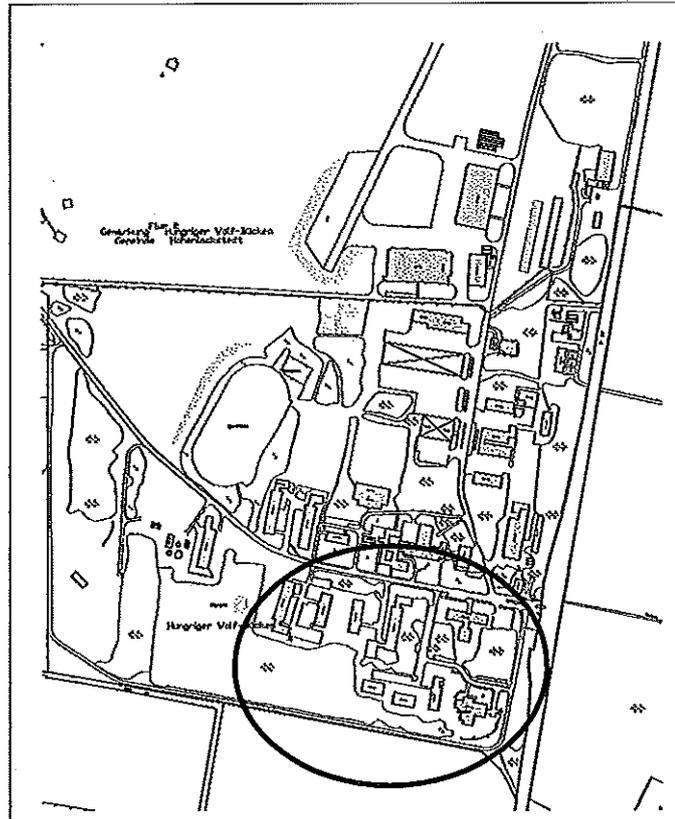


# GEMEINDE HOHENLOCKSTEDT

## BEBAUUNGSPLAN NR. 24

### 1. ÄNDERUNG

Für das Gebiet südlich der Towerstraße



## Begründung

März 2012

### AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81  
post@ac-planergruppe.de  
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Rainer Isensee

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Räumliche Lage, Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungserfordernis und planerische Konzeption</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben</b>	<b>4</b>
3.1.	Landesentwicklungsplan, Regionalplan	4
3.2.	Landschaftsrahmenplan	4
3.3.	Entwicklungskonzept „Hungrierer Wolf“ und LSE	4
3.4.	Regionale Entwicklungsstrategie für den Wirtschaftsraum Itzehoe und Umland	5
3.5.	Darstellungen des Flächennutzungsplans (2. Änderung)	5
3.6.	Landschaftsplan	5
<b>4</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>6</b>
5.1.	Art der baulichen Nutzung	6
5.2.	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3.	Höhenentwicklung	8
5.4.	Bauweise	8
5.5.	Verkehrsflächen	8
5.6.	Geh- und Leitungsrechte	9
<b>6</b>	<b>Begründung der grünordnerischen Festsetzungen</b>	<b>9</b>
6.1.	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
6.2.	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
<b>7</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>11</b>
<b>10</b>	<b>Altlasten</b>	<b>11</b>
<b>11</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
11.1.	Strom- und Gasversorgung, Fernwärme	12
11.2.	Trinkwasserversorgung	12
11.3.	Schmutzwasserbeseitigung	12
11.4.	Oberflächenentwässerung	12
11.5.	Telekommunikation	13
11.6.	Abfallbeseitigung	13
11.7.	Brandschutz	13
<b>12</b>	<b>Hinweise</b>	<b>13</b>
<b>13</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>14</b>

## 1 Räumliche Lage, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 der Gemeinde Hohenlockstedt liegt ganz im Süden des Flugplatzgeländes, nahe der B 77 und umfasst ehemalige Kasernengebäude südlich der Towerstraße. Im Westen befindet sich ein geschütztes Hügelgrab, im Osten bilden vorhandene Waldbereiche zur Bundesstraße 77 die Plangebietsgrenze. Im Süden liegen landwirtschaftliche Flächen.

