



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

BEGRÜNDUNG ZUR

SATZUNG DER GEMEINDE HOHENLOCKSTEDT, KRS. STEINBURG, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10

FÜR DEN BEREICH SÜDLICH DER EHEMALIGEN BAHNTRASSE, ZWISCHEN DER KIELER
STRASSE (L 121) UND DEM SCHÄFERWEG

BEARBEITUNG: 25.02.98

SCHRABISCH + BOCK

FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

PAPENKAMP 57 24114 KIEL FON 0431/864699-0 FAX ./163939

GEÄNDERT: 30.06.98, 16.11.98, 27.01.1999, 09.06.99

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Hohenlockstedt, für den Bereich südlich der ehemaligen Bahntrasse, zwischen der Kieler Straße (L 121) und dem Schäferweg, erfolgt nach Beschluß des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Infrastruktur gemäß Baugesetzbuch (BauGB) '98, sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) und nach § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990).

2. Lage, Größe und Situation des Geltungsbereiches des B- Planes Nr. 10

Das Plangebiet befindet sich in der südlichen Siedlungslage am Ortsrand der Gemeinde Hohenlockstedt (Gemarkung Lockstedter Lager, Flur 2). Der Geltungsbereich wird im Südosten begrenzt durch die Landesstraße 121 (Kieler Straße), die im südlichen Bereich des Plangebietes in die Bundesstraße 206 (Itzehoe - Kellinghusen) mündet, im Westen durch den Schäferweg und im Norden durch die ehemalige Bahntrasse. Der Schäferweg bildet die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Winseldorf. Südlich des Jägerweges ist darüber hinaus ein einzelnes Grundstück am Schäferweg im Geltungsbereich mit erfaßt.

Das zu überplanende Gebiet besitzt eine Flächengröße von ca. 11 ha.

Das Gebiet ist größtenteils bereits bebaut. Es befinden sich hier vornehmlich gewerbliche Nutzungen. Lediglich eine innergebietliche Fläche ist noch unbebaut. Es handelt sich dabei um eine ungefähr 3,3 ha große Brachfläche, die aus einer bis vor 2 Jahren betriebenen landwirtschaftlichen Nutzung hervorgegangen ist.

Im Umfeld des Bebauungsplanbereiches ist zum einen Wohnnutzung zu finden (westlich des Schäferweges), während entlang der Kieler Straße gewerbliche und gemischte Nutzungen dominieren.

Nach Auskunft des Staatlichen Umweltamtes Itzehoe befindet sich der Planbereich möglicherweise innerhalb des zukünftigen Wasserschutzgebietes Hohenlockstedt (engere Planung, Untergruppe IB Gesamtplan Grundwasserschutz Schleswig-Holstein, Februar 1998).

3. Vorgaben aus der vorbereitenden Bauleitplanung

In einer 1. Änderung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenlockstedt ist ein Großteil der Flächen im Geltungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt. Diese Flächennutzungsplanänderung ist seit dem 14.12.1979. wirksam.

Entlang der Kieler Straße wird im nördlichen und südlichen Planbereich eine Mischgebietsnutzung einschließlich des Flurstücks 134/2 vorgegeben.

Nördlich und westlich des Bebauungsplanbereiches sind Wohnbaubereiche dargestellt.

In einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden die o.g. bauleitplanerischen Vorgaben aufgenommen, sodaß auch für die kommenden 10-15 Jahre an diesen Grundstücksnutzungen festgehalten wird. Derzeit liegt der Gemeinde ein erster Entwurf vor, nach dem westlich des Bebauungsplangebietes künftig Wohnbauflächen zur Verfügung stehen werden.

4. Vorhandene Nutzungen

Wie bereits vorab genannt, sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewerbliche Nutzungen dominierend. Im Bereich des Schäferweges südlich der ehemaligen Bahnanlagen befinden sich großflächige bauliche Anlagen der Raiffeisen HaGe, die über den Schäferweg erschlossen werden. An der Kieler Straße befinden sich im nördlichen Planungsbereich gemischte Nutzungen, als Straßenrandbebauung vornehmlich Wohngebäude mit zurückliegenden betrieblichen Anlagen (Hotel, Restaurant mit Kegelbahn, Lagerhallen). Bei den Gebäuden der Parzellen im Süden des Planungsraumes handelt es sich um Wohnbebauung, wobei das Flurstück 107/7 teilgewerblich genutzt wird (Reifenhandel). Die Gebäude- und Hallenkomplexe der Pharmazeutischen Fabrik nehmen die übrigen Flächen mit Ausnahme der bislang unbebauten Brachfläche ein.

