

Gemeinde Hohenwestedt

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 70 „REWE-Markt“

für das Gebiet

östlich der B77 / Itzehoer Straße und südlich der Güterstraße

Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Fassung: 22. März 2024

Evers &
Partner | **Stadt**
Planer

Planverfasser:

Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH

Ferdinand-Beit-Straße 7b

20099 Hamburg

Tel.: 040 – 257 767 37-0

E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen und Verfahrensablauf	1
1.1	Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf	1
1.2	Verfahrensvermerke	1
1.3	Planerarbeitung, Gutachten	2
2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
2.2	Lage und Bestand des Plangebietes	4
2.2.1	Umgebung.....	5
2.2.2	Verkehr und Infrastruktur	6
2.2.3	Immissionen	6
2.2.4	Luft und Klima	7
2.2.5	Landschaftsbild	7
2.2.6	Geologie und Boden	7
2.2.7	Oberflächengewässer und Grundwasser.....	8
3	Planerische Rahmenbedingungen	9
3.1	Raumordnung und Landesplanung	9
3.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021.....	9
	(Fortschreibung LEP 2021).....	9
3.1.2	Regionalplan Schleswig-Holstein Mitte – Planungsraum III (Fortschreibung 2000)	11
3.1.3	Landschaftsrahmenplan (2020)	12
3.1.4	Flächennutzungsplan (2000).....	13
3.2	Andere rechtliche beachtliche Tatbestände.....	14
3.2.1	Geltender Bebauungsplan	14
3.2.2	Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	14
3.3	Weitere planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	14
3.3.1	Schalltechnische Untersuchung.....	14
3.3.2	Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel	14

4	Variantenbetrachtung & Städtebauliches Konzept	15
5	Begründung der Festsetzungen	17
5.1	Art der baulichen Nutzung	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung	25
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	28
5.4	Nebenanlagen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5.5	Bauweise	30
5.6	Verkehrliche Erschließung.....	30
5.7	Arten- und Naturschutz, Grünordnung	31
5.7.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 35	
5.7.2	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	35
5.8	Ver- und Entsorgung	37
5.8.1	Stromversorgung, Trinkwasserver- und Abwasserbeseitigung	37
5.8.2	Brandschutz und Löschwasser	38
5.8.3	Oberflächenentwässerung	38
5.9	Technischer Umweltschutz.....	38
5.9.1	Lärmimmissionen	38
5.9.2	Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel	39
6	Örtliche Bauvorschriften	39
7	Hinweise	40
8	Flächen- und Kostenangaben	42
8.1	Flächenbilanz	42
8.2	Maßnahmen zur Verwirklichung und Kosten	42
8.2.1	Bodenordnerische Maßnahmen.....	42
8.2.2	Kostenangaben	42

1 Grundlagen und Verfahrensablauf

1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplans Nr. 70 „REWE-Markt“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221, S. 1), die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6) sowie die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 6. Dezember 2021 (GVOBl. S. 1422), gültig ab 01.09.2022).

Der Bebauungsplan Nr. 70 „REWE-Markt“ soll als Angebotsbebauungsplan und als qualifizierter Bebauungsplan mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritten der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan schafft neues Planungsrecht im Geltungsbereich.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Evers & Partner | Stadtplaner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

1.2 Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **10.10.2023**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Mittelholstein am

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung in der Zeit vombisdurchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Mittelholstein am und nachrichtlich im Internet am

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am und am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, im Amtsblatt des Amtes Mittelholstein am und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden

Unterlagen wurden unter www.amt-mittelholstein.de/kennenlernen-entdecken/bauen-wohnen/bau-leitplanung.de ins Internet eingestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse des Amtes Mittelholstein und der Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Mittelholstein Nr. am und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

1.3 Planerarbeitung, Gutachten

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topografischen Nachweis der Flurstücke dient eine von der Gemeinde Hohenwestedt bereitgestellte Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem-Karte (ALKIS) im Maßstab 1:1000 mit Stand von Oktober 2023.

Für die Erstellung der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Dokumente herangezogen:

- Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2021 (LEP)
- Regionalplan Schleswig-Holstein Mitte (2000)
- Flächennutzungsplan 2000

Weiterführend wurden folgende Gutachten erstellt:

- Altlastengutachten, WESSELING GmbH, März 2022
- Baugrundgutachten, WESSELING GmbH, März 2022
- Historische Recherche, WESSELING GmbH, März 2022
- Kampfmittelräumdienstauswertung, Mai 2022
- Verträglichkeitsgutachten, bulwiengesa, Dezember 2023
- Verkehrsuntersuchung, Zacharias Verkehrsplanungen, Dezember 2023
- Lärmtechnische Untersuchung (*in Bearbeitung*)
- A-RW 1 Nachweis (*in Bearbeitung*)

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Planungsanlass der hier vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „REWE-Markt“ ist die Modernisierungsabsicht (i.F.e. Neubaus) eines bestehenden Lebensmittelmarktes auf dem eigenen Grundstück, inmitten des Gemeindegebietes von Hohenwestedt. In diesem Zusammenhang soll das Nahversorgungsangebot im Gemeindegebiet auch durch einen zusätzlichen Drogeriemarkt ergänzt und aufgewertet werden.

Hohenwestedt wird gemäß des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2021, als Unterzentrum dargestellt und übernimmt demnach eine Versorgungsfunktion „für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs, die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs [zu] sicher[n]. In dieser Funktion sind sie [Anm.: Unterzentren] zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.“ Darüber hinaus befindet sich die Gemeinde Hohenwestedt in zentraler Lage zu den umliegenden Zentren gemäß Landesentwicklungsplanung. Die vergleichsweise große räumliche Distanz zu den übergeordneten Mittelzentren Rendsburg und Itzehoe fördert eine für einen Ort dieser Größe überdurchschnittlich starke Ausprägung des Nahversorgungsangebotes. Darüber hinaus profitiert Hohenwestedt im Vergleich zu umliegenden Gemeinden vor allem durch die vorhandenen Bildungs- und Kulturangebote (Gymnasium, Volkshochschule und Gemeindebibliothek), wodurch eine stärkere Frequentierung des Ortes entsteht und das Einkaufen häufig mit diesen Angeboten kombiniert wird.

Nicht zuletzt verzeichnet die Gemeinde Hohenwestedt deshalb im 5-Jahres-Betrachtungszeitraum (2017 bis 2022) einen Einwohneranstieg von +2,5 %. Im 10-Jahres-Vergleich (2012 bis 2022) betrug das Wachstum +6,3 %. In diesem Zusammenhang bleibt festzustellen, dass die Gemeinde fortlaufend ein Bevölkerungswachstum erfährt und im regionalen Vergleich oberhalb der Einwohnerverläufe des Amtes Mittelholstein abschneidet und diesbezüglich auch die Nahversorgungsnachfrage kontinuierlich steigt.

Aus diesem Grund soll nun auch ein Neubau auf der betroffenen Fläche errichtet werden, der in Folge einer optimierten Verkaufsfläche einen verbesserten Kundenkomfort bietet. Das Sortiment hingegen bleibt weitestgehend erhalten und soll nicht wesentlich erweitert werden. Mit der Optimierung der Verkaufsfläche soll eine Umgestaltung des Verkaufsraums mit breiteren Gängen und niedrigeren Regalen ermöglicht werden.

Dem Versorgungsauftrag mit Waren des täglichen Bedarfs des Unterzentrums Hohenwestedt soll durch das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit ergänzendem Drogeriemarkt mit insgesamt rund 2.750 m² Verkaufsfläche langfristig Rechnung getragen werden. Neben einer Fläche für einen potenziellen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von rund 2.000 m² ist eine Fläche mit der Eignung für einen Drogeriemarkt auf rund 750 m² vorgesehen.

Der Neubau des Lebensmittelmarktes sowie des ergänzenden Drogeriemarkts stimmt mit der planerischen Zielsetzung für den Kreis Rendsburg-Eckernförde überein. Da die geplanten Einzelhandelsbetriebe auf der vorhandenen Fläche planungsrechtlich aktuell nicht zulässig sind, ist hierfür die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es ist vorgesehen, in diesem Teil des Geltungsbereichs zwei Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen.

Die Sicherung der Nahversorgung durch den Neubau von Einzelhandelsbetrieben trägt zur Erreichung der in § 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 8a und Nr. 8c BauGB genannten Zielen „Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile“, der Berücksichtigung der Belange „der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ sowie „der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ bei.

Darüber hinaus begünstigt die Bündelung zweier Einzelhandelsbetriebe an der Hauptverkehrsachse B77 / Itzehoe Straße die notwendigen Verkehrsfahrten und führt somit zu weniger und zugleich kürzeren Versorgungsfahrten der ortsansässigen Bevölkerung. Durch die Planung kann somit zusätzlich ein Beitrag zur Vermeidung von Emissionen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e) BauGB geleistet und dadurch eine allgemeine Vermeidung und Verringerung vom Verkehrsaufkommen erfolgen. Gleichzeitig ist der Standort zentral gelegen und aus dem überwiegenden Gemeindegebiet fußläufig zu erreichen.

Aufgrund der genannten städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Hohenwestedt, sieht diese die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „REWE-Markt“ als erforderlich und geboten an.

2.2 Lage und Bestand des Plangebietes

Die Gemeinde Hohenwestedt liegt in Schleswig-Holstein im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Im Umfeld der Gemeinde befinden sich die Städte Neumünster (20 km östlich), Itzehoe (26 km südwestlich) und Rendsburg (25 km nördlich). Der rund einen Hektar umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 „REWE“ befindet sich im südwestlichen Gemeindegebiet von Hohenwestedt in direkter Lage an der Bundesstraße 77 (B 77).

Der Geltungsbereich schließt im Norden unmittelbar an eine Gleisanlage an, an die wiederum ein Lebensmitteldiscounter angrenzt. In östlicher Richtung und parallel zum Plangebiet verläuft ein Fußgängerweg. Daran angrenzend befinden sich in östlicher Richtung vereinzelte Wohnnutzungen sowie ein großflächiger Gewerbebetrieb. Unmittelbar südlich des Plangebiets befindet sich ein Autohaus. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Itzehoer Straße (B 77) an. Westlich der Itzehoer Straße sind unterschiedliche Gewerbebetriebe angesiedelt.

Konkret wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 47/7 (Güterstraße)
- im Osten von den Flurstücken 27/2 und 56/2 (private Grundstücksflächen)
- im Süden durch das Flurstück 26/8 (private Grundstücksfläche) sowie
- im Westen durch das Flurstück 58/6 (Itzehoer Straße).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemeinde Hohenwestedt:

- das Flurstück 26/7 (als private Grundstücksfläche) sowie teilweise das
- das Flurstück 47/7 (Güterstraße).

Im Plangebiet selbst befindet sich neben dem bestehenden REWE-Markt im südlichen Teilbereich eine Tankstelle. Die verbleibende Fläche des Planungsgebietes wird derzeit als Stellplatzfläche genutzt. Mithin ist der überwiegende Teil des Plangebietes versiegelt. Lediglich entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist ein geordneter Baum- und Strauchbestand vorhanden, der das Plangebiet von den umliegenden Flurstücken abgrenzt. Darüber hinaus befindet sich parallel zur Itzehoer Straße eine Rasenfläche mit Ruderalvegetation. Im Norden befindet sich darüber hinaus eine begrünte Fläche, die ebenfalls Baum- und Strauchbestand aufweist.

2.2.1 Umgebung

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch gewerblich genutzte Flächen geprägt, die vereinzelt durch Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern unterbrochen werden. Die Bebauung, die westlich an das Plangebiet angrenzt, setzt sich aus einer Kfz-Werkstatt, einem Autohaus und -waschanlage sowie einer Kirche zusammen. In östlicher Richtung befindet sich im Anschluss an eine Gewerbenutzung ein Einfamilienhausgebiet. Im nördlichen Teil grenzt das Gebiet direkt an die Güterstraße und die dahinter verlaufende Bahntrasse an. Nördlich der Bahntrasse befinden sich unterschiedliche Einzelhandelsbetriebe sowie der Friedhof der Gemeinde Hohenwestedt. Südlich des Plangebiets prägt ein Einzelhandelsbetrieb sowie verarbeitendes Gewerbe entlang der Itzehoer Straße das Umfeld.

Die Umgebung ist u. a. durch die gewerblichen Nutzungen stark versiegelt. Lediglich einzelne Grünflächen mit teils geordneten Baumreihen sowie vereinzelte private Gärten, die den jeweiligen Wohnbebauungen zugeordnet sind, durchziehen das Gebiet. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich mit dem Friedhofsareal ein umfassender unversiegelter Bereich. Weitläufige Freiflächen in Form von landwirtschaftlichen Flächen schließen sich in westlicher Richtung an den Siedlungsrand von Hohenwestedt an.

2.2.2 Verkehr und Infrastruktur

Das Plangebiet wird über die im Westen gelegene Itzehoer Straße (B 77) sowie über die nördlich gelegene Güterstraße erschlossen und an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die Itzehoer Straße (B 77) führt im gesamten westlichen Gemeindegebiet durch Hohenwestedt. Die Itzehoer Straße dient als Verbindung zu der im Norden gelegenen Stadt Rendsburg sowie der im Süden gelegenen Stadt Itzehoe. In der Nähe des Plangebietes befindet sich außerdem die B 430, die eine Verbindung nach Neumünster aufweist.

Durch die Nähe der Gemeinde zu der Autobahnanschlussstelle Neumünster-Mitte (A 7) sowie der Anschlussstelle in Schenefeld (A 23) ist die überörtliche Verbindung in nördlicher Richtung nach Neumünster / in Richtung Kiel bzw. Richtung Flensburg und in südlicher Richtung nach Hamburg gegeben.

Der nördlich gelegene zentrale Omnibusbahnhof befindet sich rund 300 Meter vom Plangebiet entfernt. Von dort verkehren sieben verschiedene Buslinien, die hauptsächlich auf den Schüler:innenverkehr ausgelegt sind. So verkehrt die Linie 750 nach Rendsburg, die Linie 757 nach Nortorf sowie die Linie 6150 und die Linie 755 nach Itzehoe. Die Buslinien ermöglichen den Umstieg von der unmittelbar angrenzenden AKN-Station und verkehren im 60-Minuten-Takt. Durch die Altona-Kaltenkirchen-Neumünster Eisenbahn (AKN) besteht eine Verbindung zwischen Heide und Neumünster im Zwei-Stunden-Takt, wodurch eine überregionale Verbindung an das öffentliche Schienenverkehrsnetz besteht.

