

Auszug aus der Norddeutschen Rundschau vom 02. Januar 2003

Bekanntmachung Nr. 49 der Gemeinde Hohenlockstedt

Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11
der Gemeinde Hohenlockstedt für einen Teilbereich in der
Breiten Straße (K 46) zwischen der Finnischen Allee und
der Deutsch-Ordens-Straße

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 28. November 2002 die
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Hohenlock-
stedt für einen Teilbereich in der Breiten Straße (K 46) zwischen der
Finnischen Allee und der Deutsch-Ordens-Straße, bestehend aus der
Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.
Dieses wird hiermit bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 3. Januar 2003 in Kraft.

Alle Interessierten können den Bebauungsplan und die Begründung
dazu von diesem Tage an in der Gemeindeverwaltung Hohenlockstedt,
Kieler Straße 49, 25551 Hohenlockstedt, Zimmer K 1, während der
Sprechstunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeich-
neten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie
nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich
gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der
Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren
seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde gel-
tend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verlet-
zung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1
BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB
über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsan-
sprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zuläs-
sige Nutzung und das Löschen von Entschädigungsansprüchen wird
hingewiesen.

Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeich-
neten ländersrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und
Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sowie eine Verletzung
von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn
sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der
Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten
Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht
worden ist.

Hohenlockstedt, 23. Dezember 2002

Gemeinde Hohenlockstedt
Der Bürgermeister
Noetzelmann
1. Stellv. des Bürgermeisters

Veröffentlicht in der Norddeutschen Rundschau am 02. Januar 2003

Die Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift
(Ablichtung usw.) mit dem Original in der Nord-
deutschen Rundschau wird hiermit amtlich be-
glaubigt.

Die Beglaubigung dient der Vorlage bei der
Anzeige- bzw. Genehmigungsbehörde.

Hohenlockstedt, den 3. Jan. 2003

Gemeinde Hohenlockstedt
Der Bürgermeister
Im Auftrage



Inhaltsverzeichnis

1. Planungsvorgaben
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
3. Allgemeines Planungsziel
4. Einzelheiten der Planung
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Immissionsschutzüberlegungen
 - 4.4 Verkehrliche Erschließung
 - 4.5 Grünordnerische Belange
 - 4.6 Gestalterische Vorschriften
5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen
6. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung
7. Ver- und Entsorgung

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11
der Gemeinde Hohenlockstedt

1. Planungsvorgaben

Die landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben für die Gemeinde Hohenlockstedt können dem Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein bzw. dem Regionalplan für den Planungsraum IV, zu dem Hohenlockstedt mit den Kreisen Dittmarschen und Steinburg gehört, entnommen werden. Hohenlockstedt wird dort als ländlicher Zentralort eingestuft, der im 10 km-Umkreis um ein Mittelzentrum, hier Itzehoe, liegt.

Als ländlicher Zentralort soll Hohenlockstedt für die Bevölkerung seines Nahbereiches die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sicherstellen. Dabei muss allerdings bedacht werden, dass sich die Gemeinde am Rande des 10 km-Umkreises zu Itzehoe befindet und von daher für mehrere ländliche Gemeinden außerhalb dieses Umgebungskreises vollwertige Versorgungsaufgaben mit wahrnimmt. Der geplante Verbrauchermarkt passt sich deshalb landesplanerisch und raumordnerisch in die Gegebenheiten und Vorgaben ein. Er entspricht in seiner Größe der zentralörtlichen Bedeutung der Gemeinde Hohenlockstedt.

Städtebauliche Planungsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 11 bildet die Neuauflistung des Flächennutzungsplanes, deren abschließender Beschluss am 12.07.2001 gefasst wurde. Eine Genehmigung dieses neuen Flächennutzungsplanes ist vor kurzem erfolgt. In diesem Bauleitplan wird der Planbereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Nach Abstimmung mit dem Kreisbauamt Itzehoe ist die Aufstellung einer Flächennutzungsplanänderung zur Erfüllung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, da Flächennutzungspläne nicht parzellenscharf und die Fläche des Sondergebietes relativ klein ist und nur wenige Flurstücke umfasst. Der Flächennutzungsplan kann in einem späteren Verfahren angepasst werden.

