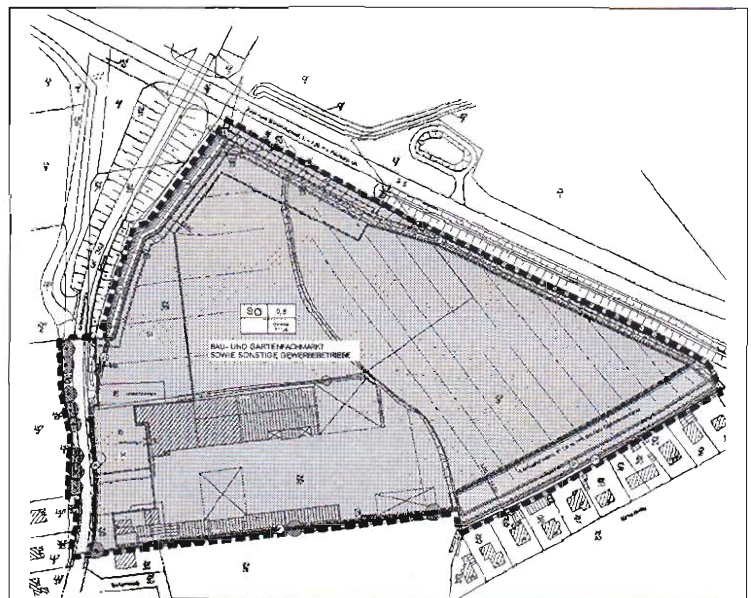


GEMEINDE HEILIGENSTEDTEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 MIT GRÜNORDNUNGSPLAN „ERWEITERUNG BAUMARKT HAUPTHOFF“



Begründung

Juni 2003

AC

AC PLANERGRUPPE GMBH
STADTPLANER SRL ARCHITEKTEN BDA
BURG 7 A · 25524 ITZEHOE
FON 04821 / 682-80 · FAX 04821 / 682-81
E-MAIL : POST@AC-PLANERGRUPPE.DE

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bernd Schürmann
Dipl.-Ing. Martin Stepany

Inhalt:

1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Planungserfordernis und planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3	Lage und Situation des Plangebietes	5
4	Städtebauliche Zielsetzung	6
5	Grünordnung	7
5.1	Landschaftsbeschreibung	7
5.2	Veränderungen durch die vorgesehene Planung	8
5.3	Grünordnerische Ziele und Maßnahmen	8
6	Umweltbericht	9
6.1	Vorbemerkungen	9
6.2	Beschreibung des Vorhabens	10
6.3	Beschreibung der Umwelt	10
6.4	Standortalternativen / Minimierungsmaßnahmen	12
6.5	Beschreibung der baubedingten Umweltauswirkungen	13
6.6	Beschreibung der anlagenbedingten Umweltauswirkungen	15
6.7	Beschreibung der betriebsbedingten Umweltauswirkungen	16
6.8	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	17
7	Begründung der Festsetzungen	17
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
7.2	Immissionsschutz	20
7.3	Grünordnerische Festsetzungen / Entwässerung	21
7.4	Erschließung,	22
7.5	Wasserwirtschaftliche Belange	23
8	Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung	23
8.1	Eingriffsumfang	23
8.2	Darstellung der Eingriffsregelung	25
8.3	Ausgleichsmaßnahmen außerh. des Plangebiets	26
8.4	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	26
9	Flächenbilanz	27

Anlage

Lageplan externe Ausgleichsfläche

1 Räumlicher Geltungsbe- reich

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Baumarkt Haupthoff“ umfasst Grundstücksflächen, die vom Baumarkt Haupthoff bereits baulich genutzt werden und angrenzende unbebaute bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Norden wird das Plangebiet durch die neue Bundesstraße B 5, im Westen vom Juliankadamm (K 36) und im Süden von unbebauten, bzw. mit Wohnhäusern bebauten Flächen am Birkenweg, begrenzt. Das Gelände des Baumarkts wird vom Juliankadamm aus erschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 6,84 ha Fläche.

2 Planungserfordernis und planungsrechtliche Vor- aussetzungen

Der bestehende Baumarkt Haupthoff soll erweitert werden, damit ist auch eine räumliche und funktionale Trennung von Großhandel und Einzelhandel verbunden. Im bestehenden Gebäude des jetzigen Baumarkts soll zukünftig nur noch der Baustoff- und Holzgroßhandel betrieben werden. Der Einzelhandel soll komplett ausgelagert und in einem neuen Gebäude untergebracht werden. Die vorhandenen Sortimente sollen moderat und verträglich erweitert werden, neu ins Programm aufgenommen wird ein Gartenfachmarkt.

Mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung dieses Teilbereiches von Heiligenstedten geregelt und die Rechtsgrundlage für die Realisierung des Erweiterungsvorhabens des Baumarktes Haupthoff geschaffen werden.

Landesraumordnungsplan

Im Landesraumordnungsplan von 1998 wird Heiligenstedten dem Stadt- und Umlandbereich des Mittelzentrums Itzehoe zugeordnet. Die Stadt- und Umlandbereiche sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte weiter entwickelt werden und zur Stärkung der ländlichen Räume beitragen.

Entwicklungen in den Gemeinden der Stadt- und Umlandbereiche sollen in Verbindung mit der Entwicklung der zentralen Orte gesehen werden. Insbesondere sollen die Bauleitplanung zwischen den zentralen Orten und den Umlandgemeinden abgestimmt werden. In den stadt- und Umlandbereichen finden sich also besondere räumliche und funktionale Verflechtungen, der die Abstimmung von Planungen eine besondere Bedeutung zukommen lässt. Diese Abstimmungen mit den zentralen Orten Itzehoe und Wilster sowie der Landesplanungsbehörde war mit dem Zeitpunkt des Beginnes des Aufstellungsverfahrens

raler Bestandteil der Bearbeitung des Bebauungsplans.

Ergebnis dieser Abstimmungen bezüglich der Ansiedlung des Baumarktes als Einzelhandelseinrichtung zur Deckung des aperiodischen Bedarfs war die gesonderte Betrachtung der Randsortimente, die Auswirkungen auf die umliegenden zentralen Orte haben können. Ergebnis war eine hohe reglementierende Regelungsdichte zu Art und Größe der Randsortimente (als innenstadtrelevante Sortimente), die negative Auswirkungen auf die zentralen Orte Itzehoe und Wilster verhindert.

Regionalplan für den
Planungsraum IV

Nach den Aussagen des Regionalplanes für den Planungsraum IV liegt Heiligenstedten im Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Itzehoe. In diesem Zusammenhang wird formuliert, dass die zukünftige Siedlungstätigkeit im engeren Raum von Itzehoe auf der Basis eines interkommunal abgestimmten Konzeptes erfolgen soll. Heiligenstedten werden die Funktionen „Wohnen (Hauptfunktion), Gewerbe/Dienstleistung (Nebenfunktion) sowie Agrar (Nebenfunktion) zugewiesen. Des weiteren ist der Siedlungsteil Heiligenstedten südlich der Stör als Fremdenverkehrsentwicklungsraum im Landesinneren gekennzeichnet.

Landschaftsrahmenplan
Dithmarschen / Steinburg

Im Landschaftsrahmenplan Dithmarschen/Steinburg werden für die Gemeinde Heiligenstedten nur Aussagen zu den Ortsbereichen südlich der Stör getroffen. Diese Bereiche werden als besonders für die Erholung geeignet mit besonderen ökologischen Funktionen ausgestattet, dargestellt.