Der inzwischen ausschließlich zu zivilen Zwecken genutzte Flugplatz mit der ehemaligen Waldersee-Kaserne befindet sich ca. 2,5 km westlich des Hauptsiedlungsgebietes der Gemeinde Hohenlockstedt an der Bundesstraße 77 von Itzehoe nach Rendsburg.

## 2 Planungserfordernis und planerische Konzeption

Seit der Aufgabe der militärischen Nutzung des Flugplatzes und der angeschlossenen Kaserne am 01.04.2004 liegt die Planungshoheit für das Gelände bei der Gemeinde Hohenlockstedt. In einem ersten Schritt änderte die Gemeinde den bis dahin geltenden Flächennutzungsplan. Diese 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein am 20.08.2007 genehmigt.

Zeitgleich mit dem Aufstellungsverfahren zur 2. Flächennutzungsplanänderung beschloss die Gemeinde die Aufstellung von zwei Bebauungsplänen, um für die Entwicklungsflächen im Umfeld des Flugplatzes verbindliches Planungsrecht zu schaffen.

Der südliche Bereich des ehemaligen Kasernengeländes wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 zu einem gewerblichen Standort mit einem besonderen Profil entwickelt. Der Schwerpunkt der gewerblichen Ansiedlungen liegt entsprechend der Nachfrage in der Nachnutzung der hinterlassenen Einrichtungen und gewerblichen Bauten. Der Umfang der ausgewiesenen gewerblichen Flächen entspricht der Ausdehnung der bisherigen Kasernenanlage, sodass es sich im Wesentlichen um eine bauliche Bestandsentwicklung handelt.

Im Zuge der Ausweisung der gewerblichen Flächen wurde der Anteil der öffentlichen Erschließungsanlagen auf zwei Haupteerschließungsstraßen begrenzt, da über den späteren Verkauf der Liegenschaften keine verlässlichen Annahmen getroffen werden konnten. Insbesondere für den Bereich südlich der Towerstraße gab es Interessenten, die größere zusammenhängende Flächen erwerben wollten. Für die Erschließung wurde daher im Bebauungsplan lediglich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für eine mögliche spätere Erschließung von Teilflächen ausgewiesen.

Inzwischen wurden in diesem Bereich mehrere Gebäude von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verkauft und Grundstücke parzelliert. Mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben schloss die Gemeinde einen Überlassungsvertrag, der die Übernahme der Erschließungsflächen in öffentliches Eigentum regelt. Aufgrund der notwendigen öffentlichen Widmung hat die Gemeinde am 10.06.2010 beschlossen, auch den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Das Bebauungsplanverfahren wurde als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a, Abs. 1 Nr. 2 für Bebauungspläne der Innenentwicklung geführt, da eine überschlägliche Prüfung zu der Einschätzung gelangte, dass die Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

### **3 Planungsvorgaben**

#### **3.1. Landesentwicklungsplan, Regionalplan**

Der Landesentwicklungsplan (LEP) stuft die Gemeinde Hohenlockstedt als ländlichen Zentralort im 10 km Umkreis um das Mittelzentrum Itzehoe ein. Östlich des Flugplatzes „Hungriker Wolf“ liegt das Gebiet des Naturparks Aukrug. Nach Darstellung der am 18.04.2005 in Kraft getretenen Fortschreibung des Regionalplans für den Planungsraum IV liegt das Flugplatzgelände selbst in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Im Textteil des Regionalplans wird unter Ziffer 7.2.6 – Luftverkehr – auf die Bedeutung des Flugplatzes als zivil genutzter Landeplatz für die Region um Itzehoe hingewiesen

#### **3.2. Landschaftsrahmenplan**

Nach Aussage der Karte 1 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum IV liegt der Flugplatz „Hungriker Wolf“ mitten in einem sich halbkreisförmig von Norden nach Süden erstreckenden geplanten Wasserschutzgebiet. Nach aktuellem Kenntnisstand wird es jedoch nicht zu einer Schutzgebietsausweisung kommen.

