

Bekanntmachung der Gemeinde Hohenlockstedt

Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ortszentrum“ für das Gebiet der Breiten Straße (K 46), der Straße „Am Markt“, der Helgolandstraße und der Kieler Straße (L 121)

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 28. Oktober 2004 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ortszentrum“ für das Gebiet der Breiten Straße (K 46), der Straße „Am Markt“, der Helgolandstraße und der Kieler Straße (L 121), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Dies wird hiermit bekanntgemacht.

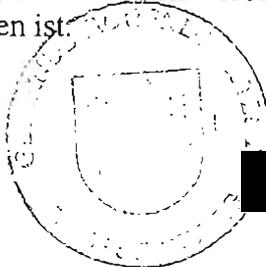
Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 19. Januar 2005 in Kraft. Alle Interessierten können den Bebauungsplan und die Begründung dazu von diesem Tage an in der Gemeindeverwaltung Hohenlockstedt, Kieler Straße 49, 25551 Hohenlockstedt, Zimmer K 1, während der Sprechstunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung 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 Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen 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, 03.01.2005



Gemeinde Hohenlockstedt
Der Bürgermeister

Dörnte

Ausgehängt am 04.01.2005

abgenommen am 19.01.2005

Abzunehmen am 19.01.2005

Hohenlockstedt, 04.01.2005

Unterschrift



Unterschrift

Die wörtliche Übereinstimmung ~~ver-~~
~~stehender~~ – ~~umstehender~~ – Abschrift
(Fotokopie) mit der vorliegenden Ur-
schrift – ~~Ausfertigung~~ – ~~beglaubigten~~
~~Abschrift~~ – bescheinige ich.

Hohenlockstedt, den 19.01.2005





Gemeinde Hohenlockstedt

(Kreis Steinburg)

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Ortszentrum“ für das Gebiet der Breiten Straße (K 46), der Straße ‚Am Markt‘, der Helgolandstraße und der Kieler Straße (L 121)

Bearbeitungsstand: 28.10.2004
Bvh.-Nr.: 04028

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Hohenlockstedt
Kieler Straße 49
25551 Hohenlockstedt

Auftragnehmer

Ingenieurgemeinschaft SASS&KUHRT GmbH
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22

Projektbearbeitung

Projektleiter: Bernd Philipp
Diplom-Ingenieur für Stadt- und Regionalplanung
(0 48 35) 97 77 - 17

Inhalt

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich	1
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	1
3. Planerische Vorgaben	1
3.1 Landesplanung	1
3.2 Regionalplanung	2
3.3 Landschaftsplanung	2
3.4 Flächennutzungsplan	3
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	3
4.1 Allgemeines	3
4.2 Art und Maß der Nutzung	4
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
4.4 Stellplätze	5
4.5 Pflanzgebote	5
5. Örtliche Bauvorschriften	5
6. Verkehrliche Erschließung	6
7. Immissionsschutz	6
8. Naturschutz und Landschaftspflege	7
9. Bodenordnende Maßnahmen	9
10. Ver- und Entsorgung	9
11. Flächenbilanzierung	10
12. Kosten	10
13. Anhang	10
13.1 Schalltechnisches Gutachten	10

Gemeinde Hohenlockstedt

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Ortszentrum“ für das Gebiet der Breiten Straße (K 46), der Straße ‚Am Markt‘, der Helgolandstraße und der Kieler Straße (L 121)

Begründung

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum und wird eingefasst durch die Straßen ‚Am Markt‘, Helgolandstraße, Kieler Straße (L 121) und Breite Straße (K 46). Der Änderungsbereich liegt hauptsächlich zwischen Marktplatz und der Bebauung der Straße ‚Am Markt‘. Darüber hinaus wird die Helgolandstraße zwischen Straße ‚Am Markt‘ und Kieler Straße in das Änderungsgebiet einbezogen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 5/33, 5/388, 5/390, 5/391, 5/408 bis 5/412, sowie Teilstücke der Flurstücke 5/404 und 5/262 (Helgolandstraße / Am Markt) sowie ein untergeordnetes Teilstück der Kieler Straße und ein Teilstück von Flurstück 8/10 (Breite Straße) und von Flurstück 5/386 (Grünanlage) der Flur 1 in der Gemeinde Hohenlockstedt, Gemarkung Lockstedter Lager. Der Bereich der 1. Änderung ist insgesamt 7.130 m² groß.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung verfolgt das Ziel, über die Verlagerung eines Verbrauchermarktes ins Ortszentrum hinein, den Bereich der Ortsmitte und des Marktplatzes wiederzubeleben und den Geschäfts- und Einzelhandelsbereich in dieser zentralen Lage zu stärken. Die Bereiche nördlich und westlich des Marktplatzes sind derzeit durch Leerstände gekennzeichnet.