Flächennutzungsplan

In der parallel aufgestellten 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Heiligenstedten ist die Fläche des geplanten Fachmarktes als „Sondergebiet Bau und Gartenfachmarkt sowie sonstige Gewerbebetriebe“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird entsprechend § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan

Im neu aufgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Heiligenstedten ist die für die Betriebserweiterung vorgesehene Fläche als Fläche für die bauliche Entwicklung mit der angestrebten Nutzung Gewerbe ausgewiesen. Die Fläche wird in der Bestandsbewertung als artenarmes Grünland mit relativ geringer Empfindlichkeit eingestuft. Bei der Entwicklung der Fläche sind die vorhandenen Gewässer (künstlicher Graben und ein Bachlauf entlang der Grundstücksgrenze) sowie der hohe Grundwasserstand zu beachten.

- Umweltbericht
- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß der Nr. 18.7.2 in Verbindung mit 18.6.1 der Anlage 1 zu § 3 Absatz 1 sowie der Anlage 2 zu § 3 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5. September 2001, geändert am 15. Dezember 2001, durchgeführt worden (s. Pkt. 6 der Begründung)
- Grünordnungsplan
- Gemäß LNatSchG wird parallel zum Bebauungsplan der Grünordnungsplan aufgestellt, um die naturschutzfachlichen und –rechtlichen Belange zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.
- Einzelhandelsgutachten
- Für die Erweiterung des Baumarktes zu einem großflächigen Bau- und Gartenfachmarkt ist durch die Gesellschaft für Handels-Standort und Immobilienberatung (gesa) Hamburg eine Verträglichkeitsanalyse erstellt worden. Laut Schreiben der Landesplanung vom 18. Dezember 2001 ist dabei eine Gesamtbetrachtung der Vorhabenplanung vorgenommen worden, um auch die Belange Itzehoes und Wilsters hinreichend beurteilen zu können.
- Betrachtet werden die einzelhandelsrelevanten Effekte der Betriebserweiterung. Die Auswirkungen des regionalen Großhandels wurden nicht untersucht. Geprüft wurden die Verträglichkeit der innenstadtrelevanten Randsortimente mit den Innenstädten der zentralen Orte sowie Auswirkungen der sonstigen Sortimente auf die genannten Innenstädte und deren zentralen Lagen und eine mögliche Begrenzung der Ansiedlungsspielräume für Baumärkte / Gartencenter vorrangig in Itzehoe aber auch in Wilster (s.a. Pkt. 8.1 der Begründung).
- Verkehrsgutachten
- Zur Einschätzung der Verträglichkeit der zukünftigen verkehrlichen Situation ist durch die Ingenieurgesellschaft Steinburg ein Gutachten erstellt worden, da aufgrund der Betriebserweiterung des Baumarktes Auswirkungen insbesondere auf die Kapazität des Knotenpunktes Blomestraße – Hauptstraße – Juliankadamm sowie des Knotenpunktes Lindenstrasse – Blomestrasse auf Itzehoer Stadtgebiet nicht auszuschließen sind.
- 3 Lage und Situation des Plangebietes**
- Die Firma Haupthoff betreibt in Heiligenstedten auf einer Fläche von ca. 1,9 ha Grundstücksfläche einen Baumarkt mit folgenden zentralen Geschäftsfeldern
1. Holzgroßhandel
 2. Baustoffgroßhandel
 3. Bau- und Holzfachmarkt mit Gartenmöbeln, Ge-

schenkboutique und Multimediashop

Die Firma ist seit 1957 in Heiligenstedten ansässig und betreibt den Baustoffhandel seit 1972 auf dem jetzigen Grundstück. Der Mitarbeiterstamm ist auf mittlerweile 70 angewachsen. Vom ursprünglichen Baugeschäft mit Zimmererei hat sich die Firma in den vergangenen Jahren zu einem Baumarkt erweitert und ihr Sortiment stetig den zeitgemäßen Anforderungen angepasst. Um auch zukünftig wettbewerbsfähig zu bleiben, damit den langfristigen Betriebserhalt sowie die rund 70 Arbeitsplätze zu sichern ist nun eine Erweiterung und Modernisierung des durch ein hoch qualifiziertes Beratungsangebot in Kombination mit einer großen Sortimentstiefe geprägten Baumarktes vorgesehen. Die Fläche, die die Firma Haupthoff für die geplante bauliche Erweiterung erworben hat, grenzt nördlich und östlich an das vorhandene Betriebsgelände an. Für eine andere ist das neu erworbene Grundstück auf Grund der Nähe zur neuen B 5 und der direkt angrenzenden Bahntrasse sowie das des vorhandenen Baumarktes ungeeignet.

4 Städtebauliche Zielsetzung

Der bestehende Baumarkt umfasst ca. 3195 m² Verkaufsfläche in Gebäuden und ca. 1525 m² Verkaufsfläche auf Außenflächen. Künftig sollen diese Verkaufsflächen auf ca. 6.100 m² in Gebäuden (zzgl. 150 m² Nutzfläche für Cafeteria etc.) sowie ca. 1.800 m² auf Außenflächen erweitert werden. Es sind überwiegend Baumarkt- und Gartenmarkttypische Warensortimente vorgesehen. Zur Abrundung des Angebotes sollen im Rahmen der genannten Verkaufsflächen auch zentrenrelevante Randsortimente mit einer Verkaufsfläche von max. 500 m² zulässig sein.

Mit der Planung sollen die erheblichen baulich-funktionalen Defizite, die die Weiterentwicklung zu einem modernen Baumarkt verhindern, beseitigt werden. Außerdem soll der Baumarktbereich erweitert, die Zahl der Stellplätze vergrößert und eine klare Funktionstrennung von Groß- und Einzelhandel durchgeführt werden. Aufgrund der starken Serviceorientierung besteht ein überdurchschnittlich hoher Bedarf an Beratungs- und Büroflächen sowie attraktiven Präsentationsflächen. Schließlich sollen die internen Betriebsabläufe mit dem baulichen Konzept effektiver gestaltet werden.

Der Einzelhandel soll komplett ausgelagert und in einem neuen Gebäude untergebracht werden. Dabei ist in erster Linie vorgesehen, die vorhandenen Sortimente moderat zu erweitern und die im jetzigen Baumarkt nur sehr beengt und eingeschränkt zur Verfügung stehenden Ausstellungsflächen zu vergrößern. Neu ins Programm sollen nur Pflanzen und Zubehör aufgenommen werden.

Der Neubau soll eine separate Zufahrt vom Juliankadamm mit Kundenstellplätzen und getrennten Eingang erhalten. Die Anlieferung für den Einzelhandel soll über die Zufahrt des Großhandels (bisherige Zufahrt des Baumarktes) erfolgen. Dort ist für die Lagerung von Waren für den Einzelhandel und für die Gartenmöbel eine Lagerhalle vorgesehen.

Der überwiegende Teil der Grundstücksfläche wird als Sonstiges Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt sowie sonstige Gewerbebetriebe“ ausgewiesen, da es sich bei dem Bau- und Gartenfachmarkt um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt. Festsetzungen zur Regelung der Sortimentsstruktur und zulässiger Größe der jeweiligen Verkaufsflächen für den Einzelhandelsbetrieb sind getroffen worden. Die Zulässigkeit der sonstigen betrieblichen Einrichtungen (u.a. der Bereich des Großhandels) richten sich nach den Festsetzungen zu den sonstigen Gewerbebetrieben (Einzelhandelsnutzungen sind in diesem Bereich ausgeschlossen), die sich überwiegend an § 8 BauNVO orientieren.

5 Grünordnung

Parallel zum Bebauungsplan wurde eine Grünordnungsplanung durchgeführt, deren wesentliche Inhalte und Ergebnisse hier wiedergegeben werden. Geeignete Inhalte sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden.

5.1 Landschaftsbeschreibung

Das Gebiet gehört naturräumlich noch zur Holsteinischen Elbmarsch und hier zum Niederungsbereich der Stör. Nördlich der Bahntrasse / neue B5 steigt das Gelände zur Heide-Itzehoer-Geest an.