Analog zur Nutzung im Geltungsbereich sind östlich der Kieler Straße gewerbliche und gemischte Nutzungen vorhanden. Westlich des Geltungsbereiches und nördlich der ehemaligen Bahntrasse liegen Wohngrundstücke.

5. Standort- bzw. Gebietssignifikanz

Aufgrund der günstigen Lage am Ortsrand und der Anbindung auch durch Straßen des überörtlichen Verkehrs (B 206) ist diese Lage für die ansässigen Unternehmen als vorteilhaft zu beurteilen, zumal im Zuge einer baulichen Verdichtung weitere Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind. Zudem ist durch das Vorhandensein von betrieblichen Nutzungen im Umfeld die Stärkung dieser und die Erweiterung der betrieblichen Anlagen als standortgerecht zu beurteilen.

Das Ortsbild im Plangeltungsbereich wird im wesentlichen durch die baulichen Anlagen der Fa. Pohl-Boskamp (Pharmazeutische Fabrik) bestimmt. An der Kieler Straße befindet sich das Verwaltungsgebäude, während innergebietslich die größeren Lager- und Gewerbehallen zu finden sind.

Im nördlichen und südlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich Mischnutzungen: hier ist die Ausnutzung der Grundstücke (Freiflächenanteil) sowie die Gestaltung der baulichen Anlagen sehr different, sodaß ein insgesamt uneinheitlicher, z.T. ungeordneter Eindruck vorliegt. Unterstrichen wird dies zusätzlich durch die baulich nicht genutzten Flurstücke in Gebietsmitte (Brache), durch die ein städtebaulicher Zusammenhang zwischen den Bereichen im Norden und im Süden nicht gegeben ist.

Neben dem vorhandenen Knick am Schäferweg und einzelnen Bäumen und Gehölzen sind keine erhaltenswerten natürlichen Elemente vorhanden.

6. Anlaß und Erfordernis sowie Aufgabe der Planung

Anlaß der Planung ist vornehmlich die Standortsicherung des vorhandenen Gewerbebetriebes (Pharmazeutische Fabrik 'Pohl-Boskamp GmbH u. Co.'). Neben der Bestandsicherung sollen dabei auch weitere Entwicklungsmöglichkeiten für dieses Unternehmen wie auch für die dort ansässige Raiffeisen HaGe durch den Bebauungsplan Nr. 10 planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus ist der Fortbestand kleinerer bis mittelständischer Betriebe in Verbindung mit Wohnnutzung an der Kieler Straße zu gewährleisten.

Aufgabe der Planung ist neben der Standortsicherung auch die Schaffung von angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten zur Steigerung der betrieblichen Effizienz unter Berücksichtigung der vorhandenen Nachbarschaftssituationen. Die Verträglichkeit des Betriebes mit der Nutzung im Umfeld ist besonders im Hinblick auf die Pharmazeutische Fabrik und die Anlagen der Raiffeisen HaGe in B-Planbegleitenden Untersuchungen (Schalltechnisches Gutachten) zu beurteilen und durch entsprechende Festsetzungen zu sichern.

Unter Berücksichtigung des nachbarschaftsverträglichen Aspektes ist v.a. dem pharmazeutischen Unternehmen eine größtmögliche Entwicklungsfreiheit planerisch zu ermöglichen, da gerade für diesen Sektor das Erfordernis zur Anpassung an die Märkte relevant ist.

7. Planungskonzept

Im Hinblick auf die Gesamtentwicklung in diesem Bereich ist aus städtebaulicher und ökonomischer Sicht an diesem Standort eine Erweiterung und Stärkung der vorhandenen Nutzungen anzustreben. Letztlich ist die damit verbundene Inanspruchnahme weiterer, bislang unbebauter Flächen sogar aus ökologischen Gesichtspunkten positiv zu beurteilen, da durch die Verdichtung im Bestand einer flächenhaften Ausdehnung am Siedlungsrand entgegengewirkt und der Zugriff auf weitere unbebaute Flächen im Außenbereich (und damit zusätzlicher Landschaftsverbrauch) zeitlich verzögert wird.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens vom 10.02.1997 wird der Bereich für die Gewerbliche Nutzung in Gebietszonen für 'nicht erheblich belästigende Betriebe' und 'nicht wesentlich störende Betriebe' gegliedert. Durch diese Zonierung von Nutzungen bei unterschiedlicher Ausnutzung der Grundstücksflächen wurde der gesamte Geltungsbereich in 7 Teilgebiete unterteilt.