Es ist eine Verlagerung des an der Kieler Straße auf Höhe des Rathauses bestehenden Verbrauchermarktes (Penny-Markt) in die zentrale Ortslage bei Vergrößerung der Verkaufsfläche und deutlicher Erhöhung der Stellplatzflächen beabsichtigt. Dies ermöglicht eine Standortsicherung in zentraler Lage innerhalb Hohenlockstedts.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Landesplanung

Hohenlockstedt ist ländlicher Zentralort und Sitz der Amts- und Gemeindeverwaltung Hohenlockstedt. Der Ort liegt innerhalb des 10-km-Umkreises um das Mittelzentrum

Itzehoe. An die Ortslage schließt der Naturpark Aukrug an, der als Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung ausgewiesen ist.

Hohenlockstedt ist durch die nahe gelegene Bundesstraße 77, die an die Ortslage angrenzende B 206 sowie die Landesstraße 121 und diverse Kreisstraßen gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Grundsatz der Raumordnung und Landesplanung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Lande zu gewährleisten (Ziffer 7.5 des Landesraumordnungsplans für Schleswig-Holstein 1998 (LROPI)). Eine räumlich differenzierte Verteilung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs mit Schwerpunkten in den zentralen Orten ist danach anzustreben.

Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen und die Gesamtstruktur des Einzelhandels der Bevölkerungszahl des Verflechtungsbereiches angemessen sein.

3.2 Regionalplanung

Der Nahbereich Hohenlockstedt umfasst aktuell neben dem rund 6.300 Einwohnerinnen und Einwohner zählenden ländlichen Zentralort sechs weitere Gemeinden mit ca. 1.600 Einwohnerinnen und Einwohnern.

Die Gemeinde Hohenlockstedt ist nach Ziffer 6.2.3 Nr. 5 des Regionalplans für den Planungsraum IV (Entwurf, Stand 16.12.2003) infrastrukturell gut ausgestattet. Sie verfügt über ein gut strukturiertes örtliches Angebot an Gütern und Dienstleistungen der Grundversorgung und des täglichen Bedarfs.

Hohenlockstedt liegt darüber hinaus in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

3.3 Landschaftsplanung

Der geltende Landschaftsplan weist für den Bereich des Ortszentrums überwiegend bebaute Flächen aus. Im Bereich des Marktplatzes ist darüber hinaus eine Grünfläche dargestellt.

Die Gemeinde hat gemäß § 6 (1) LNatSchG eine Ausnahme von der Verpflichtung zur Aufstellung eines Grünordnungsplans beantragt. Die Untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 13.07.2004 der Ausnahme zugestimmt.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans weist mit 0,71 ha eine geringe Größe auf und liegt mitten im Siedlungsbereich. Wesentliche Bereiche sind bereits bebaut oder versiegelt, ökologisch wertvolle Flächen existieren nicht. Die Planung ist im Grundsatz mit den Zielen von Landschaftspflege und Naturschutz vereinbar.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist für das rund 0,71 ha große Städtebauprojekt nicht erforderlich, da der untere Schwellenwert für eine allgemeine Vorprü-

fung (nach § 16 und 17 BauNVO) nicht erreicht wird. Es handelt sich zudem um eine Planung im beplanten Innenbereich mit einer zulässigen Geschossfläche des Einzelhandelsbetriebes von weniger als 5.000 m².

3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt eine gemischte Baufläche dar. Im Bereich der Breiten Straße ist eine Parkanlage dargestellt. Die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Allgemeines

Die Planungen sehen einen Verbrauchermarkt mit einer Grundfläche von 1200 m² und einer Verkaufsfläche von 800 m² vor. Angegliedert sind zwei weitere Einzelhandelsgeschäfte mit einer Grundfläche jeweils zwischen 200 und 250 m² und einer Verkaufsfläche zwischen 100 und 150 m². Daraus ergibt sich in der Summe die festgesetzte Grundfläche von maximal 1700 m² und eine Verkaufsfläche bis zu 1100 m². Darüber hinaus können insgesamt 108 Stellplätze vor Ort realisiert werden.