#### **3.3. Entwicklungskonzept „Hungriker Wolf“ und LSE**

Bereits 2002, noch vor dem Abzug der Bundeswehr, wurde von der Landesentwicklungsgesellschaft Schleswig-Holstein (LEG) im Auftrag der Gemeinde Hohenlockstedt ein „Entwicklungskonzept Konversion Hungriker Wolf“ unter Beteiligung interessierter Einwohner und weiterer gesellschaftlicher Akteure in der Region erarbeitet. Als geeignete Folgenutzungen neben dem Flugbetrieb sieht das Konzept für den Kasernenbereich vor allem gewerbliche Einrichtungen u.a. aus dem Bereich der Logistik vor.

Der Standort des Flugplatzes war auch Gegenstand der Beratungen im Rahmen der im Mai 2002 fertig gestellten Ländlichen Struktur- und Entwicklungsanalyse (LSE) des Amtes Hohenlockstedt. Auch darin wird die Bedeutung des

Flugplatzes für den Freizeit- und Tourismussektor betont.

### **3.4. Regionale Entwicklungsstrategie für den Wirtschaftsraum Itzehoe und Umland**

Die Gemeinde Hohenlockstedt beteiligte sich in 2003/2004 an der Erarbeitung eines gemeinsamen regionalen Entwicklungskonzeptes für die Region Itzehoe, unterzeichnete die abschließende Vereinbarung dann jedoch nicht. Die Landesplanung sieht aufgrund der besonderen Bedeutung des Standortes für die Region weiterhin das Erfordernis einer regionalen Abstimmung. Das Nutzungskonzept für das Gesamtgelände und der Umfang der geplanten gewerblichen Folgenutzungen wurden mit der Region IZ abgestimmt. Eine Konkurrenzsituation zu den vereinbarten gewerblichen Schwerpunktbereichen der Region entlang der A 23 wurde nicht gesehen.

### **3.5. Darstellungen des Flächennutzungsplans (2. Änderung)**

Die rechtsgültige 2. Änderung des Flächennutzungsplans stellt den Plangeltungsbereich als Gewerbegebiet (GE), im Westen und Osten begrenzt von Flächen für Wald dar. Die in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans dargestellten Waldschutzabstände von 30 m führen zu Einschränkungen in der baulichen Ausnutzung der Flächen. Ein kleinerer Teilbereich im Westen liegt innerhalb des 50 m Umgebungsschutzbereiches um ein Hügelgrab, das als archäologisches Denkmal eingetragen und in der Planzeichnung des FNP entsprechend gekennzeichnet ist.

### **3.6. Landschaftsplan**

Die festgestellte 1. Änderung des Teillandschaftsplans für das Gebiet des Flugplatzes „Hungrieger Wolf“ deckt sich in den hier überplanten Flächen mit den Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans.

## **4 Umweltbericht**

Die ausgewiesene zulässig bebaubare Grundfläche beträgt ca. 32.290 m<sup>2</sup> und liegt damit oberhalb der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13 a, Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 liegt ein Umweltbericht als ein gesonderter Teil der Begründung vor. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird eine als Geh- Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesene private Anliegerstraße mit Wendemöglichkeit in eine öffentliche Verkehrsfläche geändert. Es handelt sich lediglich um eine Umwidmung; die Funktion der Straße als Erschließung für die anliegenden Grundstücke ändert sich nicht. Es ist daher keine Zunahme der Verkehre zu erwarten. Der Zugschnitt der ausgewiesenen Fläche ändert sich geringfügig.

Die überschlägige Prüfung kommt daher zu dem Ergebnis, dass die Änderung keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 kann daher gemäß § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt werden. Es entfällt ge-

mäß § 13 a Absatz 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 die Verpflichtung zur Umweltprüfung und zur Abfassung eines Umweltberichtes.

