

GEMEINDE HOHENLOCKSTEDT

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 11 „Ecke Leipziger Straße – Finnische Allee“

für das Gebiet:

westlich der Finnischen Allee Nr. 16 und 18, nördlich
der Finnischen Allee Nr. 23 und 25, südlich der Leip-
ziger Straße und östlich des ehem. Nier-Geländes

Übersichtskarte (unter Verwendung eines Luftbildes von Google earth)



Begründung

Juni 2013

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
Alter Markt 12 | 18055 Rostock
Fon 0381.375678.0 | Fax 0381.375678.20
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Rainer Isensee
Dipl.-Ing. Torsten Schibisch
Dipl.-Ing. Evelyn Peters

Inhalt

1	Räumlicher Geltungsbereich	1
2	Planungsanlass, Planungserfordernis	1
3	Planungsvorgaben, Planungsvoraussetzungen	1
3.1.	Landesraumordnungsplan Regionalplan	1
3.2.	Landschaftsrahmenplan Landschaftsplan	1
3.3.	Darstellungen des Flächennutzungsplan, Bebauungsplanänderungen	2
4	Bestandsbeschreibung	3
5	Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung	4
6	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	5
6.1.	Art der baulichen Nutzung	5
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	5
6.3.	Zahl der Vollgeschosse	5
6.4.	Verkehrsflächen	6
7	Begründung der grünordnerischen Festsetzungen	6
7.1.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
7.2.	Anpflanzen von Bäumen	6
8	Verkehr, Erschließung	6
9	Immissionsschutz	6
10	Ver- und Entsorgung	7
11	Umweltbelange	7
12	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen	8
13	Artenschutz	9
14	Hinweise	9
14.1.	Kampfmittel	9
14.2.	Archäologische Funde	9
15	Flächenbilanz	10

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage zwischen der Finnischen Allee und der Leipziger Straße und hat eine Größe von ca. 6.200 m².

Der Plangeltungsbereich wird begrenzt durch die Leipziger Straße im Norden, im Osten durch die Finnischen Allee Nr. 16 und 18, im Süden durch die Finnischen Allee Nr. 23 und 25 und im Westen durch das ehem. Nier-Gelände.

2 Planungsanlass, Planungserfordernis

Die Gemeinde Hohenlockstedt plant auf einem Eckgrundstück zwischen Finnischer Allee und Leipziger Straße einen Neubau der Feuerwache in zentraler Lage, um die funktionalen und betriebstechnischen Anforderungen an eine moderne Feuerwache erfüllen zu können. In der geltenden Fassung des Bebauungsplans Nr. 11 liegt das Grundstück in einem Bereich, der als Industriegebiet (GI) festgesetzt ist. Die in der Planzeichnung festgesetzte überbaubare Fläche bezieht sich auf ein Gebäude, das inzwischen abgerissen wurde.

Das Planverfahren wird im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung geführt. Dadurch entfällt das Erfordernis für einen Umweltbericht. Die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor Aufnahme der Planung erbracht bzw. zulässig.

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens im Zuge der Berichtigung angepasst und das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

3 Planungsvorgaben, Planungsvoraussetzungen

3.1. Landesraumordnungsplan Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) stuft die Gemeinde Hohenlockstedt als ländlichen Zentralort im 10 km Umkreis um das Mittelzentrum Itzehoe ein.

Hohenlockstedt ist im Regionalplan für den Planungsraum IV (2005) als ländlicher Zentralort eingestuft. Die Gemeinde ist infrastrukturell gut ausgestattet. Sie verfügt über ein gut strukturiertes und differenziertes örtliches Angebot an Gütern und Dienstleistungen der Grundversorgung und des täglichen Bedarfs.

Hohenlockstedt ist Teil eines Gebietes mit einer besonderen Bedeutung für den Grundwasserschutz.

3.2. Landschaftsrahmenplan Landschaftsplan

Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan enthalten keine Aussagen zum Plangeltungsbereich.