Zur Realisierung der Planung ist beabsichtigt, den zur Zeit leerstehenden Supermarkt innerhalb des Plangebietes sowie ein bestehendes Einzelhandelsgeschäft (Spiel- und Schreibwaren, Tabak) an der Breiten Straße Nr. 4 abzureißen. Als Ersatz für das bestehende Einzelhandelsgeschäft dient einer der beiden neu geplanten Läden. Die Straße ‚Am Markt‘ sowie im Bereich der Helgolandstraße bestehende öffentliche Verkehrsflächen sollen zugunsten der Planung entwidmet werden.

Mit der Verlagerung und Vergrößerung des Wandmakermarktes wurde bereits ein Markt- und Standortgutachten für die Gemeinde Hohenlockstedt durchgeführt (GfK Marktforschung im Verbund mit prisma – Institut für Handels-, Stadt- und Regionalforschung GmbH, Stand September 2000).

Danach realisiert der Einzelhandel der Gemeinde Hohenlockstedt über alle Branchengruppen eine Kaufkraftbindung von 41 % im gesamten Marktgebiet. Bezogen auf das unmittelbare Marktgebiet Hohenlockstedts (Zone 1, bestehend aus Hohenlockstedt, Lohbarbek, Winseldorf, Schlotfeld, Lockstedt, Bücken, Ridders, Springhoe und Hungriger Wolf) erreicht der Einzelhandel eine Kaufkraftbindungsquote von 54 %. Dieser Wert weist laut Gutachten auf eine geringe Einzelhandelszentralität Hohenlockstedts, mit deutlichen Kaufkraftabflüssen in die Konkurrenzzentren hin.

Dabei erreichen die Branchengruppen täglicher Bedarfsdeckung (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege) mit Kaufkraftbindungsquoten von 78 bzw. 89 % im unmittelbaren Marktgebiet (Zone 1) noch recht gute Bindungsquoten. Unterstellt man das gesamte Marktgebiet, dann werden in den beiden Branchengruppen des täglichen Bedarfs nur Kaufkraftbindungsquoten von 59 bzw. 67 % erzielt. Hier bestehen laut Gutachten noch Erweiterungsspielräume für den Lebensmittelhandel (vgl. Markt- und Standortgutachten, September 2000, Seite 23).

Zwischenzeitlich wurde neben Aldi auch der Wandmakermarkt an den westlichen Ortsausgang der Breiten Straße verlagert und um 550 auf insgesamt 2000 m² Verkaufsfläche erweitert.

Die Verkaufsfläche des Penny-Marktes steigt von 450 bis 500 m² auf 800 m². Ohne weitere Steuerung kann eine Verkaufsfläche von insgesamt 1100 m² ggf. auch für den großflächigen Einzelhandel realisiert werden. Die Auswirkungen bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1100 m² sind ähnlich zu beurteilen, wie in Variante 3 des Einzelhandelsgutachten für die Erweiterung des Wandmakermarktes (vgl. Seite 36).

Danach kommt es zu Umsatzverlagerungen von 2,9 % innerhalb der Ortslage von Hohenlockstedt. Der Kaufkraftabfluss in die Nachbarzentren verringert sich um 6,6 %. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Verbrauchermarktes und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden können auch dann als verträglich eingestuft werden, wenn von einer maximalen Ausnutzung der Verkaufsfläche von 1100 m² ausgegangen wird.

Durch den Neubau werden de facto keine zusätzlichen Verkaufsflächen realisiert. Insgesamt wird der bestehende Penny-Markt mit einer Grundfläche von (überschlägig) 700 m² verlegt, der ehemalige Edeka-Markt mit einer zulässigen Grundfläche von 750 m² abgerissen und der Spiel- und Schreibwarenladen mit einer zulässigen Grundfläche von 250 m² verlegt.

Insofern ist auch unter diesem Gesichtspunkt nicht mit weitreichenden Folgen für die innerörtliche oder überörtliche Einzelhandelsstruktur auszugehen. Es handelt sich lediglich um die Neuorganisation diverser bislang suboptimal genutzter und absehbar nicht mehr funktionsfähiger Standorte.

