

Gemeinde Börnsen

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

Ausschluss nach § 22 GO:

Beschlussvorlage 02/102/2022 Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Datum: 10.11.2022 Federführend: Amt IV.0 - Bauamt	
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 für das Gebiet: "Südlich der Schwarzenbeker Landstraße, westlich der Börnsener Straße" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen - - Satzungsbeschluss -		
Beratungsfolge:		
Datum 28.11.2022	Gremium <i>Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Börnsen</i>	Zuständigkeit <i>Entscheidung</i>
07.12.2022	<i>Gemeindevertretung Börnsen</i>	<i>Entscheidung</i>

Beschlussvorschlag:

Bau- und Planungsausschuss:

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Börnsen nimmt die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis und empfiehlt der Gemeindevertretung den Satzungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 für das Gebiet: „Südlich der Schwarzenbeker Landstraße, westlich der Börnsener Straße“ zu fassen.

Gemeindevertretung:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 für das Gebiet: „Südlich der Schwarzenbeker Landstraße, westlich der Börnsener Straße“ abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung entsprechend der beigefügten Anlage, die Bestandteil des Beschlusses ist, geprüft.

Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung beschließt die Gemeindevertretung die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 für das Gebiet: „Südlich der Schwarzenbeker Landstraße, westlich der Börnsener Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

3. Die Begründung wird gebilligt.

4. Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 durch die Gemeindevertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunde eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung ins Internet über der Adresse „www.boernsen.de“ in Rubrik Bauleitplanung eingestellt ist und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Börnsen hat den Aufstellungsbeschluss am 18.03.2020 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 15.07.2020 bis zum 17.08.2020 statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 23.06.2022 bis zum 25.07.2022 statt.


Finanzielle Auswirkungen:




im Verwaltungshaushalt: Nein


Im Vermögenshaushalt: Nein



Anlage/n:






- 1 Stellungnahmen TÖB
- 2 Neu GV - Planzeichnung
- 3 Begründung 22.11.2022
- 4 Artenschutzrechtlich Potenzialanalyse
- 5 Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse
- 6 Ergänzende Gutachterliche Stellungnahme bulwiengesa
- 7 Planzeichnung - BPA


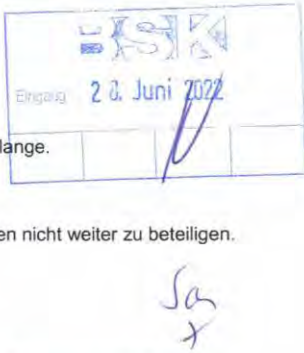
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Info@bsk-moelln.de</p> <hr/> <p>Von: BIL Leitungsauskunft [no-reply@bil-leitungsauskunft.de] Gesendet: Dienstag, 21. Juni 2022 10:03 An: info@bsk-moelln.de Betreff: BIL-Anfragestatus - 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1... (20220621-0217)</p> <p>Sehr geehrte(r) Herr Horst Kühl,</p> <p>Sie haben bei BIL Leitungsauskunft eine Bauanfrage eingestellt. Der Status Ihrer Anfrage hat sich geändert.</p> <p>Teilnehmer: Neptune Energy Deutschland GmbH Telefonnummer: 0591-612-327 oder 0591-612-337 E-Mail: anfrage@neptuneenergy.com</p> <p>Status: Beantwortet Betroffenheit: Nicht betroffen</p>  <p>Details zur Anfrage</p> <p>Vorhaben: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 Börnsen Typ: behördliche Planung Klassifizierung: Bebauungsplan / Genehmigungsverfahren Beginn der Maßnahme: 23.06.2022 Auftraggeber: Gemeinde Börnsen Ausführendes Unternehmen: BSK BAU + STADTPLANER KONTOR</p> <p>Link zu Ihrer Anfrage im BIL Portal</p> <p>Wie geht es weiter? Der Zuständige Leitungsbetreiber hat Ihre Anfrage beantwortet, die Antworten stehen Ihnen direkt über das BIL-Portal zur Verfügung.</p> <p><u>Rückfragen zur Beantwortung richten Sie bitte direkt an die zuständigen Betreiber.</u></p> <p>Häufige Fragen haben wir für Sie in unseren FAQs beantwortet: https://bil-leitungsauskunft.de/faq</p> <p>WICHTIG Beginnen Sie erst mit Ihren Maßnahmen, wenn Ihnen sämtliche Stellungnahmen aller betroffenen Netzbetreiber vollständig und lesbar zur Verfügung stehen! Im Zweifel besteht die Verpflichtung, sich mit den zuständigen Netzbetreibern direkt in Verbindung zu setzen.</p> <p>Über das BIL-Portal können Sie zusätzlich den ALIZ-Recherchedienst nutzen. Über unseren Kooperationspartner können Sie abfragen, ob weitere Leitungsbetreiber von Ihrer Baumaßnahme betroffen sein könnten. ALIZ verfügt im Bundesgebiet über eine umfangreiche Schutzflächendatenbank mit über 15.000 Leitungsbetreibern. Erhöhen Sie Ihre Planungssicherheit, fragen Sie zusätzlich auch ALIZ an. Hierzu nutzen Sie bitte die im BIL-Portal integrierten Funktionen der ALIZ-Recherche.</p>	<p>Das ausführende Unternehmen ist nicht BSK BAU + STADTPLANER KONTOR sondern die Firma Aldi bzw. den Bebauungsplan stellt natürlich die Gemeinde Börnsen auf.</p> <p>Die betroffenen und zuständigen Leitungsbetreiber haben sich in den nachfolgenden Stellungnahmen entsprechend zur Planung geäußert. Insoweit werden die Ausführungen zur Kenntnis genommen.</p>


Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Schleswig-Holstein Der echte Norden</p> <p>SH  Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein</p> <p>Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein Brockdorff-Rantau-Str. 70 24837 Schleswig</p> <p>Amt Hohe Elbgeest Die Amtsdirektorin FD Planen und Bauen z.Hd. Frau C. Gade-Müller Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf</p> <p>Obere Denkmalschutzbehörde Planungskontrolle</p> <p>Ihr Zeichen: / Ihre Nachricht vom: 21.06.2022/ Mein Zeichen: Börnsen-Bplan10-Änd2/ Meine Nachricht vom: 09.07.2020/ Kerstin Orłowski kerstin.orłowski@alsh.landsh.de Telefon: 04621 387-20 Telefax: 04621 387-54</p> <p></p> <p>Schleswig, den 22.06.2022</p> <p>Gemeinde Börnsen: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 für das Gebiet „südlich der Schwarzenbeker Landstraße, westlich der Börnsener Straße“ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein</p> <p>Sehr geehrte Frau Gade-Müller,</p> <p>die Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden in der Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Börnsen korrekt berücksichtigt. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p></p> <p>Kerstin Orłowski</p> <p><small>Dienstgebäude: Brockdorff-Rantau-Str. 70, 24837 Schleswig Telefon 04621 387-0 Telefax 04621 387-55 alsh@alsh.landsh.de www.archaeologie.schleswig-holstein.de E-Mail-Adressen: Kein Zugang für elektronisch signierte oder verschlüsselte Dokumente</small></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und bestätigt.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Feldt</p> <p>Von: Kai Kröger [kai.kroeger@ewerk-sachsenwald.de] Gesendet: Dienstag, 21. Juni 2022 14:53 An: 'c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de' Cc: Feldt Betreff: AW: Beteiligung zur 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Börnsen</p> <p>Sehr geehrte Frau Gade-Müller,</p> <p>das e-werk Sachsenwald betreut im Auftrag der Gemeinde Börnsen die Straßenbeleuchtungsanlagen in der Kommune und hat keine Anmerkungen zur 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Börnsen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen e-werk Sachsenwald GmbH</p> <p>i. V. Kai Kröger Technischer Leiter</p> <hr/> <p> Kai Kröger e-werk Sachsenwald GmbH Hermann-Körner-Str. 61- 63, 21465 Reinbek</p> <p>Tel: 040 / 72737331 Fax: 040 / 72737340 kai.kroeger@ewerk-sachsenwald.de www.ewerk-sachsenwald.de</p> <hr/> <p><small>Geschäftsführer: Thomas Kanitz Hermann-Körner-Str. 61- 63, 21465, Reinbek Handelsregister Lüneburg HRB 1011 RE USt-IdNr.: DE135095897</small></p> <p><small>Diese Nachricht enthält vertrauliche Informationen und ist nur für die genannten Empfänger bestimmt. Falls Sie kein genannter Empfänger sind, dürfen Sie diese E-Mail nicht verbreiten, verteilen oder kopieren. Bitte benachrichtigen Sie kai.kroeger@ewerk-sachsenwald.de umgehend per E-Mail, falls Sie diese E-Mail fälschlicherweise erhalten haben, und löschen Sie sie von Ihrem System. Eine sichere und fehlerfreie E-Mail-Übertragung kann nicht gewährleistet werden, da Informationen abgefangen, beschädigt, zerstört, verzögert werden, verloren gehen, unvollständig sein oder Viren enthalten können. Aus diesem Grund übernimmt e-werk Sachsenwald GmbH keine Haftung für jegliche Fehler oder Auslassungen in dieser Nachricht, die auf eine E-Mail-Übertragung zurückzuführen sind. Falls eine Bestätigung erforderlich ist, fordern Sie bitte eine gedruckte Version an.</small></p> <p>Von: Feldt <feldt@bsk-moelln.de> Gesendet: Dienstag, 21. Juni 2022 14:25 An: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org; toeb.sh@bundesimmobilien.de; koordinationsanfragen@kabelDeutschland.de; Bettina.Eisfelder@wimi.landsh.de; Bauleitplanung@im.landsh.de; kampfmittelraeumdienst@mzb.landsh.de; taugustin@lksh.de; strassenverwaltung.nord@autobahn.de; planungskontrolle@alsh.landsh.de; Luebeck.Poststelle@lur.landsh.de; Jan.Rehfeldt@lur.landsh.de; bauleitplanung@gmsh.de; toeb-beteiligung@lbg.niedersachsen.de; planung@hvv.de; planung@vhbus.de; denkmalamt@ld.landsh.de; bauleitplanung@ihk-luebeck.de; bhenning@hwk-luebeck.de; fremdplanung-zn@tennet.eu; info-bauabteilung@kirche-ll.de; liegenschaften@kirche-ll.de; r.radov@abwasserverband-lbg.de; heike.kramer@nabu-geesthacht.de; AG-29@LNV-sh.de; Bund-sh@bund-sh.de; franzke@gw-boernsen.de; sven.reitmeier@lsv-sh.de; Kai Kröger <kai.kroeger@ewerk-sachsenwald.de>; info@waerme.hamburg</p> <p>Betreff: Beteiligung zur 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Börnsen</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>anbei übersenden wir Ihnen die Unterlagen zu der o.a. Bauleitplanung in digitaler Form. Für eventuell auftretende Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.</p> <p>mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das e-werk Sachsenwald keine Anmerkungen zur Planung hat.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Feldt</p> <hr/> <p>Von: Tilo Langpap - hvv [langpap@hvv.de] Gesendet: Mittwoch, 22. Juni 2022 10:49 An: 'Feldt' Betreff: AW: Beteiligung zur 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Börnsen</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit den Ausweisungen der o.g. Planung sind wir einverstanden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Tilo Langpap Bereich Schienenverkehr/Planung</p>  <hr/> <p>Hamburger Verkehrsverbund GmbH Steindamm 94 20099 Hamburg Germany Telefon: 040/32 57 75 - 458 Fax: 040/32 57 75 - 820 E-Mail: langpap@hvv.de</p> <p>Geschäftsführung: Dietrich Hartmann, Anna-Theresa Korbult Aufsichtsratsvorsitzender: Staatsrat Martin Bill Amtsgericht Hamburg HRB 10 497 ID-Nr. DE 179 732 501</p> 	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der HVV mit der Planung einverstanden ist.</p>


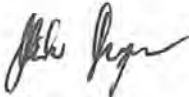
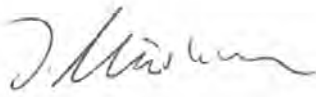
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p style="text-align: center;"> E.ON Group</p> <p>50Hertz Transmission GmbH – Heidestraße 2 – 10557 Berlin</p> <p>Amt Hohe Elbgeest Bauamt Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf</p> <p style="text-align: center;"></p> <p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 für das Gebiet: "Südlich der Schwarzenbeker Landstraße, westlich der Börnsener Straße" der Gemeinde Börnsen – Amtliche Bekanntmachung Nr. 30/2022 des Amtes Hohe Elbgeest</p> <p>Sehr geehrte Frau Gade-Müller,</p> <p>über die Amtliche Bekanntmachung des Amtes Hohe Elbgeest für die Gemeinde Börnsen Nr. 30/2022 sind wir auf die erneute Beteiligung zu o. g. Bebauungsplan aufmerksam geworden.</p> <p>Folgende Unterlagen lagen uns zur Einsichtnahme vor:</p> <ul style="list-style-type: none">• Planzeichnung,• Begründung,• Abwägung. <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich unsere</p> <p>380-kV-Leitung Krümmel - Hamburg Ost 991/992 von Mast-Nr. 734 – 735.</p> <p>Wir bedanken uns für die Übernahme der Restriktionen aus unserer Stellungnahme vom 15.07.2020 mit der Reg.-Nr. 2020-004758-02-TG in die Planunterlagen (Planzeichnung und Begründung).</p> <p><u>Zu den offenen Punkten aus der Abwägung:</u></p> <p>Die Angaben der Höchstbegrenzung der baulichen Anlagen innerhalb des Schutzstreifens sowie mögliche Bepflanzungsarten sind durch die Stromnetz Hamburg zu bearbeiten.</p> <p>Da wir an dieser Auslegung nicht offiziell beteiligt worden, bitten wir um Aufnahme in die TÖB-Liste und weitere Beteiligung am Verfahren.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>50Hertz Transmission GmbH</p> <p> Kretschmer</p> <p> Froeb</p> <p>50Hertz Transmission GmbH</p> <p>TG Netzbetrieb</p> <p>Heidestraße 2 10557 Berlin</p> <p>Datum 21.06.2022</p> <p>Unser Zeichen 2020-004758-02-TG</p> <p>Ansprechpartner/in Frau Froeb</p> <p>Telefon-Durchwahl 030/5150-3495</p> <p>Fax-Durchwahl</p> <p>E-Mail leitungsauskunft@50hertz.com</p> <p>Ihre Zeichen 621.41 KH 441658</p> <p>Ihre Nachricht vom 21.06.2022</p> <p>Vorsitzender des Aufsichtsrates Christiaan Peeters</p> <p>Geschäftsführer Stefan Kapferer, Vorsitz Dr. Dirk Biermann Sylvia Borcharding Dr. Frank Golletz Marco Nix</p> <p>Sitz der Gesellschaft Berlin</p> <p>Handelsregister Amtsgericht Charlottenburg HRB 84446</p> <p>Bankverbindung BNP Paribas, NL FFM BLZ 512 106 00 Konto-Nr. 9223 7410 19 IBAN DE75 5121 0600 9223 7410 19 BIC: BNPADEFF</p> <p>USt.-Id.-Nr. DE813473551</p> <p></p>	<p>Der Hinweis in die TÖB-Liste mit aufgenommen zu werden wird bei späteren Planungen der Gemeinde Börnsen beachtet. Die Restriktionen aus der Stellungnahme vom 15.07.2020 wurden beachtet und entsprechend auch im Bebauungsplan aufgenommen.</p>

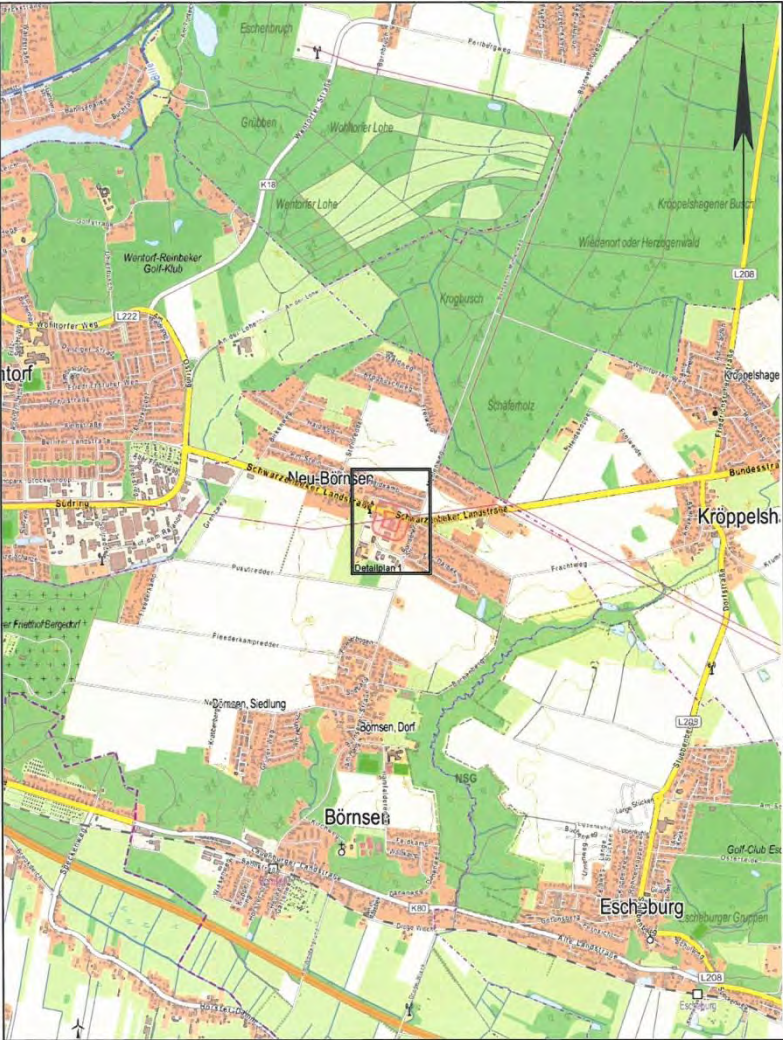
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Feldt</p> <p>Von: TenneT Fremdplanung ZN [fremdplanung-zn@tennet.eu] Gesendet: Montag, 27. Juni 2022 16:11 An: feldt@bsk-moelln.de Cc: c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de Betreff: Stellungnahme Lfd.-Nr.: 20-001081, WG: Beteiligung zur 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Börnsen Anlagen: ToeB_Anschreiben_Börnsen.pdf; Adressen TOeB - Auslegung Juni 2022.pdf; 2_Aend_B-Plan_19-Planzeichnung.pdf; 2_Aend_Plan_19-Begründung.pdf</p> <p>Lfd. Nr.: 20-001081</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>das im Betreff genannte Vorhaben berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange.</p> <p>Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.</p> <p>Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen,</p> <p>Markus Wicker Technischer Sachbearbeiter Grid Field Operations Germany Execution Transmission Lines Area Execution Management & Operation-Maintenance North</p> <p>T +49 (0)5132 89-6564 M +49 (0)176 10031609 E markus.wicker@tennet.eu www.tennet.eu</p> <p>TenneT TSO GmbH Eisenbahnängsweg 2 a 31275 Lehrte</p>  <p>Vorsitzende des Aufsichtsrats: Manon van Beek Geschäftsführung: Tim Meyerjürgens, Maarten Abbenhuis, Dr. Anna Freitag Sitz der Gesellschaft: Bayreuth AG Bayreuth: HRB-4923</p> 	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Firma TenneT von der Planung nicht berührt werden.</p>

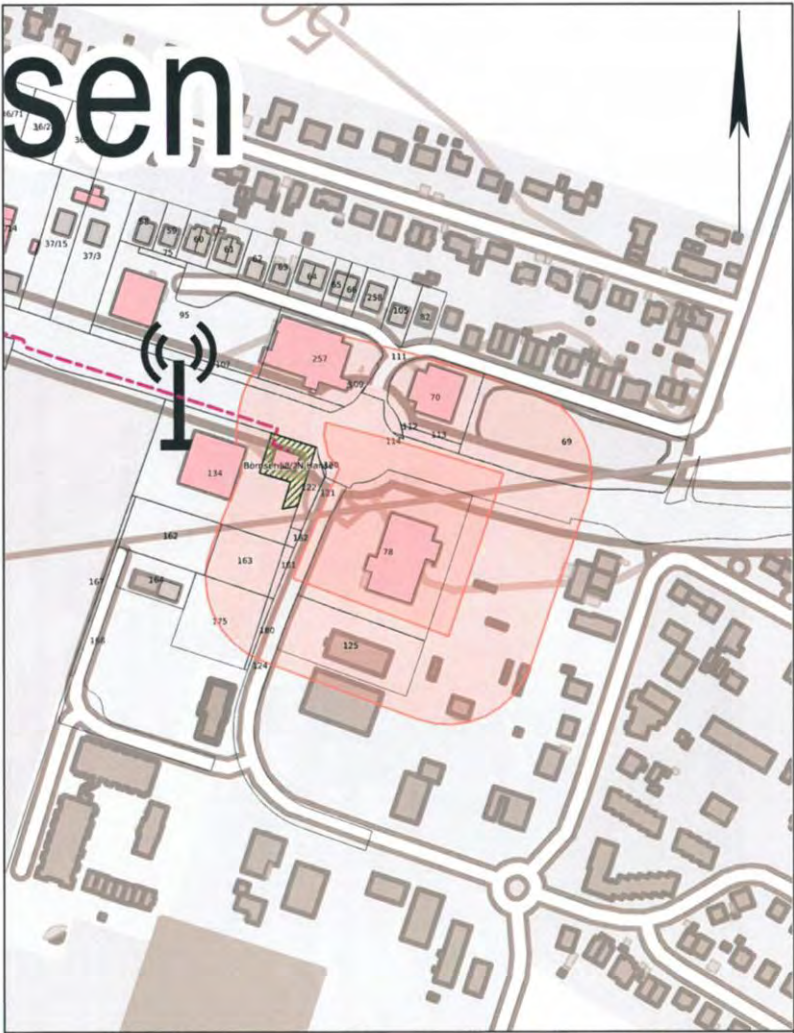
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p style="text-align: center;">PLEDOC Ein Unternehmen der ÖGE</p> <p style="text-align: center;">Netzauskunft</p> <p>Telefon 0201/36 59 - 0 E-Mail netzauskunft@pledoc.de</p> <p>zuständig Ralf Sulzbacher Durchwahl 0201/3659-325</p> <p>PLEdoc GmbH - Postfach 12 02 55 - 45312 Essen</p> <p>BSK BAU+STADTPLANER KONTOR Bauleitplanung Horst Kühl Mühlenplatz 1 23879 Mölln</p> <p>Ihr Zeichen 20220621-0217 Ihre Nachricht vom 21.06.2022 Anfrage an BIL unser Zeichen 20220603168 Datum 23.06.2022</p> <p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 Börnsen</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass <u>von uns verwaltete Versorgungsanlagen</u> der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none">• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen• Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass gemäß unseren Unterlagen in dem von Ihnen angefragten Bereich eine Produktenleitung / Kabelschutzrohranlage verläuft, die von <u>nachfolgender Gesellschaft</u> beauskunftet wird:</p> <p>GasLINE Trasse in Zuständigkeit der Schleswig Holstein Netz AG - Schleswig-HeinGas-Platz 1 in 25451 Quickborn</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen PLEdoc GmbH</p> <p style="text-align: center;">-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-</p> <p>Anlage(n) Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)</p> <p><small>Geschäftsführer: Marc-André Wegener PLEdoc GmbH • Gladbecker Straße 404 • 45328 Essen Telefon: 0201 / 36 59-0 • Internet: www.pledoc.de Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401</small></p> <p style="text-align: right;"><small>Zuständig nach DIN EN ISO 9001 Zertifizierungsnummer 50200141/2020</small></p> <p style="text-align: right;"></p> <p>Seite 1 von 1</p>	<p>In die Begründung wird aufgenommen, dass die nachfolgend genannte Gesellschaft GasLINE Trasse in Zuständigkeit der Schleswig-Holstein Netz AG – Schleswig- HeinGas-Platz 1 in 25451 Quickborn zuständig ist. Bei der Planung von Hochbaumaßnahmen und Tiefbaumaßnahmen ist die zuständige Gesellschaft zu beteiligen.</p>

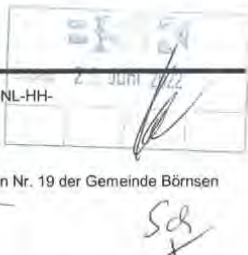
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</p>	<p>Abwägung</p>




Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Ich bestätige den Erhalt Ihrer Stellungnahme, 23.06.2022 Datum, Unterschrift Bitte unmittelbar nach Erhalt zurück an E-Mail: plananfragen@gasunie.de oder Fax-Nr. (0511) 640 607 - 2799</p> <p>gasunie</p> <p>Gasunie Deutschland Transport Services GmbH Postfach 51 04 49 D-30634 Hannover Pasteurallee 1 D-30655 Hannover T +49 (0)511 640 607-0 F +49 (0)511 640 607-2799 E plananfragen@gasunie.de Sitz der Gesellschaft: Hannover Handelsregister: Amtsgericht Hannover HRB 61631 Ust-IdNr: DE 234791306 Geschäftsführer: Jens Schumann, Paul van der Laan www.gasunie.de</p> <p>Postfach 51 04 49, D-30634 Hannover BSK BAU+STADTPLANER KONTOR Herr Kühl Mühlenplatz 1 23879 Mölln</p> <p>Datum 22.06.2022</p> <p>Unser Zeichen Vorgangnummer 2022-2253 bitte stets angeben</p> <p>Telefon +49 (511) 640607 - 2463</p> <p>Ihr Zeichen</p> <p>BIL Zeichen 20220621-0217</p> <p>Betreff 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 Börnsen, Schwarzenbeker Landstraße</p> <p>Sehr geehrter Herr Kühl,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung im Rahmen der oben genannten Planungen. Wir nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Von dem oben genannten Vorhaben sind Erdgashochdruckleitungen/Kabel der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen betroffen.</p> <p>Sämtliche Maßnahmen im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung bzw. der Kabel sind in Anwesenheit eines Gasunie-Mitarbeiters durchzuführen. Dabei ist der zuständige Leitungsbetrieb bereits über Arbeiten im Näherungsbereich ab ca. 50 m zur Erdgastransportleitung bzw. zum Kabel zu informieren.</p> <p>Ein Gasunie-Mitarbeiter wird die Lage des Schutzstreifens ermitteln, kennzeichnen und die vor Ort tätigen Personen einweisen. Hierfür fallen <u>keine</u> Kosten an. Es ist jedoch unbedingt erforderlich, rechtzeitig, <u>spätestens 5 Werktagen vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Schutzstreifenbereich</u>, Kontakt zu folgendem Leitungsbetrieb aufzunehmen:</p> <p>Gasunie Deutschland Transport Services GmbH Fachabteilung GIC-WAN Husumer Straße 37 49685 Schneiderkrug Tel.: 0 44 47 / 809-126</p> <p>Die Stellungnahme inklusive Pläne und Schutzanweisung ist auf der Baustelle vorzuhalten.</p> <p>Nachfolgende Auflagen sind zu beachten und unbedingt einzuhalten.</p> <p>Im Störfall außerhalb der Dienstzeit wenden Sie sich bitte an die ständig besetzte Leitzentrale ☎ 0 800 / 69 666 96.</p> <p>Seite 1 von 2 Gasunie Deutschland Transport Services GmbH gehört zur Gasunie Deutschland GmbH & Co. KG</p>	<p>Vor Beginn der Maßnahme, und entsprechend erfolgt auch eine Ergänzung der Begründung, ist der Leitungsbetrieb Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Abteilung GIC-WAN, Husumer Straße 37, 49685 Schneiderkrug, Telefon 04447/809-126 von allen Maßnahmen die im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 erfolgen in Kenntnis zu setzen.</p>




Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung										
<p data-bbox="103 229 477 245">Gasunie Deutschland Transport Services GmbH</p> <p data-bbox="103 256 456 272">22.06.2022 Vorgangs-Nr.: 2022-2253</p> <p data-bbox="103 279 732 296">2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 Börnsen, Schwarzenbeker Landstraße</p> <p data-bbox="689 197 1010 272"></p> <p data-bbox="103 370 203 387">Auflagen:</p> <ul data-bbox="141 418 936 462" style="list-style-type: none"> • Die von Ihnen angefragten Tätigkeiten können ohne Auflagen durchgeführt werden. • Von Ihrer Anfrage abweichende Tätigkeiten sind erneut anzufragen. <p data-bbox="103 491 185 509">Kosten:</p> <ul data-bbox="141 539 954 679" style="list-style-type: none"> • Die Kosten für eventuelle Schutzmaßnahmen / Gutachten sind vom Verursacher zu tragen. • Gasunie ist von allen Kosten, die in Folge der Baumaßnahme entstehen könnten (z.B. in Gestalt nachträglich erforderlicher Sicherungsmaßnahmen an unseren Anlagen oder im Vergleich zum ursprünglichen Zustand erhöhter Aufwendungen bei Reparatur-, Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten) freizuhalten. <p data-bbox="103 708 385 726">Aktuell betroffene Anlagen:</p> <table border="1" data-bbox="107 756 949 863"> <thead> <tr> <th data-bbox="107 756 385 807">Erdgastransportleitung(en) / Kabel</th> <th data-bbox="385 756 524 807">Durchmesser in mm</th> <th data-bbox="524 756 678 807">Schutzstreifen in m</th> <th data-bbox="678 756 815 807">Begleitkabel</th> <th data-bbox="815 756 949 807">Bestandsplan Nr.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="107 807 385 863">FMK 03002.000 Börnsen - Börnsen (E.ON Hanse)</td> <td data-bbox="385 807 524 863">-</td> <td data-bbox="524 807 678 863">in ETL-Trasse E.ON Hanse</td> <td data-bbox="678 807 815 863">-</td> <td data-bbox="815 807 949 863">BP 1</td> </tr> </tbody> </table> <ul data-bbox="141 890 954 1007" style="list-style-type: none"> • Die Angaben in den Plänen zu Lage und Verlauf der Gasunie-Anlagen sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie in der Örtlichkeit durch einen Beauftragten der Gasunie Deutschland bestätigt werden. • Suchschlitze und Querschläge sind vom Antragsteller unter Gasunie-Aufsicht durchzuführen. <p data-bbox="120 1050 613 1067">Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p data-bbox="120 1098 546 1142">Mit freundlichen Grüßen Gasunie Deutschland Transport Services GmbH</p> <div data-bbox="143 1171 331 1267">  </div> <p data-bbox="120 1275 226 1292">Mike Meyer</p> <div data-bbox="555 1171 869 1267">  </div> <p data-bbox="555 1275 714 1292">Jan Münstermann</p> <p data-bbox="120 1323 197 1340"><u>Anlagen</u></p> <p data-bbox="120 1370 781 1415">Ein Informationsblatt zur Datenschutz-Grundverordnung finden Sie unter www.gasunie.de/downloads -> Filter Datenschutz.</p>	Erdgastransportleitung(en) / Kabel	Durchmesser in mm	Schutzstreifen in m	Begleitkabel	Bestandsplan Nr.	FMK 03002.000 Börnsen - Börnsen (E.ON Hanse)	-	in ETL-Trasse E.ON Hanse	-	BP 1	<p data-bbox="1126 596 2134 660">Gasunie teilt mit, dass die angefragten Tätigkeiten ohne Auflagen durchgeführt werden können.</p> <p data-bbox="1126 699 2134 863">Sollten Maßnahmen dazu führen in die Nähe der Erdgasleitung und deren Sicherheitsabständen zu kommen, so ist die Firma Gasunie Deutschland Transport Services GmbH darüber zu informieren und entsprechend einzuladen, da Suchschlitze und Querschläge nur unter Aufsicht der Gasunie durchgeführt werden.</p> <p data-bbox="1126 901 1877 935">Zum Bebauungsplan selber gibt es keine Veränderungen.</p>
Erdgastransportleitung(en) / Kabel	Durchmesser in mm	Schutzstreifen in m	Begleitkabel	Bestandsplan Nr.							
FMK 03002.000 Börnsen - Börnsen (E.ON Hanse)	-	in ETL-Trasse E.ON Hanse	-	BP 1							



Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung		
 <p data-bbox="98 1252 465 1268">Karte: onmaps.de ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH 2021/2022</p> <p data-bbox="322 1278 465 1294">Übersichtsplan 1</p> <p data-bbox="129 1331 645 1366">Von Ihrer Anfrage sind Anlagen der Gasunie Deutschland Transport Services GmbH betroffen. Den Leitungsverlauf entnehmen Sie bitte den Detailplänen.</p> <table border="1" data-bbox="98 1385 672 1423"> <tr> <td data-bbox="293 1396 483 1412">Erstellt am: 22.06.2022</td> <td data-bbox="510 1396 645 1412">Vorgang: 2022-2253</td> </tr> </table> <div data-bbox="676 1278 878 1423"> <p>gasunie</p> <p>Gasunie Deutschland Transport Services GmbH Pasteurallee 1 30655 Hannover Tel.: (0511) 640607-2463</p> </div>	Erstellt am: 22.06.2022	Vorgang: 2022-2253	<p>Abwägung</p>
Erstellt am: 22.06.2022	Vorgang: 2022-2253		


Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
 <p>sen</p> <p>Legende: — Erdgasleitung, — Wasser-/Abwasserleitung, - - - Fernmelde-/ E-Kabel, — Anoden/Erderkabel, Station</p> <p>© GeoBasis-DE/LVermGeo SH 2022</p> <p>Detailplan 1</p> <p>Zur unverbindlichen Vorinformation Mit Abweichungen der wirklichen Lage von den Eintragungen im Detailplan muss gerechnet werden!</p> <p>gasunie</p> <p>Gasunie Deutschland Transport Services GmbH Pasteurallee 1 30655 Hannover Tel.: (0511) 640607-2463</p> <p>Maßstab: 1:2500 Erstellt am: 22.06.2022 Vorgang: 2022-2253</p>	

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Feldt</p> <p>Von: FU-NOD-NL-HH-Strassenverwaltung [FU-NOD-NL-HH-Strassenverwaltung@autobahn.de]</p> <p>Gesendet: Dienstag, 28. Juni 2022 13:08</p> <p>An: Feldt</p> <p>Cc: Lange, Uwe Gerhard</p> <p>Betreff: AW: Beteiligung zur 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Börnsen</p>  <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>durch das oben bezeichnete Vorhaben ergeben sich keine Betroffenheiten der Belange der Niederlassung Nord, der Autobahn GmbH des Bundes.</p> <p>Begründung: Es ergeben sich keine Betroffenheiten des Nahbereichs einer Bundesautobahn. Es ergeben sich keine Betroffenheiten von Flächen im Besitz der Bundesstraßenverwaltung oder von Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen der Autobahn GmbH des Bundes. Für etwaige Betroffenheiten von Bundesstraßen, auf dem Gebiet Schleswig-Holsteins, verweisen wir auf die Zuständigkeit der Auftragsverwaltung des Bundeslandes.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Jörg Heidsieck</p> <p>Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Nord Heidenkampsweg 96-98 · 20097 Hamburg</p> <p>Jörg Heidsieck A 5.2 Straßenverwaltung T +49 40 235 133 8261 M +49 152 579 58 489 Strassenverwaltung.Nord@autobahn.de www.autobahn.de</p> <p>Geschäftsführung Stephan Krenz (Vorsitzender) · Günther Adler · Anne Reifmann Aufsichtsratsvorsitz Oliver Luksic Sitz Berlin · AG Charlottenburg · HRB 200131</p> <p>Von: Feldt <feldt@bsk-moeln.de> Gesendet: Dienstag, 21. Juni 2022 14:25 An: BA UDBwToeB@bundeswehr.org; toeb.sh@bundesimmobilien.de; koordinationsanfragen@kabelDeutschland.de; Bettina.Eisfelder@wimi.landsh.de; Bauleitplanung@im.landsh.de; kampfmittelraeumdienst@mzb.landsh.de; taugustin@lksh.de; FU-NOD-NL-HH-Strassenverwaltung <FU-NOD-NL-HH-Strassenverwaltung@autobahn.de>; planungskontrolle@alsh.landsh.de; Luebeck.Poststelle@llur.landsh.de; Jan.Rehfeldt@llur.landsh.de; bauleitplanung@gmsh.de; toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de; planung@hvv.de; planung@vhbus.de; denkmalamt@ld.landsh.de; bauleitplanung@ihk-luebeck.de; bhenning@hwk-luebeck.de; fremdplanung-zn@tennet.eu; info-bauabteilung@kirche-ll.de; liegenschaften@kirche-ll.de; r.radoy@abwasserverband-lbg.de; heike.kramer@nabu-geesthacht.de; AG-29@LNV-sh.de; Bund-sh@bund-sh.de; franzke@gw-boersens.de; sven.reitmeier@lsv-sh.de; kai.kroeger@erwerk-sachsenwald.de; info@waerme.hamburg</p> <p>Betreff: Beteiligung zur 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Börnsen</p> <p style="text-align: center;">1</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Niederlassung Nord nicht von der Planung betroffen werden.</p>



Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<div data-bbox="651 204 887 268"><p>Landwirtschafts- kammer Schleswig-Holstein</p></div> <div data-bbox="109 384 322 416"><p>Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein Grüner Kamp 15-17, 24768 Rendsburg</p></div> <div data-bbox="118 440 331 504"><p>Bau + Stadtplaner Kontor Postfach 1178 23871 Mölln</p></div> <div data-bbox="356 443 600 592"></div> <div data-bbox="638 587 698 655"><p>sch</p></div> <div data-bbox="125 683 712 707"><p>Betrifft: <u>Stadt/ Gemeinde</u> <u>Börnsen</u></p></div> <div data-bbox="230 742 712 764"><p><u>AZ.</u></p></div> <div data-bbox="192 826 712 963"><p><input checked="" type="checkbox"/> <u>B-Plan</u> <u>Nr. 19, 2. Änderung</u></p><p><input type="checkbox"/> <u>Satzung</u></p><p><input type="checkbox"/> <u>F-Plan</u></p></div> <div data-bbox="125 999 315 1023"><p>Sehr geehrter Herr Kühl,</p></div> <div data-bbox="125 1056 651 1107"><p>aus unserer Sicht bestehen zu der o.a. Bauleitplanung keine Bedenken bzw. Änderungswünsche.</p></div> <div data-bbox="125 1169 313 1193"><p>Mit freundlichen Grüßen</p></div> <div data-bbox="125 1197 241 1278"><p>Thies Augustin</p></div> <div data-bbox="734 395 887 639"><p>Unser Zeichen: 2240</p><p>Tel.-Durchwahl 9453- F172 chwahl 9453-</p><p>F 229</p><p>taugustin@lksh.de Rendsburg</p><p>4. Juli 2022</p></div> <div data-bbox="734 1158 898 1422"><p>Dienstgebäude Grüner Kamp 15-17 24768 Rendsburg Telefon (04331) 94 53-0 Telefax (04331) 94 53-199 Internet: www.lksh.de E-Mail: lksh@lksh.de USI-Id-Nr.: DE 134 858 917</p><p>Kontoverbindungen Sparkasse Mittelholstein AG IBAN: DE79 2145 0000 0000 0072 76 BIC: NOLADE21RDB Kreier Volksbank eG IBAN: DE55 2109 0007 0090 2111 04 BIC: GENODEF1KIL</p></div>	<p data-bbox="1122 667 2139 730">Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Landwirtschaftskammer zur Planung keine Bedenken bzw. Änderungswünsche bestehen.</p>


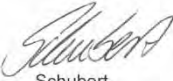
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p data-bbox="107 276 165 300">Feldt</p> <div data-bbox="107 323 1075 427"><p>Von: Jan.Rehfeldt@llur.landsh.de Gesendet: Montag, 11. Juli 2022 08:48 An: feldt@bsk-moelln.de Betreff: AW: [EXTERN] Beteiligung zur 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Börnsen</p></div> <div data-bbox="781 207 1075 379"></div> <p data-bbox="107 475 313 499">Sehr geehrte Frau Feldt,</p> <p data-bbox="107 523 1048 571">zur oben genannten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 bestehen forstbehördlicherseits keine Bedenken, da Waldfläche durch die Planung nicht direkt betroffen ist.</p> <p data-bbox="107 603 331 627">Mit freundlichen Grüßen</p> <p data-bbox="107 651 224 675">Jan Rehfeldt</p> <div data-bbox="107 718 280 774"></div> <p data-bbox="107 818 448 882">Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein Untere Forstbehörde</p> <p data-bbox="107 906 257 946">Waldhallenweg 11 23879 Mölln</p> <p data-bbox="107 970 414 1058">Tel: 04542 / 82201-28 Fax: 04542 / 82201-40 e-mail: Jan.Rehfeldt@llur.landsh.de www.schleswig-holstein.de/LLUR</p> <p data-bbox="107 1074 649 1121">Über dieses E-Mail-Postfach kein Zugang für verschlüsselte oder qualifiziert elektronisch signierte Dokumente.</p> <p data-bbox="107 1145 795 1209">poststelle@llur.landsh.DE-Mail.de Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – beBPo (§ 6 ERVV) www.schleswig-holstein.de/LLUR</p> <div data-bbox="107 1273 246 1369"></div>	<p data-bbox="1131 467 2139 531">Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Forstbehörde keine Bedenken zur Planung bestehen.</p>



Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Von: Birgit Henning <bhenning@hwk-luebeck.de> Gesendet: Mittwoch, 6. Juli 2022 10:28 An: Gade-Müller <c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de> Betreff: [EXTERN] Stellungnahme, 2. Änd. des B-Planes Nr. 19 der Gemeinde Börnsen</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden, sofern die Belange der Handwerksbetriebe berücksichtigt werden.</p> <p>Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Birgit Henning Sekretariat Betriebsberatung und Wirtschaftspolitik</p> <p>Handwerkskammer Lübeck Breite Straße 10 /12 23552 Lübeck Telefon 0451 1506-237 Telefax 0451 1506-277 E-Mail bhenning@hwk-luebeck.de Internet www.hwk-luebeck.de</p>  	<p>Die Stellungnahme der Handwerkskammer Lübeck wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>



Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Schleswig-Holstein Der echte Norden</p> <p>SH  Schleswig-Holstein Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport</p> <p>Landeskriminalamt Schleswig-Holstein Mühlenweg 166 24116 Kiel feldt@bsk-moelln.de</p> <p>LKA, Abteilung 3, Dez. 33 (Kampfmittelräumdienst)</p> <p>Ihr Zeichen: / Ihre Nachricht vom: 21.06.2022 Mein Zeichen: 2022-B-112 Meine Nachricht vom: 12.07.2022</p> <p>Luftbildauswertung: Junge Luftbildauswertung@mzb.landsh.de Telefon: +494340 4049-3 Telefax: +494340 4049-414</p> <p>12. Juli 2022</p> <p>2. Änderung Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Börnsen</p> <p>Sehr geehrte Frau Feldt,</p> <p>hiermit teile ich Ihnen mit, dass für das Gebiet (siehe Betreffzeile) keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung S-H erfolgt.</p> <p>Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind.</p> <p>Die Gemeinde/Stadt Börnsen liegt in keinen uns bekanntem Bombenabwurfgebiet.</p> <p>Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.</p> <p>Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden. (siehe Merkblatt)</p> <p>Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Peter Junge</p> <p>Seite 1 von 2</p> <p><small>Dienstgebäude: Lärchenweg 17, 24242 Felde Telefon (Geschäftsstelle) +494340 4049-3 Telefax +494340 4049-414 kampfmittelraeumdienst@mzb.landsh.de E-Mail-Adressen: Kein Zugang für verschlüsselte Dokumente.</small></p>	<p>Die Stellungnahme des Landeskriminalamtes S-H wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <h2 style="text-align: center;"><u>Merkblatt</u></h2> <p><u>Historie:</u></p> <p>Zum Ende des zweiten Weltkrieges war Schleswig – Holstein das letzte „freie“ Bundesland. Aus diesem Grunde versuchten alle Wehrmachtseinheiten sich dorthin zurück zu ziehen. Dort lösten diese sich auf und ca. 1,5 Millionen Soldaten gerieten in Kriegsgefangenschaft. Das Wissen darüber führte dazu, dass sich die Soldaten überall ihrer Waffen, Munition und Ausrüstung entledigten.</p> <p>Dadurch kann es überall zu Zufallsfunden von Waffen, Munition oder Ausrüstungsgegenständen kommen. Offensichtlich schlechter Zustand und starke Rostbildung sind kein Beweis für die Ungefährlichkeit eines Kampfmittels.</p> <p>Wer solche Waffen, Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände entdeckt, hat im eigenen Interesse folgende Verhaltensregeln zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Diese Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgenommen werden2. Die Arbeiten im unmittelbaren Bereich sind einzustellen3. Der Fundort ist so abzusichern, dass Unbefugte daran gehindert werden an den Gegenstand heran zu kommen.4. Die nächstliegende Polizeidienststelle ist über den Fund zu unterrichten5. Die Gegenstände dürfen auf keinen Fall zur Polizeidienststelle verbracht werden	

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Schleswig-Holstein Der echte Norden</p> <p>LBV.SH  Schleswig-Holstein Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr</p> <p>Standort Lübeck</p> <p>Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein Niederlassung Lübeck, Jerusalemsberg 9, 23568 Lübeck</p> <p>BSK - Bau + Stadtplaner Kontor Postfach 1178 23871 Mölln</p> <p></p> <p>nachrichtlich: Kreis Herzogtum Lauenburg Der Kreisausschuss - Bauamt - - Verkehrsaufsicht - Barlachstraße 2 23909 Ratzeburg</p> <p>nachrichtlich per E-Mail an: Ref41-Bauleitplanung@wimi.landsh.de</p> <p>Bebauungsplanes Nr. 19 - 2. Änderung - der Gemeinde Börnsen (Beteiligung der TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB)</p> <p>Gegen den Bebauungsplan Nr. 19 (2. Änderung) der Gemeinde Börnsen bestehen in straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn meine Stellungnahme zu dem o.g. Bauleitplan vom 30.07.2020 mit dem Az.: 46404-555.811-53-012 weiterhin berücksichtigt wird und folgender Punkt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Anbauverbotsbestimmungen des StrWG, für die in der Planzeichnung ausgewiesenen Parkplatzflächen, ist nur bei Vorlage konkreter Detailplanunterlagen und entsprechender Prüfung der Belange der Bundesstraße 207 möglich. <p><small>Dienstgebäude: Jerusalemsberg 9, 23568 Lübeck Telefon: 0451 371-2142 Telefax: 0451 371-2124 poststelle-luebeck@lbv-sh.landsh.de www.lbv-sh.de</small></p>	<p>Abwägung</p> <p>Der Hinweis des Landesbetriebes für Straßenbau und Verkehr vom 12. Juli 2022 ist zu beachten. Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von Anbauverbotsbestimmungen gemäß Straßen- und Wegegesetz für die in der Planzeichnung ausgewiesenen Parkplatzflächen ist nur bei Vorlage konkreter Detailunterlagen und entsprechender Prüfung der Belange der Bundesstraße 207 möglich.</p> <p>Entsprechende Planungen sind zur Genehmigung beim LBV.SH Lübeck einzureichen. Mit der Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn eine Genehmigung vorliegt.</p>


Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Schleswig-Holstein Der echte Norden</p> <p>- 2 -</p> <p>LBV.SH  Schleswig-Holstein Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenrechtlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme von Kreisstraßen.</p> <p> Schubert</p> <hr/> <p><small>Dienstgebäude: Jerusalemsberg 9, 23568 Lübeck Telefon: 0451 371-2142 Telefax: 0451 371-2124 poststelle-luebeck@lbv-sh.landsh.de www.lbv-sh.de </small></p>	




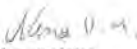
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p data-bbox="118 209 450 272"></p> <p data-bbox="118 339 439 355">Schleswig-Holstein Netz AG, Möllner Str. 42, 21493 Schwarzenbek</p> <p data-bbox="118 403 277 491">Amt Hohe Elbgeest Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf z.H. Frau Gade-Müller</p> <p data-bbox="302 375 676 571"></p> <p data-bbox="118 571 712 616">2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Börnsen für das Gebiet westl. der Straße „südl. der Schwarzenbeker Landstraße, westl. der Börnsener Straße“</p> <p data-bbox="118 667 315 687">Guten Tag Frau Gade-Müller,</p> <p data-bbox="118 711 723 756">vielen Dank für die Anfrage um Stellungnahme. Die Schleswig-Holstein Netz AG hat keine Bedenken gegen Inhalte und Ziele der Planungen.</p> <p data-bbox="118 780 723 825">Bitte beachten Sie außerdem, dass die Gasversorgung in dem angefragten Gebiet nicht durch die Schleswig-Holstein Netz AG erfolgt.</p> <p data-bbox="118 849 723 954">Bitte berücksichtigen Sie bei der Maßnahme unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsankunft oder über unsere Website www.sh-netz.com. Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsankunft@sh-netz.com.</p> <p data-bbox="118 1015 248 1035">Freundliche Grüße</p> <p data-bbox="118 1046 282 1067">i.A. Rea Fabienne Steen</p> <p data-bbox="118 1078 315 1145">Rea Fabienne Steen Digital unterschrieben von Datum: 2022.07.15 10:30:12 +02'00'</p> <p data-bbox="118 1157 311 1201">Schleswig-Holstein Netz AG Netzcenter Schwarzenbek</p> <p data-bbox="741 339 896 427">Schleswig-Holstein Netz AG Möllner Str. 42 21493 Schwarzenbek www.sh-netz.com</p> <p data-bbox="741 459 920 579">Ihre Ansprechpartnerin Rea Fabienne Steen Administration T 0 41 51-88 04-23 14 rea-fabienne.steen@sh-netz.com</p> <p data-bbox="741 611 819 651">Datum 21. April 2022</p> <p data-bbox="741 1193 875 1249">Sitz: Quickborn Amtsgericht Pinneberg HRB 8122 PI</p> <p data-bbox="741 1281 864 1361">Vorstand Malgorzata Cybulska Dr. Benjamin Merkt Stefan Strobl</p> <p data-bbox="741 1377 916 1417">Vorsitzender des Aufsichtsrats Matthias Boxberger</p>	<p data-bbox="1126 703 2136 767">Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Schleswig-Holstein Netz AG keine Bedenken gegen Inhalte und Ziele der Planungen hat.</p>



Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung																								
<div style="text-align: center;">   <p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</p> </div> <p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Postfach 51 01 53, 30631 Hannover</p> <p>per e-mail</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p>Erhalten: 13. Juli 2022</p> </div> <p style="text-align: right;">Bearbeitet von Cendric Bleischwitz</p> <p>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Herr Kühl ?, 21.06.2022</p> <p>Mein Zeichen (Bei Antwort angeben) TOEB.2022.06.00240</p> <p>Durchwahl +49 (0)511 543 3924</p> <p>Hannover 14.07.2022</p> <p>E-Mail toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de</p> <p>Beteiligung zur 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Börnsen</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen</p> <p>Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie die in der folgenden Tabelle genannten Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Objektname</th> <th style="text-align: left;">Betreiber</th> <th style="text-align: left;">Leitungstyp</th> <th style="text-align: left;">Leitungsstatus</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>300 ST/200 ST-16</td> <td>HanseWerk AG</td> <td>Gashochdruckleitung</td> <td>betriebsbereit / in Betrieb</td> </tr> <tr> <td>MEHAL (Mecklenburg-Hamburg-Leitung)</td> <td>BP Europe SE</td> <td>Gashochdruckleitung</td> <td>betriebsbereit / in Betrieb</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>BP Europe SE</td> <td>Gashochdruckleitung</td> <td>betriebsbereit / in Betrieb</td> </tr> <tr> <td>Optimierungsleitung Börnsen 2006 DN 150 ST-PN84</td> <td>GWB Gas und Wärmedienst Börnsen</td> <td>Gashochdruckleitung</td> <td>betriebsbereit / in Betrieb</td> </tr> </tbody> </table> <div style="font-size: small; margin-top: 20px;"> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 25%;"> Dienstgebäude GEOZENTRUM HANNOVER Söllieweg 2 30655 Hannover </td> <td style="width: 25%;"> Telefon 0511 543-0 Telefax 0511 543-2304 E-Mail Poststelle@lbeg.niedersachsen.de Internet http://www.lbeg.niedersachsen.de </td> <td style="width: 25%;"> Bankverbindung Nord/LB IBAN: DE 84 2505 0000 0106 0223 95 SWIFT-BIC: NOLA DE 2H XXX </td> <td style="width: 25%;"> Steuernummer Steuernummer beim Finanzamt Hannover Nord: 25/202/29487 USt-ID-Nummer: DE 811289769 </td> </tr> </table> </div>	Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus	300 ST/200 ST-16	HanseWerk AG	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb	MEHAL (Mecklenburg-Hamburg-Leitung)	BP Europe SE	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb	-	BP Europe SE	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb	Optimierungsleitung Börnsen 2006 DN 150 ST-PN84	GWB Gas und Wärmedienst Börnsen	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb	Dienstgebäude GEOZENTRUM HANNOVER Söllieweg 2 30655 Hannover	Telefon 0511 543-0 Telefax 0511 543-2304 E-Mail Poststelle@lbeg.niedersachsen.de Internet http://www.lbeg.niedersachsen.de	Bankverbindung Nord/LB IBAN: DE 84 2505 0000 0106 0223 95 SWIFT-BIC: NOLA DE 2H XXX	Steuernummer Steuernummer beim Finanzamt Hannover Nord: 25/202/29487 USt-ID-Nummer: DE 811289769	<p>In der Nähe des Plangebietes und in Teilen des Plangebietes verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen für Gas. Bei jeder Maßnahme sind die erforderlichen Schutzstreifen zu beachten und entsprechender tiefwurzelndem Pflanzenwuchs darf in dem Bereich nur in Abstimmung mit dem Landesamt für Bergbau, Energie und Biologie erfolgen. Sollte es zu Eingriffen in die Bereiche der Leitungen kommen, sind die in der Stellungnahme genannten Unternehmen entsprechend zu beteiligen und in einem Abstimmungsverfahren aufzunehmen.</p>
Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus																						
300 ST/200 ST-16	HanseWerk AG	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb																						
MEHAL (Mecklenburg-Hamburg-Leitung)	BP Europe SE	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb																						
-	BP Europe SE	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb																						
Optimierungsleitung Börnsen 2006 DN 150 ST-PN84	GWB Gas und Wärmedienst Börnsen	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb																						
Dienstgebäude GEOZENTRUM HANNOVER Söllieweg 2 30655 Hannover	Telefon 0511 543-0 Telefax 0511 543-2304 E-Mail Poststelle@lbeg.niedersachsen.de Internet http://www.lbeg.niedersachsen.de	Bankverbindung Nord/LB IBAN: DE 84 2505 0000 0106 0223 95 SWIFT-BIC: NOLA DE 2H XXX	Steuernummer Steuernummer beim Finanzamt Hannover Nord: 25/202/29487 USt-ID-Nummer: DE 811289769																						



Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange				Abwägung
- 2 -				
Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus	
	GmbH			
-	HanseWerk AG	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb	
MEHAL (Mecklenburg-Hamburg-Leitung) / 400 ST DPR-84	BP Europe SE	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb	
Gashochdruckleitung Ostangente Börnsen - Lütjensee, Grabau - Boostedt	BP Europe SE	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb	
MEHAL (Mecklenburg-Hamburg-Leitung)	BP Europe SE	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb	
MEHAL (Mecklenburg-Hamburg-Leitung)	HanseWerk AG	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb	
Optimierungsleitung Börnsen -	GWB Gas und Wärmedienst Börnsen GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb	
Düker	HanseWerk AG	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb	
Optimierungsleitung Börnsen 1983 150 ST-PN84	GWB Gas und Wärmedienst Börnsen GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb	
Ausblaseleitung	HanseWerk AG	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb	
Optimierungsleitung Börnsen Gasspeicher DN 1200 ST-PN84	GWB Gas und Wärmedienst Börnsen GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb	
Optimierungsleitung Börnsen 1983 150 ST-PN84 - Lage ungenau	GWB Gas und Wärmedienst Börnsen GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb	
Hinweise				
<p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des</p>				

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p data-bbox="517 233 562 252" style="text-align: center;">- 3 -</p> <p data-bbox="129 304 945 349">geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p data-bbox="129 371 945 480">Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.</p> <p data-bbox="129 502 945 547">Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.</p> <p data-bbox="129 569 945 614">In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p data-bbox="129 636 945 790">Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p> <p data-bbox="129 857 338 901">Mit freundlichen Grüßen i.A.</p> <p data-bbox="129 924 300 943">Cendric Bleischwitz</p> <p data-bbox="129 965 645 984">Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig</p>	




Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Feldt</p> <hr/> <p>Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland [koordinationsanfragen.de@vodafone.com] Gesendet: Freitag, 15. Juli 2022 15:30 An: feldt@bsk-moelln.de Betreff: Stellungnahme S01175868, VF und VFKD, Gemeinde Börnsen, 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 19 für das Gebiet südlich der Schwarzenbeker Landstraße, westlich der Börnsener Straße</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Amsinckstr. 59 * 20097 Hamburg</p> <p>BSK - Bau + Stadtplaner Kontor - Franziska Feldt Mühlenplatz 1 23879 Mölln/Lauenburg</p> <p>Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01175868 E-Mail: TDRB-N.Hamburg@vodafone.com Datum: 15.07.2022 Gemeinde Börnsen, 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 19 für das Gebiet südlich der Schwarzenbeker Landstraße, westlich der Börnsener Straße</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.06.2022.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kaberschutzanweisung Vodafone GmbH• Kaberschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH• Zeichenerklärung Vodafone GmbH• Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH <p>Freundliche Grüße Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH</p> <p>Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</p> 	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vodafone GmbH gegen die geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p>


Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung																					
<div data-bbox="152 220 918 300">  <p>GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG DER BÜRGERMEISTER</p>  <p>Metropolregion Hamburg</p> </div> <div data-bbox="152 352 907 630"> <p><small>Postfachadresse: Gemeinde Wentorf bei Hamburg • Postf/KZ 1207 • 21452 Rassau</small></p> <p>Amt Hohe Elbgeest Frau Rempf Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf</p> <div data-bbox="309 422 571 582">  </div> <table border="0"> <tr> <td>Amt</td> <td>Amt für Bürgerdienstleistungen, Bauen und Entwicklung</td> </tr> <tr> <td>Sachgebiet</td> <td>Bauen und Entwicklung</td> </tr> <tr> <td>Sachbereich</td> <td>Planung</td> </tr> <tr> <td>Sachbearbeitung</td> <td>Herr Nima Dafateri</td> </tr> <tr> <td>Zimmer</td> <td>212</td> </tr> <tr> <td>Telefon</td> <td>040 / 72001 - 276</td> </tr> <tr> <td>Zentralruf</td> <td>040 / 72001 - 0</td> </tr> <tr> <td>Telefax</td> <td>040 / 72001 - 234</td> </tr> <tr> <td>E-Mail</td> <td>planung@wentorf.de</td> </tr> </table> <p>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom _____ Mein Zeichen, meine Nachricht vom _____</p> <p>Datum 18.07.2022</p> </div> <div data-bbox="152 694 750 718"> <p>Beteiligung zur 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Börnsen</p> </div> <div data-bbox="152 762 347 786"> <p>Sehr geehrte Frau Rempf,</p> </div> <div data-bbox="152 805 891 853"> <p>die Gemeinde Wentorf bei Hamburg hat Bedenken gegen das Vorhaben in der Nachbargemeinde Börnsen. Diese melden wir hiermit fristgerecht an.</p> </div> <div data-bbox="152 874 891 1034"> <p>Die Gemeinde Wentorf bei Hamburg befürchtet Kaufkraftabflüsse durch das Vorhaben. Nach Einschätzung der Gemeinde Wentorf bei Hamburg sind die Methodik des Gutachtens des Büros <i>bulgenwies</i> mit dem Titel ‚Standort, Markt- und Wirkungsanalyse - Erweiterung eines Aldi-Discountermarktes in Börnsen‘ und damit folglich die daraus abgeleiteten Ergebnisse in Frage zu stellen. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Wentorf bei Hamburg ein Gutachterbüro mit der Evaluierung des Gutachtens des Büros <i>bulgenwies</i> beauftragt. Die Ergebnisse des Gutachtens liegen voraussichtlich Ende Juli vor und werden Ihnen zeitnah zugesandt.</p> </div> <div data-bbox="152 1053 336 1101"> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> </div> <div data-bbox="152 1125 302 1189">  <p>Nima Dafateri</p> </div> <div data-bbox="152 1332 761 1412"> <table border="0"> <tr> <td>Hausadresse: Räpels, Hauptstraße 16, 21405 Wentorf bei Hamburg Internet: www.wentorf.de</td> <td>Besuchzeiten: Montag und Freitag 09.00 - 12.00 Uhr Dienstag 07.00 - 12.00 Uhr Donnerstag 09.00 - 12.00 Uhr 16.00 - 18.00 Uhr und nach Vereinbarung</td> <td>Bankverbindung: Hamburger Sparkasse IBAN DE33 2505 0560 0304 0216 00 BIC HAS233HAN33</td> </tr> </table> </div>	Amt	Amt für Bürgerdienstleistungen, Bauen und Entwicklung	Sachgebiet	Bauen und Entwicklung	Sachbereich	Planung	Sachbearbeitung	Herr Nima Dafateri	Zimmer	212	Telefon	040 / 72001 - 276	Zentralruf	040 / 72001 - 0	Telefax	040 / 72001 - 234	E-Mail	planung@wentorf.de	Hausadresse: Räpels, Hauptstraße 16, 21405 Wentorf bei Hamburg Internet: www.wentorf.de	Besuchzeiten: Montag und Freitag 09.00 - 12.00 Uhr Dienstag 07.00 - 12.00 Uhr Donnerstag 09.00 - 12.00 Uhr 16.00 - 18.00 Uhr und nach Vereinbarung	Bankverbindung: Hamburger Sparkasse IBAN DE33 2505 0560 0304 0216 00 BIC HAS233HAN33	<div data-bbox="1131 869 2139 965"> <p>Die Abwägung zur Stellungnahme der Gemeinde vom 18.07.2022 erfolgt im Zusammenhang mit der Stellungnahme der Gemeinde Wentorf bei Hamburg vom 29.07.2022.</p> </div>
Amt	Amt für Bürgerdienstleistungen, Bauen und Entwicklung																					
Sachgebiet	Bauen und Entwicklung																					
Sachbereich	Planung																					
Sachbearbeitung	Herr Nima Dafateri																					
Zimmer	212																					
Telefon	040 / 72001 - 276																					
Zentralruf	040 / 72001 - 0																					
Telefax	040 / 72001 - 234																					
E-Mail	planung@wentorf.de																					
Hausadresse: Räpels, Hauptstraße 16, 21405 Wentorf bei Hamburg Internet: www.wentorf.de	Besuchzeiten: Montag und Freitag 09.00 - 12.00 Uhr Dienstag 07.00 - 12.00 Uhr Donnerstag 09.00 - 12.00 Uhr 16.00 - 18.00 Uhr und nach Vereinbarung	Bankverbindung: Hamburger Sparkasse IBAN DE33 2505 0560 0304 0216 00 BIC HAS233HAN33																				


Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Feldt</p> <hr/> <p>Von: IHKLUB Bauleitplanung [bauleitplanung@luebeck.ihk.de] Gesendet: Montag, 25. Juli 2022 15:38 An: Feldt Betreff: AW: Beteiligung zur 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Börnsen</p> <p>Gemeinde Börnsen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 für das Gebiet: westlich der Straße „südlich der Schwarzenbeker Landstraße, westlich der Börnsener Straße“ hier: Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB // Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Frau Feldt,</p> <p>die Planunterlagen haben wir geprüft. Die IHK zu Lübeck als Träger öffentlicher Belange erhebt keine Bedenken bezüglich der Planungen.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Ramona Stangl Geschäftsbereichsassistentin Standortpolitik</p> <hr/> <p>Industrie- und Handelskammer zu Lübeck Fackenburger Allee 2, 23554 Lübeck Tel.: 0451 6006-188 E-Mail: ramona.stangl@luebeck.ihk.de www.ihk.de/schleswig-holstein</p> <p></p> <div data-bbox="705 630 1008 965"></div>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die IHK zu Lübeck keine Bedenken bezüglich der Planungen erhebt.</p>


Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p style="text-align: center;"></p> <p>Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg</p> <p>BSK Mühlenplatz 1 23879 Mölln/Lauenburg</p> <p>Fachdienst: Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur Ansprechpartner: Frau Thiessen Anschrift: Barlachstr. 2, Ratzeburg Zimmer: 226 Telefon: 04541 888-434 E-Mail: thiessen@kreis-rz.de Mein Zeichen: 31.26.1-0127 Datum: 25.07.2022</p> <p><u>nachrichtlich</u> als E-Mail Ministerium für Inneres, ländliche Räume u. Integration des Landes Schleswig-Holstein Abteilung IV 527 – Städtebau, Ortsplanung u. Städtebaurecht Düsternbrooker Weg 92 24105 Kiel</p> <p>Bürgermeister der Gemeinde Börnsen <u>über</u> Amtdirektorin des Amtes Hohe Elbgeest</p> <p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Börnsen hier: Stellungnahme gemäß § 4(2) Baugesetzbuch (BauGB) Mit Bericht vom 21.06.2022 übersandten Sie mir den Entwurf zu o.a. Bauleitplan mit der Bitte um Stellungnahme. Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise:</p> <p><u>Brandschutz</u> (Herr Hack Tel.: -503)</p> <ol style="list-style-type: none">1. Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.2. Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.	<p style="text-align: center;"></p> <p><u>Brandschutz</u></p> <p>Die Angaben zum Brandschutz werden in die Begründung aufgenommen.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p><u>Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz</u> (Herr Möller, Tel.: - 431)</p> <p>Ich bitte um genaue Angabe des Absatzes für die Ermächtigungsnorm § 84 LBO (1. Gestaltung).</p> <p>Festsetzung 1.2 Verweist eine Festsetzung auf eine DIN-Vorschrift und ergibt sich erst aus dieser Vorschrift, unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben rechtlich zulässig ist, muss der Plangeber jedoch sicherstellen, dass die Planbetroffenen sich auch vom Inhalt der DIN-Vorschrift verlässlich Kenntnis verschaffen können. Dabei reicht es aus, wenn sich entweder aus dem Bebauungsplan selbst oder aus der Bekanntmachung ergibt, wo die Vorschriften eingesehen werden können.</p> <p>Festsetzung Nr. 2.1 Gemäß der Stellungnahme der Landesplanung im Rahmen der § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligung sollte die maximal zulässige Verkaufsfläche für den Backshop zur Klarstellung der verfolgten Planungsabsichten konkret festgesetzt werden. Dies ist nicht geschehen.</p> <p>Festsetzung Nr. 2.2 Der § 9 Abs. 1 BauGB bietet für diese Festsetzung keine Ermächtigungsgrundlage. Dies sollte eher als Hinweis aufgenommen werden.</p> <p>Festsetzung Nr. 3 Die Festsetzung sollte bezüglich der örtlichen Lage (davon sind mindestens 8 Bäume in die Grünflächen nördlich und westlich des Sondergebietes) gem. der Begründung konkretisiert werden.</p> <p><u>Städtebau und Planungsrecht</u></p> <p>Zu dieser Planung liegt eine Landesplanerische Stellungnahme vom 16.07.2020 vor. Die hier geforderte Maßgabe des Nachweises einer positiven Abstimmung mit Reinbek/Glinde/Wentorf HH und Geesthacht liegt nach hiesiger Aktenlage nicht vor. Ebenso wurde dem Hinweis auf die Festlegung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für den Backshop nicht gefolgt. Hierzu verweise ich auch auf die Stellungnahme des Fachdienstes Bauordnung. Aus diesen Gründe empfehle ich eine weitere Beteiligung der Landesplanung.</p> <p>In der Zusammenstellung der Stellungnahmen des vorherigen Verfahrensschrittes mit Abwägung wird wiederholt dargelegt, dass auf den Backshop verzichtet wird. Welche Aussage bzw. Festlegung ist korrekt?</p> <p>Im Auftrag</p> <p>Gez. Ulrike Thiessen</p>	<p><u>Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz</u></p> <p>Zu Festsetzung Nr. 1.2: Die gemachten Hinweise bezüglich der genannten DIN-Vorschrift werden beachtet. In die Bekanntmachung wird aufgenommen wo die Vorschriften eingesehen werden können.</p> <p>Zu Festsetzung Nr. 2.1: Auf einen Backshop wird insgesamt verzichtet, sodass es nur um die Erweiterung der Verkaufsfläche des Discounters geht. Dies wird eindeutig so in der Begründung beschrieben.</p> <p>Zu Festsetzung Nr. 2.2 Die Festsetzung Nr. 2.2 wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Zu Festsetzung Nr. 3: Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Festsetzung wird entsprechend konkretisiert.</p> <p><u>Städtebau und Planungsrecht</u> Die positive Abstimmung des Mittelzentrums Reinbek/Glinde/Wentorf HH und Geesthacht liegt, trotz Aufforderung, nicht vor. Hier wird auf die Stellungnahme der Landesplanung und die entsprechenden Gutachten verwiesen, sodass die Erweiterung der Verkaufsfläche des Discounters durchaus zulässig ist und nicht die Auswirkungen hat, wie sie seitens der Gemeinde Wentorf bei Hamburg aufgeführt werden.</p> <p>Es ist eindeutig so, dass auf die Errichtung eines Backshops verzichtet wird, dieser ist auch nicht in der weiteren Planung enthalten.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung			
<div data-bbox="114 228 882 300">  <p>GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG DER BÜRGERMEISTER</p>  <p>Metropolregion Hamburg</p> </div> <div data-bbox="114 363 465 379"> <p><small>Postfachadresse: Gemeinde Wentorf bei Hamburg * Postfach 1207 * 21452 Reinbek</small></p> </div> <div data-bbox="114 395 488 494"> <p>Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung Herr Kosinsky Postfach 71 25 24171 Kiel</p> </div> <div data-bbox="114 518 488 617"> <p>Kreis Herzogtum Lauenburg Fachbereich Regionalentwicklung, Umwelt und Bauen Herr Kuhmann Barlachstraße 2 23909 Ratzeburg</p> </div> <div data-bbox="114 641 286 724"> <p>Amt Hohe Elbgeest Frau Christina Lehmann Christa-Hoppner-Platz 1 21521 Dassendorf</p> </div> <div data-bbox="114 748 389 826"> <p>BSK BAU + STADTPLANER KONTOR Frau Feldt Mühlenplatz 1 23879 Mölln</p> </div> <div data-bbox="539 375 784 486"> <p>Amt: Bürgermeister Sachbearbeitung: Dirk Petersen Zimmer: 102 Telefon: 040/72001-220 Zentralruf: 040/72001-0 Telefax: 040/72001-223</p> </div> <div data-bbox="600 518 840 734">  </div> <div data-bbox="129 895 784 928"> <p>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom: Mein Zeichen, meine Nachricht vom: Datum: 29.07.2022</p> </div> <div data-bbox="114 965 846 1026"> <p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Börnsen für das Gebiet „Südlich der Schwarzenbeker Landstraße, westlich der Börnsener Straße“ hier: Stellungnahme der Gemeinde Wentorf bei Hamburg, Stand: Juli 2022</p> </div> <div data-bbox="114 1045 869 1321"> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Gemeinde Wentorf bei Hamburg, die zusammen mit den Städten Reinbek und Glinde ein gemeinsames Mittelzentrum bildet, stand und steht dem geplanten Vorhaben der Aldi-Erweiterung in der Nachbargemeinde Börnsen kritisch gegenüber. Durch das Vorhaben befürchten wir schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche unserer Gemeinde, da die Gemeinde Börnsen bereits jetzt einen Grad an ausreichender Nahversorgung erreicht hat, die über den örtlichen Bedarf hinausgeht. In Börnsen gibt es bereits jetzt eine großzügige Verkaufsflächenansammlung im periodischen Bedarf im Bereich Schwarzenbeker Landstraße, Börnsener Landstraße und Zwischen den Kreiseln. Bei der Konzentration von Lidl mit einem Hol' ab-Getränkemarkt und einem Backshop, dem Drogeriemarkt Budnikowsky, dem Aldi und einem Arztelhaus mit Apotheke sehen wir hier eine Ansammlung von Einzelhandelsflächen, die sich künftig sogar noch verstärken könnte. Diese Bedenken haben wir u.a. am 21.05.2022 zum Ausdruck gebracht</p> </div> <div data-bbox="114 1348 649 1420"> <table border="0"> <tr> <td>Hausadresse: Rathaus, Hauptstraße 16, 21455 Wentorf bei Hamburg Internet: www.wentorf.de</td> <td>Besuchszeiten: Montag und Freitag: 8.00 – 12.00 Uhr Dienstag: 7.00 – 11.00 Uhr Dienstag und nach Vereinbarung</td> <td>Bankverbindungen: Hamburger Sparkasse IBAN: DE03 2005 0550 1394 1218 08 BIC: HASPDE33</td> </tr> </table> </div>	Hausadresse: Rathaus, Hauptstraße 16, 21455 Wentorf bei Hamburg Internet: www.wentorf.de	Besuchszeiten: Montag und Freitag: 8.00 – 12.00 Uhr Dienstag: 7.00 – 11.00 Uhr Dienstag und nach Vereinbarung	Bankverbindungen: Hamburger Sparkasse IBAN: DE03 2005 0550 1394 1218 08 BIC: HASPDE33	
Hausadresse: Rathaus, Hauptstraße 16, 21455 Wentorf bei Hamburg Internet: www.wentorf.de	Besuchszeiten: Montag und Freitag: 8.00 – 12.00 Uhr Dienstag: 7.00 – 11.00 Uhr Dienstag und nach Vereinbarung	Bankverbindungen: Hamburger Sparkasse IBAN: DE03 2005 0550 1394 1218 08 BIC: HASPDE33		


Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>Basierend auf einer eigens erstellten „Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse“ aus dem Jahr 2019 sowie einer ergänzenden Stellungnahme der bulwiengesa AG aus dem Jahr 2019 erwarten die Gutachter der bulwiengesa AG keine nennenswerten Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Wentorf.</p> <p>Wir standen und stehen den Gutachten der bulwiengesa AG jedoch kritisch gegenüber. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Wentorf bei Hamburg das Gutachterbüro cima mit der Evaluierung eines Gutachtens beauftragt. Das Ergebnis des cima-Gutachtens mit dem Titel <i>„Analyse der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Wentorf in Folge der geplanten Neuaufstellung des Aldi Marktes in der Nachbargemeinde Börnsen“</i> liegt nun vor (siehe Anlage). Gerne verweisen wir dabei auf zwei Kernaussagen des Gutachtens, aus denen ersichtlich wird, dass die Ergebnisse des bulgenwiesea-Gutachtens nur plausibel sind.</p> <p>1. Kernaussage:</p> <p><i>„Möglicherweise ist die positive Bewertung des Planvorhabens im Kontext der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein durch die bulwiengesa AG auf einen handwerklichen Fehler zurückzuführen. Die Entfernung zwischen dem Planvorhabenstandort in der Gemeinde Börnsen und dem zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Wentorf beträgt nicht 5 km (vgl. „Standort, Markt- und Wirkungsanalyse“ der bulwiengesa AG aus dem Jahr 2019), sondern nur max. 2,5 km. Die Entfernung des Plangebietes zur kommunalen Siedlungsgrenze beläuft sich sogar auf weniger als 1.000 m. Im Ergebnis dürften die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches und die raumordnerisch zugewiesene Versorgungsaufgabe der Gemeinde Wentorf unterschätzt worden sein. Die Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse der Erweiterung des ALDI Discounters in der Gemeinde Börnsen (bulwiengesa AG, Hamburg, 21.10.2019) sowie die ergänzende Stellungnahme (bulwiengesa AG, Hamburg, 23.06.2021) sind somit hinsichtlich der Schlussfolgerungen und Empfehlungen nicht hinreichend plausibel.“</i></p> <p>(Analyse der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Wentorf in Folge der geplanten Neuaufstellung des Aldi Marktes in der Nachbargemeinde Börnsen, S. 7 f.)</p> <p>2. Kernaussage:</p> <p><i>„Auch wenn die Modernisierung und Erweiterung des ALDI Marktes in der Einzelbetrachtung als ökonomisch verträglich im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten ist, sollte der Erhalt der zentralörtlichen Versorgungsaufgabe der Gemeinde Wentorf in der Abwägung stärker gewichtet werden als die Chance auf größere wirtschaftliche Erfolge für den Nahversorgungs- und Fachmarktstandort in der Gemeinde Börnsen.“</i> (Analyse der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Wentorf in Folge der geplanten Neuaufstellung des Aldi Marktes in der Nachbargemeinde Börnsen, S. 20)</p> <p>Insbesondere auf Grundlage dieser zwei Kernaussagen des cima-Gutachtens können wir für das geplante Vorhaben nach wie vor keine Zustimmung erteilen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Dirk Petersen Bürgermeister, Gemeinde Wentorf bei Hamburg</p> <p>Anlage: cima-Gutachten: „Analyse der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Wentorf in Folge der geplanten Neuaufstellung des Aldi Marktes in der Nachbargemeinde Börnsen“</p>	

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
 <p>cima. Fokussiert auf die Zukunft von Stadt und Land. Seit 1988.</p> <p>Stadt-Regionalentwicklung Handel Marketing Digitale Stadt Management Wirtschaftsförderung Immobilien</p> <p>CIMA Beratung + Management GmbH Mosslinger Allee 2 23558 Lübeck T 0451-38988-21 lemke@cima.de</p> <p>München Stuttgart Forchheim Frankfurt a.M. Köln Leipzig Berlin Hannover Lübeck Ried (AT) www.cima.de</p> <p>Analyse der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Wentorf in Folge der geplanten Neuaufstellung des Aldi Marktes in der Nachbargemeinde Börnsen</p> <p>Projektleitung: Julia Lemke Lübeck, 29. Juli 2022</p> <p>Eingang 02. Aug. 2022</p>	

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<div data-bbox="123 223 168 359" style="float: left; margin-bottom: 10px;">  </div> <div data-bbox="107 422 145 1412" style="font-size: small; margin-bottom: 10px;"> <p>Analyse der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Wentorf in Folge der geplanten Neuaufstellung des Aidi Marktes in der Nachbargemeinde Börnsen</p> </div> <div data-bbox="190 1189 212 1412"> <p>Nutzungs- und Urheberrechte</p> </div> <div data-bbox="219 901 492 1412"> <p>Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (CIMA). Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird. Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der CIMA und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.</p> </div> <div data-bbox="526 1077 548 1412"> <p>Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen</p> </div> <div data-bbox="555 901 649 1412"> <p>Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die CIMA gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.</p> </div> <div data-bbox="683 1292 705 1412"> <p>Sprachgebrauch</p> </div> <div data-bbox="712 901 784 1412"> <p>Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.</p> </div>	


Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Analyse der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Wentorf in Folge der geplanten Neuaufstellung des Aldi Marktes in der Nachbargemeinde Börnsen</p> <p>cima.</p> <p>Inhalt</p> <p>1 Auftrag 4</p> <p>2 Ausführungen zum Planvorhaben in der Gemeinde Börnsen 5</p> <p>2.1 Beschreibung des Planvorhabens 5</p> <p>2.2 Einordnung des Planvorhabens in die „Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse“ der bulwiengesa AG 6</p> <p>3 Einzugsgebiet, Untersuchungsgebiet und Wettbewerb 9</p> <p>3.1 Einzugsgebiet und Untersuchungsgebiet 9</p> <p>3.2 Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsgebiet 9</p> <p>3.2.1 Angebotsituation in der Gemeinde Börnsen 10</p> <p>3.2.2 Angebotsituation in der Gemeinde Wentorf 11</p> <p>4 Bewertung des Planvorhabens in der Gemeinde Börnsen.. 12</p> <p>4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 12</p> <p>4.2 Ökonomische Wirkungsprognose 15</p> <p>4.2.1 Vorbemerkung; Rechtsauffassung 15</p> <p>4.2.2 Vorbemerkung; Umsatzumverteilung 16</p> <p>4.2.3 Umsatzumverteilung und Wirkungsanalyse 17</p> <p>5 Abschließende Bewertung und Empfehlung 19</p> <p>Abbildungen</p> <p>Abbildung 1: Planvorhabenstandort in der Gemeinde Börnsen 5</p> <p>Abbildung 2: ALDI Markt in der Gemeinde Börnsen 6</p> <p>Abbildung 3: Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet 10</p> <p>Abbildung 4: Einzelhandel in der Gemeinde Börnsen (Auswahl) 11</p> <p>Abbildung 5: Einzelhandel in der Gemeinde Wentorf (Auswahl) 11</p> <p>Abbildung 6: Umsatzumverteilung des Planvorhabens 17</p> <p>Abbildung 7: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens 18</p>	

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p style="font-size: small; margin-bottom: 10px;">Analyse der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Wentorf in Folge der geplanten Neuaufstellung des ALDI Märktes in der Nachbargemeinde Börnsen</p> <h2 style="margin: 0;">1 Auftrag</h2> <p style="font-size: x-small; margin: 0;">Ausgangssituation</p> <ul style="list-style-type: none"> • In Nachbarschaft zur Gemeinde Wentorf bei Hamburg befindet sich unmittelbar an der B207 in der Gemeinde Börnsen ein Nahversorgungs- und Fachmarktstandort. Aufgrund der Lage und der guten Verkehrlichen Erreichbarkeit übernimmt der vorwiegend nahversorgungsrelevante Einzelhandel nicht nur eine Versorgungsaufgabe für die Bewohner der Gemeinde Börnsen, sondern vor allem eine überörtliche Versorgungsfunktion. Bereits heute bestehen Kaufkraftverflechtungen mit den angrenzenden Nachbarcommunen; dies betrifft insbesondere auch die nahe gelegene Gemeinde Wentorf bei Hamburg. Die Entfernung zwischen dem Planvorhabenstandort in der Gemeinde Börnsen und der kommunalen Stiedlungsgrenze zur Gemeinde Wentorf beträgt nur knapp 1.000 m. • Aktuell wird in der Gemeinde Börnsen die Neuaufstellung und Verkaufsfächenerweiterung des ALDI Lebensmitteldiscounters unmittelbar an der B207 von heute rd. 760 m² auf zukünftig 1.070 m² diskutiert. • Im zentralörtlichen System des Landes Schleswig-Holstein übernimmt die Gemeinde Börnsen keine eigene Versorgungsfunktion, sondern ist dem Nahbereich des gemeinsamen Mittelzentrums Reinbek/ Glinde/ Wentorf bei Hamburg zugeordnet. Nicht zuletzt aus diesem Grund wird die geplante Neuaufstellung des ALDI Lebensmitteldiscounters von der Gemeinde Wentorf bei Hamburg kritisch bewertet. • Eine vorliegende „Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse“ der bulwiengesa AG aus dem Jahr 2019 sowie einer ergänzenden Stellungnahme aus dem vergangenen Jahr (Juni 2021) bewertet die Auswirkungen der geplanten Neuaufstellung des ALDI Märktes; im Ergebnis empfehlen die Gutachter der bulwiengesa AG die Umsetzung der Planungen. </div> <div style="width: 45%; text-align: right;"> <p style="font-size: x-small; margin-top: 10px;">Die Gemeinde Wentorf hat die cima mit einer weiteren gutachterlichen Stellungnahme beauftragt, die eine kritische Auseinandersetzung mit dem bulwiengesa-Gutachten sucht und die Aussagen und Empfehlungen überprüft.</p> <p style="font-size: x-small; margin: 0;">Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bewertung der vorliegenden „Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse“ und der ergänzenden Stellungnahme der bulwiengesa AG • Wirkungsprognose der cima über die wärtergruppenspezifischen Um-satzverlagerungen in der Gemeinde Wentorf sowie im weiteren Unter-suchungsgebiet differenziert nach zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Einzelhandelslagen sowie Aussagen zu den zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen. • Berücksichtigung der raumordnerischen und landesplanerischen Vor-gaben gemäß Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021. • Im Kontext der abschließenden Bewertung der Ergebnisse wird heraus-gestellt, ob das Planvorhaben die Entwicklungspotentiale der Ge-meinde Wentorf und die Versorgungsfunktion des gemeinsamen Mit-telzentrums Reinbek/ Glinde/ Wentorf beeinträchtigt. In diesem Fall sollte ausschließlich der Bestandsschutz gelten und keine Weiterent-wicklung des Standortes realisiert werden dürfen. <p style="font-size: x-small; margin: 0;">Auftraggeber</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemeinde Wentorf bei Hamburg <p style="font-size: x-small; margin: 0;">Bearbeitungszeitraum</p> <ul style="list-style-type: none"> • Juli 2022 </div> </div>	<p>Bereits in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Verbände hat sich die Gemeinde Wentorf bei Hamburg zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 geäußert. Mit Schreiben vom 21.05. stellte sich die Gemeinde Wentorf gegen die Vergrößerung der Verkaufsfläche des Discount Marktes. Begründungen waren, dass Börnsen bereits über eine ausreichende Nahversorgung verfügen würde, die über den örtlichen Bedarf hinaus reichen würde. Ebenfalls äußerte die Gemeinde Wentorf bei Hamburg Bedenken gegen die der 2. Änderung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Auswirkungenanalyse und sah negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Wentorf.</p> <p>Die vorgebrachten Anregungen wurden geprüft und insoweit ausgeräumt. Dabei wurde der Befund der vorangegangenen Auswirkungenanalyse, wonach sehr geringe und damit unwesentliche Auswirkungen auf das Zentrum Wentorf zu erwarten sind, bestätigt. Bei der weiteren Betrachtung und öffentlichen Auslegung des dann folgenden Verfahrensschrittes wurden die Aussagen des Landesentwicklungsplanes aus dem Jahre 2021 beachtet.</p> <p>Die Gemeinde berücksichtigte insoweit die Stellungnahme der Gemeinde Wentorf bei Hamburg, dass auf einen Backshop insgesamt verzichtet wurde und es sich nur um eine Verkaufsflächenvergrößerung auf insgesamt 1070 m² handelt.</p> <p>Zur Untermauerung der Stellungnahme der Gemeinde Wentorf bei Hamburg wurde ein Gutachten erstellt, von der Gemeinde Wentorf beauftragt, das seitens der Firma Cima aus Lübeck am 29.07. vorgelegt wurde.</p>



Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Analyse der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Wentorf in Folge der geplanten Neuaufstellung des Aldi Marktes in der Nachbargemeinde Börnsen</p> <p>2 Ausführungen zum Planvorhaben in der Gemeinde Börnsen</p> <p>2.1 Beschreibung des Planvorhabens</p> <p>In Nachbarschaft zur Gemeinde Wentorf bei Hamburg befindet sich in der Gemeinde Börnsen (Ortslage Neu-Börnsen) ein Nahversorgungs- und Fachmarkstandort im Standortbereich unmittelbar an der B207. Die wichtigsten Anbieter sind die Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL, der Drogeriefachmarkt BUDNI, der Getränkefachmarkt HOL AB sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Fischfeinkost) und eine Apotheke.</p> <p>Aktuell wird die Neuaufstellung und Verkaufsflächenvergrößerung des Aldi Lebensmitteldiscounters von heute knapp 760 m² auf zukünftig 1.070 m² diskutiert.</p> <p>Aus Sicht der cima erfüllt der Planvorhabenstandort im Ortsteil Neu-Börnsen nur eingeschränkt die Voraussetzungen an einen „Nah“-Versorgungsstandort; ein direkter Wohngebietsbezug besteht kaum. Nur für knapp 1.600 Menschen ist der ALDI Markt fußläufig innerhalb von 1.000 m erreichbar. Aufgrund der Lage und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit an der B207 übernimmt der vorwiegend nahversorgungsrelevante Einzelhandel somit nicht nur eine Versorgungsaufgabe für die Bewohner der Gemeinde Börnsen, sondern vor allem eine überörtliche Versorgungsfunktion. Bereits heute bestehen Kaufkraftverflechtungen mit den angrenzenden Nachbarkommunen; dies betrifft insbesondere auch die nahe gelegene Gemeinde Wentorf bei Hamburg.</p> <p>Insgesamt leben knapp 4.785 Einwohner im Gemeindegebiet; der Einwohner Schwerpunkt befindet sich im südlich gelegenen Kernort Börnsen. Hier sind eine Bäckerei, eine Fleischerei und ein kleinerer Lebensmittelmarkt (BORNSENER FRISCHMARKT) jedoch die einzigen Einzelhandelsnutzungen mit einem nahversorgungsrelevanten Angebotschwerpunkt.</p> <p>Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Lage des Planvorhabenstandortes in der Gemeinde Börnsen:</p>  <p>Abbildung 1: Planvorhabenstandort in der Gemeinde Börnsen</p> <p><small>Kartenmundatlas überstreifenreg. Bebauung durch die Ums 2022</small></p> <p><small>cima.</small></p> <p><small>5</small></p> <p>Die Gemeinde Börnsen übernimmt keine zentralörtliche Versorgungsfunktion, sondern ist dem Nahbereich des gemeinsamen Mittelzentrums Reimbek/ Glinde/ Wentorf bei Hamburg zugeordnet. Die Genehmigung des Planvorhabens sollte somit im Einverständnis mit der Gemeinde Wentorf erfolgen (vgl. § 2 Abs. 2 BauGB).</p>	<p>Hierbei handelt es sich um eine Betrachtung der 2. Änderung des Bebauungsplanes aus Sicht der Gemeinde Wentorf, dennoch wird die Abwägung auf der Grundlage dieses Gutachtens, das zur Stellungnahme der Gemeinde Wentorf gehört, durchgeführt.</p> <p>In der neuen Stellungnahme der Gemeinde Wentorf bei Hamburg erneuert diese ihre Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes und verweist insbesondere auf zwei Aussagen des Cima Gutachtens:</p> <p>1.) „Möglicherweise ist die positive Bewertung des Planvorhabens im Kontext der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein durch die bulwiengesa AG auf einen handwerklichen Fehler zurückzuführen. Die Entfernung zwischen dem Planvorhabenstandort in der Gemeinde Börnsen und dem zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Wentorf beträgt nicht 5 km (vgl. „Standort, Markt- und Wirkungsanalyse“ der bulwiengesa AG aus dem Jahr 2019), sondern nur max. 2,5 km. Die Entfernung des Plangebietes zur kommunalen Siedlungsgrenze beläuft sich sogar auf weniger als 1.000 m. Im Ergebnis dürften die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches und die raumordnerisch zugewiesene Versorgungsaufgabe der Gemeinde Wentorf unterschätzt worden sein. Die Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse der Erweiterung des ALDI Discounters in der Gemeinde Börnsen (bulwiengesa AG, Hamburg, 21.10.2019) sowie die ergänzende Stellungnahme (bulwiengesa AG, Hamburg, 23.06.2021) sind somit hinsichtlich der Schlussfolgerungen und Empfehlungen nicht hinreichend plausibel.“ (Cima Seite 7f).</p>




Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p style="font-size: small; margin-bottom: 10px;">Analyse der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Wentorf in Folge der geplanten Neuaufstellung des Aldi Marktes in der Nachbargemeinde Börnsen</p> <p style="font-size: small; margin-bottom: 10px;">Als Entscheidungshilfe für die Gemeinde Wentorf sowie als Abwägungsgrundlage für die Bauleitplanung soll diese hier vorgelegte gutachterliche Stellungnahme dienen, die insbesondere die Belange der Gemeinde Wentorf als zentralen Ort berücksichtigt.</p> <p style="font-size: small; margin-bottom: 10px;">Bei der Beurteilung des Planvorhabens von besonderer Relevanz, mögliche Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet in der Gemeinde Börnsen und den Nahversorgungsstrukturen in Wentorf detailliert zu untersuchen. Die Entfernung zwischen dem Planvorhabenstandort in der Gemeinde Börnsen und dem zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Wentorf beläuft sich nur auf rd. 2,5 km. Die ökonomische Wirkungsanalyse wird in Kap. 4.2. dokumentiert und gutachterlich bewertet.</p> <p style="font-size: small; margin-bottom: 10px;">Darüber hinaus werden die raumordnerischen und landesplanerischen Vorgaben gemäß Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 in die Bewertung des Planvorhabens einbezogen (vgl. Kap. 4.1.).</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: right;">  <p style="font-size: x-small; margin-top: 5px;">Abbildung 2: ALDI Markt in der Gemeinde Börnsen Foto: Cima 21/09</p> </div> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p style="font-size: small; margin-bottom: 10px;">2.2 Einordnung des Planvorhabens in die „Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse“ der bulwiengesa AG</p> <p style="font-size: x-small; margin-bottom: 10px;">Für die diskutierte Verkaufsflächenverteilung des ALDI Lebensmitteldiscounters in der Gemeinde Börnsen liegen bereits eine „Standort, Markt- und Wirkungsanalyse“ der bulwiengesa AG aus dem Jahr 2019 sowie eine ergänzende Stellungnahme aus dem vergangenen Jahr (Juni 2021) vor, im Ergebnis empfehlen die Gutachter der bulwiengesa AG die Umsetzung des Planvorhabens.</p> <p style="font-size: x-small; margin-bottom: 10px;">Die Gutachter legen dar, dass die Verkaufsflächenverteilung des Lebensmitteldiscounters keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Wentorf nach sich ziehen dürfte. Die wesentlichen Ergebnisse der Standort, Markt- und Wirkungsanalyse der bulwiengesa AG lassen sich wie folgt zusammenfassen:</p> <p style="font-size: x-small; margin-bottom: 10px;">Die Gutachter haben zunächst das „prospektive“ Einzugsgebiet des neu aufgestellten Lebensmitteldiscounters im Standortbereich Zwischen den Kreisel/ B207 in der Gemeinde Börnsen definiert und die entsprechenden Kaufkraftpotenziale ermittelt. Das zu erwartenden Einzugsgebiet umfasst neben der Gemeinde Börnsen, die östlich angrenzenden Gemeinden Escheburg und Kropplshagen-Fahrendorf. Insgesamt leben rd. 8.800 Einwohner im prognostizierten Einflussbereich des neu aufgestellten Lebensmitteldiscounters; die betriebswirtschaftliche Tragfähigkeit des Marktes ist somit nur unter Berücksichtigung weiterer diffuser Kaufkraftzuflüsse im Kontext von Pendlerverflechtungen entlang der B207 darstellbar.</p> <p style="font-size: x-small; margin-bottom: 10px;">Die Marktverteilungsrechnungen der bulwiengesa AG belegen entsprechend, dass bereits heute mehr die Hälfte des ALDI-Umsatzes durch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Gemeindegebietes von Börnsen erzielt werden (davon sogar rd. ein Viertel von außerhalb des Einzugsgebietes).</p> </div>	<p>Die im bulwiengesa-Gutachten auf Seite 4 genannte Distanz von 5 km zum Ortszentrum Wentorf ist korrekt. Sie ist dem Kapitel 2 „Makrostandort Börnsen“ entnommen (bulwiengesa Auswirkungsanalyse Seite 4) und bezeichnet allerdings nicht wie von der Cima angegeben die Distanz zwischen dem] Aldi-Standort und dem Ortskern Wentorf, sondern die Wegedistanz zwischen der im Elbtal gelegenen Kernortslage Börnsen und dem Ortskern Wentorf.</p> <p>Der Aldi-Standort, welcher in Kap. 3 „Mikro-Standort und Planvorhaben“ der Auswirkungsanalyse behandelt wird, liegt jedoch auf der Geest im Ortsteil Neu-Börnsen. Im anschließenden Kap. 4 »Einzugsgebiet und Nachfrage“ ist klar zu erkennen, dass der Projektstandort wie auch von der Cima ausgeführt ca. 1 km von der Ortsgrenze Wentorf entfernt liegt; s. hierzu den nachstehenden Kartenausschnitt (entnommen aus bulwiengesa Auswirkungsanalyse Seite 15).</p> <p>Nach Recherche der Gemeinde Börnsen ist die im Ursprungsgutachten liegende genannte Distanz von 5 km zum Ortszentrum Wentorf bei Hamburg korrekt. Sie stammt aus dem Kapitel 2 Überschrift „Makrostandort Börnsen“. Dieser Abstand ist nicht die von der Cima angegebene Distanz zwischen dem Standort des vorgesehenen Discounters und dem Ortskern der Gemeinde Wentorf, sondern die Wegedistanz zwischen der im Elbtal gelegenen Kernortslage Börnsen mit dem Ortskern Wentorf. Der Bereich des Discounter Standorts wird behandelt unter dem Kapitel „Mikro-Standort und Planvorhaben der vorgelegten und zugrunde liegenden Analyse“. Dieser Standort liegt nicht im Ortskern der Gemeinde Börnsen, sondern auf dem Geestrücken im Bereich des Gemeindeteils Neu-Börnsen. Es ist auch im Weiteren klar zu erkennen, dass der Standort dieser 2. Änderung 1 km von der Ortsgrenze der Gemeinde Wentorf bei Hamburg entfernt liegt.</p> <p>Die Gemeinde geht daher davon aus, dass das keine Fehleinschätzung der Distanz zwischen dem Discounter Standort und dem Ortskern Wentorf in dem Grundlage Gutachten vorliegt und auch keine Unterschätzung der Auswirkungen auf das Wentorfer Zentrum vorhanden sind.</p>


Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Analyse der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Wentorf in Folge der geplanten Neuaufstellung des ALDI Marktes in der Nachbargemeinde Börnsen</p> <p>Die Umsatzzuschätzung für den neu aufgestellten ALDI Markt durch die Gutachter der bulwiengesa AG ist nachvollziehbar und auch die Umsatzherkunft ist transparent dargestellt. Insgesamt dürften gemäß Berechnungen der bulwiengesa AG rd. 70 % der Mehrumsätze des ALDI Marktes von Wettbewerbsstandorten außerhalb der Gemeinde Börnsen und des Einzugsgebietes umverteilt werden. Die stärksten absoluten Umsatzumverteilungseffekte sind in der Gemeinde Wentorf zu erwarten, der zentrale Versorgungsbereich dürfte rd. 0,7 Mio. € seiner Ist-Umsätze an die Gemeinde Börnsen verlieren.</p> <p>Die cima teilt die Auffassung der bulwiengesa AG, dass die ermittelten Umsatzverluste in Folge der Erweiterung des ALDI Marktes keine relevanten Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Wentorf zur Folge haben dürften.</p> <p>Die gutachterliche Bewertung der geplanten Verkaufsflächenverteilung des ALDI Marktes anhand der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein und die daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen der bulwiengesa AG sind jedoch kritisch zu hinterfragen.</p> <p>Die bulwiengesa AG führt sowohl im Gutachten aus dem Jahr 2019 als auch der ergänzenden Stellungnahme aus dem März 2021 aus, dass die Planungen zur Verkaufsflächenverteilung und Modernisierung des ALDI Marktes in der Gemeinde Börnsen mit den Zielen der Landesplanung und der Raumordnung in Einklang zu bringen sind.</p> <p>Aus Sicht der cima sind diese Ausführungen nicht nachvollziehbar. Die beschriebenen Planungen zur Neuaufstellung des Lebensmitteldiscounters ALDI stehen zweifelsfrei im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und der Raumordnung Schleswig-Holstein.</p> <p>Die geplante Erweiterung des ALDI Marktes dient in erster Linie der Sicherung und der Attraktivierung eines Nahversorgungs- und Fachmarktstandortes in einer Gemeinde ohne zentralörtliche Versorgungsfunktion. Sowohl die Herleitung des Einzugsgebietes als auch die Marktverteilungsrechnungen und die Berechnung der Umsatzumverteilungswirkung der bulwiengesa AG belegen die überörtliche Versorgungsfunktion des ALDI</p> <p>cima.</p> <p>Marktes in der Gemeinde Börnsen. Bereits heute wird nach Auffassung der Gutachter jeder zweite Euro des ALDI Marktes durch Kunden von außerhalb des Börnsener Gemeindegebietes erzielt.</p> <p>Das Planvorhaben dürfte zu einer weiteren Attraktivierung des Nahversorgungs- und Fachmarktstandortes führen und damit u.U. sogar zu einer Umsatzsteigerung des Lebensmitteldiscounters LIDL, des Drogeriefachmarktes BUDNI, usw.</p> <p>Aus Sicht der cima ist anzumerken, dass grundsätzlich jede Einkaufsfahrt in die Gemeinde Börnsen eine geringere Kaufkraftbindung und geringe Kaufkraftzuflüsse für Wentorf nach sich ziehen dürfte. Insofern erscheint es nachvollziehbar und konsequent, dass die Gemeinde Wentorf den Ausbau und die Stärkung des Einzelhandels in der Gemeinde Börnsen negativ bewertet und ihre zentralörtliche Versorgungsaufgabe beeinträchtigt sieht. Auch wenn die Modernisierung und Erweiterung des ALDI Marktes in der Einzelbetrachtung als ökonomisch und städtebaulich verträglich im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten ist, sollte der Erhalt der Versorgungsaufgabe der Gemeinde Wentorf in der Abwägung stärker gewichtet werden als die Chance auf größere wirtschaftliche Erfolge für den Nahversorgungs- und Fachmarktstandort in der Gemeinde Börnsen.</p> <p>Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel hat für die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Wentorf eine wesentliche Bedeutung. Neben seiner Versorgungsaufgabe für die Bevölkerung trägt dieser entscheidend zur Belebung und Funktion bei. Daher ist die Sicherung der integrierten Versorgungsstrukturen auch so wichtig.</p> <p>Aus Sicht der cima steht das Planvorhaben damit den landesplanerischen Zielvorstellungen der Einzelhandelsentwicklung in Schleswig-Holstein eindeutig entgegen.</p> <p>Möglicherweise ist die positive Bewertung des Planvorhabens im Kontext der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein durch die bulwiengesa AG auf einen handwerklichen Fehler zurückzuführen. Die Entfernung zwischen dem Planvorhabenstandort in der Gemeinde Börnsen und dem zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde</p>	<p>In der Stellungnahme der Gemeinde Wentorf bei Hamburg und dem angefügten Gutachten der Cima steht folgender Text:</p> <p>2.) „Auch wenn die Modernisierung und Erweiterung des ALDI Marktes in der Einzelbetrachtung als ökonomisch verträglich im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten ist, sollte der Erhalt der zentralörtlichen Versorgungsaufgabe der Gemeinde Wentorf in der Abwägung stärker gewichtet werden als die Chance auf größere wirtschaftliche Erfolge für den Nahversorgungs- und Fachmarktstandort in der Gemeinde Börnsen.“</p> <p>Die Aussage suggeriert, es bestünde ein ernsthaftes Risiko für eine Beschädigung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Gemeinde Wentorf durch das Planvorhaben, welches den von der Cima ebenso wie zuvor von der bulwiengesa AG festgestellten geringen erwartbaren Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich entgegengehalten werden und gegenüber diesen auch höher gewichtet werden könne. Diese Annahme ist weder aus der Cima-Analyse begründbar, noch ist sie schlüssig. Zunächst einmal schließen auch die in § 11 Abs. 3 BauNVO Satz 2 thematisierten Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens auf „die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung“ nicht nur die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, sondern auch die Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Orte ein. Andernfalls bedürften z. B. großflächige Einzelhandelsvorhaben mit „nicht zentrenrelevanten“ Kernsortimenten per se keiner Steuerung durch ein Sondergebiet.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
 <p data-bbox="107 411 145 1423">Analyse der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Wentorf in Folge der geplanten Neuaufstellung des Albi Marktes in der Nachbargemeinde Börnsen</p> <p data-bbox="197 912 340 1423">Wentorf beträgt nicht 5 km (vgl. „Standort, Markt- und Wirkungsanalyse“ der bulwiengesa AG aus dem Jahr 2019), sondern nur max. 2,5 km. Die Entfernung des Plangebietes zur kommunalen Siedlungsgrenze beläuft sich sogar auf weniger als 1.000 m. Im Ergebnis dürften die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches und die raumordnerisch zugewiesene Versorgungsaufgabe der Gemeinde Wentorf unterschätzt worden sein.</p> <p data-bbox="344 912 450 1423">Die Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse der Erweiterung des ALDI Discounters in der Gemeinde Börnsen (bulwiengesa AG, Hamburg, 21.10.2019) sowie die ergänzende Stellungnahme (bulwiengesa AG, Hamburg, 23.06.2021) sind somit hinsichtlich der Schlussfolgerungen und Empfehlungen nicht hinreichend plausibel.</p>	<p data-bbox="1122 193 2139 1412">Ferner beschränkt sich die Schutzfunktion des Beeinträchtigungsverbotes im LEP Schleswig-Holstein 2021 (darin Kap. 3.10 Ziel 4) im Unterschied zu seinem Vorgänger im LEP 2010 nicht nur auf zentrale Versorgungsbereiche, sondern sie schließt auch die verbrauchenahere Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (vulgo: dezentrale Lebensmittelnahversorgung) der Bevölkerung im Einzugsgebiet eines Vorhabens sowie die Versorgungsfunktion zentraler Orte ein. Die Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes anhand des LEP 2021 hat also auch diese Auswirkungen in den Blick zu nehmen. Mögliche Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes gehen stets von einer durch das Planvorhaben induzierten Umlenkung von Kunden- und Umsatzströmen aus. Sie können an den durch Kunden- und Umsatzabzug betroffenen Standorten entsprechende negative städtebauliche und raumordnerische Folgewirkungen auslösen. Dabei korreliert die Intensität derartiger Umlenkungen in hohem Maße mit der Intensität möglicher negativer städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen. Sind die Auswirkungen eines Vorhabens auf Kaufkraftströme und Umsätze in seinem Einflussgebiet so niedrig, dass sie unterhalb einer abwägungsrelevanten Schwelle liegen, kann in aller Regel auch davon ausgegangen werden, dass die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung und die Funktion der zentralen Orte nicht beeinträchtigt werden können. Andernfalls läge - sofern dies überhaupt denkbar ist - jedenfalls eine erhebliche Anomalie vor, die gesondert begründet werden müsste. Dies ist im vorliegenden Fall nicht erkennbar. Wentorf nimmt im Verbund mit Reinbek und Glinde eine mittelzentrale Versorgungsfunktion wahr, welche auch eine Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich einschließt. Die Gemeinde Börnsen ist dem Nahbereich Wentorfs zugeordnet. Dies bedeutet im Sinne einer Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse und eines möglichst wohnortnahen Zugangs der Bevölkerung zu Nahversorgung für Güter des täglichen Bedarfs nicht, dass nicht auch eine Eigenversorgung sowie Orientierungen aus Börnsen in benachbarte Gemeinden bestehen können und dies bedeutet auch nicht, dass derartige Orientierungen per se disfunktional sind. Eine Schaffung von großflächigen Angeboten des aperiodischen, d. h. mittel- und längerfristigen Bedarfs dürfte in Börnsen dagegen disfunktional sein und wenn diese in mehr als nur unwesentlichen Ausmaß zu einer Rückführung von Kaufkraftströmen aus dem Mittelzentrum Wentorf führt oder dessen Zentralität und Kaufkraftbindung im</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Analyse der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Wentorf in Folge der geplanten Neuaufrüstung des Aldi Marktes in der Nachbargemeinde Börnsen</p> <p>cima.</p> <h3>3 Einzugsgebiet, Untersuchungsgebiet und Wettbewerb</h3> <h4>3.1 Einzugsgebiet und Untersuchungsgebiet</h4> <p>Das Einzugsgebiet des neu aufgestellten ALDI Lebensmitteldiscounters in der Gemeinde Börnsen wird unter Einbeziehung der Attraktivität des Prüfvorhabens sowie der Merkmale des Mikrostandortes auf der Grundlage verkehrlicher und topografischer Kriterien, der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sowie der Wettbewerbssituation im Lebensmittel Einzelhandel abgegrenzt.</p> <p>Das betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet des Lebensmitteldiscounters dürfte auch zukünftig im Wesentlichen das Börnsener Gemeindegebiet sowie die östlich angrenzende Gemeinde Kröppelshagen-Fahrensdorf umfassen. Die Gemeinde Escheburg ist nur z.T. dem Einflussbereich des ALDI Marktes zugeordnet werden; die Einwohner dürften ebenso auf den Einzelhandel in der Stadt Geesthacht orientiert sein. Darüber hinaus befindet sich der Planvorhabenstandort in verkehrlich optimal erreichbarer Lage. Insbesondere Berufspendler in der Region nutzen bereits heute den Nahversorgungsstandort an der B207 und erzeugen diffuse Kaufkraftzuflüsse.</p> <p>Im Unterschied zum betriebswirtschaftlichen Einzugsgebiet des Planvorhabens beschreibt das Untersuchungsgebiet den Raum, in dem wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstandorte durch Umsatzverluste betroffen sein dürften.</p> <p>Aus marktanalytischer Sicht ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben Umsatzumverteilungseffekte vor allem außerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten sein dürften. Umsatzumverteilungseffekte werden vor allem dort sichtbar, wo ein wettbewerbsrelevanter Einzelhandel vorhanden ist, und entsprechende Umsätze generiert werden.</p> <p>Das Untersuchungsgebiet beinhaltet neben dem Einzugsgebiet die Gemeinde Wentorf, die Gemeinde Börnsen als zentraler Ort die Versorgungsaufgabe für die Gemeinde Börnsen übernimmt. In den Umlandgemeinden Escheburg und Kröppelshagen-Fahrensdorf mit nur sehr rudimentären Angebotsstrukturen, sind keine nachweisbaren Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten; diese Gemeinden werden in der ökonomischen Wirkungsanalyse nicht berücksichtigt.</p> <p>Das Mittelzentrum Geesthacht und das Unterzentrum Schwarzenbek sind ebenfalls kein Bestandteil des Untersuchungsgebietes; relevante Umsatzumverteilungseffekte können hier u.a. aufgrund der Entfernung zum Planvorhabenstandort in der Gemeinde Börnsen ausgeschlossen werden.</p> <h4>3.2 Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsgebiet</h4> <p>Für die Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Modernisierung und Verkaufserweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI in der Gemeinde Börnsen war eine detaillierte Analyse der Wettbewerbsstruktur im Untersuchungsgebiet erforderlich.</p> <p>Die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerber im Untersuchungsgebiet wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams im Juli 2022 aufgenommen. Insbesondere die Lage, die Betriebsform und die Größe der Wettbewerber sind dabei von großer Relevanz.</p> <p>Im Kontext der hier vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme erfolgte eine vollständige Erhebung aller Wettbewerber in den vorhabenrelevanten Branchen Nahrung und Genussmittel sowie Drogerieartikel in der Gemeinde Börnsen sowie dem zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Wentorf. Im sonstigen Wentorfer Gemeindegebiet wurden die Wettbewerber erst ab 400 m² Verkaufsfläche erfasst.</p>	<p>Verflechtungsraum mehr als nur unwesentlich abgesenkt werden oder gar ein Angebots- oder Tragfähigkeitsverlust dieser Sortimente im zentralen Ort selbst droht, ist sicherlich eine Beeinträchtigung oder gar Gefährdung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion zu erwarten. Dies kann bei Vorhaben mit in Wentorf „nicht zentrenrelevanten“ Kernsortimenten auch dann eintreten, wenn der zentrale Versorgungsbereich in Wentorf dadurch nur unwesentlich belastet werden würde und wenn diese Sortimente, wie z. B. der Einrichtungsbedarf, ihre Standorte primär außerhalb des Wentorfer Ortskerns haben. Um Gebrauchsgüterangebote, noch dazu mit „nicht zentrenrelevanten“ Sortimenten, geht es im vorliegen Falle jedoch gar nicht. Bereits der Umstand, dass in Börnsen mit Aldi ein bereits vorhandener Nahversorger unter Beibehaltung seines Angebotsumfangs zwar ertüchtigt, jedoch weder neu hinzugefügt, noch um zusätzliche (Gebrauchsgüter-)Sortimente arrondiert werden soll, deutet auf eine potenziell geringe Einflussnahme der Maßnahme auf die zentralörtliche Versorgungsfunktion des zentralen Ortes Wentorf hin. Sowohl der absolute Betrag des zusätzlich in Börnsen erwirtschafteten Umsatzes, noch die relativen Umsatzumverteilungen in Wentorf und seinem Ortskern sowie im Übrigen Einflussbereich des Vorhabens erreichen zudem beeinträchtigungsfähige Größenordnungen. Im Gegenteil fallen sie sowohl gemäß Berechnung der bulwiengesa AG aus 2019, als auch nunmehr der Cima aus 2022 nur niedrig aus. Die Cima fasst die Auswirkungen des Vorhabens wie folgt zusammen (s. Cima Seite 18):</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<div data-bbox="100 414 145 1412" style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"> <p>Analyse der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Wentorf in Folge der geplanten Neuaufstellung des Aldi-Marktes in der Nachbargemeinde Börnsen</p> </div> <div data-bbox="112 215 168 359" style="float: right;">  </div> <div data-bbox="190 1005 212 1412"> <p>Abbildung 3: Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet</p> </div> <div data-bbox="212 909 660 1412">  </div> <div data-bbox="190 399 224 861"> <p>3.2.1 Angebotsituation in der Gemeinde Börnsen</p> </div> <div data-bbox="235 351 761 861"> <p>Die Gemeinde Börnsen übernimmt keine zentralörtliche Versorgungsfunktion. Mit 4.783 Einwohnern verfügt die Gemeinde Börnsen zudem nur über ein geringes Einwohnerpotenzial. Dennoch ist das Einzelhandelsangebot in der Gemeinde Börnsen als gut zu bewerten. Während in integrierter Ortskernlage im südlichen Kernort nur wenige kleinteilige Einzelhandelsbetriebe verortet sind, befindet sich der räumliche Angebotschwerpunkt im Ortsteil Neu-Börnsen in verkehrsorientierter Lage an der B207. Hier sind die Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL, der Getränkefachmarkt HOL AB sowie der Drogeriefachmarkt BUDNI vorhanden. Betriebe des Lebensmittelhandwerks und eine Apotheke ergänzen das nahversorgungsrelevante Angebot. Aufgrund der Lage und der guten Verkehrlichen Erreichbarkeit übernimmt der vorwiegend nahversorgungsrelevante Einzelhandel an der B207 nicht nur eine Versorgungsaufgabe für die Bewohner der Gemeinde Börnsen, sondern ebenso eine überörtliche Versorgungsfunktion. Nach marktanalytischer Einschätzung der cima wird in der Gemeinde Börnsen bereits heute mehr Kaufkraft gebunden, als vor Ort zur Verfügung steht. Betrachtet man also die zur Diskussion stehende Neuaufstellung und Verkaufserweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI, so ist davon auszugehen, dass sich die Kaufkraftflüsse weiter verfestigen dürften und darüber hinaus sogar neue (zusätzliche) Kaufkraftflüsse gewonnen werden dürften. Das Planvorhaben dürfte somit zu einer Attraktivierung des Nahversorgungs- und Fachmarkstandortes insgesamt führen und damit u.U. auch zu einer Umsatzsteigerung des Lebensmitteldiscounters LIDL, des Drogeriefachmarktes BUDNI, usw.</p> </div> <div data-bbox="884 215 907 247"> <p>10.</p> </div>	<div data-bbox="1120 287 2139 430"> <p>Die Gemeinde folgt dem ersten Halbsatz des vorgenannten Cima Gutachtens und stellt fest, dass die Modernisierung und die Erweiterung des geplanten Discounters um ein geringes Maß in der Einzelbetrachtung als ökonomisch verträglich gem. §11 Abs. 3 der BauNVO ist.</p> </div> <div data-bbox="1120 462 2139 566"> <p>Die Veränderung des Discounters um dieses geringe Maß der Vergrößerung der Verkaufsfläche führt auf keinen Fall dazu, dass das Mittelzentrum, zu dem Wentorf bei Hamburg gehört, beeinträchtigt wird.</p> </div> <div data-bbox="1120 598 2139 702"> <p>Bei der Vergrößerung der Verkaufsfläche des Discounters geht es einzig und allein darum die Wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern und etwas attraktiver zu gestalten.</p> </div> <div data-bbox="1120 734 2139 901"> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird dem Discounter die Möglichkeit gegeben dieses so herzurichten, dass für die Bürger der Gemeinde Börnsen, ohne Beeinträchtigung der Mittelzentrumsfunktion der Gemeinde Wentorf, eine verbesserte und großzügig gestaltete Möglichkeit geschaffen wird, die Waren des täglichen Bedarfs vor Ort zu erwerben.</p> </div>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p data-bbox="109 416 134 1422" style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Analyse der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Wentorf in Folge der geplanten Neuaufstellung des Aldi Marktes in der Nachbargemeinde Börnsen</p> <div data-bbox="123 220 168 359" style="float: right; text-align: right;">  </div> <div data-bbox="197 927 528 1422">  <p data-bbox="197 1007 219 1422">Abbildung 4: Einzelhandel in der Gemeinde Börnsen (Auswahl)</p> <p data-bbox="533 1278 555 1422">Fotos: © CIMA 2022</p> </div> <div data-bbox="568 959 595 1422"> <p>3.2.2 Angebotssituation in der Gemeinde Wentorf</p> </div> <div data-bbox="613 911 696 1422"> <p>Im zentralörtlichen System des Landes Schleswig-Holstein ist das gemeinsame Mittelzentrum Reinfeld/ Glinde/ Wentorf bei Hamburg definiert. Ausschließlich die Gemeinde Wentorf bei Hamburg ist Bestandteil des Untersuchungsgebietes.</p> </div> <div data-bbox="701 911 869 1422"> <p>Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel ist in der Gemeinde Wentorf nahezu ausschließlich auf den zentralen Versorgungsbereich orientiert. Der zentrale Versorgungsbereich stellt einen kompakten Standortbereich zwischen der Hamburger Landstraße/ Berliner Landstraße/ Zollstraße, entlang der Hauptstraße und Am Casinopark dar. Am Casinopark befindet sich der Lebensmittelrischemarkt EDEKA und der Lebensmittelrischemarkt ALDI, ein weiterer EDEKA Markt sowie ein Biosupermarkt sind an der Hauptstraße vorhanden, der Lebensmittelrischemarkt LIDL ist an der</p> </div> <div data-bbox="197 352 342 863"> <p>Hamburger Landstraße adressiert. Ebenfalls an der Hamburger Landstraße ist der Lebensmittelrischemarkt REWE neu entstanden. Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Spezialanbieter ergänzen das nahversorgungsrelevante Angebot innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Zudem sind die Drogeriefachmärkte ROSSMANN und BUDINI, Apotheken und die Parfümerie APRIL im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Wentorf erfasst.</p> </div> <div data-bbox="347 352 454 863"> <p>Die Bedeutung des zentralen Versorgungsbereiches als Einzelhandelsstandort wird zudem durch den Angebotsmix in den Branchen des aperiodischen Bedarfsbereiches deutlich. Der Ortskern der Gemeinde Wentorf profitiert von vorwiegend inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben sowie regionalen Filialkonzepten.</p> </div> <div data-bbox="459 443 481 863"> <p>Abbildung 5: Einzelhandel in der Gemeinde Wentorf (Auswahl)</p> </div> <div data-bbox="483 359 790 863">  <p data-bbox="795 715 817 863">Fotos: © CIMA 2022</p> </div>	<p data-bbox="1126 296 2139 459">„Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch die geplante Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelrischemarktes in der Gemeinde Börnsen keine abwägungsrelevanten Umsatzumverteilungsquoten im Untersuchungsgebiet ausgelöst werden.“</p> <p data-bbox="1126 499 2139 662">„Unterhalb der Abwägungsrelevanz“ bedeutet in aller Regel, dass jegliche städtebauliche und raumordnerische Risiken aus dieser Umverteilung ausgeschlossen werden können, denn ansonsten bedürfte es einer Risikoabwägung. Die Cima schließt ihre Analyse der Umverteilungswirkungen wie folgt ab (s. Cima Seite 18):</p> <p data-bbox="1126 702 2139 865">„Die ökonomische Wirkungsanalyse hat damit zwar deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Erweiterung des Aldi Marktes in der Gemeinde Börnsen keine Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sind, die schädliche Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Wentorf zur Folge haben dürften.“</p> <p data-bbox="1126 904 2139 1134">Diese Aussage im Gutachten der Cima kann seitens der Gemeinde nachvollzogen werden, auch wenn in weiteren Teilen des Gutachtens versucht wird eine Beeinträchtigung des Mittelzentrums nachweisen zu können, was aber nicht abschließend und klar erfolgt. Die Gemeinde bleibt deshalb dabei, dass die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung keine schädlichen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Wentorf hat.</p> <p data-bbox="1126 1174 2139 1241">Hierzu wird auch auf die Stellungnahme der Landesplanung vom 12.08.2022 hingewiesen.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg); font-size: small;"> <p>Analyse der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Wentorf in Folge der geplanten Neuaufstellung des Aldi Marktes in der Nachbargemeinde Börnsen</p> </div> <div style="text-align: right;">  </div> </div> <h2 style="text-align: center;">4 Bewertung des Planvorhabens in der Gemeinde Börnsen</h2> <h3>4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein</h3> <p>Nachfolgend erfolgt eine kurze Einordnung des Vorhabens in die maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Die Vorgaben ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021.</p> <p>Die im Zusammenhang mit dem konkret zu prüfenden Vorhaben zu berücksichtigenden Vorgaben sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ziel 3 „Zentralitätsgebot“: „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO sind sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.“ • Ziel 5 „Kongruenzgebot“: „Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.“ • Ziel 6 „Integrationsgebot“: „Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentralen relevanten Sortimenten ist nur in zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig.“ • Ziel 7 „Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig.“ (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).“ <p>Nachfolgend wird das Vorhaben anhand der Kriterien des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021 bewertet.</p> <p>Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Bewertung nur eine gutachterliche Einschätzung darstellt. Eine verbindliche raumordnerische Bewertung des Vorhabens obliegt der Landesplanungsbehörde (Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein). Diese hat mit Schreiben vom 04.02.2022 bereits ihre Zustimmung zu den Planungen in der Gemeinde Börnsen in Aussicht gestellt.</p>	<p style="text-align: center;">Abwägung</p> <p>Zusammenfassend stellt die Gemeinde fest, dass die zur 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgestellte Auswirkungsanalyse vom 21.10.2019 nach wie vor die richtigen Aussagen enthält und die Gemeinde ist der Auffassung, dass die Planung aufgrund dieser Auswirkungsanalyse weiter fortgeführt werden kann.</p> <p>Hierzu folgende weitere Ausführungen:</p> <p>„Die Auswirkungen auf den Erhalt der Entwicklungsperspektiven des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Wentorf und der mittelzentralen Versorgungsfunktion bleiben in dieser ökonomischen Betrachtung jedoch unberücksichtigt.“</p> <p>Der eingeschränkte Untersuchungsumfang der Cima steht einer tieferen Analyse der zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Wentorfer Ortszentrums im Einzugsgebiet des Planvorhabens sowie der Auswirkungen des Planvorhabens auf diese Funktion insoweit von vornherein entgegen, da die Kaufkraftbindung des Wentorfer Ortskerns im Einzugsgebiet des Vorhabens von der Cima weder für die Ausgangslage, noch für die Prognosesituation ermittelt werden. Folgerichtig kann die Cima auch keine Auswirkungen der Aldi-Planung auf die zentralörtliche Funktion Wentorfs darstellen und bewerten. So gesehen, greift der von der Cima gewählte Untersuchungsansatz für eine vollständige Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes gem. LEP 2021 zu kurz. Die Cima bestätigt dies mit dem vorstehend zitierten Hinweis. Insoweit verbieten sich für die Cima eigentlich ungestützte Aussagen zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Entwicklungs- und Entwicklungsfähigkeit des zentralen Ortes, für die im Cima-Gutachten außer der Mutmaßung, dass diese vorliegen könnten, keine weiteren nachvollziehbaren Hinweise entnehmbar sind, wohingegen die vorliegenden Fakten und Befunde in der Cima-Untersuchung vielmehr auf das Gegenteil hindeuten.</p> <p>Das Marktverteilungsmodell in der Auswirkungsanalyse der bulwiengesa 2019 lässt diese Betrachtung jedoch zu.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Analysis der ökonomischen und stadttebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Wentorf in Folge der geplanten Neuaufstellung des Aldi Marktes in der Nachbargemeinde Börnsen</p> <p>cima.</p> <p>unverhältnismäßige Stärkung der nicht-integrierten und auf den Pkw-Kunden orientierten Lagen zu beeinträchtigen.</p> <p>Für die Gemeinde Börnsen liegt kein Einzelhandelskonzept mit einer Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche vor. Im Rahmen der cima Vor-Ort Begehungen konnte zudem kein faktischer zentraler Versorgungsbe- reich im Gemeindegebiet identifiziert werden.²</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in verkehrsorientierter Lage, eine Anbindung an die Wohnsiedlungsbereiche der Gemeinde Börnsen (hier Ortsteillage Neu-Börnsen) besteht kaum. Nur knapp 1.600 Einwohner leben im fußläu- figen Nahbereich (1.000 m Erreichbarkeitszone) des ALDI Marktes.</p> <p>Die Umsetzung des Planvorhabens dient somit in erster Linie der Sicherung und der Attraktivierung eines Einzelhandelsstandortes in verkehrsorientier- ter Lage.</p> <p>Im Unterschied zur Gemeinde Börnsen ist die Gemeinde Wentorf seit vielen Jahren bemüht, ihren zentralen Versorgungsbereich zu stärken und auszu- bauen; das Nahversorgungsangebot konzentriert nahezu vollständig auf die integrierte Ortskernlage. Der Lebensmitteleinzelhandel fungiert hier als stabilisierender Frequenzbringer, da er sowohl einen hohen Anteil an den stationären Versorgungsstrukturen als auch einen hohen Anteil an den Konsumausgaben und damit am Umsatz besitzt.</p> <p>Aus Sicht der cima beeinträchtigt das Planvorhaben in der Gemeinde Bör- nsen somit nicht nur die derzeitige Versorgungsaufgabe des zentralen Ver- sorgungsbereiches der Gemeinde Wentorf, sondern auch die zukünftigen Gestaltungsspielräume der zentralen Ortskernlage. Die Entfernung zwi- schen dem Planvorhabenstandort in der Gemeinde Börnsen und dem zent- ralen Versorgungsbereich der Gemeinde Wentorf beläuft sich nur auf rd. 2,5 km.</p> <p>Aus Sicht der cima kann das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot nicht als erfüllt betrachtet werden.</p> <p>¹ Die Entfernung zwischen dem Planvorhabenstandort in der Gemeinde Börnsen und der kommunalen Siedlungsgrenze zur Gemeinde Wentorf beträgt nur knapp 1.000 m.</p> <p>² Gemäß ergänzender Stellungnahme der bulwingesa AG (März 2021) besteht Einigkeit mit der Landesplanung Schleswig-Holstein, dass der Standortbereich an der B207 in der Gemeinde Börnsen als zentraler Versorgungsbereich gewertet werden kann.</p> <p>14</p>	<p>Abwägung</p>


Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<div data-bbox="114 408 154 1414" data-label="Page-Header"> <p>Analyse der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Wentorf in Folge der geplanten Neuaufstellung des Aldi Marktes in der Nachbargemeinde Börnsen</p> </div> <div data-bbox="129 213 174 352" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="203 948 241 1414" data-label="Section-Header"> <h2>4.2 Ökonomische Wirkungsprognose</h2> </div> <div data-bbox="253 1042 284 1414" data-label="Section-Header"> <h3>4.2.1 Vorbemerkung: Rechtsauffassung</h3> </div> <div data-bbox="295 896 387 1414" data-label="Text"> <p>Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben ist die Umsatzumverteilung, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine schädliche oder unzumutbare Auswirkung.</p> </div> <div data-bbox="385 896 499 1414" data-label="Text"> <p>Die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant. Vielmehr ist eine Wirkungsintensität erforderlich, die sog. „städteteaubauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung).</p> </div> <div data-bbox="497 896 672 1414" data-label="Text"> <p>Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzuges ist zwischen dem „Abstimmungs-schwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines nurensch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offengelassen.³ Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (Abstimmungsschwellenwert), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.⁴</p> </div> <div data-bbox="203 344 288 863" data-label="Text"> <p>Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.⁵</p> </div> <div data-bbox="288 344 398 863" data-label="Text"> <p>Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsprojektes haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.⁶</p> </div> <div data-bbox="398 344 611 863" data-label="Text"> <p>Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwertes“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.¹⁰ Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischenkommunalen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten und die Berufung zum OVG zugelassen. Neuere Rechtsprechungen gehen demnach davon aus, dass erst bei einer Kaufkraftumlenkung von etwa 20 % schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.¹¹</p> </div> <div data-bbox="719 896 909 1414" data-label="Footnote"> <p>³ Berkemann/Hilsmann, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn, 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB. ⁴ OVG Greiswald, U. v. 15.4.1995, 3 K 30/97, NVwZ 2000, 826; OVG Münster, U. v. 6.6. 2005, 10 D 145 und 146/04-NE, Baur 2005, 1517/1f. (CenrdO). ⁵ BVerwG vom 01.08.2002, 4 C 5/01, BVerwGE 117, 25 = DVBl 2003, 62 = NVwZ 2003, 86 = UPR 2003, 35 u. a. Fundstellen (Gewerkepark Mühldamm-Karlich), U. v. 17.9.2003, 4 C 14/01, S. 15 UA. ⁶ Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, Baur 2002, 577 = NVwZ-RR 2001, 638; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2900/93, Baur 1998, 309 = BRS 59, Nr. 70. ⁷ OVG Lüneburg, E. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01, Baur 2003, 670 = NVwZ-RR 03.76, B. v. 30.10.2000, 1 M 3407/00, NSN 2001, 159 = NdsRPfH, 2001, 277. ⁸ Moerich/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.</p> </div> <div data-bbox="719 344 889 863" data-label="Footnote"> <p>⁹ OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, Baur 1998, 307, 312 = BRS 59 Nr. 70; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss 3 B 116/98, NVwZ 1999, 434 = Baur 1999, 613 = BRS 60 Nr. 201; OVG Koblenz vom 08.01.1999, 8 B 12650/98, UPR 1999, 154 = NVwZ 1999, 435 = Baur 1999, 367; OVG Lüneburg, B. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01 Baur 2003, 670 = NVwZ-RR 2003, 76 = nicht mehr festzulegen; OVG Lüneburg, www.abwagungsentscheidungen.de. ¹⁰ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, NVwZ-RR 2001, 638 = Baur 2002, 577; VGH München, Urteil vom 07.06.2000, 26 N 99/261, NVwZ-RR 2001, 88 = BRS 63 Nr. 62. ¹¹ vgl. Prof. Dr. Berkemann, Großflächiger Einzelhandel, Auswirkungen der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts auf die kommunale Praxis, Hannover 2006.</p> </div>	<div data-bbox="1563 161 1697 193" data-label="Section-Header"> <h2>Abwägung</h2> </div> <div data-bbox="904 213 927 236" data-label="Page-Footer"> <p>15</p> </div>


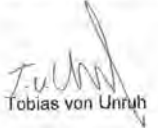
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Analyse der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Wentorf in Folge der geplanten Neuaufstellung des ALDI Marktes in der Nachbargemeinde Börnsen</p> <p>cima.</p> <p>Bei den nachfolgend gerechneten Umverteilungswirkungen wurden folgende Prämissen berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformkonzepte. Somit konkurriert der ALDI Markt im Wesentlichen mit weiteren Lebensmittel-discountern und z.T. auch Lebensmittelfrischemärkten innerhalb des Untersuchungsgebietes. <p>Die Wettbewerbsanalyse hat aufgezeigt, dass weitere Lebensmittel-märkte (Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelfrischemärkte) so-wohl im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Wentorf als auch am Nahversorgungs- und Fachmarktstandort in der Gemeinde Börnsen vorhanden sind. (vgl. Kap. 3.2).</p> <ul style="list-style-type: none"> Je besser die Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso grö-ßer ist die räumliche Reichweite. Der Planvorhabenstandort befindet sich im Standortbereich Zwischen den Kreisel/ B207 in einer auf den PKW-Kunden orientierten Lage. Insbesondere die regionale Erreichbar-keit des Planvorhabenstandortes ist als sehr gut einzuordnen. <p>Der bereits am Standort vorhandene ALDI Lebensmitteldiscounter dient zwar einerseits der Grundversorgung der Bewohner im Gemeindege-biet. Aufgrund der Lage des Planvorhabenstandortes an der der B207 und der damit verbundenen Sichtbarkeit und Fernwirkung werden je-doch andererseits auch Kaufkraftflüsse aus den Umlandgemeinden sowie durch Berufspendler und sonstige Reisende erzielt. Mobile Kun-den aus den Umlandgemeinden nutzen bereits heute den Nahversor-gung- und Fachmarktstandort in verkehrsorientierter Lage in der Ge-meinde Börnsen.</p> <p>In Folge der geplanten Modernisierung und Verkaufsflächenweite-rung des ALDI Marktes ist somit eine Verfestigung der bestehenden Kaufkraftverflechtungen zu erwarten; ferner dürften weitere (zusätzli-che) Kaufkraftflüsse erzielt werden können.</p> <p>16</p> <p>Einschränkend muss angefügt werden, dass die Abwägung in Abhängigkeit vom Standort erfolgt. Außerdem geht die cima bei der Bewertung von Vor-haben davon aus, dass die reine Berechnung der Umsatzumlenkungsquote nicht allein ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung eines Plan-vorhabens sein sollte. Es bleibt bei der Abwägung zu bedenken, dass der Umsatzabfluss nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdachts“ ist.</p> <p>Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z.B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch „Trading-Down-Effekte“ gekennzeichnet sind. Maßgeblich sind bei Bewertungen letzten Endes er-hebliche städtebauliche Funktionsverluste, die u. U. auch bereits bei deut-lich geringeren Umsatzumverteilungen eintreten können. Diese Funktions-verluste können sich ausdrücken in städtischen Verödungen und zu erwartenden „Trading-Down-Effekten“.</p> <p>Als Richtwert für die Verträglichkeit verwendet die cima im Allgemein-en die 10 %-Schwelle als Bewertungsmaßstab. Je nach der Situation vor Ort sind branchenspezifische Abweichungen (nach oben und un-ten) dennoch grundsätzlich möglich, um den speziellen Gegebenhei-ten gerecht zu werden. Dies bedarf jedoch einer auf den Einzelfall be-zugenen Begründung.</p> <p>4.2.2 Vorbemerkung: Umsatzumverteilung</p> <p>Die Prognose der Umsatzumverteilung geht auf den ökonomischen Mo-dellansatz von HUFF (Dr. David L. Huff, „Defining and Estimating a Trading Area“) zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrie-renden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Vo-raussetzung ist dabei die detaillierte Analyse der vorhandenen Einzelhan-delsstrukturen.</p> <p>Die cima interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Er-gebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird.</p>	


Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung																																								
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 40%;"> <p style="font-size: small;">Analyse der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Wentorf in Folge der geplanten Neuaufstellung des Aldi Marktes in der Nachbargemeinde Börnsen</p> <p>4.2.4 Umsatzerwartung und Wirkungsanalyse</p> <p>Im Rahmen der ökonomischen Wirkungsanalyse werden die Auswirkungen der geplanten Verkaufsoberflächenvergrößerung des ALDI Marktes von heute rd. 760 m² Verkaufsfläche auf zukünftig 1.070 m² Verkaufsfläche auf die Versorgungsfunktion der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche und integrierten Nahversorgungsstandorte analysiert und bewertet. Im Detail sind der Abriss und Neubau des ALDI Marktes geplant.</p> <p>Zur Berechnung der Umsätze sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation in Börnsen sowie im weiteren Untersuchungsgebiet orientieren sowie auf Grundlage der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt worden sind.</p> <p>Die bereits heute erzielten Umsätze des ALDI Lebensmitteldiscounters verbleiben am Standort. Ausschließlich die zusätzlichen Umsätze (max. 1,8 Mio. €) sind für die Darstellung und Bewertung der Umsatzverteilung relevant und werden in die Wirkungsanalyse einbezogen.</p> <p>Abbildung 6: Umsatzerwartung des Planvorhabens</p> <p style="font-size: x-small;">Neuaufstellung des ALDI Marktes am Standort Zwielen den Kröhen / 8207 in der Gemeinde Börnsen, Abriss und Neubau</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Verkaufsfläche in m²</th> <th>Umsatz in Mio. €</th> <th>Flächenproduktivität in €/m²KF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PLANVORHABEN GESAMT</td> <td>1.070</td> <td>7,3</td> <td>6,813</td> </tr> <tr> <td>davon neu entstehende Fläche</td> <td>310</td> <td>1,8</td> <td>5,806</td> </tr> <tr> <td>Erweiterungsvorhaben ALDI Markt insgesamt</td> <td>1.070</td> <td>7,3</td> <td>6,813</td> </tr> <tr> <td>davon Neubau mit Sanierungsmaßnahme (Gehwegbereich)</td> <td>985</td> <td>6,9</td> <td>7,000</td> </tr> <tr> <td>(ALDI Drogeriebereich)</td> <td>80</td> <td>0,3</td> <td>3,750</td> </tr> <tr> <td>neue hinzukommende Flächen und Umsatzgewinn</td> <td>310</td> <td>1,8</td> <td>5,806</td> </tr> <tr> <td>neue Fläche im Vergleich mit dem Bestand</td> <td>310</td> <td>1,8</td> <td>5,806</td> </tr> <tr> <td>davon Drogerie</td> <td>20</td> <td>0,1</td> <td>5,000</td> </tr> <tr> <td>davon sonstige Absatzbereiche</td> <td>290</td> <td>1,7</td> <td>5,872</td> </tr> </tbody> </table> <p style="font-size: x-small;">Quelle: Jünius 2019</p> </div> <div style="width: 55%; padding-left: 20px;"> <p>Die räumlichen Umsatzerwartungseffekte werden für das Projektvorhaben warengruppenspezifisch für die Sortimente Nahrung und Genussmittel und Drogerieartikel aufgezeigt. Auf die sonstigen Randsortimente entfallen nur geringe Verkaufsflächen- und Umsatzzanteile. Nachweisbare Umsatzverteilungseffekte sind nicht zu erwarten; die ökonomischen Auswirkungen werden hier nicht weiter ausdifferenziert.</p> <p>Da es sich bei den Berechnungen um eine reine Umsatzverteilung handelt, ist die Aufteilung der Umsatzherkunft auf die einzelnen Standorte innerhalb des Untersuchungsgebietes stark an dem dort vorhandenen Wettbewerb orientiert. Je nach Wettbewerbssituation kann die Umsatzherkunft in den Warengruppen variieren.</p> <p>Die Auswirkungen in Folge der Umsatzverlagerungseffekte werden für die zentralen Versorgungsbereiche und die sonstigen Einzelhandelslagen dokumentiert.</p> </div> </div> <div style="width: 40%; text-align: right; padding-right: 20px;"> <p style="text-align: center;">17</p> </div>		Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Flächenproduktivität in €/m²KF	PLANVORHABEN GESAMT	1.070	7,3	6,813	davon neu entstehende Fläche	310	1,8	5,806	Erweiterungsvorhaben ALDI Markt insgesamt	1.070	7,3	6,813	davon Neubau mit Sanierungsmaßnahme (Gehwegbereich)	985	6,9	7,000	(ALDI Drogeriebereich)	80	0,3	3,750	neue hinzukommende Flächen und Umsatzgewinn	310	1,8	5,806	neue Fläche im Vergleich mit dem Bestand	310	1,8	5,806	davon Drogerie	20	0,1	5,000	davon sonstige Absatzbereiche	290	1,7	5,872	<p style="text-align: center; font-weight: bold;">Abwägung</p>
	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Flächenproduktivität in €/m²KF																																						
PLANVORHABEN GESAMT	1.070	7,3	6,813																																						
davon neu entstehende Fläche	310	1,8	5,806																																						
Erweiterungsvorhaben ALDI Markt insgesamt	1.070	7,3	6,813																																						
davon Neubau mit Sanierungsmaßnahme (Gehwegbereich)	985	6,9	7,000																																						
(ALDI Drogeriebereich)	80	0,3	3,750																																						
neue hinzukommende Flächen und Umsatzgewinn	310	1,8	5,806																																						
neue Fläche im Vergleich mit dem Bestand	310	1,8	5,806																																						
davon Drogerie	20	0,1	5,000																																						
davon sonstige Absatzbereiche	290	1,7	5,872																																						