Für den Niederungsbereich der Stör ist in der Literatur als potentiell natürliche Vegetation ein Eichen-Eschenwald in unterschiedlicher Ausprägung angegeben. Die bestimmenden Bäume wären bei Ausbleiben der menschlichen Nutzung Gemeine Esche, Bergahorn, Stieleiche und Feldulme.

Die gesamte nicht bebaute oder befestigte / versiegelte Fläche des Plangebietes wird z. Zt. landwirtschaftlich genutzt, und zwar als intensives Grünland. Lediglich am nordwestlichen und südöstlichen Rand des Planungsgebietes befindet sich jeweils ein Sielzug mit steilen Böschungen, auf denen eine ruderales Hochstaudenflur besteht. Nach Süden schließen sich überwiegend vorhandene Bauflächen an, ansonsten ist das Plangebiet von Verkehrswegen (B5, K36 „Juliankadamm“) umschlossen.

Die Bewertung der verschiedenen Landschaftspotentiale

Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaft zeigt jeweils geringe bis mittlere Wertigkeiten (vgl. GOP).

5.2 Veränderungen durch vorgesehene Planung

Das geplante Vorhaben führt durch die vorgesehene neue Nutzung der Grundfläche zu einer Veränderung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Diese Veränderung entsteht durch die vorgesehene Errichtung von baulichen Anlagen mit Nebenanlagen und Zuwegungen auf bisher nicht baulich genutzten Grundflächen.

Über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan ist nach § 8a BNatSchG zu entscheiden. Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe sind auszugleichen soweit es zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege erforderlich ist.

5.3 Grünordnerische Ziele und Maßnahmen

Ziele

Als Konsequenz aus den Forderungen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich wurden für den Geltungsbereich folgende Ziele entwickelt:

- zusätzliche Grundstückseingrünungen zur B5 und im Übergang zur Wohnbebauung am Birkenweg
- Minderung der Auswirkungen der baulichen Maßnahmen auf das Landschaftsbild durch Begrenzung der Gebäudehöhen sowie Pflanzung von Bäumen.
- Maximierung der Regenwassernutzung

Grünordnerisches Konzept

Nicht bebaute oder mit Nebenanlagen belegte Freiflächen sollen strukturreich angelegt werden. Dazu gehört eine differenzierte Bepflanzung von unterschiedlich genutzten Bereichen, z.B. freiwachsende Blütenhecken, standortgerechte heimische Bäume u. a.

Entlang des nördlichen Abschnitts der B5 sowie zu der Wohnbebauung am Birkenweg sollen Erdwälle verschiedener Funktion (Blend-, Sicht- und Lärmschutz) errichtet werden. Die Dimensionierung muss unter Berücksichtigung der Tragfähigkeit des Untergrundes erfolgen. Die Wälle sollen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, soweit andere Belange nicht dagegen stehen.

Während das Schmutzwasser und Oberflächenwasser der Verkehrsflächen des Plangebietes der Kanalisation zuge-

führt wird, soll das Dachwasser nach Möglichkeit auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Das zurückgehaltene Wasser soll in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Überschüssiges Niederschlagswasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

6 Umweltbericht

6.1 Vorbemerkungen

Erforderlichkeit

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß der Nr. 18.7.2 in Verbindung mit 18.6.1 der Anlage 1 zu § 3 Absatz 1 sowie der Anlage 2 zu § 3 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 5. September 2001, geändert am 15. Dezember 2001, durchgeführt worden.

Danach ist im bisherigen Außenbereich für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ab einer Geschossfläche von 5.000 m² und mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung und für den Bau eines Städtebauprojektes ab einer festgesetzten Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Es sind für den Bau eines Bau- und Gartenfachmarktes mit ca. 6.100 m² Geschossfläche im Sondergebiet (zzgl. 150 m² Nutzfläche für Cafeteria etc.) sowie 1.800 m² Verkaufs- und Aktionsfläche außerhalb des Baumarktgebäudes und mit ca. 33.500 m² zulässiger Grundfläche für einen neuen Großhandelsbetrieb für Baustoffe und Holz vorgesehen. Die bestehende Nutzung (Bestand ca. 4.700 m² Geschossfläche) war vor der Umsetzungsfrist der Richtlinie 97/11 EG (14. März 1999) vorhanden und bleibt unberücksichtigt. Der Umweltbericht (§ 2a BauGB) ist Bestandteil der Beteiligung Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Öffentlichen Auslegung nach § 3(2) BauGB.

Unterlagen für die Untersuchung

Der UVP liegen folgende Gutachten zugrunde:

- Vorhabenkonzept / Baubeschreibung
- Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft im Rahmen der Aufstellung des Grünordnungsplans zum B-Plan
- Verkehrsuntersuchung vom Februar 2002
- Schalltechnische Begutachtung vom 01.10.2002

Diese Unterlagen enthalten die erforderlichen Angaben zur Feststellung und Bewertung nachteiliger Umweltauswirkungen des Vorhabens.

Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum zur Prüfung der Umweltverträglichkeit geht - so weit dort Auswirkungen zu erwarten sind - teilweise über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

hinaus.

Dies ist vor allem für das Schutzgut „Mensch“ erforderlich, das durch Lärm, Luftschadstoffe, Staub, sowie Veränderung des Stadt- und Landschaftsbildes betroffen sein kann. Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere gilt es, die Auswirkungen auf Verbindungen verschiedener Teillebensräume inner- und außerhalb des Plangebietes zu untersuchen.

6.2 Beschreibung des Vorhabens

Der bestehende Baumarkt umfasst ca. 3195 m² Verkaufsfläche in Gebäuden und ca. 1525 m² Verkaufsfläche auf Außenflächen. Zusammen mit Lager-/ Verkehrs- und Stellplatzflächen beläuft sich die Größe des bisher praktisch vollständig baulich genutzten Grundstücks auf 19.970 m².

Mit der Planung ergibt sich die Möglichkeit, weitere 28.670 m² baulich zu nutzen

Der Einzelhandel soll komplett ausgelagert und in einem neuen Gebäude untergebracht werden. Der Neubau soll eine separate Zufahrt vom Juliankadamm mit Kundenstellplätzen und getrenntem Eingang erhalten. Die Anlieferung für den Einzelhandel soll über die Zufahrt des Großhandels (bisherige Zufahrt des Baumarktes) erfolgen. Dort ist für die Lagerung von Waren für den Einzelhandel und für die Gartenmöbel eine Lagerhalle vorgesehen.

6.3 Beschreibung der Umwelt

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im nördlichen Anschluss an die Ortslage Heiligenstedten und wird ansonsten von Verkehrswegen (B5, K36 „Juliankadamm“) umschlossen.

Der südwestliche Teil des Gebietes wird bereits baulich genutzt und weist einen annähernd 100 %igen Versiegelungsgrad auf. Die gesamte nicht bebaute oder befestigte / versiegelte Fläche des Plangebietes wird z. Zt. landwirtschaftlich genutzt, und zwar als intensives artenarmes Grünland. Lediglich mittig in Nord-Süd-Richtung zieht sich eine Entwässerungsmulde durch das Gebiet; außerdem befindet sich am nordwestlichen und südöstlichen Rand des Planungsgebietes jeweils ein Sielzug mit steilen Böschungen, auf denen eine ruderales Hochstaudenflur besteht.

Praktisch alle Schutzgüter sind durch die gewerbliche Nutzung und die mit dem Betrieb der angrenzenden Verkehrswege einhergehenden Störungen mehr oder weniger stark beeinträchtigt.

Die Qualität der einzelnen Schutzgüter stellt sich derzeit folgendermaßen dar:

Mensch

Der Mensch ist bereits heute durch die vorhandene Nutzung des Gebietes beeinträchtigt.

