GEMEINDE HOHENWESTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. 39
„MARKTPLATZ / ITZEHOER STRASSE“

FÜR DAS GEBIET :

ÖSTLICH DER ITZEHOER STRASSE,
SÜDLICH DER STRASSE „AM MARKT“,
WESTLICH DES MARKTPLATZES UND
NÖRDLICH DER VORHANDENEN BEBAUUNG

I a. BEGRÜNDUNG
I b. UMWELTBERICHT
II. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Beratungs- und Verfahrensstand :
Gemeindevertretung vom 09.03.2005
Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Aufgestellt :
Datum : 08.12.2004,
ergänzt : 09.03.2005

Auftraggeber :

Gemeinde Hohenwestedt
Am Markt 15

24594 HOHENWESTEDT

Planverfasser :

BIS · S
Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug
Tel.: 04873 / 9 72 46
Fax: 04873 / 9 71 00
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter :

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe - Stadtplaner

Dipl.- Ing. A. Pfeiffer (digitale Planbearbeitung)

Dipl.- Biol. Reinhard Pollok - Landschaftsplaner

Dipl.- Ing. Gerhard Dahlkemper - Schallgutachter

Planungsstand vom : 09.03.2005

GEMEINDE HOHENWESTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. 39
„MARKTPLATZ / ITZEHOER STRASSE“

FÜR DAS GEBIET :

ÖSTLICH DER ITZEHOER STRASSE,
SÜDLICH DER STRASSE „AM MARKT“,
WESTLICH DES MARKTPLATZES UND
NÖRDLICH DER VORHANDENEN BEBAUUNG

I a. BEGRÜNDUNG

Beratungs- und Verfahrensstand :
Gemeindevertretung vom 09.03.2005

Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Aufgestellt :
Datum : 08.12.2004,
ergänzt : 09.03.2005

Inhaltsverzeichnis

Teil Ia.
Begründung zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes

1. Planungserfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
4. Planungsvorgaben
5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
7. Immissionsschutz
8. Verkehr
9. Ver- und Entsorgung
10. Brandschutz
11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
12. Hinweise

Teil Ib.
Umweltbericht der ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes

Teil II.
Zusammenfassende Erklärung

Anlage :
"Eckpunkte der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung" zum Bebauungsplan Nr. 39 "Marktplatz / Itzehoer Straße" der Gemeinde Hohenwestedt vom 23.11.2004

Verfahrensübersicht

- Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 6 Abs. 1 BauGB

1. Planungserfordernis

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 parallel zur der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung zum geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenwestedt (Parallelverfahren) für den innerörtlichen Bereich zwischen Itzehoer Straße und Markplatz beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines bereits in Hohenwestedt in der Friedrichstraße ansässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.900 m² in der Ortsmitte von Hohenwestedt zu schaffen.

Gemeindliches Planungsziel ist es, die bestehenden Versorgungseinrichtungen in der Ortsmitte durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu stärken und zu ergänzen. Die weitere Zusammenfassung und Ergänzung vorhandener Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung der Gemeinde Hohenwestedt selbst und den Einwohner der umliegenden Gemeinden in der Region dient, stärkt die Zentrumsfunktion der Gemeinde Hohenwestedt an der zentralen Stelle im Ort und wirkt einer Verdrängung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf die "Grüne Wiese" entgegen.

Mit der Nutzung bisher bebauter Flächen werden Eingriffe im Aussenbereich vermieden und die vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktureinrichtungen genutzt und mit dem Vorhaben weiterführend gestärkt.

Mittels der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung soll für den innerörtlichen Bereich am westlichen Marktplatz die städtebaulich geordnete Entwicklung sicher gestellt werden. Die gesetzlichen Anforderungen, die sich aus dem EAG Bau für die Bauleitplanung ab dem 20.07.2004 ergeben, sind für beide Bauleitpläne anzuwenden.

Der von der Gemeindevertretung am 09.03.2005 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 39 beinhaltet die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Umweltprüfung und die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Anregungen privater Personen entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Dies ist der zusammenfassenden Erklärung zu entnehmen.

Die Begründung wurde entsprechender gemeindlichen Abwägung zum Satzungsbeschluss redaktionell ergänzt.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen werden. Hierfür kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) auch in Betracht.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung

Der räumliche Plangeltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die Straße „Am Markt", im Osten durch den Marktplatz, im Süden durch die vorhandene Bebauung östlich der Itzehoer Straße und im Westen durch die „Itzehoer Straße" (B 77).

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung insgesamt eine Fläche von ca. 0,28 ha, ausschließlich als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb" festgesetzt.

4. Planungsvorgaben

Die Gemeindevertretung baut mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 und der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Ergebnissen der vorbereitenden Bauleitplanung und des festgestellten Landschaftsplanes auf.

Der zur Überplanung anstehende Planbereich wurde als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" im Rahmen eines Behördentermins am 29.09.2004 seitens der zuständigen Landes- und Kreisbehörden grundsätzlich positiv beurteilt.

4.1 Entwicklungsgebot

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 kann das „Entwicklungsgebot" nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, nicht eingehalten werden. Die für die Ausweisung des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes als sonstiges Sondergebiet erforderlichen Flächen sind in der geltenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (2002) als besondere Wohngebiete (WB) dargestellt.

Die Gemeindevertretung hat zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots" daher parallel zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 39 die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Verfahrensschritte werden für die beiden Planungen im Parallelverfahren durchgeführt.

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998" entfällt die Genehmigungspflicht für den Bebauungsplan Nr. 39 gegenüber dem Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde nur dann, wenn der Bebauungsplan Nr. 39 erst nach Rechtskraft der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht wird.

4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB.

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes, Neufassung 1998, kann die Gemeinde Hohenwestedt auf Grundlage der bisherigen Zielsetzungen der Landesplanungsbehörde in inhaltlicher Abstimmung mit dem Innenministerium als Plangenehmigungsbehörde von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die durch die Gesamtfortschreibung (2000) des Regionalplanes, Planungsraum III, in den landesplanerischen Zielen grundsätzlich nicht verändert worden sind.

Die Gemeinde Hohenwestedt übernimmt nach der „Verordnung zum zentralörtlichen System" die Aufgaben und Funktionen eines Unterzentrums. Mit dieser Funktionszuweisung ist die Gemeinde Hohenwestedt aus landesplanerischer Sicht aufgefordert, neben der Vorhaltung von Wohnbauflächen, gemäß Ziffer 6.4.4 der Gesamtfortschreibung 2000 des Regionalplanes (Planungsraum III) selbst Maßnahmen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Struktur vorzunehmen. Dies ist für die Wahrnehmung der Funktionen der Gemeinde als Unterzentrum von besonderer Bedeutung.

Im Rahmen eines Behördengesprächs am 29.09.2004 diese Planungsaufgabe betreffend wurde seitens der zuständigen Landes- und Kreisabteilungen das gemeindliche Planungsziel zur Stärkung und Verbesserung der Versorgungseinrichtungen in der Ortsmitte begrüßt. Die weitere Zusammenfassung und Ergänzung vorhandener Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung der Gemeinde Hohenwestedt selbst und den Einwohner der umliegenden Gemeinden in der Region dient, stärkt die Zentrumsfunktion der Gemeinde Hohenwestedt und wirkt einer Verdrängung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf die "Grüne Wiese" entgegen.

Zur weiteren Optimierung und Verbesserung der Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde ist auf Hinweis des Innenministeriums mittelfristig eine Überplanung des gesamten Ortskerns anzustreben, um Veränderungen in den Nutzungsstrukturen erkennen zu können und um insgesamt ein sich schlüssiges Nutzungskonzept, auch im Hinblick auf die Einzelhandelsstruktur, erarbeiten und als Grundlage zukünftiger Entscheidungen nutzen zu können.

Negative Auswirkungen auf die Orts- und Landschaftsplanung sind für die Gemeinde Hohenwestedt aufgrund der durchgeführten Umweltprüfung (siehe Teil Ib.) nicht zu erkennen. Die städtebaulich geordnete dieses baulich und verkehrlich geprägten und innerörtlich gelegenen Bereiches entsprechend den Grundsätzen des Landesraumordnungsplanes 1998 wird durch die Darstellung im Landschaftsplan als Baufläche und durch die nunmehr in Aufstellung befindliche 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sichergestellt.