Die Maxime 'größtmögliche innere Entfaltungsmöglichkeit bei größtmöglicher äußerer Erscheinungsqualität' ist das Leitmotiv dieser verbindlichen Bauleitplanung und trägt zu einer positiven Ortsbildgestaltung im Geltungsbereich bei, was von besonderer Bedeutung für diese Ortseingangssituation ist.

8. Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1. Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

8.1.1 Gewerbegebiete mit Einschränkungen (GEE)

Der Hauptanteil der Grundstücksflächen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 10 wird, entsprechend der vorhandenen Nutzung und dem Erweiterungs-begehren des Pharmazeutischen Unternehmens als Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GEE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Im einzelnen sind dies die Teilgebiete 1,2,4 und 5. Die Einschränkungen erfolgen aufgrund des § 1 Abs. 5 und 6 der BauNVO: gem. Ziff. 1.1.1 des Textes zum Bebauungsplan (Teil B) werden in diesen Bereichen die Zahl der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal in der Anzahl (zwei) beschränkt. Diese Einschränkung erfolgt im Hinblick auf die in Gewerbegebieten allgemein zu erwartenden Emissionen und die damit verbundenen Belastungen für Haushalte. Die Wohnnutzung entspricht nicht dem Gebietscharakter eines Gewerbegebietes und sollte daher nur in begründeten Einzelfällen möglich sein.

Gem. Ziff. 1.1.2 des Textes sind Einzelhandelsbetriebe nur als 'Begleitnutzung' von Produktionsbetrieben zulässig, jedoch nur in einem begrenzten baulichen Umfang. Den Betrieben soll lediglich Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direktvermarktung). Durch diese Festsetzungen ist die Gemeinde künftig in der Lage, die Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten zu steuern und einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Regelvermutungsgrenze des § 11 der BauNVO entgegenzuwirken. Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist hier die Standorterhaltung vorhandener Produktions-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe. Für diese sollen durch den Bebauungsplan künftig großflächige Erweiterungen auch planungsrechtlich gesichert werden, sodaß eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in diesem Bereich dem städtebaulichen Entwicklungsziel entgegenstehen würde.

Gem. §1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht zulässig (s. Text Ziff. 1.1.3 und 1.1.4).

Wie vorab bereits dargestellt, ist es vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes, die Standorte vorhandener Unternehmen zu sichern. Der Schwerpunkt der Nutzung an diesem Standort mit unmittelbarer Anbindung an den überörtlichen Verkehr liegt besonders im Bereich der Produktion und des Großhandels. Die Ansiedlung von v.g. Einrichtungen entspricht nicht dem Gebietscharakter und dem gewerblich geprägten Umfeld im Bereich der Kieler Straße. Zudem wären damit Folgeprobleme durch Publikumsverkehr zu erwarten. Damit begründet sich auch der Ausschluß von nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke. Gesetzliche Grundlage hierfür ist der § 1 Abs. 5 BauNVO.

Vergnügungstätten werden zum einen aus v.g. Gründen ausgeschlossen, zum anderen auch, weil erfahrungsgemäß häufig negative Begleiterscheinungen wie eine Verwahrlosung des Umfeldes durch die Anonymität der Besucher zu

beobachtet ist. Solche nachhaltig negativen Auswirkungen sind gerade in dieser Ortseingangssituation zu vermeiden. Zum anderen sind auch Emissionen vor allem in den Abend- und Nachtstunden durch Besucherverkehr zu erwarten, sodaß die Wohnruhe für die angrenzende Wohnnutzung nicht gewährleistet werden könnte. Auch die boden- und mietrechtlichen Zielvorstellungen würden durch Ansiedlung von Vergnügungsstätten in erheblichem Maße beeinträchtigt werden, denn erfahrungsgemäß werden für diese auch größtenteils stark überhöhte Mietpreise gezahlt. Dieses würde sich auch auf die Umgebung mit Mietpreissteigerungen auswirken und somit evtl. zu einer Verdrängung der erwünschten gewerblichen Betriebe führen.