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung																																																
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: right; margin-bottom: 0;">cima.</p> <p style="font-size: small; margin-top: 0;">Analyse der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Wentorf in der geplanten Neuaufstellung des ALDI Marktes in der Nachbargemeinde Börnsen</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: right;"> <p style="font-size: x-small; margin-top: 0;">18</p> </div> </div> <p>Abbildung 7: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens Neuaufstellung des ALDI Marktes am Standort Zwischen den Wäldern / 207 in der Gemeinde Börnsen Umsatzumverteilung im Untersuchungsgebiet</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <thead> <tr> <th>Umsatzumverteilung in der Gemeinde Börnsen*</th> <th>Umsatz- umverteilung in Mio. €</th> <th>Umsatz- umverteilung in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>cima Warengruppe Nahrung und Genussmittel</td> <td>0,6</td> <td>0,4</td> </tr> <tr> <td>Umsatzumverteilung in der Gemeinde Börnsen*</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Umsatzumverteilung in der Gemeinde Wentorf bei Hamburg</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- davon zentrale Versorgungsflächen Wentorf</td> <td>36,9</td> <td>0,9</td> </tr> <tr> <td>- davon sonstige Versorgungsflächen</td> <td>0,1</td> <td>0,0</td> </tr> <tr> <td>Umsatzumverteilung von außerhalb des Untersuchungsgebietes</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>* PPA für Realisierungszeitraum der ALDI Märkte</td> <td></td> <td>0,2</td> </tr> </tbody> </table> <p>Neuaufstellung des ALDI Marktes am Standort Zwischen den Wäldern / 207 in der Gemeinde Börnsen Umsatzumverteilung im Untersuchungsgebiet</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <thead> <tr> <th>cima Warengruppe Drogerieartikel</th> <th>Umsatz- umverteilung in Mio. €</th> <th>Umsatz- umverteilung in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Umsatzumverteilung in der Gemeinde Börnsen*</td> <td>2,4</td> <td>0,0</td> </tr> <tr> <td>Umsatzumverteilung in der Gemeinde Wentorf bei Hamburg</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- davon zentrale Versorgungsflächen Wentorf</td> <td>0,7</td> <td>0,1</td> </tr> <tr> <td>- davon sonstige Versorgungsflächen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Umsatzumverteilung von außerhalb des Untersuchungsgebietes</td> <td></td> <td>0,0</td> </tr> <tr> <td>* eine die Bebauungszone des ALDI Marktes</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Quelle: cima 2022</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Bewertung der Umsatzumverteilung: Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch die geplante Modernisierung und Verkaufsflächenenerweiterung des ALDI Lebensmittelcenters in der Gemeinde Börnsen keine abwägungsrelevanten Umsatzumverteilungssquoten im Untersuchungsgebiet ausgelöst werden. In der allgemeinen Rechtsprechung werden Umsatzverlagerungen ab 10 % als abwägungsrelevant eingestuft.</p>	Umsatzumverteilung in der Gemeinde Börnsen*	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %	cima Warengruppe Nahrung und Genussmittel	0,6	0,4	Umsatzumverteilung in der Gemeinde Börnsen*			Umsatzumverteilung in der Gemeinde Wentorf bei Hamburg			- davon zentrale Versorgungsflächen Wentorf	36,9	0,9	- davon sonstige Versorgungsflächen	0,1	0,0	Umsatzumverteilung von außerhalb des Untersuchungsgebietes			* PPA für Realisierungszeitraum der ALDI Märkte		0,2	cima Warengruppe Drogerieartikel	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %	Umsatzumverteilung in der Gemeinde Börnsen*	2,4	0,0	Umsatzumverteilung in der Gemeinde Wentorf bei Hamburg			- davon zentrale Versorgungsflächen Wentorf	0,7	0,1	- davon sonstige Versorgungsflächen			Umsatzumverteilung von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,0	* eine die Bebauungszone des ALDI Marktes			Quelle: cima 2022			<p style="text-align: center;">Abwägung</p> <p>Die ökonomische Wirkungsanalyse hat damit zwar deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Erweiterung des ALDI Marktes in der Gemeinde Börnsen keine Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sind, die schädliche Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Wentorf zur Folge haben dürften.</p> <p>Die Auswirkungen auf den Erhalt der Entwicklungsperspektiven des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Wentorf und der mittelzentralen Versorgungsfunktion bleiben in dieser ökonomischen Betrachtung jedoch unberücksichtigt.</p>
Umsatzumverteilung in der Gemeinde Börnsen*	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %																																															
cima Warengruppe Nahrung und Genussmittel	0,6	0,4																																															
Umsatzumverteilung in der Gemeinde Börnsen*																																																	
Umsatzumverteilung in der Gemeinde Wentorf bei Hamburg																																																	
- davon zentrale Versorgungsflächen Wentorf	36,9	0,9																																															
- davon sonstige Versorgungsflächen	0,1	0,0																																															
Umsatzumverteilung von außerhalb des Untersuchungsgebietes																																																	
* PPA für Realisierungszeitraum der ALDI Märkte		0,2																																															
cima Warengruppe Drogerieartikel	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %																																															
Umsatzumverteilung in der Gemeinde Börnsen*	2,4	0,0																																															
Umsatzumverteilung in der Gemeinde Wentorf bei Hamburg																																																	
- davon zentrale Versorgungsflächen Wentorf	0,7	0,1																																															
- davon sonstige Versorgungsflächen																																																	
Umsatzumverteilung von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,0																																															
* eine die Bebauungszone des ALDI Marktes																																																	
Quelle: cima 2022																																																	

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p style="text-align: right;">cima.</p> <p>Analyse der ökonomischen und stadttebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Wentorf in Folge der geplanten Neuaufstellung des Aldi Marktes in der Nachbargemeinde Börnsen</p> <h2 style="text-align: center;">5 Abschließende Bewertung und Empfehlung</h2> <ul style="list-style-type: none"> In direkter Nachbarschaft zur Gemeinde Wentorf bei Hamburg befindet sich im Standortbereich des Kreisverkehrs an der B207 ein großflächiger Nahversorgungs- und Fachmarktstandort in der Gemeinde Börnsen.¹² Derzeit wird die Verkaufsflächenverteilung des ALDI Lebensmitteldiscounters von heute rd. 760 m² auf zukünftig 1.070 m² diskutiert. Der Planvorhabenstandort erfüllt nur eingeschränkt die Voraussetzungen an einen „Nah“-Versorgungsstandort, ein direkter Wohngebietsbezug besteht kaum. Nur für Knapp 1.600 Einwohner der Gemeinde Börnsen ist der ALDI Markt fußläufig erreichbar. Aufgrund der verkehrsortientierten Lage unmittelbar an der B207 übernimmt der Lebensmittel-discounter vor allem eine überörtliche Versorgungsfunktion. Im zentralörtlichen System des Landes Schleswig-Holstein übernimmt die Gemeinde Börnsen keine eigene Versorgungsfunktion, sondern ist dem Nahbereich des gemeinsamen Mittelzentrums Reinbek/ Glinde/Wentorf bei Hamburg zugeordnet. Nicht zuletzt aus diesem Grund wird die geplante Neuaufstellung des ALDI Lebensmitteldiscounters von der Gemeinde Wentorf bei Hamburg kritisch bewertet. Im Sinne § 2 Abs. 2 BauGB sollte die Genehmigung des Planvorhabens im Einverständnis mit der Gemeinde Wentorf erfolgen. Hierfür sowie als Abwägungsgrundlage für die Bauleitplanung soll diese hier vorgelegte gutachterliche Stellungnahme dienen, die im Wesentlichen die Belange der Gemeinde Wentorf als zentralen Ort berücksichtigt. <p>¹² Die Entfernung zwischen dem Planvorhabenstandort in der Gemeinde Börnsen und der kommunalen Siedlungsgrenze zur Gemeinde Wentorf beträgt nur knapp 1.000 m.</p> <p style="text-align: right;">19</p>	<p style="text-align: center;">Abwägung</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<div data-bbox="123 215 168 359" style="float: left; margin-right: 10px;">  </div> <div data-bbox="896 215 929 247" style="text-align: right;"> <p>20</p> </div> <p>Analyse der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Wentorf in Folge der geplanten Neuaufstellung des Aldi Marktes in der Nachbargemeinde Börnsen</p> <p>Einflussbereich des Einzelhandelsstandortes geht entsprechend weit über die kommunalen Siedlungsgrenzen der Gemeinde Börnsen hinaus.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Gemeinde Wentorf ist hingegen seit vielen Jahren bemüht, ihren zentralen Versorgungsbereich zu stärken und auszubauen; das Nahversorgungsangebot konzentriert nahezu vollständig auf die zentrale Ortskerne. Insbesondere der nahversorgungsrelevante Einzelhandel hat für die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches somit eine wesentliche Bedeutung. Neben seiner Versorgungsaufgabe für die Bevölkerung trägt dieser entscheidend zur Belebung des Ortskerns bei. Aus Gutachtersicht dürfte der geplante Ausbau des Nahversorgungs- und Fachmarktstandortes in der Gemeinde Börnsen die Bemühungen der Gemeinde Wentorf nachhaltig beeinträchtigen. Grundsätzlich jede Einkaufsfahrt aus dem Umland, die bereits in der Gemeinde Börnsen gestoppt wird, zieht eine geringere Kaufkraftbindung und geringe Kaufkraftflüsse für Wentorf nach sich und schränkt die weiteren Gestaltungsspielräume des zentralen Ortes ein. Die Entfernung zwischen dem Planvorhabenstandort in der Gemeinde Börnsen und dem zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Wentorf bei Hamburg beläuft sich nur auf rd. 2,5 km. <p>Wir sprechen uns gegen die geplante Verkaufsflächenweiterung des ALDI Marktes in der Gemeinde Börnsen aus. Diese Empfehlungen dienen der Absicherung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches und der raumordnerisch zugeordneten Versorgungsaufgabe der Gemeinde Wentorf.</p> <p>Auch wenn die Modernisierung und Erweiterung des ALDI Marktes in der Einzelbetrachtung als ökonomisch verträglich im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten ist, sollte der Erhalt der zentralörtlichen Versorgungsaufgabe der Gemeinde Wentorf in der Abwägung stärker gewichtet werden als die Chance auf größere wirtschaftliche Erfolge für den Nahversorgungs- und Fachmarktstandort in der Gemeinde Börnsen.</p> 	

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Schleswig-Holstein Der echte Norden</p> <p>SH  Schleswig-Holstein Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume</p> <p>Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Postfach 10 61 24 23530 Lübeck</p> <p>Technischer Umweltschutz Regionaldezernat Südost</p> <p>BSK Bau + Stadtplaner Kontor Mühlenplatz 1 23879 Mölln/Lauenburg</p> <p>Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom: 21.06.2022 Mein Zeichen: 7512 Meine Nachricht vom:</p> <p>Tobias von Unruh E-Mail: tobias.vonunruh@lur.landsh.de Telefon: 0451 885-407 Telefax: 0451 885-270</p> <p>04. Jul. 2022</p> <p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Börnsen für das Gebiet westlich der Straße "südlich der Schwarzenbeker Landstraße, westlich der Börnsener Straße"</p> <p>Hier: Stellungnahme Immissionsschutz</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit Ihrer Email vom 21.06.2022 bitten Sie um Stellungnahme zu o.g. Vorhaben. Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen o.g. Vorhaben keine Bedenken.</p> <p>Bei Fragen stehe ich Ihnen weiterhin zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Tobias von Unruh</p> <p><small>Diana Gebäude Meesenering 9, 23566 Lübeck / Telefon: 0451 885-0 / Telefax: 0451 885-270 / Sie erreichen uns: Mo - Do: 9:00 - 15:30, Fr: 9:00 - 12:00 und nach Vereinbarung/ Internet: www.lur.schleswig-holstein.de / E-Mail: luebeck.poststelle@lur.landsh.de Zugang für verschlüsselte oder qualifiziert elektronisch signierte Dokumente über: poststelle@lur.landsh.DE-Mail.de oder über beBPO (§6 ERVV)</small></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Abteilung Technischer Umweltschutz, aus Sicht des Immissionsschutzes gegen die Planung keine Bedenken bestehen.</p>

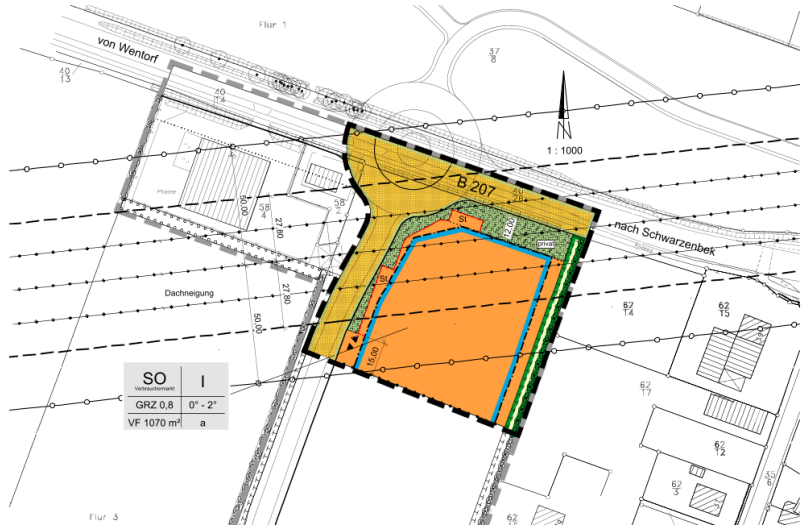
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Schleswig-Holstein Der echte Norden</p>  <p>Schleswig-Holstein Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung</p> <p>Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung Postfach 71 25 24171 Kiel</p> <p>BSK Bau + Stadtplaner Kontor Postfach 11 78 23871 Mölln</p> <p>- per e-mail -</p>  <p>Ihr Zeichen: Börsen B19Ä2 Ihre Nachricht vom: 21.06.2022 Mein Zeichen: IV 631 - 44323/2022 Meine Nachricht vom: 16.07.2020</p> <p>Stefan Kosinsky Stefan.Kosinsky@m.landsh.de Telefon: +49 431 988-1735 Telefax: +49 431 988-6-141735</p> <p>12. August 2022</p> <p><u>nachrichtlich (per e-mail):</u> Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg - Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur - Fachdienst Naturschutz Barlachstraße 2 23909 Ratzeburg</p> <p>Referat IV 52 (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht)</p> <p>Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 11 Abs. 2 Landesplanungsgesetz (LaplaG) i.d.F. vom 27. Januar 2014 (GVOBl. Schl.-H. S. 8), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung des kommunalen Finanzausgleichs vom 12. November 2020 (GVOBl. Schl.-H. S. 808);</p> <ul style="list-style-type: none">• 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Börsen, Kreis Herzogtum Lauenburg; <p>TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 21. Juni 2022, Stellungnahme des Kreises Herzogtum-Lauenburg vom 25. Juli 2022; Stellungnahme der Gemeinde Wentorf bei Hamburg vom 29. Juli 2022</p> <p>Sehr geehrte Frau Feldt,</p> <p>vom Stand des Verfahrens (TÖB-Beteiligung / öffentliche Auslegung) zur geplanten Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 der Gemeinde Börsen für das Gebiet „südlich der Schwarzenbeker Landstraße und westlich der Börsener Straße“ sowie</p> <hr/> <p><small>Dienstgebäude Düsterbrookter Weg 92, 24105 Kiel Barrierefreier Zugang zum Gebäude über Arwed-Emminghaus Weg Telefon 0431 988-0 Teletax 0431 988-2833 Buslinien 41, 42, 51 Haltestellen: Revantloubrücke, Landtag, Institut für Weltwirtschaft www.schleswig-holstein.de/innenministerium Poststelle@m.landsh.de DeMail: poststelle@m.landsh.de-MAIL.de beBpO: DE.Justiz.65530484-6459-4ee1-b216-b0f3fee9a5e0_a69b E-Mail-Adressen: Kein Zugang für elektronisch signierte und verschlüsselte Dokumente.</small></p>	

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>von den hierzu vorgelegten Planunterlagen für die Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche des mit rd. 800 m² Verkaufsfläche bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes Aldi auf bis zu 1.070 m² zzgl. der Verkaufsfläche für einen Backshop habe ich Kenntnis genommen.</p> <p>Zu dieser Planung hatte ich mich aus landes- und regionalplanerischer Sicht bereits mit Stellungnahme vom 16. Juli 2020 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 09. Juli 2020 auf der Basis des LEP 2010 und des seinerzeitigen Entwurfs der Fortschreibung des LEP geäußert. Dabei hatte ich die Zustimmung der Landesplanung zu den mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 der Gemeinde Börnsen verfolgten Planungsabsichten unter der Maßgabe des Nachweises der positiven Abstimmung der Planinhalte, idealerweise im Rahmen des in der Region etablierten Einzelhandelsforums Reinbek-Bergedorf, mindestens aber mit dem gemeinsamen Mittelzentrum Reinbek/Glinde/Wentorf bei HH und dem Mittelzentrum Geesthacht, in Aussicht gestellt. Zudem hatte ich insbesondere darauf hingewiesen, dass neben der zulässigen Verkaufsfläche von bis zu 1.070 m² für den Einzelhandelsbetrieb zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung die maximal zulässige Verkaufsfläche für den Backshop zur Klärstellung der verfolgten Planungsabsichten konkret festgesetzt werden sollte.</p> <p>Am 04. Februar 2022 hatte ich zudem auf Nachfrage des Amtes Hohe Elbgeest vom 17. Januar 2022 im Hinblick auf die vorliegenden negativen Stellungnahmen des benachbarten Zentralen Ortes Wentorf bei HH klargestellt, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Landesplanung im weiteren Verfahren der Aufstellung der 2. Änderung des B-Plans Nr. 19 der Gemeinde Börnsen bei ihrer abschließenden Entscheidung über die mit der Bauleitplanung verfolgten Planinhalte zur Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes Aldi in der Gemeinde Börnsen auf bis zu 1.070 m² Verkaufsfläche die ggf. negativen Stellungnahmen der benachbarten Zentralen Orte nicht automatisch als Ausschlusskriterium für eine Zustimmung werten wird. • die Entscheidung der Landesplanung aber nicht § 2 Abs. 2 BauGB außer Kraft setzt, und die Gemeinde Börnsen insoweit im Rahmen des Bauleitplanverfahrens darlegen muss, dass die Belange der Nachbargemeinden (zentralörtliche Funktion und Versorgungsbereiche) berücksichtigt bzw. nicht wesentlich beeinträchtigt werden. <p>Mit Schreiben vom 29. Juli 2022 hat die Gemeinde Wentorf bei Hamburg auf der Grundlage einer gutachterlichen Stellungnahme (Analyse der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Wentorf in Folge der geplanten Neuaufstellung des Aldi-Marktes in der Nachbargemeinde Börnsen, CIMA vom 29. Juli 2022) zu den Ergebnissen des Verträglichkeitsgutachtens „Erweiterung eines Aldi-Discountmarktes in 21039 Börnsen“ (bulwiengesa vom 21. Oktober 2019) und der ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme zu den Anregungen und Bedenken der Gemeinde Wentorf bei Hamburg (bulwiengesa vom 23. Juni 2021) keine Zustimmung zu dem Planvorhaben gegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Ergebnisse der vorliegenden Gutachten von bulwiengesa seien aufgrund eines handwerklichen Fehlers (Entfernung zwischen Planstandort in der Gemeinde Börnsen und dem Zentralen Versorgungsbereich Wentorf bei Hamburg beträgt nicht 5 km son- 	<p>Die Auswertungen werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren auch beachtet.</p> <p>Die Gemeinde Börnsen hat sich bemüht mit der Gemeinde Wentorf hier zu einem Ergebnis zu kommen das seitens der Gemeinde Wentorf auf eine Zustimmung der Planänderung hinaus läuft. Die Gemeinde Wentorf hat in Ihrer Stellungnahme im Jahre 2020 ein Gutachten der Cima beigefügt und beharrt weiterhin auf der Auffassung, dass durch die Erweiterung der Verkaufsfläche die Mittelzentrumsfunktion der Gemeinde Wentorf bei Hamburg beeinträchtigt wird.</p> <p>Hierbei handelt es sich nicht um einen sogenannten handwerklichen Fehler, sondern die Angaben der Entfernung zwischen der Gemeinde Börnsen und ihrem Mittelpunkt sowie den Angaben des Discounters auch zum Mittelpunkt</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p style="text-align: center;">- 4 -</p> <p>Hinsichtlich der Vereinbarkeit des Planvorhabens mit dem <u>Kongruenzgebot</u> nach Kapitel 3.10 Ziffer 5 der Fortschreibung 2021 des LEP ist im Hinblick auf die fehlende Kongruenz (Summe der außerhalb des Versorgungsgebietes (= Gemeindegebiet) erzielten Umsätze übersteigt eine Größenordnung von 30%) zwischen Versorgungsbereich der Standortgemeinde (hier: Gemeindegebiet Börnsen) und dem Einzugsbereich des Planvorhabens im Rahmen der Zielauslegung weiterhin eine Zustimmung möglich. Bei dem Wesentlichkeitsvorbehalt von 30% (Umsatzrekrutierung von außerhalb des Versorgungsbereiches) handelt es sich nicht um einen starren Schwellenwert, sondern um einen wichtigen Anhaltspunkt, der der Einzelfallbetrachtung durch die Landesplanung bedarf. Diese Einzelfallbetrachtung führt weiterhin zu dem Ergebnis, dass bei einer Größenordnung der Aldi-Erweiterung auf bis zu 1.070 m² auch unter Berücksichtigung der in Börnsen bereits bestehenden weiteren Nahversorgungsbetriebe nicht von einem wesentlichen Kaufkraftabzug aus den Verflechtungsbereichen der benachbarten zentralen Orte (insbesondere Wentorf bei HH) bzw. nicht von einer raumordnerisch unverträglichen Vergrößerung des Kundenkreises über den zugewiesenen Versorgungsbereich der Gemeinde Börnsen hinaus auszugehen ist. Hierfür sind insbesondere folgenden Gründe maßgeblich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Quantitativ und qualitativ gute Ausstattung der benachbarten Zentralen Orte mit Nahversorgungseinrichtungen; • Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner der Standortgemeinde Börnsen übersteigt mit rd. 4.800 deutlich die von der Landesplanung in der Fortschreibung 2021 (Kapitel 3.10 B zu 2) des LEP zugrunde gelegte Mindestmantelbevölkerung innerhalb des Versorgungsgebietes bei Lebensmitteldiscountern mit 1.000 m² Verkaufsfläche (rd. 3.200 Einwohnerinnen und Einwohner); <p>Aufgrund der Vereinbarkeit des Planvorhabens mit dem Beeinträchtigungsverbot, dem <u>Kongruenzgebot</u> und dem (siedlungsstrukturellen) Integrationsgebot ist zudem eine Ausnahme vom <u>Zentralitätsgebot</u> nach Kapitel 3.10 Ziffer 3 der Fortschreibung 2021 des LEP möglich. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Zentralen Orten und Stadtrandkernen zulässig. Das Vorhaben dient nach den raumstrukturellen Gegebenheiten der Sicherung der Nahversorgung in den Gemeinden bzw. bedeutenden Wohnstandorten entlang der wichtigen Verkehrsachse B207 im Dreieck zwischen den Zentralen Orten Reinbek/Glinde/Wentorf bei HH, Schwarzenbek und Geesthacht.</p> <p>Das Planvorhaben dient aus landesplanerischer Sicht zudem vorrangig nicht dem weiteren Ausbau der Nahversorgung in der Gemeinde Börnsen, sondern der Standortsicherung und Modernisierung eines bestehenden Nahversorgungsstandortes. Weiterhin geht die Landesplanung nicht davon aus, dass Agglomerationswirkungen des Planstandortes in der Gemeinde Börnsen in einer Größenordnung entstehen, die wesentliche Verdrängungswirkungen bzw. wesentliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinde Wentorf bei HH und dessen Zentralen Versorgungsbereich erwarten lassen. Der Erhalt der raumordnerisch zugewiesenen zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Gemeinde Wentorf bei Hamburg wird durch das Planvorhaben aus landesplanerischer Sicht insoweit nicht in Frage gestellt.</p>	<p>Die Ausführungen in diesem Absatz werden vollumfänglich von der Gemeinde Börnsen geteilt und mitgetragen zumal die Aussage erfolgt, dass es nur zur Sicherung der Grundversorgung gilt, also als Nahversorgungsbereich vorzusehen ist und hier die Größenordnungen des Landesentwicklungsplanes eingehalten werden.</p> <p>Der letzte Satz dieses Absatzes stärkt die Auffassung der Gemeinde Börnsen. Eine entsprechende Behandlung dieser Punkte und Abwägung ist auch durchgeführt worden im Rahmen der Stellungnahme der Gemeinde Wentorf unter Beachtung des von der Gemeinde Wentorf vorgelegten Gutachtens der Fa. Cima.</p> <p>Auch hier ist die Auffassung sehr richtig, dass es mit dem Vorhaben und mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 nicht zu einem weiteren Ausbau der Nahversorgung in der Gemeinde Börnsen kommen soll, sondern es geht um eine Standortsicherung/Modernisierung eines bestehenden Nahversorgungsstandortes.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p data-bbox="577 233 622 256" style="text-align: center;">- 5 -</p> <p data-bbox="125 320 1070 424">Im Ergebnis stehen der geplanten Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 der Gemeinde Börnsen und den damit verfolgten Planungsabsichten, auch in Ansehung der negativen Stellungnahme der Nachbargemeinde Wentorf bei Hamburg, weiterhin keine Ziele der Raumordnung entgegen.</p> <p data-bbox="125 456 1070 536"><u>Neben den Hinweisen der landesplanerischen Stellungnahme vom 16. Juli 2020 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 09. Juli 2020, die ich unverändert aufrechterhalte weise ich aber auf folgende Aspekte gesondert hin:</u></p> <ul data-bbox="125 568 1070 783" style="list-style-type: none">• Die raumordnerische Zustimmung schließt nicht aus, dass sich eine Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB auf ihre Rechte beruft. Der Gemeinde Börnsen wird insoweit weiterhin eine interkommunale Verständigung über das Planvorhaben mit den benachbarten Zentralen Orten, hier insbesondere der Gemeinde Wentorf bei HH und der Stadt Geesthacht, empfohlen. Die Gemeinde Börnsen ist zudem gefordert, im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen im Bauleitplanverfahren darzulegen, dass die Belange der Nachbargemeinden (zentralörtliche Funktion und Versorgungsbereiche) berücksichtigt bzw. nicht wesentlich beeinträchtigt werden. <p data-bbox="125 815 1070 919">Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.</p> <p data-bbox="125 951 383 1031">Mit freundlichen Grüßen Gez. Stefan Kosinsky</p>	<p data-bbox="1128 328 2136 392">Hier stellt die Landesplanung fest, dass auch weiterhin keine Ziele der Raumordnung dem Planvorhaben entgegenstehen.</p> <p data-bbox="1128 568 2136 767">Da eine entsprechende Reaktion der Nachbargemeinde Wentorf durchaus denkbar ist, hat die Gemeinde Börnsen im Abwägungsprozess alle Aspekte geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 nicht die Zentralität des Mittelzentrums Wentorf bei Hamburg beeinträchtigen wird, zumal es nur um die Sicherung eines vorhandenen Standortes geht.</p>

PLANZEICHNUNG - TEIL A



ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO Sondergebiet - Verbrauchermarkt
(siehe Text - Teil B Ziffer 2.1)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 9 (1) 1 BauGB / § 11 BauNVO
 0⁰ - 2² § 9 (4) BauGB
 GRZ 0,8 Grundflächenzahl § 9 (1) 1 BauGB / § 16 BauNVO
 VF 1070 m² Verkaufsfäche § 9 (1) 1 BauGB / § 16 BauNVO
 a abweichende Bauweise § 9 (1) 2 BauGB / § 22 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baugrenze § 9 (1) 2 BauGB / § 23 (1) BauNVO

VERKEHRSFÄCHEN

Strassenverkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
 Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) 11 BauGB
 Ein- / Ausfahrt § 9 (1) 4 BauGB

GRÜNFLÄCHE

Grünfläche i privat § 9 (1) 15 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ihrer Knickschutzzstreifen § 9 (1) 20 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 BauGB
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 § 9 (7) BauGB
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 § 9 (7) BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Erhaltung des vorh. Knicks § 30 (2) BnaSchG i. V. m. § 21 (6) LNaSchG
 Gittermastleitung - 380 kV § 9 (6) BauGB
 Schutzstreifen (siehe Hinweis) § 30 (2) BnaSchG i. V. m. § 9 (1) 25 b BauGB
 Freileitungsbereich § 9 (1) FStwG § 9 (6) BauGB
 Grenze der Anbauverbotzone § 9 (1) FStwG § 9 (6) BauGB

III. DARSTELLUNG ÜBER NORMCHARAKTER

Flurstücksnummern
 vorhandene Flurstücksgrenzen
 vorhandene bauliche Anlagen
 Vermaßung

TEXT - TEIL B

1. GESTALTUNG (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- 1.1 Reflektierende Farben an den Fassaden oder an den Fassadenteilen, sowie reflektierend beschichtete Fenster und Türen sind unzulässig.
- 1.2 Es wird nur eine Dacheindeckung nach DIN 4102 Teil 4 zugelassen.
- 1.3 Zulässig sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude.
- 1.4 Reklame- und Werbeschilder und ähnliche Einrichtungen, sind an der Ostseite des Gebäudes unzulässig.
- 1.5 Freistehende Schriftzüge auf Dächern und Fassaden sowie beleuchtete Werbeeinrichtungen mit Wechsel- und Blinkschaltungen sind unzulässig.
- 1.6 Für die Aufstellung von Werbeeinrichtungen (Pylonen und Fahnenmasten) im Sondergebiet (SO) darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 58,80 m NHN um 1,50 m überschritten werden.

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB / § 16 BauNVO)

2.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)
 Zweckbestimmung, Verbrauchermarkt

3. GRÜNDERISCHER MASSNAHMEN

Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a BauGB)
Baumflanzungen
 Gestaltungsmaßnahmen sind mindestens 11 standortfeine Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Davon sind mindestens 8 Bäume in die Grünflächen nördlich und westlich des Sondergebietes zu pflanzen. Bei nachträglicher Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie zu ersetzen. Die Anwachspflege ist 3 Jahre sicherzustellen. (Gehölzart, Pflanzort, Pflanzzeit und fachgerechte Pflege; siehe Begründung)

Im Übrigen gelten die Festsetzungen der Planzeichnung - Teil A und des Text - Teil B des Bebauungsplanes Nr. 19. Die Grünordnerischen Festsetzungen sind dem GOP zum Bebauungsplan Nr. 19 zu entnehmen.

4. ARTSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN

Bauzonenregelungen / Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:
 Die Eingriffe in Gebäude sowie in Gehölzen, sind zur Vermeidung des Totens oder Verletzens von Fledermäusen und Vögeln und des Zerstoßens von Eiern außerhalb der Zeit, der Sommerquartierzeit und der Brut- und Jungenaufzucht durchzuführen bzw. in der Zeit von 01. Oktober bis 28.29. Februar durchzuführen. Der Abriss der Gebäude ist nur außerhalb der Sommerquartierzeiten vom 01.12. bis 28.29.02 zulässig.

Sofern durch eine Vogel- und Fledermauskartierung nachgewiesen wird, dass keine Quartiernutzung der Gebäude erfolgt („Negativnachweise“), ist ein Abriss auch zu anderen Zeiten möglich. Dies ist im Einzelfall mit der UNB abzustimmen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichmaßnahmen:
 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für gebäudebrütende Vogelarten
 Es sind Nistkästen für Gebäudebrüter als Ausgleichsmaßnahme an neuen Gebäude oder an Gebäuden in der direkten Umgebung anzubringen oder an dem neuen Gebäude äquivalente Strukturen zu schaffen, welche Bauweisen als Quartier dienen können. Anzahl und Typ der Nistkästen sowie Ort der Anbringung sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für die Fledermausarten der Gebäude
 Als Ausgleich für (potenzielle) Fledermausquartiere sind an neuen Gebäude oder an Gebäuden in der direkten Umgebung äquivalente Strukturen zu schaffen oder Fledermauskästen in ausreichender Zahl anzubringen. Anzahl und Typ der Fledermauskästen sowie Ort der Anbringung sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Städtebaulicher Entwurf (ohne Maßstab)



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 für das Gebiet südlich der Schwarzenbeker Landstraße, westlich der Börnsener Straße, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom _____ Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom _____ bis zum _____ erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom _____ bis zum _____ durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am _____ unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ während folgender Zeiten: montags von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr, dienstags von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr, donnerstags von 7:00 Uhr bis 12:00 Uhr und freitags von 9:00 bis 12:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfreizeit von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom _____ bis zum _____ bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.boernsen.de" zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich in das Internet gestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Börnsen, den _____ Siegel - Bürgermeister -

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Börnsen, den _____ Siegel - Bürgermeister -

9. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wird hiermit ausgeteilt und ist bekanntzumachen.

Börnsen, den _____ Siegel - Bürgermeister -

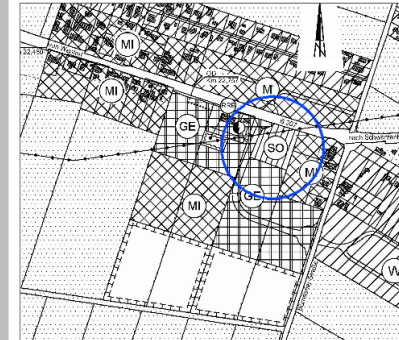
10. Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 210 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

Börnsen, den _____ Siegel - Bürgermeister -

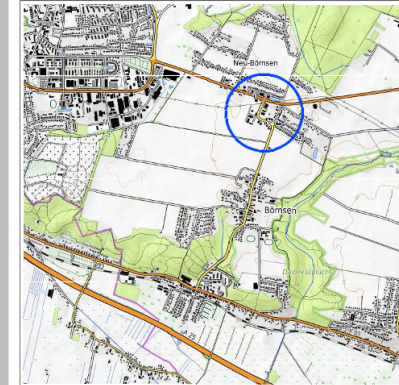
HINWEISE

1. Die Freileitungen erzeugen Schallimmissionen, die in den Abend- und Nachtstunden nicht abnehmen. Es ist ein Schallschutzgully oder Schallschutzuntersuchen nach TA-Lärm in Hinblick auf die Nutzung der Gebäude erforderlich. Weiter ist die Erstellung eines EMV-Gutachten (EMV = Elektromagnetische Verträglichkeit) zur Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens erforderlich und bei SöHertz Transmission GmbH, Heidesstraße 2 | 10557 Berlin einzuholen.
2. Für jegliche Nutzungsänderung (auch temporär) im Freileitungsschutzstreifen und bei Bau- und Planmaßnahmen ist die Zustimmung des Leitungsbetreibers beim Regionszentrum West, Standort Hamburg, Hegeneröder 50, 22117 Hamburg (E-Mail: leitungsassistent@rzhangburg@ohzert.com) einzuholen. Konkrete Planungsunterlagen, z. B. über Standorte und Höhe einer vorgeschlagenen baulichen Veränderung, Befahrung etc., sind möglichst frühzeitig der SöHertz Transmission GmbH zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzung zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können. Dies gilt auch für die Planung und Durchführung eventueller Abschiebungen. Abschluss einer privatrechtlichen Unterbaueingangsvereinbarung mit dem Vorhabenträger/Betreiber der Solaranlagen im Freileitungsbereich. Im Baugenehmigungsverfahren hat auch eine Abstimmung mit der Stromnetz Hamburg GmbH, Bramfelder Chaussee 130, 22177 Hamburg zu erfolgen.

Ausschnitt aus der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes



Übersichtskarte



SATZUNG DER GEMEINDE BÖRNSEN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19

für das Gebiet südlich der Schwarzenbeker Landstraße, westlich der Börnsener Straße

Stand: Juni 2020
 Juli 2020
 Februar 2022
 März 2022
 November 2022

Planungsbüro:





Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Gemeinde Börnsen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19

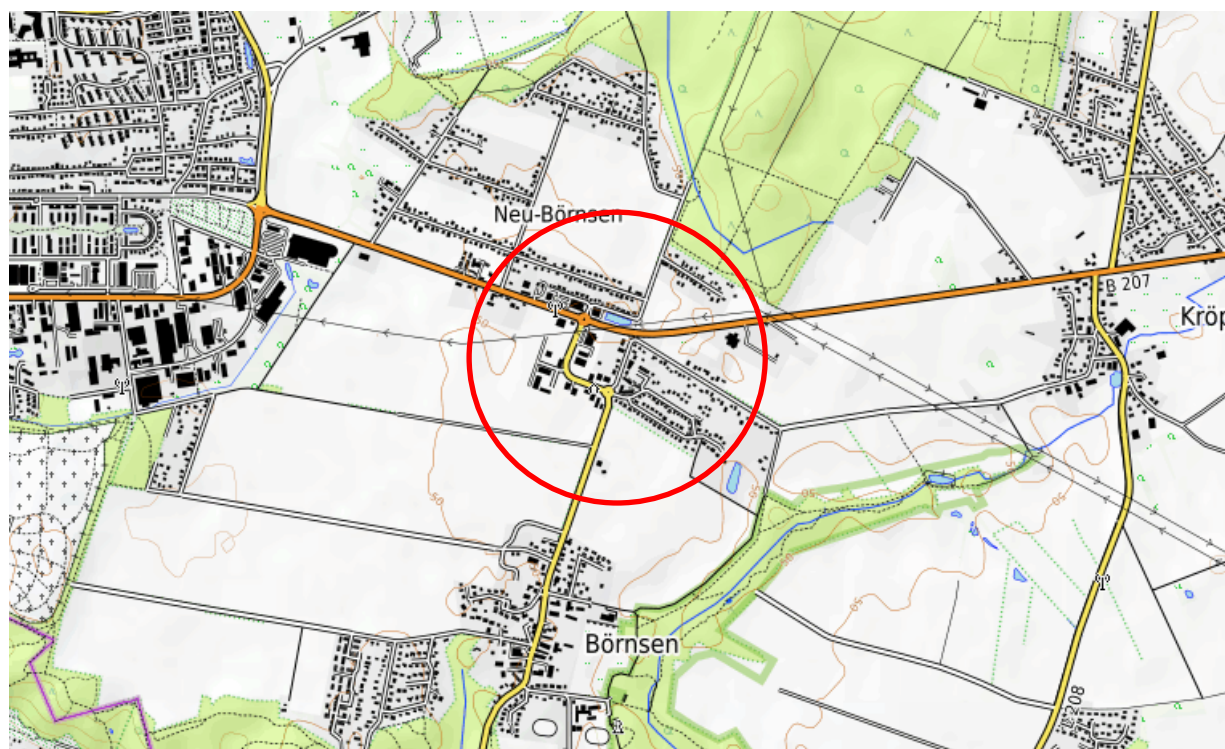
Stand:
Satzung gemäß § 10 BauGB

Bearbeitet im November 2022

Verfasser:
BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Mühlenplatz 1
23879 Mölln

Bearbeitung:
Horst Kühl
Lena Lichtin

Auftraggeber:
Gemeinde Börnsen
über das
Amt Hohe Elbgeest
Christa-Höppner Platz 1
21521 Dassendorf



INHALTSVERZEICHNIS

1. **Rechtsgrundlagen**
2. **Gründe der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 und Planungsinhalt**
3. **Umweltbericht**
4. **Grünordnungsplanung**
5. **Ver- und Entsorgung, Leitungssicherungen**
6. **Denkmalschutz**
7. **Störfallbetrieb**
8. **Verkehr/Erschließung**
9. **Freileitungen**
10. **Kosten**
11. **Beschluss**

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Gemeindevertretung hat für das Gebiet südlich der Schwarzenbeker Landstraße, westlich der Börsener Straße beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.19 aufzustellen.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S 674)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S: 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009, (GVOBl. S. 1422) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 06.12.2021 (GVOBl. S. 1422).

2. GRÜNDE DER AUFSTELLUNG DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19 UND PLANUNGSINHALT

Das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 liegt südlich der Schwarzenbeker Landstraße und westlich der Börsener Straße.

Planungsziel ist, im Bereich des Sondergebietes „Verbrauchermarkt“ die Änderung der Geschossflächenzahl, durch die Festsetzung einer Verkaufsfläche von 1.070 m², damit der Nahversorgungsmarkt mit einer größeren Verkaufsfläche neu errichtet werden kann.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, das Nahversorgungsangebot in der Gemeinde zu stärken und die grundzentrale Versorgungsfunktion zu stabilisieren.

Insgesamt ist eine Verkaufsflächenerweiterung auf 1.070 m² geplant. Die zusätzliche Verkaufsfläche dient in erster Linie zur Ausgestaltung einer zeitgemäßen Ladeneinheit und der Anpassung an die aktuellen Vertriebskonzepte (übersichtliche, kundenfreundliche Warenpräsentation, breite Gänge zwischen den Warenträgern und im Kassenbereich, Pfandflaschen-Rücknahmesystem, Optimierung logischer und kundenbezogener Abläufe). Es ist weder eine Erhöhung der Artikelzahlen noch eine Veränderung der Sortimentsstrukturen zu erwarten.

Von der bulwiengesa AG wurde eine Standort, Markt- und Wirkungsanalyse im Oktober 2019 durchgeführt.

In dieser Analyse, die auch die Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes gem. LEP 2010 Kap. 2.8 beinhaltet, wurde von einer Dimensionierung von 1.270 m² Verkaufsfläche ausgegangen.

Es wird aufgrund des Gespräches mit der Landesplanung im Dezember 2019 eine Reduktion der Verkaufsfläche auf 1.070 m², vorgenommen.

Der Einzugsbereich des ALDI-Marktes erweitert sich nicht. Ein Umsatzzuwachs wird nicht erwartet. Die Erweiterung dient vielmehr der langfristigen Sicherung der Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit des Lebensmittelmarktes als Nahversorger.

Die am 21.10.2019 erstellte Standort, Markt und Wirkungsanalyse, erstellt vom Institut bulwiengesa, zu 1.270 m² Verkaufsfläche ergab, dass durch den prospektiv modern aufgestellten Aldi-Markt die Nahversorgung in Börnsen zukunftsfähig abgesichert und maßvoll aufgewertet wird. Die geplante Verkaufsfläche von 1.270 m² ist für den Standort nicht überdimensioniert und bewegt sich in einem für einen leistungsfähigen Lebensmitteldiscounter marktüblichen Rahmen.

Der neue Markt des Lebensmitteldiscounters soll nur eine Verkaufsfläche (VK) von 1.070 m² erhalten. Eine neue, auf die v.g. Verkaufsfläche bezogener Analyse wurde nicht erstellt, da die Feststellungen dieser Analyse auch auf die reduzierte Verkaufsfläche zutreffen.

3. UMWELTBERICHT

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Börnsen sind die Vorschriften des aktuellen Baugesetzbuchs (BauGB) anzuwenden, nach denen Bauleitpläne im Normalverfahren einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Hierbei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des künftigen Bauleitplans ermittelt und nach § 2a Abs. 1 BauGB in einem Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet. Dabei ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen und in der Planbegründung gesondert darzustellen.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wird entsprechend § 2a Abs. 1 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

3.1 EINLEITUNG

3.1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Börnsen, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Die Gemeinde Börnsen hatte am 18.03.2020 beschlossen, für das Gebiet „südlich der Schwarzenbeker Landstraße, westlich der Börnsener Straße“ die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Börnsen durchzuführen.

Es ist beabsichtigt ein Abriss und Neubau nebst Erweiterung des dort vorhandenen Verbrauchermarkts von gegenwärtigen 807 m² Verkaufsfläche auf 1.070 m² zu vergrößern.

Die Gemeinde beabsichtigt, aus diesem Grund die Änderung der im rechtsgültigen Ursprungsplan festgesetzten Geschossfläche von 1.200 m² durch eine Festsetzung der Verkaufsfläche auf 1.070 m², damit der dort angesiedelte Verbrauchermarkt mit einer größeren Verkaufsfläche neu errichtet werden kann. Die zusätzliche Verkaufsfläche dient in erste Linie zur Ausgestaltung einer zeitgemäßen Ladeneinheit und der Anpassung an die aktuellen Vertriebskonzepte (übersichtliche, kundenfreundliche Warenpräsentation, breite Gänge zwischen den Warenträgern und im Kassensbereich, Optimierung logischer und kundenbezogener Abläufe). Es ist weder eine Erhöhung der Artikelzahlen noch eine Veränderung der Sortimentstrukturen zu erwarten.

Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Angaben zum Standort

Die Gemeinde Börnsen liegt im Südwesten des Kreises Herzogtum Lauenburg. Im Südwesten grenzt die Stadt Hamburg an, im Norden die Gemeinde Wentorf bei Hamburg, der Sachsenwald und die Gemeinde Kröppelshagen-Fahrendorf. Im Westen schließt sich die Gemeinde Escheburg an.

Der größte Teil der Gemeinde Börnsen gehört zum Naturraum der Lauenburger Geest, der sich vom Sachsenwald bis zum Stecknitztal erstreckt. Südlich der Geest schließt sich der Naturraum Mittelelbeniederung an.

Der Bebauungsplan Nr. 19 (Ursprungsplan) liegt direkt südlich der B 207 (Schwarzenbeker Landstraße) und westlich der Börnsener Straße. Die Planänderungsfläche ist ca. 0,94 ha groß und umfasst den nordöstlichen Bereich des Ursprungsplanes mit den Flächen Sondergebiet – Verbrauchermarkt, Straßenverkehrsfläche sowie Maßnahmenfläche (vorhandener Knick mit einschließenden Knickschutzstreifen) an der östlichen Plangrenze.

Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Die Gemeinde Börnsen beabsichtigt mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 eine Verkaufsfläche (VF) von 1.070 m² statt die im Ursprungsplan festgesetzten Geschossfläche (GF) von 1.200 m² festzusetzen.

Die im Ursprungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 bleibt mit der 2. Änderung unverändert. Die 2. Änderung verursacht somit keine Erhöhung der zugelassenen Versiegelung.

Außerdem wird mit der 2. Änderung der im Ursprungsplan festgesetzten zwei zugelassenen Vollgeschossen auf ein Vollgeschoss reduziert.

Eine private Grünfläche mit kleinwüchsigen Baumpflanzungen an der nördlichen sowie westlichen Seite des Sondergebietes bzw. zu den Straßen „Schwarzenbeker Landstraße“ im Norden und „Zwischen den Kreiseln“ im Westen hin, sorgt für eine ortsbildgerechten Eingrünung des Sondergebietes.

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0.94 ha, davon:

Sondergebiet	0,54 ha
Straßenverkehrsfläche öffentliche	0,27 ha
Private Grünfläche	0,08 ha
Maßnahmenfläche	0,05 ha

3.1.b Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 berücksichtigt wurden

Die folgenden Tabellen stellen die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange für die einzelnen Schutzgüter berücksichtigt wurden, dar.

Fachgesetze:

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	...und deren Berücksichtigung
Mensch	<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse</p> <p>§ 50 BImSchG Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen, andererseits möglichst räumlich zu trennen</p> <p>§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BNatSchG Zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen sind vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.</p>	<p>Die Fläche Sondergebiet - Verbrauchermarkt ist öffentlich zugänglich. Die angrenzenden Wegeverbindungen werden vom Vorhaben nicht betroffen.</p>
Tiere und Pflanzen	<p>§ 1 Abs. 2 Nr. 1 BauGB Zu dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und den Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen.</p> <p>§ 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG Zu dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere wildlebender Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.</p> <p>§ 1 Abs.- 6 Nr. 7a BauGB Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.</p>	<p>Es findet keine zusätzliche Versiegelung statt. Die ökologisch wertvolle Knickstruktur einschl. Schutzstreifen an der Ostgrenze bleibt weiterhin als Maßnahmenfläche festgesetzt.</p> <p>Maßnahmen zur Erhaltung von Knickstruktur und Neupflanzung von Einzelbäumen sowie Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes</p> <p>Siehe die oben aufgezählten Maßnahmen</p>
Boden	<p>§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit ihre Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.</p> <p>§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen</p> <p>§ 1 BBodSchG Nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen, Abwehr schädlicher Bodenveränderungen</p>	<p>Der zugelassene Versiegelungsgrad (GRZ von 0,7) bleibt mit der Änderung unverändert.</p>
Wasser	<p>§ 1 Wasserhaushaltsgesetz (WGH) Gewässer sind als Bestandteil des</p>	<p>Fachgerechte</p>

	<p>Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen sollten unterbleiben.</p> <p>§ 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürlich oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlagsabflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.</p> <p>EU-Wasserrahmenrichtlinie</p>	<p>Regenwasserbewirtschaftung.</p> <p>Der zugelassene Versiegelungsgrad (GRZ von 0,7) bleibt mit der Änderung unverändert.</p>
Klima	<p>§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung, wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung, insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt einer besonderen Bedeutung zu.</p> <p>§ 1 Abs. 5 BauGB Bauleitpläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.</p>	<p>Der zugelassene Versiegelungsgrad (GRZ von 0,7) bleibt mit der Änderung unverändert.</p> <p>Weiterhin Berücksichtigung der umgebenden Grünstrukturen sowie Festsetzung von Baumpflanzungen als klimaausgleichende Strukturen.</p>
Landschaft und Ortsbild	<p>§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</p> <p>§ 1 Abs. 6 BNatSchG Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihre Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Außenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu</p>	<p>Berücksichtigung und Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen.</p> <p>Neupflanzungen von kleinkronigen Einzelbäumen</p> <p>Maßnahmen wie oben genannt.</p>

	erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.	
Kultur- und sonstige Sachgüter	§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen, Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	Im Plangebiet sind keine Denkmäler vorhanden.