Für das Plangebiet wurde zunächst der Bebauungsplan Nr. 11, der am 09.12.1986 in Kraft getreten ist und danach die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, die am 18.05.1999 rechtskräftig wurde, aufgestellt. Beide Bauleitpläne gelten außerhalb des jetzigen Geltungsbereiches der 2. Änderung unverändert weiter. Nach Rechtskraft der 2. Änderung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 und seiner 1. Änderung für das jetzige Plangebiet allerdings vollständig außer Kraft.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und lässt sich wie folgt beschreiben:

Breite Straße, Ost- und Nordgrenze des Grundstückes Breite Straße 22, Nordgrenze der Flurstücke 15/11 und 15/13, Ost- und Nordgrenze des Grundstückes Deutsch-Ordens-Straße 2 (Aldi-Grundstück), Südgrenze des nördlich an das Aldi Grundstück grenzenden Gewerbegrundstückes Deutsch-Ordens-Straße 4 einschließlich aller hinterliegenden Bereiche, Westgrenze der Grundstücke Finnische Allee 1 – 3 und Breite Straße 18.

Der Geltungsbereich liegt in einer Gemengelage nördlich der Kreisstraße 46 am nordwestlichen Rand der Gemeinde Hohenlockstedt. Im Norden ist überwiegend gewerbliche Nutzung zum Teil in Industriebetrieben vorhanden, die sich auch im Nordwesten westlich der Deutsch-Ordens-Straße fortsetzt. Südlich der Breiten Straße ist eine typische Misch-

gebietsgemengelage mit Wohnnutzung, aber auch gewerblichen Bereichen sowie Gaststätten vorhanden, die allerdings in dem dort rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Die Gebäude auf den Grundstücken entlang der Finnischen Allee werden im südlichen Bereich als Kunsthaus mit Wohnnutzung (Grundstück Breite Straße 18) und im nördlicheren Bereich als Wohnungen genutzt.

Auf den Flurstücken des Plangebietes befindet sich zurzeit ein Teil eines Gewerbebetriebes, der weiter nördlich weitere Betriebshallen unterhält und dort auch durchaus Industriegebietscharakter aufweist, wie dies nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 für die dortigen Bereiche rechtlich auch zulässig ist. Der vordere Bereich der Grundstücke an der Breiten Straße ist mit einer großen Gewerbehalle bebaut. Die rückwärtigen Flächen sind befestigt und werden als Lager benötigt.

3. Allgemeines Planungsziel

Wie unter Ziffer 1 dieser Begründung bereits dargelegt wurde, muss die Gemeinde Hohenlockstedt neben der Bedarfsdeckung für die eigene Bevölkerung als ländlicher Zentralort auch umliegende Gemeinden, insbesondere außerhalb des 10 km-Umkreises von Itzehoe, mit Einkaufsmöglichkeiten mit versorgen. Einem im September 2000 von der GfK Marktforschung im Verbund mit „Prisma“, einem Institut für Handels-, Stadt- und Regionalforschung, erstellten Markt- und Standortgutachten für die Gemeinde Hohenlockstedt kann entnommen werden, dass nach aktuellen Untersuchungen der in Hohenlockstedt vorhandene Lebensmitteleinzelhandel bislang lediglich 78 % der Nachfrage im unmittelbaren Marktgebiet decken kann. Rechnet man die im weiteren Umgebungsbereich liegenden, entfernteren Ortschaften hinzu, so ist die Bedarfsdeckung noch geringer. Daran hat auch die Ansiedlung des durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ermöglichten Aldi-Marktes auf dem westlich angrenzenden Eckgrundstück Breite Straße/Deutsch-Ordens-Straße nichts verändert. Die Angebotspalette des Aldi-Marktes wurde bereits im Gutachten mit berücksichtigt.