In den Gewerbegebieten mit Einschränkungen sind aufgrund der sensiblen nachbarschaftlichen Situation nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen zumutbare Immissionswerte für die angrenzende störanfällige Wohnnutzung nicht überschreiten (s. Text Ziff. 1.1.5 und 1.1.6). Nach § 1 Abs. 4 der BauNVO ist es möglich, Gewerbegebiete nach der Art der zulässigen Nutzungen zu gliedern. Für Betriebe und Anlagen in den Teilgebieten 4 und 5 wurden, trotz des räumlichen und betrieblichen Zusammenhangs, unterschiedliche Immissions-Grenzwerte festgelegt. Grundlage dieser Festsetzungen ist das beiliegende Schalltechnische Gutachten, Teil 1-3, vom 10.02.1997.

8.1.2 Mischgebiete

Die Teilgebiete 3, 6 und 7 sind gem. § 6 BauNVO entsprechend der vorhandenen gemischten Nutzung von Wohnen und teilgewerblichen Einrichtungen und Anlagen als Mischgebiete festgesetzt. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen. Städtebauliches Ziel ist es, die Mischnutzung von Wohnen und Teilgewerbe an diesem Standort zu sichern.

Gartenbaubetriebe erfordern durch ihre Betriebsstruktur einen sehr hohen Flächenbedarf. Vorrangiges städtebauliches Ziel ist es jedoch, an diesem auch verkehrstechnisch günstigen Standort an der Kieler Straße eine Stärkung von kleineren Produktions- und Gewerbestätten, die das Wohnen nicht wesentlich stören zu erreichen. Daher werden diese durch die Satzung ausgeschlossen.

Das vorhandene Gemengegelage in den Mischgebieten würde durch die Ansiedlung eines solchen großflächigen Betriebes verdrängt und somit eine ausgeprägte Mischnutzung gefährdet.

Darüber hinaus werden in den Mischgebieten Tankstellen ausgeschlossen, in den Gewerbegebieten sind sie durch den B-Plan jedoch allgemein zulässig, da aus städtebaulicher Sicht hier durch die vorhandenen Verkehrsanbindungen ein geeigneter Standort für eine Tankstelle gegeben wäre. In unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung sollten diese aus Immissionsschutzgründen und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung jedoch nicht angesiedelt werden.

Rechtliche Grundlage für den Ausschluß von Vergnügungsstätten in den Mischgebieten ist hier der § 1 Abs. 5 und 6 der BauNVO. Auch hier sind als Begründung dieser Maßnahme die o.g. zu erwartenden Erscheinungen und Mißentwicklungen anzubringen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1. Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16-20 BauNVO)

8.2.1 Gewerbegebiete mit Einschränkungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Gewerbegebiete mit Einschränkungen als Grundflächenzahl mit 0,8 (relatives Maß) festgelegt. Im Verhältnis zur Grundstücksfläche sind demnach die nach § 17 BauNVO in Gewerbegebieten höchstzulässigen Ausnutzungen möglich. Städtebauliches Ziel dieser Planung ist vorrangig die Standortsicherung vorhandener Unternehmen unter der Prämisse, größtmögliche planerische Freiheit durch Festsetzungen im B-Plan zu gewährleisten. Aus diesem Grund ist auch keine direkte Standortgebundenheit für die baulichen Anlagen vorgegeben. Damit wird die Planung dem Ziel gerecht, größtmögliche innere Entfaltungsmöglichkeit bei größtmöglicher äußerer Erscheinungsqualität (am Gebietsrand) zu sichern.

Durch textliche Festsetzung im B-Plan (Ziff. 2.1) wird lediglich bestimmt, daß Gebäude von einer maximalen Höhe bis zu 30 m (Hochregallager o.ä.) im Teilgebiet 5, also in Gebietsmitte innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche, zulässig sind, und hier nur auf einer Fläche von max. 2500 m². Durch Zonierung der zulässigen Gebäudehöhen wird eine von außen nach innen gerichtete Höhenstaffelung bauleitplanerisch vorgegeben.

Der Standort für derartige Gebäude wird in der Gebietsmitte festgelegt, um die negativen Auswirkungen derartig kompakter Baumassen und ihren optischen Eindruck zu mildern und Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft (z.B. durch Verschattung) zu verhindern.