Fachplanung

Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021)	Die Gemeinde Börnsen befindet sich auf der Siedlungsachse Hamburg – Geesthacht, innerhalb des 10 km-Umkreises der Stadt Hamburg sowie des Mittelzentrums Geesthacht und des Mittelzentrums Wentorf. Die Stadtrandkerne sollen im engen räumlichen Zusammenhang mit einem übergeordneten zentralen Ort Versorgungsaufgaben wahrnehmen. Die Gemeinde befindet sich aufgrund ihrer naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur innerhalb eines Entwicklungsraums für Tourismus und Erholung.
Regionalplan	Das Planänderungsgebiet bzw. die Gemeinde Börnsen befindet sich auf der Siedlungsachse Hamburg-Geesthacht und besitzt, aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung zu der Siedlungsachse besondere Entwicklungsvoraussetzungen. Die Dalbekschlucht, an der Ostgrenze der Gemeinde, ist als Naturschutzgebiet dargestellt. Die Moorwiesen, im Süden der Gemeinde, sind zum Schutz unbesiedelter Freiräume und im Sinne einer ausgewogenen Freiraum- und Siedlungsentwicklung als regionaler Grünzug ausgewiesen.
Landschaftsprogramm	Der morphologisch bedeutende Steilabfall des Geestplateaus zum Elbtal hin, zusammen mit der Dalbekschlucht, ist als Geotop „Elbsteilufer Börnsen – Geesthacht – Lauenburg, der Gemeinden Börnsen, Escheburg, Schnakenbek, Städte Geesthacht und Lauenburg“ ausgewiesen. Das Plangebiet bzw. Gemeinde Börnsen befindet sich innerhalb eines „Gebietes mit besonderer Erholungseignung“. Die Dalbekschlucht ist als Naturschutzgebiet sowie als FFH-Gebiet im Landschaftsprogramm dargestellt.
Landschaftsrahmenplan (2020)	Das Plangebiet ist als „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“ im Landschaftsrahmenplan dargestellt. Neben der Landschaftsvielfalt ist auch das landschaftstypische Erscheinungsbild mit seiner Unverwechselbarkeit als Ausdruck für die Eignung einer Landschaft für die Erholung anzusehen. Die Landschaftsteile, welche die Erholungseignung bestimmen, sind zu sichern und naturverträglich zu entwickeln. Der morphologisch bedeutende Steilabfall des Geestplateaus zum Elbtal hin zusammen mit der Dalbekschlucht ist als Geotop „Elbsteilufer Börnsen – Geesthacht – Lauenburg, der Gemeinden Börnsen, Escheburg, Schnakenbek, Städte Geesthacht und Lauenburg“ ausgewiesen. Das Naturschutzgebiet Dalbekschlucht ist als Schwerpunktbereich im überregionalen Biotopverbundsystem dargestellt. Eine Nebenverbundachse verläuft südlich des Plangeltungsbereiches, am Elbhang längs.
Landschaftsplan	Der Landschaftsplan der Gemeinde Börnsen, der die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege der Gemeinde konkretisiert

	hat, liegt mit der 1. Teiländerung, seit 2003 vor. Der Landschaftsplan stellt für die Planänderungsfläche Gewerbefläche dar.
--	--

Fachgutachten

Von der bulwiengesa AG wurde in November 2019 eine Standort, Markt- und Wirkungsanalyse durchgeführt mit dem Ergebnis, dass das Projektvorhaben erweiterter Ersatzneubau Lebensmitteldiscounter Zwischen den Kreiseln 10 in Börnsen – OT Neu-Börnsen in der untersuchten Dimensionierung aus gutachtlicher Sicht insgesamt als ausreichend tragfähig und verträglich zu bewerten ist.

Eine projektinduzierte Gefährdung der lokalen und überörtlichen Nahversorgung sowie schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche können aufgrund der mäßigen Umsatzumverteilung in Neu-Börnsen bzw. geringen bis marginalen Umverteilungswirkungen an den sonstigen untersuchten Standortbereichen ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben trägt vielmehr dazu bei, die Nahversorgung in Börnsen aufgrund des prospektiven Marktauftritts des modernen Lebensmitteldiscounters zukunftsfähig abzusichern.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange ist eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse im Dezember 2020 von Dipl. Biol. Nora Wuttke aus Mustin durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind unter Ziffer 3.2.3. beschrieben.

Weitere Fachgutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 sind nicht vorgesehen.

3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN JE SCHUTZGUT EINSCHLIESSLICH ETWAIGER WECHSELWIRKUNGEN

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf zu beurteilen und Aussagen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

3.2.1 Schutzgut Mensch

3.2.1.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Erholung

Vielfalt, Eigenart und Schönheit einer Landschaft, Bauungs- und Versiegelungsgrad sowie Infrastruktur zur naturverträglichen Erholung wie u.a. Fuß-, Reit- und Fahrradwege bestimmen u.a. die Eignung einer Fläche für die Erholung.

Die Planänderungsfläche ist bereits mit einem Verbrauchermarkt und zugehörigen PKW-Stellplätzen bebaut. Die Fläche hat keine direkte Bedeutung bzw. Auswirkung für die Erholung.

Lärm

Die zusätzliche Verkaufsfläche dient in erster Linie zur Ausgestaltung einer zeitgemäßen Ladeneinheit. Somit ist zusätzliche Straßenverkehrslärmimmissionen aufgrund erhöhter zugelassener Verkaufsfläche nicht zu erwarten

3.2.1.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung Erholung

Eine Auswirkung auf der Erholungsfunktion der Fläche hat die Erhöhung der Verkaufsfläche kaum.

Lärm

Zusätzliche Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten.

3.2.1.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Eingrünung der Fläche durch Baumpflanzungen erhöht das positive Empfinden einer bebauten Fläche.

Andere nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

3.2.2 Schutzgut Pflanzen

3.2.2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Die Vegetation eines Gebietes ermöglicht eine Beurteilung der Standortverhältnisse, Nutzungen und Vorbelastungen sowie der Eignung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Die Planänderungsfläche ist bereits mit einem Verbrauchermarkt und dazugehörigen PKW-Stellplätze bebaut. Die Grundflächenzahl mit 0,7 sowie die vorhandenen Die Knickstruktur inkl. Schutzstreifen an der östlichen Plangrenze bleibt mit der Planänderung unverändert.

Die Knickstruktur gehört zu den gesetzlich geschützten Biotopen in Schleswig-Holstein.

Es kommen keine Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Planungsraum vor.

3.2.2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Da die im Ursprungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 unverändert bleibt, werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt im Vergleich mit dem Ursprungsplan.

Die vorhandene Knickstruktur innerhalb des Änderungsbereichs bleibt erhalten.

3.2.2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es werden Maßnahmen getroffen zum Schutz und Ergänzung der Baum- und Gehölzstrukturen.

Zu den beiden Straßenseiten hin in Richtung Norden sowie Westen werden private Grünflächen mit Baumpflanzungen zur Eingrünung des Sondergebietes festgesetzt.

3.2.3 Schutzgut Tiere

3.2.3.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Die Planänderungsfläche ist mit einem Verbrauchermarkt und zugehörigen Stellplätzen für PKW überbaut. Die versiegelten Flächen bieten kaum Lebensraum für wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten. Die Knickstruktur an der östlichen Plangrenze dagegen, bietet u.a. für Vogelarten der Gehölze wichtiger Nist- und Nahrungsraum. Das Gebäude können Quartiere von Fledermausarten und Brutvogelarten

beherbergen, weshalb im Zuge von Sanierungs- /Abrissmaßnahmen mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen ist. Aus diesem Grund ist eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse von Dipl.-Biol. Nora Wuttke aus Mustin im Dezember 2020 durchgeführt worden mit folgenden Ergebnisse:

Im Außenbereich sowie im Dachboden verfügt das Gebäude über Potenzial für Brutvogelstandorte für gebäudebewohnende Kleinvogelarten, wie z.B. Haussperling, Bachstelze oder Haustorschwans sowie für gebäudebewohnende Fledermausarten wie z.B. Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und Breitflügelfledermaus. Die Strukturen des Gebäudes (Fassadenverkleidung, Dachboden) sind als Tagesquartier und als Wochenstube (Fortpflanzungsstätte) für Fledermäuse geeignet.

3.2.3.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei der Planänderung handelt es sich um eine Erhöhung der Verkaufsfläche mit 263 m². Die Grundflächenzahl bleibt bei 0,7, die versiegelten Flächen bleiben unverändert. Die vorhandene Gehölzstruktur (Knick einschl. Schutzstreifen) wird von der Änderung nicht betroffen.

Brutvögel der Gebäude

Das Tötungsverbot gemäß § 44, Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann eintreten, wenn das Gebäude während der Brutzeit abgerissen wird und dabei Nester und Eier zerstört oder Jungvögel und Altvögel getötet werden. Auch das Störungsverbot gemäß § 44, Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG käme zu Tragen. Mit Bauzeitenregelungen kann das Tötungsverbot ausgeschlossen werden. In jedem Fall tritt jedoch das Schädigungsverbot im Sinne von § 44, Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ein. Es sind daher Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Fledermausarten der Gebäude

Ein Abriss des Aldi-Markts kann zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44, Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG und bei Anwesenheit von Fledermäusen sogar zum Eintreten des Tötungsverbotes gemäß § 44, Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sowie des Störungsverbotes gemäß § 44, Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG führen. Zum Schutz der Brutvögel muss der Abriss ohnehin außerhalb der Brutzeit erfolgen, (vgl. vorheriger Absatz). Die Brutzeit umfasst auch die Wochenstubenzeit (Fortpflanzungszeit) der Fledermäuse, wodurch mit dieser Bauzeitenregelung Vögel und Fledermäuse gleichermaßen während ihrer Fortpflanzungszeiten geschützt werden können und müssen. Die Gebäudestrukturen können von Fledermäusen jedoch auch außerhalb der Wochenstubenzeit (bzw. außerhalb der Brutzeit der Vögel) als Zwischenquartier genutzt werden, weshalb die Anwesenheit von Fledermäusen ganzjährig zu berücksichtigen ist. Daher sind vor einem Abriss des Gebäudes unbedingt weitere artenschutzrechtliche Überprüfungen zum Vorhandensein von Fledermausquartieren durchzuführen, um die Belange gemäß § 44, Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

3.2.3.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Bauzeitenregelungen / Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

Die Eingriffe in Gebäude sowie in Gehölzen, sind zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Fledermäusen und Vögeln und des Zerstörens von Eiern außerhalb der Zeit, der Sommerquartierzeit und der Brut und Jungenaufzucht durchzuführen bzw. in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Der Abriss der Gebäude ist nur außerhalb der Sommerquartierzeiten vom 01.12. bis 28./29.02 zulässig.

Sofern durch eine Vogel- und Fledermauskartierung nachgewiesen wird, dass keine Quartiernutzung der Gebäude erfolgt („Negativnachweis“), ist ein Abriss auch zu anderen Zeiten möglich. Dies ist im Einzelfall mit der UNB abzustimmen.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für gebäudebrütende Vogelarten

Es werden Nistkästen für Sperlinge und andere Gebäudebrüter als Ausgleichsmaßnahme am neuen Gebäude oder an Gebäuden in der direkten Umgebung anzubringen oder an dem neuen Gebäude äquivalente Strukturen zu schaffen, welche Brutvögeln als Quartier dienen können. Anzahl und Typ der Nistkästen sowie Ort der Anbringung sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für die Fledermausarten der Gebäude

Als Ausgleich für (potenzielle) Fledermausquartiere sind am neuen Gebäude oder an Gebäuden in der direkten Umgebung äquivalente Strukturen zu schaffen oder Fledermauskästen in ausreichender Zahl anzubringen. Anzahl und Typ der Fledermauskästen sowie Ort der Anbringung sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.2.4 Schutzgut Boden

3.2.4.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a (2) BauGB sparsam umgegangen werden.

Böden erfüllen eine Vielzahl von Funktionen sowohl im Naturhaushalt als auch im sozioökonomischen System. Sie dienen als Standort für Flora und Fauna sowie als Puffermedium für den Wasserhaushalt.

Die Planfläche ist, abgesehen von der Knickstruktur mit einschl. Schutzstreifen an der Ostgrenze, bereits mit Verbrauchermarkt und Stellplätzen voll versiegelt. Der Ursprungsplan erlaubt eine Grundflächenzahl von 0,7.

3.2.4.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der 2. Änderung bleibt die Grundflächenzahl unverändert. Eine zusätzliche Versiegelung ist somit nicht zugelassen. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche an der Nord sowie Westseite des Sondergebietes wird die Fläche des Sondergebietes sogar verkleinert in Vergleich mit dem Ursprungsplan. Die Betroffenheit des Schutzgutes Boden wird nicht erhöht. Ein Ausgleich für das Schutzgut Boden ist nicht erforderlich.

3.2.4.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Keine

3.2.5 Schutzgut Wasser

3.2.5.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 (5) BauGB so zu erarbeiten, dass auch nachfolgenden Generationen, ohne Einschränkungen, alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Die Planfläche ist, abgesehen von der Knickstruktur mit einschl. Schutzstreifen an der Ostgrenze, bereits mit Verbrauchermarkt und den Stellplätzen voll versiegelt. Der Ursprungsplan erlaubt eine Grundflächenzahl von 0,7.

Abgesehen von dem Straßengraben an der B 207 im Norden, ist kein Oberflächengewässer innerhalb der Planänderungsfläche vorhanden.

3.2.5.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung werden keine zusätzlichen Versiegelungen in Vergleich mit der Ursprungsplanung zulässig. Eine erhöhte Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist aufgrund der Planänderung nicht zu erwarten.

3.2.5.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es ist vorgesehen das anfallende Niederschlagswasser von den Stellplätzen über offene Rigolen und Mulden innerhalb der privaten Grünfläche versickern zu lassen.

3.2.6 Schutzgut Luft

3.2.6.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Die zentrale Funktion des Schutzgutes Luft ist der lufthygienische Ausgleich der anthropogen entstandenen Belastungen. Hierbei fungiert Luft als Trägermedium, wobei die Luftqualität definiert wird über den Grad der Belastung (Anreicherung) durch Schadstoffe, Stäube und Gerüche. Außerdem fungiert Luft auch als Transportmedium, indem Schadstoffe weitergeleitet werden.

Als Oberziel einer wirksamen Vorsorge vor Luftverunreinigungen lässt sich formulieren: Die nachhaltige Sicherung und Entwicklung einer Luftqualität, die gesunden (abiotischen) Lebensgrundlagen, standorttypische Entwicklungen von Pflanzen und Tiere sowie die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden sind zu gewährleisten.

Infolgedessen ergeben sich zwei Zielrichtungen bei der Betrachtung des Schutzgutes Luft:

1. Menschliche Gesundheit und menschliches Wohlbefinden
2. Schutzökologische Systeme

Unter den lufthygienischen Hauptbeeinträchtigungsfaktoren sind vor allem die Emissionen von Gasen, Staub, Aerosolen und Abwärme zu nennen.

3.2.6.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Planung verursacht keine Erhöhung der Versiegelung. Die vorhandene Knickstruktur im Osten bleibt unverändert erhalten. Aufgrund der Planänderung sind keine Beeinträchtigungen in das Schutzgut Luft zu erwarten.

3.2.6.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Keine

3.2.7 Schutzgut Klima

3.2.7.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Klima ist die für einen Ort oder eine Landschaft typische Zusammenfassung aller bodennahen Zustände der Atmosphäre und Witterung, welche Boden, Pflanzen, Tiere und Menschen beeinflusst und die sich während eines Zeitraumes von vielen Jahren einzustellen pflegen. Das Klima in der freien Landschaft ist weitgehend von natürlichen Gegebenheiten abhängig.

Das Planänderungsgebiet liegt zwischen dem Klimabezirk der atlantischen und kontinentalen Klimazone.

Das kennzeichnende Großklima ist als feucht temperiertes, atlantisch-subkontinentales Klima mit relativ kühlen, feuchten Sommern und milden Wintern zu beschreiben.

3.2.7.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Planänderung bleibt der Versiegelungsgrad unverändert, es wird somit keine zusätzlichen Flächen überbaut bzw. versiegelt.

Die Knickstruktur an der Ostgrenze wird durch die Planänderung nicht betroffen. Sie haben eine gewisse klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion.

3.2.7.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Knickstruktur mit Schutzstreifen wird weiterhin zum Erhalt festgesetzt.

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche an der nördlichen sowie westlichen Seite des Sondergebietes sowie das Anpflanzungsgebot von mindestens 11 standortheimischen kleinwüchsigen Laubbäumen tragen zu einer positiven Auswirkung für das Lokalklima bei.

3.2.8 Schutzgut Landschaft

3.2.8.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Unter dem Schutzgut Landschaft wird das Landschaftsbild als äußere Erscheinungsform von Natur und Landschaft ebenso erfasst, wie der Bestandteil des Naturhaushaltes, der Lebensraum für Pflanzen und Tiere bildet.

Das Lebensraumpotential der Landschaft für Pflanzen und Tiere besteht aus den vielfältigen Beziehungen der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft untereinander und zueinander.

Das Landschaftsbild ist das Bild, das sich ein Mensch von einer Landschaft aufgrund verschiedener Einflüsse, die er erlebt und denen er unterworfen ist, macht. Das Erscheinungsbild der Landschaft wird bewertet nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit, deren Grundlage das Zusammenwirken der Landschaftsfaktoren Relief/Boden, Vegetationsstrukturen, Gewässer und Nutzungsformen bildet. Die Qualität des Landschaftsbildes ist aus einem landschaftlichen Gefüge abzuleiten, das über die Grenzen des Plangebietes weit hinausgeht.

Die Planänderungsfläche ist bereits vom vorhandenen Verbrauchermarkt mit zugehörigen Stellplätzen verbaut. Die vorhandene Knickstruktur im Osten bildet dort eine einrahmende Grenze in Richtung Osten.

3.2.8.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Betroffenheit der Landschaft hängt eng mit der Betroffenheit der anderen Schutzgüter zusammen. Auswirkungen entstehen insbesondere durch die Flächenversiegelung und –inanspruchnahme, auch in Verbindung mit der Errichtung von Baukörpern, die zu einem Verlust von Naturnähe, Eigenart und Vielfalt führen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 ermöglicht keine zusätzliche Versiegelung im Vergleich mit der Ursprungsplanung. Mit der Änderung wird die Geschossigkeit von II auf I reduziert. Somit wird auch der Baukörper im Volumen reduziert, was für das Landschaftsbild eine Verbesserung darstellt.

3.2.8.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche an der nördlichen sowie westlichen Seite des Sondergebietes sowie die textliche Festsetzung, dass mindestens 11 standortheimischen, kleinwüchsige Laubbäume zu pflanzen sind, sorgen für eine ortsbildgerechte Eingrünung des Sondergebietes.

Durch die Festsetzung von Baumpflanzungen auf der Fläche wird das Landschaftsbild an der Stelle zusätzlich bereichert.

3.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

3.2.9.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, die architektonisch wertvollen Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch entsprechende Vorhaben eingeschränkt werden könnten.

Innerhalb bzw. im Bereich der Planfläche sind keine Kulturdenkmäler vorhanden. Es sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter im Bereich der Planfläche zu erkennen.

3.2.9.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Es sind keine Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ bei der Umsetzung der Planung zu erwarten.

3.2.9.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

keine

3.2.10 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Die Planänderung führt zu keiner Änderung der Versiegelungsgrad und somit zu keinem zusätzlichen Verlust der Funktion dieser Böden, wozu auch die Speicherung von

Niederschlagswasser zählt. Es werden keine Gehölzstrukturen durch die Planänderung betroffen.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind im Planänderungsgebiet nicht zu erwarten.

3.2.11 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, und ihre Beseitigung und Verwertung

3.2.11.1 Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Für die Bauphase können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren, so dass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung vermieden werden können.

3.2.11.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Zur Art und Menge der Abfälle, insbesondere Ab- und Aufbruchmaterialien, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt.

3.2.11.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf der Ebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

3.2.11.4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen, von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

3.2.12 Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen

3.2.12.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Bei der Planänderung handelt es sich um eine Erhöhung der zugelassenen Verkaufsfläche von 807 m² auf 1.070 m², um den dort ansässigen Lebensmitteldiscounter bzw. die Nahversorgung in Börnsen zukunftsfähig abzusichern.

Da es sich um eine geringfügige Erweiterung eines am Standort ansässigen Lebensmitteldiscounters handelt und die Erweiterung zur Ausgestaltung einer zeitgemäßen Ladeneinheit und der Anpassung an die aktuellen Vertriebskonzepte vorgesehen ist, kommt eine anderweitige Planmöglichkeit nicht in Betracht.

3.2.12.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der heutige Stand und Größe des dort ansässigen Verbrauchermarkts (Lebensmitteldiscounter) weiterhin Bestand haben. Eine Möglichkeit für den Lebensmitteldiscounter zur Ausgestaltung einer zeitgemäßen Ladeneinheit wird nicht möglich sein.

3.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN:

3.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die wichtigsten Merkmale der im Rahmen der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren werden in den jeweiligen Fachgutachten beschrieben. Sie entsprechen dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden. Die für die Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplanes erforderlichen Erkenntnisse liegen vor, soweit sie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplanes in angemessener Weise verlangt werden können. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen keine abwägungsrelevanten Kenntnislücken vor.

3.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Bundesimmissionsschutz- (Lärm, Luftqualität), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Wasserhaushalts- (Gewässer), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden.

3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen des Umweltberichtes werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Zustand schutzbezogen dargestellt und die Wirkungen auf die Umwelt bewertet. So können die besonderen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung gegeben werden.

Das übergreifende Planungsziel ist die Festsetzung einer Verkaufsfläche von 1.070 m², statt die im Ursprungsplan festgesetzte maximale Geschossfläche von 1.200 m², um den dort ansässigen Lebensmitteldiscounter eine Ausgestaltung einer zeitgemäßen Ladeneinheit zu ermöglichen.

Mit der Umsetzung der Planänderung werden keine neuen Flächen versiegelt. Die im Ursprungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 bleibt bestehen. Zusätzlicher Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Die kleinklimatische Situation wird durch die Umsetzung der Planänderung nicht verändert. Der zugelassene Versiegelungsgrad bleibt unverändert.

Die vorhandene Knickstruktur einschl. Schutzstreifen an der östlichen Plangrenze wird weiterhin durch Festsetzungen zum Erhalt gesichert.

Über eine private Grünfläche mit Baumpflanzungen an der Nord- sowie an der Westseite des Sondergebietes, wird das Sondergebiet ortsbildgerecht eingegrünt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der erheblichen Umweltauswirkungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Börnsen keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

4. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

4.1 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSERMITTLUNG

Für alle Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild gilt generell, dass diese so gering wie möglich zu halten sind und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind (§ 14, § 15 BNatSchG).

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 handelt es sich überwiegend um die Festsetzung einer Verkaufsfläche von 1.070 m², statt die im Ursprungsplan (Bebauungsplan Nr. 19) festgesetzte Geschossfläche von 1.200 m². Die im Ursprungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0.7 bleibt mit der 2. Änderung unverändert. Eine zusätzliche Versiegelung im Vergleich mit dem Ursprungsplan ist somit nicht zugelassen. Es wird somit keine zusätzliche Beeinträchtigung in die Schutzgüter Boden und Wasser im Vergleich mit dem Ursprungsplan. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

4.2 GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN

Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)

Private Grünfläche

Die Flächen zwischen dem Straßenraum und der Baugrenze im Norden und im Westen des Sondergebietes, sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit geeigneten Bodendecker, Stauden oder Kraut- und Rasenansaat zu begrünen. Auf den Flächen sind mindestens 8 kleinwüchsige Laubbäume (vgl. unten) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumpflanzungen

Innerhalb des Planänderungsgebietes sind mindestens 11 kleinwüchsige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, davon sind mindestens 8 Bäume in die Grünflächen nördlich und westlich des Sondergebietes zu pflanzen. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Die Anwachspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen. Die Baumpflanzung dient u.a. zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes in das Ortsbild.

Empfohlen werden hier die folgenden Arten:

Feldahorn (<i>Acer campestre</i> <i>Elsrijk</i>)	Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i> <i>Majestica</i>)
Kugelspitzahorn (<i>Acer platanoides</i> <i>Globosum</i>)	Oxelbeere (<i>Sorbus intermedia</i> <i>Brouwers</i>)
Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Säulen-Mehlbeere (<i>Sorbus x thurigiaca</i> <i>Fastigiata</i>)
Pflaumenblättriger Weißdorn (<i>Crataegus crus-galli</i>)	Stadtlinde (<i>Tilia cordata</i> <i>Rancho</i>)
Blumenesche (<i>Fraxinus ornus</i>)	

Pflanzgut: Hochstämme 3xv. m.B., mind. 18-20 Stammumfang.

Die Baumstandorte innerhalb des Sondergebietes sind als offene, mindestens 10 m² große Baumscheiben, ohne Versiegelung herzustellen und zu mulchen oder mit geeigneten bodendeckenden Stauden, Wildrosenarten (jedoch nicht *Rosa rugosa*; geeignet ist z.B. die Ackerrose *Rosa repens* "Alba") oder Grasansaat zu unterpflanzen. Dabei ist eine Mindestbreite von 2,0 m durchwurzelbaren Raumes zu gewährleisten und zusätzlich sind geeignete Maßnahmen gegen das Über-/Anfahren mit Kfz vorzusehen. Damit soll der zukünftige Wurzelraum des Baumes gesichert und der Baum selbst vor mechanischen Schäden geschützt werden. Standorte für Leuchten, Trafostationen, Werbetafeln etc. sind innerhalb dieser Baumstreifen unzulässig.

Die Bäume sind in Pflanzlöcher 150 x 150 cm, 80 cm tief, mit 1/3 Kompost und 2/3 Mutterboden zu pflanzen. Um die Standsicherheit zu gewährleisten, sind die Bäume jeweils mit drei 2,5 m langen, rundstabgefrästen Stützpfehlen aus unbehandelter Lärche mit 8 cm Durchmesser zu verankern. Die Pfehle sind nach Aushub der Pflanzgruben, noch vor der Pflanzung, etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen.

Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

Im Übrigen gelten die grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 19).

5. VER- UND ENTSORGUNG, LEITUNGSSICHERUNGEN

Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt bei Neubauten über die Gas- und Wärmedienst Börnsen GmbH (GWB).

Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über zentrale Anlagen des Abwasserverbandes der Lauenburgischen Bille- und Geestrandgemeinden.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über eine Rigolen- und Muldenversickerung, überschüssiges Niederschlagswasser ist in das örtliche System einzuleiten.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird in Börnsen von der Gemeinde über die Gas – und Wärmedienste Börnsen GmbH (GWB) sichergestellt. Die Gemeinde besitzt ein eigenes Wasserwerk nördlich des Rathauses.

Abfallentsorgung

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragter Dritter durch.

Die Entsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung).

Diese regelt die Entsorgung von Abfällen (z.B. Behälterausstattung, Abfuhrhythmus und Bereitstellung).

Löschwasser

Laut Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 – IV 334-166.701.400 – ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 96 m³/h, für eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten.

Tiefbauarbeiten

Vor Beginn erforderlicher Tiefbauarbeiten für die Erschließungsarbeiten sowie für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist die genaue Kabellage der Stromversorgungsleitungen bei den zuständigen Betriebsstellen der Versorgungsträger zu erfragen.

Die Schutzmaßnahmen des Merkblatts „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ sind zu berücksichtigen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Fackenburger Allee 31, in 23554 Lübeck und/oder anderen Anbietern, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Überörtliche Versorgungsleitungen (Leitungssicherungen)

In der Nähe des Plangebietes und in Teilen des Plangebietes verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen für Gas. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs frei zu halten. Maßnahmen in dem Bereich dürfen nur in Abstimmung mit den betroffenen Versorgungsunternehmen bzw. -institutionen erfolgen.

Die nachstehend aufgeführten Einrichtungen sind zurzeit die Nutzer der Leitungen. Sollte eine Änderung der Nutzer zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, so sind diese zu kontaktieren:

Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus
300 ST/200 ST-16	HanseWerk AG	Gashochdruckleitung	Betriebsbereit / in Betrieb
MEHAL (Mecklenburg-Hamburg-Leitung)	BP Europe SE	Gashochdruckleitung	Betriebsbereit / in Betrieb
-	BP Europe SE	Gashochdruckleitung	Betriebsbereit / in Betrieb
Optimierungsleitung Börnsen 2006 DN 150 ST-PN84	GWB Gas und Wärmedienst Börnsen GmbH	Gashochdruckleitung	Betriebsbereit / in Betrieb
-	HanseWerk AG	Gashochdruckleitung	Betriebsbereit / in Betrieb
MEHAL (Mecklenburg-Hamburg-Leitung)/ 400 ST DPR-84	BP Europe SE	Gashochdruckleitung	Betriebsbereit / in Betrieb
Gashochdruckleitung Osttangente Börnsen – Lütjensee, Grabau – Boostedt	BP Europe SE	Gashochdruckleitung	Betriebsbereit / in Betrieb
MEHAL (Mecklenburg-Hamburg-Leitung)	BP Europe SE	Gashochdruckleitung	Betriebsbereit / in Betrieb
MEHAL (Mecklenburg-Hamburg-Leitung)	HanseWerk AG	Gashochdruckleitung	Betriebsbereit / in Betrieb
Optimierungsleitung Börnsen	GWB Gas und Wärmedienst Börnsen GmbH	Gashochdruckleitung	Betriebsbereit / in Betrieb
Düker	HanseWerk AG	Gashochdruckleitung	Betriebsbereit / in Betrieb
Optimierungsleitung Börnsen 1983 150 ST-PN84	GWB Gas und Wärmedienst Börnsen GmbH	Gashochdruckleitung	Betriebsbereit / in Betrieb
Ausblaseleitung	HanseWerk AG	Gashochdruckleitung	Betriebsbereit / in Betrieb
Optimierungsleitung Börnsen Gasspeicher DN 1200 ST-PN84		Gashochdruckleitung	Betriebsbereit / in Betrieb

Optimierungsleitung Börnsen 1983 150 ST-PN 84 – Lage ungenau	GWB Gas und Wärmediendienst Börnsen GmbH	Gashochdruckleitung	Betriebsbereit / in Betrieb
--	--	---------------------	--------------------------------

Bei der Planung von Hochbaumaßnahmen und Tiefbaumaßnahmen ist die zuständige Gesellschaft GasLINE Trasse in Zuständigkeit der Schleswig Holstein Netz AG – Schleswig –HeinGas-Platz 1 in 25451 Quickborn zu beteiligen.

Vor Beginn der Maßnahme ist der Leitungsbetrieb Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Abteilung GIC-WAN, Husumer Straße 37, 49685 Schneiderkrug, Telefon 0447/809-126 von allen Maßnahmen, die im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 erfolgen, in Kenntnis zu setzen.

Sollten Maßnahmen dazu führen in die Nähe der Erdgasleitung und deren Sicherheitsabständen zu kommen, so ist die Firma Gasunie Deutschland Transport Service GmbH darüber zu informieren und entsprechend einzuladen, da Suchschlitze und Querschläge nur unter Aufsicht der Gasunie durchgeführt werden dürfen.

6. DENKMALSCHUTZ

§ 15 DSchG - Funde:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin/Eigentümer und Besitzerin/Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin/Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder 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 unverändertem 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 oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7. STÖRFALLBETRIEB

Gem. Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie ist im Rahmen der Bauleitplanung, so z. B. bei der Erstellung von Bebauungsplänen in der Nachbarschaft zu Störfallbetrieben die Einhaltung eines angemessenen Abstandes zu prüfen. Allerdings gilt das Gebot eines angemessenen Abstandes nur für neue Vorhaben (neue Standorte, Änderungen oder neue Entwicklungen in der Nähe); Artikel 12 kann nicht rückwirkend angewandt werden (bestehende Nachbarschaften haben Bestandsschutz).

Nach dem Wortlaut des Art. 13 Abs. 2 Buchstabe a der Seveso-III-Richtlinie ist das Abstandsgebot nur für folgende schutzbedürftige Nutzungen zu beachten: Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Erholungsgebiete), Hauptverkehrswege; soweit wie möglich, sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete.

Ein Störfallbetrieb befindet sich nicht in der Nähe. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes ist bei der vorliegenden Planung nicht zu begründen.

8. VERKEHR / ERSCHLIESSUNG

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl.S.1206) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Bundesstraße 207, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Bundesstraße 207 nicht angelegt werden.

Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die Gemeindestraße „Zwischen den Kreiseln“ zu erfolgen.

Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht erfolgt. Die Abschirmung hat auf Privatgrund zu erfolgen. Sie sind so auszubilden, dass sie durch Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit dem Verkehrszeichen und –einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

9. FREILEITUNGEN

Es ist ein Freileitungsbereich von 50 m beidseitig der Trassenachse zu beachten. Innerhalb des Freileitungsbereiches befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von 27,80 m beidseitig der Trassenachse, in welchem ein beschränktes Bau- und Einwirkungsverbot mit Nutzungs- und Höhenbeschränkungen für Dritte besteht. Unterhalb der 380-kV-Freileitung wird eine 110-kV-Freileitung der Stromnetz Hamburg GmbH mitgeführt. Für den Freileitungsschutzstreifen ist in den Grundbüchern eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht in Abt. II, Lasten und Beschränkungen) eingetragen. Nach dem Inhalt dieser Dienstbarkeit dürfen u. a. keine baulichen oder sonstigen Anlagen im Freileitungsschutzstreifen errichtet werden, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Hochspannungsfreileitung beeinträchtigen oder gefährden.

Für jegliche Nutzungsänderungen (auch temporär) im Freileitungsschutzstreifen und bei Bau- und Pflanzmaßnahmen ist die Zustimmung des Leitungsbetreibers beim Regionalzentrum West, Standort Hamburg, Hegenredder 50, 22117 Hamburg einzuholen. Konkrete Planungsunterlagen, z.B. über Standorte und Höhe einer vorgesehenen baulichen Veränderung, Bepflanzung etc., sind möglichst frühzeitig der 50Hertz Transmission GmbH zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können. Dies gilt auch für die Planung und Durchführung eventueller Abrissarbeiten. Der Abschluss einer privatrechtlichen Unterbauungsvereinbarung mit dem Vorhabenträger/Betreiber der Solaranlagen im Freileitungsbereich ist ebenso erforderlich..

10. KOSTEN

Die Gemeinde hat Verträge abgeschlossen, die regeln, dass alle mit dem Vorhaben verbundenen Kosten vom Vorhabenträger übernehmen sind.

11. BESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Börnsen hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 am als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

Börnsen, den

-Bürgermeister-

Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse

gemäß BNatSchG § 44

zum geplanten Gebäudeabriss

im B-Plan Nr. 19 Aldi Börnsen

Auftragnehmer:

Dipl.-Biol. Nora Wuttke

Krümpel 4

23911 Mustin

Tel: 04546-8789982

E-Mail: mail@norawuttke.de

www.norawuttke.de

Auftraggeber:

BGB Grundstücksgesellschaft Herten

„BV 7460 Börnsen, Zwischen den Kreiseln 10“

Hohewardstraße 345-349

45699 Herten

Mustin, den 20.12.2020

1. Anlass

In 21039 Börnsen (Kreis Herzogtum Lauenburg, Schleswig-Holstein) soll das bestehende Gebäude des Aldi-Markts abgerissen werden und anschließend ein neues Gebäude errichtet werden.

Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens wurde seitens des Kreises eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse gefordert.

Gebäude können Quartiere von Fledermausarten oder Brutvogelarten beherbergen, weshalb im Zuge von Sanierungsmaßnahmen mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß BNatSchG § 44, Abs. 1 zu rechnen ist. Diese artenschutzrechtliche Potenzialanalyse soll Hinweise dazu geben, wie wahrscheinlich das Eintreten der Verbotstatbestände ist, ob und mit welchem Vorkommen geschützter Arten am Bestandsgebäude zu rechnen ist und, ob bzw. welche weiteren naturschutzfachlichen Maßnahmen notwendig werden.

2. Artenschutzrechtliche Aspekte

Gemäß BNatSchG, § 44 (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten), **Abs. 1 ist es verboten:**

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Alle europäischen Fledermausarten sind laut Anhang IV der FFH-Richtlinie besonders geschützte Arten und fallen zudem unter die nach dem BNatSchG § 10, Abs. 2 (11) streng geschützten Arten. Der Schutz der wildlebenden Vogelarten ist ebenfalls gemäß § 44 zu berücksichtigen, da es sich auch hier um besonders geschützte und zum Teil streng geschützte Arten handelt.

3. Methodik

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage einer einmaligen Begehung und einer artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse im Hinblick auf die möglichen Brutvorkommen von Vogelarten sowie eine mögliche Quartiernutzung durch Fledermausarten. Gezielte Arterfassungen wurden bisher nicht durchgeführt. Für die Potenzialanalyse wurde am 16.12.2020. eine Übersichtsbegehung durchgeführt. Dabei wurde das Bestandsgebäude des Aldi-Markts von außen und der Dachboden auch von innen im Hinblick auf Potenzial und Hinweise auf Brutvogelvorkommen und Fledermausquartiere untersucht. Der Dachboden war aus Sicherheitsgründen nur im Bereich der Holzstege begehbar, weshalb nicht der gesamte Bodenbereich komplett eingesehen werden konnte. Es wurde auf mögliche Hangplätze für Fledermäuse, auf alte Vogelnester sowie auf Kotstellen oder Fraßplätze von Fledermäusen geachtet. Von außen wurde das Gebäude genauestens von allen Seiten in Augenschein genommen. Dabei wurde auf mögliche Quartierstrukturen für Fledermausquartiere, mögliche Nistmöglichkeiten für gebäudebrütende Vogelarten sowie auf Spuren wie z.B. Fledermauskot geachtet.

An Hand des Befunds der Übersichtsbegehung wurde mittels Potenzialabschätzung ermittelt, welche Strukturen als Fledermausquartier oder Brutvogelnistplatz geeignet sind und welche Fledermausarten und Brutvogelarten potenziell am Gebäude vorkommen können. Die potenziell vorkommenden Vogel- und Fledermausarten werden in einer Tabelle mit Schutz- und Gefährdungskategorien aufgelistet.

4. Protokoll der Ergebnisse

4.1 Brutvögel

In der Markthalle des Aldi sind Vorkommen von Brutvögeln völlig ausgeschlossen, da alle Fenster und Türen intakt sind und der Discounter im Betrieb ist. Im Außenbereich sowie im Dachboden verfügt das Gebäude allerdings über Potenzial für Brutvogelniststandorte für gebäudebewohnende Kleinvogelarten, wie z.B. Haussperling, Bachstelze oder Hausrotschwanz. Insbesondere Dachrinnen werden gerne als Brutplatz von Arten wie dem Haussperling genutzt (Abb. 7). Der Dachboden ist prinzipiell als Nistplatz für alle in Gebäuden brütenden Vogelarten geeignet. Nester wurden keine gefunden, jedoch war nicht der gesamte Innenbereich des Dachbodens einsehbar, so dass es möglicherweise Nester in den nicht einsehbaren Bereichen gibt (Abb. 1, Abb. 2, Abb. 3 , Abb. 4). Rundherum gibt es keine Dachfenster oder -luken und auch sonst keine größeren Einflugmöglichkeiten. Jedoch ist die Dachkante an einer Ecke stark beschädigt. Wie der Marktleiter mitteilte, seien dort in der Vergangenheit mehrfach LKWs gegen gefahren und nun sei dort eine Öffnung zum Dachboden entstanden (Abb. 5). Die dadurch entstandene Öffnung ist groß genug, um

Kleinvögeln, wie dem Haussperling oder dem Hausrotschwanz den Einflug in den Dachboden oder Zwischendecken zu ermöglichen. Der Marktleiter berichtete, dass jedes Jahr Spatzen in den Dachrinnen sowie im Dachboden brüten, wo sie dann während der Jungenaufzucht regelmäßig den Alarm auslösen. Somit ist das Gebäude als Brutplatz von Haussperlingen bekannt.

Brutvorkommen von Rauch- und Mehlschwalbe werden ausgeschlossen, da keine Schwalbennester vorhanden sind. Auch Brutplätze von Mauerseglern werden ausgeschlossen.

Folgende Arten können potenziell am Gebäude brüten und sind daher im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen (Tab. 1).

Tab. 1: Potenziell am Gebäude brütende Vogelarten gemäß Worst-Case-Szenario im Rahmen einer Übersichtsbegehung mit Potenzialanalyse.

Artname	wissenschaftlicher Artname	RL D	RL SH	EU-VSchRL	BNatSchG	Wahrscheinlichkeit
Straßentaube	<i>Columba livia f. domestica</i>	◆	*	-	b	mittel
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	*	*	-	b	mittel
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	*	*	-	b	mittel
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	*	*	-	b	hoch
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	*	-	b	sicher
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	*	-	b	mittel
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	*	*	-	b	mittel
Legende						
RL D: Rote Liste Deutschland (GRÜNEBERG et al. 2015) / RL SH: Rote Liste Schleswig-Holstein (KNIEF et al. 2010)						
1 – Vom Aussterben bedroht / 2 – stark gefährdet / 3 – gefährdet / R – extrem selten / V – Vorwarnliste / * – ungefährdet / ◆ – nicht bewertet						
EU-VSchRL: Europäische Vogelschutzrichtlinie: I – Anhang I						
BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz: b – besonders geschützt / s – streng geschützt						
Wahrscheinlichkeit: Angabe, für wie wahrscheinlich ein Brutplatz der entsprechenden Art am Gebäude gehalten wird, gemessen an der Eignung des Gebäudes als Nistplatz.						

4.2 Fledermäuse

Im Aldi-Markt selber sind Vorkommen von Fledermäusen völlig ausgeschlossen, da alle Fenster und Türen intakt sind und der Discounter noch im Betrieb ist. Im Außenbereich sowie im Dachboden verfügt das Gebäude allerdings über Quartierpotenzial für gebäudebewohnende Fledermausarten, wie z.B. Zwergfledermaus, Mückenfledermaus oder Breitflügelfledermaus.

Der Dachboden ist prinzipiell als Fledermausquartier geeignet (Abb. 1, Abb. 2, Abb. 3 , Abb. 4). Es wurden jedoch keine anwesenden Fledermäuse oder deren Spuren (z.B. Fledermauskot oder Fraßplätze) gefunden. Die zuvor beschriebene Schadstelle an der einen Ecke des Daches stellt für einfliegende Fledermäuse eine ausreichend große Öffnung zum Dachboden dar (Abb. 5). Da für kleine Fledermäuse bereits sehr schmale Spalten von wenigen cm ausreichen, kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass auch an anderer Stelle ein Zugang zum Dachboden möglich ist, so beispielsweise unterhalb von Dachziegeln (Abb. 7). Im Außenbereich sind folgende Strukturen als

mögliche Fledermausquartiere zu nennen: Spalten unter der braunen Fassadenverkleidung um das gesamte Gebäude herum (Abb. 6, Abb. 9 und 10), Lüftungsschlitze im Mauerwerk (Abb. 8), Hohlräume unter Dachziegeln (Abb. 7). Diese Strukturen sind zum einen als Tagesquartier für Einzeltiere, teilweise aber auch als Wochenstube (Fortpflanzungsstätte) von Fledermäusen geeignet. Es gab jedoch keine Hinweise auf das Vorhandensein einer Wochenstube, z.B. keine Kotpuren an der Hauswand. Die folgenden Fledermausarten bewohnen Gebäudequartiere und kommen laut aktuellem Kenntnisstand in Schleswig-Holstein vor, weshalb sie im Rahmen des Worst-Case-Szenarios allesamt bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu Gebäudeabbrissen berücksichtigt werden müssen (Tab. 2).

Tab. 2: Potenziell am Gebäude vorkommende Fledermausarten gemäß Worst-Case-Szenario im Rahmen einer Übersichtsbegehung mit Potenzialanalyse.

Art deutsch	Art wissenschaftlich	FFH	BNatSchG	RL D	RL SH	Wahrscheinlichkeit
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	IV	s	3	3	mittel
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	IV	s	*	*	gering
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	IV	s	*	3	gering
Große Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>	IV	s	*	2	gering
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	IV	s	*	G	gering
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	IV	s	*	3	mittel
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	IV	s	*	*	hoch
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	IV	s	*	V	hoch
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	IV	s	3	V	mittel
Zweifarbfloderm Maus	<i>Vespertilio murinus</i>	IV	s	D	1	gering

Legende:
 FFH: II – Art nach Anhang II der FFH-Richtlinie, IV – Art nach Anhang IV der FFH-Richtlinie
 BNatSchG: s – streng geschützte Art nach dem Bundesnaturschutzgesetz
 RL D: Rote Liste Deutschland (MEINIG et al. 2020) / RL SH: Rote Liste Schleswig-Holstein (BORKENHAGEN 2014): 1 – vom Aussterben bedroht, 2 – stark gefährdet, 3 – gefährdet, D – Daten unzureichend, G – Gefährdung unbekanntes Ausmaßes, V – Vorwarnliste, * – ungefährdet
 Wahrscheinlichkeit: Angabe, für wie wahrscheinlich ein Quartier der entsprechenden Art am Gebäude gehalten wird, gemessen an der Häufigkeit der Art in SH und der Eignung des Quartiers.

Fotodokumentation:

Alle Fotos: Nora Wuttke, 16.12.2020



Abb. 1: Der Dachboden ist mittig über einen T-förmigen Holzsteg begehbar.



Abb. 2: Bis auf den begehbaren Holzsteg ist der Dachboden mit Holzwolle ausgelegt und nicht begehbar.



Abb. 3: Randbereich des Dachbodens.



Abb. 4: Holzstreben im Giebelbereich des Dachbodens.



Abb. 5 a und b: Eine Kante des Dachbereichs wurde in der Vergangenheit mehrfach durch LKWs beschädigt. An dieser Stelle besteht nun eine Einflugmöglichkeit in den Dachboden für Kleinvögel oder Fledermäuse.



Abb. 6: Hinter der braunen Fassadenverkleidung im Giebelbereich besteht Quartierpotenzial für kleine Fledermausarten.



Abb. 7: Unter Dachziegeln und in den Dachrinnen bieten sich Nistmöglichkeiten für Sperlinge und andere Kleinvogelarten.