Um den landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben Rechnung zu tragen und auch die innerörtliche Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur zu fördern sowie die Angebotspalette insbesondere für Waren des periodischen Bereichs zu erweitern, will die Gemeinde Hohenlockstedt den Umsiedlungswünschen des Wandmaker-Verbrauchermarktes Rechnung tragen. Diese Einzelhandelseinrichtung ist zurzeit weiter östlich an der Breiten Straßen angesiedelt, hat hier jedoch keine wettbewerbstechnisch notwendigen Erweiterungsmöglichkeiten mehr. Auch die Gutachter der oben bereits zitierten Standortforschung haben ermittelt, dass der Wandmaker-Verbrauchermarkt mit seinem Vollsortiment in Zukunft wettbewerbsmäßig nur dann Chancen hat, wenn eine Erweiterung und Neupräsentation entsprechend den zeitgemäßen Maßstäben möglich wird. Da dies am derzeitigen Standort technisch und bauleitplanerisch nicht möglich ist, wird auf dem jetzt als Sondergebiet dargestellten Bereich an der Breiten Straße ein neues Verbrauchermarktgebäude für das Wandmaker Geschäft errichtet, zu dem dann auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen mit hergestellt werden kann.

Das Markt- und Standortgutachten vom September 2000 kommt zu dem Ergebnis, dass der umgesiedelte Verbrauchermarkt keine negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen der Gemeinde Hohenlockstedt haben wird, so dass seine Umsiedlung auf den neuen Standort und damit auch die Erweiterung des Sortiments stadtplanerisch und wirtschaftspolitisch ohne Bedenken erfolgen kann. Auf die Ausführungen des oben genannten Gutachtens, das bei der Gemeinde Hohenlockstedt eingesehen werden kann, wird in diesem Zusammenhang zur Vermeidung von Wiederholungen nur verwiesen.

Da sich diese städtebaulichen Überlegungen auf dem fraglichen Grundstück im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 wegen der dortigen Festsetzungen rechtlich so nicht verwirklichen lassen, wird jetzt eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 notwendig.

4. Einzelheiten der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Wie unter Ziffer 3 dieser Begründung bereits dargelegt wurde, sollen die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes ermöglichen. Da aus wirtschaftlichen und wettbewerbstechnischen Gründen, wie sie im oben bereits zitierten Markt- und Standortgutachten für die Gemeinde Hohenlockstedt dargelegt sind, eine Verkaufsfläche von 2000 m² benötigt wird, ist es rechtlich notwendig, dieses Gelände als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO darzustellen, wobei natürlich die Art der Nutzung mit Verbrauchermarkt angegeben wird. Wegen dieser Größe der Verkaufsfläche muss der geplante Verbrauchermarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO angesprochen werden.

Hinzu kommt eine nähere Definition dieser Nutzungsart durch die textliche Festsetzung Nr. 1. So sollen im Sondergebiet nur Einzelhandelseinrichtungen einschließlich Büro-, Lager- und Sozialbereichen zugelassen werden.

Darüber hinaus kommt die Sondergebietsfestsetzung der ursprünglichen Industrie bzw. der angrenzenden Gewerbegebietsfestsetzung am nächsten, so dass der Gebietscharakter insgesamt auch durch eine Sondergebietsausweisung gewahrt bleibt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Wie bereits mehrfach erwähnt, muss der Verbrauchermarkt aus wirtschaftlichen Gründen eine Verkaufsfläche von maximal 2000 m² haben. Dies bedingt wiederum eine maximale Grundflächengröße von 2750 m², da zu der reinen Verkaufsfläche noch die Büro-, Lager- und Sozialbereiche hinzugerechnet werden müssen. Außerdem muss natürlich durch textliche Festsetzung geregelt werden, dass die maximale Versiegelung des Grundstückes noch wesentlich höher sein kann, damit die Errichtung der notwendigen Anzahl von Stellplätzen unter Berücksichtigung der Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO möglich wird.

Es sei noch darauf hingewiesen, dass nur eine Grundfläche und keine Grund- bzw. Geschossflächenzahl festgesetzt wird, um die genaue maximale Größe der späteren Verkaufshalle regeln zu können, ohne von eventuellen Grundstücksgrößen abhängig zu sein.

Der Baukörper soll im Norden der Grundstücke neu errichtet werden, weshalb hier eine entsprechende Baukörpervorgabe durch Baugrenzen vorgenommen wurde. Die vorhandene Halle im Südteil der Flurstücke an der Breiten Straße ist zum Ausbau für einen Verbrauchermarkt nicht geeignet und soll deshalb abgerissen werden. Diese Fläche wird für die notwendigen Stellplätze hergerichtet, da die Abstellflächen für Fahrzeuge von der Breiten Straße her angefahren werden sollen.