Die Bauweise wird in dem B-Plan aus v.g. Gründen nicht bestimmt. Durch die Abstandsflächenregelungen der Landesbauordnung werden jedoch insbesondere gegenüber der Nachbarbebauung (Mischgebiete mit Wohnnutzung) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Auch innerhalb des Gewerbegebietes mit Einschränkungen werden durch erforderliche Abstände zwischen den einzelnen Gebäuden gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

8.2.2 Mischgebiete

Für die Teilgebiete 3, 6 und 7 wird das Maß der baulichen Nutzung als Grundflächenzahl in Anpassung an die Bebauungsstruktur im unmittelbaren Umfeld, die Grundstücksverhältnisse und die bereits vorhandene bauliche Substanz unter Berücksichtigung künftiger Erweiterungen bestimmt. Die Festsetzung über die Geschossigkeit erfolgt in Anlehnung an den baulichen Bestand.

8.3 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. LBO S.-H.)

Für die Gewerbegebiete mit Einschränkungen sind Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen lediglich bezüglich der Fassadengestaltung getroffen worden.

Festsetzungen von Dachformen und zur Stellung baulicher Anlagen unterbleiben, um hier eine größtmögliche planerische Freiheit zu gewährleisten. In Anlehnung an bereits vorhandene Bebauung wird als ortstypisches Fassadenmaterial zum einen Sichtmauerwerk vorgegeben. Des weiteren sind auch andere Materialien möglich, die gewerblichen Bauten entsprechen, z.B. Putz, Metallbleche etc. Diese sind jedoch nur in den vorgegebenen Farbgebungen möglich. Durch diese Farbton-Beschränkungen können großflächige Fassaden künftig optisch besser in die Umgebung eingebunden werden.

Für die Mischgebiete sind keine weiteren gestalterischen Vorgaben gemacht, mit Ausnahme des Teilgebietes 3, für das in Anlehnung an die Nachbarbebauung und die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Flurstück Satteldächer festgesetzt sind.

9. Werbeanlagen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. LBO S.-H.)

Die Notwendigkeit der Regelung über die Art und Anbringung der Werbeanlagen durch Festsetzungen im B-Plan ist dringend gegeben, da Werbeanlagen häufig zu 'marktschreierischen' Reklameflächen ausarten, die das Ortsbild in dieser prägnanten Eingangssituation erheblich stören würden.

Um einer werbeträchtigen Ausweitung in die Verkehrsräume hinein vorzubeugen, sind daher Werbeanlagen nur unmittelbar an den Produktions- und Handelsstätten zulässig. Blink- und Wechselbeleuchtung sind unzulässig, um Störungen für die Wohnnutzung in der Nachbarschaft auszuschließen.

10. Immissionsschutz

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB wird durch den Bebauungsplan vomehmlich über eine Begrenzung der zulässigen Immissionen (Nutzungsbeschränkung) in Verbindung mit einer sog. Nutzungszonierung gesichert. Grundlage dieser Nutzungszonierung sowie der zulässigen Grenzwerte innerhalb dieser Bereiche (Teilgebiete) ist das Schalltechnische Gutachten, Teil 1-3, vom 10.02.1997. Durch Einhaltung der vorgegebenen Schalleistungspegel an der Stätte der Emissionen bzw. im unmittelbaren Umfeld wird gewährleistet, daß die störanfälligen Nutzungen im Umfeld der Gewerbegebiete mit Einschränkungen vor unzulässigen und unzumutbaren Immissionen geschützt werden (s. Text Ziff. 1.1.5 und 1.1.6).

Bezüglich der schutzwürdigen Nutzungen im Gewerbegebiet selbst (Betriebswohnungen, Wohnungen für Aufsichtspersonal, Büroräume) sind im B-Plan keine Angaben gemacht, da der Untersuchungsrahmen des Fachgutachtens nicht die Beurteilung der Immissionsbelastung für diese Nutzungen umfaßt.

11. Grünordnung (1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)

Parallel zur Aufstellung des B-Planes erfolgt die Aufstellung eines Grünordnungsplanes für den Geltungsbereich. Die wesentlichen Inhalte des Grünordnungsplanes werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen und sichern somit planungsrechtlich die Realisierung der Belange von Umwelt und Naturschutz.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen auf bislang unbebauten Grundstücken bzw. Grundstücksflächen handelt es sich nach der Definition des § 8a BNatSchG um Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, für die gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung (Runderlaß des Innenministeriums) entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erbringen sind.