## **5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Für die 1. Änderung wird die Nutzungsausweisung des Bebauungsplans Nr. 24 unverändert übernommen. Alle baulich nutzbaren Flächen im Geltungsbereich sind entsprechend der städtebaulichen Nutzungskonzeption als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Gemäß Landesplanungserlass vom 07.12.2005 im Rahmen des Verfahrens der 2. FNP-Änderung sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen am Standort Hungriger Wolf und somit auch im gesamten Plangebiet der Änderung des B-Plans ausgeschlossen, da es sich um einen Standort fern ab des zentralen Siedlungsbereiches der Gemeinde Hohenlockstedt handelt. Ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel bis 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als Verkaufsstätte eines gewerblichen Betriebes, wenn sie mit diesem in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang steht und nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handelt. Der Begriff „räumlich-funktionaler Zusammenhang“ ist baurechtlich eingeführt und bildet eine rechtseindeutige Abgrenzung zu selbstständigen Einzelhandelseinrichtungen, die an diesem peripheren Standort zum Schutz des örtlichen Einzelhandels nicht entstehen sollen.

Auch in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 sind nur für wenige der in Gewerbegebieten nach Baunutzungsverordnung zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nutzungseinschränkungen festgesetzt, um insgesamt ein möglichst breites Spektrum an gewerblichen Betriebsarten und -formen abdecken zu können. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten soll ermöglicht werden, da sich das ehemalige Flugplatz- und Kasernengelände aufgrund seiner Sonderlage für solche Nutzungen grundsätzlich eignet. Diese dürfen sich jedoch nicht nachteilig auf den Gebietscharakter auswirken. Ausgeschlossen werden daher Spielhallen und Sex-Animierbetriebe, deren Betrieb sich negativ auf das Image des Gewerbeortes und auf den angrenzenden Flugplatz auswirken würde. Aus diesem Grund sind auch Bordelle, die nicht zu den Vergnügungsstätten zählen, als gewerbliche Betriebe nach § 1 Abs. 5 in dem festgesetzten Gewerbegebiet nicht zulässig.

Gemäß § 8 Abs. 1 der BauNVO 1990 dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Spalte 1 des Anhangs zur 4. Bundesimmissionsschutzverordnung (BlmSchV) gehören aufgrund ihrer besonderen Immissionsrelevanz nicht zu den nicht

erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Diese Anlagen sind nach geltender Rechtsauffassung nur in GI- bzw. SO-Gebieten zulässig (Fickert/Fieseler: Kommentar zur BauNVO, 9. Auflage, § 9 Rn 1.1, S. 642).

Da die Baunutzungsverordnung bereits regelt, dass im Gewerbegebiet erheblich belästigende Gewerbebetriebe nicht zulässig sind, wird auf eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet. Dies trifft im Grundsatz auch auf Anlagen zu, die der Spalte 2 der Anlage zur 4. BImSchV zuzuordnen sind. Maßgeblich ist der Störungsgrad der Anlagen. In den festgesetzten GE-Gebieten im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 24 sollen – wie auch im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 alle Anlagen zulässig sein, die der Zweckbestimmung des § 8 Abs. 1 BauNVO entsprechen. Es bedarf daher keiner weitergehenden planungsrechtlichen Einschränkung hinsichtlich der Art der zulässigen Betriebe, um Nutzungskonflikte auszuschließen.

Für die unmittelbar entlang der Haupterschließungsstraße angrenzenden gewerblichen Flächen, deren Erscheinungsbild maßgeblich das Gewerbegebiet prägen, sind aus städtebaulichen Gründen geringfügige Nutzungseinschränkungen festgesetzt. Da der Straßenraum im Eingangsbereich zusätzlich zu den markanten Großbäumen auch weiterhin überwiegend durch Gebäude gefasst sein soll, werden Lagerbetriebe mit Lagerflächen im Freien in dieser Repräsentationszone ausgeschlossen. Die Gebietsgliederung ist im Bebauungsplan Nr. 24 durch zwei unterschiedliche Gewerbegebietsbezeichnungen (GE 1 und GE 2) verdeutlicht. Im Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24, der an der Towerstraße liegt und ausschließlich ehemalige Unterkunftsgebäude umfasst, ist ein GE 1 Gebiet mit dem Ausschluss der genannten Nutzungen festgesetzt.