Die vorgesehene Gebäudegröße passt sich im Übrigen den vorhandenen nördlich anschließenden Gewerbegebäuden an. Deshalb wird auch eine dort bereits vorhandene Zweigeschossigkeit für diesen Bereich wieder aufgenommen, was gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 11 einer Herabzonung zumindest im hinteren Bereich von vier auf zwei Geschosse gleichkommt. Die ursprünglich vorgesehene Viergeschossigkeit würde sich auch nicht in die örtlichen Gegebenheiten einpassen und die Bauwerkscharakteristik der Umgebung sprengen. So ist es möglich, die Verkaufsflächen und Hauptlagerräume im Erdgeschoss und die Verwaltungs-, Sozial- und übrigen Nebenräume im Obergeschoss unterzubringen.

Da der Gebäudekörper eine Länge von mehr als 50,00 m erhalten wird, muss eine abweichende Bauweise gemäß den Regelungen des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden, wobei natürlich Grenzabstände entsprechend den Vorschriften der offenen Bauweise einzuhalten sind und nur die Gebäudelänge die Vorgaben dieser Bauweise sprengt.

4.3 Immissionsschutzüberlegungen

Um die vom Verbrauchermarkt und insbesondere von den Stellplätzen und dem Anlieferungsbereich sowie dem LKW-Verkehr der Firma Nier ausgehenden Emissionen auf die angrenzende Wohnbebauung südlich der Breiten Straße und im Mischgebietenbereich an der Finnischen Allee zu ermitteln, wurde vom Ingenieurbüro Gosch-Schreyer-Partner im September 2001 ein Lärmschutzgutachten und später noch ein 1. Nachtrag zur Schalltechnischen Untersuchung erstellt.

Um die Vorgaben des staatlichen Umweltamtes zu berücksichtigen, ist ein 2. Nachtrag zur schalltechnischen Untersuchung im November 2002 erstellt worden, deren Ergebnis als Anlage Bestandteil der Begründung wird.

Der Gutachter kommt darin zu dem Ergebnis, dass - bei Einhaltung der im Gutachten zugrunde gelegten Waren-Anlieferungszeiten zwischen 6⁰⁰ und 22⁰⁰ Uhr - durch die Aufnahme einer textlichen Festsetzung über maximale flächenbezogene Schalleistungspegel von tagsüber 60 dB(A) / m² und nachts 42 dB(A) / m² gewährleistet ist, dass keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen für die angrenzende Wohnbebauung notwendig werden.

Die Untersuchung hat ergeben, dass aufgrund der errechneten Beurteilungspegel die zulässigen Immissionsrichtwerte für den Tageszeitraum - bei Einhausung der Ladezone des geplanten Marktes - im Bereich der Häuser Breite Strasse Nr. 45 und 47, auch unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung des vorhandenen Aldi-Marktes, eingehalten werden.

Die für die Gebäude Breite Strasse Nr. 41 und 43 ermittelten Beurteilungspegel überschreiten die Immissionsrichtwerte tags leicht mit ca. 1 - 3 dB(A).

Die Überschreitung ist kaum wahrnehmbar und stellt somit keine erhebliche Belastung für die Wohnbebauung dar. Sie kann als hinnehmbar eingestuft werden, zumal dazu die nachfolgenden Überlegungen noch mit einbezogen werden :

Die Breite Straße ist als Kreisstraße eingestuft und also verkehrstechnisch dafür vorgesehen, größere Verkehrsmengen aufzunehmen. Die Finnische Allee bzw. die Deutsch-Ordens-Straße sind dagegen nur Gemeindestraßen. Eine Anbindung an die Finnische Allee würde darüber hinaus lärmtechnisch auch zwei Mietwohneinheiten belästigen, wobei der Verkehr dort sowohl die vorderen als auch die rückwärtigen Gebäudebereiche und die Freisitze und Außenanlagen beeinträchtigen würde. Das Gebäude Breite Str. 39 – 41 liegt dagegen auf der gegenüber liegenden Straßenseite und hat nur die vordere Gebäudeseite zur Straße gewandt. Die jetzt vorgesehene Erschließung beeinträchtigt also wesentlich weniger Menschen und die Betroffenen in einem geringeren Umfang.