Die Erschließung des Plangebiets durch den Fuß- und Radverkehr erfolgt ebenfalls über die Itzehoer Straße, die einen straßenbegleitenden Gehweg sowie einen einseitigen Radfahrstreifen aufweist. Auch über die Güterstraße, die nur einen getrennten Fußweg aufweist, ist eine Erschließung des Fuß- und Radverkehrs möglich. Im Osten grenzt ein Fuß- und Radweg (Liebesallee) an das Plangebiet an, der eine direkte Wegeverbindung zwischen Itzehoer Straße und Güterstraße sicherstellt.

2.2.3 Immissionen

Das Plangebiet und die umliegenden Nutzungen sind bereits heute durch Verkehrsemissionen auf den umliegenden Straßen Itzehoer Straße (B 77) und Güterstraße belastet. Die Itzehoer Straße ist eine bedeutende Verkehrsachse und dient als Verbindung zu der im Norden gelegenen Stadt Rendsburg sowie der im Süden gelegenen Stadt Itzehoe. Nördlich des Plangebietes befinden sich zudem Gleisanlagen, die ebenfalls eine erhebliche Lärmquelle darstellen.

Die Auswirkungen der Planung auf die von Wohnbebauung geprägte Umgebung wird im weiteren Verfahren durch eine lärmtechnische Untersuchung betrachtet und eventuell erforderliche Maßnahmen zum Lärmschutz formuliert.

2.2.4 Luft und Klima

Laut des Landschaftsrahmenplans für Schleswig-Holstein, Planungsraum III ist das Klima der Gemeinde Hohenwestedt durch die geografische Lage zwischen der Nord- und Ostsee, der Wärmespeicherfähigkeit der Nord- und Ostsee sowie durch den Westwinddrift geprägt. Durch den Westwinddrift überwiegen die Winde ganzjährig und beeinflussen die Luftqualität in Hohenwestedt, da sie unter anderem die Verfrachtung von Luftschadstoffen und Gerüchen bewirken.

Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das gesamtstädtische Klima prognostizierbar, auf lokalklimatischer Ebene innerhalb des Geltungsbereiches kann es jedoch zu Beeinflussungen der klimatischen Situation kommen. Eine Belastung des Lokalklimas im Plangebiet kann durch Emissionen aus dem Straßenverkehr, insbesondere durch die Itzehoer Straße, sowie durch die starke Versiegelung in der Umgebung des Planungsgebiets entstehen.

2.2.5 Landschaftsbild

Hohenwestedt liegt im Naturraum der Heide-Itzehoer Geest. Östlich von Hohenwestedt grenzt der Naturpark Aukrug an, welcher sich zwischen Rendsburg, Neumünster und Itzehoe erstreckt. Dieser Bereich ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Tourismus ausgewiesen. Im Norden sowie im Westen befinden sich Knicklandschaften, welche die Gemeinde großflächig umgeben. Zusätzlich dazu grenzen vereinzelt Waldflächen an die Gemeinde an. Im Norden von Hohenwestedt verläuft von Westen nach Osten das FFH-Gebiet Haaler Au. Hohenwestedt liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich durch die Kfz-Stellflächen und den bestehenden Einzelhandelsbetrieb überwiegend versiegelte Flächen. Der Geltungsbereich ist im Westen alleearmig entlang der B 77 und im Osten von Baumbestand umgeben, ansonsten jedoch mit wenig naturnahen Grünflächen versehen.

2.2.6 Geologie und Boden

Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich von glaziden Ablagerungen der End- und Grundmoränen des Saale-Komplexes gemäß der geologischen Karte von Schleswig-Holstein. Die Bodenform setzt sich aus posolidierter Braunerde aus Geschiebedecksand über Geschiebesand zusammen. Der Grundwasserspiegel befindet sich tiefer als 2 m unter Flur.

Hintergrund der Baugrunduntersuchung ist der grundsätzliche Nachweis zur möglichen Gründung für die geplanten Neubauten. Vor dem Bau der Tankstelle im Jahr 1988 wurde das Gelände landwirtschaftlich genutzt (Ackerland). Durch die Untersuchungen sollte die grundsätzliche baugrundtechnische Eignung der Fläche überprüft werden.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass sich die Untergrundverhältnisse für eine konventionelle Gründung (Einzel- und Streifenfundamente oder statisch bewehrte Sohlplatte) eignen. In Abhängigkeit des tatsächlichen Baufensters kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass unterhalb von Fundamenten Bodenmaterial gegen verdichtungsfähige und kapillarbrechende Mineralgemische

auszutauschen ist bzw. Nachverdichtungen auf mindestens mitteldichte Lagerungen erforderlich werden.

Für die Informationsbeschaffung über den Baugrund wurden 15 Bohrungen im Kleinrammbohrverfahren bis 7,0 m durchgeführt. Nach den Ergebnissen der Baugrunderkennung weist der Untergrund einen Schichtenaufbau im Baufeld von vier verschiedenen Schichten auf, diese sind nach DIN 18196 sowie durch DIN 18300 durchgeführt worden. Die unterste Schicht setzt sich aus Sanden zusammen. Dabei weisen alle Bohrungen Auffüllungen von bis zu 1,4 m unter GOK auf. In 9 von 15 Bohrungen befinden sich die Auffüllungen auf natürlich gewachsenen Geschiebelehm, welche ab 1,4 m unter GOK bis 3,7 m unter GOK anstehen. In 10 von 15 Bohrungen befinden sich unter der Auffüllung und dem natürlich gewachsenen Geschiebelehm auf einer Tiefe von 2,9 m unter GOK bis 4,7 m unter GOK natürlich gewachsene Sande. 3 von 15 Bohrungen wiesen Mergel ab 5,3 m unter GOK auf. Nach den vorliegenden Ergebnissen der Baugrunderkundung war in keiner der Bohrungen Grund-, Stau- oder Schichtenwasser vorzufinden.

Letztlich sollte mit einer Altlastenuntersuchung des Untergrundes eine Abschätzung eines etwaigen Gefährdungspotenzials (Boden-/ Grundwasser-Verunreinigungen) vorgenommen werden, um feststellen zu können, ob ein hinreichender Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast i.S.d. § 9 Abs. 2 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) besteht, aus dem sich Sanierungsverpflichtungen/-zwänge ergeben könnten. Die Vornutzung bzw. aktuelle Nutzung des nördlichen Bereiches durch eine Tankstelle lässt einen Umgang mit wassergefährdenden Flüssigkeiten ableiten und begründet daher den Eintrag der Fläche ins Boden- und Altlastkataster des Kreises Rendsburg-Eckernförde. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse bestehen jedoch keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen und damit keine negative Beeinflussung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser.

Nach den Ergebnissen der Baugrunderkundung weist der Untergrund im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches Geländesprünge auf. Auf Grundlage der topografischen Karte beträgt der vorhandene Höhenunterschied zwischen Nord- und Südgrenze ca. 4 m (von 54 m üNN im Norden auf 50 m üNN im Süden). Das Plangebiet selbst weist im Verlauf eine vergleichsweise ebene Geländeoberfläche auf. An der südöstlichen Grenze sind jedoch Geländesprünge vorhanden.

2.2.7 Oberflächengewässer und Grundwasser

Nach dem Regionalplan von Schleswig-Holstein, Planungsgebiet III, ist die Gemeinde Hohenwestedt und die nähere Umgebung als Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz ausgeschrieben. Der Bereich wird als Grundwasserschutzgebiet betitelt, da dieses Gebiet als Trinkwassergewinnungsgebiet ausgewiesen wird, um die Grundwasservorkommen für die Trinkwasserversorgung zu schützen.

Bei den Baugrundaufschlussarbeiten wurde in den Bohrungen kein Grundwasser angetroffen. Weitere Gewässer sind nicht im Plangebiet vorhanden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Bauleitpläne maßgebenden Ziele und Grundsätze sind in der Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021¹ und im Regionalplan Schleswig-Holstein Mitte² – Planungsraum III dargelegt. Die Fortschreibung des LEP aus dem Jahr 2021 wurde Ende des Jahres 2021 beschlossen und ist am 17.12.2021 in Kraft getreten. Sie bezieht sich auf den Zeitraum 2022 bis 2036.

3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 (Fortschreibung LEP 2021)

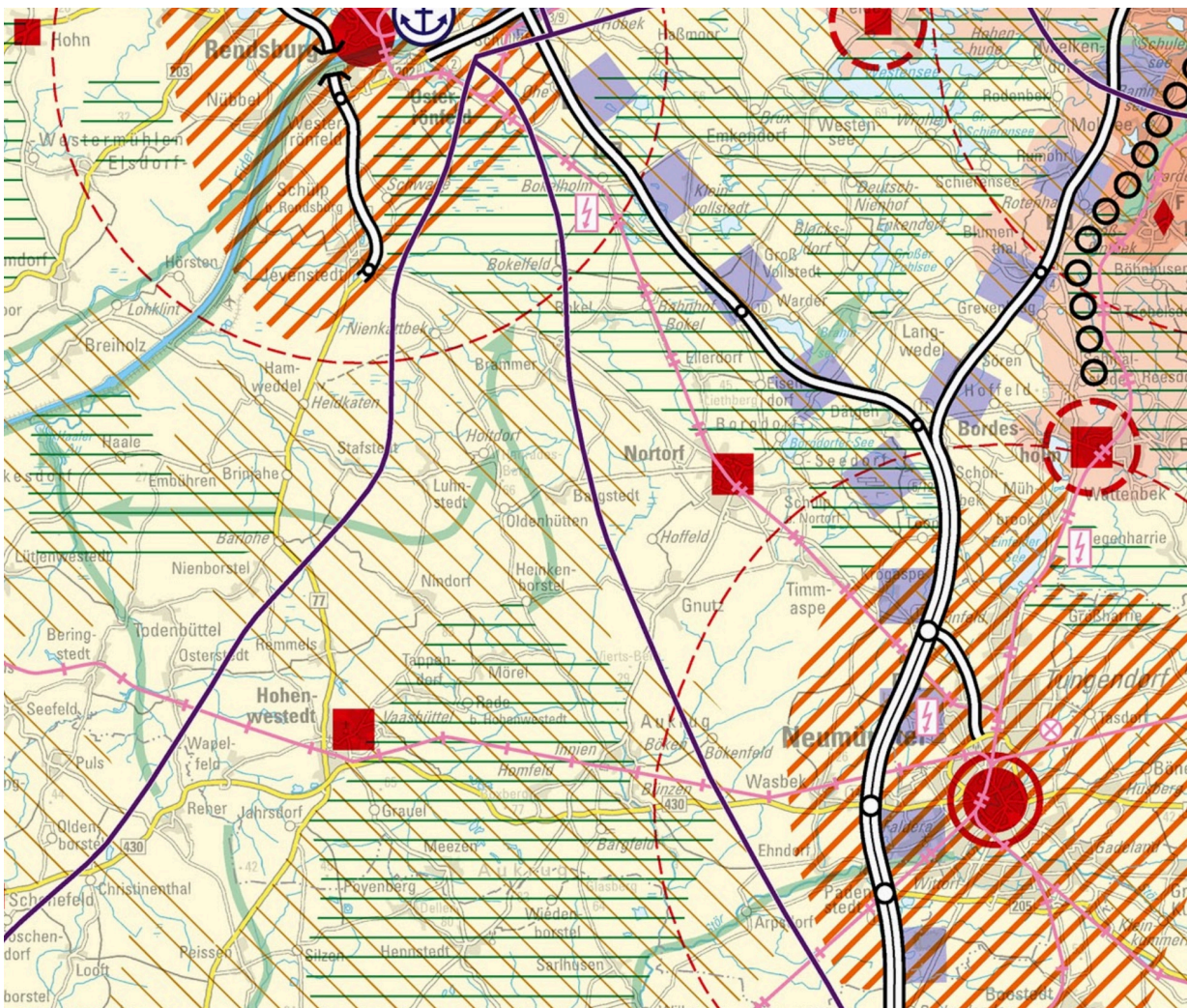


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Fortschreibung des LEP 2021

¹ Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2021): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021.

² Regionalplan des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2000): Regionalplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2000

Der Strukturwandel im Einzelhandel bedroht die Versorgung mit Alltagswaren und Dienstleistungen in ländlichen und städtischen Gebieten. Aufgrund rückläufiger Bevölkerungszahlen ist es notwendig, Einrichtungen für die Nahversorgung vorrangig in leistungsstarken Zentren zu bündeln. Dieses Konzept beruht auf dem Prinzip der Zentralen Orte und zielt darauf ab, sicherzustellen, dass die Bewohner:innen Zugang zu Versorgungseinrichtungen in zumutbarer Entfernung haben. Dabei ist es von besonderer Bedeutung, das Netzwerk von Versorgungszentren zu stärken und aufrechtzuerhalten. Der Landesentwicklungsplan legt Grundlagen und Ziele fest, in denen der Erhalt von Einzelhandelseinrichtungen mit bedarfsrelevanten Sortimenten in Unter-, Mittel- und Oberzentren gewährleistet werden soll.

In allen Gemeinden sollen, nach den Grundsätzen des Einzelhandels, in guter, fußläufig erreichbarer Zuordnung zu den Wohngebieten, ausreichende Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, bei guter Einbettung in die Siedlungsstruktur, angestrebt werden. Einrichtungen der Nahversorgung sollen im Sinne einer verstärkten Nutzungsmischung möglichst in Ortszentren und Stadtzentren oder an Wohnstandorten bereitgestellt werden. Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden dezentralen wohnstandortnahen Nahversorgung, sowohl im städtischen als auch im ländlichen Raum, stellt ein zentrales entwicklungsrelevantes Ziel in Schleswig-Holstein dar und rechtfertigt die räumliche Lenkung entsprechender Vorhaben an geeigneten Standorten.

Die Gemeinde Hohenwestedt zählt in der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2021 (LEP 2021) zum ländlichen Raum in Schleswig-Holstein und wird als Unterzentrum dargestellt. Als Unterzentrum werden gemäß den Grundsätzen und Zielen die Versorgung für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sichergestellt, wobei sich die Ausstattung von den ländlichen Zentralorten abhebt.

Die vorliegende Planung unterstützt den im Landesentwicklungsplan formulierten Grundsatz der Sicherung ausgewogener Handels- und Dienstleistungsstrukturen, mit ausreichend Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs.

Die durch das geplante Vorhaben betroffenen Vorgaben des LEP stellen im Wesentlichen die Ziele des Abschnitts „Einzelhandel“ dar. Hierzu zählen das „Zentralitätsgebot“ gem. Ziel 3, das „Beeinträchtungsverbot“ gem. Ziel 4, das „Kongruenzgebot“ gem. Ziel 5 sowie das „Integrationsgebot“ gem. Ziel 6. Das Zentralitätsgebot besagt, dass Einkaufszentren bzw. großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur in dafür vorgesehenen Ober-, Mittel oder Unterzentren (unterschiedlicher Klassifizierung) ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden dürfen. Gemäß Beeinträchtungsverbot dürfen durch das geplante Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte und keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche der planenden Gemeinde oder benachbarter Gemeinden entstehen. Demnach dürfen durch das Vorhaben ebenfalls keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet aufkommen. Mit dem Kongruenzgebot muss beachtet werden, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten bzw. festzusetzenden Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet. Das Integrationsgebot verlangt die Beachtung der zentralen Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde bei der Festsetzung von Einzelhandelseinrichtungen und führt

weiter aus, dass Festsetzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung, gemäß dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot, zulässig sein können.