Entsprechend der Gesetzessystematik sind folgende Gebote und Pflichten zu berücksichtigen:

- Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen (Vermeidungsgebot) bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen sind die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot)
- Unvermeidbare und nicht weiter reduzierbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen (Ausgleichspflicht) bzw. zu ersetzen (Ersatzpflicht). Hierbei gilt zunächst die Pflicht zur vollen Kompensation.
- Bei unvollständiger Kompensation ist zwischen den Belangen des Naturschutzes und den vom B-Plan verfolgten Zielen abzuwägen (Abwägungsgebot der Gemeinde, § 1a BauGB).

Im Plangeltungsbereich sind vereinzelt wertvolle und zum Teil geschützte Landschaftselemente vorhanden, wobei es sich um einzelne ortsbildbestimmende Einzelbäume und Knickstrukturen handelt. Nach der zum Runderlaß zur Eingriffsregelung in Schl.-Holst. beschriebenen Definition liegen im Planungsraum ansonsten nur Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz vor.

Das Eingriffsgebiet umfaßt eine Fläche von 35.680 m²; es handelt sich dabei um die noch unbebaute Fläche in Gebietsmitte. Innerhalb dieser Fläche unterliegen bereits 2560 m² einer Teilversiegelung, weiterhin sind 970 m² mit Betonverbundpflaster belegt. Die Abgrenzung des Eingriffsbereiches resultiert aus dem § 8a BNatSchG, wonach Festsetzungen, die den baulichen Bestand festschreiben, und Festsetzungen von Bauflächen, für die nach § 34 BauGB eine Bebauung zulässig ist, nicht als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten sind und somit keine Ausgleichspflicht besteht.

Folgende Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung werden im Bebauungsplan durch Planzeichnung und Text festgesetzt:

Die vorhandenen Knicks sind in ihrem Fortbestand zu sichern. Um einen dauerhaften Schutz zu gewährleisten, sind jegliche bauliche und betriebliche Nutzungen in einem Bereich von 5,00 m unzulässig. Diese Flächen sind gem. § 9 Abs.1. Nr.20 BauGB als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen und als extensive Wiesen bzw. Rasenflächen herzurichten und bei einmaliger Mahd pro Jahr zu unterhalten.

Die vorhandenen Gehölzbestände am nördlichen Gebietsrand sowie die ortsbildbestimmenden Einzelbäume im Planbereich sind gem. § 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB auch künftig zu erhalten.

Zur Eingriffsminimierung wird festgesetzt, daß die Stellplatzanlagen nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauart herzustellen sind. Zur Stabilisierung des lokalen Grundwasserhaushalts wird zudem festgesetzt, daß das anfallende Niederschlagswasser der neu zu errichtenden Gewerbegebäude auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern ist. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für das anfallende Dachflächenwasser ist mit Schreiben des Ingenieurbüros für Grundbau, Bodenmechanik und Umwelttechnik, Kiel, vom 15.01.1999 nachgewiesen worden. Dieses wurde mit der Wasserbehörde des Kreises Steinburg am 25.01.1999 abgestimmt.

Der Regenrückhalt für das auf den versiegelten Bodenflächen anfallende Oberflächenwasser sowie die Veränderung der Einleitungsmenge wird nachgewiesen, sobald feststeht, wo auf dem Betriebsgelände zusätzliche Zuwegungen und Plätze angelegt werden, die mit Fahrzeugen befahren werden. Ein Nachweis zum jetzigen Zeitpunkt kann nicht erfolgen, da die betrieblichen Planungen noch nicht so weit abgeschlossen sind, um genau festzulegen, wo die Zuwegungen und Plätze angelegt werden und in welcher Größenordnung. Außerdem sollen die anfallenden Oberflächenwasser von den versiegelten Bodenflächen auch soweit wie möglich über den A-Horizont versickern, sofern dieses aufgrund gesetzlicher Vorschriften rechtlich möglich ist.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr.25 a BauGB am Gebietsrand sind gärtnerisch anzulegen und gem. GOP mit Strauchpflanzungen, Rasenflächen und Einzelbäumen zu versehen. Zum Teil sind diese als Gehölzflächen gem. Planzeichnung auch naturnah zu gestalten. Durch diese Festsetzungen wird ein 'grüner Rand' um das Plangebiet gesichert, der neben seiner ökologischen Funktion auch entscheidend zur Verbesserung des Ortsbildes beiträgt.

