

Gemeinde Hohenwestedt

Begründung zur 16. Flächennutzungsplanänderung

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.....	4
2.2.2	Verkehr und Infrastruktur	4
2.2.3	Immissionen	5
2.2.4	Luft und Klima	5
2.2.5	Landschaftsbild	5
2.2.6	Geologie und Boden	5
2.2.7	Oberflächengewässer und Grundwasser.....	6
3	Planerische Rahmenbedingungen	6
3.1	Raumordnung und Landesplanung	6
3.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021.....	7
	(Fortschreibung LEP 2021).....	7
3.1.2	Regionalplan Schleswig-Holstein Mitte – Planungsraum III (Fortschreibung 2000)	9
3.1.3	Landschaftsrahmenplan (2020)	10
3.1.4	Flächennutzungsplan (2000).....	11
3.2	Andere rechtliche beachtliche Tatbestände.....	12
3.2.1	Geltender Bebauungsplan	12
3.2.2	Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	12
3.2.3	Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel	12

4	Standortalternativen.....	12
5	Darstellung der Flächennutzungsplanänderung.....	13
6	Grundstücksverhältnisse / Bodenordnung.....	14
7	Flächenangaben	14
8	Verfahrensvermerk.....	14

1 Grundlagen und Verfahrensablauf

1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Rechtliche Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung 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).

Die Flächennutzungsplanänderung wird im Regelverfahren mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritten der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung geändert.

Mit der Ausarbeitung der Flächennutzungsplanänderung 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 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 der 16. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf der 16. Flächennutzungsplanänderung, 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/bauleitplanung.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. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Die Gemeindevertretung hat die 16. Flächennutzungsplanänderung am beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

8. Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein hat die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom Az.: _____ (mit Nebenbestimmungen / und Hinweisen) genehmigt.

9. Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen durch Beschluss vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom (Az.: _____) bestätigt.

10. Die Erteilung der Genehmigung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden 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 am und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mithin am wirksam.

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 Flächennutzungsplanänderung 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, Dezember 2023
- Verkehrsuntersuchung, Dezember 2023

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Planungsanlass der hier vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist die Modernisierungsabsicht (in Form eines Neubaus) eines bestehenden Lebensmittelmarktes auf dem eigenen Grundstück, inmitten des Gemeindegebietes. In diesem Zusammenhang soll das Nahversorgungsangebot im Gemeindegebiet auch durch einen zusätzlichen Drogeriemarkt ergänzt werden.

Nicht zuletzt soll ein Neubau errichtet werden, der in Folge einer optimierten Verkaufsfläche einen verbesserten Kundenkomfort bietet. Das Sortiment hingegen bleibt weitestgehend erhalten und soll nicht wesentlich erweitert 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 langfristig Rechnung getragen werden.

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 / Itzehoer Straße die notwendigen Verkehrsfahrten und führt somit zu weniger und zugleich kürzeren Versorgungsfahrten der ortsansässigen Bevölkerung. Durch die Planung kann 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.

Der Neubau des Lebensmittelmarktes sowie des ergänzenden Drogeriemarkts stimmen mit der Zielsetzung für den Kreis Rendsburg-Eckernförde überein. Aufgrund der Tatsache, dass für den i.R.s. Bereich eine gemischte Baufläche im aktuell gültigen Flächennutzungsplan dargestellt wird, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Aufgrund des großflächigen Einzelhandels wird daher angestrebt, zukünftig die Fläche als Sonderbaufläche darzustellen. Ebenso wird auf nachgelagerter Ebene parallel die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Aufgrund der genannten städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Hohenwestedt, sieht diese die Flächennutzungsplanänderung 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 Änderungsbereich befindet sich im südwestlichen Gemeindegebiet von Hohenwestedt in direkter Lage an der Bundesstraße 77 (B 77).

Der Änderungsbereich 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. 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.

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.

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.

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.

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 Änderungsbereiches sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das gesamtstädtische Klima prognostizierbar. 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.

2.2.6 Geologie und Boden

Der Änderungsbereich 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.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass sich die Untergrundverhältnisse für eine konventionelle Gründung 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.