Betriebswohnungen und Wohnungen für Aufsichtspersonal sind entsprechend den Bestimmungen des § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Damit soll vor allem die Ansiedlung kleinerer gewerblicher Betriebe ermöglicht werden, deren Betriebsinhaber häufig am Produktionsstandort auch wohnen wollen. Weitergehende Wohnnutzungen sind wegen der Nähe des Flugplatzes und damit verbundenen potentiellen Konflikten und möglichen unzulässigen Beeinträchtigungen planerisch nicht gewollt. Dies wird durch die nur als Ausnahme zulässige Wohnnutzung für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sichergestellt.

## 5.2. Maß der baulichen Nutzung

Auch die im Bebauungsplan Nr. 24 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird unverändert in die 1. Änderung übernommen. Die nach § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) höchstzulässige Grundstücksausnutzung in Gewerbegebieten von 0,8 wird somit planerisch

nicht ausgeschöpft.

Die Begrenzung entspricht in diesem ehemaligen Kasernenbereich den für die Errichtung von Gebäuden nutzbaren Flächen, da auf den Grundstücken Waldabstände einzuhalten sind. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Nebenanlagen, betrieblichen Freiflächen und Stellplätzen ist bis zur Obergrenze von 0,8 dennoch zulässig, auch innerhalb der Waldschutzstreifen von 30 m. Wegen der Ausweisung einer neuen öffentlichen Erschließung werden die bisher ausgewiesenen Baugrenzen entsprechend angepasst. Das bisherige Teilgebiet 4 wird dadurch in zwei Teilgebiete aufgeteilt, die entsprechend als Teilgebiet 4 a und 4b bezeichnet sind.

### 5.3. Höhenentwicklung

Da Gewerbebauten und speziell Gewerbehallen in der Regel über große Geschosshöhen verfügen und der Gebäudebestand des überplanten ehemaligen Kasernengeländes zudem aus ganz unterschiedliche Gebäudetypen besteht, wird die bauliche Höhenentwicklung im Bebauungsplan Nr. 24 über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe statt einer Geschossigkeit gesteuert. Diese orientiert sich für den Kernbereich an den vorhandenen Flugzeughallen mit Gebäudehöhen von 16 m und stuft sich zum östlichen Gebietsrand an der B 77 überwiegend auf 12 m herunter. In den Baufeldern 4a und 4b des Planungsbereichs der 1. Änderung ist die Gebäudehöhe mit maximal 16 m festgesetzt. In diesem Bereich befinden sich zweigeschossige Unterkuftsgebäude mit Satteldächern. Die festgesetzte Höhe soll auch Dachausbauten und Aufstockungen ermöglichen. Höhenbezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind jeweils die Gehwegoberkanten der angrenzenden nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsflächen.

### 5.4. Bauweise

Da die ausgewiesenen Baufelder eine weitgehende Flexibilität für zukünftige Nutzungen, Erweiterungen und Neubauten ermöglichen sollen, wird im Bebauungsplan grundsätzlich an der Beibehaltung der Grenzabstände in der offenen Bauweise festgehalten und so eine massive bauliche Verdichtung vermieden. Die offene Bauweise entspricht der vorhandenen aufgelockerten und durch Grünflächen gegliederten Baustruktur, die auch weiterhin den Gebietscharakter prägen soll. Da bereits bestehende Gebäude die in der offenen Bauweise maximal zulässige Gebäudelänge von 50 m überschreiten, ist im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 wie auch in den übrigen Gebieten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese lässt auch Gebäude zu, die länger als 50 m sind.

### 5.5. Verkehrsflächen

Der Flugplatz und die übrigen Nutzungen auf dem ehemaligen Kasernengelände sind ausschließlich über die vor-

handene Hauptzufahrt im südlichen Bereich an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Als zentrale Erschließungsachse dient die Towerstraße, die im Nordwesten in eine Wendeanlage mündet.