Unter Vorbehalt: Durch die vorliegende Planung liegt kein Widerspruch zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes vor, da den genannten Zielen des LEP entsprochen wird und eine gutachterliche Untersuchung keine negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens feststellen konnte.

3.1.2 Regionalplan Schleswig-Holstein Mitte – Planungsraum III (Fortschreibung 2000)

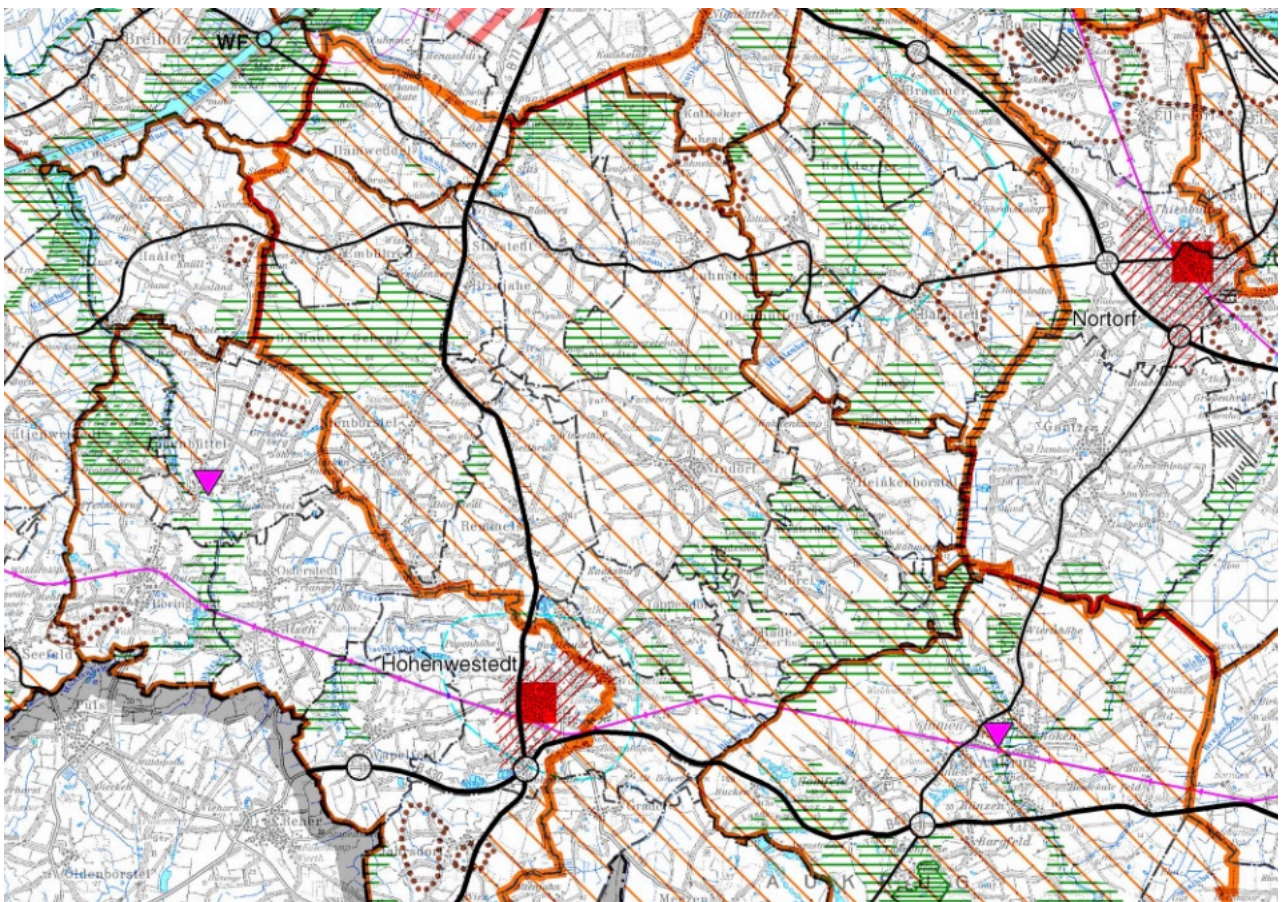


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem REP ³

Der Landesentwicklungsplan wurde im Jahr 2021 fortgeschrieben. Gemäß § 4 Absatz 1 ROG sind sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen in Abwägungs- oder Ermessungsentscheidungen zu berücksichtigen.

Der Regionalplan (REP) wird aus dem Landesraumordnungsplan (1998) bzw. Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021) entwickelt und konkretisiert auf der regionalen Ebene die getroffenen

³ Land Schleswig-Holstein (2000): Regionalplan für den Planungsraum III - Schleswig-Holstein Mitte.

Aussagen zur Raumstruktur. Im REP Schleswig-Holstein Mitte ist Hohenwestedt durch die Verordnung zum zentralörtlichen System vom 16. Dezember 1997 als Unterzentrum mit einem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dargestellt. Auch die Stadt Nortorf, die im Norden des Plangebietes liegt, wird als Unterzentrum betitelt. Die nordwestlich gelegene Gemeinde Todenbüttel wird als ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion in ländlichen Räumen dargestellt. Die Unterzentren stellen für die Bevölkerung des Verflechtungsgebietes die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes sicher, wodurch diese eine regionale und überregionale Bedeutung im Hinblick auf die Wirtschaft erlangt.

Das zentralörtliche System soll sicherstellen, dass für die gesamte Bevölkerung im Land in zumutbarer Entfernung überörtliche Einrichtungen der Nahversorgung erreichbar sind.

3.1.3 Landschaftsrahmenplan (2020)⁴

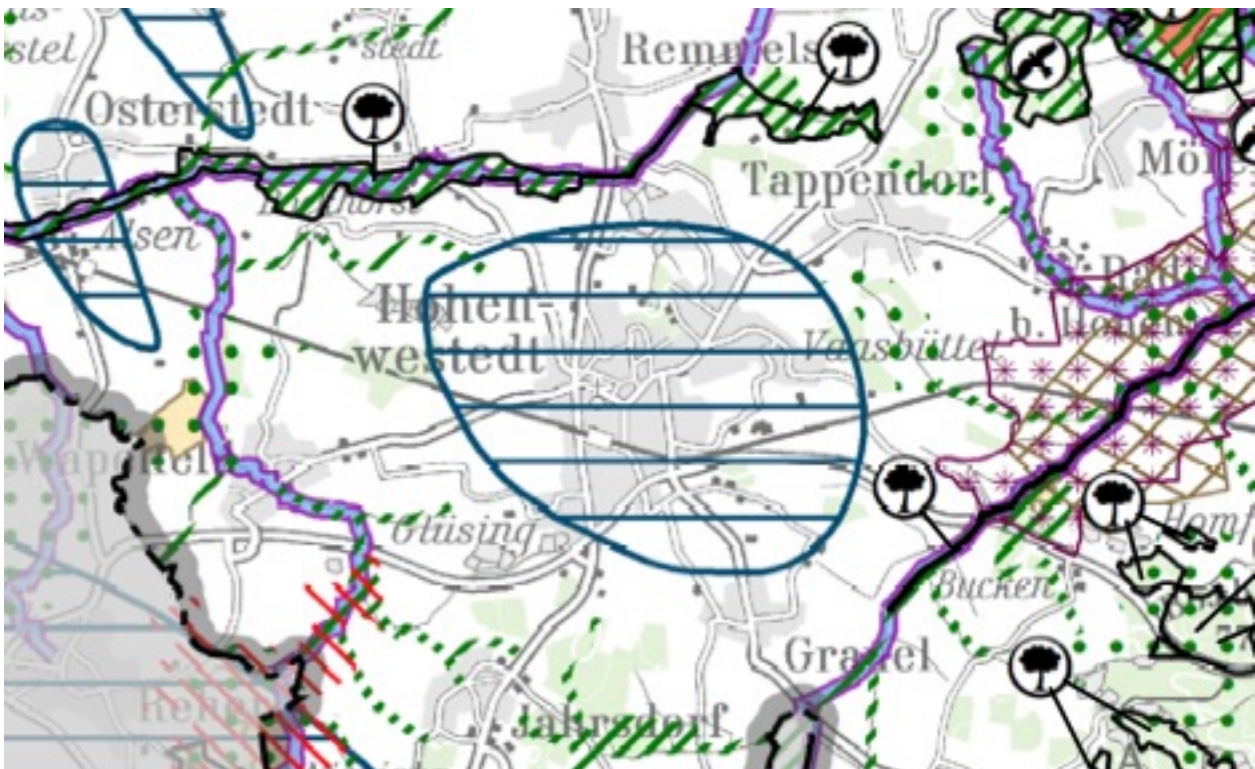


Abbildung 3: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan wurde im Jahr 2020 mit dem Landesplanungsgesetz (LaPlaG) von 2014 neu aufgestellt und in drei Teilbereiche eingeteilt. Die Gemeinde Hohenwestedt, die im Kreis Rendsburg-Eckernförde liegt, ist neu im Planungsraum III aufgefasst worden. Der Landschaftsrahmenplan setzt die Leitlinien für die räumliche Entwicklung bis 2025 fest.

⁴ Landschaftsrahmenplan (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg- Eckernförde

Der Landschaftsrahmenplan konkretisiert die Inhalte des Landschaftsprogrammes. Dabei beinhaltet der Landschaftsrahmenplan Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Maßnahmen zur Umsetzung dieser konkreten Ziele. Hohenwestedt wird in dem Landschaftsrahmenplan als Trinkwassergewinnungsgebiet ausgewiesen. Die Gemeinde ist im Westen und im Osten von Vorrangfließgewässern umgeben, wovon das im Osten gelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung ist. Vereinzelt umgeben Verbundsachsen die Gemeinde Hohenwestedt, welche von der Gemeinde ausgehen.

3.1.4 Flächennutzungsplan (2000)



Abbildung 4: Geltender Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für das Plangebiet gilt der Flächennutzungsplan Gemeinde Hohenwestedt der Fassung von 2000, letzte Ergänzung im Jahre 2001.

Der geltende Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als gemischte Baufläche dar. Die angrenzende Itzehoer Straße sowie die Güterstraße sind als sonstige überörtliche und örtliche Haupt-

verkehrsstraßen dargestellt. Westlich der Itzehoer Straße wird eine gemischte Baufläche sowie angrenzend Wohnbauflächen dargestellt. Östlich des Plangebietes werden ebenfalls gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dargestellt.

Da die geplanten Festsetzungen nicht dem Inhalt des derzeit gültigen Flächennutzungsplans entsprechen, wird eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB erfolgen. Hierbei handelt es sich um die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes.

3.2 Andere rechtliche beachtliche Tatbestände

3.2.1 Geltender Bebauungsplan

Für das Plangebiet selbst liegt kein Bebauungsplan vor. Folglich richtet sich die Bebauung derzeit nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Da sich die vorgesehene Planung nicht auf Grundlage von § 34 BauGB realisieren lässt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3.2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale sowie nach § 30 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 „REWE-Markt“ der Gemeinde Hohenwestedt nicht berührt.

3.3 Weitere planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Schalltechnische Untersuchung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt, um die bestehenden Immissionsbelastungen im Plangebiet zu ermitteln und die Auswirkungen der Planung innerhalb des Plangebiets und auf die Umgebung (Emissionen) zu bestimmen.

3.3.2 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg Eckernförde ist die vorhandene Fläche in das Prüfverzeichnis des Kreises Rendsburg Eckernförde aufgenommen worden. Dies ist auf die derzeitige Nutzung als Tankstelle zurückzuführen. Hierzu hat bereits eine Altlastenerkundung stattgefunden. Ergebnisse dazu finden sich im Kapitel 2.2.7.

4 Variantenbetrachtung & Städtebauliches Konzept

Im Rahmen des Planungsanlasses wurde die Zielvorstellung eines Neubaus für den Lebensmittelmarkt als auch eines Drogeriemarktes, zur Versorgung der Gemeinde Hohenwestedt, formuliert. Das bisher vorliegende Bebauungskonzept wurde dahingehend konkretisiert, dass im Norden die bestehende Tankstelle abgerissen und durch einen Drogeriemarkt ersetzt wird. Der bestehende Nahversorger im südlichen östlichen Geltungsbereich wird ebenfalls abgerissen.

Die neugeplante Bebauung wird in den südlichen Teil des Planungsgebietes umgelagert, um einen größtmöglichen nutzbaren Raum zwischen den beiden Neubauten zu schaffen. Aufgrund des besonderen Grundstückszuschnitts werden die geplanten Neubauten die Grundstücksgrenzen aufnehmen und sich bestmöglich in die vorhandene Situation einfügen. Die Anlieferungen werden in die Randbereiche verlagert, um dem Betriebsablauf nicht behindern und die Konfliktflächen mit Kunden zu verringern. Die Stellplatzanlage selbst befindet sich zwischen den beiden Neubauten und bietet Kunden damit optimale Erreichbarkeit für beide Betriebe. Zudem wird die Zufahrt zum Gebiet um wenige Meter nach Norden verlegt, wobei ein Augenmerk auf die vorhandenen Bäume entlang der Itzehoer Straße, der Güterstraße sowie entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze gelegt wird. Die Zufahrten befinden sich entlang der Itzehoer Straße mittig im Grundstück und entlang der Güterstraße nordöstlich. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die Funktionsfähigkeit der beiden Straßen kaum beeinträchtigt wird. Da das Grundstück im Bestand bereits weitestgehend versiegelt ist und nur in den Randbereichen Grünstrukturen vorhanden sind, werden diese hinsichtlich des Arten- und Naturschutzes besonders betrachtet. Ziel der Planung ist es, diese Bereiche auch durch zeichnerische und textliche Festsetzungen zu sichern, um einen Mindestanteil an Begrünung sicherzustellen. Diese Bereiche beziehen sich auf die Einzelbaumstandorte im Norden entlang der Güterstraße sowie die Baum- / Strauchpflanzungen im südöstlichen Grundstücksbereich entlang der Fuß- und Radwegeverbindung (Liebesallee). Die alleeartige Bepflanzung entlang der Itzehoer Straße befindet sich auf dem Flurstück der Straßenverkehrsfläche und ist damit nicht mehr Teil des Geltungsbereiches.