Das Ortszentrum und damit der neu geplante Verbrauchermarkt liegt im Schnittpunkt der traditionellen eher kleinteilig strukturierten Kieler Straße und der insbesondere mit der Verlagerung von Aldi und Wandmaker gestärkten Breiten Straße. Mit der Ergänzung des zentralen Bereichs durch den Verbrauchermarkt besteht die Chance, die funktionalen Defizite des derzeitigen Ortszentrums zu beheben und den Gesamtbereich wiederzubeleben. Insgesamt ist zu erwarten, dass auch der sonstige Einzelhandelsbereich funktional gestärkt und damit stabilisiert werden kann.

4.2 Art und Maß der Nutzung

Das Plangebiet wird wie bisher als Kerngebiet festgesetzt. Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche beträgt 1700 m² bei maximal einem Vollgeschoss. Geschoss- und Verkaufsfläche sind durch die Festsetzung der Grundfläche insgesamt limitiert.

Auf eine weitergehende Begrenzung der Verkaufsfläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe wurde verzichtet, da nachteilige Beeinträchtigungen für Hohenlockstedt oder die Nachbargemeinden nicht zu erwarten sind. Dem Verbrauchermarkt werden mittel- bis langfristige Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt und damit die Standortbindung des Verbrauchermarktes erhöht.

Spielhallen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung sind ausgeschlossen, da im Zentrum des Ortes die zentrale Versorgungsfunktion gestärkt werden soll und eine Ansiedlung von Spielhallen durch Unterbrechung des Nutzungszusammenhangs, anderen Öffnungs- und Nutzungszeiten und einer Beeinträchtigung des Ortsbildes erfahrungsgemäß diesem Ziel entgegensteht.

Darüber hinaus sind Auswirkungen auf die z. T. gewachsenen Strukturen, der nachbarlichen Bebauung, der angrenzende Wohnfunktion, Tages- und Nachtlärm sowie Beeinträchtigungen des soziale Umfeldes zu besorgen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen schließen unmittelbar an das Gebäude Helgolandstraße 2 bis 4 an. Sie fassen das geplante Gebäude ein. Eine Festsetzung der Bauweise erfolgt nicht, da die Bauweise durch die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) innerhalb und außerhalb des Planänderungsbereichs eindeutig definiert ist. An der Helgolandstraße entsteht eine zusammenhängende Gebäudefront von rund 100 m.

4.4 Stellplätze

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe ist neben dem Standort an sich die Erreichbarkeit mit Pkw und damit eine ausreichend große Stellplatzzahl von zentraler Bedeutung. Mit der Ansiedlung des Marktes ist deshalb die gleichzeitige Bereitstellung eines entsprechend hohen Stellplatzanteils erforderlich. Im Rahmen der vorliegenden Planung können bis zu 108 Stellplätze realisiert werden. Die notwendigen Stellplätze nach Landesbauordnung bzw. Stellplatzerlass sind vorhanden.

4.5 Pflanzgebote

Die Randbereiche der Stellplätze zum Marktplatz, zur Breiten Straßen und zur Bebauung an der ehemaligen Straße ‚Am Markt‘ sind mit Ausnahme der Zufahrten und Gehwege zu bepflanzen. Zu diesem Zweck wird ein Pflanzgebot festgesetzt. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zur Gliederung der Flächen und zur Einbindung in das Ortsbild insgesamt 9 Laubbäume zu pflanzen. Erschließungstechnisch begründete Abweichungen der Pflanzpunkte sind möglich.

5. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Gestaltungsqualität im Marktplatzbereich werden örtliche Bauvorschriften für Außenwandmaterialien und Dachmaterial, Dachform und Farbe festgesetzt. Neben den öffentlichen Parkflächen soll auch auf der großflächigen Stellplatzanlage eine Gliederung der Verkehrsfläche durch Festsetzung von Betonpflaster oder Klinkerpflaster für die Stellplätze erfolgen.

6. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Stellplätze erfolgt von der Breiten Straße (K 46) aus über zwei Zufahrten. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind Anpassungen der Zufahrtsbereiche, der Parkflächen und der Baumstandorte vorzunehmen, so dass dieser Bereich mit in den Änderungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen wurde. Die Anbindung an die Breite Straße erfolgt zukünftig über einen abgesenkten Bordstein gemäß § 10 Straßenverkehrsordnung (StVO).