Mit Hilfe einer Altlastenuntersuchung des Untergrundes sollte 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.

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.

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.

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

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

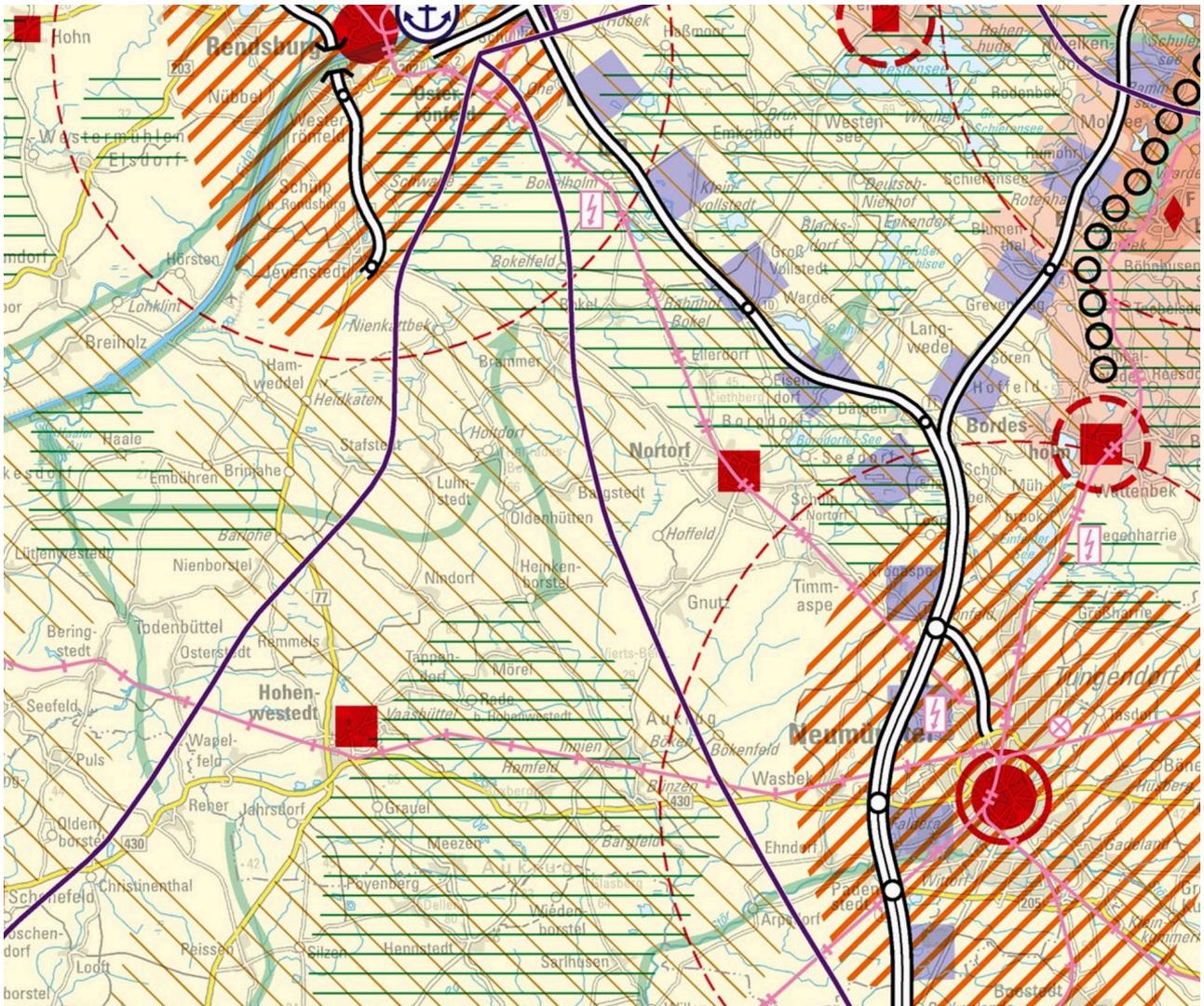


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Fortschreibung des LEP 2021

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 Einzelhandels-einrichtungen 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.