Lärm entsteht im Gebiet durch Lkw und Ladefahrzeuge auf dem Betriebshof sowie durch Kundenfahrzeuge. Außerhalb des Gebietes entsteht Lärm durch Kfz hauptsächlich in der Ortsdurchfahrt Heiligenstedten. Unabhängig von der bestehenden Nutzung des Plangebietes besteht eine Lärm- sowie psychologische Beeinträchtigung durch den Verkehr auf der Bundesstraße 5 Wilster - Itzehoe.

Stäube entstehen je nach Wetterlage durch Lager- und Ladearbeiten auf dem Betriebshof. Beeinträchtigungen für bestehende Wohngebiete entstehen dadurch besonders bei Nordwestwind.

Tiere und Pflanzen

Die heutige floristische und faunistische Artenvielfalt des Bebauungsplangebietes ist als gering einzustufen. Dies hängt hauptsächlich mit der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie mit der isolierten Lage zwischen bebauten Bereichen und Verkehrswegen zusammen.

Boden und Wasser

Im Plangebiet sind gemäß Bodenkarte ausschließlich Marschböden anzutreffen. Im südlichen Teil handelt es sich dabei um die Dwogmarsch, also Tone und Schluffe, die in der Regel entkalkt sind und mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit besitzen. Der Grundwasserstand beträgt hier nur 0,7 bis 1,0 m unter Gelände.

Im nördlichen Teil findet sich Moormarsch, d.h. gering mächtiger (20-40 cm) schluffiger Ton über Nieder- bzw. Hochmoor mit mittlerer bis geringer Wasserdurchlässigkeit. Der Grundwasserstand beträgt hier nur ca. 60 cm unter Flur.

Es ist davon auszugehen, dass die intensive landwirtschaftliche Nutzung in der Vergangenheit zu einer negativen Veränderung des Bodenhaushaltes (Bodenstruktur und Bodenreinheit) führte. Der Wert des Schutzgutes Boden ist insgesamt als mittel anzusehen.

Das Gebiet ist aufgrund des geologischen Aufbaus und des hoch anstehenden Grundwassers weniger bedeutsam für die Grundwasserneubildung. Allerdings besteht eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen. Der Wert des Schutzgutes Wasser ist unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Grundwassers durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung als mittel einzustufen.

Klima und Luft

Über den Grünlandflächen, die durch die nächtliche Ausstrahlung stark abkühlen, wird Kaltluft gebildet. Daher be-

sitzt das gesamte bisher unbebaute Plangebiet daher Bedeutung als Kaltluftproduzent. Für die Frischluftversorgung von Siedlungsbereichen spielt diese Kaltluft aber keine besondere Rolle, da die Flächengröße im Vergleich zu den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen relativ klein ist und die Hauptwindrichtung die Belüftung von Siedlungsbereichen nicht unterstützt.

Deswegen wird den Aspekten der klimatischen Regeneration insgesamt nur eine untergeordnete Bedeutung beigegeben.

Landschaft

Das Erscheinungsbild des Gebietes ist durch die Gebäude des vorhandenen Baumarktes sowie die umgebenden Verkehrswege mit Straßendämmen und Abschnitten mit Lärmschutzwänden gestört. Dass das Gebiet am Rande der Marsch im Übergang zur Geest mit den jeweils typischen Landschaftselementen liegt, lässt sich nicht mehr ablesen. Die Bedeutung des Gebietes für das Landschaftsbild ist gering.

Wechselwirkungen

Aufgrund der relativ geringen Wertigkeiten der Schutzgüter bzw. deren bereits vorhandener Beeinträchtigungen (s.o.) sind keine besonders bedeutsamen Wechselwirkungen zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet bzw. im Wirkbereich des Vorhabens nicht vorhanden.
Auf eine weitere Darstellung von Auswirkungen kann deshalb verzichtet werden.

6.4 Standortalternativen / Minimierungsmaßnahmen

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung und Modernisierung eines vorhandenen Baustoffhandels / -marktes, vorrangig mit der Zielsetzung wettbewerbsfähig zu bleiben.

Für die Gemeinde Heiligenstedten existieren wichtige Gründe, diesen Betrieb zu halten und eine langfristige Entwicklungsmöglichkeit zu geben, nämlich:

- Sicherung von Arbeitsplätzen,
- Bedeutung für die Gemeindefinanzen (GE-Steuer)
- Image / Bekanntheit Heiligenstedtens.

Deshalb möchte die Gemeinde dem Betrieb die beabsichtigte Erweiterung am angestammten und bekannten Standort ermöglichen.

Dieser Standort ist auch aus Gesichtspunkten der Belange von Natur und Umwelt aus folgenden Gründen sehr güns-

fig:

- Teilflächen der Modernisierung / Erweiterung sind bereits baulich genutzt
- Die Erweiterungsflächen liegen im Anschluß an die Bebauung und sind von den anderen Seiten durch Straßen begrenzt und befinden sich somit in einer Insellage und nicht in der freien Landschaft,
- Es sind keine höherwertigen Landschaftselemente betroffen.

Da außerdem aus naturräumlichen und Eigentumsgründen die vorgesehene Nutzung an anderer Stelle des Gemeindegebiets nicht möglich ist, erübrigt sich die Betrachtung von Standortalternativen.

Minimierungsansätze

Zur Eingriffsminimierung wurden für den Geltungsbereich folgende Ziele entwickelt und durch entsprechende Festsetzungen gesichert:

- Minderung der Auswirkungen der baulichen Maßnahmen auf das Landschaftsbild durch Begrenzung der Gebäudehöhen sowie Pflanzung von Bäumen.
- Maximierung der Regenwassernutzung

6.5 Beschreibung der baubedingten Umweltauswirkungen

Die gesamte Baumaßnahme wird nach heutigem Kenntnisstand in verschiedenen Abschnitten erstellt.

Die Baumaßnahme umfasst

Baumaßnahmen

- die Hochbaumaßnahmen,
- die Erstellung der verkehrlichen Erschließung des Grundstückes einschließlich der Anlieferbereiche und der Stellplatzanlage
- die Ver- und Entsorgungsanlagen
- Landschaftsgärtnerische Arbeiten.

Bauverfahren und Baumaschinen

Für die Baumaßnahme sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine technisch außergewöhnlichen Bauverfahren notwendig oder vorgesehen. Die Fundamente werden aufgrund des schlechten Baugrundes gerammt. Aufgrund der Bodenverhältnisse und des hoch anstehenden Grundwassers sollen die neu für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen um ca. 30 cm aufgeschüttet werden. Für die Aufschüttung ist Beton-Recyclingmaterial vorgesehen.

Baustelleneinrichtungsflächen

Für die Lagerung von Baumaterialien oder die Ablagerung von Boden und für Arbeitsflächen müssen keine über das Baugrundstück hinausgehende Flächen beansprucht werden.

Bodenaushub

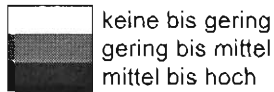
Es fällt voraussichtlich kein Bodenaushub an, da die erforderliche Aufschüttung der geplanten Bau und Erschließungsflächen auf einem direkt auf die Grasnarbe gelegten Geotextil erfolgt.

Kellergeschosse sind aufgrund der Grundwasserverhältnisse nicht vorgesehen.

Auswirkungen der Baumaßnahmen auf die Schutzgüter

Insgesamt sind durch die Baumaßnahmen nur die Schutzgüter „Mensch“, „Tiere und Pflanzen“ sowie „Klima und Luft“ und zwar nur in geringem Ausmaß betroffen (vgl. folgende Tabelle).