Die an der Towerstraße gelegenen Grundstücke im Planungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans können durch direkte Zufahrten erschlossen werden. Für die dahinter liegenden Grundstücke wird im Bebauungsplan eine neue öffentliche Erschließungsstraße mit Wendeanlage ausgewiesen. Diese Fläche war im ursprünglichen Bebauungsplan nur als private Erschließungsfläche vorgesehen und entsprechend als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen. Durch die Übernahme der Erschließungsanlage in öffentliches Eigentum werden die rückwärtigen Grundstücke südlich der Towerstraße den Gewerbegrundstücken an der öffentlichen Stichstraße nördlich der Towerstraße gleichgestellt.

#### **5.6. Geh- und Leitungsrechte**

Die Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen des ehemaligen Kasernengeländes befinden sich überwiegend außerhalb der vorhandenen Straßen zwischen den einzelnen Gebäuden. Um eine Unterhaltung und Zugänglichkeit seitens der Gemeinde sicherzustellen, werden die Haupttrassen der Regen- und Schmutzwasserleitungen auf den zukünftigen privaten Gewerbeflächen über Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde planzeichnerisch festgesetzt.

#### **6 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 24 werden auch in die 1. Änderung unverändert übernommen.

##### **6.1. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die besonderen Standortqualitäten des Gewerbegebietes am „Hungrigen Wolf“ werden durch die Festsetzung vorhandener Grünzonen (diese liegen außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung) entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und durch die planzeichnerische Festsetzung markanter Bäume planungsrechtlich im Bebauungsplan abgesichert. Da grundsätzlich alle eingemessenen Bäume wichtig für den Erhalt des Gebietscharakters sind, empfiehlt der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 24 für die nicht zwingend zum Erhalt festgesetzten Bäume ebenfalls einen Erhalt. Die Empfehlung wird in die 1. Änderung als Hinweis übernommen.

##### **6.2. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Das Gelände der ehemaligen Waldersee-Kaserne prägen maßgeblich die vorhandenen Großbäume und Gehölzgruppen. Einige dieser Grünstrukturen werden verloren gehen, da ohne eine vorherige Waldumwandlung kaum nutzbare Gewerbeflächen entstehen könnten. Grüngestalterische Maßnahmen sollen die Baumverluste anteilig kompensieren.

Auf den privaten Grundstücken sind daher die entsprechend den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung nicht überbaubaren Flächen auf mindestens 20% ihrer Fläche gärtnerisch zu gestalten und mit Großgehölzen entsprechend der Pflanzliste des Grünordnungsplans zu bepflanzen. Je angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist grundsätzlich ein Baum zu pflanzen. Auch dies dient der Kompensation der Baumverluste.

Auf den Grundstücken entlang der Towerstraße sind im Bebauungsplan Nr. 24 Baumpflanzungen innerhalb von privaten Grünstreifen planzeichnerisch festgesetzt. Die Erschließungsstraße erhält so den Charakter einer Allee und vermittelt den Eindruck eines durchgrüneten Gewerbegebietes. Da diese Flächen nicht Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 sind, wird auf die weiterhin bestehende Pflanzverpflichtung an dieser Stelle hingewiesen.

## 7 Nachrichtliche Übernahmen

### Schutzabstand Wald

Westlich und östlich der ausgewiesenen Gewerbegebiete liegen forstamtlich festgestellte Waldbestände. Gemäß § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) müssen aus Sicherheitsgründen (Brand, Windwurf) bauliche Anlagen einen Abstand von 30 m zu diesen Waldflächen einhalten. Diese Waldabstandsstreifen sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

### Gesetzlich geschützter Knick

An der südlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Knick, der zur Hälfte im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 liegt. Der Knick unterliegt als Biotop dem gesetzlichen Schutz nach § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in Verbindung mit § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Der Verlauf der festgesetzten Baugrenze auf den angrenzenden gewerblichen Bauflächen schützt den Knickwall in seinem Bestand.