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)

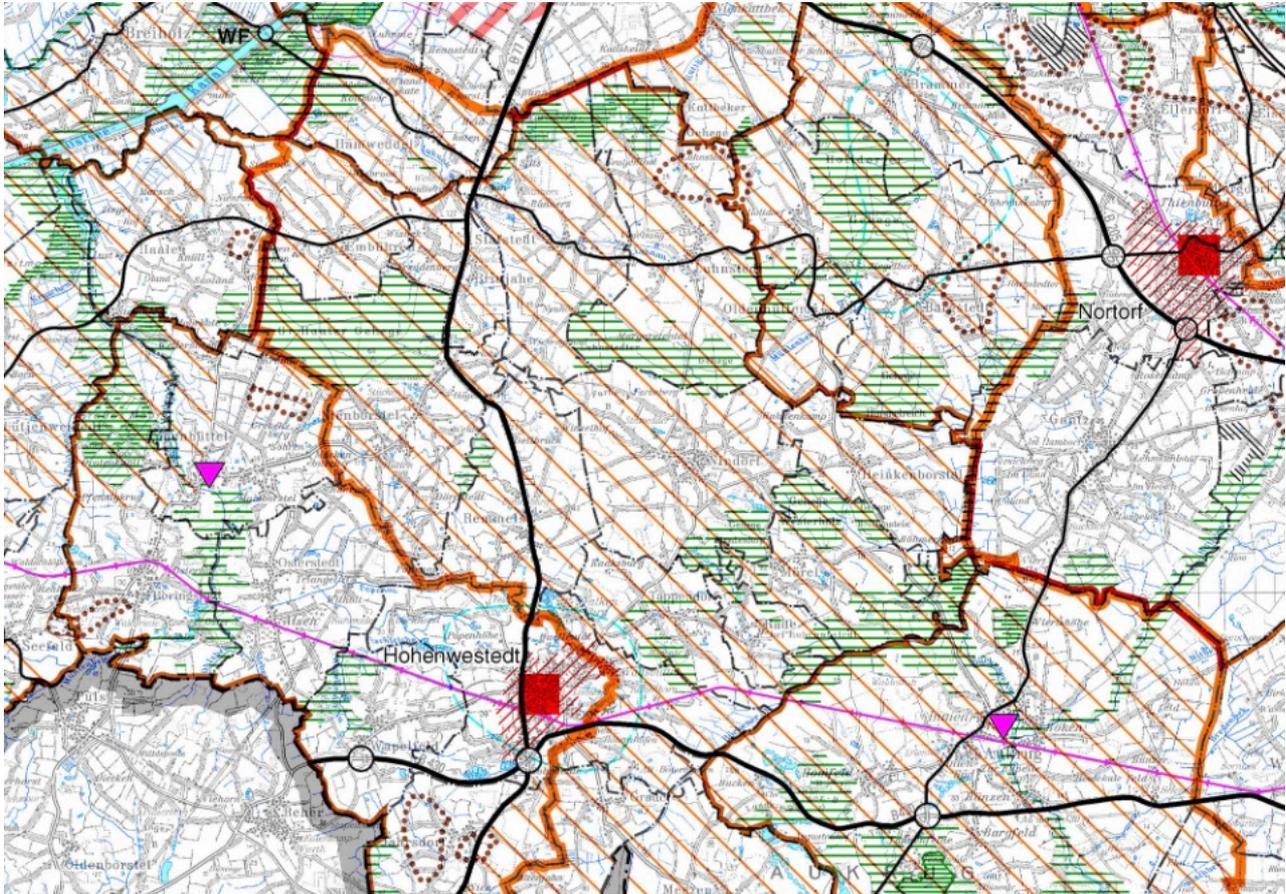


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem REP ³

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 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.