Eine vollkommene Eingrünung kann jedoch bei den vorgegebenen Gebäudehöhen nicht erreicht werden, auch wenn der B-Plan eine von außen nach innen gerichtete Höhenstaffelung vorsieht.

Durch zusätzliche Fassadenbegrünung (s. Ziff. 5.3.4 des Textes), Straßenbaumpflanzungen entlang der Kieler Straße und die Anlage der o.g. Gehölzsteifen mit eingestreuten Einzelbäumen wird jedoch zumindest der optische Übergang zwischen Straßenraum und Gewerbegebiet verbessert und die kompakte Gestalt möglicher Gewerbebauten abgemildert und besser in die Umgebung eingebunden.

Die Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergibt, daß neben den v.g. Maßnahmen ein weiterer Kompensationsbedarf vorliegt. Eine vollständige Kompensation kann nicht im Plangeltungsbereich erbracht werden. Als Ausgleich bzw. Ersatz müßte zusätzlich eine ca. 1,3 ha große Fläche bereitgestellt werden. Vorgesehen ist, eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche aus der Nutzung herauszunehmen und zu einem naturbetonten Biotop zu entwickeln.

Für den Nachweis des Ausgleichs ist eine 1,3 ha große Fläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde von der Landgesellschaft Schleswig-Holstein in der Gemeinde Schlotfeld (Flur 3, Flurstück 31/3) für diesen Zweck erworben worden. Die Fläche wird gemäß Grünordnungsplan aufbereitet. Der Ausgleich für die im Bebauungsplangebiet verursachten Eingriffe ist somit nachgewiesen.

12. Erschließung

12.1 Fahrverkehr

Die äußere Erschließung des Plangeltungsbereiches ist durch die Kieler Straße (L 121) und den Schäferweg gegeben. Die Kieler Straße mündet südlich des Plangebietes in die Bundesstraße 206. Der Anschluß an die überörtliche Verkehrsverbindung ist für die gewerbliche Nutzung im Planungsraum ausgesprochen günstig; anfallender Schwerlastverkehr etc. kann hier direkt abgewickelt werden.

Die Anlagen der Raiffeisen HaGe (Teilgebiet 1) werden weiterhin über den Schäferweg erschlossen. Die Grundstückszufahrt ist im B-Plan festgesetzt. Die Teilgebiete 4 und 5, die derzeit und zukünftig vom Pharmazeutischen Unternehmen genutzt werden, sind von der Kieler Straße aus anzufahren. Die Einfahrtsbereiche sind auch hier festgelegt. Eine weitere Zufahrt vom Schäferweg aus bleibt bestehen, jedoch nur als Notzufahrt. Entsprechend sind die vorhandenen und die künftig darüber hinaus herzustellenden Stellplätze auch von der Kieler Straße aus zu erschließen. Diese sind in erforderlichem Umfang (gemäß Stellplatzerlaß S.-H.) innerhalb der überbaubaren Flächen im Zuge der Genehmigung von Hochbaumaßnahmen nachzuweisen.

Die Erschließung des Gewerbegebietes 'Teilgebiet 2' (Flurstück 103/39) wird über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 5,00 m zugunsten des Flurstückes 103/39 und außerdem des Flurstückes 103/17 gesichert. Das Flurstück 103/17 ist Teil des Mischgebietes 'Teilgebiet 7'.

Die Flurstücke 103/37 und 103/38 (Hinterbebauung) im Teilgebiet 7 (Mischgebiet) werden ebenfalls über ein Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten der Nutzungsberechtigten sowie der Versorgungsträger erschlossen.

12.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr im Geltungsbereich wird nicht über Flächenausweisung im Bebauungsplan geregelt. Die nach Stellplatzerlaß Schl.-Holst. erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen im Zuge der bauordnungsrechtlichen Genehmigung nachzuweisen.

12.3 Fuß- und Radweg

Entlang des Schäferweges ist einseitig ein Fußweg ausgebeildet. Entlang der Kieler Straße sind beidseitig Fußwege vorhanden (s. Regelprofile). Innergebietliche (öffentliche) Fußwege sind nicht vorgesehen.