Eine Erschließung zur Deutsch-Ordens-Straße ist aus eigentumsrechtlichen und betriebswirtschaftlichen Gründen des dort angesiedelten Unternehmens nicht möglich. Der dortige Lastkraftwagenverkehr würde zur Gefährdung der Stellplatzbenutzer führen. Eine ordnungsgemäße verkehrstechnische Abwicklung der Verkehrsströme ist hier nicht möglich.

Die Lage des Stellplatzbereiches vor dem Verbrauchermarktgebäude wurde bewusst so gewählt, damit die Fahrzeugbewegungen auf dem Grundstück möglichst minimiert werden können. Die Stellplätze liegen unmittelbar hinter der Ein- und Ausfahrt, so dass

nur kurze Parkplatzsuchwege zurückgelegt werden müssen. Dadurch kann, neben den verkehrstechnischen Sicherheitsüberlegungen, eine Minimierung des Lärms und der Abgase erzielt werden. Würden die Stellplätze hinter dem Gebäude liegen, müssten alle Fahrzeugführer erstmals am Eingang des Verbrauchermarktes vorbeifahren, was zu einer erheblichen Gefährdung der rein- und rauslaufenden Kunden, hier muss insbesondere auch an Kinder gedacht werden, führen würde. Außerdem würde der wesentlich verlängerte Stellplatzverkehr hinter den Wohnblocks an der Finnischen-Allee entlang führen, bis der rückwärtige Stellplatzbereich erreicht wäre, was dort wiederum zu erheblichen Lärm- und Abgasbelastungen führen würde, die mit den jetzigen Planungen vermieden werden.

Es muss auch bedacht werden, dass das Plangebiet zurzeit als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt ist, auf dem also ohnehin schon erhöhte Lärm- und sonstige Immissionen entstehen dürften. Außerdem war eine viergeschossige Bebauung möglich, die jetzt auf eine Zweigeschossigkeit herabgezogen wurde. Durch die Einrichtung des Verbrauchermarktes werden die anliegenden Wohnungen immissionstechnisch also nicht schlechter gestellt, als dies durch die Industriegebietenutzung geschehen würde. Im Gegenteil kann wohl davon ausgegangen werden, dass sich die gesamte Immissionssituation verbessert, da sicherlich mit sonstigen Immissionen außer dem Lärm nur im geringen Umfang gerechnet werden muss.

Die Ein- bzw. Ausfahrt zum Betriebsgelände der Firma Nier erfolgt durch Geh- und Fahrrecht zur Deutsch-Ordens-Straße und nicht über die Breite Straße. Diese Anbindung wird für das benachbarte Gewerbegebiet und die wohntechnisch genutzte Umgebung keine zusätzlichen Lärmprobleme mit sich bringen.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Wie bereits erwähnt, werden die großen Stellplatzbereiche im südlichen Teil des Plangebietes an der Breiten Straße liegen. Hier werden bis zu 155 Stellplätze hergestellt werden, die den rechtlichen Anforderungen damit Genüge tun und eine wettbewerbsmäßig günstige Ausgangssituation für den Verbrauchermarkt schaffen. Selbstverständlich wird auch eine entsprechende Anzahl behindertengerechter Parkplätze hergestellt werden.

Diese Stellplätze werden über zwei Zufahrten von der Breiten Straße an- und aber nur über den östlichen Einfahrtsstreifen abgefahren. Die Zufahrten sind jetzt für den dort angesiedelten Gewerbebetrieb auch schon vorhanden. Am 14.11.2002 hat eine Verkehrsschau vor Ort stattgefunden, an der Vertreter der Verkehrsaufsicht Itzehoe, der Polizeiinspektion, des Straßenbaulastträgers, der örtlichen Ordnungsbehörde und des Investors teilgenommen haben. Es wurde dabei einvernehmlich abgestimmt, dass die vorhandene Ein- und Ausfahrt der Firma Nier hinter dem Kurvenbereich zur Minderung der Verkehrsgefährdung nur noch als Zufahrt festgesetzt wird. Eine entsprechende Anordnung hinsichtlich der Verkehrsbeschilderung wird später von der Verkehrsaufsicht vorgenommen. Die östliche Ein- und Ausfahrt kann beibehalten werden. Die dort stehende Eiche kann erhalten werden, da ausreichende Sichtverhältnisse bestehen.