Die Straße ‚Am Markt‘ wird vollständig in den Bereich des Verbrauchermarktes einbezogen und vor in Kraft treten des Bebauungsplans entwidmet. Bestehende Grundstückszufahrten sowie die Zufahrt zum Marktplatz, die bislang ebenfalls von der Straße am Markt aus erfolgte, sind durch grundbuchlich einzutragende Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger sowie der Marktplatznutzer sicherzustellen.

Durch die Querverbindung auf Höhe der bisherigen Marktplatzzufahrt wird sichergestellt, dass auch Fahrzeuge mit einem größeren Wendekreis den Marktplatz anfahren können. Die beiden Zufahrtswege von der Breiten Straße sowie die „Querverbindung“ sind zu diesem Zweck in einer Breite von mindestens 6,0 m herzustellen.

Der Markt ist neben den geplanten Zufahrten über den Marktplatz auch fußläufig gut angebunden und verkehrssicher zu erreichen.

Die Anlieferung des Verbrauchermarktes erfolgt von der Finnischen Allee aus über die Helgolandstraße. In der Helgolandstraße ist zu diesem Zweck ein einseitiges Parkverbot zwischen Finnischer Allee und Ostseite des Marktes vorzusehen. Die Fahrbahnbreite der Helgolandstraße zwischen 4,75 und 5,5 m ist für den Begegnungsverkehr Pkw / Lkw bei langsamer Geschwindigkeit hinreichend ausgebaut.

Für die Ausfahrt des Lastzuges von der Helgolandstraße in die Kieler Straße sind ausreichende Schleppkurven sicherzustellen. Aus diesem Grund wird ein Stellplatz der Polizei entfallen. Im Kreuzungsbereich ist ein überfahrbarer Gehweg herzustellen, die verbleibende Fläche soll als Pflanzinsel begrünt werden.

Das Einbiegen des Lkw in die Kieler Straße Richtung Süden (das Rechtsabbiegen) erfolgt, wie im ganzen Bereich der Kieler Straße üblich, unter Mitnutzung der Gegenfahrbahn. Der Einmündungsbereich kann so weiterhin städtebaulich integriert und fußgängerfreundlich gestaltet werden.

Die ursprünglich geplanten Gestaltungspläne für die Helgolandstraße wurden nur zum Teil umgesetzt. Die mit der 1. Änderung erfolgten Festsetzungen bilden den derzeitigen Bestand ab. Ein weiterer Ausbau der Helgolandstraße ist nicht vorgesehen.

7. Immissionsschutz

Für den geplanten Verbrauchermarkt wurde ein Lärmgutachten erstellt. Wesentlicher Aspekt ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für die nächstgelegene Wohnbebauung in der Helgolandstraße (insbesondere Haus Nr. 15-21) bei der Belieferung des Verbrauchermarktes.

Ergebnis des Gutachtens ist, dass der Bereich der Ladezone auf einer Länge von mindestens 9,0 m einzuhausen, d.h. zur Helgolandstraße hin abzuschirmen und gleichzeitig zu überdachen ist. Die Außenbauteile müssen ein bewertetes Bauschall-dämm-Maß von $R'_{w, \text{erf}} = 25$ dB besitzen. Auf eine zusätzliche Lärmschutzwand kann unter den obigen Bedingungen verzichtet werden. Eine Nachtanlieferung für den Zeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr ist im Rahmen der Baugenehmigung auszuschließen. Fahnen dürfen nicht aufgestellt werden.

Darüber hinaus wurde die Stellplatzanlage lärmtechnisch begutachtet. Hier kommt es nur im Bereich des unmittelbar westlich angrenzenden Gebäudes Breite Straße Nr. 6 zu Richtwertüberschreitungen, wenn ungünstige Annahmen getroffen werden. Deshalb sind die 4 unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Stellplätze vorsorglich als Mitarbeiterstellplätze zu nutzen. Die Mitarbeiter-Stellplätze sind als solche zu kennzeichnen und dürfen nicht durch Kunden genutzt werden.