13. Ver- und Entsorgung

13.1 Versorgungseinrichtungen

Elektrizität :

Die Versorgung des Planbereiches mit elektrischer Energie erfolgt über die Schleswig AG.

Wasserversorgung:

Die Brauchwasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Hohenlockstedt.

Gasversorgung:

Die Versorgung mit Gas wird durch die Schleswig AG gewährleistet.

Telekom:

Die Ton- und Fernsehgrundfunkversorgung erfolgt über die Telekom. Durch die maximalen zulässigen Bauhöhen von 30 m im Plangebietsbereich kann es zu Störungen des Ton- und Fernsehgrundfunkempfanges kommen. Die Gemeinde hat durch einen städtebaulichen Vertrag mit der Unternehmen Pohl-Boskamp sicherzustellen, daß bei Beeinträchtigungen des Empfanges Wiederherstellungsmaßnahmen durch das Unternehmen vorzunehmen sind. Eine schriftliche Anzeige ist vor Baubeginn bei der Telekom einzureichen.

13.2 Entsorgungseinrichtungen

Müllbeseitigung

Die Müllentsorgung erfolgt über die zentrale Müllabfuhr. Sie ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung des Kreises Steinburg geregelt.

Im Bereich der Kieler Straße werden aufgrund der Erschließung einzelner Flurstücke über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen an zwei Standorten Müllgefäßstandplätze vorgesehen, an denen an Tagen der Abholung die Müllgefäße zur Entsorgung abgestellt werden können, da die v.g. Flurstücke mit Versorgungsfahrzeugen nicht anfahrbar sind.

Schmutzwasserbeseitigung:

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird über das zentrale Netz (Kieler Straße) dem Klärwerk Hohenlockstedt zugeführt.

Regenwasserbeseitigung:

Wie bereits unter Ziff. 12 erläutert, ist das Niederschlagswasser von den Dachflächen der neu zu errichtenden gewerblich zu nutzenden Gebäude auf den privaten Grundstücken zu versickern. Nach Abschluß detaillierter Planungen soll das darüber hinaus anfallende Oberflächenwasser aus diesen Bereichen nach Klärung der wasserrechtlichen Situation und der gesetzlichen Vorschriften auch, soweit möglich, über dem A-Horizont versickert werden.

14. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen sind derzeit nicht erforderlich. Sollten künftig bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, haben diese nach den §§ 45 ff, 80 ff und 85 ff BauGB zu erfolgen.

Dem Bebauungsplan ist als Satzung Teil C: Grundstücksteilung angefügt. Durch Beschlußfassung der Gemeindevertretung über diese Satzung wird eine Teilungsgenehmigung durch die Gemeinde bei jeder Grundstücksteilung erforderlich. Gesetzliche Grundlage ist der § 19 Abs.1 BauGB '98.

15. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen lediglich Kosten für Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Kieler Straße).

Gebilligt durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.05.1999.....

Hohenlockstedt, den - 8. Nov. 1999

Gemeinde Hohenlockstedt
Der Bürgermeister



Anlage: - Grünordnungsplan ,Juni 1998
- Schalltechnisches Gutachten, Teil 1-3 vom 10.02.1997

Vorschläge für anzupflanzende Baumarten

Baumart	lat. Name	Sorte	Pflanzqualität
Winter-Linde	Tilia cordata	`Greenspire`	H., 3xv., m.B., STU 18-20
Stiel-Eiche	Quercus robur		H., 3xv., m.B., STU 18-20
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia		H., 3xv., m.B., STU 16-18
Eberesche	Sorbus aucuparia		H., 3xv., m.B., STU 16-18

Anlage naturnaher Gehölzflächen

Für die Bepflanzung sind folgende Arten zu verwenden:

- Feldahorn <Acer campestre>
- Hainbuche <Carpinus betulus>
- Haselnuß <Corylus avellana>
- Heckenkirsche <Lonicera xylosteum>
- Pfaffenhütchen <Euonymus europaeus>
- Rotbuche <Fagus sylvatica>
- Roter Hartriegel <Cornus sanguinea>
- Sand-Birke <Betula pendula>
- Schlehe <Prunus spinosa>
- Schwarzer Holunder <Sambucus nigra>
- Stiel-Eiche <Quercus robur>
- Trauben-Kirsche <Prunus padus>

- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna* oder *laevigata*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)