Abb. 8 a und b: Unter den oberen Fenstern befinden sich einige senkrechte Mauerspalt, die potenziell für kleine Fledermausarten als Zwischenquartier geeignet sind.



Abb. 9 und 10: Um das gesamte Gebäude herum besteht in den Spalten unter der braunen Fassadenverkleidung Quartierpotenzial in Form von Spaltenquartieren für Fledermausarten.

5. Diskussion und artenschutzrechtliche Bewertung

5.1 Brutvögel

Der Aldi-Markt ist ein bekannter Brutplatz von Haussperlingen. Für weitere gebäudebrütende Vogelarten besteht ebenfalls Potenzial für Nistplätze. Beachtet werden muss vor allem das Tötungsverbot gemäß BNatSchG § 44, Abs. 1, Nr. 1, welches eintreten würde, wenn das Gebäude während der Brutzeit abgerissen wird und dabei Nester und Eier zerstört oder Jungvögel und Altvögel getötet werden. Auch das Störungsverbot gemäß BNatSchG § 44, Abs. 1, Nr. 2 käme zum Tragen. Zum Schutz der Brutvögel darf also nicht während der Brutzeit (zwischen dem 1. März und dem 30. September) abgerissen werden. Bei einem Abriss außerhalb der Brutzeit kann das Tötungsverbot ausgeschlossen werden. In jedem Fall tritt jedoch das Schädigungsverbot im Sinne von BNatSchG § 44, Abs. 1, Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ein, weil Brutstätten auch außerhalb der Brutzeit, d.h. ganzjährig, unter Schutz stehen. Es sind daher entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu leisten. Eine mögliche Lösung wäre es, Nistkästen für Sperlinge und andere Gebäudebrüter als Ausgleichsmaßnahme am neuen Gebäude anzubringen oder an den neuen Gebäuden äquivalente Strukturen zu schaffen, welche Brutvögeln als Quartier dienen können. Anzahl und Typ der Nistkästen sowie Ort der Anbringung sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5.2 Fledermäuse

Da das Gebäude Potenzial für Fledermausquartiere bietet, kann ein Abriss zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß BNatSchG § 44, Abs. 1, Nr. 3 und bei Anwesenheit von Fledermäusen sogar zum Eintreten des Tötungsverbot gemäß BNatSchG § 44, Abs. 1, Nr. 1 sowie des Störungsverbot gemäß BNatSchG § 44, Abs. 1, Nr. 2 führen. Zum Schutz der Brutvögel muss der Abriss ohnehin außerhalb der Brutzeit erfolgen (vgl. vorheriger Absatz). Die Brutzeit umfasst auch die Wochenstubenzeit (Fortpflanzungszeit) der Fledermäuse, wodurch mit dieser Bauzeitenregelung Vögel und Fledermäuse gleichermaßen während ihrer Fortpflanzungszeiten geschützt werden können und müssen. Die Gebäudestrukturen können von Fledermäusen jedoch auch außerhalb der Wochenstubenzeit (bzw. außerhalb der Brutzeit der Vögel) als Zwischenquartier genutzt werden, weshalb die Anwesenheit von Fledermäusen ganzjährig zu berücksichtigen ist. Daher sind vor einem Abriss der Gebäude unbedingt weitere artenschutzrechtliche Überprüfungen zum Vorhandensein von Fledermausquartieren durchzuführen, um die Belange gemäß BNatSchG § 44, Abs. 1 zu beachten. Ebenso sind als Ausgleich für (potenzielle) Fledermausquartiere am neuen Gebäude äquivalente Strukturen zu schaffen oder Fledermauskästen in ausreichender Zahl anzubringen.

6. Fazit

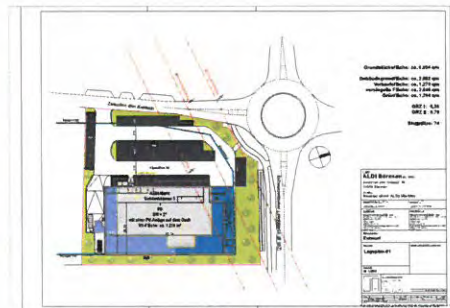
Am Gebäude brüten alljährlich Haussperlinge. Zudem besteht Potenzial für weitere Gebäudebrüter sowie für Fledermausquartiere. Der Abriss darf daher nicht während der Brutzeit und Wochenstubenzeit erfolgen. Vor einem Gebäudeabriss muss das Gebäude fachkundig auf das Vorkommen von Fledermausquartieren untersucht werden, da ganzjährig mit der Anwesenheit von Fledermäusen zu rechnen ist. Zudem sind Ausgleichsmaßnahmen für Brutvögel (insbesondere Haussperlinge) und Fledermäuse zu leisten.

7. Literatur

- BORKENHAGEN, P. (2014): Die Säugetiere Schleswig-Holsteins – Rote Liste, Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (LLUR), Flintbek, 121 S.
- GRÜNEBERG, C., H.-G. BAUER, H. HAUPT, O. HÜPPOP, T. RYSLAVY & P. SÜDBECK (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. - 5. Fassung, 30. November 2015. - Ber. Vogelschutz 52: 19-68.
- KNIEF, W., R.K. BERNDT, B. HÄLTERLEIN, K. JEROMIN, J.J. KIECKBUSCH & B. KOOP (2010): Die Brutvögel Schleswig-Holsteins. Rote Liste. Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (MLUR), Flintbek, 118 S.
- MEINIG, H., P. BOYE, M. DÄHNE, R. HUTTERER & J. LANG (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (2): 73 S.

STANDORT, MARKT- UND WIRKUNGSANALYSE

Erweiterung eines Aldi-Discountmarktes in 21039 Börnsen



Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Thomas Voßkamp
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Aufsichtsrat:
Bernhard H. Hansen
(Vorsitzender)
Hartmut Bulwien
(Ehrenvorsitzender)

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 164508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058



bulwiengesa AG
Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel. +49 40 42 32 22-0
Fax +49 40 42 32 22-12

erstellt für: Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG
21220 Seevetal
Ohlendorfer Straße 38

Projekt-Nr.: P1906-5654

Bearbeiter: Michael Schmidt,
Projektleiter: Andreas Gustafsson, Bereichsleiter

Hamburg, 21. Oktober 2019

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite		Seite
1	1	7	25
1.1	1	7.1	27
1.2	2	7.2	28
2	4	7.3	28
3	8	7.4	29
3.1	8	8	33
3.2	12		33
4	14	9	37
4.1	14		39
4.2	16		39
5	17		
5.1	17		
5.2	17		
6	24		

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

AV	Ausgabenvolumen	LROP	Landes-Raumordnungsprogramm
ALQ	Arbeitslosenquote	MA	Marktanteil
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich	MF	Mietfläche
BA	Bauabschnitt	MI	Mischgebiet
BAB	Bundesautobahn	MIV	Motorisierter Individualverkehr
BfLR	Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (jetzt: BBR)	MZ	Mittelzentrum
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung	NLS	Niedersächsisches Landesamt für Statistik
BGF	Bruttogeschossfläche	OG	Obergeschoss
BIP	Bruttoinlandsprodukt	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
BHM	Bau- und Heimwerkermarkt	OTZ	Ortsteilzentrum
DIY	Do-it-yourself (Bau- und Heimwerkersortiment)	PH	Parkhaus
EFH	Einfamilienhaus	Pkw	Personenkraftwagen
EG	Erdgeschoss; auch Einheitsgemeinde bzgl. Gebietsgliederung	PP	Parkplätze/Stellplätze
EH	Einzelhandel	qm	Quadratmeter
EKZ	Einkaufszentrum	ROG	Raumordnungsgesetz
EW	Einwohner	SBWH	Selbstbedienungswarenhause
EZG	Einzugsgebiet	SG	Samtgemeinde
FGZ	Fußgängerzone	SM	Supermarkt
FM	Fachmarkt	SO	Sondergebiet
GE	Gewerbe	SVP	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg	UE	Unterhaltungselektronik
GG	Gebrauchsgüter	UKZ	Umsatzkennziffer
GPK	Glas, Porzellan, Keramik	VA	Verbrauchsausgaben
GVZ	Güterverkehrszentrum	VG	Verkehrsgemeinschaft (süddeutsch: Verwaltungsgemeinschaft)
GZ	Grundzentrum	VKF	Verkaufsfläche
HAKA	Herrenoberbekleidung	VM	Verbrauchermarkt
HWS	Hauptwohnsitz	VZ	Versorgungszentrum
KES	Komplexer Einzelhandelsstandort	WA	Allgemeines Wohngebiet
KIKA	Kinderbekleidung	WPR	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
Kfz	Kraftfahrzeug	WZ	Wohnnahes Zentrum
KKZ	Kaufkraftkennziffer	ZVB	Zentraler Versorgungsbereich
Konz.	Konzessionär	ZUP	Zentraler Umsteigepunkt
LEP	Landesentwicklungsplan, Landesentwicklungsprogramm (Bayern, Baden-Württemberg)		
LK/Lkr.	Landkreis		
LM/VG	Lebensmittel/Verbrauchsgüter		

URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben.

Hamburg, der 21. Oktober 2019

1 VORBEMERKUNG

1.1 Ausgangslage, Untersuchungsanlass und Auftraggeber

In der knapp 4.800 Einwohner zählenden und wachsenden Gemeinde Börnsen konzentriert sich die Nahversorgung auf den im Ortsteil Neu-Börnsen gelegenen Lagebereich an der B 207/Zwischen den Kreiseln mit u. a. Aldi, Lidl, Budnikowsky und einem Hol Ab-Getränkemarkt.

Der dort agierende Aldi-Discountmarkt soll zum Zweck der langfristigen Standortsicherung baulich an das aktuelle Vertriebskonzept ANIKo angepasst werden. Hierzu ist auf bestehendem Grundstück ein Abriss und Neubau nebst Erweiterung von gegenwärtig 807 qm Verkaufsfläche (VKF) auf knapp 1.270 qm VKF geplant. Die Bruttogeschossfläche (BGF) erhöht sich von derzeit 1.200 qm auf knapp 2.100 qm.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 19, der dort bereits ein SO-Gebiet ausweist und dessen textliche Festsetzungen an den erweiterten Baukörper anzupassen wären.

Da Börnsen über keine zentralörtliche Funktion verfügt, dies gemäß Landesentwicklungsplan 2010, Kap. 2.8, jedoch Voraussetzung zur Errichtung großflächigen Einzelhandels ist (Konzentrations- bzw. Kongruenzgebot), ist für den vorliegenden Fall die Tolerierung einer Zielabweichung durch die Landesplanung erforderlich.

Börnsen verfügt zwar über keine zentralörtliche Versorgungsfunktion, jedoch ist der Gemeinde im "Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein-Süd" eine besondere planerische Wohnfunktion zugewiesen.

Die geplante Erweiterung ist insoweit nicht grundsätzlich ausgeschlossen, jedoch im Rahmen einer Zielabweichung zu beurteilen.

Die Tolerierung derartiger Abweichungen steht landesplanerisch unter dem Vorbehalt einer einvernehmlichen Abstimmung mit dem zugeordneten Zentralort – hier dem Mittelzentrum (im Verdichtungsraum) Wentorf. Grundlage für eine interkommunale und landesplanerische Abstimmung ist im Regelfall die Anfertigung einer fachgutachterlichen Auswirkungsanalyse.

Im Juli 2019 beauftragte die Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG. Herten, die bulwiengesa AG mit der Erstellung einer Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse für das Ansiedlungsvorhaben, die auch der Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes gem. LEP 2010 Kap. 2.8 beinhaltet.

1.2 Untersuchungsinhalt und Methodik

Die durchgeführte Analyse folgt einschlägigen Standards, die u. a. gerichtlich an projektbezogene Wirkungsanalysen für großflächige Einzelhandelsprojekte gestellt werden¹. Sie beinhaltet folgende wesentliche Untersuchungsinhalte:

- Kurzdarstellung wesentlicher Merkmale des Makrostandortes Börnsen (Einwohnerzahl und -entwicklung, soziodemografische Eckdaten, Verkehrsinfrastruktur).
 - Kurzcharakteristik des Mikrostandortes unter marktanalytischen, verkehrlichen und stadträumlichen Gesichtspunkten.
 - Projektbeschreibung in Form einer Darstellung wesentlicher Grundzüge der Planung, Verkaufsfächenzuwachs, Kunden- und Verkehrserschließung (Stellplatzausstattung) sowie eine grundsätzliche Aussage zur Marktgängigkeit von Standort und Planung.
 - Bestimmung und Abgrenzung eines vorhabenrelevanten Einzugsgebietes auf Basis einer fachlichen Einschätzung unter Heranziehung topografischer, siedlungsstruktureller und verkehrlicher Faktoren sowie der Analyse des umgebenden Wettbewerbsnetzes.
- Ermittlung der aktuellen Einwohnerzahlen und des einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens im Einzugsgebiet für das vorhabenrelevante Kernsortiment Periodischer Bedarf:
 - Lebensmittel
 - Drogerieartikel
 - Heimtiernahrung
 - Zeitschriften
 - freiverkäufliche Pharmaziewaren etc.
 - Aktualisierte Erhebung und Bewertung (Umsatzschätzung) des Wettbewerbsbestandes für den Periodischen Bedarf im prospektiven Einzugsgebiet sowie an entfernteren Standorten mit Wirkung auf das Einzugsgebiet.
 - Marktanalytisch abgeleitete Zielumsatzschätzung für das Planvorhaben.
 - Erstellung einer plausiblen Kaufkraftstrom-Modellrechnung für das untersuchungsrelevante Kernsortiment Periodischer Bedarf. Berechnung und Bewertung der in der Ausgangslage unter Berücksichtigung planungs- und baurechtlich bereits hinreichend abgesicherter Wettbewerbsplanungen (soweit bekannt) erzielten Kaufkraftbindung im Untersuchungsraum.
 - Rechnerische Simulation des Markteintritts des erweiterten Discountmarktes in die Kaufkraftstrom-Modellrechnung. Ermittlung der voraussichtlichen Umsatzrekutierungen bzw. der Verdrängungseffekte des Zusatzumsatzes nach Erweiterung auf den lokalen und regionalen Wettbewerb und Bewertung der Auswirkungen unter absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Gesichtspunkten.

¹ U. a. BVerwG (A 64.07 vom 12.08.2009), aufgenommen vom OVG Rheinland-Pfalz (C 10758 vom 17.04.2013). Von einer gutachterlichen Untersuchung könne verlangt werden, dass sie mit den zurzeit ihrer Erstellung verfügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung der dafür erheblichen Umstände sachgerecht und damit methodisch fachgerecht entwickelt worden ist. Insoweit beschränke sich die gerichtliche Kontrolle der Untersuchung darauf, ob eine geeignete fachspezifische Methode gewählt wurde, ob die Prognose nicht auf unrealistischen Annahmen beruhe und ob das Prognoseergebnis einleuchtend begründet worden sei.

- Abschließend erfolgt eine Gesamteinschätzung des untersuchten Vorhabens unter absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten; darin insbesondere Prüfung des Beeinträchtigungspotenzials auf umgebende Versorgungsbereiche, des Beeinträchtigungsverbotes gemäß LEP 2010 und ggf. weiterer Ziele aus dem zugehörigen Regionalplan sowie der aktuellen Vorgaben der Landesplanung zum Planvorhaben. Soweit kritische Befunde auftreten, werden von bulwiengesa Vorschläge für eine verträgliche bzw. zielkonforme Projektanpassung unterbreitet.

Die Aussagen, Berechnungen und Einschätzungen beruhen auf folgenden Ressourcen:

- Vor-Ort-Recherchen mit Begehung des Standortes
- Erhebung und Umsatzbewertung des Einzelhandels im Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes sowie benachbarter Zentralorte im Kernsortiment Periodischer Bedarf
- Auswertung relevanter Statistiken, zugänglicher Unterlagen und Materialien sowie handelsspezifischer Kenndaten
- Angaben und Projektunterlagen des Auftraggebers sowie Betreibers
- Bebauungsplan-Unterlagen zum Projektgrundstück
- Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse "Erweiterung Rewe-Supermarkt in der Gemeinde 21521 Dassendorf" Hrsg. bulwiengesa AG Juni 2018 / März 2019

- Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse Rewe-Supermarkt in der Gemeinde 21039 Escheburg, bulwiengesa AG September 2017
- Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein 2010, Regionalplan für den Planungsraum I Fortschreibung 1998
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Geesthacht, bulwiengesa AG 2005; Datenfortschreibungen hierzu anlässlich unterschiedlicher projektbezogener Fachgutachten der bulwiengesa AG bis 2018

Die Untersuchung wurde im dritten Quartal 2019 durchgeführt.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

2 MAKROSTANDORT BÖRNSEN

Der Makrostandort Börnsen wird durch folgende wesentliche Rahmenbedingungen charakterisiert:

Lage im Raum

- Die zum Amt Hohe Elbgeest gehörende Gemeinde Börnsen liegt östlich des Oberzentrums Hamburg und östlich bzw. nordwestlich der Mittelzentren (im Verdichtungsraum) Wentorf und Geesthacht im Landkreis Herzogtum Lauenburg. Die Entfernung zum Wentorfer Ortszentrum beträgt rd. 5 km, zur Geesthachter Innenstadt ca. 8 km sowie zum Hamburger Bezirkszentrum Bergedorf etwa 5 km. Der Siedlungskörper ist zweigeteilt und besteht aus der historisch gewachsenen, am Geesthang gelegenen Kernort Börnsen im Süden sowie dem Ortsteil Neu-Börnsen im Norden, der vornehmlich durch Neubaugebiete mit Einfamilienhausbebauung sowie durch die Einzelhandelsagglomeration im Bereich der Kreisverkehrsanlage Schwarzenbeker Landstraße/Börnsener Straße geprägt ist.

Zentralörtliche Funktion

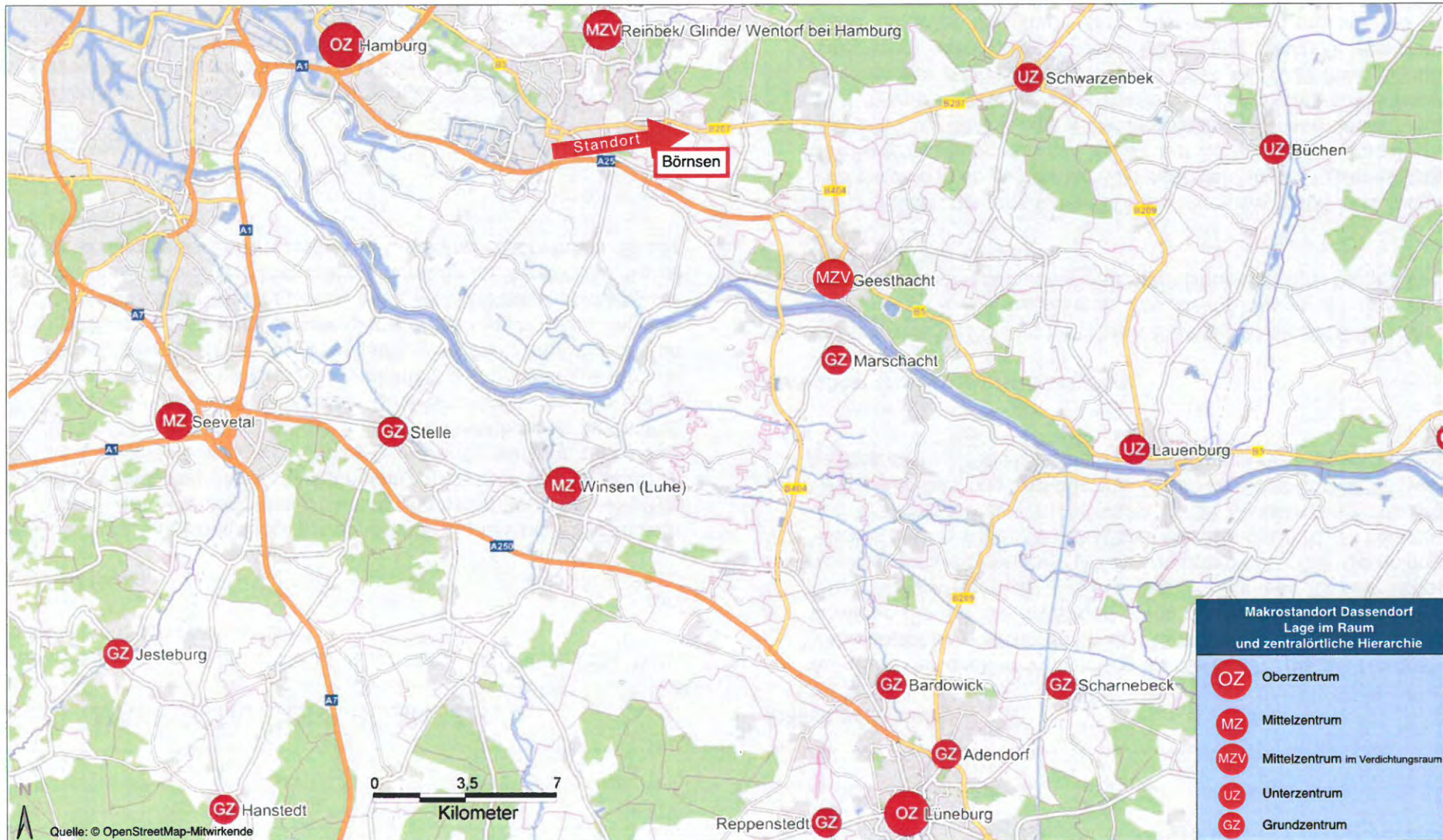
- Die Gemeinde Börnsen verfügt gemäß noch gültigem Regionalplan für den Planungsraum I von 1998 über keine zentralörtliche Funktion und nimmt somit keine überörtliche Versorgungsfunktion wahr, sondern soll lediglich die Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung sicherstellen. Börnsen ist allerdings, wie auch der Nachbarkommune Escheburg, eine planerische Wohnfunktion zugewiesen.

Verkehrsanbindung

- Aufgrund der direkten Anbindung an die B 207, die als Nordost-Verkehrsachse nördlich durch den Ortsteil Neu-Börnsen verläuft, sowie an die B 5, die im Süden durch den Kernort führt und über einen Anschluss an die A 25 verfügt, ist Börnsen für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) gut erreichbar. Die Gemeinde Wentorf wird in 7 Minuten, die Stadt Geesthacht in rd. 10 Minuten und die Innenstadt von Hamburg in 30 Minuten erreicht. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die Buslinien (8890 und 8895), wobei Börnsen an den Hamburger Verkehrsverbund angeschlossen.

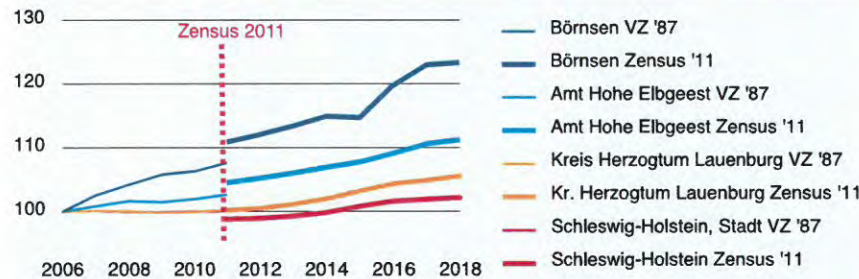
Einwohner und Einwohnerentwicklung

- Die Gemeinde Börnsen zählt zum Stichtag 31.12.2018 lt. Statistikamt Nord 4.764 Einwohner. Die Bevölkerungszahl des aus zehn Gemeinden bestehenden Amtes Hohe Elbgeest beträgt insgesamt 20.309 Einwohner.
- Der Vergleich der langfristigen Einwohnerentwicklung in Börnsen wird durch den so genannten "Zensusbruch" in 2011 (Umstellung der Fortschreibung von der VZ 87 auf Zensus 2011) erschwert. Von 2011 bis 2018 ist die Einwohnerzahl in Börnsen deutlich um 11,2 % von 4.286 auf 4.764 gestiegen. Die aktuell vorliegende kleinräumige Bevölkerungsprognose 2014 bis 2030 (inkl. Flüchtlingszuzug) von Gertz Gutsche Rümenapp weist für das Amt Hohe Elbgeest insgesamt ein Einwohnerwachstum von +4 % aus. Für den gesamten Kreis wird entsprechend ein Anstieg um +2,2 % (2030: 194.986 Einwohner) prognostiziert.



Einwohnerbestand und -entwicklung

EW-Bestand (31.12.2018): 4.764 EW EW-Entwicklung 2011 bis 2018: + 11,2 %



Darstellung im regionalen Vergleich in Indexform; 2006 = 100; Stand zum 31.12. des Jahres
 Quelle: Statistisches Landesamt, RIWIS VZ = Volkszählung 1987

Einwohnerprognose Amt Hohe Elbgeest

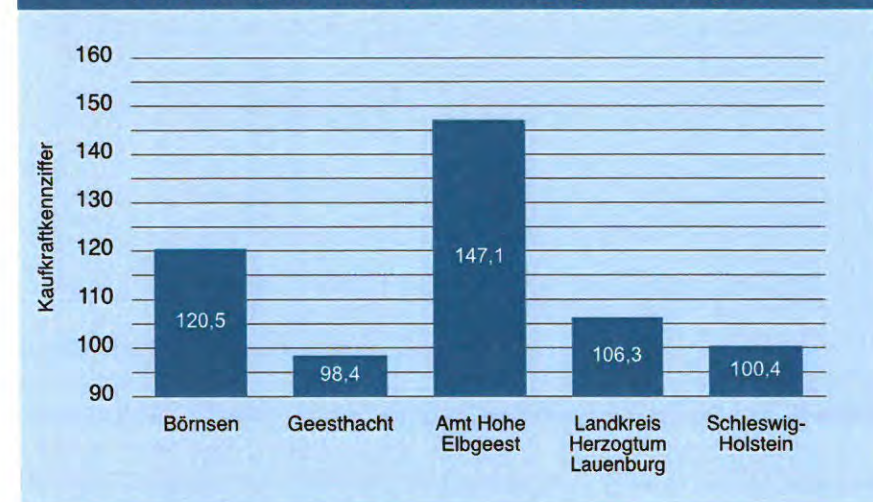
EW-Prognose 2014 bis 2030: + 4,0 % bzw. + 750

Quelle: 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Herzogtum Lauenburg bis zum Jahr 2030 (Gertz Gutsche Rümenapp, März 2018)

Sozioökonomische Merkmale

- Das Amt Hohe Elbgeest insgesamt zeichnet sich mit 147,1 durch ein relativ hohes konsumrelevantes Kaufkraftniveau in 2019 aus. Börnsen reiht sich mit einer Kennziffer von 122,5 hierbei im mittleren Bereich ein, liegt aber deutlich über den Vergleichswerten von Geesthacht, dem Landkreis Herzogtum Lauenburg und Schleswig-Holstein.

Kaufkraftkennziffer 2019 in Börnsen im regionalen Vergleich



Quelle: It. MB-Research, Nürnberg, Durchschnitt BRD = 100

- Wie für ländlich geprägte Gemeinden im Umfeld Zentraler Orte ohne eigene zentralörtliche Funktion charakteristisch, fällt die Pendlerbilanz negativ aus (-1.123). Rd. 1.740 Auspendlern stehen knapp 620 Einpendlern gegenüber. Wesentliche Zielorte für Auspendler sind neben der Hansestadt Hamburg (gut 1.100 Auspendler) mit deutlichem Abstand die Städte Reinbek (rd. 100 Auspendler), Geesthacht (gut 60 Auspendler) und Wentorf (55 Auspendler).

Pendlerverflechtungen (SVP-Beschäftigte)			
Wohnort/Arbeitsort	Einpendler aus	Auspendler nach	Saldo
Geesthacht, Stadt	55	62	-7
Schwarzenbek, Stadt	19	14	5
Wentorf bei Hamburg	33	55	-22
Sonstige Herzogtum Lauenburg	95	72	23
Reinbek, Stadt	18	101	-83
Sonstige LK Stormann	19	105	-86
Sonstige Schleswig-Holstein	19	48	-29
Statistische Region Lüneburg	72	52	20
Hamburg, Stadt	240	1.115	-875
Sonstige Niedersachsen	4	17	-13
Mecklenburg-Vorpommern	16	10	6
Sonstige Bundesländer	25	87	-62
Ein-/Auspendler gesamt	615	1.738	-1.123
Wohn- und Arbeitsort	86	86	
Beschäftigte am Arbeits-/Wohnort	701	1.824	-1.123

Quelle: Agentur für Arbeit

Fazit Makrostandort

Der Gemeinde Börnsen als Teil des Amtes Hohe Elbgeest im Landkreis Herzogtum Lauenburg ist raumordnerisch zwar keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, sie verfügt jedoch – analog der benachbarten Gemeinde Escheburg – gemäß Regionalplan für den Planungsraum über eine planerische Wohnfunktion. Börnsen ist durch deutlich positive soziodemografische und -ökonomische Strukturmerkmale sowie eine sehr gute verkehrliche Einbindung im Motorisierten Individualverkehr gekennzeichnet

In Börnsen haben sich die Bevölkerungszahlen in den letzten Jahren deutlich positiver als prognostiziert entwickelt. Zudem verfügt die Gemeinde über eine relativ hohe Kaufkraft. Die makrostandortseitigen Rahmenbedingungen in der Gemeinde Börnsen sind für den geplanten Ersatzneubau an dem wichtigsten Börnsener Nahversorgungsstandort insgesamt als positiv zu bewerten.

3 MIKROSTANDORT UND PLANVORHABEN

3.1 Mikrostandort

Der bestehende Aldi-Lebensmitteldiscounter befindet sich direkt südöstlich der Kreisverkehrsanlage Schwarzenbeker Landstraße/ Zwischen den Kreiseln/ (B-Plan Nr. 23) im Siedlungsbereich des Börnsener Ortsteils Neu-Börnsen. Das Grundstück des geplanten Aldi-Ersatzneubaus ist als Sondergebietsfläche im nördlichen Bereich des B-Plangebietes Nr. 19 (siehe nachfolgender B-Plan) ausgewiesen. Der Mikrostandort ist aufgrund der Lage durch eine hohe Verkehrsgunst (MIV und ÖPNV) und eine sehr gute Visibilität gekennzeichnet.

Das direkte Umfeld des Untersuchungsstandortes ist überwiegend im Norden und Osten durch ausgedehnte Wohngebiete innerhalb Neu-Börnsens sowie das südlich angrenzende innerhalb des B-Plangebietes verortete Gewerbegebiet geprägt. Nördlich der B 207 ist in der Straße Am Bornbusch der direkte Wettbewerber Lidl im Verbund mit einem Hol' ab-Getränkemarkt und einem Backshop angesiedelt. Angrenzend befindet sich zudem der Drogeriemarkt Budnikowsky. Südwestlich an das Gewerbegebiet schließt sich eine Seniorenwohnanlage mit Ärztehaus und Apotheke an.

Die fußläufige Siedlungsanbindung in einem fußläufigen Radius von 1.000 Metern (entspricht einer Gehisochrone von rd. 10 Minuten) umfasst den gesamten Siedlungsbereich des Ortsteils Neu-Börnsen sowie den Nordteil des Kernortes mit knapp 2.000 Einwohnern.

Die Barriere der Bundesstraße B 207 wird durch Überwege am Kreisel gemildert; zudem sind straßenbegleitende, kombinierte Fuß- und Radwege vorhanden, so dass eine gute fußläufige und Fahrrad-Erreichbarkeit gegeben ist.

Die Verkehrsanbindung des Ersatzbauvorhabens erfolgt über die in Nordost-Richtung verlaufende B 207, die eine Anbindung an das Mittelzentrum (im Verdichtungsraum) Wentorf und das Unterzentrum Schwarzenbek gewährleistet sowie über die in Nordsüd-Richtung durch Börnsen führende Börnsener Straße. Die Anfahrt zum Grundstück erfolgt über die von der B 207 südlich abgehende Straße "Zwischen den Kreiseln". Der Kreuzungsbereich ist als Kreisverkehr ausgeführt. Zudem kann der Projektstandort über die Börnsener Straße erreicht werden, die in Nord-Süd-Richtung als innerörtliche Hauptdurchgangssachse und als Zubringer zur Bundesstraße B 5 fungiert und durch die eine direkte Anbindung an das Hamburger Stadtgebiet gewährleistet ist.

Die ÖPNV-Anbindung am Vorhabenstandort ist über die Buslinien 8810, 8811 und 8895 entlang der B 207 sowie über die Linien 8811, 8890 und 8825 entlang der Börnsener Straße gegeben. Die nächstgelegene Bushaltestelle (Neu Börnsen, Zwischen den Kreiseln) befindet sich direkt gegenüber der Zufahrt zum Projektgrundstück, eine weitere (Neu Börnsen, Mühlenweg) in nordöstlicher Richtung an der Schwarzenbeker Landstraße in rd. 150 m Entfernung.

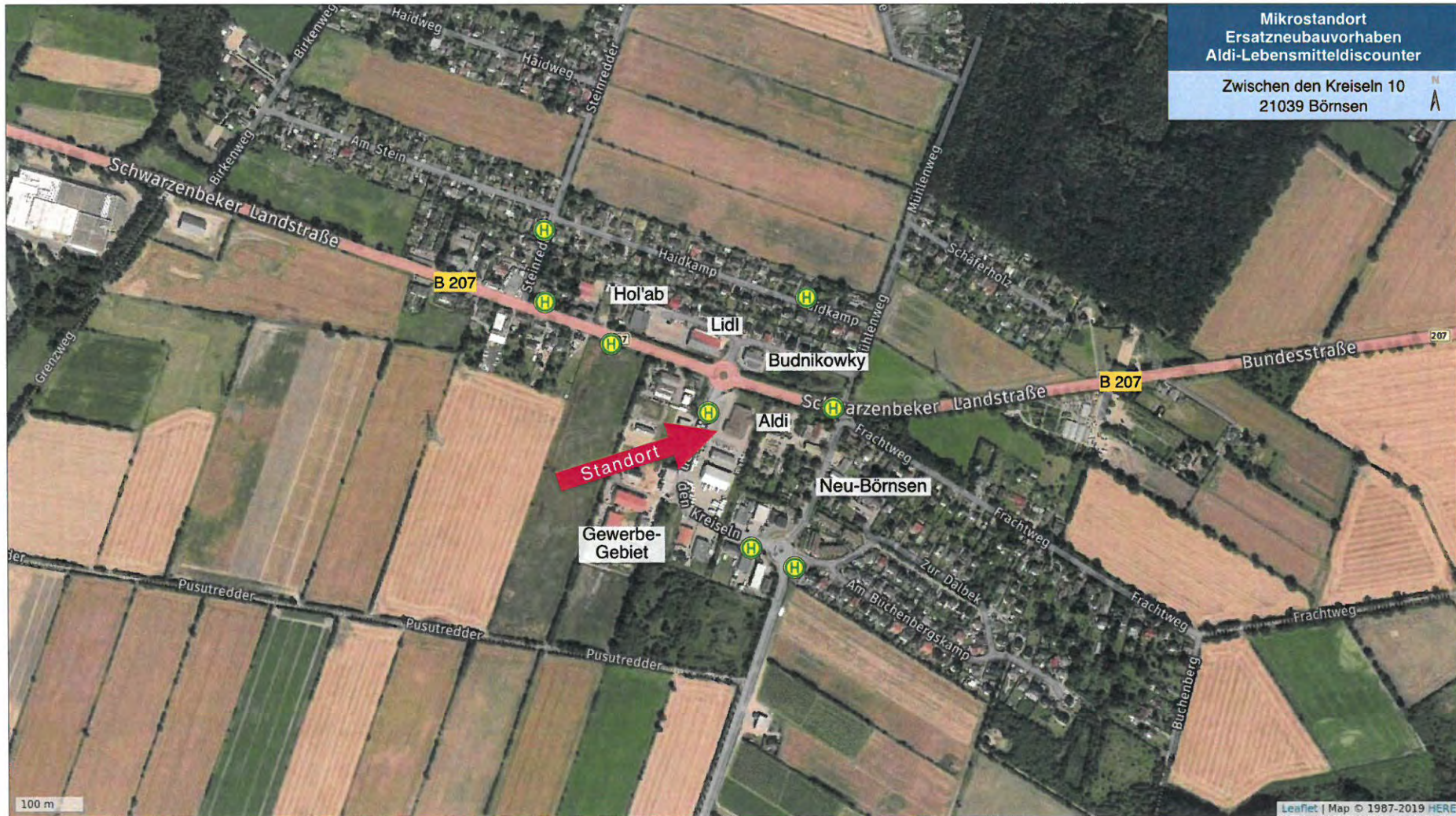


Foto-Dokumentation des Mikrostandortes



Bestehender Aldi-Lebensmitteldiscounter in Börnsen-Neu-Börnsen aus südwestlicher Sicht mit vorgelagerter Stellplatzanlage



Bestehende und zukünftige Zufahrt zum Aldi-Markt von der Straße "Zwischen den Kreisel" im südöstlichen Grundstücksbereich



Zufahrtssituation von der B 207 (Schwarzenbeker Landstraße) in die Straße "Zwischen den Kreisel" mit vorhandener gleichnamiger Bushaltestelle am Standort



Kreisverkehrsanlage am Vorhabengrundstück mit direktem Wettbewerber Lidl sowie einem Budnikowsky-Drogeriemarkt und angrenzendem Wohngebiet

Fotos: bulwiengesa AG



Südlich des Vorhabengrundstücks befindliche Gewerbebetriebe



Südwestlich vom Vorhabenstandort verortete Senioren-Wohnanlage "Seniorenresidenz Börnsen"

3.2 Vorhaben Ersatzneubau Aldi-Lebensmitteldiscounter

Die Ladenfläche des seit 2008 betriebenen Aldi-Lebensmitteldiscounters entspricht mit rd. 800 qm Verkaufsfläche nicht dem aktuellen ANIKo-Betriebskonzept und soll deshalb durch einen erweiterten Ersatzneubau mit einer Ziel-Verkaufsfläche von ca. 1.270 qm (siehe nachfolgende Darstellung) ersetzt werden, um die Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten und den Standort langfristig zu sichern.

Die Gesamt-Verkaufsfläche im Kernsortiment Periodischer Bedarf wird sich prospektiv auf etwa 1.140 qm (+ 410 qm VKF) belaufen. 130 qm (+ 53 qm VKF) sind für Nonfood-Aktionssortimente vorgesehen.

Flächenübersicht Erweiterungsvorhaben Aldi-Lebensmitteldiscounter Börnsen-Neu-Börnsen				
	Bestand	Δ	Planung	
	VKF in qm	VKF in qm	VKF in qm	in %
Periodischer Bedarf	730	410	1.140	90 %
Aperiodischer Bedarf	77	53	130	10 %
Gesamt	807	463	1.270	100 %

Quelle: bulwiengesa lt. Angaben des Auftraggebers

Der Neubau soll auf dem vorhandenen Aldi-Areal im östlichen Bereich realisiert werden. Die vorgesehene Grundstücksfläche für das erweiterte Ersatzbauvorhaben ist für einen Lebensmitteldiscounter mit einer Ziel-Verkaufsfläche von rd. 1.270 qm ausreichend bemessen.

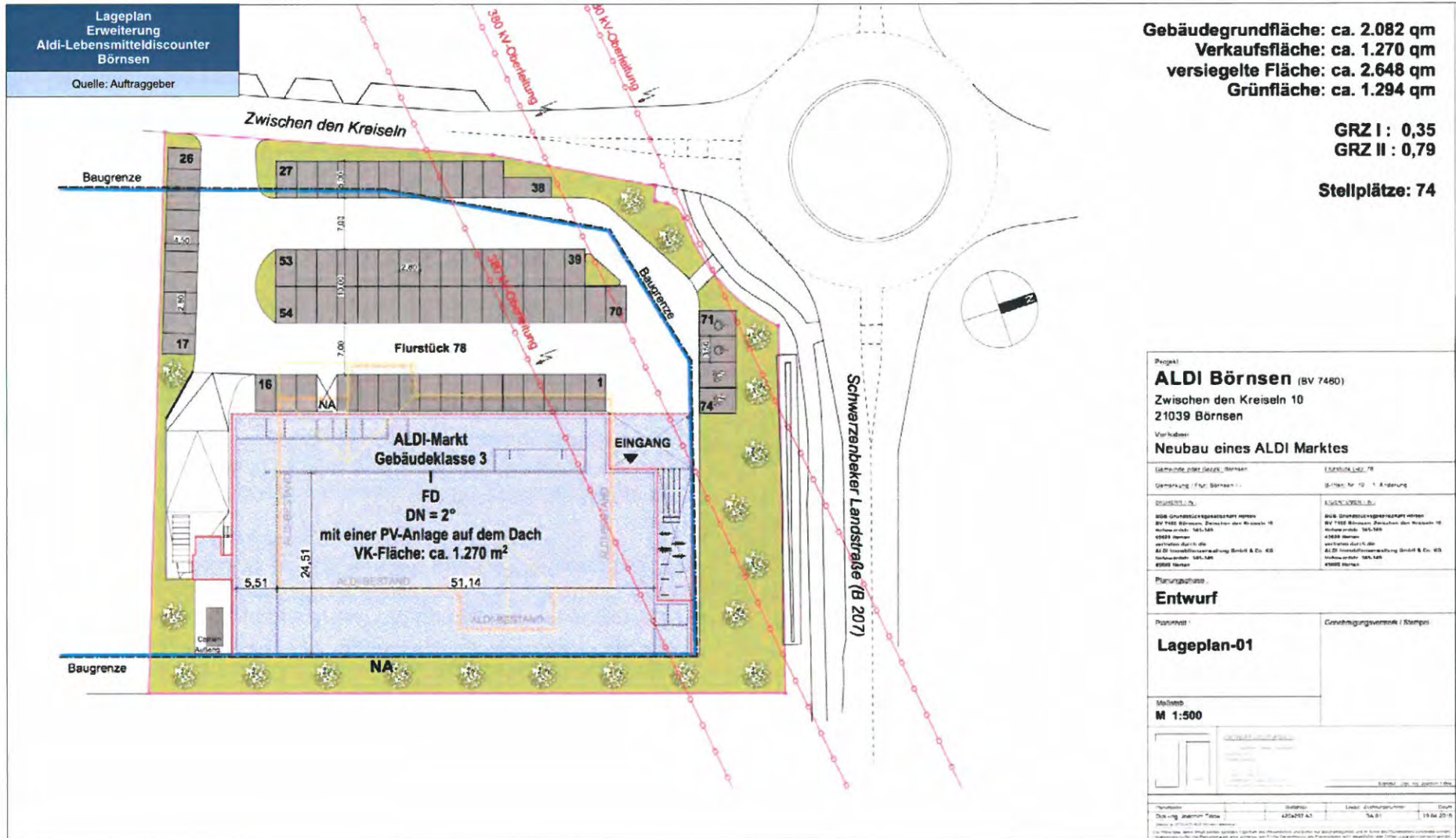
Die bisherige Grundstückserschließung durch den Kundenverkehr im südlichen Bereich über die Straße "Zwischen den Kreiseln" bleibt bestehen. Der Eingang befindet sich im nördlichen Gebäudebereich.

Die Anlieferung wird weiterhin über eine gesonderte Rampe, die von der östlichen auf die südliche Gebäudeseite verlegt werden soll, abwickelt.

Die dem westlichen Grundstücksbereich zugeordnete Pkw-Stellplatzanzahl beträgt 74.

Für das Vorhabenareal gilt der B-Plan Nr. 19, 1. Änderung "Für das Gebiet südlich der Schwarzenbeker Landstraße, westlich der Börnsener Straße", der die Fläche des Aldi-Bestandsmarktes als "Sondergebiet - Nahversorgungsmarkt" ausweist.

Für die geplante Dimensionierung ist eine Anpassung erforderlich. Die textlichen Festsetzungen sehen bislang noch eine maximale Geschossfläche von 1.200 qm für einen Lebensmittelmarkt vor.



4 EINZUGSGEBIET UND NACHFRAGE

4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes

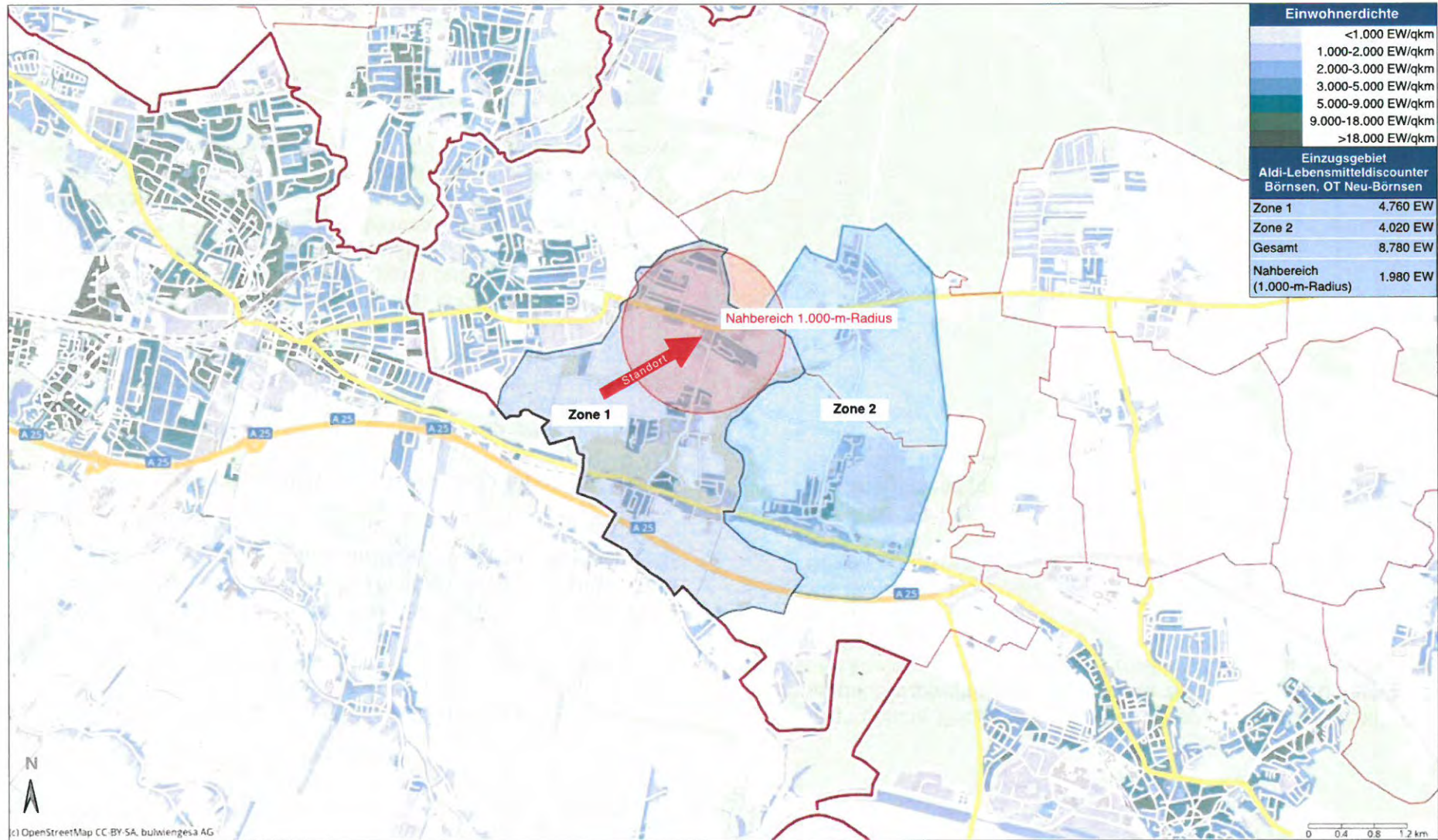
Das vorhabenbezogene Einzugsgebiet (EZG) für einen neu aufgestellten Aldi-Lebensmitteldiscounter an der Ortsdurchfahrt der B 207 in Börnsen orientiert sich aus marktanalytischer Sicht an folgenden Faktoren:

- Typgleiche regionale Wettbewerbssituation (Betriebstyp Lebensmitteldiscounter):
Limitierend wirken hier die einzelhandelsseitig sehr gut ausgestatteten Mittelzentren im Verdichtungsraum Wentorf im Westen und Geesthacht im Südosten, aber auch das unmittelbar im Osten befindliche Unterzentrum Schwarzenbek.
- Standortqualität sowie Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit:
Auch hier folgen Einkaufsbeziehungen primär den Verkehrsrichtungen auf den regionalen Hauptachsen. Der Vorhabenstandort befindet sich direkt an der in Ost-West-Richtung durch Börnsen-Neu-Börnsen verlaufenden B 207 sowie an der in Nordsüd-Richtung durch Börnsen führenden Börnsener Straße. Hierdurch ist der südliche Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde direkt angebunden.
Die Gemeinden Kröppelshagen-Fahrendorf und Escheburg sind über die L 208 und B 207 mit dem Ortsteil Neu-Börnsen verbunden.