3.3. Darstellungen des Flächennutzungsplan, Be- bauungsplanänderungen

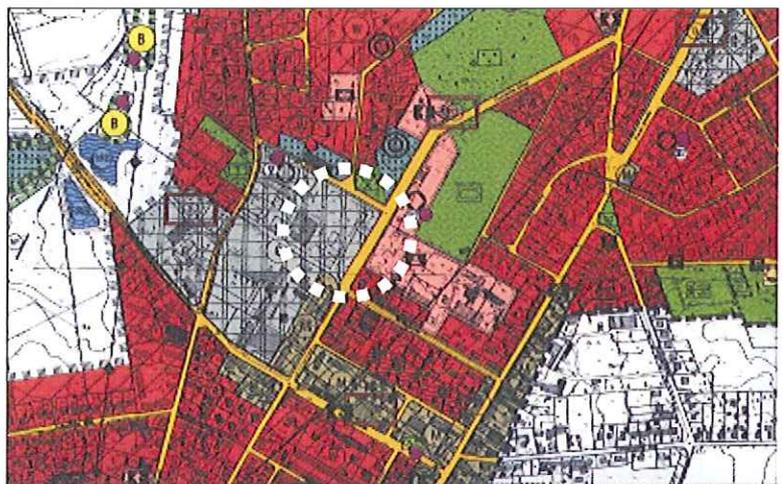
Der gültige Flächennutzungsplan stellt den gesamten Plangeltungsbereich und darüber hinaus auch die westlich angrenzenden Bereiche als gewerbliche Bauflächen dar.

Die Flächen im Norden jenseits der Leipziger Straße sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und als Waldflächen dargestellt.

Östlich an die Finnische Allee angrenzend zeigt der Flächennutzungsplan neben Gemeinbedarfslflächen mit der Zweckbestimmung Schule (nördlicher Bereich) auch Wohnbauflächen (südlicher Bereich oberhalb der Birkenallee).

Gemischte Bauflächen schließen unmittelbar südlich an den Plangeltungsbereich an.

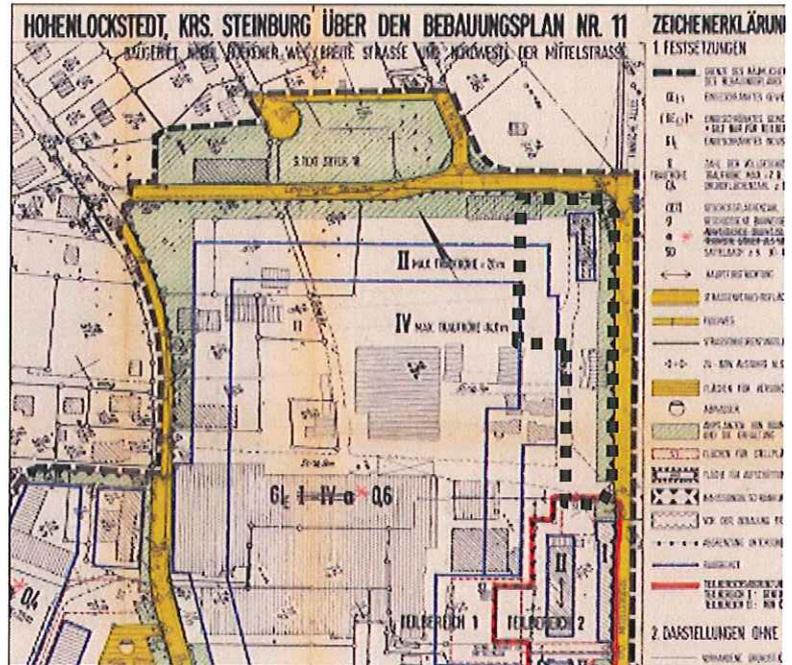
Die Abweichungen von den Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes werden im Zuge der Berichtigung angepasst.



Ausschnitt FNP

Der Ursprungs-B-Plan Nr. 11 (rechtskräftig seit 1985) legt für die verbindliche Bauleitplanung für den Bereich zwischen Leipziger Straße, Finnische Allee, Breite Straße / Bückener Weg, dem westlichen Siedlungsrand und der Deutsch-Ordens-Straße ein eingeschränktes Industriegebiet fest. Das damit verbundene Ziel der weiteren Ansiedlung von Gewerbe- / Industriebetrieben wird mittlerweile nicht mehr weiter verfolgt. Über 2 Änderungsverfahren zum B-Plan Nr. 11 siedelten sich seither 2 Verbrauchermärkte an der Breiten Straße an.