Mir Erlass der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H vom 19.01.2005 wird bestätigt, dass aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen die hier vorgelegten gemeindlichen Planungsabsichten bestehen. Insbesondere wird der Wille der Gemeinde begrüßt, den Einzelhandel in der Ortsmitte zu stärken und Einzelhandelsbetriebe in nicht integrierter Lage am Ortsrand zu vermeiden.

4.3 Landschaftsplan (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 LNatSchG)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 für den zuvor beschriebenen Bereich innerhalb der bebauten Ortslage von Hohenwestedt werden keine stärkeren Eingriffe als bisher heute planerisch zulässig in Natur und Landschaft vorbereitet, so dass nach den gesetzlichen Vorgaben des § 6 Abs. 1 LNatSchG keine Verpflichtung besteht, umgehend bzw. gleichzeitig einen Landschaftsplan aufzustellen oder fortzuschreiben (vgl. hierzu Teil Ib. - Umweltbericht).

Die Belange des Naturschutzes auf überörtlicher und örtlicher Planungsebene werden entsprechend den Inhalten und Zielsetzungen des festgestellten Landschaftsplanes für den Plangeltungsbereich nicht berührt.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Ausgehend von der gemeindlichen Grundsatzentscheidung, für den zuvor beschriebenen Bereich die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes planerisch vorzubereiten und ausgehend von der bestehenden Bebauung und Nutzung innerhalb eines Gesamtkonzeptes fortzuentwickeln und zu optimieren, lassen sich für die städtebauliche und landschaftsplanerische Gesamtsituation folgende Zielsetzungen charakterisieren, die in ihrer planungsrechtlichen Relevanz entsprechend in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 39 entsprechend festgesetzt worden sind :

- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an bestehende Verkehrssysteme („Itzehoer Straße und Am Markt")
- Erschließung des Vorhabens von der „Itzehoer Straße" aus für den Anlieferungsverkehr und vom Marktplatz aus für den Kundenverkehr
- Nutzung bereits bebauter bzw. vormals baulich genutzter Flächen innerorts im Sinne eines Flächenrecyclings mit dem Effekt, dass entsprechende Gewerbeansiedlungen auf der grünen Wiese vermieden werden
- Stärkung und Konzentration der innerörtlichen Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur
- Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Diese vornehmlichen ortsplanerischen und ortsstrukturellen Anforderungen an die städtebauliche Gesamtsituation sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes planungsrechtlich zu lösen und wurden in dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 39 in dem erforderlichen Maße für das konkrete Bauvorhaben nach den gesetzlichen Anforderungen festgesetzt.

<u>Art der baulichen Nutzung</u> :

Das innerhalb des Plangebiets geplante Bauvorhaben wird nach der besonderen Art seiner Nutzung als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" festgesetzt.

Zur Wahrung und zum Schutz der innerörtlichen Einzelhandelsstruktur ist für das sonstige Sondergebiet „großflächige Einzelhandelsbetrieb“ entsprechend den landesplanerischen Vorgaben aus dem Landesraumordnungsplan ein Nutzungskatalog festgesetzt, der sicherstellen soll, dass eine den Örtlichkeiten angemessene Gliederung des Einzelhandelsbetriebes auch in der Zukunft gewährleistet werden kann und mit der vorhandenen Nutzungsstruktur der Ortsmitte verträglich bleibt.

Die Verkaufsfläche wird für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb innerhalb des Plangeltungsbereiches auf maximal 1.900 m² begrenzt und beinhaltet bereits Erweiterungsflächen innerhalb des Gebäude zu Lasten der Nebenflächen.

In Verbindung mit der grundstücksbezogenen „Baukörper“ - Festsetzung und der vorgenannten höchstzulässigen Verkaufs- und Grundfläche wird die städtebaulich und ortsplanerisch angestrebte Nutzungsart entsprechend den städtebaulichen Rahmenbedingungen und eine den Örtlichkeiten noch angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten Bebauung in Fortentwicklung der Einzelhandelsstruktur am Marktplatz gesichert.

Maß der baulichen Nutzung :

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) und der höchstzulässigen Verkaufsfläche in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch Festsetzungen zur absoluten Höhe baulicher Anlagen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen und die höchstzulässige Verkaufsfläche werden für das Bauvorhaben jeweils als absolutes Maß der baulichen Nutzung abschließend festgesetzt. In Abhängigkeit zu den überbaubaren Flächen ergibt sich entsprechend der innerörtlichen Lage eine Ausnutzung der Grundstücksfläche von 96%. Dies entspricht fast genau der bisher bebauten und genutzten Fläche innerhalb des Plangeltungsbereiches.

Grundfläche für Stellplätze, Carports mit deren Zufahrten und Nebenanlagen
(nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) :

Neben der Grundfläche für das Hauptgebäude werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Tiefgarage und die Nebenflächen, wie z.B. die Anlieferungszone, dem sonstigen Sondergebiet in der planzeichnerisch festgesetzten Flächengröße zugeordnet.

Höhe baulicher Anlagen :

Gerade aufgrund der Lage des Plangebiets in der Ortsmitte sowie unter dem Gebot des sich „Einfügen“ gegenüber der vorhandenen und umgebenden Bebauung wird eine Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen First- und Wandhöhe, bezogen auf Normal Null, unter den vorgenannten Aspekten für erforderlich gehalten.

Sie soll einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäudekubatur ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an das Ortsbild sicherstellen, wobei die großflächige Nutzungsstruktur nicht gänzlich aufgehoben werden kann, sondern auch in der Kubatur sichtbar bleiben wird.

Der Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt) wird entsprechend des vom Marktplatz leicht zur Itzehoer Straße abfallenden Geländes für die überbaubare Fläche am südlichen Rand des geplanten Bauvorhabens planzeichnerisch festgesetzt.

Bauweise :

Die Bauweise wird abweichende Bauweise festgesetzt, wobei die textlichen Festsetzungen dem Umstand Rechnung tragen, dass zur Itzehoer Straße die Abstandsflächen nicht vollständig und zur Straße Am Markt auf dem eigenen Grundstück nicht eingehalten werden können. Die Abstandsflächen sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen nachzuweisen.

Neben der Festsetzung der abweichenden Bauweise erfolgt für diese beiden Bereiche sowie für die Bereiche, in denen an vorhandene Gebäude heran gebaut werden muss, die Festsetzung der überbaubaren Fläche mittels Baulinie. Hierbei wurden die Anregungen der Grundstückseigentümerin mit der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 39 entsprechend der Hochbauplanung berücksichtigt.

Örtliche Bauvorschriften :

Im Sinne des „Einfügen" in die umgebende Bebauungsstruktur werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (z.B. Dachneigung, Dachform, Werbeanlagen usw.) gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO) textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie zur Neugestaltung des Ortsbildes erforderlich und zugleich wirtschaftlich vertretbar sind.

Ansonsten lassen sich die gemeindlichen Gremien von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit" in diesem Planungsfall leiten und beabsichtigen nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen vorzunehmen.

Die Gemeindevertretung behält sich vor, im Rahmen einer Vereinbarung mit dem Vorhabenträger weiterführende Regelungen in Bezug auf die Fassadengestaltung und die Freiflächengestaltung, insbesondere die Parkplatzsituation im Eingangsbereich des Bauvorhabens und den Zufahrtsbereich zur Tiefgarage betreffend vorzunehmen.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äußeren Gegebenheiten eher in den Beschränkungen zum Maß und zur Höhe baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen.

6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§§ 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Aussenbereich nicht verbunden. Der Plangeltungsbereich liegt innerörtlich und umfasst bisher gewerblich genutzte bzw. während der Planaufstellung noch bebaute Flächen.

Die „Eckpunkte der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung" stellt in verkürzter Form die mit dem Bebauungsplan Nr. 39 vorbereiteten Eingriffssituation dar. Weiterführende Angaben und Ausführungen sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 39 zu entnehmen.

Als Ergebnis dieser Bilanzierung kann festgestellt werden, dass durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 39 planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe keine Eingriffe in die Natur und Landschaft geplant werden, die über die bestehenden Eingriffe (minimale Abweichungen möglich) und Nutzungen hinaus gehen. Es sind daher keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

7. Immissionsschutz

Der Plangeltungsbereich liegt unmittelbar an der B 77. Entsprechend der dargestellten Nutzung sind keine schützenswerten Nutzungen innerhalb des sonstigen Sondergebiets festgesetzt, so dass aktive und passive Maßnahmen des Schallschutzes gegenüber dem Verkehrslärm der B 77 nicht erforderlich werden.

In dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 39 sind dementsprechende Nutzungseinschränkungen (z.B. für Betriebsleiterwohnung) für das sonstige Sondergebiet festgesetzt worden und werden ggf. als Auflagen in den Bauantrag aufgenommen.

Das geplante Vorhaben innerhalb des Plangebietes ist in seinem Betrieb so gestaltet, dass die ausserhalb des Planbereiches befindlichen Nutzungen nicht belastet werden; dies betrifft insbesondere die Ruhezeit in der Nacht. Nachtanlieferungen sind textlich (Teil B) ausgeschlossen. Diese Nutzungseinschränkung wird als Auflage in den Bauantrag aufzunehmen.

Den vorgelegten gemeindlichen Planungsabsichten wurden aus Sicht des Immissionsschutz seitens des Staatlichen Umweltamtes Kiel mit Schreiben vom 21.01.2005 und seitens des Kreises Rendsburg-Eckernförde 19.01.2005 nicht widersprochen.

8. Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der „Itzehoer Straße" (B 77) und der Straße „Am Markt" einschließlich der öffentlichen Parkplatzanlage insgesamt vorhanden.

Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über das örtliche Hauptverkehrssystem über die B 77 in Richtung Rendsburg / Itzehoe und an die B 430 in Richtung Neumünster / Itzehoe / Heide.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt für den Anlieferungsverkehr von der „Itzehoer Straße" (B 77) über eine Einzelgrundstückszufahrt und für den Kundenverkehr vom Marktplatz aus in die Tiefgarage. Ein Ausbau der „Itzehoer Straße" ist mit dem geplanten Bauvorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand der Gemeindevertretung nicht erforderlich.

Beim Ausbau der Grundstückszufahrt im Bereich der Anlieferungszone ist entsprechend dem Erlass des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr des Landes S-H vom 25.01.2005 darauf zu achten, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 77 sowie die Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer in diesem Bereich dieser Zufahrt gewährleistet wird.

Die heute vorhandenen und dann nicht mehr benötigten Grundstückszufahrten sind entsprechend dem heutigen Ausbauzustand zurück zu bauen.

Zur Erschließung der Tiefgarage innerhalb des Plangebiets ist im Zufahrtsbereich eine Neuordnung der vorhandenen Parkplatzflächen im Rahmen der Objektplanung in Abstimmung mit der Gemeinde Hohenwestedt erforderlich.

Die verkehrstechnischen Anforderungen an Straßen und Wege sind im Rahmen der nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren durch den Vorhabenträger nachzuweisen.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 innerhalb des Änderungsbereiches entsprechend der geplanten Nutzung durch den Vorhabenträger nachzuweisen. Geringfügige Defizite können im Einvernehmen mit der Gemeinde Hohenwestedt an anderer Stelle innerorts nachgewiesen werden.

Die Feuerwehrzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

9. Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB)

Die Baugrundstücke und das Vorhaben innerhalb des Plangebiets werden an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der „Itzehoer Straße" bzw. „Am Markt" angeschlossen.

9.1 Schmutzwasserbeseitigung

Das Vorhaben innerhalb des Plangebiets ist mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung anzuschließen.

9.2 Frischwasserversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Frischwasserversorgung der Gemeindewerke Hohenwestedt mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Grundstück angeschlossen.

Die Frischwasserversorgung dient zugleich der Löschwasserversorgung.

9.3 Regenwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser wird gesammelt und kontrolliert dem vorhandenen Leitungssystem zugeleitet.

Bei einer Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücksflächen ist die ordnungsgemäße Beseitigung (§ 18a WHG und § 31 LWG) zu beachten. Die Gemeindewerke Hohenwestedt sind auch für die Versickerung auf den privaten Grundstücken zuständig.

Hierbei sind die Landesverordnung des MUNF vom 25.05.2002 und die Rundverfügung der unteren Wasserbehörden vom 09.09.2002 zu beachten. Diese regeln und bestimmen, unter welchen fachlichen Voraussetzungen Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken versickert werden kann.

Die ggf. erforderlich werdenden hydraulischen Nachweise zur Ableitung des anfallenden und abzuleitenden Oberflächenwassers sind ggf. im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens durch den Antragsteller nachzuweisen.

9.4 Telekommunikation

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurde seitens des Versorgungsunternehmens geprüft, ob zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen für den Einzelhandelsbetrieb erforderlich sein wird. Anregungen, Hinweise bzw. Bedenken wurden seitens des Versorgungsträgers im Rahmen der Beteiligungsverfahren nicht vorgebracht.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Baumaßnahme mindestens 3 Monate vor Baubeginn der zuständigen Niederlassung schriftlich anzuzeigen.

9.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die E.ON HANSE AG das Gebiet der Gemeinde Hohenwestedt mit Strom.

Bestehende Versorgungsleitungen müssen bei der geplanten Bebauung berücksichtigt werden. Bei Durchführung der Arbeiten ist die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen der E.ON HANSE AG zu beachten.

9.6 Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die Gemeindewerke Hohenwestedt das Gemeindegebiet mit Gas.

Bestehende Versorgungsleitungen müssen bei der geplanten Bebauung berücksichtigt werden. Bei Durchführung der Arbeiten ist die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen der Gemeindewerke Hohenwestedt zu beachten.

9.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Rendsburg-Eckernförde und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Änderungsbereiches in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln.

Standorte für Abfallbehälter sind im Bereich der Anlieferungszone planzeichnerisch festgesetzt.

Die Abfälle werden auf eine vom Kreis Rendsburg-Eckernförde genehmigte Deponie transportiert.

10. Brandschutz

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

Das Löschwasser wird nach derzeitigem Kenntnis- und Planungsstand mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums entnommen werden.

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist vorhanden.

Zusätzlich erforderlich werdende bauliche Maßnahmen werden im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens und im Rahmen der Objekt- und Freiflächenplanung durch den Vorhabenträger nachgewiesen und nach den anerkannten Regeln der Technik entsprechend der gemeindlichen Beschlusslage, soweit hierfür erforderlich, durch den Vorhabenträger zu seinen Lasten erstellt.

Bei dem Ausbau der Grundstückszufahrt im Bereich der Anlieferungszone ist entsprechend dem Erlass des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr des Landes S-H vom 25.01.2005 darauf zu achten, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 77 sowie die Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer in diesem Bereich dieser Zufahrt gewährleistet wird.

12. Hinweis

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes des Wasserwerkes Hohenwestedt (Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998). Das Wasserschongebiet beschreibt die vermutete Lage des Einzugsgebietes des Wasserwerks. Mit der Festlegung des Wasserschongebietes sind keine rechtlichen Konsequenzen verbunden, es soll jedoch im Vorfeld einer geplanten späteren Wasserschutzgebietsausweisung die Berücksichtigung des Grundwasserschutzes ermöglichen.

Für das Wasserwerk Hohenwestedt ist jedoch bezüglich der Dringlichkeit einer Schutzgebietsausweisung eine Zuordnung zur Untergruppe Ic der Gebiete mit dem größeren natürlichen Schutzpotential mit dem Rang 32 von 37 vorgenommen worden.

Beim Bau und Betrieb der Regen- und Schmutzwasserableitungsanlagen sollte im Hinblick auf die mögliche Lage des Planungsgebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes vorsorglich das Regelwerk A 142 und M 146 der abwassertechnischen Vereinigung beachtet werden. Besonders wichtig ist demnach für Abwasserkanäle und -leitungen innerhalb von Wasserschutzgebieten die Prüfung auf Wasserdichtheit nach EN 1610.

Folgenden Punkten ist während der Bauphase aus Sicht des Grundwasserschutzes besondere Beachtung zu schenken :

- vom Baustellenbetrieb darf keine Grundwassergefährdung ausgehen
- es ist qualifiziertes Fachpersonal mit Nachweis einzusetzen
- Baustoffe und Bauhilfsstoffe dürfen nicht wassergefährdend sein
- Baumaschinen und -geräte sind gegen Kraftstoff- und Ölverluste abzusichern
- Abwässer dürfen nicht versickert werden.