Das Grundstück ist somit offen gestaltet und sorgt für eine optimale Ausnutzung des Plangebietes. Der Standort eignet sich für die Umsetzung der Planung, da es sich hierbei um ein bereits versiegeltes Grundstück handelt, welches aktuell einen Nahversorgungsstandort aufweist. Durch die Nutzung des Gebietes für den Neubau eines Drogeriemarktes und eines Lebensmittelmarktes muss keine bisher unversiegelte Fläche in Anspruch genommen werden. Außerdem fügt sich die Bebauung in die vorhandene Grünstruktur ein, wodurch der Baumbestand berücksichtigt wird.

Bei nicht Realisierung der Planung auf dem eigenen Grundstück würde sich langfristig eine Brachfläche mitten im Gemeindegebiet entwickeln. Der Siedlungszusammenhang würde durch die nicht genutzte Fläche negativ beeinträchtigt werden. Insbesondere die vorhandene Nutzungsmischung entlang der Itzehoer Straße, die aus Gewerbebetrieben, Dienstleistungsunternehmen sowie ergänzten Wohnnutzungen besteht, begünstigt die geplanten Neubauten aufgrund ihrer Eigenart. Andernfalls würden bisher nicht baulich genutzte Flächen in den Randbereichen des Gemeindegebietes beansprucht werden, was wiederum dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden widerspricht. Weitere geeignete Flächen im Stadtgebiet, mit einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit und der notwen-

digen und vorhandenen Grundstücksgröße stehen einer solchen Einzelhandelsnutzung im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung. Neben dem schonenden Umgang mit Grund und Boden kann ebenfalls der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung befolgt werden und nutzungsbedingte Verkehrswege möglichst kurzgehalten.



Abbildung 5: Geplantes Bauungskonzept

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage im Gemeindegebiet, direkt an der B77 / Itzehoer Straße gelegen, und einer direkten Zu- und Abfahrtmöglichkeiten über diese, kann der Standort aus dem gesamten Gemeindegebiet gut erreicht werden. Der Sortimentsschwerpunkt (Kernsortiment) der Einzelhandelsbetriebe liegt daher zukünftig im Bereich der periodischen und damit nahversorgungsrelevanten Sortimenten: Nahrungs- und Genussmitteln, Nahrungsergänzungsmitteln, Vitaminpräparaten, freiverkäufliche Pharmaziewaren, Drogerieartikel / Kosmetik, aber auch Zeitungen / Zeitschriften und Heimtierfutter. Damit stellen die Einzelhandelsbetriebe einen typischen Nahversorgungsstandort dar. Für den Lebensmitteleinzelhandel und den Drogeriemarkt ist eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.750 m² auf der Fläche vorgesehen. Damit handelt es sich um großflächigen Einzelhandel.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich in für sie festgesetzten Sonstigen Sondergebieten (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO oder in Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO zulässig. Da es sich bei dem vorliegenden Standort nicht um einen verdichteten, kerngebietstypischen Bereich handelt, die Einzelhandelsbetriebe allerdings aufgrund ihrer Relevanz für die Nahversorgung am Standort etabliert und die Nahversorgungssituation nachhaltig gesichert werden sollen, weist der Bebauungsplan den Standort neben einem Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ auch ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Drogerie“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO aus, die durch folgende textliche Festsetzung konkretisiert werden:

Die Sonstigen Sondergebiete 1 (SO1) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ und Sonstigen Sondergebiete 2 (SO2) mit der Zweckbestimmung „Drogerie“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dienen der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben.

In dem Sonstigen Sondergebiet 1 (SO1) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Zeitungen/Zeitschriften und Heimtierfutter mit einer Verkaufsfläche von jeweils mindestens 1.500 m² und höchstens 2.000 m² zulässig. Der Anteil von Sortimenten des aperiodischen Bedarfs darf 10 vom Hundert (v.H.) der Verkaufsfläche nicht überschreiten.

In dem Sonstigen Sondergebiet 2 (SO2) mit der Zweckbestimmung „Drogerie“ sind Einzelhandelsbetriebe mit den Kernsortimenten Drogerieartikel/Kosmetik, Nahrungsergänzungsmittel, Vitaminpräparate und freiverkäufliche Pharmaziewaren mit einer Verkaufsfläche von jeweils höchstens 750 m² zulässig. Der Anteil von Sortimenten des aperiodischen Bedarfs darf 10 vom Hundert (v.H.) der Verkaufsfläche nicht überschreiten.

(vgl. Text (Teil B))

Durch diese Ausweisung wird sichergestellt, dass zielkonform der Nahversorgung (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerieartikel/Kosmetik inkl. Nahrungsergänzungsmittel, Vitaminpräparate

und freiverkäufliche Pharmaziewaren) dienliche Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Andere Nutzungen werden somit ausgeschlossen. Dies dient der Versorgungssicherheit des Gemeindegebietes.

Um eine Beeinträchtigung landesplanerischer Zielsetzungen im Hinblick auf die umgebenden Einzelhandelsbetriebe auszuschließen, wird die Größe der jeweils zulässigen Verkaufsfläche der Sonstigen Sondergebiete (SO1 und SO2) begrenzt. Um den Ergebnissen des Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten gerecht zu werden und der planerischen Konfliktbewältigung auf Bebauungsplanebene zu entsprechen, wird die Verkaufsfläche im Sonstigen Sondergebiet SO1 mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ auf mindestens 1.500 m² und höchstens 2.000 m² festgesetzt. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass der Betriebstypus eines Lebensmittelvollsortimenters, der Gegenstand der Untersuchung war, auf dem Grundstück ansiedelt werden kann. Für das Sonstige Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung „Drogerie“, das in der geplanten Verkaufsflächenobergrenze zwar keinem großflächigen Einzelhandel entspricht, soll die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 750 m² begrenzt werden. Die Verkaufsflächengröße entspricht einem typischen Drogeriemarkt mit ausreichenden Verkaufsflächen für die angebotenen Produkte. Insgesamt weisen die maximal zulässigen Verkaufsflächen der beiden Sonstigen Sondergebiete ein, für die Ansiedlung zweier Einzelhandelsbetriebe, übliches Maß auf. Im Einzelhandelssektor ist ein anhaltendes Verkaufsflächenwachstum zu erkennen. Die zulässige Verkaufsflächengröße soll die Konkurrenzfähigkeit und nachhaltige Entwicklung der Betriebe und damit auch die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sichern.

Zusätzliche Flexibilität gewinnen die im Plangebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe dadurch, dass auf 10 vom Hundert der jeweiligen Verkaufsfläche beliebige Gebrauchsrand- und Aktions assortimente geführt werden dürfen. Bei Lebensmittelmärkten sind dies in der Regel aperiodische Waren wie z.B. Schreibwaren oder Heimtextilien, aber auch Sortimente aus dem Gartenbedarf oder saisonale Camping- und Caravanartikel als befristete Angebote. Einen gewissen Umsatz generieren Lebensmittelmärkte auch standardgemäß mit diesen Gebrauchsrand- und Aktions assortimenten. Zudem ermöglichen die Gebrauchsrand- und Aktions assortimente eine sinnvolle Komplettierung der Grundversorgung. Dadurch wird vor dem Hintergrund des demografischen Wandels berücksichtigt, dass eine wohnortnahe und gebündelte Nahversorgung für die mobilitätseingeschränkte Bevölkerung an Bedeutung gewinnt.

Der Anteil aperiodischer Gebrauchsrand- und Aktions assortimente darf jeweils insgesamt 10 vom Hundert der Verkaufsfläche nicht überschreiten. Diese maximale Verkaufsflächengröße stellt im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung die zulässige Obergrenze der entsprechend genutzten Verkaufsfläche dar. Durch die flächenmäßige Begrenzung auf insgesamt 10 Prozent der im Plangebiet realisierbaren Verkaufsfläche, können maximal 275 m² Verkaufsfläche für Gebrauchsrand- und Aktions assortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind und demnach aperiodisch sein können, entstehen. Diese Größenordnung ist ohne regionale Ausstrahlung und somit auch ohne raumordnerische Relevanz.

Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse⁵

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten erstellt. Untersuchungsanlass der hier vorliegenden Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse ist der geplante Abriss und Neubau des REWE-Marktes am Standort sowie die Erweiterung durch einen Drogeriemarkt auf demselben Grundstück und ergänzenden Nutzungen (Backshop und Lotto-Toto-Aannahmestelle). Derzeit beträgt die Verkaufsfläche rund 2.180 m² (inkl. Backshop und Lotto-Toto-Aannahmestelle) und soll im Rahmen des Neubaus reduziert werden und zukünftig rund 2.000 m² betragen. Mit zusätzlich rund 750 m² Verkaufsfläche für einen Drogeriemarkt soll das Angebot komplementiert werden.

Vor dem geplanten Hintergrund ist grundsätzlich eine Auswirkungsanalyse zur Prüfung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung durchzuführen, um die raumrelevanten Auswirkungen zu evaluieren. Dabei müssen insbesondere das Zentralitätsgebots (LEP 2021, Kap. 3.10, Ziff. 3Z; Lage in zentralem Ort), das siedlungsstrukturellen Integrationsgebots (LEP 2021, Kap. 3.10, Ziff. 3Z; räumlicher Zusammenhang mit Wohnbebauung), das Beeinträchtigungsverbotes (LEP 2021 Kap. 3.10 4Z; Auswirkungen der Maßnahme auf zentrale Versorgungsbereiche, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sowie auf die Funktion zentraler Orte im Umfeld) sowie das Kongruenzgebotes (LEP 2021 Kap. 3.10 5Z; Nachweis, dass das Vorhaben seinen Umsatz weit überwiegend (mindestens 70 %) mit Kunden aus dem raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich erwirtschaftet) geprüft werden.

Fachliche Prüfung und Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches

Aufgrund der Tatsache, dass zum aktuellen Zeitpunkt kein kommunales Einzelhandelskonzept vorliegt, in welchem ein zentraler Versorgungsbereich definiert wird, ist die Ansiedelung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes nur unter bestimmten Umständen möglich. Zwar gibt es eine Ortskernabgrenzung, die im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) der Gemeinde Hohenwestedt von 2015, ausgewiesen wurde, jedoch ist darin kein zentraler Versorgungsbereich definiert worden. Ziel und Aufgabe des vorliegenden Einzelhandelsgutachtens war es also auch, anhand einschlägiger fachlicher Kriterien und Rechtsprechungen sowie unter einer Vollerhebung der Erdgeschossnutzungen im Ortskernbereich, einen zentralen Versorgungsbereich zu definieren, um die raumordnerischen Vorgaben anhand dieses Bereiches zu prüfen.

Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) lassen sich u.a. mit Kriterien wie Umfang, Breite und Ausrichtung des Angebotes, der Bebauungsstruktur (baulicher Zusammenhang), der fußläufigen Verknüpfung der Nutzungen im ZVB untereinander, einer ausreichenden siedlungsstrukturellen Integration und einer gesicherten verkehrlichen Erschließung mit dem MIV / ÖPNV definieren und bestimmen. Die genannten Kriterien sind nicht objektiv prüfbar, sondern bedürfen teilweise

⁵ vgl. Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse – REWE-Neuaufstellung, bulwiengesa, Dezember 2023

einer fachlichen Einschätzung durch Gutachter. Im vorliegenden Falle wurden die o.a. Kriterien auf den Standort angewendet, so dass im Rahmen des Gutachtens festgehalten werden konnte, dass es sich bei dem vorhandenen Standort an der Itzehoer Straße um eine Fläche handelt, die sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Hohenwestedt befindet. Sie wird hierbei durch eine Vielzahl von Ladenflächen in ausreichender Verdichtung geprägt, die sich im Ortskern befinden und, für eine Landgemeinde typische, aufgelockerte und offene Bauweise gekennzeichnet ist.

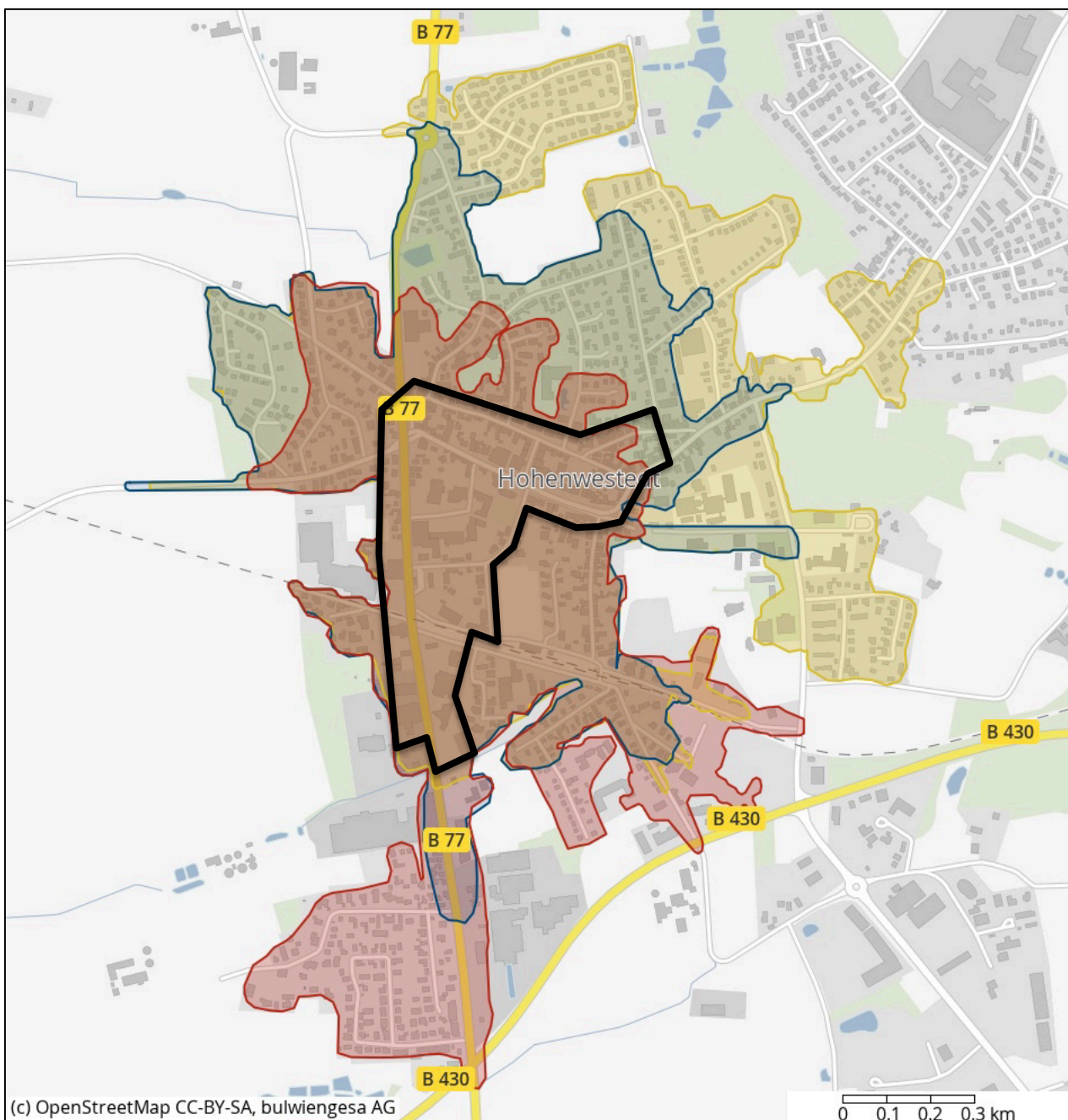


Abbildung 6: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs sowie fußläufige Einbettung im Ortszentrum Hohenwestedt