Ausschnitt B-Plan Nr. 11 (mit Markierung des Plangeltungsbereichs der 3. Änderung)



4 Bestandsbeschreibung

Der Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 stellte sich bis zum Februar 2013 als teilweise versiegelte (bauliche Vorprägung) und teilweise gehölzbestandene Fläche dar, die sich entlang der Leipziger Straße entwickelt hat. Zwischenzeitlich wurden die Kleingehölze sowie, mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde auch drei Großgehölze entfernt. Zwei Bestandsgebäude, die sich auf dem Gelände befunden haben, sind bereits zu einem früheren Zeitpunkt abgerissen worden, eine Grundstückszufahrt von der Finnischen Allee ist noch vorhanden.



Abb. Finnische Allee, Blickrichtung Norden



Abb.: Blick in die Leipziger Straße

Unmittelbar östlich des Plangebietes befinden sich die Gebäude der Grundschule Hohenlockstedt sowie die daran anschließenden Sportplatzflächen. Südlich an die Schule grenzen die innerörtlichen Wohngebiete Hohenlockstedts an.

Entlang der Leipziger Straße und weiter in Richtung Nordosten (z.T. entlang der Finnischen Allee) gliedert ein Waldstreifen das Siedlungsgebiet des Ortes.

5 Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung

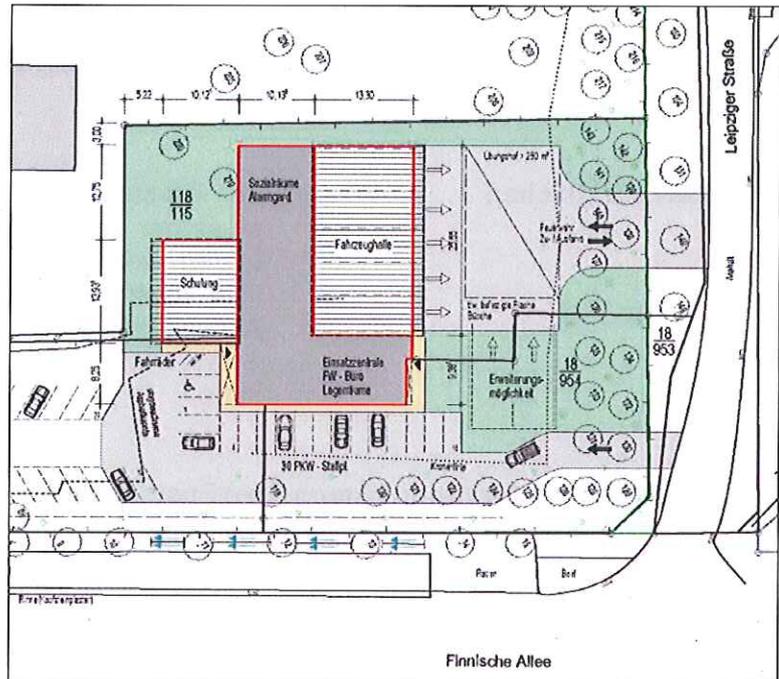
Das städtebauliche und hochbauliche Konzept der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 sieht vor, die Feuerwache mit der Fahrzeughalle und dem Übungshof zur Leipziger Straße hin zu orientieren, an der auch die zentrale Zu- und Ausfahrt geplant ist.

Die vorgesehene Bebauung umfasst folgende Teilbereiche:

- Einsatzzentrale, Büros, Lagerräume
- Sozialräume, Alarmgarderobe
- Fahrzeughalle (inkl einer Erweiterungsmöglichkeit)
- Schulungsräume

Der Lageplan stellt die geplante Anordnung der Gebäude und Nutzungen dar.