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

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

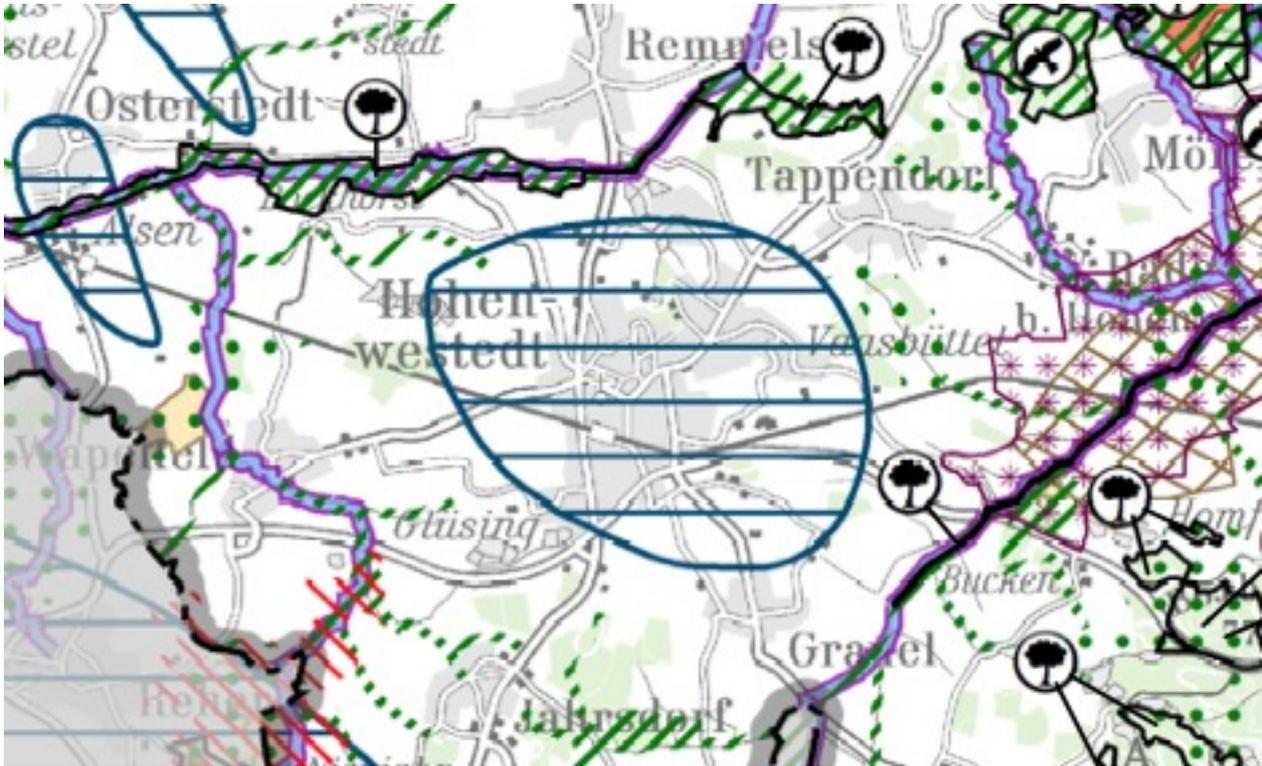


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan

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.

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. Vereinzelnd umgeben Verbundsachsen die Gemeinde Hohenwestedt, welche von der Gemeinde ausgehen.