### Umgebungsschutzbereich

Westlich des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 befindet sich, umgeben von Wald, ein Hügelgrab, das als archäologisches Denkmal Nr. 40 in das Denkmalsbuch eingetragen ist und dem Denkmalschutz unterliegt. Für den Grabhügel gilt ein Umgebungsschutzbereich von 50 m, der in den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans hineinreicht und daher in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt ist. In Abstimmung mit der Denkmalbehörde erstreckt sich dieser Umgebungsschutzbereich nicht auf die vorhandenen Gebäude. Sonstige bauliche Änderungen innerhalb dieses Bereiches bedürfen der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

## 8 Artenschutz

Durch die Umwidmung einer privaten - gesichert im Bebauungsplan durch ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht - in eine öffentliche Verkehrsfläche sind keine artenschutzrechtlichen Belange berührt, da die bisherige zulässige Nutzung sich nicht ändert.

## 9 Immissionsschutz

Der Betrieb des genehmigten Verkehrslandeplatzes „Hungriker Wolf“ nördlich des Plangebiets findet im Rahmen der erteilten Genehmigung nach § 6 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in Verbindung mit § 49 ff der Luftverkehrszulassungs-Ordnung statt. Der Flugplatz dient dem allgemeinen Verkehr, der Ausbildung von Flugzeug- und Segelflugzeugführern sowie der Ausübung des Luftsports.

Die Genehmigung erstreckt sich auf die Durchführung von Flügen nach Sichtflugregeln bei Tage und bei Nacht. Die tatsächlichen Betriebszeiten erstrecken sich nach Angaben der Flugplatzaufsicht aufgrund der Sichtflugbedingungen maximal auf den Zeitraum zwischen einer halben Stunde vor Sonnenaufgang und einer halben Stunde nach Sonnenuntergang.

Mit derzeit etwa 13.000 Flugbewegungen jährlich liegt die Nutzungsintensität unterhalb des nach Landeplatz-Lärmschutz-Verordnung vom 09.01.1999 (BGBl. I S. 35) für eine zeitliche Einschränkung der Betriebszeiten maßgeblichen Schwellenwertes von 15.000 Starts und Landungen.

Die An- und Abflugrouten des Flugplatzes wurden unter Berücksichtigung der umliegenden Wohngebiete und in Abstimmung mit der Luftfahrtbehörde eng an das Flugplatzgelände heran gelegt und hinsichtlich des Start- und Landeablaufs optimiert. Den am Flugplatz stationierten Kunstfliegern ist nur ein begrenzter Luftraum für ihre Übungen zugewiesen, der größtmöglichen Abstand zu vorhandenen Wohngebieten in der Umgebung hält. Die am Flugplatz stationierten Maschinen sind entsprechend den flugtechnischen Bestimmungen mit einem erhöhtem Schallschutz auszustatten und daher wesentlich leiser als Maschinen älteren Typs. Diese Maßnahmen führen insgesamt zu einer deutlichen Minimierung des Flugzeuglärms im Umfeld des Flugplatzes.

Aufgrund des Flugplatzbetriebes ist jedoch das Wohnen im direkten Umfeld des Flugplatzes stark eingeschränkt. Wohnnutzungen sind daher nur ausnahmsweise und nur in einem betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb oder einer gewerblichen Nutzung zulässig (s. Kap. 5.1 Art der baulichen Nutzung).

## 10 Altlasten

Für das Gelände des Flugplatzes und der südlich gelegenen Waldersee-Kaserne sind im Rahmen des Altlastenprogramms der Bundeswehr aufeinander aufbauende Un-

tersuchungen zur Altlastenthematik durchgeführt worden. Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans besteht demnach keine akute Gefahr durch Untergrundverunreinigungen.

Auch eine historisch-genetische Kurzrekonstruktion des Flugplatzes Hungriger Wolf und der Waldersee-Kaserne ergab, bezogen auf das Plangebiet, keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Bodenverunreinigungen. Es waren daher auch keine weitergehenden orientierenden Untersuchungen in diesem Bereich erforderlich.

## **11 Ver- und Entsorgung**

### **11.1. Strom- und Gasversorgung, Fernwärme**

Die E-ON Hanse wird ein neues Stromversorgungsnetz herstellen und betreiben. Eine Gasversorgung ist im Bereich der Towerstraße vorhanden, nicht jedoch in den übrigen ehemaligen Kasernenstraßen. Öffentliche Fernwärmeleitungen sind im Gebiet nicht vorhanden und derzeit auch nicht geplant.