Ausschnitt Lageplan Neubau
Feuerwehrhaus Hohenlockstedt
(Butzlaff / Tewes, Architekten
und Ingenieure
(Stand: 26.02.2013)



6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Das überplante Grundstück ist entsprechend der Zweckbestimmung als Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ ausgewiesen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie über die Ausweisung eines Baufeldes bestimmt. Die durch Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Fläche lässt auch zukünftige bauliche Erweiterungen zu. Die Grundstücksausnutzung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 60 % begrenzt. Die Ausnutzung entspricht damit der bisherigen Ausweisung im Industriegebiet von 0,6. Die festgesetzte GRZ berücksichtigt bereits die geplante Anzahl von mindestens 30 Stellplätzen einschließlich der beiden Zufahrten von der Leipziger Straße und der Finnischen Allee. Durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen darf die GRZ darüberhinaus um bis zu 50 %, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,8 - d. h. bis einer Grundstücksversiegelung von maximal 80 % - überschritten werden. Damit ist sichergestellt, dass auch zukünftige Nutzungserweiterungen realisiert werden können.

6.3. Zahl der Vollgeschosse

Es ist entsprechend der hochbaulichen Planung maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass in die-

sem eher durch große Baumalleen und Freiräume geprägten Standort kein baulich dominantes Solitärgebäude entsteht.

6.4. Verkehrsflächen

Zur Herstellung der Zufahrten von der Leipziger Straße muss der vorhandene Grünstreifen an zwei Stellen überfahren werden. Die für die Zufahrten notwendigen Verkehrsflächen einschließlich der erforderlichen Aufweitungen im Einmündungsbereich in die Leipziger Straße sind im Bebauungsplan planzeichnerisch festgesetzt.

7 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

7.1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan sind Anpflanzzonen planzeichnerisch festgesetzt, die für eine Eingrünung der Feuerwehrwache sorgen.

7.2. Anpflanzen von Bäumen

Für den Neubau der Feuerwache wurden außerhalb der Vegetationszeit mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde drei ortsbildprägende Bäume sowie weitere auf dem Grundstück befindliche Gehölze gefällt. Ein Erhalt der Bäume durch eine andere Positionierung des Baukörpers war aus betriebstechnischen Gründen nicht möglich. Für den Verlust der ortsbildprägenden Bäume ist ein entsprechender Ersatz auf dem Grundstück zu schaffen und dauerhaft zu erhalten. Dies wird im Bebauungsplan festgesetzt und damit rechtlich gesichert. Die Bäume sollen innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Anpflanzflächen gepflanzt werden.

8 Verkehr, Erschließung

Das Erschließungskonzept sieht vor, die zentrale Zu- und Ausfahrt der Feuerwehr und damit auch der Fahrzeughalle und des Übungshofes unmittelbar an die Leipziger Straße anzubinden.

Für den ruhenden Verkehr sind mindestens 30 Stellplätze, für die Einsatzkräfte der Freiwilligen Feuerwehr sowie für die Nutzung der Schulungsräume vorgesehen. Diese Anlage wird über eine separate Zu- und Abfahrt an die Leipziger Straße sowie über eine vorhandene Zufahrt im Süden an die Finnische Allee angebunden.

9 Immissionsschutz

Für den Betrieb der Feuerwache sind keine Maßnahmen zum Immissionsschutz über die allgemeinen baulichen Anforderungen hinaus erforderlich. Ein Übungsbetrieb außerhalb der Tageszeiten - vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr – sowie an Sonn- und Feiertagen findet regelmäßig

nicht statt. Die unregelmäßig stattfindenden Einsätze selbst sind durch die schalltechnischen Richtlinien der TA Lärm gedeckt. An 10 Tagen im Jahr dürfen für sogenannte außergewöhnliche Ereignisse zudem die Richtwerte der TA-Lärm überschritten werden.

10 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an das gemeindliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Die **Frischwasser-versorgung** erfolgt über das gemeindliche Wasserwerk. Die **Stromversorgung** wird von der e.on Hanse sichergestellt. Hohenlockstedt ist an ein Ferngasnetz angeschlossen. Die Versorgung mit **Erdgas** erfolgt ebenfalls durch die e.on Hanse.

Schmutzwasser und **Oberflächenwasser** werden getrennt entwässert. Das gemeindeeigene Klärwerk befindet sich nahe der ehemaligen Lohmühle.

Telekommunikationsleitungen sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Die **Abfallbeseitigung** obliegt dem Kreis Steinburg, der dazu private Entsorgungsunternehmen beauftragt.