Hohenwestedt, den 10. 03. 05

GEMEINDE HOHENWESTEDT 3 KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

.....
- Bürgermeister -

GEMEINDE HOHENWESTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. 39
„MARKTPLATZ / ITZEHOER STRASSE“

FÜR DAS GEBIET :

ÖSTLICH DER ITZEHOER STRASSE,
SÜDLICH DER STRASSE „AM MARKT“,
WESTLICH DES MARKTPLATZES UND
NÖRDLICH DER VORHANDENEN BEBAUUNG

I b. Umweltbericht (nach § 2 Abs. 4 BauGB)

Beratungs- und Verfahrensstand :
Gemeindevertretung vom 09.03.2005
Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Aufgestellt :
Datum : 08.12.2004,
ergänzt : 09.03.2005

1. **Einleitung**

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 39

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

1.2.1 Fachplanungen

1.2.2 Fachgesetze

2. **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.1 Schutzgut Mensch

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.1.3 Schutzgut Boden

2.1.4 Schutzgut Wasser

2.1.5 Schutzgut Klima / Luft

2.1.6 Schutzgut Landschaft

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

2.1.8 Wechselwirkungen

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

2.3.1 Schutzgut Mensch

2.3.2 Schutzgut Tier und Pflanzen

2.3.3 Schutzgut Boden

2.3.4 Schutzgut Wasser

2.3.5 Schutzgut Klima / Luft

2.3.6 Schutzgut Landschaft

2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

3. **Zusätzliche Angaben**

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 39

Die Gemeinde Hohenwestedt hat am 29.9.2004 den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Marktplatz / Itzehoer Straße“ und für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Parallelverfahren) für das Gebiet südlich der Straße „Am Markt“, westlich des Marktplatzes und nördlich der vorhandenen Bebauung „Itzehoer Straße" (B 77) Haus-Nr. 30 gefasst.

Der Plangeltungsbereich umfasst entsprechend dem Behördengespräch vom 29.09.2004 aus der Gemarkung Hohenwestedt, Flur 8, ausschließlich die Flurstücke 30/2, 30/4, 30/6, 30/8 und 31/14.

Alle 5 Flurstücke befinden sich innerhalb der bebauten Ortslage von Hohenwestedt und sind bzw. waren bisher baulich genutzt. Das Flurstück 31/14 liegt nach dem Abriss und vollständiger Entfernung aller baulicher Anlagen als Brache dar. Die anderen Flurstücke sind nahezu vollständig durch Gebäude, Nebenanlage und sonstige Nutzflächen vollständig versiegelt.

Es ist geplant, innerhalb des Plangeltungsbereiches einen im Ort bereits ansässigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer planungsrechtlich maximal zulässigen Verkaufsfläche von ca. 1.900 m² zu errichten. Das geplante Gebäude wird insgesamt mit einer geplanten Gebäudegrundfläche von 2.110 m² zuzüglich Zufahrten (zur Tiefgarage und Anlieferung), Weganbindungen und Stellflächen einnehmen, so dass für den Betrieb einschließlich der Nebenflächen die oben genannten Flurstücke im Plangeltungsbereich vollständig in Anspruch genommen werden.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße „Am Markt“ und den Marktplatz selbst. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über den Marktplatz parallel zur Straße „Am Markt“. Die Warenanlieferung erfolgt im südlichen Bereich des geplanten Gebäudes von der „Itzehoer Straße" (B 77) aus als Einzelzufahrt.

Der Plangeltungsbereich wird insgesamt nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandelsbetrieb" festgesetzt. Zur Begrenzung der Nutzflächen für den Einzelhandelsbetrieb wird die Zulässigkeit der Verkaufsfläche mit maximal 1.900 m² festgesetzt.

Die geplante Bebauung führt zu folgenden Flächenbeanspruchungen :

Bauland (hier: Nettobauland = Bruttobauland)	0,28 ha
davon bereits zuvor bebaut inkl. Fläche mit bereits abgerissenem Gebäude	0,28 ha

Durch die geplante Bebauung wird es innerhalb des Plangeltungsbereiches zu keiner (wesentlichen) Neuversiegelung von Boden kommen.

1.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

1.2.1. Fachplanungen

Landschaftsprogramm (1999) :

Karte 1 : Lage in einem Wasserschongebiet für das Wasserwerk Hohenwestedt

Bedeutung für den Bebauungsplan Nr. 39 :

Keine, da das Vorhaben zu keinen erkennbaren Gefährdungen des Grundwassers führen wird.

Landschaftsrahmenplan (Stand 2000) :

Karte 1 : Lage in einem Wasserschongebiet
Karte 2 : der Ochsenweg als überregionaler Rad- und Wanderweg läuft am Gebiet entlang

Bedeutung für den Bebauungsplan Nr. 39 :

Keine, da das Vorhaben zu keinen erkennbaren Gefährdungen des Grundwassers führen wird. Der Ochsenweg als überregionaler Rad- und Wanderweg wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Landschaftsplan (2001) :

Der Lageplan „Planung" (1999) des festgestellten Landschaftsplanes von Hohenwestedt, abschliessende Stellungnahme der uNB ohne Widerspruch vom 07.05.2001 und bekanntgemacht am 31.05.2001, beinhaltet folgende Darstellungen :

- Der Planbereich ist vollständig als Mischgebiet dargestellt
- Der Marktplatz ist als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt
- An der B 77 ist eine Baumreihe symbolhaft dargestellt

Bedeutung für den Bebauungsplan Nr. 39 :

Der Charakter des Vorhabens und die geplante Nutzung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb stehen grundsätzlich den Zielvorstellungen und Inhalten des Landschaftsplanes nicht entgegen. Die Abweichungen von der im Landschaftsplan dargestellten Nutzungsart ist städtebaulich begründet. Die innerörtliche Baufläche durch den Landschaftsplan gesichert. Der Erhalt der Lindenallee entlang der B 77 wird grundsätzlich entsprechend der Vorhabenbeschreibung berücksichtigt.

Änderungen sind nicht erforderlich.

Landesraumordnungsplan (1998) :

Hohenwestedt übernimmt innerhalb des zentralörtlichen Systems die Funktionen eines Unterzentrums.

Bedeutung für den Bebauungsplan Nr. 39 :

Der Charakter des Vorhabens entspricht grundsätzlich den raumordnerischen und landesplanerischen Zielsetzungen.

Regionalplan (Gesamtfortschreibung 2000) :

- Hohenwestedt übernimmt die Funktionen eines Unterzentrums, dessen baulich zusammen hängendes Siedlungsgebiet den Änderungsbereich einschließt
- Der Planbereich liegt in einem Wasserschongebiet

Bedeutung für den Bebauungsplan Nr. 39 :

Der Charakter des Vorhabens an diesem Standort entspricht mit der beabsichtigten Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche den Funktionen eines Unterzentrums und wird zu einer Festigung und Sicherung der Versorgungsfunktion für die Region beitragen.

Es wird zu keinen erkennbaren Gefährdungen des Grundwassers führen.

Flächennutzungsplan (2002) :

Die am 28.06.2002 in Kraft getretene Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beinhaltet folgende Darstellungen :

- Darstellung als Besonderes Wohngebiet (WB)
- Marktplatz ist als Parkplatz dargestellt

Bedeutung für den Bebauungsplan Nr. 39 :

Der Charakter und die angestrebte Nutzung des Vorhabens erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes, da ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb nicht in einem besonderen Wohngebiet in der angestrebten Flächengröße (Verkaufsfläche) nach BauNVO zulässig ist. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 durchgeführt.

1.2.2. Fachgesetze

Die Darstellung von Bauflächen durch den Bebauungsplan Nr. 39 kann gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1 LNatSchG grundsätzlich zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen. Durch die Umsetzung der Planung kann die Veränderung der Nutzungen von Grundflächen die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen, wenn bauliche Anlagen auf bisher nicht baulich genutzten Grundflächen errichtet werden.

Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Im Bebauungsplanverfahren wird die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG und dem Landesnaturschutzgesetz aufgenommen. Die Eingriffsregelung wird durch eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in die Planung eingestellt (s. Anlage der Begründung). Für die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses wird der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" vom 3.7.1998 angewendet.

Zum Bebauungsplan Nr. 39 wird abweichend von § 6 Abs. 1 LNatSchG kein vollständiger Grünordnungsplan erstellt, da

- das Plangebiet innerhalb der Ortslage liegt,
- das Plangebiet bereits bisher baulich genutzt wird,
- keine neuen Verkehrswege und Stellplatzflächen (oberirdisch) hergestellt werden müssen,
- keine ökologisch wertvollen Biotoptypen betroffen sein werden und
- die Fläche in den übergeordneten Planung für eine Bebauung vorgesehen ist.