Tab: Auswirkungen des Baubetriebs auf die Schutzgüter



Projektwirkungen				
Schutzgüter	Staub durch Aufschüttung	Baulärm	Lärm (Baustellenverkehr)	Luftschadstoffe (Baustellenverkehr)
Mensch	mittel bis hoch	mittel bis hoch	mittel bis hoch	mittel bis hoch
Tiere und Pflanzen	gering bis mittel	gering bis mittel	gering bis mittel	gering bis mittel
Boden und Wasser	keine bis gering	keine bis gering	keine bis gering	keine bis gering
Klima und Luft	gering bis mittel	gering bis mittel	gering bis mittel	mittel bis hoch
Landschaft	keine bis gering	keine bis gering	keine bis gering	keine bis gering
Wechselwirkungen				

Mensch

Das Schutzgut „Mensch“ ist während der Bauphase durch Lärm, Luftschadstoffe und Staub geringfügig und auch nur für einen relativ kurzen Zeitraum betroffen.

Tiere und Pflanzen

Tiere und Pflanzen sind durch diese rein baubetriebsbedingten Auswirkungen (Aufschüttung und Versiegelung / Überbauung sind anlagebedingte Auswirkungen) nur in sehr geringem Ausmaß und auch nur für einen relativ kurzen Zeitraum betroffen.

Boden und Wasser

Der Baubetrieb bringt keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser. Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge spielen bei der anschließenden Aufschüttung des Geländes und der weitgehenden Versiegelung / Überbauung keine Rolle.

Klima und Luft

Durch Baustellenverkehr kommt es zu einer erhöhten Belastung der lufthygienischen Situation (Luftschadstoffe, Stäube), die aber aufgrund der Vorbelastung durch die umgebenden Verkehrswege nicht erheblich und nur vorübergehend ist.

Landschaft

Das Landschaftsbild erfährt durch die Baumaßnahmen keine Beeinträchtigungen.

Wechselwirkungen

Auswirkungen auf die ökosystemaren Wechselwirkungen sind aufgrund der Kürze der Bauzeit nicht zu erwarten.

6.6 Beschreibung der anlagenbedingten Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen des Vorhabens mit seinen Gebäuden und Nebenanlagen auf die verschiedenen Schutzgüter Boden und Wasser, Klima und Luft, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild wurden bereits in der Grünordnungsplanung für das gesamte Bebauungsplangebiet beschrieben und bewertet.

Für diese Schutzgüter sowie die Wechselwirkung zwischen ihnen sind unterschiedlich schwere Auswirkungen zu erwarten. Gemeinsam mit den Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ ergibt sich folgender Katalog von Auswirkungen:

: Anlagebedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter



Projektwirkungen	Künstl. Bodenaufschüttung	Zusätzl. Versiegelung / Überbauung	Hoch- und Tiefbauliche Anlagen	Verlust von Grünflächen / -strukturen
Schutzgüter				
Mensch				
Tiere und Pflanzen				
Boden und Wasser				
Klima und Luft				
Landschaft				
Wechselwirkungen				

Mensch

Durch die Anlage selbst sind keine Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten. Auch eine Beschattung von Wohngrundstücken durch bauliche Anlagen (einschließlich Lärmschutzanlage im Südosten) wird aufgrund der Lage und des Abstandes nicht entstehen.

Tiere und Pflanzen
Boden und Wasser
Klima und Luft
Wechselwirkungen

Durch die vorgesehenen baulichen Anlagen entstehen aufgrund der lediglich geringen bis mittleren Wertigkeit der Schutzgüter auch nur geringe Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen. Innerhalb des Gebietes sind lediglich Minimierungs- bzw. Gestalterische Maßnahmen vorgesehen. Der nach Naturschutzrecht erforderliche Ausgleich wird außerhalb des Plangebiets vorgenommen.

Durch die Inanspruchnahme von Grünflächen für die Überbauung / Versiegelung einschließlich der dafür erforderlichen Aufschüttung gehen Flächen für die klimatische Regeneration verloren. Da deren Bedeutung aber nicht sehr groß ist, sind auch die Auswirkungen auf dieses Schutzgut gering.

Landschaft

Durch die Beseitigung von Grünflächen bzw. -strukturen zugunsten von Bau- bzw. Erschließungsflächen erfolgt eine Veränderung des Landschaftsbildes. Diese Veränderung ist aber aufgrund der stark überformten unmittelbaren Umgebung als gering anzusehen

6.7 Beschreibung der betriebsbedingten Umweltauswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht ein höheres Verkehrsaufkommen im Gebiet selbst und auf dem vorhandenen Straßennetz (K 36).

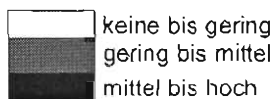
Die Daten für die Beurteilung der Auswirkungen sind einer Stellungnahme zur Immissionssituation (Taubert und Ruhe, 01.10.2002) entnommen.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind daraus aber nicht zu erwarten, da die maßgeblichen Richt- und Grenzwerte für verkehrsbedingte Luftschadstoffe und Lärm eingehalten werden können (vgl. Kap. 8 „Immissionsschutz“).

Die aus der Energieversorgung zusätzlich entstehenden Luftschadstoffe werden durch Bau- und Energieerzeugungsmethoden nach dem Stand der Technik minimiert und spielen im Gesamtzusammenhang keine Rolle.

Eine negative optische Wirkung der für den Betrieb des Baumarktes erforderlichen Anlagen für Anlieferung, Lagerung, Abfall etc. kann durch die vorgesehenen Wälle und entsprechender Bepflanzung weitgehend vermieden werden.

Tab: Betriebsbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter



Schutzgüter	Projektwirkungen					
	Luftschadstoffe aus Gebäuden	Luftschadstoffe durch zus. Verkehr	Lärm durch zusätzl. Verkehr	Optische Wirkung von „Rückseiten“	Abfallentstehung / Abwasseraufkommen	Beleuchtung
Mensch						
Tiere und Pflanzen						
Boden und Wasser						
Klima und Luft						
Landschaft						
Wechselwirkungen						

Zusätzlicher Abfall und zusätzliches Abwasser werden auf die übliche Art und Weise behandelt und bringen im Gesamtzusammenhang keine erheblichen Auswirkungen mit sich.

Die Beleuchtung der Außenbereiche (Stellplatzanlage / Anlieferzone etc.) sowie von Werbeanlagen kann nachtakt-

tive Insekten anlocken und damit deren natürliche Verhaltensweisen stören. Zur Minimierung können insektenfreundliche Beleuchtungsmittel vorgesehen werden.

6.8 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Das geplante Vorhaben bringt negative Auswirkungen geringer bis mittlerer Intensität auf die untersuchten Schutzgüter mit sich.

Mit der Durchführung der genannten grünordnerischen bzw. landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes und dem Ziel der weiteren Minimierung der negativen Folgen im Rahmen der Realisierungsphase sind diese Auswirkungen tolerierbar.

7 Begründung der Festsetzungen

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der Nutzung

Die Fläche des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes wird wegen der städtebaulichen Bedeutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt sowie sonstige Gewerbebetriebe“ festgesetzt. Zulässig sind ein Bau- und Gartenfachmarkt sowie sonstige Gewerbebetriebe. Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die umliegenden zentralen Orte und zur Sicherung der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt werden maximal zulässige Verkaufsflächen sowie Kern- und Randsortimente festgesetzt.

Die Verkaufsflächen und Sortimente gliedern sich dabei wie folgt.

Kernsortimente (typische Baumarktsortimente) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 6.100 m² im neu zu errichtenden Baumarkt.