Die Breite Straße als Kreisstraße ist in der Lage, diesen zusätzlichen Verkehr ordnungsgemäß mit abzuwickeln. Die Stellplatzanlage ist damit sowohl von der Anzahl der Abstellmöglichkeiten als auch von der Erschließung her in der Lage, den maximal anfallenden Kundenverkehr auch zu Spitzenzeiten ordnungsgemäß abzuwickeln.

Um den Anlieferverkehr zum Verbrauchermarkt sicherzustellen, muss zur Erreichbarkeit der Anlieferzonen nördlich des Gebäudes ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht von der Deutsch-Ordens-Straße her vorgesehen werden, das über die ursprünglichen Industriegebiete läuft.

Um die Erreichbarkeit des Betriebsgeländes der Firma Nier auch in Zukunft gewährleisten zu können, wird eine Befahrbarkeit des Sondergebietes am nördlichen Geltungsbereichsrand entlang auf das Firmengelände auch weiterhin ermöglicht werden. Entsprechende Grundstücksflächen befinden sich noch im Besitz der Firma bzw. wird ein Geh- und Fahrrecht dazu im Bebauungsplan vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt allerdings nur über die Deutsch-Ordens-Straße, aber ohne zeitliche Einschränkung. Ein Ausfahrt auf die Breite Straße über das Verbrauchermarktgrundstück und die dortigen Stellplatzbereiche ist nicht mehr vorgesehen.

4.5 Grünordnerische Belange

Das gesamte Gelände des Geltungsbereiches ist bereits im hohen Maße versiegelt, da bereits eine intensive Gewerbenutzung auf den Grundstücken liegt. Der rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht in dem festgesetzten Industriegebiet folgende Nutzungsintensität:

Grundflächenzahl GRZ 0,6 (entspricht ca. max. 5.840 m² versiegelte Fläche); ein- bis max. viergeschossige Bauweise; Anpflanz- und Erhaltungsgebot gegenüber der Breiten Straße (ca. 440 m²) und der Deutsch-Ordens-Straße (ca. 80 m²; zusammen ca. 520 m²).

Durch die Festsetzungen aufgrund der 2. Änderung ergeben sich folgende relevante Auswirkungen für Natur und Landschaft:

- Durch eine Reduzierung der Baufenster und Festsetzung einer max. zweigeschossigen Bauweise sind keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu erwarten. Vielmehr ergeben sich hierdurch positive Aspekte für das Landschaftsbild, in dem sich die Bebauung besser in die Umgebung einfasst.
- Durch eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von max 0,85 ergibt sich eine geringfügig höhere Flächeninanspruchnahme von 2.430 m² durch versiegelte Flächen (ca. 8.270 m² gegenüber 5.840 m²).
- Durch teilweisen Erhalt und der neuen Festsetzung von Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsgeboten ergeben sich ein geringfügiger Flächenverlust von ca. 37 m² bei diesen Flächenanteilen (ca. 483 m² gegenüber 520 m²).

Die anthropogen entwickelten Böden im Planungsgebiet sind bereits im hohen Maße durch die vorhandene Nutzung beeinträchtigt. Die mögliche zusätzliche Bodenversiegelung im Planungsgebiet findet somit auf erheblich vorbelasteten Böden statt, die aktuell nur eine vergleichsweise geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Gleichwohl findet durch eine Versiegelung dieser Böden eine weitere ‚Verschlechterung‘ statt.