Mikrostandort und Planvorhaben

Das Planvorhaben entlang der Itzehoer Straße befindet sich im südlichen Teil des im obigen Abschnitt definierten zentralen Versorgungsbereiches. Da der vorhandene REWE-Markt mittlerweile technisch und baulich nicht mehr den Ansprüchen an ein kundenfreundliches Einkaufen gerecht wird, soll dieser hinsichtlich der Wettbewerbsfähigkeit abgerissen und vollständig neu aufgebaut werden. Für den REWE-Markt in Verbindung mit dem Backshop und Sitzbereich sowie einer Lotto-Toto-Annahmestelle werden rund 2.000 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Zusätzlich zur Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes sollen weitere 750 m² Verkaufsfläche für einen Drogeriemarkt geplant werden. Die bisher angebotenen Sortimente sollen unverändert angeboten werden, so dass für einen Lebensmittelmarkt die typischen periodischen Sortimente Nahrungs- und Genussmittel; Nahrungsergänzungsmittel, Vitaminpräparate, freiverkäufliche Pharmaziewaren; Drogerieartikel / Kosmetik; Zeitungen / Zeitschriften sowie Heimtierfutter im Sortiment geführt werden. Da diese Sortimente als nahversorgungsrelevant gelten und sich von aperiodischen Sortimenten (zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten) hinsichtlich der raumordnerischen Auswirkungen abgrenzen, muss für den Standort eine Prüfung der landesplanerischen Vorgaben erfolgen.

Wirkungsanalyse

Im Rahmen des Gutachtens wurde vor Bewertung der raumordnerischen Ziele und Grundsätze eine Auswirkungsanalyse durchgeführt, in der die Auswirkungen des Vorhabens auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, den zentralen Versorgungsbereich in Hohenwestedt sowie die zentralen Orte im Einflussbereich des Vorhabens überprüft wurde. Ziel ist es, relevante und „schädliche“ oder „beeinträchtigende“ Auswirkungen zu identifizieren, die zu einer Umlenkung lokaler und regionaler Kaufkraftströme führen und an betroffenen Wettbewerbsstandorten zu Umsatz- und Frequenzabzügen führen. Folglich wären negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten. Dazu zählen bspw. ein Verlust von Versorgungsfunktionen, Trading-Down-Tendenzen an den betroffenen Standorten (Leerstandsbildung), unterlassene standorterhaltender Investitionen sowie die Gefährdung städtebaulicher Entwicklungs- und Sanierungsziele, die im Ergebnis zu einer Verschlechterung der räumlichen Nahversorgungsfunktion führen.

Betrachtet man den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Hohenwestedt werden im Rahmen des Neubaus und der Neuansiedelung eines Drogeriemarktes Umverteilungswirkungen von ca. 9,4 % prognostiziert. Dabei entfallen die größten Verdrängungseffekte auf die vorhandenen großflächigen Lebensmittel- und Drogeriemärkte. Die betroffenen Standorte agieren jedoch im Lageverbund mit weiteren Einzelhandelsbetrieben und verfügen über hinreichend dimensionierte Verkaufsflächen und ausreichend Stellplätze für den Kundenverkehr. Gutachterlich wird hierbei kein Verlust der Wettbewerbsfähigkeit gesehen.

In anbetracht der typischen Sortimente eines Drogeriefachmarktes wird hingegen nicht erwartet, dass die Nachfrage nach zwei Drogeriefachmärkten zukünftig vorhanden sein wird. Es kann

zu größeren Umsatzverteilungseffekte kommen. Aufgrund der Tatsache, dass die Wirkungsanalyse einen Worst-Case-Ansatz darstellt, sind bei einer möglichen Ansiedelung die Auswirkungen auf beide Märkte zu überprüfen. Dazu zählt zum einen die projektbedingte Verdrängung des bestehenden Drogeriefachmarktes nach Ansiedlung eines weiteren Wettbewerbers sowie die Verlagerung des bestehenden Drogeriefachmarktes vom derzeitigen Standort hin zum Vorhabenstandort an der Itzehoer Straße. Beide Szenarien führen im Ergebnis zu einer Geschäftsaufgabe des derzeit bestehenden Drogeriefachmarktes was hinsichtlich städtebaulicher Folge Risiken abzuwägen wäre. Gutachterlich ist jedoch festzuhalten, dass nachhaltige negative städtebauliche Effekte nicht zu erwarten wären. Dazu zählt, dass die Funktionsfähigkeit des gesamten Ortskerns und die Versorgung der Bevölkerung nicht gefährdet wäre, da der Drogeriefachmarkt weiterhin im Gemeindegebiet verbliebe und zudem der Altstandort sinnvoll nachgenutzt werden könnte. Dazu zählen bspw. Kleinkaufhauskonzepte, die in Verbindung mit den vorhandenen Einzelhandelsnutzungen eine Magnetwirkung erzeugen und einen nachhaltigen Standort darstellen. Weitere relevante Umsatzverteilungseffekt in den untersuchten Bereichen sind nicht zu erwarten.

Prüfung raumordnerische Vorgaben

Letztlich müssen die raumordnerischen Vorgaben des LROP Schleswig-Holstein 2021 geprüft und abgewogen werden.

Zentralitätsgebot (3 Z)

(1) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucherinnen und Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, Unterzentren beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten beziehungsweise Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Zentralitätsgebot).

Da die Gemeinde Hohenwestedt gemäß LROP als Unterzentrum ausgewiesen ist, ist das Zentralitätsgebot erfüllt.

Beeinträchtigerungsverbot (4 Z)

(1) Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen (Beeinträchtigerungsverbot).

(2) Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbraucher-nahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.

Die durchgeführte und im Ergebnis dargestellte Wirkungsanalyse konnte nachweisen, dass durch das geplante Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen der umliegenden Standorte, zentraler Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung zu erwarten sind. Auswirkungen sind zwar im Hinblick auf die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes zu erwarten, die auch zu einer potenziellen Verdrängung oder Verlagerung des bestehenden Fachmarktes führen könnten, dennoch ließ sich gutachterlich nachweisen, dass die freiwerdenden Flächen sinnvoll nachgenutzt werden können. Leerstand oder eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Hohenwestedt können somit ausgeschlossen werden.

Kongruenzgebot (5 Z)

„Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot). Verflechtungsbereich der Standortgemeinde ist

- für Mittel- und Oberzentren für Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie für Zentrale Orte unterhalb der Ebene der Mittelzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen der Nahbereich,*
- für Mittel- und Oberzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen außer solchen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Mittelbereich und*
- für Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung für alle Einzelhandelseinrichtungen das Gemeindegebiet.*

Das Vorhaben wirkt sich insbesondere auf den raumordnerischen Verflechtungsbereich der Gemeinde Hohenwestedt aus. Rund 75 % der Zielumsätze werden in diesem Bereich erwirtschaftet, wodurch die Vorgaben des Kongruenzgebotes erfüllt werden.

Integrationsgebot (6 Z)

„(1) Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 sind nur in Zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (Integrationsgebot). Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 sind auch au-

ßerhalb Zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).

(5) Randsortimente müssen im funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.“

Das Vorhaben befindet sich im Ortskern von Hohenwestedt und befindet sich baulich eingebettet im Siedlungszusammenhang. Gutachterlich wurde der direkte Einzugsbereich durch die 10-Minuten-Gehzeitradien dargestellt. Dabei wurde nachgewiesen, dass dieser Bereich über 1.800 Einwohner umfasst und damit rund ein Drittel der Gesamtbevölkerung von Hohenwestedt. Zusätzlich ist der Standort dem innerörtlichen Versorgungskern zuzuordnen und steht damit im Einklang mit siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Integrationsgebot.

In weiterer Ergänzung des Einzelhandelsstandortes sind Bäckereien und Verkaufsstellen für Backwaren/Backshops zulässig, da für die Ausbildung von attraktiven Nahversorgungsstandorten solche gastronomischen Betriebe üblich und zeitgemäß sind. Auch für die Stärkung der Aufenthaltsqualität, im Sinne der Kundenfrequentierung, ist ein solches zusätzliches Angebot sinnvoll. Im vorliegenden Fall ist hierbei die Ansiedlung einer Bäckerei mit Sitzbereich und Außenterrasse vorgesehen.

Neben den Schank- und Speisewirtschaften sind darüber hinaus auch Wettannahmestellen (i.S.v. Lotto-Toto-Annahmestellen) sowie Paketdienststellen und Paketstationen zum Versand und Aufbewahrung von Paketsendungen für die Bewohner im Umfeld zulässig. Die typischen Wettannahmestellen wie bspw. Lotto-Toto-Annahmestellen befinden sich häufig in den vorderen Kassenzonen und sind an eine Verkaufsstelle angegliedert, z.B. in Verbindung mit dem Verkauf von Tabak- und Zeitungsartikeln. Dadurch grenzen sie sich insbesondere zu Vergnügungsstätten i.S.d. BauNVO ab. Die Räumlichkeiten werden nicht als Vergnügungsstätte gesehen, vor allem aufgrund der konkreten Verkaufsraumausgestaltung. Zu Vergnügungsstätten gehören solche Betriebe, bei denen auf unterschiedliche Art und Weise die kommerzielle Unterhaltung der Kunden im Vordergrund steht. Abgegrenzt werden solche Nutzungen von reinen Ladengeschäften mit Wettannahmestelle, in denen Kunden typischerweise lediglich die Produkte erwerben. Anders als etwa in Lotto- und Toto-Annahmestellen, die an eine Verkaufsstelle angegliedert sind, wird explizit der dauerhafte Aufenthalt in Wettbüros gewünscht, so dass dort Kunden häufig langfristig verweilen. Ergänzend sei hier darauf hinzuweisen, dass die Wettannahmestellen sich rein auf den Verkauf von Gewinnscheinen etc. beziehen und keine Übertragungs- oder Quoten-Geräte aufgestellt werden dürfen.

Darüber hinaus sind auch Paketdienststellen und Paketstationen zulässig. Aufgrund der stetigen Steigerung von Paketsendungen gewinnen nahegelegene Paketdienststellen weiterhin an Bedeutung im räumlichen Umfeld. Grundsätzlich bieten sich solche Paketstationen an Orten im gemeindlichen Umfeld an, die gut mit dem PKW erreichbar sein sollten. Diese Tätigkeiten werden häufig mit einem Einkauf verbunden, so dass diese Nutzung am Standort grundsätzlich zugelassen werden soll. Damit wird auch ein Beitrag zur Reduzierung von Lieferverkehren geleistet, da nicht jede Adresse im Stadtgebiet einzeln angefahren werden muss.

Ergänzend sollen darüber hinaus nach Ermessensentscheidung der Baugenehmigungsbehörde noch weitere Dienstleistungsbetriebe ausnahmsweise zulässig sein, solange sie der großflächigen Einzelhandelsnutzung nicht entgegenstehen und einen Bezug zum Einkaufen darstellen. Hierbei sind z.B. Schlüsseldienste oder Reinigungen zu nennen, deren Tätigkeiten häufig im vorderen Kassenbereich angesiedelt sind und eine sinnvolle Ergänzung zum Einkaufen darstellen. Für die zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Paketdienststellen und Paketstationen und den weiteren, ausnahmsweise zulässigen Dienstleistungsbetrieben wird folgende Festsetzung mit aufgenommen:

Zusätzlich sind in den Sonstigen Sondergebieten 1 (SO1) und 2 (SO2) die folgenden Nutzungen zulässig:

- *Bäckereien und Verkaufsstellen für Backwaren/Backshops*
- *Schank- und Speisewirtschaften*
- *Wettannahmestellen (i.S.v. Lotto-Toto-Aannahmestellen) sowie*
- *Paketdienststellen und Paketstationen.*

Ausnahmsweise zulässig sind weitere Dienstleistungsbetriebe.“

(vgl. Text (Teil B))

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den Sonstigen Sondergebieten (SO) wird durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull (üNHN) bestimmt.

Grundflächenzahl

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 17 BauNVO wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, die durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden kann. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ermöglicht einerseits, das geplante Baukonzept unter der Berücksichtigung der Versiegelung des Grundstücks, durch Haupt- und Nebengebäude umzusetzen und sichert andererseits einen für Einzelhandelsstandorte üblichen Anteil an Grünflächen. Dieses Maß einer GRZ von 0,8 entspricht dem Orientierungswert für Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO. Die Grundstücksgröße in exponierter Lage, direkt an der B 77 gelegen, mit den geplanten Neubauten, rechtfertigen die geplante bauliche Dichte, damit die Lagevorteile optimal ausgeschöpft werden können. Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 ermöglicht die Umsetzung des Vorhabens auf einer für einen Nahversorgungsstandort verhältnismäßig kleinen Grundstücksfläche.

„In den Sonstigen Sondergebieten 1 (SO1) und 2 (SO2) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für Stellplätze und ihre Zufahrten und erforderliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.“

(vgl. Text (Teil B))

Mit der Novellierung des BauGB und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2021 (Baulandmobilisierungsgesetz) hat der Gesetzgeber die bisher geltenden Dichteobergrenzen aus § 17 Abs. 1 BauNVO in weniger starre „Orientierungswerte für Obergrenzen“ verändert. Gleichzeitig wurde das Erfordernis einer ausführlichen Begründung bei einer Überschreitung dieser ehemaligen Obergrenzen über § 17 Abs. 2 BauNVO ersatzlos gestrichen (städtebauliche Gründe, Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt).

Gleichwohl sollen nachfolgend die Auswirkungen detailliert beschrieben werden, die sich durch die Überschreitung dieser Orientierungswerte für das Plangebiet und dessen Umfeld ergeben – ebenso wie die Maßnahmen mit denen dennoch gesunde Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden sollen, da sie in den Abwägungsprozess mit eingeflossen sind.