Hierzu fand am 22.11.2004 eine telefonische Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, Herrn Klimek, statt.

In Anlehnung an Ziffer 2.5 des Erlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" vom 3.7.1998 wurde von der UNB dem beauftragten Planungsbüro für die Gemeinde Hohenwestedt die Zustimmung des Kreises Rendsburg-Eckernförde mitgeteilt, dass zur Planung kein vollständiger Grünordnungsplan erforderlich ist.

Das Plangebiet umfasst lediglich eine Größe von ca. 0,28 ha, ist baulich bereits genutzt und ist in der übergeordneten Planung (Landschaftsplan, Flächennutzungsplan) als Baufläche dargestellt. Der Schwellenwert einer geplanten überbaubaren Fläche von 2 ha wird deutlich unterschritten. Es findet eine Bebauung im Innenbereich der Gemeinde statt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 39 ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG n.F. und dem Landesnaturschutzgesetz anzuwenden. Die Eingriffsregelung wird durch eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in die verbindliche Bauleitplanung eingestellt.

Aufgrund der Darstellungen im festgestellten Landschaftsplan als Baufläche und der Lage des Vorhabens innerhalb der bebauten Ortslage ist im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 39 nicht von nachhaltigen Eingriffen in Natur und Landschaft auszugehen, die ggf. nicht kompensierbar wären.

Das Vorhaben entspricht folgenden Zielsetzungen des LNatSchG / des BauGB :

- § 1 Abs. 2 Nr.4 LNatSchG :

  Mit Bodenflächen ist sparsam umzugehen, unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt in der dafür erforderlichen Größe und Beschaffenheit frei von baulichen Anlagen zu halten sind. Der Verbrauch von Landschaft, insbesondere durch Versiegelung (des Bodens), (...) ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Wiedernutzung nicht mehr benötigter Gewerbe-, Industrie- und Infrastrukturflächen, die nicht für Grünflächen geeignet oder vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von noch nicht zersiedelten Bereichen im Aussenbereich. Nicht mehr benötigte Flächen sollen der baulichen Wiedernutzung oder der Renaturierung zugeführt werden. Mehrfachnutzungen von Bodenflächen sind anzustreben.

- § 1a Abs. 2 BauGB :

  „Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen (...) Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen (...)."

Im oder am Plangebiet sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; das heißt, es sind keine FFH-Gebiete, keine prioritären Lebensräume und keine EU - Vogelschutzgebiete vorhanden. Vorkommen prioritärer Arten sind ebenfalls nicht bekannt.

Eine Beeinflussung eines gemeldeten FFH-Gebietes, EU-Vogelschutzgebietes oder prioritärer Arten oder Lebensräume ist daher nicht zu erwarten.

Es wird im Rahmen dieser Bauleitplanung demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH - Richtlinie verzichtet.

Schutzgebiete gemäß §§ 17 - 20 LNatSchG sind im und am Geltungsbereich nicht vorhanden.

Das Vorhaben und das Plangebiet liegen im Einflussbereich der „Itzehoer Straße" (B 77).

Schützenswerte Nutzungen, wie z.B. Wohnungen, Betriebsleiterwohnungen usw., innerhalb des Änderungsbereiches sind entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 39 nicht zulässig, so dass Maßnahmen des aktiven und passiven Schallschutzes innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht erforderlich sein werden.

Aufgrund der bereits im direkten Umfeld des Änderungsbereiches vorhandenen gewerblichen und gemischt genutzten Strukturen sowie dem öffentlichen Parkplatz "Marktplatz" ist mit Belastungen aus dem Betrieb des großflächigen Einzelhandelsbetriebes (tags) nicht auszugehen.

Entsprechend den Betriebsbeschreibungen zum geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb ist eine Nachtanlieferung (zwischen 22.00 und 6:00 Uhr) nicht erforderlich und ist entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 39 ausgeschlossen, so dass eine Belastung angrenzender bzw. der Umgebung (nachts) ausgeschlossen werden kann.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.1. Schutzgut Mensch

Bestand

Innerhalb des Plangeltungsbereiches waren bisher kombinierte Wohn- und Geschäftshäuser vorhanden. Das Gebäude auf Flurstück 31/14 ist vollständig abgerissen. Die Gebäude auf den Flurstücken 30/4 und 30/6 stehen derzeit leer. Im Umgebungsbereich bestehen ebenfalls Wohn- und Geschäftshäuser, entsprechend den Darstellungen und Zielsetzungen der Gemeinde zur Aufrechterhaltung und Fortentwicklung gewachsener Ortsstrukturen als besonderes Wohngebiet (WB).

Im Westen verläuft die B 77 „Itzehoer Straße" als Hauptortsdurchfahrt in Nord - Süd - Richtung. Im Norden führt die öffentliche Anbindungsstraße „Am Markt" zum nordöstlich gelegenen Marktplatz, der als große öffentliche Parkplatzfläche für die umliegenden Geschäfte sowie die Gemeinde- und Amtsverwaltung hergerichtet und entsprechend genutzt wird.

Der Anlieferungsverkehr erfolgt tagsüber über die „Itzehoer Straße" und die Zufahrt zur Tiefgarage während der Öffnungszeiten über die öffentliche Parkplatzanlage am Marktplatz, so dass zusätzliche Fahrverkehre ausschließlich über heute vorhandene öffentliche Verkehrsflächen erfolgen und mögliche kritische Belastungen in der Nacht vermieden werden können.

Vorbelastungen

Das Gebiet ist für drei der fünf Flurstücke bisher bereits mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut. Die anderen beiden Flurstücke sind vollständig versiegelt. Die Nutzung entspricht der vorhandenen Nutzung auch in den umgebenden Bereichen.

Verkehrsanbindungen mit z. T. hohen Nutzungsfrequenzen auf der B 77 sind vorhanden.

Auf dem Marktplatz besteht eine rege Nutzung aufgrund der hier vorhandenen Geschäfte, Einrichtungen und Dienstleistungsbetrieben.

Zusätzliche Verkehrsbewegungen erfolgen ausschließlich tagsüber auf vorhandenen, stark genutzten öffentlichen Verkehrsflächen während der Öffnungszeiten. Eine Nachtnutzung des Vorhabens bzw. innerhalb des Änderungsbereiches ist ausgeschlossen, so dass vom Plangebiet selbst keine nachhaltigen Belastungen ausgehen werden und das Plangebiet gegenüber angrenzenden Nutzungen (B 77) nicht zu schützen ist.

Empfindlichkeit

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind von geringer Empfindlichkeit, da die geplante Nutzung weitgehend der bisherigen entspricht und keine erheblichen Neubelastungen zu erwarten sind.

2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Die Flurstück 30/2, 30/4, 30/6 und 30/8 waren zum Zeitpunkt einer Ortsbegehung am 18.11.2004 mit Wohngebäuden, Stellplätzen, Zuwegungen und sonstigen Funktionsflächen zu ca. 95 % versiegelt. Von den zusammen ca. 2.870 m² waren nur ca. 100 m² für eine geschnittene Laubholzhecke von ca. 1,5 m Höhe am Südrand des Flurstücks 30/2 und einige sehr kleine Pflanzbeete auf allen Flurstücken beansprucht.

Auf Flurstück 31/14 liegt derzeit eine ruderale Flur auf einem Abbruchgelände vor. Es ist davon auszugehen, dass die Bebauung bzw. Versiegelung hier in etwa dem Umfang der anderen Flurstücke entsprach, auch wenn hierfür kein Aufmaß vorliegt.

An der B 77 besteht ausserhalb des Plangeltungsbereiches eine eng gepflanzte Lindenreihe innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Waldflächen sind nicht vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 15a und 15b LNatSchG sind nicht vorhanden. Besonders zu erwähnende Biotope der Aufstellung in § 7 Abs. 2 LNatSchG sind nicht vorhanden.

Im Gebiet sind keine Vorkommen von besonders geschützten Arten nach § 10 BNatSchG bekannt. Eine entsprechende Anfrage wurde an das Landesamt für Natur und Umwelt gerichtet und negativ beantwortet.

Vorbelastungen

Die südlichen 4 Flurstücke sind durch Versiegelungen in hohem Maße beansprucht. Das Flurstück 31/14 ist nach dem Gebäudeabriss derzeit zwar nicht bebaut, ist jedoch aufgrund der bisherigen Nutzung und der Lage in der Ortsmitte den Bauflächen nach § 34 BauGB in der Ausnutzbarkeit gleichzusetzen. Demzufolge sind naturnahe oder in sonstiger Weise ökologisch heraus zu stellende Biotopstrukturen nicht vorhanden.