Ergebnis des Gutachtens ist, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werktags tagsüber durch den Betrieb des Verbrauchermarktes mit den oben beschriebenen Maßnahmen zum Schallschutz an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden. Nachts werden die Immissionsrichtwerte unterschritten; die Anforderungen der TA Lärm an Maximalpegel werden erfüllt.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne der Eingriffsdefinition festsetzt (Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998). Ein Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Mit den geplanten Maßnahmen geht eine Erhöhung der zulässigen Bodenversiegelung einher. Hierbei handelt es sich um die Überplanung der bisherigen öffentlichen Grünfläche in der Größenordnung von insgesamt 1.230 m² sowie um nicht überbaubare Grundstücksflächen von zusammen rund 270 m². Bei den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Stellplatzanlagen wird von einer vollständigen Versiegelung ausgegangen.

Damit werden durch die geplanten Maßnahmen maximal 1500 m² zusätzlich versiegelt. Für diese Neuversiegelung sind an anderer Stelle im Ort 1500 m² zu entsiegeln oder 750 m² aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen.

Zur Realisierung der Planung sind die im Ausgangsbauungsplan festgesetzten und auch überwiegend vorhandenen Bäume innerhalb der nunmehr festgesetzten

Stellplatzfläche zu entfernen. 5 der Bäume sind gemäß Knickerlass aufgrund ihrer Größe und Ortsbildqualität als landschaftsbestimmende Einzelbäume einzustufen.

Die Beseitigung der Bäume ist zur Realisierung der Planung erforderlich. Auf die mit der Planung verbundenen Chancen für die Ortskernentwicklung und das grundlegende öffentliche Interesse an der Funktionsstärkung des Ortszentrums wurde bereits hingewiesen.

Alle landschaftsbestimmenden Einzelbäume liegen im Bereich der Zufahrten zu den Stellplätzen. Eine grundlegend andere Organisation der Zufahrten und Stellplätze würde zu einem deutlichen Verlust von Stellplätzen führen und die Baumaßnahme insgesamt gefährden.

Die Aussparung einzelner Stellplätze als Baumstandort wäre zudem nicht hinreichend. Bodenversiegelung und Verletzungen im Wurzelbereich während der Bauarbeiten führen erfahrungsgemäß mittelfristig zum Absterben der Bäume. Dies gilt insbesondere für die im Zentrum der Grünfläche stehende große Buche.

Die Beseitigung der landschaftsbestimmenden Einzelbäume bedarf der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde. Die Naturschutzbehörde hat die Beseitigung der Bäume mit Gespräch vom 22.06.2004 in Aussicht gestellt. Die Beseitigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.

Die Bäume haben Stammdurchmesser zwischen 70 und 125 cm. Gemäß Knickerlass ist hierfür in der Summe ein Ausgleich von mindestens 59 heimischen und standortgerechten Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm zu erbringen. Zum gleichen Bezugspreis der zu pflanzenden Ersatzbäume kann auch eine kleinere Anzahl größerer oder eine größere Anzahl kleinerer Bäume gepflanzt werden.

Ein Teilausgleich kann erzielt werden, indem die festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage (9 Bäume) mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen und einem Stammumfang von mindestens 14/16 gepflanzt werden.

Innerhalb des Plangebietes (auf der Grünfläche) stehen derzeit insgesamt 13 Bäume mit Stammdurchmessern zwischen 10 und 20 cm. Diese Bäume sollen durch Umpflanzen erhalten und auf den Ausgleich angerechnet werden. Es handelt sich um gut gewachsene Schwedische Mehlbeeren (*sorbus intermedia*) mit Kronendurchmessern bis zu 5 m Breite.

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann der anzurechnende Ausgleich über den Stammumfang ermittelt werden. Die 13 Bäume haben im Mittel einen Stammumfang von 45 cm. Dies ist der 3-fache Stammumfang der oben genannten Ausgleichsbäume mit Stammumfang 14/16. Durch Umpflanzen der Bäume kann mithin in der Summe ein weiterer Teilausgleich von insgesamt 39 Bäumen erzielt werden.

Die umzupflanzenden Bäume sowie die weiteren noch zu pflanzenden 11 Ausgleichsbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 14/16 sind auf einer von der Gemeinde bereitgestellten Fläche anzulegen. Vorgesehen ist eine Anpflanzung auf einer gemeindeeigenen Fläche im Bereich der Leipziger Straße.