Zentrenrelevante Randsortimente mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 500 m², jedoch nicht mehr als 100 m² Verkaufsfläche je Randsortiment. Die zentrenrelevanten Randsortimente umfassen die Bereiche Autozubehör, Fahrradzubehör, Leuchten, Multimedia, Geschenkboutique und Innendekorationsartikel (also Wand- und Deckenbeläge, Isolierkork, PVC-Deckenplatten, PVC-Paneele, geschäumte Deckenplatten, Zierprofile, Rosetten, Wohnraumisolierung, Universalplatten, Kleber, Gardinenstangen, Rollos und Zubehör, Klebefolie, Leisten incl. Zuschnitt, Möbelsystem z.B. von Parador, Plexiglas, Acrylglas, Schaumstoff und ähnliche Artikel)

Die festgesetzten maximalen Verkaufsflächen dürfen nur durch die festgesetzten Kern- und Randsortimente genutzt werden. Die Randsortimente dienen der Abrundung des Angebotes, sie sind vom Umfang und der geringen Größe der Verkaufsflächen ohne Auswirkungen auf die zentralen

Versorgungsstrukturen.

Schank- und Speisewirtschaften (u.a. Cafeteria, Backshop etc.), die in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Einzelhandelsnutzungen stehen, sind zusätzlich mit maximal 150 m² Nutzfläche zulässig. Die Flächenbegrenzung erfolgt, um den Charakter als Bau- und Gartenfachmarkt zu sichern, gleichzeitig kann mit solchen Einrichtungen analog der Regelung zu den Randsortimenten, das Warenangebot und seine Präsentation kundenfreundlich gestaltet werden.

Auf max. 1.800 m² offenen (nicht eingehausten) Verkaufs- und Aktionsflächen sind Nutzungen des Bau- und Gartenfachmarktes mit den festgesetzten Sortimenten zulässig. Die Außenflächen dienen vor allem dem neu ins Programm aufgenommenen Gartenfachmarkt für die Positionierung von Pflanzen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Erweiterungsplanung, die vorrangig auf eine Bestandssicherung ausgerichtet ist. Der Baumarkt Haupthoff ist seit langem lokal und regional verwurzelt und zählt zu den relativ wenigen Anbietern dieser Branche, die ein umfassendes und hoch qualifiziertes Beratungsangebot in Kombination mit einer großen Sortimentstiefe in den Baumarktkernsortimenten vorhalten. Diese Kompetenz, ursächlich für die von der Fa. Haupthoff besetzte Marktnische, soll im Einzel- wie Großhandelsbereich konzeptionell weiter entwickelt werden.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sind die Umsatz bezogenen Umverteilungswirkungen auf den Einzelhandelsbesatz der Itzehoe (-2 %) und Wilsteraner (-2 %) Innenstädte uneingeschränkt als verträglich zu beurteilen; das untersuchte Marktsegment ist bezogen auf die innerstädtische Einzelhandelsstruktur als marginal einzuschätzen. Auch in sonstiger struktureller Hinsicht (Angebot Leuchten-, KFZ- und Autozubehör-Fachhandel etc.) sind aus gutachterlicher Sicht keine nennenswerten negativen Auswirkungen zu erwarten. Das liegt nicht zuletzt auch an den vergleichsweise relativ geringen Verkaufsflächengrößen.

Im Hinblick auf eine mögliche Beschneidung der Ansiedlungsspielräume für Baumärkte (o.ä.) in Itzehoe lässt sich festhalten, dass die Abschöpfungsquote für Baumärkte und ähnliche Anbieter - jeweils unter Einbeziehung des Vorhabens/Anbieter Haupthoff (Behandlung als ein „Angebotsraum“ vom einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen im gutachterlich angenommenen Einzugsgebiet (130000 Einwohner)) von rund 24,5 % auf ca. nur 26 % steigt.

Diese Quote liegt unter der bundesdurchschnittlichen Ab-

schöpfungsquote für Baumärkte (o.ä.) von 40 %, die als Ansiedlungsrahmen zugrunde gelegt werden kann. Deshalb kann von einem gewissen weiteren Ansiedlungsspielraum ausgegangen werden.

Bezüglich der Beschneidung von Ansiedlungsspielräumen ist festzuhalten, dass Wilster für Baumärkte ungünstige Standortfaktoren aufweist, z.B. geringes Nachfragevolumen, Lage im Spannungsfeld der Marktgebiete von Itzehoe und Brunsbüttel.

Aus gutachterlicher Sicht sind keine städtebaulichen und landes- bzw. raumordnungsplanerischen Aspekte erkennbar, die der geplanten Erweiterung entgegen stehen. Die Größenordnung des Vorhabens ist nicht übertrieben und entspricht der Zielsetzung Bestandserhalt.

Als sonstige Gewerbebetriebe sind entsprechend der angestrebten und in Teilen bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen (u.a. auch Großhandel) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen allgemein zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind betriebsbedingte Wohnungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese Regelung soll je nach Bedarf und zukünftiger Entwicklung den gewerblichen Standort in Heiligenstedten stärken und zusätzliche Angebote für die Heiligenstedtener Bürger ermöglichen.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, damit soll sichergestellt werden, dass nur gewerbliche Nutzungen auf diesem standörtlich günstig in Heiligenstedten gelegenen Flächen realisiert werden. Ebenfalls ausgeschlossen werden zusätzliche Einzelhandelseinrichtungen, die hier die Belange der zentralen Orte berühren könnten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen, die die bestehenden Gebäude mit einbeziehen. Entlang der Bundesstraße B 5 werden die gesetzlich vorgeschriebenen Freihaltestreifen von 40 m Breite durch die Festlegung der Baugrenzen berücksichtigt, mit Ausnahme der Flächen hinter dem Lärmschutzwall entlang der B5. Hier wird ein Mindestabstand von 20 m gewahrt.

Freihaltestreifen an der B5

Blendschutzwall

Im Bereich des Gewerbegebietes, das außerhalb des Lärmschutzwalls an die neue B 5 grenzt, ist ein 2,50 m hoher Sicht- und Blendschutzwall vorgesehen, um Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit auf der B 5 durch Blendwirkungen aus dem Betrieb zu vermeiden. Die Baugrenze berücksichtigt den 40 m breiten Abstandsstreifen entlang der B 5 im Bereich des Sicht- und Blendwalls, da-

mit soll erreicht werden, dass Anlagen der Außenwerbung mit Abstand von der B 5 errichtet werden, um verkehrliche Sicherheitsbelange zu wahren.

Maß der Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl von GRZ 0,8 festgesetzt, damit wird der Höchstwert von § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten. Die maximale Gebäudehöhe wird mit GH 11,50 m festgesetzt. Damit wird den funktionellen Mindestanforderungen hinsichtlich einer möglichst hohen Stapelbarkeit von Waren in Lagergebäuden und Belangen des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen. Diese Höhenbegrenzung gilt auch für Werbeanlagen.

Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, weil eine Grundstücksteilung nicht vorgesehen ist und die Anordnung der Baukörper funktionalen Anforderungen entsprechen soll. Von den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sollen Abstände entsprechend den bauordnungsrechtlichen Anforderungen eingehalten werden. Die Länge der Baukörper kann im Einzelfall die Grenze von 50 m überschreiten.

Stellplätze

Die festgesetzten Stellplatzflächen sind in erster Linie Kundenstellplätze des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes und des Großhandels mit Baustoffen und Holz. Die gewählten Flächengrößen sind so gewählt, dass die Mindestanforderungen des § 55 LBO und des StErl (Stellplatzerlass des Landes Schleswig-Holstein) erfüllt werden. Stellplätze für die sonstigen Gewerbebetriebe sind auch auf den überbaubaren Flächen zulässig.

7.2 Immissionsschutz

Zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Nutzungen auf der Sondergebietsfläche und den angrenzenden Wohnnutzungen, insbesondere am Birkenweg und die Lärmimmissionen gutachtlich untersucht worden.