Nach ISH/MUNFSH¹ (1998, S. 611f) richten sich Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen nach den Bedingungen des Einzelfalls. Durch die erhöhte Versiegelung in dem o.g. Umfang ergäbe sich nach ISH/MUNFSH (1998) ein Ausgleichsbedarf von ca. 1.200 m² (Herausnahme von entsprechend großen Flächen aus der intensiven Nutzung und Entwicklung zu naturbetonten Lebensräumen). Der o.g. Erlass enthält lediglich Hinweise, wie Eingriffe zu bewerten und der Ausgleich zu ermitteln ist. Die genannten Verhältniszahlen stellen Empfehlungen dar, die eine einheitliche Anwendung in Schleswig-Holstein ermöglichen sollen. Die Gemeinde ist jedoch nicht an ein

¹ ISH/MUNFSH (Minister des Innern und Ministerin für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein) 1998: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht. Gemeinsamer Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998. In: Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 31, S. 604-613

standardisiertes Verfahren gebunden. Es ist letztlich Aufgabe der Gemeinde, in eigener Verantwortung die Schwere der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu beurteilen und über Vermeidung und Ausgleich – auch unter Kostengesichtspunkten – abwägend zu entscheiden (vgl. ebenda, S. 606).

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB geht die Gemeinde davon aus, dass für die zusätzliche Bodenversiegelung ein Ausgleich erbracht werden sollte. Bei der Bemessung der benötigten Ausgleichsfläche werden jedoch 600 m² als ausreichend angesehen (statt 1.200 m²). Der genannte Erlass mit seinen Richtwerten wird in der Planungspraxis im Regelfall bei der Versiegelung von weitgehend ‚intakten‘ Durchschnittsböden angewandt (z.B. Ackerflächen). In dem vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um für den Naturschutz deutlich geringwertigere Böden, so dass ein Ausgleichsverhältnis von ca. 1 : 0,25 (statt 1 : 0,5) als ausreichend angesehen wird. Bei dieser Einschätzung bleibt darüber hinaus unberücksichtigt, dass davon ausgegangen werden kann, dass ein Teil der Bodenversiegelungen auch in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt wird (in diesem Fall wäre ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,3 notwendig).

Da entsprechende geeignete Ausgleichsflächen im Planungsgebiet nicht vorhanden sind, bedarf es daher der Bereitstellung externer Ausgleichsflächen. Zurzeit besteht für den Investor keine Möglichkeit, entsprechende Flächen zur Verfügung zu stellen. Der Investor hat daher, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg, einen Vertrag über die Zahlung einer Ausgleichssumme mit der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft über die Bereitstellung einer Ausgleichsfläche von 600 m² auf einem Teilstück des Flurstückes 43/1 der Flur 3 der Gemeinde Schlotfeld Geest geschlossen. Mit der Ausgleichsfläche soll ein Beitrag zur Realisierung des überörtlichen Biotopverbundsystems geleistet werden. Maßnahmenziel ist die Sukzession zu Wald. Das Grundstück wird der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein übereignet.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach § 3 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVI-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz gehören Verbrauchermärkte mit einer Geschossfläche ab 5.000 m² zu den UVP-pflichtigen Vorhaben bzw. ab 1.200 m² ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Abs. 1 Satz 1 des o.g. Gesetzes zu machen (vgl. Anlage zu dem o.g. Gesetz).

Da es sich bei dem Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes um einen Innenbereich handelt, ist eine solche Umweltverträglichkeitsprüfung jedoch nicht notwendig und wird daher im Aufstellungsverfahren nicht durchgeführt.

4.6 Gestalterische Vorschriften

Damit sich die Gebäudegestaltung dem gehobenen Baustandard in der Gemeinde Hohenlockstedt anpasst, werden örtliche Bauvorschriften hinsichtlich der Gestaltung der Fassaden und Dachflächen aufgenommen. Die Materialien bei der Verwendung der Fassaden sollen sich auf rotbraunes Sichtmauerwerk und für die Dachflächen auf rote Pfanneneindeckung beschränken. So soll sichergestellt werden, dass keine ortstypischen Baumaterialien Verwendung finden und die Bebauungscharakteristik auch des Gewerbebereiches der Gemeinde Hohenlockstedt erhalten bleibt.

5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Sondergebietsflächen:	9138 m ²
Industriegebietsflächen:	585 m ²
Stellplatzflächen:	3325 m ²
Anpflanzungsflächen:	483 m ²
Größe des Plangebietes	9729 m²

Bei diesen Zahlen ist natürlich zu berücksichtigen, dass fast der gesamte Geltungsbereich als Sondergebiet festgesetzt ist und die Größen für die Anpflanzungs- und Stellplatzbereiche natürlich nicht hinzu kommen, sondern innerhalb der Sondergebietsflächen verwirklicht werden. Sie werden hier aufgeführt, um deutlich zu machen, in welcher Größenordnung sich die entsprechenden Festsetzungen bewegen.

6. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Zur Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kommen weder bodenordnende Maßnahmen noch Finanzierungskosten auf die Gemeinde Hohenlockstedt zu, da bereits alle privatrechtlichen Grundstückserwerbe getätigt wurden und Straßenflächen nicht zu überäußern sind.

Da keine zusätzliche öffentliche Erschließung oder die Herstellung von Ver- und Entsorgungsleitungen notwendig wird, kommen auch keine zusätzlichen Finanzierungskosten auf die Gemeinde Hohenlockstedt zu. Die Gemeinde behält sich aber natürlich die Erhebung von Erschließungs- oder sonstigen Ausbaukosten von den jeweiligen Grundstückseigentümern gemäß den rechtlichen Gegebenheiten und den Gemeindefestsetzungen vor.

7. Ver- und Entsorgung

In der Breiten Straße sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in ausreichender Dimensionierung vorhanden, damit der neue Verbrauchermarkt dort ordnungsgemäß mit angeschlossen und damit ver- und entsorgt werden kann.

Der Grundstückseigentümer wird vor Baubeginn entsprechende Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern führen.

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenlockstedt in der Sitzung am 28.11.2002 gebilligt.

Hohenlockstedt, den 20. Dez. 2002



.....
Bürgermeister

2. Nachtrag - Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel

Als 2. Nachtrag zur Schalltechnischen Untersuchung vom Sept. 2001 wird jetzt die Aussage zu dortigem Punkt 8.2 „Festsetzungen“ - auf Anregung des Staatlichen Umweltamtes, Itzehoe - neu formuliert und mit ergänzenden Berechnungen nachgewiesen.

Der damalige Festsetzungsvorschlag aus Punkt 8.2 - "Ausschluß einer Warenanlieferung zwischen 22⁰⁰ und 6⁰⁰ Uhr" - kann in dieser Form nicht in einem B-Plan festgesetzt werden.

Es kann nur die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels im B-Plan erfolgen.

Zur Ermittlung der zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel werden hier Berechnungen durchgeführt mit dem Ziel, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den vorhandenen Immissionsorten wie in der schalltechnischen Untersuchung vom Sept. 01 zu erreichen.

Dabei wird der vorhandene Aldi-Parkplatz als Vorbelastung mit berücksichtigt sowie die Einhausung der Ladezone des geplanten Marktes.

Gemäß den Berechnungsergebnissen können flächenbezogene Schalleistungspegel für das Marktgelände von tags 60 dB(A)/m² und nachts 42 dB(A)/m² nahezu für die gleichen Beurteilungspegel tagsüber an den empfindlichsten Immissionsorten sorgen wie im 1. Nachtrag vom Dez. 01, die Nachtwerte werden überall unterschritten.

Die Berechnungsergebnisse sind in Tabellenform beigefügt als Anlage 3.1, die grafische Darstellung erfolgt in Anlage 4.

Neuer Textvorschlag zu Punkt 8.2 Festsetzungen :

"Folgende flächenbezogenen Schalleistungspegel dürfen im Plangebiet nicht überschritten werden :

tags	60 dB(A) / m ²
nachts	42 dB(A) / m ²

Im konkreten Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Werte gutachterlich nachzuweisen".

Ende Textvorschlag.

Bei der Einhaltung der o.g. Werte ist gewährleistet, daß insbesondere der Immissionsrichtwert für die Nacht an allen untersuchten Immissionsorten nicht überschritten wird.

Das schließt jedoch eine Warenanlieferung in der Zeit zwischen 22⁰⁰ und 6⁰⁰ Uhr nach wie vor aus.

Der hier erarbeitete 2. Nachtrag vom Nov. 2002 ist für Aussagen zum Immissionsschutz im B-Planverfahren einzig relevant.

Alle vorangegangenen schalltechnischen Untersuchungen sind nicht mehr zu berücksichtigen.

Bearbeitet :

Gosch-Schreyer-Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
Paperberg 4, 23843 Bad Oldesloe
Tel. 04531 / 67070
Fax 04531 / 670779
e-mail : oldesloe@gsp-ig.de

Bad Oldesloe, im November 2002