Der notwendige Flächenausgleich erfolgt auf Flurstück 1/1, Flur 2 Gemarkung Lockstedter Lager. Eigentümerin dieser Fläche ist die Gemeinde Hohenlockstedt. Die Fläche liegt hinter der Kläranlage im Niederungsbereich der Rantzau und grenzt im Norden und Süden an bereits bestehende Ausgleichsflächen an. Sie liegt gemäß Landschaftsplan innerhalb eines geplanten Landschaftsschutzgebietes und ist im Flächennutzungsplan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Eine Bewirtschaftung der Fläche ist seit mehreren Jahren nicht mehr erfolgt. Die Fläche ist komplett mit feuchter Hochstaudenflur überzogen. Sie ist nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als Ausgleichsfläche geeignet.

Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Wertigkeit der Fläche sowie zur abschließenden Sicherung werden 30 % der Gesamtfläche (Gesamtfläche = 13.839 m²) des Flurstücks im Verhältnis 1 : 1 als Ausgleich vereinbart. Die Fläche verfügt demnach über ein Ausgleichspotential von 4.150 m². 750 m² werden zum Ausgleich des vorliegenden Vorhabens veranschlagt. 3.400 m² stehen der Gemeinde für weitere Bauvorhaben zur Verfügung. Die Fläche soll als Vorratsausgleichsfläche (Ökokonto) der Gemeinde Hohenlockstedt bei der Unteren Naturschutzbehörde geführt werden, bis die Fläche ‚verbraucht‘ ist.

Das Ortsbild ist derzeit einerseits durch den Baumbestand im Bereich der Breiten Straße gekennzeichnet, andererseits jedoch auch durch die erheblichen Leerstände im Bereich der Helgolandstraße stark beeinträchtigt. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird abgemildert, da ca. 50 % der öffentlichen Parkanlage und 50 % des prägenden Baumbestandes südlich des Marktplatzes erhalten werden können.

Darüber hinaus soll durch die festgesetzten Einzelbäume ein Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild erfolgen. Zu beseitigende Bäume im öffentlichen Straßenraum sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima / Luft bestehen aufgrund der geringen Flächengröße und der ansonsten stark durchgrüneten Ortslage nicht.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Der Investor erwirbt die erforderlichen öffentlichen und privaten Flächen. Weitergehende bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind grundbuchlich zu sichern.

10. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gesamtgebietes des Bebauungsplans Nr. 17 gilt für den vorliegenden Planänderungsbereich fort.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen Leitungstrassen, deren Versorgungssicherheit nicht durch Bautätigkeiten beeinflusst werden darf. Dabei handelt es sich um Mittelspannungs-, Niederspannungs-, Gas- und Fernwärmeleitungen. Sollten durch

Baumaßnahmen Umlegungen unvermeidbar werden, sind die Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu benachrichtigen.

Im Bereich der ehemaligen Straße ‚Am Markt‘ sind die bestehenden Schmutz- und Regenwasserleitungen durch Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde zu sichern. Das Leitungsrecht wird in 5,0 m Breite festgesetzt, um die Zugänglichkeit der tief liegenden Leitungen zu gewährleisten. Die Leitungen selbst halten zu dem festgesetzten Pflanzgebot einschließlich der vorgesehenen Baumstandorte einen hinreichenden Abstand.

Im Bereich des Verbrauchermarktgebäudes werden die Leitungen auf die angrenzende öffentliche Fläche der Bücherei verlegt. Das Leitungsrecht unmittelbar angrenzend an das Marktgebäude dient der Zugänglichkeit der Leitungen im Unterhaltungsfall.

11. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 7.130 m². Es gliedert sich wie folgt:

Öffentliche Verkehrsfläche	1.950 m ²	27,3 %
Kerngebiet	5.180 m ²	72,7 %
davon Stellplätze	3.180 m ²	
davon Pflanzgebote	150 m ²	
Gesamt:	7.130 m²	100,0 %

12. Kosten

Die Planungs- und Erschließungskosten einschließlich der Kosten für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen trägt der Investor. Die Gemeinde hat mit dem Investor zu diesem Zweck einen städtebaulichen Vertrag geschlossen.

Hohenlockstedt, 03.01.2008



13. Anhang

13.1 Schalltechnisches Gutachten

erstellt durch:

Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH, 24113 Molfsee
Bericht Nr.: 76304gs04, Stand 01.07.04