Das abgegrenzte Einzugsgebiet umfasst insgesamt knapp 8.800 Einwohner mit Hauptwohnsitz² und wurde in zwei Zonen mit unterschiedlicher Einkaufsorientierung auf den Projektstandort im Börnsener Ortsteil Neu-Börnsen gegliedert.

- Die Kernzone 1 mit gut 4.760 Einwohnern umfasst das komplette Börnsener Gemeindegebiet.
- Die Zone 2 mit gut 4.000 Einwohnern umfasst zusätzlich die östlich angrenzenden Teilbereiche der Gemeinden Kröppelshagen-Fahrendorf und Escheburg.

² Datengrundlage: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, abweichende Hochrechnung für den Bereich Brunstorf auf Basis der Microm-Einwohnerzahlen auf Baublockebene.



4.2 Projektrelevantes Nachfragevolumen im Kernsortiment Periodischer Bedarf

Unter Beachtung des gebietsspezifischen Kaufkraftniveaus und einer relativ niedrigen Einkommenselastizität für die Anpassung der Verbrauchsausgaben im Periodischen Bedarf an das überdurchschnittliche Kaufkraftniveau von derzeit ca. 0,33 ermittelt sich für den vorhabenbezogenen nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich im Einzugsgebiet ein jährliches Nachfragevolumen von ca. 29,2 Mio. Euro.

Hiervon entfallen rd. 54 % (rd. 15,8 Mio. Euro p. a.) auf die Standortgemeinde Börnsen und gut 46 % (rd. 13,5 Mio. Euro p. a.) auf die Zone 2 mit den Teilbereichen der Umlandgemeinden Escheburg und Kröppelshagen-Fahrendorf.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der B 207 mit zusätzlichen externen Streukunden sowie der überdurchschnittlichen Kaufkraft ist die nahversorgungsrelevante Nachfrageplattform für den zu erweiternden Aldi-Lebensmitteldiscounter ausreichend tragfähig.

Daten zum Einzugsgebiet					
Sortiment: Periodischer Bedarf (Apotheken anteilig)					
Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenolumina p. a. 2019					
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2018	Verbr.- Ausgaben Euro/Ew.	Ausg.- Volumen Tsd. Euro.	Verteilung %
Zone 1	Gemeinde Börnsen	4.764	3.310	15.770	53,9
Zone 2	antlg. Gemeinden Escheburg und Kröppelshagen-Fahrendorf	4.016	3.356	13.479	46,1
Σ Einzugsgebiet gesamt		8.780	3.331	29.249	100,0
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2019):		3.101	€/Ew. p. a.	Elastizität: 0,33	
Kaufkraftkennziffer	Zone 1:	121	3.310 €/Ew. p. a.		
(Ø BRD =100)	Zone 2:	125	3.356 €/Ew. p. a.		

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, Kaufkraftkennziffer MB-Research, Nürnberg.

Nachfragepotenziale durch Zufalls-/Durchgangskunden werden bei der Umsatzschätzung im Rahmen externer Zuflüsse in angemessener Höhe auf Basis der gemessenen Streukundenumsätze berücksichtigt.

5 WETTBEWERBSSITUATION

Im Juli 2019 wurde eine aktualisierende Erhebung³ des Angebotes im untersuchungsrelevanten Sortiment Periodischer Bedarf innerhalb des Einzugsgebietes durchgeführt. Dabei wurde ein Verkaufsflächenbesatz von rd. 2.730 qm ermittelt. Einschließlich des gesicherten Planvorhabens Rewe Scheller in Escheburg beträgt die relevante Verkaufsfläche im Einzugsgebiet gut 3.900 qm. Das Umsatzvolumen im Periodischen Bedarf wird hierbei auf rd. 21,2 Mio. Euro eingeschätzt. Daraus ergibt sich innerhalb des Einzugsgebietes eine durchschnittliche Raumleistung von rd. 5.410 Euro/qm Verkaufsfläche.

Aufgrund des vielfältigen Einzelhandelsangebotes in Wentorf im Westen sowie Schwarzenbek und Geesthacht im Osten bzw. Süden fließen Kaufkraftanteile zu Einzelhandelsstandorten außerhalb des Einzugsgebietes ab. Deshalb wurden zusätzlich auch ausgewählte Standortbereiche im direkten Umland in die Betrachtung inkludiert.

5.1 Wettbewerb im Einzugsgebiet

Zone 1 Börnsen – Neu-Börnsen/Am Bornbusch:

In der Standortgemeinde sind im Börnsener Ortsteil Neu-Börnsen, verkehrsgünstig am Kreisverkehr/B 207 gelegen, neben dem zu erweiternden Aldi-Markt ein Lidl-Lebensmitteldiscounter mit rd. 800 qm VKF ansässig. Das Angebot an diesem Standort wird ergänzt um einen Budnikowsky-Drogeriemarkt mit rd. 500 qm VKF, einen Hol' ab-Getränkemarkt mit ca. 450 qm VKF sowie ein Fischgeschäft (mit Gastronomie) und eine Apotheke.

³ Im April 2018 bzw. im September 2017 wurde für die Standort, Markt- und Wirkungsanalysen für Vorhaben in Dassendorf und Escheburg ein Großteil der Einzelhandelsbetriebe erhoben.

Zone 2 Escheburg:

In der östlich benachbarten Gemeinde Escheburg ist derzeit nur die Bäckerei Dittmer als einziges Ladengeschäft mit nahversorgungsrelevantem Bedarf vertreten. Im nördlichen Siedlungsbereich der Gemeinde sind im Rahmen der Ortsentwicklung eine Rewe-Filiale mit rd. 1.200 qm Verkaufsfläche sowie ein Backshop mit ca. 40 qm VKF geplant. Diese kurzfristig neu in den Markt tretenden Anbieter wurden in der nachfolgenden Kaufkraftstrom-Modellberechnung bereits als Bestandsfläche berücksichtigt (B-Plan bereits beschlossen).

Zone 2 Kröppelshagen-Fahrendorf:

In der Gemeinde Kröppelshagen-Fahrendorf ist neben einem Shell-Tankstellenshop nur ein Brötchen-Kiosk vorhanden.

Im prospektiven Einzugsgebiet des Planvorhabens Aldi in Börnsen sind nach Auskunft des Fachdienstes Planung und Bauen des Amtes Hohe Elbgeest, mit Ausnahme des geplanten Rewe-Supermarktes im Escheburg keine weiteren relevanten Vorhaben in fortgeschrittener Planungsreife bekannt.

5.2 Relevanter Wettbewerb im Umland

Gemeinde Dassendorf:

In Dassendorf befindet sich ein verkehrsgünstig an der B 207 gelegener, leistungsfähig aufgestellter Rewe inkl. Backshop, der aktuell von rd. 1.430 qm VKF inkl. Kiosk und Blumenshop auf ca. 1.730 qm VKF erweitert werden soll. Der Erweiterungsfläche im Periodischen Bedarf wurde ebenfalls als Bestandsfläche zugrunde gelegt.

Im Bereich von Dassendorf-Siedlung befindet sich zudem am Kreuzhornweg ein Bäcker.

Wettbewerbsübersicht im Kernsortiment Periodischer Bedarf					
Lagebereiche, Verkaufsflächen, Flächenproduktivität, Umsätze					
Teilraum /Standortbereich	Zone/ Lage- code	VKF	Raum-	Umsatz	Anbieter u.a.
		Period. Bedarf	leistung	Period. Bedarf	
		qm	Euro/qm p. a.	Tsd. Euro p. a.	
Aldi-Lebensmitteldiscounter (Bestand)	1	730	7.242	5.287	
Sonstige Anbieter Börnsen - Neu-Börnsen	1	1.690	4.959	8.381	Lidl, Budnikowsky, Getränkemarkt, Bäckerei, Fischgeschäft, Apotheke
Börnsen (Kernort) - Ortszentrum	1	230	6.630	1.525	Börnsener Frischemarkt, Bäckerei, Fleischerei, Tankstellenshop mit Getränkemarkt
Σ Börnsen (Zone 1)	1	2.650	5.733	15.192	
Escheburg	2	1.210	4.677	5.660	Rewe inkl Backshop (gesichertes Planvorhaben), Bäckerei
Kröppelshagen-Fahrendorf	2	50	6.010	301	Tankstellenshop, Kiosk
Σ Anbieter Zone 2 (restl. EZG)	2	1.260	4.730	5.960	
Σ Einzugsgebiet	1-2	3.910	5.410	21.153	
Abfluss nach ...					
Dassendorf		1.630	4.691	7.646	Rewe-Erweiterung inkl. Kiosk, Bäckereien, Apotheke
Wentorf - ZVB		7.590	5.464	41.470	2 x Edeka, Rewe-Erweiterungsneubau, Aldi-Erweiterungsneubau, Lidl, Rossmann, Budnikowsky, Bioladen, Apotheken, div. Bäckereien
Geesthacht - GE Düneberg-Süd		7.070	5.247	37.096	Famila-Erweiterung, Aldi-Neubau, Lidl, Getränkewelt-Getränkemarkt, Futterhaus
Geesthacht - ZVB		6.300	5.141	32.388	Rewe-Center, dm, Budnikowsky, Star-Supermarkt, Penny, Apotheken, div. Bäckereien, Fleischerei, Kioske
Geesthacht - Mitte/Berliner Straße/Trift		4.220	5.831	24.608	Edeka-Erweiterung, Aldi-Erweiterung, Lidl, Rossmann, Bäckerei
Geesthacht - Oberstadt		1.415	4.782	6.767	Rewe-Ersatzneubau, Getränkemarkt, Bäckereien, Apotheke, Kiosk
Geesthacht - HEW-Siedlung		700	4.182	2.927	Norma
Schwarzenbek - Ortszentrum		3.380	3.573	12.076	NVZ Compestraße mit Penny, Budnikowsky, Rossmann u. a
Schwarzenbek - Streulagen Süd		2.400	5.120	12.288	Rewe und Aldi Hamburger Straße u. a.
Schwarzenbek - Lagebereich Möllner Landstraße		1.470	4.808	7.068	Netto, Penny, Bäckereien
Schwarzenbek - Lupuspark		4.370	5.611	24.519	Edeka, Aldi, Rossmann u. a.
Schwarzenbek - Streulagen Nord		1.260	7.235	9.115	Lidl-Erweiterungsneubau
HH - Bergedorf-Hauptzentrum inkl. Ergänzungsbereich		20.000	6.065	121.295	Marktkauf, Kaufland, Edeka, Aldi, Penny, Netto

Quelle: bulwiengesa

Wentorf bei Hamburg - Zentraler Versorgungsbereich:

Innerhalb des Casino-Park-Komplexes in der Wentorfer Ortsmitte sind aktuell ein Edeka-Verbrauchermarkt mit rd. 1.700 qm Verkaufsfläche, ein Rossmann-Drogeriemarkt mit rd. 500 qm sowie ein Aldi-Lebensmitteldiscounter mit gut 800 qm VKF angesiedelt. Aldi soll durch einen Anbau erweitert werden. Die geplante zukünftige Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.270 qm wurde bereits berücksichtigt.

Westlich angrenzend an den Casino-Park wird derzeit auf dem Grundstück Hamburger Landstraße 38 der Neubau des Rewe-Verbrauchermarktes mit rd. 1.600 qm VKF realisiert.

Gegenüber ist ein Lidl-Lebensmitteldiscounter mit rd. 800 qm VKF ansässig. An der Hauptstraße befinden sich zudem der alteingesessene Supermarkt Edeka Snijders mit rd. 1.000 qm VKF und im Wendenquartier an der Berliner Landstr. 4-6 der Drogeriemarkt Budnikowsky (rd. 480 qm VKF).

Geesthacht - Gewerbegebiet Düneberg-Süd:

Innerhalb des Gewerbegebietes Düneberg-Süd befindet sich mit einem Famila-Verbrauchermarkt, einem Aldi-Lebensmitteldiscounter und dem Elektronikfachmarkt Expert eine frequenzstarke Einzelhandelsagglomeration. Darüber hinaus sind im Gewerbegebiet ein leistungsfähiger Lidl-Markt (ca. 1.250 qm VKF), zwei Getränkemärkte sowie eine Futterhaus-Filiale angesiedelt.

Die bereits genehmigte Erweiterung des Famila-Verbrauchermarktes um 1.000 qm Verkaufsfläche wird derzeit umgesetzt und ist bereits als Einzelhandelsbestand berücksichtigt (ca. 4.200 qm VKF nach Erweiterung, hierunter ca. 3.300 qm Periodischer Bedarf).

Der Aldi-Markt wurde Ende 2018 als erweiterter Ersatzneubau mit rd. 1.400 qm VKF neu eröffnet.

Geesthacht - Innenstadt:

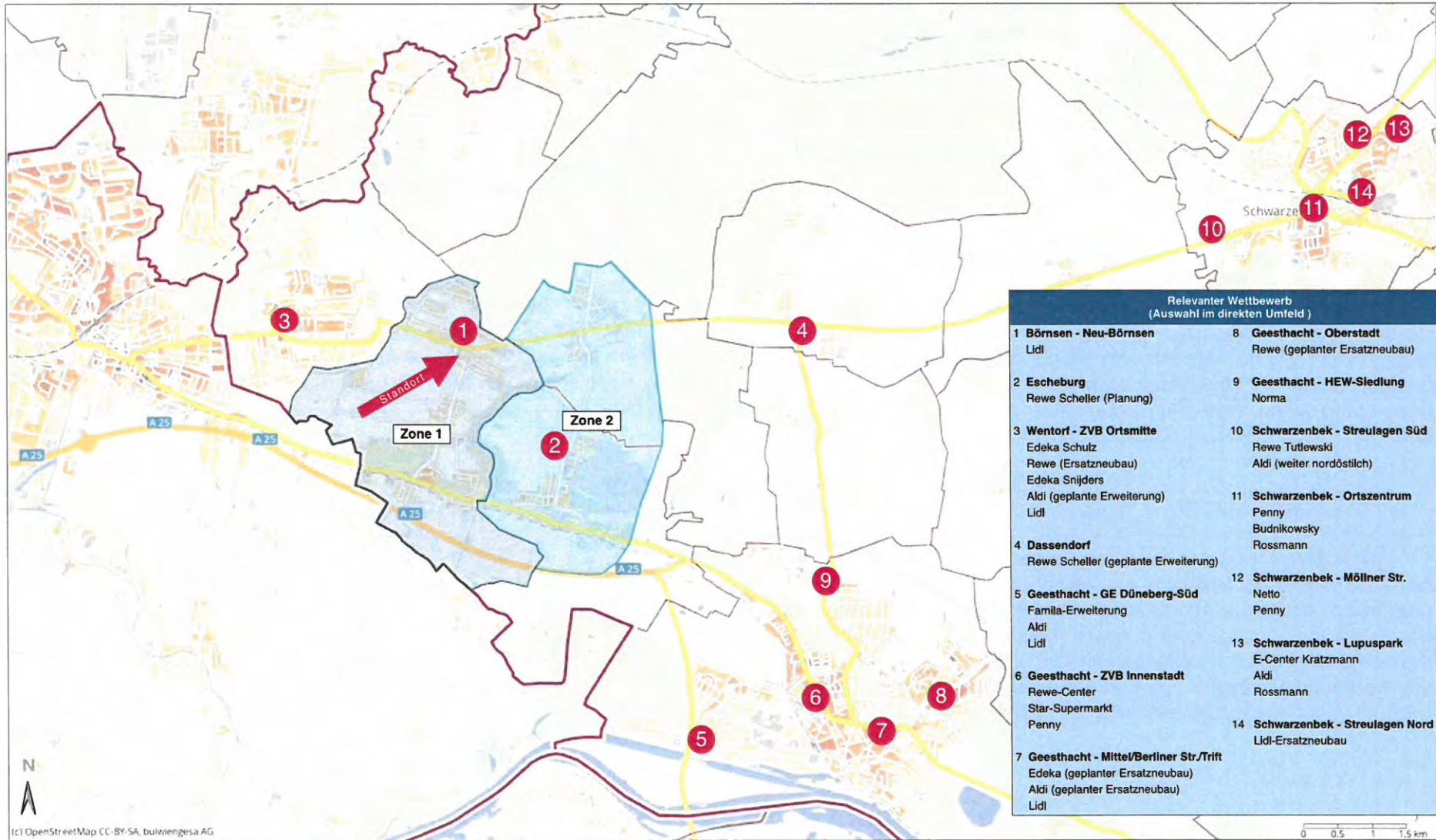
In der Geesthachter Innenstadt sind drei größere Lebensmittelanbieter verortet. Einer der Magnetbetriebe in der Innenstadt ist das im Bereich der als Fußgängerzone gestalteten Bergedorfer Straße liegende Rewe-Center (ehemals Sky) mit rund 3.700 qm Gesamt-Verkaufsfläche (davon ca. 3.100 Periodischer Bedarf) zzgl. einem vorgelagerten Mallbereich mit diversen Konzessionären.

Ergänzend ist innerhalb der Fußgängerzone der größere Lebensmittel-Supermarkt Star (rd. 500 qm VKF) verortet. In nördlicher Randlage ist zudem ein nicht mehr marktgerechter Penny-Lebensmitteldiscounter mit rd. 380 qm VKF angesiedelt. Im Drogeriesegment ist neben einem attraktiven dm-drogerie markt im Schiller-Center mit ca. 600 qm Verkaufsfläche als Konzessionär im Kaufhaus Nessler eine Budnikowsky-Filiale mit etwa 500 qm VKF vertreten.

Geesthacht - Berliner Str./Trift:

Im Wohngebiet Geesthacht-Mitte sind an der Berliner Straße mit Aldi (rd. 800 qm VKF), Edeka neukauf Lippert (rd. 1.600 qm VKF) und dazu in unmittelbarer Umgebung Lidl (ca. 1.150 qm VKF) insgesamt drei größere Lebensmittelanbieter vorhanden. Zusätzlich ist ein Rossmann-Drogeriemarkt (rd. 550 qm) angesiedelt.

Der Standort soll neu aufgestellt werden. Die geplanten Ersatzneubauten von Edeka (rd. 1.800 qm VKF) und Aldi (rd. 1.200 qm VKF) wurden in der Wettbewerbsübersicht berücksichtigt.



Geesthacht - Oberstadt:

In der Geesthachter Oberstadt sind an der HansasträÙe in einer Altimobilie ein Rewe-Supermarkt mit rd. 1000 qm VerkaufsfläÙe sowie in einem separaten Baukörper ein Rewe-Getränkemarkt mit rd. 250 qm VKF lokalisiert. Einige wenige kleinfläÙige Ladeneinheiten ergänzen das nahversorgungsrelevante Angebot in diesem Standortbereich. Rewe soll durch einen Neubau mit rd. 1.200 qm VKF ersetzt werden; diese VerkaufsfläÙe wurde in den Berechnungen berücksichtigt.

Geesthacht - HEW-Siedlung:

Innerhalb des Stadtbezirkes HEW-Siedlung ist an der Mercatorstraße ein Norma-Lebensmitteldiscounter mit rd. 800 qm VerkaufsfläÙe vertreten, der vornehmlich als fuÙläufiger Nahversorger für das angrenzende Wohngebiet fungiert. Der Standort liegt in Siedlungsrandlage an einem Kreisverkehr mit ungünstiger Anfahrtssituation.

Schwarzenbek - Ortszentrum:

Im westlichen Ortszentrum befindet sich zwischen der Bahntrasse und der Straße Markt das Nahversorgungszentrum Compestraße, das aus der Verkleinerung des ehemals ansässigen Sky-Verbrauchermarktes (vormals ca. 2.700 qm VKF) entstanden ist. Das bereits in die Jahre gekommene Objekt wurde saniert und in die freigezogenen FläÙen sind ein Penny-Lebensmitteldiscounter (ca. 800 qm VKF) sowie der Drogeriemarkt Budnikowsky (ca. 500 qm VKF) eingezogen. Sky wurde im Rahmen der Sky-Übernahme durch Rewe in Nah&Frisch umgeflagt und nach Wiederinbetriebnahme des Rewe-Supermarktes an der Hamburger Straße geschlossen.

Die gewachsene HauptgeschäÙtslage des Schwarzenbeker Ortszentrums ist zwischen Berliner Straße und SchmiedestraÙe verortet. Ausläufer setzen sich entlang der Lauenburger Straße, der Seestern-Pauly-StraÙe bis zum Bahnhof sowie in die Berliner - und SchmiedestraÙe fort. Der GeschäÙtsbesatz ist vorwiegend kleinteilig und fachhandelsgeprägt, ergänzt um einzelne Fachmärkte wie Takko sowie mit Rossmann auch einem weiteren Drogeriemarkt (Rd. 550 qm VKF).

Schwarzenbek - Lupuspark:

Der am Hans-Koch-Ring im nordöstlichen Schwarzenbeker Stadtgebiet befindliche Einzelhandelsstandort Lupuspark bietet durch seine Kombination aus leistungsfähigem Vollsortimenter (Edeka Kratzmann, rd. 2.600 qm VKF) im Verbund mit einem modernen Aldi-Lebensmitteldiscounter (Ersatzneubau mit 1.200 qm VKF) und einem Rossmann-Drogeriemarkt (600 qm) ein umfassendes nahversorgungsrelevantes Angebot. Aufgrund der dort vertretenen Fachmärkte (u. a. Hagebau Bau- und Gartenmarkt, K+K Schuhe, Dänisches Bettenlager und Kik) weist dieser Standort hohe Kundenfrequenzen auf.

Schwarzenbek - relevante Streulagen:

Ergänzt wird das Schwarzenbeker Angebot im relevanten Periodischen Bedarf durch solitäre Lebensmittelanbieter an der Hamburger Straße (Rewe: 1.400 qm VKF, Aldi: 900 qm VKF, Streulagen Süd), im Bereich der Möllner Straße (Penny: 530 qm VKF, Netto: 1.000 qm VKF). Nördlich der Bahn an der Kerntangente wird zudem derzeit der Ersatzneubau des Lidl-Marktes mit rd. 1.400 qm VKF realisiert.

Foto-Dokumentation des Wettbewerbs



Börnsen-Neu-Börnsen: Lidl-Lebensmitteldiscounter in der Straße Am Bornbusch



Wentorf-ZVB Ortsmitte: Aldi-Lebensmitteldiscounter (Ersatzneubau geplant) und Edeka-Verbrauchermarkt im Casino-Park



Wentorf-ZVB Ortsmitte: Lidl-Lebensmitteldiscounter in der Hamburger Landstraße



Dassendorf: Rewe-Supermarkt in der August-Siemens-Straße (Erweiterung geplant)

Fotos: bulwiengesa AG



Geesthacht-HEW-Siedlung: Norma-Lebensmitteldiscounter in der Mercatorstraße



Geesthacht-GE Düneberg-Süd: Lidl-Lebensmitteldiscounter in der Spandauer Straße

Hauptzentrum Bergedorf:

Im nördlichen Lohbrügger Teil des Hauptzentrums sind die Wettbewerber Marktkauf (7.700 qm VKF) im Marktkauf Center mit integriertem Getränkemarkt, Penny (800 qm VKF) sowie Edeka Linow (450 qm VKF) am nördlichen Ende des Zentralen Versorgungsbereiches vertreten. Ergänzt werden diese Anbieter durch Drogeriemärkte von dm, Rossmann und Budnikowsky sowie weiteren Kleinhandel bestehend u. a. aus Kiosken, Bäckereien, Apotheken, Reformhäusern sowohl im Marktkauf Center als auch in der Alten Holstenstraße.

Im Bergedorfer Teil des Hauptzentrums im gut frequentierten Einkaufszentrum City Center Bergedorf ist Edeka angesiedelt.

Weitere Anbieter im südlichen Teil des Hauptzentrums in der Fußgängerzone im Segment Periodischer Bedarf sind Edeka Heine (550 qm VKF) sowie denn's Biomarkt.

Fachmarktergänzungsbereich Hauptzentrum:

Der südliche Teil des City Centers Bergedorf wird durch den Fachmarktergänzungsbereich Hauptzentrum gebildet und ist durch eine Unterführung mit dem nördlichen Teil verbunden. Hier sind Kaufland (4.500 qm VKF) als Hauptanbieter im Periodischen Bedarfsbereich sowie Saturn als aperiodischer Magnetbetrieb angesiedelt.

Fazit Wettbewerbssituation

Das Nahversorgungsangebot innerhalb im prospektiven Einzugsgebiet des zu erweiternden Aldi-Objektes in Börnsen–Neu-Börnsen ist insgesamt inkl. des geplanten Vollsortimenters Rewe in Escheburg (EZG-Zone 2) als durchschnittlich einzuschätzen.

In der Zone 1 verfügen die einzigen relevanten Anbieter Aldi und Lidl im Periodischen Bedarfsbereich über eine hohe Bedeutung für die lokale Nahversorgung.

Außerhalb des Einzugsgebietes sind insbesondere der Zentrale Versorgungsbereich von Wentorf, der Rewe-Markt in Dassendorf, der Agglomerationsstandort Lupuspark in Schwarzenbek sowie vereinzelte Standortbereiche in Geesthacht als wichtige relevante Einzelhandelsstandorte für die lokale Bevölkerung einzuschätzen.

Im Periodischen Bedarf beträgt die Verkaufsflächendichte im Periodischen Bedarf (Lebensmittelmärkte ab 400 qm) innerhalb des Einzugsgebietes etwa 0,44 qm pro Einwohner und wird durch die Erweiterung des Aldi-Marktes auf etwa 0,49 qm pro Einwohner ansteigen; sie liegt damit prospektiv leicht über dem Vergleichswert für den Landkreis Herzogtum Lauenburg (0,44). Die Einwohner Börnsens werden sich allerdings aufgrund der Angebotsvielfalt in den Umlandkommunen auch weiterhin ergänzend auswärts versorgen.

6 MARKTVERTEILUNG/KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZUGSGEBIET – AUSGANGSLAGE

Die gegenwärtigen Kaufkraftverflechtungen zwischen der Gemeinde Börnsen und dem Umland bildet die nachstehende Kaufkraftstrom-Modellrechnung ab (zur Erläuterung der Rechnung siehe Mustertabelle im Anhang). Für das Einzugsgebiet sind Marktverteilung und Kaufkraftbindung in der Ausgangssituation modellhaft dargelegt.

Die Ausgangslage wird wie folgt eingeschätzt:

- Im Periodischen Bedarfsbereich weist die Gemeinde Börnsen aufgrund der vorhandenen Lebensmitteldiscounter Aldi (Bestandsobjekt) und Lidl sowie des Drogeriemarktes Budnikowsky in der Gegenwart eine Kaufkraftbindungsquote von immerhin etwa 48 %. Damit werden rd. 7,6 Mio. Euro des gesamten Nachfragevolumens (ca. 15,8 Mio. Euro) innerhalb des Gemeindegebietes durch den derzeit bestehenden Nahversorgungsbetrieb gebunden. Demnach fließen – insbesondere aufgrund des umfangreicheren Einzelhandelsangebotes in Geesthacht und Wentorf – noch 52 % der Kaufkraft im Kernsortiment Periodischer Bedarf zu umgebende Einkaufsstandorte ab.
- Aus den angrenzenden Gemeindebereichen von Escheburg und Kröppelshagen-Fahrendorf (Zone 2) fließen aufgrund der Lebensdiscounter weitere rd. 3,8 Mio. Euro p. a. nach Börnsen. Damit bindet der Börnsener Einzelhandel im Periodischen Bedarf gut 28 % der Kaufkraft in der Zone 2.

- Hinzu kommen aufgrund der verkehrsgünstigen Lage der beiden Lebensmitteldiscounter am Standortbereich Neu-Börnsen an der B 207 rd. 3,8 Mio. Euro an externen Zuflüssen vor allem durch Pendler sowie Zufallskunden mit Wohnsitz außerhalb des Einzugsgebietes. Sie tragen damit mehr als ein Viertel zum Gesamtumsatz bei.

7 WIRKUNGSANALYSE

Methodische Vorbemerkung

Im Folgenden werden die Verdrängungswirkungen des Erweiterungsvorhabens Aldi auf die Versorgungsstrukturen im Einzugsgebiet modellhaft abgeleitet und diese nach städtebaulichen Kriterien bewertet. Dabei gehen wir davon aus, dass das Vorhaben keine zusätzliche Nachfrage erzeugt und der gesamte Zielumsatz gegenüber dem vorhandenen Wettbewerbsnetz verdrängungswirksam wird.

Verrechnet wird der im vorhandenen Bestand (Aldi) erzielte Umsatz. Die Auswirkungsanalyse gibt diesbezüglich einen Gesamtsaldo aus der Neuaufstellung des Aldi-Marktes.

Basis für die Auswirkungsanalyse ist der modellanalytisch-rechnerisch simulierte Markteintritt des neu aufgestellten Aldi-Marktes mit einer Ziel-Verkaufsfläche von 1.270 qm und in die Kaufkraftstrom-Modellrechnung der Ausgangslage und damit die Ableitung der Kaufkraftstrom-Modellrechnungen für die Prognosesituation – für das untersuchungsrelevante Sortiment Periodischer Bedarf. Die Rechnung basiert auf einem weiter entwickelten Huff-Modell.

Nicht untersucht werden die Nonfood-Randsortimente des Discounters, da sie mit vermutlich bestenfalls 130 qm Gesamtverkaufsfläche nur eine untergeordnete Bedeutung haben und der erwartete Umsatz sich aus diversen Einzelsortimenten zusammensetzt. Einzelsortimentsbezogene Auswertungen können aufgrund der geringen Umsatzhöhe vernachlässigt werden. Die Höhe der Randsortimentsumsätze von 1,0 Mio. Euro p. a. ist vor dem Hintergrund des vorhandenen Nachfragevolumens im Einzugsgebiet sehr gering und steht nur für marginale Kaufkraftbindungswerte.

In zahlreichen Gutachten und gerichtlichen Urteilen basiert die Einordnung und Bewertung, ab dem gemäß den relevanten städtebaulichen und raumordnungsplanerischen Kriterien im Regelfall Strukturschädigungen (z. B. maßgebliche Forcierung der Leerstandssituation) unterstellt werden, auf einer „Maßgeblichkeitsschwelle“ von ca. 10 % Umsatzumverteilung.

Der Grenzwert von 10 % basiert auf einer vom Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., Berlin, herausgegebenen Langzeitstudie⁴.

Aus den Ergebnissen wurde die Schlussfolgerung gezogen, dass sich für innenstadtrelevante Sortimente der Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung bzw. 20 % bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten (wie in Baden-Württemberg) im Grundsatz zu verwenden ist; jedoch wurde ergänzt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren, also nicht ohne Weiteres pauschal zu übertragen sind und eine „Vorschädigung Zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen ist. So hat das OVG Nordrhein-Westfalen in einem Urteil vom 01.02.2010⁵ festgestellt, dass bereits ein Kaufkraftabfluss von -7,9 % bis -8,8 % in dem betroffenen Warenbereich zu einer städtebaulich nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit eines Zentralen Versorgungsbereiches führen kann, wenn dieser schon erheblich „vorgeschädigt“ ist. Dieses Urteil verdeutlicht, dass es nicht möglich ist, formelhaft auf bekannte Werte aus der Rechtsprechung zurückzugreifen, sondern es müssen die konkreten Besonderheiten des Sachverhaltes in die Betrachtung einbezogen werden. Je nach konkreter Situation können demnach auch schon unter oder ggf. erst deutlich über der 10 %-Schwelle Strukturschädigungen angenommen werden.

⁴ vgl. DSSW-Studie: Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der von der GMA initiierte und in Kooperation mit DSSW/DV durchgeführten Langzeitstudie, Herausgeber: Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., Berlin 2017, S. 6

⁵ Az.: 7A 1635/07

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Aldi Börnsen-Neu-Börnsen – Ausgangslage									
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen									
Standortbereich	Zone 1 Börnsen		Zone 2 antig. Escheburg und Kröppelshagen- Fahrendorf		Einzugsgebiet total		Ext. Umsatz Streukunden	Umsatz Total	
	Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz	Umsatz/Marktanteil	
	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p.a.	%
Aldi-Lebensmitteldiscounter (Bestand)	2.680	17,0	1.390	10,3	4.070	13,9	1.217	5.287	25,0
Sonstige Anbieter Börnsen - Neu-Börnsen	3.710	23,5	2.180	16,2	5.890	20,1	2.491	8.381	39,6
Börnsen (Kernort) - Ortszentrum	1.180	7,5	270	2,0	1.450	5,0	75	1.525	7,2
Σ Börnsen (Zone 1)	7.570	48,0	3.840	28,5	11.410	39,0	3.782	15.192	71,8
Escheburg	1.890	12,0	3.240	24,0	5.130	17,5	530	5.660	26,8
Kröppelshagen-Fahrendorf	20	0,2	190	1,4	210	0,7	91	301	1,4
Σ Anbieter Zone 2 (restl. EZG)	1.920	12,2	3.420	25,4	5.340	18,3	620	5.960	28,2
Umsatz/KKB in EZG	9.490	60,2	7.270	53,9	16.760	57,3	4.403	21.153	100,0
Abfluss nach ...									
Dassendorf	1.180	7,5	670	5,0	1.850	6,3	5.796	7.646	
Wentorf - ZVB	1.260	8,0	1.350	10,0	2.610	8,9	38.860	41.470	
Geesthacht - GE Düneberg-Süd	1.230	7,8	1.320	9,8	2.550	8,7	34.546	37.096	
Geesthacht - ZVB	710	4,5	780	5,8	1.490	5,1	30.898	32.388	
Geesthacht - Mitte/Berliner Straße/Trift	90	0,6	180	1,3	270	0,9	24.338	24.608	
Geesthacht - Oberstadt	20	0,1	10	0,1	30	0,1	6.737	6.767	
Geesthacht - HEW-Siedlung	110	0,7	190	1,4	300	1,0	2.627	2.927	
Schwarzenbek - Ortszentrum	80	0,5	180	1,3	260	0,9	11.816	12.076	
Schwarzenbek - Streulagen Süd	50	0,3	110	0,8	160	0,5	12.128	12.288	
Schwarzenbek - Lagebereich Möllner Landstraße	30	0,2	120	0,9	150	0,5	6.918	7.068	
Schwarzenbek - Lupuspark	110	0,7	200	1,5	310	1,1	24.209	24.519	
Schwarzenbek - Streulagen Nord	20	0,1	40	0,3	60	0,2	9.055	9.115	
Hamburg - Bergedorf-Hauptzentrum	930	5,9	390	2,9	1.320	4,5	119.975	121.295	
Regionale Abflüsse gesamt	5.820	36,9	5.540	41,1	11.360	38,8	327.905	339.265	
Diffuser Abfluss	470	3,0	670	5,0	1.140	3,9			
Ausgabenvolumen	15.770	100,0	13.480	100,0	29.250	100,0			

Quelle: bulwiengesa AG, Werte gerundet.

KKB = Kaufkraftbindung; ZVB = Zentraler Versorgungsbereich

Bei der Berechnung und Bewertung der projektbedingten Umverteilungswirkungen ist berücksichtigt, dass

- Auswirkungen gegenüber typgleichem Besatz (hier: Lebensmittel-Discountern) stärker als gegenüber typungleichem Besatz (hier: Lebensmittelvollsortimenter, spezialisierte Fachmärkte für Drogerieartikel, Getränke, Zoobedarf, Bio-Supermärkte) ausfallen;
- die Auswirkungen mit zunehmender Distanz sowie bei vermehrtem Angebot im weiteren Umfeld tendenziell zurückgehen;
- die Wettbewerbsintensität in der Ausgangslage auf lokaler Ebene in Bezug auf das Sortiment Periodischer Bedarf durchschnittlich ausgeprägt ist und noch ein hoher Kaufkraftanteil an andere Einzelhandelsstandorte außerhalb Börnsens abfließt und
- umgebende Versorgungsbereiche nicht als vorgeschädigt gelten und im üblichen Rahmen belastbar sind.

7.1 Ziel-Umsatzschätzung Lebensmittel-Vollsortimenter

Die Umsatzschätzung leitet sich bei statischer Betrachtungsweise aus den örtlichen Gegebenheiten, der Leistungsfähigkeit, der Wettbewerbssituation, der Standorte vergleichbarer Lebensmitteldiscounter im Umland sowie des bereits in der Ausgangslage am Standort "Zwischen den Kreisel 10" voraussichtlich generierten Umsatzes des bestehenden Aldi-Marktes aus dem Nachfragevolumen im Kernsortiment Periodischer Bedarf ab. Dabei werden auch die erwirtschafteten Umsätze der betriebsüblichen Nonfood-Aktionssortimente berücksichtigt.

Umsatzschätzung Planvorhaben Aldi erweiterter Ersatzneubau Börnsen						
Zone	Einwohner	Ausgaben-	Kaufkraft-	Umsatzchance	Umsatz-	
		volumen	bindung		zusammensetzung	
		Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	Herkunft	Kern-/
						Rand-
						sortiment
1	4.764	15.770	21,9	3.460	51	
2	4.016	13.480	13,4	1.800	26	
EZG	8.780	29.250	18,0	5.260	77	
				plus externer Zufluss	1.570	23
				Umsatz Periodischer Bedarf p. a.	6.830	100
				zzgl. Aperiodischer Bedarf	980	13
				Gesamtumsatz p. a.	7.810	100
Dimensionierung und Auslastung						
Sortiment	Umsatz	Verkaufsfläche	Raumleistung			
	Tsd. € p. a.	qm	€/qm VKF p. a.			
Periodischer Bedarf	6.830	1.140	5.991			
Aperiodischer. Bedarf	980	130	7.538			
Gesamt	7.810	1.270	6.150			

Quelle: bulwiengesa, Werte gerundet.

Für das geplanten Aldi-Lebensmitteldiscounter ermittelt sich im untersuchungsrelevanten Kernsortiment Periodischer Bedarf eine Umsatz-erwartung von gut 6,8 Mio. Euro p. a.

Inklusive branchenüblichen Nonfood-Randsortimenten dürfte sich der Zielumsatz des Lebensmittelmarkts auf ca. 7,8 Mio. Euro p. a. belaufen.

Der Zielumsatz im Kernsortiment Periodischer Bedarf setzt sich räumlich – nach Marktzone differenziert – wie folgt zusammen:

- Aus der Zone 1 des Einzugsgebiets (Gemeinde Börnsen) werden durchschnittlich knapp 22 % der Kaufkraft gebunden.
- Aus den Gemeindebereichen von Escheburg und Kröppelshagen-Fahrendorf (EZG-Zone 2) erzielt das Vorhaben aufgrund der geringen Entfernung und des fehlenden typgleichen Angebotes noch eine Kaufkraftbindung von gut 13 % (ca. 1,8 Mio. Euro).
- Hinzu kommen aufgrund der sehr verkehrsgünstigen Lage des Planvorhabens an der B 207 im Sortimentsbereich Periodischer Bedarf rd. 1,6 Mio. Euro p. a. durch externe Zufalls- und Streukunden (schwerpunktmäßig Berufspendler) mit Hauptwohnsitz außerhalb des Einzugsgebietes.
- Für betriebstypen-/betreibertypische Nonfood-Aktionssortimente) wird ein Umsatzvolumen von knapp 1 Mio. Euro p. a. in Ansatz gebracht.

Daraus ergibt sich für das geplante Vorhaben mit einer VKF-Dimensionierung von rd. 1.270 qm eine geschätzte Umsatzchance von rd. 7,8 Mio. Euro, was einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von knapp 6.200 Euro entspricht.

Mit Kunden aus der Standortgemeinde (Zone 1) werden rd. 51 % des Zielumsatzes erwirtschaftet, ca. 26 % tragen Kunden aus Zone 2 bei und etwa 23 % entfallen aufgrund der verkehrsgünstigen Lage auf externe Kunden.

7.2 Marktverteilung/Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet – Prognose nach Erweiterung des Ersatzbauvorhabens

Die Ansiedlung eines modernen Lebensmitteldiscounters mit knapp 60 % größerer Verkaufsfläche führt künftig zu einer leichten Erhöhung der Eigen-Kaufkraftbindung in der Standortgemeinde Börnsen um rd. 4 Prozentpunkte von insgesamt ca. 48 % auf künftig knapp 52 %.

Abfließende Kaufkraft aus Börnsen, die zuvor an umgebenden Einzelhandelsstandorten vor allem in Wentorf und Geesthacht, aber auch an Lagen in Schwarzenbek mit verorteten Lebensmitteldiscountern gebunden wurde, kann durch den erweiterten Ersatzneubau tlw. zurückgeholt werden.

Allerdings fließen auch künftig immer noch mehr als 48 % der lokalen Nachfrage zu Standorten außerhalb von Börnsen ab, da aus Tragfähigkeitsgründen nicht alle Betriebstypen der Nahversorgung abgebildet werden können (z. B. Verbrauchermarkt).

7.3 Umsatzrekrutierung

Potenziell verdrängungswirksam und damit untersuchungsrelevant ist nur der durch den erweiterten Ersatzneubau des Lebensmitteldiscounters generierte Mehrumsatz. Bisher dürfte der Aldi-Markt am Standort "Zwischen den Kreisel 10" etwa 5,3 Mio. Euro p. a. im Periodischen Bedarfssegment erwirtschaftet haben.

Umsatzrekrutierung des projektierten Vorhabens Ersatzneubau Aldi-Lebensmitteldiscounter im Kernsortiment Periodischer Bedarf		
Projektumsatz durch:	Umsatz	
	ca. Mio. Euro p. a.	Umsatzanteil %
Umverteilung in der Gemeinde Börnsen (EZG-Zone 1)	0,42	6,1
Umverteilung in der Zone 2 des Einzugsgebietes	0,06	0,8
Zwischensumme Umverteilung im Einzugsgebiet	0,47	6,9
Umverteilung bei konkret betrachteten Lagebereichen außerhalb des Einzugsgebietes	1,07	15,6
Umsatz aus Umverteilung	1,54	22,5
Ausgangsumsatz Aldi Börnsen-Neu-Börnsen	5,29	77,5
Zielumsatz im Kernsortiment Periodischer Bedarf	6,83	100,0

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; Rundungsdifferenzen möglich

Der zu erwartende Mehrumsatz des Planvorhabens im Kernsortiment Periodischer Bedarf von rd. 1,5 Mio. Euro dürfte sich zu 70 % überwiegend aus Umverteilung durch Rück- und Zuflüsse aus den untersuchten umliegenden Einkaufsstandorten außerhalb des Einzugsgebietes zusammensetzen.

7.4 Umverteilungseffekte nach kurzfristigem Markteintritt

Umverteilungseffekte innerhalb des Einzugsgebietes

Wie oben dargestellt, würde das Ansiedlungsvorhaben innerhalb des Einzugsgebietes mit derzeitigem Nachfragevolumen ein kumuliertes Umverteilungspotenzial im Periodischen Bedarf von knapp 0,5 Mio. Euro p. a. gegenüber dem dort ansässigen Wettbewerb generieren. Dies entspricht einer Umsatzumverteilungsquote von rd. -3 %.

- Aufgrund des geplanten attraktivierten Aldi-Marktes wird der gegenüber dem Vorhabenstandort im Börnsener Ortsteil Neu-Börnsen (innheralb der Zone 1) ansässige typgleiche Wettbewerber Lidl von einem Umsatzrückgang betroffen sein. Die Umsatzumverteilungsquote beträgt rechnerisch allerdings nur mäßige -4,8 %.
- Der sonstige Lebensmittel-Kleinhandel in der Zone 1 (Börnsener Ortszentrum) sowie Anbieter in der Zone 3 würden aufgrund der Betriebstypenstruktur mit Umsatzverlagerungsquoten von insgesamt -0,7 % bzw. -1 % nur marginal belastet werden.

Umverteilungswirkungen durch das Projektvorhaben Ersatzneubau Aldi-Lebensmitteldiscounter im Kernsortiment Periodischer Bedarf				
Versorgungsbereich	Ausgangs-	Prognose-	Umsatz-	
	umsatz	umsatz	veränderung	
	Mio.	Mio.	Mio.	%
	Euro p. a.	Euro p. a.	Euro p. a.	
Sonstige Anbieter Börnsen - Neu-Börnsen	8,4	8,0	-0,40	-4,8 %
Börnsen (Kernort) - Ortszentrum	1,5	1,5	-0,01	-0,7 %
Σ Börnsen (Zone 1)	9,9	9,5	-0,42	-4,2 %
Escheburg	5,7	5,6	-0,06	-1,0 %
Kröppelshagen-Fahrendorf	0,3	0,3	0,00	0,0 %
Σ Anbieter Zone 2 (restl. EZG)	6,0	5,9	-0,06	-0,9 %
Umsatz/KKB in EZG	15,9	15,4	-0,47	-3,0 %
Wesentliche umgebende Einkaufsalternativen außerhalb des Einzugsgebietes				
Dassendorf	7,6	7,6	-0,04	-0,5 %
Wentorf - ZVB	41,5	40,8	-0,66	-1,6 %
Geesthacht - GE Düneberg-Süd	37,1	36,9	-0,19	-0,5 %
Geesthacht - ZVB	32,4	32,4	-0,02	-0,1 %
Geesthacht - Mitte/Berliner Straße/Trift	24,6	24,6	-0,01	-0,0 %
Geesthacht - Oberstadt	6,8	6,8	0,00	0,0 %
Geesthacht - HEW-Siedlung	2,9	2,9	-0,01	-0,3 %
Schwarzenbek - Ortszentrum	12,1	12,1	-0,01	-0,1 %
Schwarzenbek - Streulagen Süd	12,3	12,3	-0,02	-0,2 %
Schwarzenbek - Lagebereich Möllner Landstr.	7,1	7,1	-0,01	-0,1 %
Schwarzenbek - Lupuspark	24,5	24,5	-0,03	-0,1 %
Schwarzenbek - Streulagen Nord	9,1	9,1	-0,01	-0,1 %
Hamburg - Bergedorf-Hauptzentrum	121,3	121,2	-0,06	-0,0 %
Summe betrachtete Standorte außerhalb des EZG	339,3	338,2	-1,07	0,3

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

Rundungsdifferenzen möglich

Umverteilungseffekte außerhalb des Einzugsgebietes

- Der relevante Einzelhandelsbesatz außerhalb des Einzugsgebietes steht aufgrund der Typgleichheit sowie der geringen Entfernung insbesondere in Wentorf (ZVB mit Aldi und Lidl) und Geesthacht (GE Düneberg-Süd mit Aldi und Lidl) in stärkerer Konkurrenz zum Ansiedlungsvorhaben. Entsprechend sind, allerdings geringe bzw. marginale Umsatzumverteilungswirkungen von etwa -1,6 % in Wentorf und -0,5 % in Geesthacht zu erwarten. Die Umverteilungsquoten an den übrigen untersuchten Einzelhandelsstandorten bewegen sich ebenfalls mit max. 0,5 % (Dassendorf mit Vollsortimenter Rewe) auf marginalem Niveau.