### **11.2. Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung stellt die Gemeinde Hohenlockstedt sicher.

### **11.3. Schmutzwasserbeseitigung**

Für die Schmutzwasserbeseitigung hat die Gemeinde eine Gesamtkonzeption für das gesamte Flugplatz- und Kasernengelände erarbeitet, dass mit der Wasserbehörde des Kreises abgestimmt ist.

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist an das gemeindliche Abwassernetz angeschlossen. Die gewerblichen Abwässer werden zentral der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

Die vorhandenen Schmutzwasserleitungen können genutzt werden. Sie liegen jedoch in überwiegender Zahl nicht im vorhandenen Straßen- und Erschließungssystem und damit künftig auf den privaten Grundstücken. Im B-Plan sind daher für die Haupttrassen bis zu den voraussichtlichen Übergabestellen Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde festgesetzt. Die Gemeinde sichert sich so die ordnungsgemäße Unterhaltung des Leitungsnetzes.

### **11.4. Oberflächenentwässerung**

Die Einleitung von Oberflächenwasser erfolgt in den Verbandsvorfluter Nr. 21 des Deich- und Sielverbandes Rantzau. Die Abflussmenge an der bestehenden Übergabestation in die Verbandsvorflut südwestlich des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplanes ist auf 65 l/s begrenzt. Dieser Wert ist auch für die gewerblichen Nutzungen im Plangeltungsbereich der 1. Änderung einzuhalten, da die Kapazität der Verbandsanlagen keine höhere Einleitung zulässt. In den Bebauungsplan sind textliche Festsetzungen zur Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken aufgenommen worden, um

die Einhaltung dieser maximalen Einleitungsmenge sicherstellen.

**11.5. Telekommunikation**

Eine fernmeldetechnische Versorgung ist vorhanden. Eine noch fehlende Breitbandversorgung wird von der Gemeinde angestrebt.

**11.6. Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Steinburg, der sich privater Entsorgungsbetriebe bedient. Gewerbliche Abfälle sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.

**11.7. Brandschutz**

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Hohenlockstedt und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe sichergestellt.

**12 Hinweise**  
Archäologie

Auf dem Flughafen „Hungriker Wolf“ wurden im 2. Weltkrieg Kriegsgefangene und Zwangsarbeiter zu Dienstleistungen herangezogen. Diese wurden in Barackenlagern auf dem Flugplatzgelände untergebracht. Es war in Kriegszeiten üblich, verstorbene Kriegsgefangene in unmittelbarer Nähe der Lager zu beerdigen. Aufgrund dessen ist auf dem überplanten Gelände mit Gräbern zu rechnen. Das Archäologische Landesamt hat das an die gesetzliche Aufgabe orientierte Interesse, diese Zwangsunterkünfte und Gräber zu lokalisieren und ggf. Maßnahmen zum Umgang mit diesen Gräbern festzulegen. Aufgrund dessen besteht die Auflage, vor Beginn der Bauarbeiten Recherchen im Militärarchiv in Freiburg durchzuführen, die Auskunft über die genaue Lage geben können. Diese Recherche ist eine kostenpflichtige Untersuchung, die gemäß Art. 6 des Europäischen Übereinkommens zum Schutz des archäologischen Erbes /BGBl. II 2002, S 2709) durch den Vorhabenträger zu übernehmen ist.

Das Archäologische Landesamt bittet die Bauträger daher, sich möglichst frühzeitig mit dem Landesamt in Verbindung zu setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen.

**Kampfmittel**

In dem o.a. Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

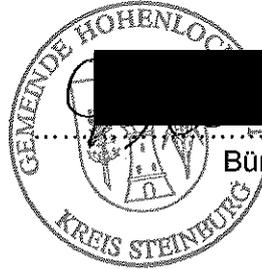
Bauträger werden darauf hingewiesen, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen können, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

**13 Flächenbilanz**

Gewerbegebiete  
Verkehrsflächen

ca. 55.540 m<sup>2</sup>  
ca. 1.720 m<sup>2</sup>

Hohenlockstedt, den 21.05.2012



[Redacted Signature]  
Bürgermeister