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

3.1.4 Flächennutzungsplan (2000)

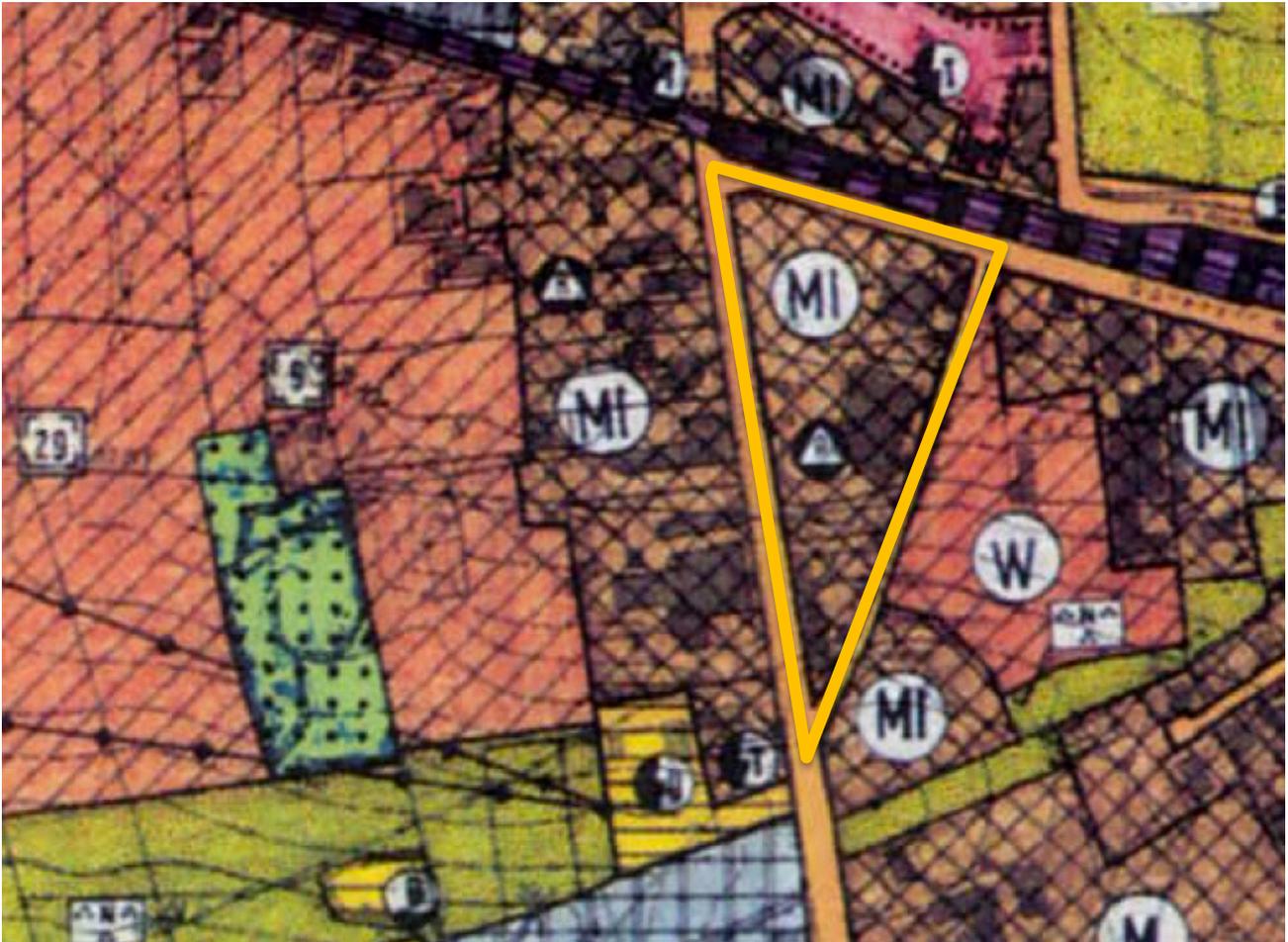


Abbildung 5: Geltender Flächennutzungsplan

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

Gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Auf Grund der bestehenden Darstellung des Flächennutzungsplanes kann die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „REWE-Markt“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Entwicklungsabsicht mit Neubauten von Einzelhandelsbetrieben für Lebensmittel- und Drogeriewaren in Form von Sonstigen Sondergebieten entspricht nicht den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB geändert.

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 parallel 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 Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Hohenwestedt nicht berührt.

3.2.3 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 Standortalternativen

Der geplante Neubau auf dem bereits baulich genutzten Grundstück und die Erweiterung durch einen Drogeriemarkt entsprechen der Bodenschutzklausel und verhindern eine Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Gemeindegebiet.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen Maßnahmen, wie bspw. Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, genutzt werden sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Das Grundstück selbst ist bereits umfangreich baulich genutzt und weist einen hohen Grad an Versiegelung auf. Der Standort an der B77 / Itzehoer Straße eignet sich besonders gut für eine Nutzung als Lebensmitteleinzelhandelsstandort, da dieser besonders verkehrsgünstig gelegen ist und damit auch in das überörtliche Verkehrsnetz eingebunden ist. Das Plangebiet liegt an der wichtigsten Verkehrsachse, die das Gemeindegebiet durchkreuzt.