Insoweit bestehen weder raumordnerische noch städtebauliche Bedenken hinsichtlich der ausgelösten Umsatzumverteilung. Insgesamt werden durch das Projekt keine Schädigungen der Versorgungsfunktionen der Zentralen Versorgungsbereiche, umgebender zentraler Orte oder des Nahversorgungsnetzes ausgelöst.

Im Gegenzug wird der Nahversorgungsstandort in Börnsen abgesichert und aktuelle bzw. prospektiv zu erwartende Marktanteilsverluste durch Wettbewerbsentwicklungen in Geesthacht (bereits erfolgte Neueröffnung des Aldi-Marktes im GE Düneberg-Süd in Geesthacht), geplante Neuaufstellung Aldi/Edeka Berliner Straße) und in Wentorf (geplante Neuaufstellung des dortigen Aldi-Marktes im Casinopark sowie Rewe-Neubau) wieder ausgeglichen.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Aldi Börnsen-Neu-Börnsen – Simulierter Aldi-Erweiterungsneubau in der Gegenwart
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen

Standortbereich	Zone 1 Börnsen		Zone 2 antlg. Escheburg und Kröppelshagen- Fahrendorf		Einzugsgebiet total		Ext. Umsatz Streukunden	Umsatz Total		Umsatz- umverteilung	
	Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz	Umsatz/Marktanteil		Umsatz/Marktanteil	
	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p.a.	%	Tsd. Euro p.a.	%
Planvorhaben Aldi-Erweiterungsneubau	3.460	21,9	1.800	13,4	5.260	18,0	1.570	6.830	30,7	1.543	29,2
Sonstige Anbieter Börnsen - Neu-Börnsen	3.510	22,2	2.100	15,6	5.610	19,2	2.366	7.976	35,9	-405	-4,8
Börnsen (Kernort) - Ortszentrum	1.170	7,4	270	2,0	1.440	4,9	74	1.514	6,8	-11	-0,7
Σ Börnsen (Zone 1)	8.140	51,6	4.170	30,9	12.310	42,1	4.010	16.320	73,4	1.128	7,4
Escheburg	1.850	11,8	3.230	24,0	5.080	17,4	524	5.604	25,2	-55	-1,0
Kröppelshagen-Fahrendorf	20	0,1	190	1,4	210	0,7	91	301	1,4		
Σ Anbieter Zone 2 (restl. EZG)	1.880	11,9	3.420	25,4	5.300	18,1	615	5.915	26,6		
Umsatz/KKB in EZG	10.010	63,5	7.590	56,3	17.600	60,2	4.625	22.225	100,0	1.072	5,1
Abfluss nach ...											
Dassendorf	1.140	7,2	670	5,0	1.810	6,2	5.796	7.606		-40	-0,5
Wentorf - ZVB	980	6,2	1.150	8,5	2.130	7,3	38.682	40.812		-659	-1,6
Geesthacht - GE Düneberg-Süd	1.120	7,1	1.250	9,3	2.370	8,1	34.539	36.909		-187	-0,5
Geesthacht - ZVB	700	4,4	770	5,7	1.470	5,0	30.898	32.368		-20	-0,1
Geesthacht - Mitte/Berliner Straße/Trift	90	0,6	170	1,3	260	0,9	24.338	24.598		-10	-0,0
Geesthacht - Oberstadt	20	0,1	10	0,1	30	0,1	6.737	6.767			
Geesthacht - HEW-Siedlung	110	0,7	180	1,4	290	1,0	2.627	2.917		-10	-0,3
Schwarzenbek - Ortszentrum	80	0,5	170	1,3	250	0,9	11.816	12.066		-10	-0,1
Schwarzenbek - Streulagen Süd	40	0,3	110	0,8	150	0,5	12.115	12.265		-22	-0,2
Schwarzenbek - Lagebereich Möllner Landstraße	30	0,2	110	0,8	140	0,5	6.918	7.058		-10	-0,1
Schwarzenbek - Lupuspark	100	0,6	180	1,4	280	1,0	24.209	24.489		-30	-0,1
Schwarzenbek - Streulagen Nord	10	0,1	40	0,3	50	0,2	9.055	9.105		-10	-0,1
Hamburg - Bergedorf-Hauptzentrum	870	5,5	390	2,9	1.260	4,3	119.975	121.235		-60	-0,0
Regionale Abflüsse gesamt	5.290	33,5	5.200	38,7	10.490	35,9	327.707	338.197		-1.068	-0,3
Diffuser Abfluss	480	3,0	680	5,0	1.140	3,9					
Ausgabenvolumen	15.770	100,0	13.480	100,0	29.250	100,0					

Quelle: bulwiengesa AG, Werte gerundet.

KKB = Kaufkraftbindung; ZVB = Zentraler Versorgungsbereich

Fazit

Das Projektvorhaben erweiterter Ersatzneubau Aldi-Lebensmitteldiscounter Zwischen den Kreiseln 10 in Börnsen - OT Neu-Börnsen in der untersuchten Dimensionierung ist aus gutachterlicher Sicht insgesamt als ausreichend tragfähig und verträglich zu bewerten.

Eine projektinduzierte Gefährdung der lokalen und überörtlichen Nahversorgung sowie schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche können aufgrund der mäßigen Umsatzumverteilung in Neu-Börnsen bzw. geringen bis marginalen Umverteilungswirkungen an den sonstigen untersuchten Standortbereichen ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben trägt vielmehr dazu bei, die Nahversorgung in Börnsen aufgrund des prospektiven Marktauftritts des moderneren Lebensmitteldiscounters zukunftsfähig abzusichern.

8 SPIEGELUNG DES VORHABENS AN DEN VORGABEN DER LANDESPLANUNG

Das Projektvorhaben wird auf Kompatibilität mit den einschlägigen Zielen des Landesentwicklungsplans LEP Schleswig-Holstein (2010) geprüft:

Zielprüfung LEP 2010 – Synopse (LEP Schleswig-Holstein, Kap. 2.8 Einzelhandel)		
Ziel	Zielaussage (Kurzform)	Zusammengefasstes Prüfergebnis
Ziel 3: Zentralitätsgebot	Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten vorzusehen.	<p>Börnsen verfügt über keine zentralörtliche Funktion, der Gemeinde ist jedoch nach dem noch gültigen Regionalplan für den Planungsraum I eine besondere planerische Wohnfunktion für "geeignete Umlandgemeinden von Mittelzentren bzw "für Gemeinden auf Siedlungsachsen" zugewiesen.</p> <p>Der in der Gemeinde ansässige und zu erweiternde Aldi-Markt verfügt zudem mit aktuell 807 qm bereits heute über eine etwas größere Verkaufsfläche, als lt. LEP grundsätzlich zulässig ist.</p> <p>Die Landesplanung hat vergleichbare Fälle mit planerischer Wohnfunktionszuweisung bereits positiv eingeschätzt.</p> <p>Somit ist eine begründete Ausnahme im Sinne der Ziffer 2.8 Abs. 5 letzter Satz LEP 2010 von den Verkaufsflächenschwellenwerten der Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010 gegeben.</p> <p style="text-align: right;">Ziel wird erfüllt ✓</p>
Ziel 4: Beeinträchtigungs- verbot	Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren – insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten – innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion bzw. die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.	<p>Die Wirkungsprüfung hat gezeigt, dass die Versorgungsfunktion und Funktionsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche sowie sonstiger relevanter Einzelhandelsstandorte benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</p> <p style="text-align: right;">Ziel wird erfüllt ✓</p>

Zielprüfung LEP 2010 – Synopse (LEP Schleswig-Holstein, Kap. 2.8 Einzelhandel)

Ziel	Zielaussage (Kurzform)	Zusammengefasstes Prüfergebnis
Ziel 5: Kongruenzgebot	Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein. Dabei sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung Einzelhandelseinrichtungen von jeweils bis zu 800 qm Verkaufsfläche möglich. "In allen Gemeinden soll auf ausreichende, wohnortnahe Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere an Lebensmitteln (Nahversorgung) hingewirkt werden" (Absatz 2 Satz 1). Dabei sind, soweit die Nahbereichsgröße das zulässt, auch Einkaufseinrichtungen mit mehr als 800 Quadratmetern ausnahmsweise möglich. Das gilt insbesondere für Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion. In begründeten Ausnahmefällen kann von den Schwellenwerten abgewichen werden.	<p>Börnsen mit seinen knapp 4.800 Einwohnern verfügt genauso wie die benachbarte Gemeinde Escheburg über eine planerische Wohnfunktion.</p> <p>Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Erweiterung eines bestehenden großflächigen Lebensmittelmarktes, die primär dazu dient, einen wichtigen Nahversorgungsanbieter zukunftsfähig abzusichern.</p> <p>Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich überwiegend auf Börnsen (knapp 51 % des Vorhabenumsatzes) sowie angrenzende Gemeindebereiche der Nachbarkommunen Escheburg und Kröppelshagen-Fahrendorf.</p> <p>Im Nahbereich (fußläufige Erreichbarkeit: 1.000-m-Radius) beträgt die Bevölkerungszahl aktuell knapp 2.000 Personen.</p> <p>Somit ist eine begründete Ausnahme der Überschreitung des Verkaufsschwellenwertes gemäß Abs. 5, letzter Satz, gegeben.</p> <p style="text-align: right;">Ziel wird erfüllt ✓</p>
Ziel 6: Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot	Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig.	<p>Wie in Kapitel 3.1 dargestellt, ist das Integrationsgebot mit der direkten Anbindung an das Wohngebiet im Siedlungsschwerpunkt von Börnsener Ortsteil Neu-Börnsen erfüllt. Eine ausreichende fußläufige Erreichbarkeit (Nahbereich 1.000-m-Radius) ist insgesamt gegeben.</p> <p style="text-align: right;">Ziel wird erfüllt ✓</p>

Die notwendige einvernehmlichen Abstimmung mit dem zugeordneten Zentralort Mittelzentrum (im Verdichtungsraum) Wentorf ist bislang noch nicht erfolgt.

Ergänzung:

Das Projektvorhaben wird auf Kompatibilität mit den einschlägigen Zielen der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans LEP Schleswig-Holstein (Entwurfssfassung 2018, Änderungen sind noch möglich, Fertigstellung und damit Anwendung für 2021 geplant) geprüft:

Zielprüfung LEP Entwurf 2018 – Synopse (LEP Schleswig-Holstein, Kap. 3.10 Einzelhandel)		
Ziel	Zielaussage (Kurzform)	Zusammengefasstes Prüfergebnis
Ziel 3: Zentralitätsgebot	Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in den Zentralen Orten vorzusehen. <i>"(3) Ausnahmsweise dürfen großflächige Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zugelassen werden, wenn alternativ die zu prognostizierende Umsatzerwartung der Kaufkraft im Gemeindegebiet entspricht, dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist, diese mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterebenen mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums und Unterebenen sowie Ländlichen Zentralorten zusammengewachsen sind (baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines Zentralen Ortes oder Stadtrandkerns, das die kommunale Grenze überschreitet). In diesen Fällen sind für Art und Umfang der in diesen Nachbargemeinden wahrgenommenen Teilzentralen Aufgaben der Versorgung die Zielsetzungen und Konzeptionen des Zentralen Ortes selbst maßgeblich."</i>	Börnsen verfügt über keine zentralörtliche Funktion; der Gemeinde ist jedoch nach dem noch gültigen Regionalplan für den Planungsraum I eine besondere planerische Wohnfunktion für "geeignete Umlandgemeinden von Mittelzentren bzw. "für Gemeinden auf Siedlungsachsen" zugewiesen. Der in der Gemeinde ansässige und zu erweiternde Aldi-Markt verfügt zudem mit aktuell 807 qm bereits heute über eine etwas größere Verkaufsfläche, als lt. LEP grundsätzlich zulässig ist. Die Landesplanung hat vergleichbare Fälle mit planerischer Wohnfunktionszuweisung bereits positiv eingeschätzt. Somit ist eine begründete Ausnahme im Sinne der Ziffer 3.10 Abs. 3 dritter Satz Entwurf LEP 2018 von den Verkaufsflächenschwellenwerten der Ziffer 2.8 Abs. 1 Entwurf LEP 2018 gegeben. Ziel wird erfüllt ✓
Ziel 4: Beeinträchtigungsvorbot	Mit der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden und keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden hervorgerufen werden.	Die Wirkungsprüfung hat gezeigt, dass die Versorgungsfunktion und Funktionsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche sowie sonstiger relevanter Einzelhandelsstandorte benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Ziel wird erfüllt ✓

Zielprüfung Entwurf LEP 2018 – Synopse (LEP Schleswig-Holstein, Kap. 3.10 Einzelhandel)		
Ziel	Zielaussage (Kurzform)	Zusammengefasstes Prüfergebnis
Ziel 5: Kongruenzgebot	<p>Es ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.</p> <p>"In allen Gemeinden sollen in guter, fußläufig erreichbarer Zuordnung zu den Wohngebieten ausreichende Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) bei guter Einwirkung in die Siedlungsstruktur angestrebt werden" (Absatz 2).</p>	<p>Aufgrund der fehlenden zentralörtlichen Funktion wurde für die Gemeinde Börnsen kein Verflechtungsbereich abgegrenzt.</p> <p>Im Gegensatz zum LEP 2010 werden keine Zielaussagen zum Nahbereich getroffen.</p> <p style="text-align: right; color: orange;">Ziel nicht prüfbar</p>
Ziel 6: Integrationsgebot	<p>Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in den Zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig.</p> <p><i>"Ausnahmsweise kann die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen nach Absatz 1 und im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche zugelassen werden, wenn es sich um Sortimente zur Sicherung der Nahversorgung handelt, es sich um einen integrierten Standort in einem bislang räumlich unterversorgten Bereich außerhalb des Nahbereiches eines Zentralen Versorgungsbereiches handelt, der Vorhabenumsatz in einem angemessenen Verhältnis zur sortimentsspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) im Nahbereich steht und die dezentrale Standortstruktur der Nahversorgung nicht wesentlich beeinträchtigt wird."</i></p>	<p>Für die Gemeinde Börnsen wurde kein Zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt. Wie in Kapitel 3.1 dargestellt, besteht für den Vorhabenstandort eine direkte Anbindung an das Wohngebiet im Siedlungsschwerpunkt vom Börnsener Ortsteil Neu-Börnsen. Die Einwohnerzahl im Nahbereich (1.000-m-Radius) mit knapp 2.000 Einwohnern. Das Angebot des Aldi-Markts umfasst zu rd. 90 % der VKF Sortimente zur Sicherung der Nahversorgung.</p> <p>Somit ist eine begründete Ausnahme im Sinne der Ziffer 3.10 Abs. 6 zweiter Satz Entwurf LEP 2018 von der Ansiedlungszulässigkeit nur in Zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde gemäß der Ziffer 3.10 Abs. 6 Entwurf LEP 2018 gegeben.</p> <p style="text-align: right; color: green;">Ziel wird erfüllt ✓</p>

9 ERGEBNIS

Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist der geplante erweiterte Ersatzneubau des bestehenden Aldi-Lebensmitteldiscounters am Standort zwischen den Kreiseln 10 in Börnsen-Neu-Börnsen (VKF aktuell: 807 qm) mit rd. 1.270 qm (+463 qm). Mit der Erweiterung soll der Aldi-Markt zukunftsfähig aufgestellt werden. Die durchgeführte Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse führt zu folgenden Ergebnissen:

- Börnsen weist stabile makrostandortseitige Rahmenbedingungen mit erhöhter Kaufkraft und weiterhin deutlich steigender Nachfrageplattform im nahversorgungsrelevanten Sortiment auf. Die Gemeinde ist zudem verkehrsgünstig an den Bundesstraßen B 207 und B 5 gelegen.
- Aus raumordnerischer Sicht verfügt Börnsen über keine zentralörtliche Funktion. Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I ist der Gemeinde auf der Siedlungsachse Wentorf-Schwarzenbek ein planerische Wohnfunktion zugewiesen.
- Der geplante Ersatzneubau des Aldi-Lebensmitteldiscounters wird voraussichtlich eine Gesamtumsatzchance von rd. 7,8 Mio. Euro p. a. erreichen, davon 6,8 Mio. Euro mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Durch die Erweiterung wird prospektiv ein Zusatzumsatz in Höhe von 1,5 Mio. Euro im Periodischen Bedarf ausgelöst werden. Auf Basis der ermittelten Umsatzchancen und Flächenproduktivitäten eine ausreichende Tragfähigkeit gegeben.
- Schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit Zentraler Versorgungsbereiche oder auf die wohnortnahe Versorgung im Einzugsgebiet des Vorhabens sowie in den untersuchten Einkaufsstandorte im Umland sind durch die Erweiterung ausgelösten Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

- Das Vorhaben wird künftig einen Teil der Kaufkraftabflüsse an Einzelhandelsstandorte außerhalb des Einzugsgebietes zurückzuführen und die Kaufkraftbindung innerhalb des Einzugsgebietes zu erhöhen können.
- Die anhaltend stabile demografische Entwicklung in Börnsen sowie die jährlich steigenden Pro-Kopf-Ausgabenbeträge im untersuchungsrelevanten Kernsortiment Periodischer Bedarf lassen mittelfristig auch weiterhin eine wachsende Nachfrageplattform im nahversorgungsrelevanten Bedarfs erwarten.
- Das Vorhaben entspricht den raumordnerischen Zielvorgaben des LEP Schleswig-Holstein 2010 und der im Entwurf befindlichen Forderung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2018. Trotz fehlender zentralörtlicher Einstufung ist Börnsen aufgrund der zugewiesenen planerischen Wohnfunktion analog der Nachbargemeinde Börnsen, knapp 2.000 Einwohnern im Nahbereich sowie einer Umsatzherkunft von rd. 51 % aus der Standortgemeinde Börnsen für einen erweiterten Ersatzneubau des Aldi-Markts in der geplanten Größenordnung geeignet. Sowohl Integrationsgebot als auch das Beeinträchtigungsverbot werden prospektiv eingehalten. Das Kongruenzgebot ist gemäß LEP 2010 aufgrund der begründeten Ausnahme erfüllt und kann auch lt. LEP-Entwurf 2018 als erfüllt angenommen werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass durch den prospektiv modern aufgestellten Aldi-Markt die Nahversorgung in Börnsen zukunftsfähig abgesichert und maßvoll aufgewertet wird. Die geplante Verkaufsfläche von rd. 1.270 qm ist für den Standort nicht überdimensioniert und bewegt sich in einem für einen leistungsfähigen Lebensmitteldiscounter marktüblichen Rahmen.

ANHANG

Erläuterungen zur Kaufkraftstrom-Modellrechnung anhand einer fiktiven Beispielrechnung														
Marktverteilung im Einzugsgebiet von Musterstadt – Ausgangslage														
Wettbewerber	Musterstadt Nord		Musterstadt Süd		Musterstadt gesamt		Umland-Einzugsgebiet		Einzugsgebiet gesamt		Umsätze mit externen Kunden		Umsatz/Marktanteil	
	Tsd. Euro	p. a. %	Tsd. Euro	p. a. %	Tsd. Euro	p. a. %	Tsd. Euro	p. a. %	Tsd. Euro	p. a. %	Tsd. Euro	p. a.	Tsd. Euro	p. a. %
ZVB Innenstadt	7.247	30,0	5.258	15,0	12.505	21,1	2.193	6,5	14.698	15,8	902	15.600	16,6	
Fachmarktzentrum Kleinhandel	8.455	35,0	6.310	18,0	14.765	24,9	1.687	5,0	16.452	17,7	1.949	18.401	19,6	
Bezirk Nord (Bestand)	1.208	5,0	701	2,0	1.909	3,2	337	1,0	2.246	2,4	54	2.300	2,4	
Bezirk Nord gesamt	16.910	70,0	12.269	35,0	29.179	49,3	4.217	12,5	33.396	35,9	2.905	36.301	38,6	
Untersuchungsprojekt	- in der Ausgangslage noch nicht marktwirksam -													
Bezirk Nord gesamt	16.910	70,0	12.269	35,0	29.179	49,3	4.217	12,5	33.396	35,9	2.905	36.301	38,6	
Streulagen Süd	2.416	10,0	12.269	35,0	14.685	24,8	843	2,5	15.528	16,7	1.471	16.999	18,1	
ZVB OTZ Süd	1.208	5,0	8.063	23,0	9.270	15,7	506	1,5	9.777	10,5	823	10.600	11,3	
Bezirk Süd gesamt	3.624	15,0	20.332	58,0	23.955	40,5	1.349	4,0	25.305	27,2	2.294	27.599	29,3	
Musterstadt gesamt	20.533	85,0	32.601	93,0	53.134	89,7	5.567	16,5	58.701	63,2	5.199	63.900	67,9	
ZVB Hinterbüttel	121	0,5	175	0,5	296	0,5	8.434	25,0	8.730	9,4	2.270	11.000	11,7	
GE Hinterbüttel	966	4,0		0,5	1.142	1,9	8.097	24,0	9.238	9,9	2.962	12.200	13,0	
Streulagen Hinterbüttel	242	1,0			242	0,4	3.374	10,0	3.615	3,9	385	4.000	4,2	
Hinterbüttel gesamt	1.329	5,5	351	1,0	1.679	2,8	19.905	59,0	21.584	23,2	5.617	27.201	28,9	
Kleinhandel Nebendorf	121	0,5			121	0,2	2.699	8,0	2.820	3,0	180	3.000	3,2	
Umsatz/KKB im EZG	21.983	91,0	32.952	94,0	54.934	92,8	28.170	85,5	83.105	89,4	10.996	94.101	100,0	
Abfluss nach B-Burg	242	1,0	175	0,5	417	0,7	337	1,0	754	0,8				
Abfluss in das EKZ	483	2,0	175	0,5	658	1,1	1.687	5,0	2.345	2,5				
Abfluss nach Fernerlieferung	242		175	0,5	417	0,7	1.687	5,0	2.104	2,3				
Diffuser Abfluss	1.208	5,0	1.577	4,5	2.785	4,7	1.856	5,5	4.641	5,0				

Gesamtumsatz eines Lagebereiches und seine räumliche Herkunft.
 Hier: In der Innenstadt von Musterstadt werden 15,6 Mio. Euro p. a. umgesetzt.
 Davon stammen:
 • 7,2 Mio. Euro aus dem nördlichen Stadtgebiet
 • 5,3 Mio. Euro aus dem südlichen Stadtgebiet
 • 2,2 Mio. Euro aus dem Umland-Einzugsgebiet
 • 0,9 Mio. Euro aus externen Zuflüssen

Gesamtumsatz in Musterstadt

Gesamtumsatz in Hinterbüttel - einem nachgeordneten Zentralort im ländlichen Einzugsgebiet von Musterstadt, der im Wesentlichen sich selbst sowie Teile des ländlichen Einzugsgebietes versorgt.
 Er verfügt zudem über eine Gewerbegebietslage, deren Fachmärkte in begrenztem Umfang auch in den nördlichen Stadtbezirk von Musterstadt ausstrahlen. Immerhin 4 % des Nachfragevolumens aus diesem Stadtbezirk fließen dorthin.
 Durch die Randlage der Gemeinde Hinterbüttel im Einzugsgebiet Musterstadts empfängt sie auch Zuflüsse aus angrenzenden Räumen, die von Musterstadt nicht mehr erreicht werden. Deshalb erscheinen die Umsätze mit externen Kunden in Hinterbüttel recht hoch. Dies ist also kein Indiz für eine höhere Reichweite der Gemeinde Hinterbüttel, sondern tatsächlich überschneiden die beiden Einzugsbereiche nur nicht vollständig.
 Ein großes Problem raumordnerisch vorgegebener Verflechtungsräume liegt darin, dass gegenseitige Einzugsgebietsüberschneidungen benachbarter Gemeinden ignoriert werden. Dies entspricht selten der Realität.

Die Kaufkraftbindung steuert das Rechenmodell. Die Einwohner des nördlichen Stadtgebietes verfügen über ein Nachfragevolumen von knapp 24,2 Mio. Euro p. a. Davon werden 30 % in der Innenstadt ausgegeben. Daraus resultiert dort ein Umsatzbeitrag von rund 7,2 Mio. Euro p. a. Ein Fachmarktzentrum ist noch vor der Innenstadt ein weiterer wichtiger Lagebereich mit 35 % Kaufkraftbindung. Alle weiteren Lagebereiche sind nachrangig. Die Modellrechnung erklärt die Verteilung des Nachfragevolumens schlüssig auf die in Betracht kommenden Einkaufsalternativen.

Der an einem Standort durchsetzbare Anteil der Kaufkraftbindung im umgebenden Einzugsgebiet oder einzelnen Marktzonen dieses Einzugsgebietes ist dabei von einer Vielzahl von Determinanten abhängig, deren Relevanz für die Einkaufsstättenwahl zudem in den verschiedenen Handelsbranchen unterschiedlich ausgeprägt ist. Herausragende Einflussfaktoren sind Distanz/Erreichbarkeit, Betriebstypik, Zentralität des jeweiligen Lagebereiches. Sie bestimmen die Ausprägung der Kaufkraftbindung. Wo immer möglich, wird das Rechenmodell durch die Auswertung realer Befunde z. B. zur Kunden- und Umsatzherkunft an bestehenden Standorten kalibriert.

Knapp 90 % der in Musterstadt ansässigen Nachfrage werden bereits im Stadtgebiet umgesetzt - rund 85 % sind es im Bezirk Nord und 93 % im Bezirk Süd. Die Differenz erklärt sich in diesem fiktiven Beispiel aus nördlich vorgelagerten Konkurrenzzentren (Gewerbegebiet Hinterbüttel, EKZ), die in begrenztem Umfang Kaufkraft aus Musterstadt-Nord abziehen. Für das in der anschließenden Wirkungsanalyse in das Rechenmodell einzustellende Planvorhaben ist bereits im Vorwege erkennbar: Die KKB in Musterstadt ist kaum mehr steigbar - hohe lokale Verdrängung ist zu erwarten.

Gesamtumsatz in Musterstadt einschließlich seines ländlichen Einzugsgebietes, in dem sich der ländliche Zentralort Hinterbüttel sowie die kleine Gemeinde Nebendorf befinden.
 Nicht nur die Verwendung der Nachfrage - auch die Höhe und die räumliche Zusammensetzung der im Untersuchungsraum getätigten Umsätze wird im Modell schlüssig erklärt. Das Modell ist insoweit selbstreferentiell - beide Perspektiven müssen letztlich stimmig sein.

Gutachterliche Stellungnahme zu Anregungen und Bedenken der Gemeinde Wentorf

2. Änderung B-Plan Nr. 19 "Südlich der Schwarzenbeker Landstraße, westlich der Börnsener Straße, Gemeinde Börnsen

erstellt für

BGB-Grundstücksgesellschaft Herten
BV 7460 - Börnsen, Zwischen des Kreiseln 10
Hohewardstraße 345 - 349
45699 Herten

Hamburg, 23. Juni 2021

(P2106-7682)

1. Anlass

Der am Standort Zwischen den Kreiseln 10 in der Gemeinde Börnsen, OT Neu-Börnsen im Jahre 2006 eröffnete Aldi-Discountmarkt entspricht mit einer Verkaufsfläche (VKF) von ca. 806 qm nicht den vertrieblichen Erfordernissen des Betreibers und soll auf das Standardmaß von rd. 1.270 qm erweitert werden. Die Maßnahme dient der langfristigen Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit und somit des Standorterhalts.

Die Gemeinde Börnsen übernimmt keine zentralörtliche Versorgungsfunktion. Das Vorhaben entspricht daher nicht dem raumordnerischen Zentralitäts- und Kongruenzgebot des geltenden LEP 2010 (Kap. 3.10 Ziff. 3 und 5). Großflächige Nahversorgung ist in derartigen Gemeinden bisher nur zielabweichend und ausnahmsweise unter der Maßgabe einer einvernehmlichen Abstimmung mit dem zugehörigen Zentralort möglich und bedarf der Tolerierung durch die Landesplanung.

Im Anschluss ein gemeinsames Planungsgespräch am 29.11.2019 mit Vertretern des Amtes Hohe Elbgeest, dem Bürgermeister der Gemeinde Börnsen, Fa. Aldi und der bulwiengesa AG, welche am 21.10.2019 eine projektbegleitende Auswirkungsanalyse vorlegte, stellte die Landesplanung mit Schreiben vom 2.12.2019 u. a. folgende Sachverhalte fest:

- Das Vorhaben kollidiere am Standort Börnsen mit dem raumordnerischen Zentralitäts- und Kongruenzgebot;
- Der Projektstandort auf der Elbgeest im OT Neu Börnsen läge außerhalb des Kernsiedlungskörpers der Gemeinde Börnsen, sei jedoch mit rd. 2.000 Einwohnern im erweiterten Nahbereich lt. bulwiengesa Analyse siedlungsstrukturell noch hinreichend integriert;
- Der Projektstandort stelle in Verbindung mit weiteren Nahversorgungseinrichtungen im Umfeld des Verkehrskreisels (v. a. Lidl Discounter, Budni Drogeriemarkt, Hol Ab Getränkemarkt) den faktischen Versorgungsbereich der Gemeinde dar;
- Lage- und verkehrsbedingt würde der Standort auch Kunden aus benachbarten Gemeinden - u. a. auch aus Wentorf ansprechen und es würden auch Versorgungsfunktionen über die Gemeinde Börnsen hinaus für Gemeinden und Ortslagen innerhalb der Nahbereiche umgebender Zentralorte übernommen.
- Eine Umsetzung des Vorhabens gemäß der kleineren (ländlichen) Variante des Aldi-Vertriebskonzeptes - rd. 1.070 qm - könne ausnahmsweise mitgetragen werden; Voraussetzung sei der Nachweis einer positiven Abstimmung mit den umgebenden zentralen Orten Reinbek/Glinde/Wentorf, welche ein gemeinsames Mittelzentrum bilden, sowie mit dem Mittelzentrum Geesthacht.

Das künftige LEP Schleswig-Holstein, welches derzeit in der 2. Entwurfsfassung aus dem Dezember 2020 vorliegt, enthält ein überarbeitetes Zentralitäts- und Kongruenzgebot (Ziffern 3 und 5). Danach sind ausnahmsweise großflächige Einzelhandelseinrichtungen der Nahversorgung auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig, wenn sie den Anforderungen des Beeinträchtigungsverbotes, des Kongruenzgebotes und des Integrationsgebotes entsprechen und zusätzlich weitere Voraussetzungen erfüllen. Das ebenfalls ergänzte Kongruenzgebot bestimmt, dass als raumordnerischer Verflechtungsbereich das eigene Gemeindegebiet anzusetzen sei und der Nachweis zu erbringen sei, dass der Vorhabenumsatz den vorgegeben Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreite bzw. operationalisiert, hier überwiegend mit den Einwohnern der eigenen Standortgemeinde Börnsen zu erzielen sei.

Die 2019 vorgelegte Untersuchung folgt noch nicht den Vorgaben des künftigen LEP, zumal derzeit noch das LEP 2010 anzuwenden ist. Sie bestätigt jedoch die geforderte Einhaltung des Integrationsgebotes, und des Beeinträchtigungsverbotes sowie einen trotz der verkehrsorientierten Lage voraussichtlich noch überwiegenden Umsatzanteil mit Kunden aus der Gemeinde Börnsen. Damit reduziert sich perspektivisch das Ausmaß der Zielabweichung bzw. die Zielabweichung würde nach Inkrafttreten eines fortgeschriebenen LEP perspektivisch möglicherweise ganz aufgehoben.

Die Gemeinde Wentorf nahm mit Schreiben vom 14.7.2020 Stellung zum Planvorhaben und kritisierte, dass zusätzlich zum nunmehr auf 1.070 qm VKF reduzierten Aldi-Discountmarkt auch ein Backshop zulässig sein solle, der in der dieser VKF nicht enthalten sei und auch nicht eigenständig festgesetzt werde. Die Gemeinde Wentorf nimmt im Übrigen auch Bezug auf das bulwiengesa Gutachten aus 2019, welches jedoch noch die ursprünglich geplante Dimensionierung von 1.270 qm VKF zum Gegenstand hatte. Der Backshop wurde daraufhin fallengelassen.

2. Erneute Einwendung der Gemeinde Wentorf

Mit Schreiben vom 21.5.2021 wendet sich die Gemeinde Wentorf erneut gegen das Vorhaben sowie gegen das bereits 2019 vorgelegte bulwiengesa-Gutachten, welches bereits Prüfgegenstand der Einwendung der Gemeinde Wentorf vom 14.7.2020 war.

Konkret werden folgende Kritikpunkte vorgebracht:

- a) Die Gemeinde Börnsen habe bereits eine ausreichende und über den örtlichen Bedarf hinausreichende Nahversorgung. Um den Verkehrskreisel herum habe sich bereits eine großzügige Verkaufsflächenansammlung gebildet. Die bereits gebildete Agglomeration werden durch womöglich "eine Erweiterung nach der nächsten" immer weiter verstärkt.
- b) Die Festlegung des Einzugsgebietes im bulwiengesa Gutachten werde hinterfragt, insbesondere warum Wentorf nicht dazu zählen solle.
Das Gutachten sage zwar, dass 52 % der Kaufkraft (aus Börnsen) nach Wentorf und Geesthacht abfließe, nicht jedoch, wieviel Kaufkraft aus Wentorf bereits jetzt in Börnsen gebunden werde. Etwa ein Viertel des Gesamtumsatzes in Börnsen solle durch externe Kunden und Zufallskunden entstehen. Diese würden sicherlich auch aus Wentorf und nicht nur aus den Einzugsgebietszonen 1 und 2 nach Börnsen kommen.
- c) Aus Sicht der Gemeinde Wentorf seien mögliche negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Wentorf nicht hinreichend ausgeschlossen, insbesondere durch eine fehlende Gesamtbetrachtung der vorhandenen Einzelhandelsagglomeration in Börnsen (ALdi, Lidl, Budni, Getröenemarkt, Backshop, Fischfeinkost Baier).
Daher könne dem Vorhaben in Börnsen nicht zugestimmt werden.

Hierauf gehen wir wie folgt ein:

- a) Das Vorhaben dient nicht dem weiteren Ausbau der Nahversorgung in Börnsen. Es werden weder weitere Betreiber, noch Sortimente ergänzt. Das Vorhaben dient vielmehr der Modernisierung und Sicherung eines bereits vorhandenen Anbieters, dessen Sortiment dadurch nicht ausgebaut wird. Die Zielverkaufsgröße von 1.270 qm entspricht dem Aldi-Standard und hebt den Börnsener Markt inso-

weit nicht über das Aldi Ladennetz hinaus. Sie ist mittlerweile auf eine reduzierte Größe von 1.070 qm zurückgenommen, wie sie ansonsten in einwohnerschwachen ländlichen Umfeldern verfolgt wird (was soweit auf Börsen nicht einmal zutrifft).

Damit liegt der Börsener Markt auch weiterhin hinter den internen Vertriebsstandards der Fa. Aldi und auch hinter vielen umgebenden Aldi-Märkten inkl. dem Wentorfer Aldi-Markt zurück. Auch der Wentorfer Aldi-Markt im innerörtlichen sog. "Casino-Park" wird modernisiert und auf rd. 1.070 qm erweitert. Das Planrecht (B-Pl Nr. 669) wurde bereits angepasst. Mit einem Bauantrag ist lt. Betreiber kurzfristig zu rechnen.

Marktgerechte Modernisierungen bestehender Märkte in gewissen Zeitabständen sind Bestandteil einer langfristigen Standortsicherung. Sie werden nachfrageseitig durch ein kontinuierliches Nachfragewachstum für Güter der Nahversorgung sowie in vielen Regionen auch durch Einwohnerwachstum zusätzlich gedeckt.

Ein Einfrieren modernisierungs- und erweiterungsbedürftiger Märkte ist unter solchen Voraussetzungen nicht Ausdruck einer Standortsicherung, sondern einer langfristigen Austrocknung von Standorten. Hierzu besteht im konkreten Fall kein erkennbarer Anlass.

- b) Ein Einzugsgebiet beschreibt im Regelfall nicht den Raum, aus dem alle Kunden generiert werden, sondern in dem eine gewisse Mindest-Kaufkraftbindung erreicht wird. Verkehrsorientierte Standorte sind häufig durch einen hohen externen regionalen Streukundenanteil mit vordergründig großer Reichweite gekennzeichnet. Diese Streukunden tragen zuweilen erheblich und auch entscheidend zur Wirtschaftlichkeit des Standortes bei. In kleineren Gemeinden kann so ein lokaler Versorgungsumfang bereitgestellt werden, der allein aus der Standortgemeinde heraus nicht möglich wäre. In Börsen tritt die ungünstige topografische Zerteilung des Siedlungsgebietes hinzu, die einer tragfähigen Nahversorgung in Kernortslage entgegensteht. Für die Projektbewertung maßgeblich ist, dass die Markteinflussnahme des Vorhabens in den Nachbargemeinden – insbesondere den zentralen Orten – nur gering ist und dass zumindest noch der überwiegende Umsatzanteil aus dem eigentlich zu versorgenden Raum stammt. Beides ist hier noch ausreichend gewährleistet.

Bis zu ca. 10 % der Kunden des Aldi-Marktes stammen nach eigenen Erhebungen der Fa. Aldi aus Wentorf. Sie machen damit einen großen Teil des regionalen Streukundenaufkommens aus. Die verkehrliche Erreichbarkeit und die Agglomeration tragen hierzu unzweifelhaft bei, allerdings stehen die unvorteilhafte Verteilung der Lebensmittelmärkte rund um den Kreisverkehr (was insoweit nicht zu einem echten Verbundstandort führt und Synergieeffekte dämpft) sowie vor allem das Fehlen eines Lebensmittel-Vollsortimenters als üblichem Rückgrat der Nahversorgung einer mehr als nur schwachen Ausstrahlung nach Wentorf entgegen. Das dortige inmitten des Siedlungskörpers gelegene und auch über den Südring zügig anfahrbare Ortszentrum weist ein ungleich breiteres Handels- und Dienstleistungsangebot und zudem eine höhere Verweilqualität auf; zudem sind die wesentlichen Nutzungen fußläufig barrierefrei miteinander verknüpft. Hinzu kommt, dass die gesamte Region gen Hamburg orientiert ist; dies dämpft allgemein die Ausstrahlung der Handelsstandorte in Richtung der Metropole, während sie u. a. vom Pendlerverkehr aus den ländlichen Räumen profitieren.

Es ist daher realistisch und zudem positiv zu werten, dass die Marktdurchdringung in Wentorf nicht höher ausfällt. Gemäß interner Angaben zur Kundenherkunft der Fa. Aldi stammen bis zu 10 % der Kunden aus Wentorf.

Normiert auf 1.000 Kunden stellt sich die Lage bei Aldi in Börnsen wie folgt dar (vereinfachte, aber durchaus realistische Annahme: Umsatzanteil = Kundenanteil):

- Kundenanteil aus Zone 1 Börnsen: 51 % bzw. 510 Kunden in einer Stichprobe aus 1.000 Kunden. Index der Marktdurchdringung bei 4.764 Einwohnern: etwa 11 % der Einwohner befinden sich rechnerisch in der Stichprobe.
- Kundenanteil aus Zone 2 Kröppelshagen-Fahrendorf, teilweise Escheburg: 26 % bzw. 260 Kunden in einer Stichprobe aus 1.000 Kunden. Index der Marktdurchdringung bei 4.016 Einwohnern: etwa 6 % der Einwohner befinden sich rechnerisch in der Stichprobe.
- Kundenanteil aus Wentorf etwa 10 % (enthalten in rd. 23 % externer Streukunden) bzw. 100 Kunden in einer Stichprobe aus 1.000 Kunden. Index der Marktdurchdringung bei rd. 12.600 Einwohnern in Wentorf: etwa 0,8 % der Wentorfer Einwohner befinden sich rechnerisch in der Stichprobe. Das Gefälle 11 % in Zone 1 => 6 % in Zone 2 zu => 0,8 % in Wentorf belegt den starken Abfall der Markteinflussnahme nach Wentorf.

Tatsächlich dürfte die Marktdurchdringung in Wentorf sicherlich asymmetrisch ausgebildet sein und Bewohner des Ostrandes stärker nach Börnsen orientiert sein als Bewohner des Kernsiedlungsgebietes. Allerdings bestehen einige günstige Umstände, die einer übermäßigen Orientierung aus Wentorf nach Börnsen entgegenstehen:

- Es bestehen keine vorgelagerten, näher an Börnsen als an Wentorf gelegenen Ortschaften;
- Der östliche Siedlungsrand ist eher gewerblich geprägt und teilweise sehr dünn besiedelt;
- Wohnsiedlungen am Ostring sind an diesen nicht angebunden, sondern im Gegenteil durch einen Lärmschutzwall getrennt. Dies verlängert etwas potenzielle Anfahrwege nach Börnsen.
- Zweifellos ist Börnsen aus großen Teilen Wentorfs gut anfahrbar; der Wentorfer Ortskern wendet sich jedoch ebensogut dorthin und ist zügig mit ausreichenden Stellplätzen auch über den Südring anfahrbar. Nur etwa 500 Einwohner haben eine Zeitvorteil bei der Anfahrt nach Börnsen.

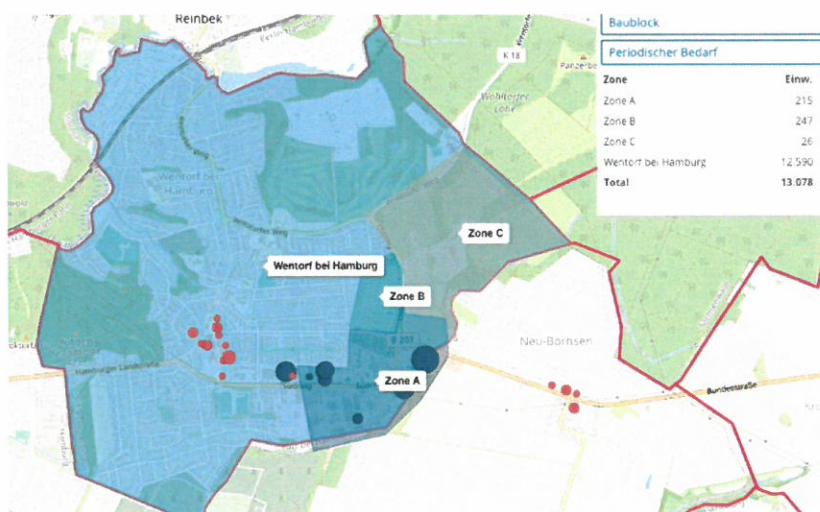


Abb.: Einwohnerzahlen der Quartiere am Ostrand Wentorf; Kartengrundlage: OSM Mitwirkende, kleinräumige Einwohnerdaten: Microm Baublockdaten

"Externe Streukunden" lt. bulwiengesa-Gutachten stammen von außerhalb des Einzugsgebietes. Sie machen etwa 23 % des Gesamtaufkommens aus. Eine Teilmenge von bis zu ca. 10 %-Punkten darin stammt aus Wentorf.

Die Marktdurchdringung in Wentorf ist jedoch so gering, dass ein Ausmaß geringfügiger Streuverflechtungen nicht überschritten wird und Wentorf insoweit nicht Bestandteil des Einzugsgebietes des Aldi-Standortes ist. Es wäre denkbar, aus den Quartieren des östlichen Wentorfer Siedlungsrandes eine kleine Teilzone mit etwa 500 Einwohnern zu bilden, die sicherlich bedeutend stärker auf Börsen orientiert ist, als der Rest der Gemeinde. Für die Analytik ist dies jedoch verzichtbar.

Der externe Streukundenanteil ist bereits lagebedingt stark erhöht und gegenüber üblichen Durchschnittswerten (um ca. 10 %, häufig auch als "externe Potenzialreserve" bezeichnet) mehr als verdoppelt. Damit tragen wir den Lagefaktoren des Standortes Rechnung.

Ferner sind die externen Umsätze näherungsweise proportional in die Wirkungsanalyse eingegangen: auch sie wurden bei der Berechnung der Umverteilungswirkungen auf umgebende Standorte berücksichtigt.

- c) Die Agglomerationswirkung des Standortes wird durch die Verteilung der Anbieter auf mehrheitlich eigenen Grundstücken um den Verkehrskreisel geschwächt und tritt hinter der Verweilqualität im Wentorfer Ortszentrum, das weitgehend verkehrsberuhigt ist, zurück. In Börsen fehlt zudem ein Lebensmittel-Vollsortimenter als üblicherweise standortprägender Ankerbetrieb mit der größten Sortimentstiefe. Hinzu kommt, dass es in Börsen um den Verkehrskreisel keine Betriebe und Anbieter (bis hin zum Allgemeinmediziner) gibt, die es nicht auch in Wentorf gäbe. Selbst der Fa. Fischfeinkost Baier steht in Wentorf ein eigenes Frischfischangebot im Feinkostmarkt Edeka Schulz im Wentorfer Ortszentrum, auf dem Wochenmarkt sowie im Traditionsbetrieb Goedecke am Südring mehrfach gegenüber.

Die Agglomerationswirkung des Standortes ist in der Auswirkungsanalyse ansonsten berücksichtigt. Allerdings zieht Aldi nach seiner Neuaufstellung wenig zusätzliche Kunden aus Wentorf nach Börsen, da Aldi parallel auch in Wentorf modernisiert und erweitert wird, weshalb Aldi in Börsen hinsichtlich des Ladenlayouts keinen Verkaufsflächen- und Attraktivitätsvorsprung vor dem Wentorfer Markt erhält. Alles in allem sind die Verdrängungswirkungen auf Wentorf also niedrig und sie werden zudem im Zeitablauf durch kontinuierliches Nachfragewachstum sukzessive wieder ausgeglichen, so dass schädliche Auswirkungen der Aldi-Erweiterung in Börsen auf den Wentorfer Ortskern vollständig ausgeschlossen werden können.

Hamburg, 23.6.2021
bulwiengesa AG



Andreas Gustafsson
Partner