Empfindlichkeit

Es besteht im Grunde keine Empfindlichkeit des Bereichs gegenüber einer Bebauung, da keine zu schützenden Biotope oder Artenvorkommen bestehen.

Auf die Erhaltung der Lindenreihe in ihrer linearen Struktur entlang der B 77 ist zu achten.

2.1.3. Schutzgut Boden

Bestand

Entsprechend der Erläuterungen in Kapitel 2.1.2 sind die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches bereits mit ca. 95 % Versiegelungsgrad zu veranschlagen.

Die Bebauung liegt über einer warthezeitlichen Grundmoräne aus der Saale-Kaltzeit.

Eine Bodenkarte für das Blatt 1923 ist bisher nicht veröffentlicht worden.

Vorbelastungen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind aufgrund der Bebauungen und sonstigen baulichen Anlagen keine natürlichen oder naturnahen Bodenverhältnisse vorhanden.

Hinweise auf Altablagerungen sind nicht bekannt.

Empfindlichkeit

Es besteht keine Empfindlichkeit des Bereichs gegenüber einer Bebauung, da die Böden bereits durch Bebauungen vollständig verändert wurden. Der Versiegelungsgrad beträgt bisher ca. 95 %.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Bestand

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes des Wasserwerkes Hohenwestedt (Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998). Das Wasserschongebiet beschreibt die vermutete Lage des Einzugsgebietes des Wasserwerks. Mit der Festlegung des Wasserschongebietes sind keine rechtlichen Konsequenzen verbunden, es soll jedoch im Vorfeld einer geplanten späteren Wasserschutzgebietsausweisung die Berücksichtigung des Grundwasserschutzes ermöglichen.

Vorbelastungen

Die Flächen waren bereits nahezu vollständig versiegelt und seit Jahrzehnten einer baulichen und sonstigen Nutzung zugeführt.

Empfindlichkeit

Es besteht keine empfindlich des Grundwassers, da die Fläche innerorts liegt, da sie an das Entwässerungssystem in der Gemeinde angeschlossen ist und da die Flächenversiegelung im Vergleich zum vorherigen Zustand nicht verstärkt wird.

2.1.5. Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Detaillierte Klimadaten liegen für das Plangebiet nicht vor.

Hohenwestedt liegt gemäß Landschaftsplan (2001) im einem Gebiet mit relativ hohen Niederschlagssummen von ca. 800 mm / Jahr. Hauptwindrichtungen sind (in Reihenfolge der Häufigkeiten) Südwest, West und Ost.

Das Gelände ist durch die fast vollständige innerörtliche Bebauung auf den umliegenden Flächen und der Vorhabensfläche gekennzeichnet.

Das Plangebiet hat eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft. Besondere herauszustellende Funktionen sind nicht bekannt.

Vorbelastungen

Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind nicht bekannt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass insbesondere von der B 77 durch den KFZ-Verkehr erhöhte Schadstoffmengen emittiert werden.

Empfindlichkeit

Das Plangebiet weist eine geringe Empfindlichkeit auf, da bereits gewerbliche Nutzungen, der Marktplatz als öffentliche Parkplatzfläche und die B 77 als Hauptverkehrsweg vorhanden sind. Da kein produzierendes Gewerbe angesiedelt wird, werden auch keine anderen als die bisherigen Wirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sein.

2.1.6. Schutzgut Landschaft

Bestand

Das Plangebiet liegt innerorts und ist durch Gebäude, Stellplatzflächen und andere Versiegelungen vorgeprägt. Grünstrukturen bestehen lediglich in Form einer Hecke an der Südseite des Flurstücks 30/2, einiger (unbedeutender) Pflanzbeete und der Lindenreihe an der B 77.

Entsprechend der obigen Erläuterungen wird die Brache auf Flurstück 31/14 hier wie eine bebaute Fläche betrachtet.

Vorbelastungen

Das Plangebiet ist baulich stark geprägt. Naturnahe Strukturen sind nicht vorhanden.

Empfindlichkeit

Es besteht eine geringe Empfindlichkeit des Plangebiets gegenüber baulichen Veränderungen. Die Höhe der benachbarten Gebäude sollte nicht überschritten werden, um eine Einfügung in den Bestand zu ermöglichen, d. h. eine Zweigeschossigkeit sollte nicht überschritten werden.

Die Lindenreihe an der B 77 ist als wichtige Struktur gebende Linie im ihrem Charakter zu erhalten.

2.1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Innerhalb des Plangeltungsbereiches oder in planungsrelevanter Nähe sind keine Kulturdenkmale oder sonstwie wertvollen Gebäude mit baugeschichtlichem Wert entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (2002) vorhanden.
Die Planung erfolgt im Innenbereich der Gemeinde, der bereits weitgehend gewerblich genutzt wird.

Vorbelastungen

Das Plangebiet ist baulich deutlich geprägt. Es finden Gewerbenutzungen und Dienstleistungen unterschiedlichster Art statt.

Empfindlichkeit

Das Plangebiet ist aufgrund der bisherigen Nutzungen wenig empfindlich bezüglich der Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs. Da die Fläche im Flächenutzungsplan bisher als besonderes Wohngebiet dargestellt, wird die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

2.1.8. Wechselwirkungen

Die obigen Beschreibungen verdeutlichen, dass das Gebiet bereits baulich stark geprägt ist und auch teilweise gewerblich genutzt wird. Straßen und Straßenanbindungen sind vorhanden. Das Gebiet wird in seiner Grundstruktur nicht verändert. In den Kapiteln 2.1.1 bis 2.1.7 wird deutlich, dass die einzelnen Schutzgüter in der Summe nur geringe Empfindlichkeiten gegenüber der geplanten Nutzung aufweisen.

Es sind keine Wechselwirkungen darzustellen, da das Vorhaben im bereits bebauten Innenbereich entwickelt wird.

2.2. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1. Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Planung wird zu einer Wiedernutzung bisher baulich genutzter Flächen führen. Es wird ein Flächenrecycling realisiert, das aufgrund der Nähe zu Straßen (B 77 / Am Markt) und öffentlichen Parkplatzflächen (Marktplatz) und Ankünpfung an vorhandene Versorgungsstrukturen zu einer Vitalisierung und Stabilisierung des Innenortsbereichs beiträgt und die Versorgungsfunktion der Gemeinde stärkt.

Es werden durch den Einzelhandelsbetrieb zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten in der Ortsmitte angeboten und das bereits dort vorhandene Angebot an Waren und Dienstleistungen komplettiert.

Die Schutzgüter zur Beurteilung des Umweltzustandes werden nur in nicht erheblichem Maße beeinträchtigt.

2.2.2. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen liegen in der Ortsmitte von Hohenwestedt im bebauten Innenbereich der Gemeinde. Ohne die Planung würden die Flächen wahrscheinlich einer anderen als der hier geplanten Bebauung zugeführt werden. Anzunehmen ist gegebenenfalls eine Bebauung mit kleineren Einheiten als es für den Einzelhandelsbetrieb der Fall wäre.

Die Errichtung von vornehmlich für Wohnzwecke genutzten Gebäuden ist aufgrund der Nähe zur B 77 und der umgebenden gewerblichen Nutzungen nicht wahrscheinlich.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass das Gebiet ohne die Planung keine wesentlich andere Entwicklung durchlaufen würde als mit der Planung.

2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

In Kapitel 1.2.2 wurde auf Grundlage des BauGB und des LNatSchG erläutert, dass nicht vermeidbare Eingriffe in die Natur zu minimierende sind und verbleibende Eingriffe durch Ausgleich oder Ersatz der Kompensation bedürfen.

Im vorliegenden Fall ist ein Kompensationserfordernis nicht vorhanden. Der Verlust eines Laubbaumes (der Lindenallee) wird an anderer Stelle an der B 77 durch eine Neupflanzung ausgeglichen.

Durch Maßnahmen zur Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung das Einfügen in das vorhandene Ortsbild sicherzustellen. Weiterführende Vorgaben zur äusseren Gestalt der baulichen Anlagen können ausserhalb des Bebauungsplanes Nr. 39 im Einvernehmen zwischen der Gemeinde Hohenwestedt und dem Vorhabenträger getroffen werden.