Überschreitungen der Orientierungswerte des § 17 BauNVO

Für die Realisierung der geplanten Gebäude ist eine GRZ von 0,8 ausreichend und damit verbunden wird dem Orientierungswert gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO gefolgt. Durch das Erfordernis ausreichend dimensionierter Stellplatzanlagen sowie Betriebs- und Rangierflächen sowie Ladezonen ist jedoch eine Festsetzung zur Überschreitung der durch § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen GRZ von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,9 notwendig. Grundsätzlich ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50 Prozent nur bis zu einer Grenze von 0,8 möglich. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann von dieser Grenze abgesehen werden, sofern eine Überschreitung mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens vorliegt oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Städtebauliche Gründe, die diese Überschreitung erforderlich machen, ergeben sich aus der folgenden Zielsetzung: Die Überschreitung der in Sonstigen Sondergebieten regulär als Orientierungswert für Obergrenzen anzusetzenden GRZ von 0,8 ist auf das Planungsziel zurückzuführen, die Errichtung zweier Einzelhandelsbetriebe inklusive Stellplatzanlage, Betriebs- und Rangierflächen sowie Ladezonen auf möglichst kleiner Fläche zu realisieren und gleichzeitig den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am östlichen und nördlichen Gebietsrand zu sichern. Die Baugrenze rückt zu diesem Zweck im Südosten des Plangebietes ca. 4 m von der Grundstücksgrenze ab. Im Norden wird der Bereich zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aufgrund des Abstandsflächenrecht i.H.v. 3 m bereits eingehalten. Darüber hinausgehende Sicherungen sind nicht notwendig. Das Grundstück selbst erfährt durch die geplanten Nutzungen einen erhöhten Nutzungsdruck bedingt durch die beiden Einzelhandelsbetriebe und den notwendigen Flächenbedarf. Weitere Flächen sollen jedoch zu Gunsten unversiegelter Flächen im Gemeindegebiet nicht genutzt werden, um einer bodenschonenden Entwicklung Rechnung zu tragen.

Vor dem Hintergrund der zentralörtlichen Bedeutung und verkehrsgünstigen Lage des geplanten Einzelhandelsstandortes sind die vorgesehenen 94 Stellplätze demnach als niedriger und damit flächenschonender Ansatz zu interpretieren. Eine geringere Grundflächenzahl würde demgegenüber

mit einer kleineren Marktgrundfläche und / oder einer Verkleinerung der Stellplatzanlage einhergehen und / oder den Erhalt des Baumbestandes im Norden und Osten der Fläche gefährden. Die ersten beiden Aspekte würden die nachhaltige Marktfähigkeit der Lebensmittelversorger jedoch gefährden.

Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO resultieren durch eine maximal mögliche höhere Versiegelung auf dem Grundstück von ca. 1.030 m², im Vergleich zur Einhaltung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO. Für diese Fläche ist mit zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser gegenüber einer mit den Orientierungswerten gem. § 17 BauNVO in Einklang stehenden Bebauungsdichte auszugehen. Es kommt durch die zusätzliche Versiegelung insbesondere zu einer weitergehenden Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen sowie einer verminderten Versickerung und damit Grundwasserneubildung. Durch die höhere GRZ stehen im Bereich der Stellplatzanlage weniger Flächen für eine Durchgrünung zur Verfügung. Dadurch werden die Lebensraumstrukturen für Tiere und Pflanzen gegenüber einer mit den Orientierungswerten gem. § 17 BauNVO in Einklang stehenden Dichteobergrenze in den betroffenen Bereichen leicht reduziert.

Weitergehende potenziell mögliche Auswirkungen einer Überschreitung der GRZ bis zu einem Maß von 0,9 werden im vorliegenden Fall nicht in erheblichem Umfang erwartet. Es ergeben sich aufgrund der Topografie, der Einsehbarkeit der Stellplatzanlage von den umliegenden Straßen sowie der visuellen Eingrünung keine negativen ergänzenden Einwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild durch die erhöhte GZR. Der umgebende Bereich ist zudem durch umfangreiche Gewerbebauten geprägt. Zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommt es ebenfalls nicht, da sie im Wesentlichen zur Herstellung einer verkehrsgünstig erreichbaren Nahversorgung zur Wohnqualität erforderlich wird.

Darüber hinaus werden Maßnahmen ergriffen, die Zugunsten des erhaltenswerten Baumbestandes sowie der vorhandenen Sträucher und sonstigen Bepflanzungen im Osten des Plangebietes gegenüber der angrenzenden Grünfläche mit anschließender Wohnnutzung festgesetzt werden. Hierbei wird ein Abstand der Bebauung von der Plangebiets- und Grundstücksgrenze im Südosten von 4 m vorgesehen. Dies übersteigt das vorgeschriebene Mindestmaß von 3 m gemäß Landesbauordnung und erlaubt zusätzlich zu den optisch-visuellen Qualitäten der vorgesehenen Erhaltungsbindung gleichermaßen eine Aufwertung der vorhandenen Grünzäsur. Gleiches gilt für die nördliche Grünfläche.

Zusätzliche über das dargelegte Maß hinausgehende erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt, die nicht durch die Festsetzungen kompensiert werden können, sind durch die erhöhte GRZ des Weiteren nicht zu befürchten. Aufgrund des flächeneffizienten Grundstückszuschnitts der Sonstigen Sondergebiete wird demnach ein entsprechender Ausnutzungsgrad des Bodens benötigt, um die geeigneten Einzelhandelnutzungen darauf errichten zu können. Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird jedoch sichergestellt, dass mindestens 10 Prozent der Sondergebietsflächen unversiegelt bleiben und dem Erhalt des wertvollen Baumbestandes dienen.

Gebäudehöhe

Die Kubatur der Gebäude wird im Bebauungsplan nicht durch die Festsetzung der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse, sondern durch die als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull (üNHN) geregelt. Bei Einzelhandelsimmobilien ist die Festsetzung einer als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse zur Steuerung der Gebäudehöhen nicht zielführend, da aus Gründen des Raumgefühls und des Raumklimas gerne überdurchschnittliche Geschosshöhen vorgesehen werden und aus Gründen der Wahrnehmbarkeit gerne größere Gebäudehöhen als funktional unbedingt erforderlich errichtet werden. Um eine exakte Festsetzungsmöglichkeit der maximal zulässigen Gebäudehöhen zu gewährleisten, wurde eine Höhenvermessung des Plangebietes durchgeführt. Auf dieser Grundlage und aufgrund des variierenden Geländeverlaufs im Plangebiet wird festgesetzt, dass für die maximal zulässigen Gebäudehöhen als Bezugspunkt die Normalhöhennull (üNHN) gilt. Die Festsetzung über Normalhöhennull erfolgt auch, da die Festsetzung einer Gebäudehöhe über Straßenverkehrsfläche bzw. über Gehweg nicht praktikabel ist.

Das Plangebiet weist Höhenunterschiede von rund 50 m üNHN im Süden bis fast 54,00 m üNHN im Nordosten, entlang der Güterstraße auf. Auf Grund eines unterschiedlichen Geländeneiveaus im Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes zwischen ca. 51,20 m üNHN und 52,90 m üNHN wird eine Gebäudehöhe von etwa 8 m oberhalb der vorhandenen Geländehöhe für planerisch zielführend erachtet. Diese Gebäudehöhe bezieht sich auf neue Bauvorhaben im Bereich von Lebensmittelmärkten. Der geplante Drogeriemarkt wird voraussichtlich eine Gebäudehöhe von rund 6 m aufweisen. Die zulässige Gebäudehöhe von 61 m üNHN ermöglicht die Realisierung der Einzelhandelsbetriebe mit zweckmäßig hohen Verkaufs-, Lager- und Nebenräumen sowie die Unterbringung von technischen Dachaufbauten wie bspw. Photovoltaikanlagen. Mit der festgesetzten Gebäudehöhe kann zugleich eine möglichst konfliktfreie Integration und maßstäbliche Dimensionierung der im Geltungsbereich zulässigen Bebauung in das bauliche Umfeld gewährleistet werden.

Um die Unterbringung von technisch notwendigen Anlagen auf den Dachflächen zu ermöglichen, wird zudem eine Überschreitungsmöglichkeit der maximal zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt. Um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu verhindern, wird hierbei eine gruppierte Anordnung von Aufbauten sowie ein Zurückspringen von der Gebäudekante vorgeschrieben.

„Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist durch technische Aufbauten wie z.B. Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie andere technische Aufbauten nur bis zu einer Höhe von 3 m zulässig. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig.“

(vgl. Text (Teil B))

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die von Hauptanlagen überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Der nach Landesbauordnung vorgegebene Mindestgrenzabstand für hochbauliche Anlagen von 3 m muss an allen Grundstücksgrenzen eingehalten werden und wird bereits durch die Baugrenzen im nördlichen und nordöstlichen Teilbereich berücksichtigt. Im südlichen sowie westlichen Teilbereich

verläuft die Baugrenze deckungsgleich mit der privaten Grundstücksgrenze bzw. der Straßenbegrenzungslinie der B77 / Itzehoer Straße. Ein größerer Abstand als der 3 m Mindestgrenzabstand wäre erforderlich, wenn angesichts eines bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsmaßes von $0,2 H$ (gemäß § 6 Abs. 5 LBO) das Gebäude höher als 15 Meter wäre, denn durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen wird das Abstandsflächenrecht der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein nicht außer Kraft gesetzt. Dies wäre planungsrechtlich jedoch nicht zulässig, da die Gebäudehöhe auf 8 m begrenzt wird. Entlang der östlichen Grenze wird der Abstand der Baugrenze auf 4 m erhöht, um Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand zu nehmen.

Die Abstandsflächen im Norden und Westen (entlang der B77 / Itzehoer Straße und der Güterstraße) könnten dabei, gemäß § 6 Abs. 2 LBO SH, auf der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche, bis zu dessen Mitte, nachgewiesen werden. Im Gegensatz dazu müssen im Süden und Westen die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Grundsätzlich sei hier festzuhalten, dass aufgrund der Höhenbeschränkung eine größere Abstandsfläche als 3 m nicht notwendig sei.

Für die Sonstigen Sondergebiete wird ein großzügiges Baufeld festgesetzt, das eine flexible Grundstücksplanung zulässt. Vor dem Hintergrund eines sich dynamisch entwickelnden und vielfältigen Veränderungen unterworfenen Einzelhandelssektors sowie den damit zusammenhängenden technischen und räumlichen Anforderungen an Betriebsabläufe sowie Gebäudegestaltung kann erwartet werden, dass bereits mittelfristig leicht veränderte betriebliche Anforderungen auch eine neue funktionale Aufteilung der Betriebsflächen erforderlich machen. Deswegen wird mit Blick auf die unbegrenzte Geltungsdauer und der dadurch gebotenen Flexibilität des Bebauungsplans sowohl auf eine metergenaue räumliche Fixierung der einzelnen betrieblichen Funktionen innerhalb des Plangebiets als auch auf eine restriktive, an der vorliegenden Planung orientierte Baukörperfestsetzung verzichtet.

Gemäß dem aktuellen Bebauungskonzept sollen innerhalb des Plangebiets die Gebäudekörper im nördlichen und südlichen Grundstücksbereich sowie die erforderlichen, zugehörigen Stellplätze zwischen den Baukörpern angeordnet werden.

Ergänzend sei darauf hinzuweisen, dass für die Erteilung der Betriebsgenehmigung mit dem Gebäude notwendige Rettungswege / -rampen zwar mit dem Hauptgebäude verbunden sind, diese gemäß LBO SH keine Abstandsflächen bedingen, aufgrund der Topografie jedoch als bauliche Anlagen gewertet werden könnten. Negative Auswirkungen sind durch die Rampenkonstruktionen auch zur statischen Absicherung des Hochbaus aber nicht zu erwarten.

Zwar können nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO Stellplätze gemäß § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, allerdings liegt dieser Zulässigkeit eine Ermessensentscheidung im Rahmen der Baugenehmigung zugrunde. Aus diesem Grund wird explizit darauf hingewiesen, dass das festgesetzte Baufenster zwar auch den Großteil der vorgesehenen Stellplätze im Vorbereich des geplanten Einzelhandels beinhaltet, jedoch teilweise Randbereiche der Stellplatzanlage durchaus nicht durch die Baugrenzen abgedeckt sein könnten. Die den Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben vorgelagerten Flächen dienen zudem der Aufnahme erforderlicher weiterer Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (Aufstellbereich für Einkaufswagen und Fahrräder etc.).

Die notwendigen Zufahrten sowie einzelne Teilflächen der Stellplatzanlagen können wie oben ausgeführt auch außerhalb der Baugrenzen liegen. Grundsätzlich stehen der Errichtung von Stellplätzen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich keine städtebaulichen Belange entgegen. Gleiches gilt für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

5.4 Bauweise

Da die Kubaturen der geplanten Einzelhandelsbetriebe Fassadenlängen von über 50 m Länge vorsehen, wird zur planungsrechtlichen Absicherung dieses Bebauungskonzeptes eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierdurch sind Fassadenlängen von über 50 m in den Sonstigen Sondergebieten bei offener Bauweise allgemein zulässig. Hierzu wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

„In den Sonstigen Sondergebieten 1 (SO1) und 2 (SO2) gilt die abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben.“

(vgl. Text (Teil B))

Zur Klarstellung wird hier festgehalten, dass die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO SH) weiterhin gelten und bei nachgelagerten Verfahren nachzuweisen sind. Mit der abweichenden Bauweise und Baukörpern, die 50 m überschreiten dürfen, sind keine negativen Beeinträchtigungen auf das Ortsbild zu erwarten. Weiterführende Festsetzungen sind aufgrund der planerischen Zurückhaltung nicht notwendig.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegene Teilfläche der Güterstraße wird bestandskonform als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Erschließung des Plangebietes sowie die Zufahrt zum Gelände erfolgt über die B77 / Itzehoer Straße und die Güterstraße, welche im westlichen und nördlichen Teilbereich des Plangebietes liegen. Die Zufahrt an der B77 / Itzehoer Straße wird im Zuge der Planrealisierung durch bauliche Maßnahmen um ca. 15 m nach Norden verlegt. Bei den baulichen Maßnahmen im Bereich der Straßenverkehrsflächen wird zudem auf eine wurzelschonende Bauweise geachtet, um dem vorhandenen Baumbestand Rechnung zu tragen.