Zur Minimierung von Lärmimmissionen wird festgesetzt, dass nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind. Damit sind nur Betriebe zulässig, die in etwa denselben TA-Lärm-Immissionsrichtwerten wie im Mischgebiet zugeordnet sind.

Auf der nördlichen Seite der privaten Grünfläche „Grundstückseingrünung“ ist auf Grundlage des Lärmgutachtens eine begrünte 6 m hoher Lärmschutzwand zu errichten. Damit sind Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung durch Lärmimmissionen weitgehend ausgeschlossen. Die begrünte Lärmschutzwand dient auch dem Schutz vor Staubimmissionen, die durch Umschlag von Schüttgütern entstehen können. Vergleichbare bauliche Lärmschutzeinrichtungen sind an der südlichen Grundstücksgrenze zwischen der Straße Juliankadamm und öst-

lich gelegener privater Grünfläche weitgehend schon errichtet, bestehende Lücken werden geschlossen.

Mit der Festsetzung, dass Anlagen zur Beleuchtung des Betriebsgrundstücks sowie Werbeanlagen so ausgerichtet werden müssen, dass das benachbarte Wohnen nicht wesentlich gestört wird, sollen Lichtimmissionen durch Nutzungen auf der Sondergebietsfläche minimiert werden.

Im Bereich des Sondergebietes, das außerhalb des Lärmschutzwalls an die neue Bundesstraße (B5) grenzt, ist ein 2,50 m hoher Sicht- und Blendschutzwall vorgesehen, um Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit auf der Bundesstraße durch Blendwirkungen aus dem Betrieb zu vermeiden. Die Baugrenze berücksichtigt den 40 m breiten Abstandsstreifen entlang der B 5 im Bereich des Sicht- und Blendwalls, damit soll erreicht werden, dass Anlagen der Außenwerbung mit Abstand von der Bundesstraße errichtet werden, um verkehrliche Sicherheitsbelange zu wahren. Zwischen Wallfuß und Grundstücksgrenze ist ein 3,50 m breiter Streifen ausgewiesen, für die Anlage eines Weges zur Unterhaltung des Walls. Ein Mindestabstand von 5 m zur Fahrbahnkante wird eingehalten.

7.3 Grünordnerische Festsetzungen / Entwässerung

Die vorhandenen Entwässerungsgräben (Vorflut für die Ableitung von Regenwasser) werden als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Bei sonstigen bestehenden und geplanten übergeordneten Anlagen zur Oberflächenentwässerung werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie die Entwässerungsleitungen selbst festgesetzt.

Entlang der vorhandenen Wohnbebauung am Birkenweg wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grundstückseingrünung“ festgesetzt. Diese Fläche dient der Abschirmung neuer gewerblicher Nutzungen von der Wohnbebauung. Auf der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grundstückseingrünung“ ist die 6,0 m hohe zu errichtende Lärmschutzwand entsprechend den Vorgaben des GOP mit Klettergehölzen zu bepflanzen. Auf der südlich der Lärmschutzwand gelegenen Fläche ist eine gliedernde, kulissenartige Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen (Arten gemäß Gehölzliste GOP). Die Pflanzfläche soll 25 – 30% der gesamten Grünfläche ausmachen. Die übrige Fläche ist mit einer Landschaftsrasenmischung anzusäen und entsprechend zu pflegen. Auf diese Weise soll der Abstand zur Lärmschutzwand optisch vergrößert und die visuellen Auswirkungen der Wand selbst minimiert werden.

Die Fläche ist Bestandteil des Gewerbegrundstücks und

muss vom Grundstückseigentümer angelegt und unterhalten werden.

Auch der Sicht- und Blendschutzwall wird aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes an der nördlichen Seite eingegrünt. Aus den gleichen Gründen werden auch die Stellplatzflächen begrünt.

Bestehende Bäume, auch außerhalb des Betriebsgrundstücks werden aus naturschutzfachlicher wie auch aus stadträumlichen Gründen zum Erhalt festgesetzt (insbesondere im Bereich westlich der Strasse Juliankadamm).

7.4 Erschließung,

Für die Abwicklung des aus der Baumarkterweiterung zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens ist eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt worden. Die Anbindung des Bau- und Gartenfachmarktes und des Baustoff-Großhandels an den Juliankadamm erfolgt getrennt für LKW- und PKW-Verkehr. Für diese Anbindungen sind keine zusätzlichen Straßenverkehrsflächen erforderlich. Der innerörtliche Kreuzungsbereich Hauptstraße / Blomestraße/ Juliankadamm ist aufgrund der gutachterlichen Bewertung auch nach der Erweiterung des Baumarktes ausreichend leistungsfähig. Die getroffenen Annahmen enthalten Sicherheiten, so das auch größere Belastungen des Knotenpunktes die Leistungsfähigkeit nicht einschränken. Zusätzliche Straßenverkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Aufgrund der o.g. Aussagen wird im nachfolgenden auch die Kreuzung Lindenstraße (B 5)/ Blomestraße betrachtet. Ziel ist, die Auswirkungen des durch die Baumarkterweiterung entstehenden Mehrverkehrs auf die Leistungsfähigkeit dieses Knotenpunkt abschätzen zu können.

Wie bereits in der Stellungnahme vom Februar 2002 ist als Maß für die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes die Summe der erforderlichen Grünphasen der vorhandenen Lichtsignalanlage (LSA) herangezogen worden. Die Grünphase jedes Verkehrsstromes setzt sich aus dem bisher vorhandenen Fahrzeugverkehr sowie der durch die Baumarkterweiterung prognostizierten Mehrbelastung zusammen.

Die Steigerungen in der erforderlichen maßgebenden Grünzeit sind unerheblich (+ 2,5 min/h). Bei einer Verlängerung der Umlaufzeiten und einer damit verringerten Zwischenzeit wird zwar die Wartezeit der einzelnen Rotphasen verlängert und damit der Komfort verschlechtert, die Leistungsfähigkeit kann jedoch etwas gesteigert werden

Schwierigster Punkt des Knotenpunktes Lindenstraße (B 5) / Blomestraße ist Strom Nr. 7 (Verkehre von Itzehoe Rich-

tung Heiligenstedten). Die Kreuzung ist bereits ohne die Erweiterung des Baumarktes an ihrer Leistungsgrenze (=320 PKW-E) bzw. knapp darüber hinaus (bis 375 PKW-E). Nach der Erweiterung des Baumarktes wird sich diese Situation mit prognostizierten 399 bzw. 423 PKW-E in der Spitzenstunde weiter verschärfen. In der übrigen Zeit werden Werte knapp unterhalb der Leistungsgrenze erreicht. Kurzfristig könnte sich eine Linderung der Situation durch die Erweiterung von Grünphase 3 auf die Grünphasen 1 und 3 einstellen, unter der Voraussetzung, dass Strom 2 (Verkehre von Wilster Richtung Itzehoe) ausreichende Zeitlücken für Strom 7 lässt. Nicht umsonst soll mit dem für 2006 geplanten leistungsfähigeren Kreisverkehr dieser Verkehrsentwicklung Rechnung getragen werden.

Die empfohlenen Änderungen (Verlängerungen der Grünzeiten) werden im weiteren mit der Stadt Itzehoe abgestimmt.

7.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Während das Schmutzwasser und Oberflächenwasser der Verkehrsflächen des Plangebietes der Kanalisation zugeführt wird, soll das Dachwasser der Gebäude auf der Sondergebietsfläche nach Möglichkeit auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Das zurückgehaltene Wasser soll in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Überschüssiges Niederschlagswasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Wasserwirtschaftliche Belange sind sowohl im B-Plan als auch im Grünordnungsplan dem Planungsstand entsprechend berücksichtigt. Die fachtechnische Planung ist Bestandteil der Erschließung und wird nach Abstimmung mit dem Sielverband Juliana im Genehmigungsverfahren für das Bauvorhaben vorgelegt. Desgleichen wird die Ausführungsplanung mit dem Sielverband abgestimmt.

Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte, insbesondere notwendig für Wartungsarbeiten an den bestehenden und zukünftigen Entwässerungseinrichtungen sind mit dem Sielverband und dem zuständigen Ingenieurbüro in ihren Lagen und Breiten abgestimmt.

8 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

8.1 Eingriffsumfang

Durch die Festsetzungen der Bebauungsplanung wird eine Fläche von ca. 43.530 m² für neue Nutzungen in Anspruch genommen. Dadurch werden Eingriffe in Natur und Landschaft durch Inanspruchnahme von Flächen vorbereitet.

Die Grundflächenzahl ist für das Sondergebiet mit 0,8 festgesetzt. Insgesamt können danach 28.670 m² neu ü-

berbaut oder versiegelt werden.

Für die Wallschüttung und den Bau der Lärmschutzwand werden 830 m² in Anspruch genommen.

Der Eingriffsumfang bzw. die Eingriffsintensität bezogen auf die einzelnen Landschaftsfunktionen lässt sich folgendermaßen darstellen:

Boden

Durch umfangreiche Bodenarbeiten und die Entwässerungswirkung der Baumaßnahme können Störungen der natürlichen Bodenstruktur und Bodenartenabfolge auftreten. Dies hat zur Folge, dass der Boden seine Funktion als Filter- und Pufferkörper gegenüber Schadstoffen und seine Wasserhaltefähigkeit nur noch eingeschränkt wahrnehmen kann.

Wasser

Die mit der Überbauung verbundenen Bodenversiegelungen haben nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (Verringerung der Versickerungsmöglichkeiten für Niederschläge, dadurch Verringerung der Grundwasserneubildung, Verstärkung des Oberflächenabflusses und Entwässerungswirkung). Maßnahmen zu ihrer Minimierung können in begrenztem Umfang erfolgen (Überbauungs-/ Versiegelungsgrad; Verwendung des Dachniederschlagswassers als Brauchwasser)

Klima / Luft

Kaltluftproduzierende Flächen werden durch Bebauung und Versiegelung in begrenztem Umfang zu Wärmeflächen umgewandelt. Dadurch wird zwar die Bedeutung des überplanten Gebietes für die Kaltluftproduktion verändert; aufgrund der relativ kleinen Größe der Fläche im Verhältnis zu den klimatisch bedeutsamen Flächen im Außenbereich sind aber die Auswirkungen auf das örtliche Mikroklima als gering zu beurteilen.

Arten / Lebensraum

Die Überbauung und Versiegelung von Flächen führt zu einem Verlust an potentiellen Lebensräumen von wildwachsenden Pflanzen und wildlebenden Tieren. Die floristische und faunistische Qualität der in Anspruch genommenen Flächen ist aber eher gering, weil es sich ausschließlich um artenarme Grünlandflächen. Deshalb sind die Eingriffe in das Arten- / Lebensraumpotential als gering einzustufen.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild erfährt durch die geplante Erweiterung der Baufläche eine Veränderung durch Überformung der vorhandenen Nutzung. Aufgrund der Vorbelastung ergibt sich keine weitere erhebliche Verschlechterung.

8.2 Darstellung der Eingriffsregelung

Die geplante Erschließung des Gebietes für bauliche Nutzungen wird wie oben beschrieben zu Beeinträchtigungen des Bodens, des Grundwassers und des Landschaftsbildes führen. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung dieser Schutzgüter sind bei der Erstellung des Gesamtkonzeptes für das Planungsgebiet wie oben beschrieben so weit wie möglich vorgesehen worden. Der weitere Kompensationsbedarf ergibt sich aus den unvermeidlichen oder nicht weiter zu minimierenden Eingriffen.

Die Bewertung der Planung hinsichtlich der Bewältigung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Natur und Umwelt von 1998 zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“.

Boden

Die Eingriffe in den Bodenhaushalt bestehen aus zusätzlicher Überbauung und Versiegelung von Grundstücksflächen. Die Richtwerte des Runderlasses schreiben für den Ausgleich vollständig versiegelter Böden mindestens im Verhältnis 1:0,5 und für wasserdurchlässige Beläge im Verhältnis 1:0,3 vor. Da der mittlere natürliche Grundwasserstand weniger als 1,0 m unter Flur beträgt, sind hier empfindliche Boden- und Grundwasserverhältnisse zu erwarten. Deshalb ist dort der erhöhte Ausgleichsfaktor 1:0,7 anzusetzen

Aus dem geplanten Eingriff und den beschriebenen landschaftspflegerischen Maßnahmen ergibt sich für das Plangebiet ein Eingriffsumfang (vgl. auch GOP, Pkt. 4.3.1 Schutzgut Boden) von 20.650 m².

Durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet in einer Größenordnung von 3.300 m² verbleibt ein Kompensationsbedarf von 17.350 m².

Wasser

Über die genannten Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung sowie der Nutzung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken hinausgehende Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Klima / Luft

Für das Schutzgut Klima / Luft sind keine erheblichen oder nachhaltigen Gefährdungen erkennbar. Es sind also keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Arten und Lebensgemeinschaften

Die von der Bebauung betroffene Fläche ist gemäß Runderlass von „allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“. Kompensationsmaßnahmen für die anderen Schutzgüter (insbesondere Boden) kommen auch den Arten- und Le-

bensgemeinschaften zugute. Ein darüber hinausgehender Kompensationsbedarf besteht nicht.

Landschaftsbild

Das Orts- und wird das Landschaftsbild kann durch die geplante Bepflanzungen mit Bäumen sowie die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen neu gestaltet werden. Ein weiterer Kompensationsbedarf ergibt sich nicht.

8.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Neben den Ausgleichs-, Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im Baugebiet verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 17.350 m². Dazu ist unter Berücksichtigung der Aussagen des Landschaftsplanes und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Maßnahme außerhalb des Plangebietes bestimmt worden.

Danach soll eine Außendeichsfläche in Hodorf, Flur 6, Flurstück 53/2 vom Vorhabenträger erworben und für Zwecke des Naturschutzes der Stiftung Naturschutz zur Verfügung gestellt werden. Derzeitiger Eigentümer ist die Landgesellschaft SH; die Flächengröße beträgt 2,3154 ha. Die Fläche stellt sich derzeit als Grünlandfläche mit wenig ausgeprägter Gruppenstruktur dar, die intensiv beweidet wird. In Abstimmung mit der UNB soll diese Fläche extensiviert werden mit dem späteren Ziel der Sukzession.

Damit kann auf der hier zur Verfügung stehenden Fläche der erforderliche Ausgleich außerhalb des Bebauungsplangebietes erbracht werden.

8.4 Eingriffs-/ Ausgleichs- bilanzierung

Wie ausgeführt erfolgt durch die Planung ein Eingriff in den Naturhaushalt, der die verschiedenen Schutzgüter direkt oder indirekt beeinträchtigt. Die verschiedenen Eingriffe können gemäß Runderlass mit den vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen vollständig kompensiert werden.

9 Flächenbilanz

Gewerbegebiet	52.595 m ²
Sondergebiet	9.156 m ²
Straßenverkehrsfläche	2.101 m ²
Private Grünfläche	2.723 m ²
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	<u>1.820 m²</u>
Fläche Plangeltungsbereich	<u>68.395 m²</u>

Heiligenstedten, den 14. 8. 03



..... *Wirth*
Der Bürgermeister

Anlage:
Lageplan externe Ausgleichsfläche (Gemarkung Hodorf, Flur 6, Flst. 53/2, Größe 2,3154 ha)