2.3.1. Schutzgut Mensch

Die Planung erfolgt im Innenbereich der Gemeinde, so dass die Nutzung des Einzelhandels möglichst dicht an die hier wohnenden Menschen gebracht wird. Die Flächen sind gut erreichbar und ergänzen bestehende Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen im Umfeld, insbesondere im Bereich „Am Markt" / Rathaus.

Ein Ausgleich von Beeinträchtigungen / Eingriffen ist nicht erforderlich, da keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

2.3.2. Schutzgut Tier und Pflanzen

Aufgrund des Flächenrecyclings werden keine ökologisch hochwertigen Biotope und keine Vorkommen zu schützender Arten betroffen.

Es sind keine gesonderten Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

2.3.3. Schutzgut Boden

Die Flächen sind bereits auf zusammen ca. 95 % versiegelt und gehen mit dieser Vornutzung in die Bilanzierung ein. Durch das Vorhaben werden nur bereits baulich genutzte Bereiche innerhalb des Änderungsbereiches beansprucht.

Die Bebauung wird das bisherige Maß an Bodennutzung nicht (wesentlich) überschreiten, so dass keine ausgleichspflichtigen Eingriffe anzunehmen sind.

2.3.4. Schutzgut Wasser

Es sind keine Oberflächengewässer betroffen. Das Grundwasser wird aufgrund der vorherigen baulichen Nutzungen nicht stärker als bisher betroffen. Eine Verringerung der Grundwasserneubildung ist nicht zu erwarten.

Es sind keine gesonderten Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

2.3.5. Schutzgut Klima/Luft

Die Fläche liegt im baulich vorgeprägten Innenbereich. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten, da die Vorhabensfläche bereits baulich genutzt wird und Verkehrsanbindungen vorhanden sind.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.3.6. Schutzgut Landschaft

Die Neubebauung im bisher baulich geprägten Innenbereich führt zu keinen relevanten Änderungen. Die Lindenreihe an der B 77 wird in ihrem Charakter erhalten.

Im Bereich der Warenanlieferung ist der Verlust eines Straßenbaumes festzustellen. Aufgrund der engen Pflanzung wird das Erscheinungsbild der Allee grundsätzlich nicht gestört. Eine Ersatzpflanzung erfolgt an anderer Stelle an der B 77.

2.3.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Zu schützende Kulturgüter werden nicht betroffen. Eingriffe in Sachgüter sind ebenfalls nicht zu erwarten, da die Fläche bereits bisher gewerblich genutzt wurde und gewerbliche Nutzungen auch im Umfeld stattfinden.

2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet wird optimal ausgenutzt. Die betroffenen Flurstücke weisen zusammen eine Größe auf, die aufgrund der Lagegunst (B 77 und Marktplatz) geeignet ist für die Errichtung des geplanten Einzelhandelsbetriebs. Durch die günstige Verkehrsanbindung über die Straße „Am Markt" und die hier bestehende öffentliche Parkplatzfläche besteht eine günstige Kombination von Standortfaktoren.

Ferner wird die Ortsmitte durch den Anlaufpunkt bereichert und die vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen in ihrem Bestand gestützt. Es wird grundsätzlich vermieden, derartige Ansiedlungen am Ortsrand auf der so genannten „grüne Wiese" vorzunehmen. Dies entspricht den raumordnerischen und landesplanerischen Zielsetzungen für die Gemeinde Hohenwestedt als Unterzentrum.

Auf der zur Verfügung stehenden Flächen bestehen keine grundsätzlich anderen Möglichkeiten zur Platzierung des Gebäudekörpers. Dies gilt insbesondere für die Erschließung der Tiefgarage und für die Warenanlieferung.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Grundlage für die städtebauliche Planung sind die gesetzlichen Vorschriften des BauGB.

Für die Beurteilung der Immissionssituation sind die Vorschriften der TA Lärm und die DIN 18005 heranzuziehen.

Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" vom 3.7.1998.

3.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß der obigen Schilderungen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, so dass Maßnahmen zur Überwachung entbehrlich sind. Das Plangebiet wird bereits baulich genutzt.

Es wird eine Angebotsplanung für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb erarbeitet. Die konkreten Nutzungen und die durch einzelnen Anlagen auf dem Gelände möglichen Beeinträchtigungen unterliegen der erforderlichen Baugenehmigung. Insofern sind Maßnahmen zur Überwachung in einem nachgeordneten Genehmigungsverfahren vorzusehen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Hohenwestedt stellt den Bebauungsplan Nr. 39 parallel zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes auf, um innerorts an der zentralen Stelle in der Gemeinde "Marktplatz / Rathaus / Kirche" eine Fläche für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb anbieten zu können.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,28 ha, die insgesamt baulich geprägt ist. Ca. 95 % der Fläche ist bereits als versiegelt anzusehen. Die Fläche weist eine günstige Verkehrsanbindung über die Straße „Am Markt" auf, die am Änderungsbereich an die B 77 anbindet. Innerhalb einer Tiefgarage werden die mit der geplanten Nutzung notwendigen Stellplätze nachgewiesen. Mögliche geringe Defizite (durch Neustrukturierung der Parkplätze auf dem Marktplatz im Zufahrtsbereich der Tiefgarage) können abgelöst werden.

Es sind im Rahmen der Bearbeitung keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt worden, da das Gelände bereits deutlich vorbelastet wird. Es erfolgt ein Flächenrecycling mit dem Effekt, dass entsprechende Gewerbeansiedlungen auf der grünen Wiese vermieden werden und die innerörtliche Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur an zentraler Stelle in Hohenwestedt gestärkt und konzentriert wird.

Es wird darauf geachtet, dass die Lindenreihe an der B 77 durch das Vorhaben möglichst wenig beeinträchtigt wird und der Alleecharakter erhalten bleibt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 39 wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt unter Verwendung des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" vom 3.7.1998. Die Bilanzierung führte zu dem Ergebnisse, dass durch die Angebotsplanung keine wesentlichen und dementsprechend ausgleichspflichtigen Eingriffe vorbereitet werden.

Hohenwestedt, den 10. 03. 05

GEMEINDE HOHENWESTEDT 3 KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

.....
- Bürgermeister -

GEMEINDE HOHENWESTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. 39
„MARKTPLATZ / ITZEHOER STRASSE“

FÜR DAS GEBIET :

ÖSTLICH DER ITZEHOER STRASSE,
SÜDLICH DER STRASSE „AM MARKT“,
WESTLICH DES MARKTPLATZES UND
NÖRDLICH DER VORHANDENEN BEBAUUNG

II. Zusammenfassende Erklärung (nach § 10 Abs. 4 BauGB)

Beratungs- und Verfahrensstand :
Gemeindevertretung vom 09.03.2005

Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Gemeindliche Abwägung vom 09.03.2005

1. Ziel des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 39

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 39 und der parallel aufgestellten 1. Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes ist es, die bestehenden Versorgungseinrichtungen in der Ortsmitte durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu stärken und zu ergänzen.

Die weitere Zusammenfassung und Ergänzung vorhandener Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung der Gemeinde Hohenwestedt selbst und den Einwohner der umliegenden Gemeinden in der Region dient, stärkt die Zentrumsfunktion der Gemeinde Hohenwestedt an der zentralen Stelle im Ort und wirkt einer Verdrängung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf die "Grüne Wiese" entgegen.

Es ist geplant, innerhalb des Plangeltungsbereiches einen im Ort bereits ansässigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer planungsrechtlich maximal zulässigen Verkaufsfläche von ca. 1.900 m² zu errichten. Das geplante Gebäude wird insgesamt mit einer geplanten Gebäudegrundfläche von 2.110 m² zuzüglich Zufahrten (zur Tiefgarage und Anlieferung), Weganbindungen und Stellflächen einnehmen, so dass für den Betrieb einschließlich der Nebenflächen die Flurstükke innerhalb des Plangeltungsbereiches vollständig in Anspruch genommen werden.

2. Verfahrensablauf

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand als Informationsveranstaltung am 30.11.2004 in Rathaus der Gemeinde Hohenwestedt statt. An dieser Versammlung nahmen 6 interessierte Bürger teil.

Im Rahmen dieser Informationsveranstaltung wurden die gemeindlichen Planungsabsichten vorgestellt, mit den interessierten Bürgern erörtert und Nachfragen nach einzelnen planungsrechtlichen sowie planerischen Inhalten und Zielsetzungen seitens der Gemeinde hinreichend beantwortet. Planänderungen sind aufgrund dieser frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nicht erforderlich gewesen.