Verkehrsuntersuchung

Aufgrund der Tatsache, dass der bestehende REWE-Markt zurückgebaut und durch einen Neubau ersetzt, sowie durch einen weiteren Drogeriefachmarkt ergänzt wird, ist im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung der Nachweis zu erbringen, dass auf Basis aktueller Verkehrsdaten und Prognosewerten das zukünftige Verkehrsaufkommen für die geplanten Einzelhandelsnutzungen weiterhin

verträglich auf den angrenzenden Straßenverkehrsflächen abgewickelt werden kann. Dazu zählt der Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der Itzehoer Straße und Güterstraße, auf Grundlage des Handbuches für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) sowie der entsprechenden Richtlinie (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)).

Die festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt dienen der Sicherheit und Leistungsfähigkeit des Verkehrs. Darüber hinaus dienen diese Bereiche zur Gewährleistung des problemlosen Abbiegens von der Itzehoer Straße und der Güterstraße auf das betroffene Grundstück. Durch die Bereiche wird der Knotenpunkt gesichert, der sich im Kreuzungsbereich der B77 / Itzehoer Straße und der Güterstraße befindet. Dabei wird auch verkehrstechnisch Rücksicht auf den vorhandenen Gleisübergang genommen und ein sichtfreies Ein- und Abbiegen auf und von der B77 / Itzehoer Straße / Güterstraße kann sichergestellt werden, was ansonsten aus verkehrstechnischer Sicht möglicherweise als kritisch zu bewerten wäre.

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung wird das erhöhte Verkehrsaufkommen für den Lebensmittelmarkt mit rund 240 Kfz/24h mehr pro Tag prognostiziert (von ca. 2.200 Kfz/24h auf ca. 2.420 Kfz/24h). Berücksichtigt wurde dabei zusätzlich in zwei Phasen, dass die vorhandene Tankstelle mit ca. 430 Kfz/24h im ersten Schritt erhalten und in einem weiteren Schritt durch den Drogeriefachmarkt ersetzt wird. Gutachterlich wird ein ähnliches Verkehrsaufkommen für den zukünftigen Drogeriefachmarkt im Vergleich zur vorhandenen Tankstelle prognostiziert, insbesondere in Verbindung mit dem Verbundeffekt des REWE-Marktes. Dabei können durch den Verbundeffekt rund 30 % weniger Verkehre erwartet werden, da Kunden Einkäufe bei beiden Einzelhändlern verbinden und so Fahrten einsparen können. Hinsichtlich der zukünftigen Anbindungen ist festzuhalten, dass beide im vorfahrtsregulierten Zustand die Mehr-(Verkehre) leistungsfähig aufnehmen können und die Qualitäten gemäß QSV mit A (sehr gut) bis B (gut) angegeben werden. Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit sind aufgrund der erhobenen Qualitätsstufen nicht vorzunehmen. In Bezug auf die RAST 06 sind ebenfalls auf der B77 / Itzehoer Straße keine baulichen Maßnahmen wie bspw. Aufstellbereiche oder Linksabbiegestreifen notwendig. In seltenen Fällen (ca. stündlich) entsteht aufgrund der Schließung des Bahnübergangs ein Rückstau im Knotenpunkt Itzehoer Straße / Güterstraße sowie an den Hauptanbindungen des Plangebietes. Dennoch kann davon ausgegangen werden, dass für das Ein- und Abbiegen der Nebenströme jedoch ausreichend Verkehrslücken freigelassen werden. Letztlich wurde durch die Verkehrsuntersuchung nachgewiesen, dass durch die Neuplanung am Standort keine Verschlechterung der Verkehrssituation und des Verkehrsablaufes zu erwarten ist.

5.6 Arten- und Naturschutz, Grünordnung

Hinweis: Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wird ein Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ausgearbeitet. Für die frühzeitige Beteiligung soll mit den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange der Untersuchungsrahmen / Scoping abgestimmt werden.

Im Folgenden wird der vorgesehene Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter dargelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnte, werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen

Das Plangebiet wird zum überwiegenden Teil von Bebauung und versiegelten Flächen eingenommen. Im südlichen Teilbereich befindet sich der bestehende REWE-Markt. Im Norden ist eine Tankstelle vorhanden. Der übrige Teil des Geltungsbereichs wird als Stellplatzfläche genutzt und ist im Wesentlichen als Asphaltfläche ausgebildet. Randlich befinden sich einige Rasenflächen. Entlang der Güterstraße stockt auf dem Grundstück eine Baumreihe aus Linden mit Stammdurchmessern von 0,4 – 0,5 m und Kronendurchmessern von 9 – 10 m. Diese Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Lediglich die östliche Linde muss zur Herstellung der Zufahrt gefällt werden. Auf dem Straßengrundstück der Itzehoer Straße (B 77) grenzt ebenfalls eine Baumreihe aus Linden an. Die Stammdurchmesser liegen bei 0,3 - 0,4 m, die Kronendurchmesser bei 5 – 7 m. Hier müssen zur Herstellung der Zufahrt von der Itzehoer Straße zwei Bäume fallen. Dafür können zwei Bäume zur Ergänzung der Baumreihe neu gepflanzt werden. Entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs stockt ein linearer Gehölzbestand aus verschiedenen Laubgehölzen. Dieser wird mit einer Breite von 4 m zur Erhaltung festgesetzt. Lediglich in der südöstlichen Ecke muss eine große Eiche gefällt werden, da sie mit dem geplanten Gebäude kollidiert. Insbesondere für die Baumreihe an der Güterstraße (Linden) sind umfangreiche Baumschutzmaßnahmen zu berücksichtigen, da hier laut Vorhabenplanung Bauarbeiten im Nahbereich der Bäume und somit im Wurzelbereich erfolgen. Während der Baumaßnahme sind mechanische Schäden an zu erhaltenden Gehölzen zu vermeiden. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) sind bei der gesamten Baudurchführung anzuwenden.

Dabei sind für die direkt an das Bauvorhaben angrenzenden Bäume folgende Maßnahmen zu beachten, in die die ausführende Firma vor Baubeginn detailliert einzuweisen ist:

- Stammschutz durch eine 2 m hohe Bohlenummantelung mit Brettern (zum Baum hin abgepolstert).
- Auskoffnung / Abgrabung im Wurzelbereich nur in Handarbeit oder in Absaugtechnik. Wurzeln mit einem Durchmesser von größer / gleich 3 cm dürfen nicht durchtrennt werden. Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen und bei Schnittstellen kleiner / gleich 2 cm mit wachstumsfördernden Stoffen, bei Schnittstellen größer 2 cm mit Wundbehandlungsstoffen zu behandeln.

- Nach Beendigung der Baumaßnahme Beurteilung der Bäume durch eine Fachfirma der Baumpflege und gegebenenfalls Kronenlichtungsschnitt.
- Behutsames Arbeiten beim Andecken der Böschung im Bereich von Gehölzen unter Berücksichtigung der DIN 18920.
- Begleitung der gesamten Bauarbeiten durch einen Baumgutachter.

Artenschutzmaßnahmen

Es sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

Zum Brutvogelschutz werden zu fällende Bäume gemäß § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10. bis 28. / 29.2 beseitigt. Zu fällende Bäume sind auf Höhlungen zu überprüfen, die als Fledermausquartier in Frage kommen.

Ein Abbruch von Gebäuden darf nur zwischen Dezember und Februar erfolgen. Wenn durch eine Suche nach Fledermäusen in den betreffenden Gebäudestrukturen ein Vorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden konnte, kann dieser Zeitraum ausgedehnt werden.

Die Außenbeleuchtung im gesamten Gebiet ist mit nach unten ausgerichtetem, fledermaus- und insektenfreundlichem Licht ohne UV-Anteil (z.B. LED < 3000 Kelvin) vorzunehmen. Ein Abstrahlen des Lichts auf angrenzende Flächen ist zu vermeiden.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass es unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen nicht zu Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG kommt.

Maßnahmen im Plangebiet

Innerhalb der Sondergebiete sind mindestens 6 hochstämmige Laubbäume in der Mindestqualität Alleebaum, 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20 - 25 cm zu pflanzen. Im Kronenbereich der Bäume ist jeweils eine mindestens 10 m² große und mindestens 1,5 m breite Pflanzfläche offen zu halten und zu begrünen. Die Pflanzgrube muss mindestens 12 m³ groß sein, ihre Tiefe darf 1,5 m nicht unterschreiten. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang ist frühzeitig für gleichartigen Ersatz zu sorgen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Festsetzungen zu externen Ausgleichsmaßnahmen werden nach Vorliegen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Entwurf ergänzt.

Boden, Fläche

Es werden Bodenaufbau und Bodeneigenschaften beschrieben. Dafür wird das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS) ausgewertet. Weiterhin hat eine Baugrunduntersuchung stattgefunden.

Nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde ist die vorhandene Fläche in das Prüfverzeichnis des Kreises Rendsburg-Eckernförde aufgenommen worden. Dies ist auf die derzeitige Nutzung als Tankstelle zurückzuführen. Hierzu hat bereits eine Altlastenerkundung stattgefunden. Die Nutzung des nördlichen Bereiches durch eine Tankstelle lässt einen Umgang mit wassergefährdenden Flüssigkeiten ableiten und begründet daher den Eintrag der Fläche ins Boden- und Altlastkataster des Kreises Rendsburg-Eckernförde. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse im Rahmen einer Altlastenuntersuchung bestehen jedoch keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen.

Der Eingriff in den Boden wird durch die Gegenüberstellung von Bestand und Planung im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung bilanziert.

Wasser

Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei der Baugrunduntersuchung wurde in den Bohrungen kein Wasser gefunden.

Für die Oberflächenentwässerung wird eine Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.

Luft, Klima

Für Luft und Klima werden keine Umweltauswirkungen erwartet. Der Geltungsbereich ist bereits in der Bestandssituation stark versiegelt, was sich ungünstig auf das Lokalklima auswirkt. Generell herrscht im Plangebiet das Klima zusammenhängender Bebauung innerhalb kleinerer Ortslagen. Positiv auf das Lokalklima wirken sich die vorhandenen Bäume und sonstigen Gehölzbestände aus. Für die Bäume werden Erhaltungsgebote festgesetzt. Auch die Neupflanzung von Bäumen innerhalb der Stellplatzanlage wirkt sich positiv auf das Schutzgut Luft und Klima aus.

Landschaft

Der Höhenunterschied zwischen Nord- und Südgrenze beträgt ca. 4 m (von 54 m üNN im Norden auf 50 m üNN im Süden). Der Geltungsbereich selbst weist eine vergleichsweise ebene Geländeoberfläche auf. An der südöstlichen Grenze sind jedoch Geländesprünge vorhanden.

Im Umfeld des Geltungsbereichs befindet sich sowohl gewerbliche als auch Wohnbebauung. Im Norden schließt das Plangebiet an die Güterstraße an. Noch weiter nördlich liegt eine Gleisanlage. Im Westen verläuft die Itzehoer Straße. Der Geltungsbereich selbst ist geprägt durch die großflächige Flächenversiegelung und gewerbliche Bebauung. Wertgebende Elemente für das Landschaftsbild sind die Baumreihen an der Güterstraße und an der Itzehoer Straße sowie am Ostrand des Plangebietes. Als Maßnahmen für das Schutzgut Landschaft werden die vorhandenen Baumreihen und Gehölzbestände zum großen Teil zur Erhaltung festgesetzt. Darüber hinaus wird die Neupflanzung von Bäumen innerhalb der Stellplatzanlage vorgesehen. Dies dient der Durchgrünung des Plangebietes und wirkt positiv auf das Ortsbild.

Mensch und seine Gesundheit

Der Geltungsbereich ist bereits heute durch Verkehrsimmissionen von den angrenzenden Straßen Itzehoer Straße (B 77) und Güterstraße belastet. Nördlich des Plangebietes befindet sich zudem eine Bahnstrecke, die ebenfalls eine Lärmquelle darstellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die bestehenden Immissionsbelastungen im Plangebiet zu ermitteln und die Lärm-Auswirkungen der Planung innerhalb des Plangebiets und auf die Umgebung zu bestimmen. Auf Grundlage dieser Untersuchung werden eventuell erforderliche Maßnahmen zum Lärmschutz formuliert.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Bodendenkmalsubstanz ist im Plangebiet nicht bekannt. Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

5.6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um die angrenzenden Randbereiche, die sich für dort lebende Fledermausarten als Sommer-, Tages-, Balz- oder Jagdrevier eignen sowie zum Schutz hinsichtlich des vorhandenen Landschaftsbildes vor Beeinträchtigungen durch Beleuchtung zu schützen und einen allgemeinen Beitrag zum Insektenschutz zu leisten, ist die Außenbeleuchtung im gesamten Plangebiet mit nach unten gerichtetem insekten- und fledermausfreundlichem Licht vorzunehmen. Dazu zählen z.B. Leuchten ohne UV-Anteil (LED-Lichttemperatur < 3000 Kelvin).

Die Außenbeleuchtung im gesamten Gebiet ist mit nach unten ausgerichtetem, fledermaus- und insektenfreundlichem Licht ohne UV-Anteil (z.B. LED < 3000 Kelvin) vorzunehmen. Ein Abstrahlen des Lichts auf angrenzende Flächen ist zu vermeiden.

(vgl. Text (Teil B))

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht und eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Möglicherweise werden planextern Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, da ggf. innerhalb des für die Bebauung vorgesehenen Teils des Plangebiets der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Die möglicherweise notwendigen Kompensationsflächen werden vertraglich gesichert, so dass eine Planumsetzung erst erfolgen kann, wenn die Ausgleichsmaßnahmen gesichert sind und durchgeführt wurden.

5.6.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um das Plangebiet verträglich in den Bestand zu integrieren, die insbesondere im nördlichen und südöstlichen Teilbereich vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten und eine Be- und Durchgrünung

des Standortes zu gewährleisten, werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Die erforderliche Be- und Durchgrünung des Plangebiets sowie der Erhalt von Einzelbäumen werden mittels einer Kombination aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erreicht.

Die Bestandsbäume weisen besondere Qualitäten unter anderem für Vögel als Lebensraumstrukturen, im Sinne von Verdunstung und Verschattung und damit zugunsten des Lokalklimas sowie hinsichtlich der visuellen Erlebbarkeit durch ein entsprechend höheres Grünvolumen auf. Diese Eigenschaften werden durch die ergänzende Festsetzung gesichert, dass zu erhaltende Bäume bei Abgang durch großkronige Bäumen ersetzt werden müssen.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei natürlichem Abgang gleichartig zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronentraufe plus 1,50 m) sind keine zusätzlichen Versiegelungen oder Aufschüttungen vorzunehmen.