11 Umweltbelange

Da die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt wird, entfällt die Verpflichtung zur Umweltprüfung, der Umweltbericht, das Monitoring nach § 4 c und ein Ausgleich der Eingriffe. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind dennoch die Belange des Umweltschutzes zu prüfen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

Im Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan werden keine das unmittelbare Plangebiet betreffenden Aussagen getroffen.

Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb der geschlossenen Siedlungsfläche, die Umgebung ist weitgehend bereits baulich geprägt. Der Plangeltungsbereich selber ist zu nicht unerheblichen Teilen, ca. 30-40 % des Plangebietes, versiegelt. Das Plangebiet wurde bereits baulich genutzt, vorhandene Gebäude wurden aber vor einigen Jahren abgerissen.

Der Baumbestand innerhalb des Plangeltungsbereichs wurde parallel zum Bauleitplanverfahren bereits in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde beseitigt. Als Ersatz für die gefälltten Bäume wird in der Fällgenehmigung die Auflage formuliert, dass im Eingriffsbereich 3 Linden oder Eichen als Hochstamm, 3 x v. mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen sind. Diese

Pflanzgebote werden als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen und können innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher umgesetzt werden.

Entlang der Finnischen Allee und der Leipziger Straße befinden sich Straßenbäume, die von der Planung unberührt bleiben und auch weiterhin für eine raumwirksame Eingrünung der Fläche sorgen, so dass Beeinträchtigungen des Stadtbildes nicht zu erwarten sind.

Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen durch die erforderlichen neuen Versiegelungen für die Gebäude und für die Erschließung des Gebietes. Diese Versiegelungen führen auch zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser. Die Entwässerung der Stellplätze und des Übungshofes kann - so weit hydraulisch möglich - über Mulden („A-Horizont“) mit Notüberläufen an die Regenwasserkanalisation erfolgen.

Südöstlich des Plangebietes befinden sich an der Finnischen Allee Wohnhäuser in unmittelbarer Nähe, ebenso nördlich des Plangeltungsbereichs in ca. 60 m Luftlinie. Im Normalbetrieb, der Übungen, Ausbildung und Wartung umfasst, gehen von der geplanten Feuerwache keine nennenswerten Schallemissionen aus, so dass keine Gefährdungen der menschlichen Gesundheit zu erwarten sind.

Die im Einsatzfall durch Fahrzeugbewegungen, Alarmsignale, Martinshörnern etc. verursachten Geräuschimmissionen unterliegen keiner immissionsschutztechnischen Reglementierung und sind durch Anwohner zu dulden.

12 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen

Die Planungen sehen nach derzeitigem Stand keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen.

Die Planungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 sehen keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da der Plangeltungsbereich sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet, ist gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB der Ausgleich möglicher Eingriffe nicht erforderlich.

13 Artenschutz

Nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten

1. „...wild lebende Tiere 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...“ (**Tötungsverbot**).
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...“ (**Störungsverbot**)
3. „...Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören...“ (**Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten**).
4. „wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“.

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Strukturen mehr, die einen geeigneten Lebensraum für die nach geltendem Artenschutzrecht zu betrachtenden Arten bieten. Die Umsetzung der Planung kann aus diesem Grund zu keinen Verstößen gegen geltendes Artenschutzrecht führen.

14 Hinweise

14.1. Kampfmittel

Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche daher auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt – Sachgebiete 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel – durchgeführt.

Bauträger werden darauf hingewiesen, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

14.2. Archäologische Funde

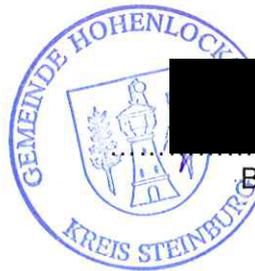
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutz-

behörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

15 Flächenbilanz

Gemeinbedarfsfläche:	6.140 m ²
(davon Anpflanzflächen	1.100 m ²)
Straßenverkehrsflächen:	120 m ²
Gesamtfläche Plangeltungsbereich:	6.260 m ²

Hohenlockstedt, den 03.07.2013



Bürgermeister