Die Gemeinde Hohenwestedt hat auf Grundlage des Behördengesprächs vom 29.09.2004 zugleich am 29.09.2004 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 39 und für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat die Gemeinde Hohenwestedt am 08.12.2004 den Entwurfs- und Auslegungbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 39 und für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet östlich der Itzehoer Straße, südlich der Straße „Am Markt", westlich des Marktplatzes und nördlich der vorhandenen Bebauung gefasst, nachdem die Planungsaufgabe und die angestrebten Planinhalte sowie die umweltbezogenen Belange mit dem erforderlich werdenden Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und das Planungsinstrument zuvor mit den maßgeblichen Landes- und Kreisbehörden im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB abgestimmt worden waren.

Änderungs- bzw. Ergänzungswünsche oder -anforderungen zu Umfang und Detaillierungsgrad zum Umweltbericht wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB nicht vorgebracht, so dass die Gemeindevertretung in der weiteren Beratung davon ausgehen konnte, dass alle den Änderungsbereich betreffenden umweltrelevanten Belange zuvor ermittelt worden sind.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan Nr. 39 und die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes jeweils mit Begründung und Umweltbericht den Nachbargemeinden, den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 27. Dezember 2004 bis zum 31. Januar 2005 vorgestellt.

Eine Stellungnahme einer privaten Person wurde im Rahmen der Auslegungsfrist nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht, die auch Eingang gefunden hat in die gemeindliche Gesamtabwägung. Mit Berücksichtigung der Anregungen wurden Änderungen in der Planzeichnung und im Text erforderlich, die jedoch zu keinem erneuten Beteiligungsverfahren geführt hat, da diese Änderungen durch den Grundstückeigentümer der innerhalb des Plangeltungsbereiches liegenden Flächen vorgebracht worden sind. Zudem wurde auch durch den Kreis Rendsburg - Eckernförde Hinweise zu diesem Themenbereich gegeben, so dass mit den Änderungen auch öffentliche Belange berücksichtigt werden.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht, die die Gemeindevertretung in die Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt hat. Die Stellungnahmen und Hinweise haben zu keinen planunsgrechtlichen Änderungen in den gemeindlichen Planungsabsichten geführt und konnten redaktionell in die endgültige Planfassung eingearbeitet werden.

3. Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der **Beteiligung der Behörden** und der sonstigen **Träger öffentlicher Belange** und der **Öffentlichkeit** wurden folgende Hinweise und Anregungen im Rahmen der Stellungnahmen vorgebracht, die wie folgt in die gemeindliche Gesamtabwägung eingestellt worden sind.

- Das Versorgungsunternehmen E.ON HANSE AG weist in ihrer Stellungnahme auf vorhandene Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebiets hin, die durch eine entsprechende Ergänzung der Begründung zur Beachtung an den Vorhabenträger im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens zu berücksichtigen sind.

- Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr des Landes S-H und der Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde, FB 3, weisen darauf hin, dass beim Ausbau der Grundstückszufahrt für die Anlieferung darauf zu achten ist, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 77 sowie die Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer in diesem Bereich dieser Zufahrt gewährleistet wird und die Sichtverhältnisse, dies gilt auch für den Einmündungsbereich der Straße „Am Markt" in die B 77. Die Hinweise und zugleich die Maßgaben werden durch eine entsprechende Ergänzung der Begründung zur Beachtung an den Vorhabenträger im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens berücksichtigt.

- Die Hinweise der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Rendsburg - Eckernförde in Bezug auf die festgesetzten Baulinien und die Vordächer zum Marktplatz wurden seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis, jedoch nicht im dem vorgetragenen Maße berücksichtigt.

- Die Anregungen der Grundstückseigentümerin beziehen sich auf die gleichen Themenbereichen, wie von der unteren Bauaufsichtsbehörde vorgetragen, und werden entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung berücksichtigt. Die Änderungen dienen der Klarstellung der Satzung und stehen den gemeindlichen Planungsabsichten nicht entgegen.

Zusammenfassend wurde durch die Gemeindevertretung festgestellt, dass unter Berücksichtigung der vorgetragenen Hinweise und Anregungen aus den abgegebenen Stellungnahmen sowohl in der Planzeichnung und im Text, als auch in dem nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren mit den gemeindlichen Planungsabsichten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nicht auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 in dem nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren gelöst werden können.

Der Bebauungsplan Nr. 39 wurde am 09.03.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung seit dem 03.11.2005 rechtskräftig.

Hohenwestedt, den 08. 11. 05

GEMEINDE HOHENWESTEDT 3 KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

.....
- Bürgermeister -

Gemeinde Hohenwestedt

Bebauungsplan Nr. 39

„Marktplatz / Itzehoer Straße“

Eckpunkte der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Vorhaben : Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes innerorts auf bisher bereits bebauten Flächen

Lage : Flurstück 30/2, 30/4, 30/6, 30/8 und 31/14, Flur 8, Gemarkung Hohenwestedt

Jetzige Nutzung : Wohn- und Geschäftsgebäude; Zufahrten und Stellplätze; auf 31/14 erfolgter Abriss

Beschreibung der Fläche : : Es sind bisher bereits bebaute Flächen, wobei das Flurstück 31/14 nach dem Abriss des Gebäudes brach liegt; die anderen Flurstücke sind zu 95 % versiegelt.

Die Flurstücke 30/4 und 30/6 sind mit Gebäuden bebaut. Flurstücke 30/2 und 30/8 sind nahezu vollständig für Zufahrten und Stellplätze versiegelt.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs bilden nur eine Hecke an der Südseite von Flurstück 30/2 und einige kleine Pflanzbeete Grünstrukturen. Andere hervorzuhebenden Biotopstrukturen sind nicht vorhanden.

Außerhalb des Plangeltungsbereichs ist die Lindenreihe (Stammdurchmesser ca. 0,2 bis 0,3 m) an der B 77 (= Itzehoer Straße) zu nennen.

Bodenverhältnisse : Die Bodenkarte (Blatt 1923) ist bisher nicht veröffentlicht worden.

Das Gebiet liegt auf einer Grundmoräne, deren Böden durch Bebauungen vollständig überformt wurden.

Naturnahe Böden sind nicht vorhanden. Selbst auf Flurstück 31/14 stehen beeinträchtigte Rohböden aufgrund des Gebäudeabrisses an.

Vorhaben / Eingriff : Es ist geplant, auf den Flurstücken des Geltungsbereichs ein Gebäude mit Nebenanlagen zu errichten, das die Flurstücke des Geltungsbereichs zu maximal 96 % einnimmt. Von der Gesamtfläche werden somit 2.755 m² versiegelt.

Die geplante Versiegelung überschreitet den Versiegelungsgrad von 95 % der bisherigen Bebauungen nur äußerst geringfügig. Aufgrund der bereits heute sehr starken Versiegelung und der zentralen innerörtlichen Lage des Plangebiets sind die Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO städtebaulich begründet.

Sonstige Eingriffe sind nicht geplant.

Das anfallende Oberflächenwasser kann im bestehenden Leitungsnetz der Gemeinde abgeleitet werden.

Aufgrund der bisherigen Nutzungen sind keine Änderungen zu erwarten.

Das Gebäude wird sich in der Höhenentwicklung an die umgebenden Gebäude anpassen.

Das Landschaftsbild wird nicht erheblich verändert.

Wertvolle Einzelgehölze oder Biotope werden nicht beeinträchtigt.

Ausgleichserfordernis :

Die Fläche wird im zusammenhängend bebauten Innenbereich der Gemeinde überplant. Es sind daher keine ausgleichspflichtigen Eingriffe zu erwarten.

Auch wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplanes hier ein neuer rechtlicher Rahmen gegeben wird, so ist doch festzuhalten, dass aufgrund der bisherigen Versiegelungen keine erheblicheren Eingriffe als nach der bisherigen Situation zu erwarten sind.

Es entsteht durch die Planung kein Ausgleichserfordernis.

Kompensationsmaßnahme :

- Beschreibung entfällt, da keine Ausgleichserfordernis besteht.

Pflege / Unterhaltung der Kompensationsfläche :

- Beschreibung entfällt, da keine Ausgleichserfordernis besteht.

Ausgefertigt, Itzehoe, den 23.11.2004

Reinhard Pollok
Günther & Pollok Landschaftsplanung
Talstraße 9
25524 Itzehoe