(vgl. Text (Teil B))

Entlang der südöstlichen Gebietsgrenze zum angrenzenden Fuß- und Radweg (Liebesallee) wird eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der Breite von 4 m ausgewiesen. Hierdurch werden die innerhalb des Plangebiets verorteten Bestandsbäume und -gehölze gesichert. Durch diese wird der Nahversorgungsstandort in südöstlicher Richtung eingegrünt. Mittels der vorgesehenen Maßnahmen kann der prägende Baumbestand im Plangebiet erhalten werden. Es ist nicht auszuschließen, dass während Bauarbeiten teilweise Sträucher und kleinere Bäume entfernt werden müssen. Die zum Erhalt ausgewiesene Fläche soll jedoch in Gänze den Grünraum als abschirmendes Element zur östlich gelegenen Wohnbebauung und dem Fuß- und Radweg schützen. Baubedingte Rodungen müssen nachgepflanzt werden, damit der ursprüngliche Charakter (visuelle Abschirmung) der Pflanzfläche sichergestellt wird.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten bzw. mit standortheimischen Gehölzarten umgehend nachzupflanzen, wenn sie im Zuge der Bauarbeiten vorübergehend entfernt werden müssen. Im Wurzelbereich der Gehölze (Kronentraufe plus 1,50 m) sind keine zusätzlichen Versiegelungen oder Aufschüttungen vorzunehmen. Im Falle eines natürlichen Abgangs der Gehölze ist für Ersatz zu sorgen.

(vgl. Text (Teil B))

Da die Herstellung der Pkw-Stellplätze eine Versiegelung des Bodens hervorrufen und das städtebauliche Bild beeinträchtigen wird, setzt der Bebauungsplan fest, dass Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Insgesamt sind auf der Stellplatzanlage sechs Bäume gemäß der Pflanzliste und u.s. Qualität anzupflanzen. Der Bebauungsplan trifft dafür folgende textliche Regelungen:

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiet 1 (SO1) und 2 (SO2) sind insgesamt mindestens 6 hochstämmige Laubbäume, wie bspw. aus u.s. Pflanzliste, in der Mindestqualität Alleebaum, 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20 - 25 cm zu pflanzen. Im Kronenbereich der Bäume ist jeweils eine mindestens 10 m² große und mindestens 1,5 m breite Pflanzfläche

offen zu halten und zu begrünen. Der zu schaffende unterirdische Wurzelraum muss mindestens 12 m³ groß sein, seine Tiefe darf 1,5 m nicht unterschreiten. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang ist frühzeitig für gleichartigen Ersatz zu sorgen.

Pflanzliste:

<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Corylus colurna</i>	<i>Baum-Hasel</i>
<i>Liquidambar styraciflua</i>	<i>Amberbaum</i>
<i>Quercus palustris</i>	<i>Sumpf-Eiche</i>
<i>Tilia cordata 'Greenspire'</i>	<i>Winter-Linde</i>

(vgl. Text (Teil B))

Für alle Baumpflanzungen innerhalb künftig befestigter Flächen müssen gute Wuchsbedingungen durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt werden: Jedem neu zu pflanzenden Baum sollen daher mindestens 10 m² an umgebenden Pflanzbeet mit einer Mindestbreite von 1,5 m sowie einer Mindestdiefe von 1,5 m zur Verfügung stehen. Für die Pflanzung in Fahrbahnnähe wird ein System zur Sicherung des angrenzenden Straßenoberbaus durch Wurzelführung empfohlen. Die Pflanzbeete sind als offene Vegetationsflächen dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Mit den Vorgaben soll der zukünftige Wurzelraum des Baums gesichert und der Baum selbst vor mechanischen Schäden geschützt werden. Als geeignete Gattungen bzw. Arten werden heimische, hochstämmige Laubbaumarten gemäß der Pflanzliste festgesetzt, da diese Arten so den gewünschten Eingrünungscharakter im Sinne des naturnahen Freiraums sichern. Darüber hinaus sind die aufgeführten Arten im Stadtraum verbreitet und unterstreichen das ortstypische Bild.

5.7 Ver- und Entsorgung

5.7.1 Stromversorgung, Trinkwasserver- und Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Verkehrsflächen (Itzehoer Straße / Güterstraße) über die entsprechenden Infrastrukturen aus den umliegenden Netzen an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde, des Landkreises bzw. der zuständigen Ver- und Entsorger (Wasser, Energie, Telekommunikation usw.) angeschlossen.

Die vorhandenen Gebäude werden im Konkreten über die Itzehoer Straße mit Strom angeschlossen. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verlaufen Mittel- und Niederspannungskabel; entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufen Niederspannungskabel. Kommunikationsleitungen sind ebenfalls über die Itzehoer Straße, und damit quer über das vorhandene Grundstück, verlegt. Konkrete Pläne zu Brauch- und Nutzwasserleitungen sind nicht vorhanden.

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung muss die Umsetzung der Bauvorhaben mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

Das Gebiet liegt im Entsorgungsbereich der kommunal verantworteten Müllabfuhr. Eine Anfahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge wird über die Straßenverkehrsflächen der Itzehoer Straße bzw. der Güterstraße sichergestellt. Auch für die nutzungsspezifischen besonderen Abfälle, die durch die Einzelhandelsnutzungen entstehen, steht eine fachgerechte Entsorgung zur Verfügung.

5.7.2 Brandschutz und Löschwasser

Für das Plangebiet bestehen keine besonderen Vorgaben zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung. Für das Plangebiet mit den ausgewiesenen Nutzungsmöglichkeiten ist gem. Arbeitsblatt W 405 eine Löschwasserliefermenge von insgesamt mindestens 1600 l/min über zwei Stunden sicherzustellen. Ein konkreter Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden.

5.7.3 Oberflächenentwässerung

Hinweis: Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens sind gem. Erlass des Landes Schleswig-Holstein (A-RW-1 Nachweis) die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Wasserhaushaltsbilanz zu überprüfen.

5.8 Technischer Umweltschutz

5.8.1 Lärmimmissionen

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung die Abwägungsdirektive des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissions-trächtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen.

Die vorgegebene und geplante städtebauliche Struktur erlaubt allerdings keine Planung, die den Grundsätzen des § 50 BImSchG – Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen – vollumfänglich gerecht wird. § 50 BImSchG stellt jedoch einen Abwägungsgrundsatz dar, der in der Abwägung zurückgestellt werden kann, wenn andere städtebauliche Gründe überwiegen. Der Rahmen der planerischen Gestaltungsfreiheit ist lediglich dann überschritten, wenn eine Gesundheitsgefährdung der Bevölkerung zu befürchten ist.

Hinweis: Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wird eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt, deren Gegenstand die Untersuchung der Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen durch die (vorhandenen/ geplante) Nutzung im Plangebiet auf die Nachbarschaft ist. Hierbei werden auch die durch den Betrieb des Einzelhandels entstehenden Gewerbelärmimmissionen bedingt durch die Stellplätze, Lieferverkehre und Ladezonen untersucht.

5.8.2 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Hintergrund der Baugrunduntersuchung, historischen Recherche sowie der Altlastenuntersuchung ist der grundsätzliche Nachweis zur möglichen Gründung für die geplanten Neubauten verbunden mit dem Nachweis, dass kein etwaiges Gefährdungspotenzial (Boden-/ Grundwasser-Verunreinigungen) besteht, aus dem ein hinreichender Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast i.S.d. § 9 Abs. 2 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) abgeleitet werden kann. Details hierzu können aus den vorhandenen Untersuchungen entnommen werden.

Die Vornutzung bzw. aktuelle Nutzung des nördlichen Bereiches durch eine Tankstelle lässt einen Umgang mit wassergefährdenden Flüssigkeiten ableiten und begründet daher den Eintrag der Fläche ins Boden- und Altlastkataster des Kreises Rendsburg-Eckernförde. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse bestehen jedoch keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein einer für den Menschen noch für das Schutzgut Grundwasser aufgrund schädlichen Bodenveränderungen.

Gemäß dem Auswertungsschreiben des Kampfmittelräumdienstes Schleswig-Holstein von Mai 2022 wurde die Fläche auf Kampfmittelbelastungen überprüft. Dazu wurde die Fläche luftbildtechnisch unter der Verwendung von Kriegsluftbildern und zusätzlicher historischer Daten visuell ausgewertet. Im Ergebnis können keine Zerstörungen durch Abwurfmunition (i.S.v. Bombentrichtern, Gebäudeschäden, etc.) festgestellt werden. Zudem ergab die Auswertung auch keine Hinweise auf eine ehemalige militärische Vornutzung. Munitionsfunde sind auf der Fläche ebenfalls nicht bekannt. Demnach handelt es sich bei der i.R.s. Fläche um keine Kampfmittelverdachtsfläche und es besteht aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nie gänzlich auszuschließen. Sollten bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

6 Örtliche Bauvorschriften

Um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch die Realisierung des geplanten Einzelhandels zu vermeiden, werden im Bebauungsplan ergänzende örtliche Bauvorschriften zur Ausgestaltung der bei Einzelhandelsbetrieben gängigen Werbeanlagen getroffen. Hierdurch werden zudem negative Auswirkungen auf die Wohnnutzung im Umfeld des Plangebietes vermieden. Örtliche Bauvorschriften können auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein getroffen werden.

Werbeanlagen

Diese örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der Gemeinde Hohenwestedt gilt für den gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

Technische Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Abgasanlagen und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien gruppiert anzuordnen.

Werbeanlagen am Gebäude sind ausschließlich unterhalb der Gebäudeoberkante zulässig.

Freistehende Werbeanlagen (wie beispielsweise Werbestelen, Werbepylone, Fahnenmasten, usw.) sind bis zu einer Höhe von 62 m üNNH zulässig.

Werbeanlagen mit himmelwärts gerichtetem, blinkendem, farbwechselndem und/ oder bewegtem Licht sowie akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

Das Errichten von Werbeanlagen zum Zweck von Fremdwerbung ist unzulässig.

(vgl. Textteil (B), ÖBV)

Grundsätzlich gilt für jegliche technische Dachaufbauten, dass diese gruppiert anzuordnen sind. Dies bewirkt eine zusammenhängende Dachlandschaft und verringert den Eindruck, dass eine mögliche Vielzahl von eigenständigen Dachaufbauten wie ein weiteres Geschoss wirken.

Für Werbeanlagen, die den im Plangebiet ansässigen Einzelhandelsbetrieben dienen, soll zum Schutz des Ortsbildes deren Anbringung am Gebäude auf die Fassadenflächen unterhalb der Gebäudeoberkante beschränkt werden, sodass Werbeanlagen auf den abschließenden Dachflächen unzulässig sind.

Zusätzlich zum Anbringen von Werbeanlagen am Gebäude der Einzelhandelsbetriebe dient das Aufstellen weiterer Werbeanlagen (bspw. eines Werbepylons oder einer Werbestele im Einfahrtsbereich sowie Fahnenmasten) der besseren Werbung und Auffindbarkeit der Betriebe. Mit den örtlichen Bauvorschriften wird auch für diese freistehenden Werbeanlagen eine verträgliche Dimensionierung vorgegeben und festgesetzt.

Das Einschränken von Werbeanlagen mit himmelwärts gerichtetem, blinkendem, farbwechselndem und/oder bewegtem Licht hat das Ziel, zu große Unruhe in der optischen Wirkung zu vermeiden. Gerade im direkten Umfeld zu Wohnnutzungen würde diese Art der Werbung durch ihre ständige Bewegung aufdringlich und belästigend wirken. Hierdurch würde die Wohnruhe unter anderem stark beeinträchtigt werden. Gleiches gilt für akustische Werbeanlagen, die mit der erforderlichen Wohnruhe unvereinbar sind.

Letztlich sind im Plangebiet nur solche Werbeanlagen zulässig, die den im Plangebiet ansässigen Nutzungen dienen. Damit wird von vornherein der quantitative Umfang von Werbeanlagen auf das notwendige Ausmaß beschränkt.

Da es sich bei den zulässigen Werbeanlagen um Eigenwerbung an der Stätte der Leistung handelt, sind diese als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zu bewerten und demnach auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Durch die Festsetzung zulässiger Werbeanlagen wird das Abstandsflächenrecht gemäß Landesbauordnung nicht außer Kraft gesetzt.

7 Hinweise

Hinweise zum Gehölzschutz

Während der Baumaßnahme sind mechanische Schäden an zu erhaltenden Gehölzen zu vermeiden. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaß-

nahmen) und die RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) sind bei der gesamten Baudurchführung anzuwenden. Dabei sind für die direkt an das Bauvorhaben angrenzenden Bäume insbesondere folgende Maßnahmen zu beachten, in die die ausführende Firma vor Baubeginn detailliert einzuweisen ist:

- Stammschutz durch eine 2 m hohe Bohlenummantelung mit Brettern (zum Baum hin abgepolstert).
- Auskoffierung / Abgrabung im Wurzelbereich nur in Handarbeit oder in Absaugtechnik. Wurzeln mit einem Durchmesser von größer / gleich 3 cm dürfen nicht durchtrennt werden. Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen und bei Schnittstellen kleiner / gleich 2 cm mit wachstumsfördernden Stoffen, bei Schnittstellen größer 2 cm mit Wundbehandlungsstoffen zu behandeln.
- Nach Beendigung der Baumaßnahme Beurteilung der Bäume durch eine Fachfirma der Baumpflege und gegebenenfalls Kronenlichtungsschnitt.
- Behutsames Arbeiten beim Andecken der Böschung im Bereich von Gehölzen unter Berücksichtigung der DIN 18920.
- Begleitung der gesamten Bauarbeiten durch einen Baumgutachter.

Artenschutzrechtliche Hinweise:

- Gehölz- / Baumfällungen

Gehölzfällungen dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28. / 29.02. (außerhalb der Brutzeit von Vögeln - § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) vorgenommen werden. Zu fällende Bäume sind auf Höhlungen zu überprüfen, die als Fledermausquartier in Frage kommen.

- Gebäudeabbruch

Ein Abbruch von Gebäuden darf nur zwischen Dezember und Februar erfolgen. Wenn durch eine Suche nach Fledermäusen in den betreffenden Gebäudestrukturen ein Vorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden konnte, kann dieser Zeitraum ausgedehnt werden.

Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und umgehend der Kampfmitteldienst zu benachrichtigen.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet ist 10.566 m² groß. Die einzelnen Flächen teilen sich wie folgt auf:

Sonstiges Sondergebiet 1 „Lebensmitteleinzelhandel“	6.274 m ²
Sonstiges Sondergebiet 2 „Drogerie“	4.023 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	269 m ²
<hr/>	
Geltungsbereich gesamt:	10.566 m²

8.2 Maßnahmen zur Verwirklichung und Kosten

8.2.1 Bodenordnerische Maßnahmen

Im Zuge der Planrealisierung sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

8.2.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung der Planung übernimmt der Antragsteller die Kosten zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Billigung

Diese Begründung wurde durch die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am gebilligt.

Hohenwestedt, den

.....

(Bürgermeister)