Das Umfeld selbst beinhaltet keine konfliktträchtigen Nutzungen. Dieses ist überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt und wird teilweise durch Wohnnutzungen durchmischt. Entlang der B77 / Itzehoer Straße befinden sich weitere Lebensmittelmärkte, Autohäuser / -händler,

gewerbliche Betriebe (Produktionshallen und -betriebe) und Verwaltungseinrichtungen. Vor diesem Hintergrund fügt sich die geplante Nutzung in die unmittelbare Siedlungsstruktur ein. Es können Agglomerationseffekte entstehen und Fahrtwege eingespart werden.

Alternativstandorte zum Änderungsbereich im Westen des Gemeindegebietes finden sich in vergleichbarer verkehrsgünstiger und integrierter Lage nicht.

5 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

Durch die Standortuntersuchungen im Gemeindegebiet Hohenwestedt wurden für Ansiedlung eines Lebensmittel- und eines Drogeriemarktes die Flächen entlang der B77 / Itzehoer Straße untersucht. Damit die Planung dieser Einzelhandelsbetriebe im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung umgesetzt werden kann, wird der Änderungsbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ dargestellt. Die geplante Darstellung berücksichtigt die bisher bereits im Gemeindegebiet getroffenen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans in Bezug auf Sonderbauflächen, für großflächigen Einzelhandel, soweit dieser nicht in Kerngebieten ansässig ist.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage im Gemeindegebiet und den direkten Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten von den teils überörtlichen Verkehrsachsen kann der Standort aus dem gesamten Gemeindegebiet sowie benachbarten Gemeinden gut erreicht werden. In diesem Zusammenhang wird der gesamte Bereich der Flächennutzungsplanänderung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ dargestellt. Durch die Zweckbestimmung ist sichergestellt, dass sich im Kernsortiment ausschließlich periodische / nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe in dem Bereich ansiedeln können. Mit der Ansiedlung zweier Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittel- und Drogeriewaren) kann der Versorgungsauftrag der Gemeinde langfristig erfüllt werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde unter Berücksichtigung übergeordneter Ziele und Grundsätze der Raumordnung die Verträglichkeit der Ansiedlung zweier Lebensmittelmärkte auf ihre Verträglichkeit hin untersucht. Die Planungen zur Sicherung und Ausweitung der Nahversorgung wurden bei einer Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche als verträglich im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO bewertet. Im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „REWE-Markt“ wird die Verkaufsflächengröße so reglementiert, dass die raumordnerische Verträglichkeit sowie die Kongruenz mit übergeordneten Planungsvorgaben sichergestellt ist. Durch die Zweckbestimmung werden andere Einzelhandelsbetriebstypen ausgeschlossen. Negative städtebauliche Folgen sind als eher unwahrscheinlich einzuschätzen. Das Vorhaben erfüllt die im LROP vorgegebenen Kriterien für die Zulässigkeit der geplanten Verkaufsfläche mit einem Schwerpunkt auf periodischen Hauptsortimenten.

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

Darüber hinaus ist das Ziel der vorliegenden Planung eine größtmögliche städtebauliche Integration in den Bestand sowie eine konfliktarme Umsetzung der Planung unter der Berücksichtigung des in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB genannten Ziels „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ zu wahren.

6 Grundstücksverhältnisse / Bodenordnung

Die gesamte Fläche des Änderungsbereichs befindet sich im privaten Eigentum. Ein Bodenordnungsverfahren erübrigt sich somit.

7 Flächenangaben

Der Änderungsbereich ist ca. 1 Hektar groß und wird zukünftig vollständig als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenwestedt dargestellt.

8 Verfahrensvermerk

Die Begründung mit Umweltbericht wurde in der Sitzung am durch die Gemeindevertretung nach Prüfung der Stellungnahmen und dem Beschluss zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Hohenwestedt, den

.....

(Bürgermeister)