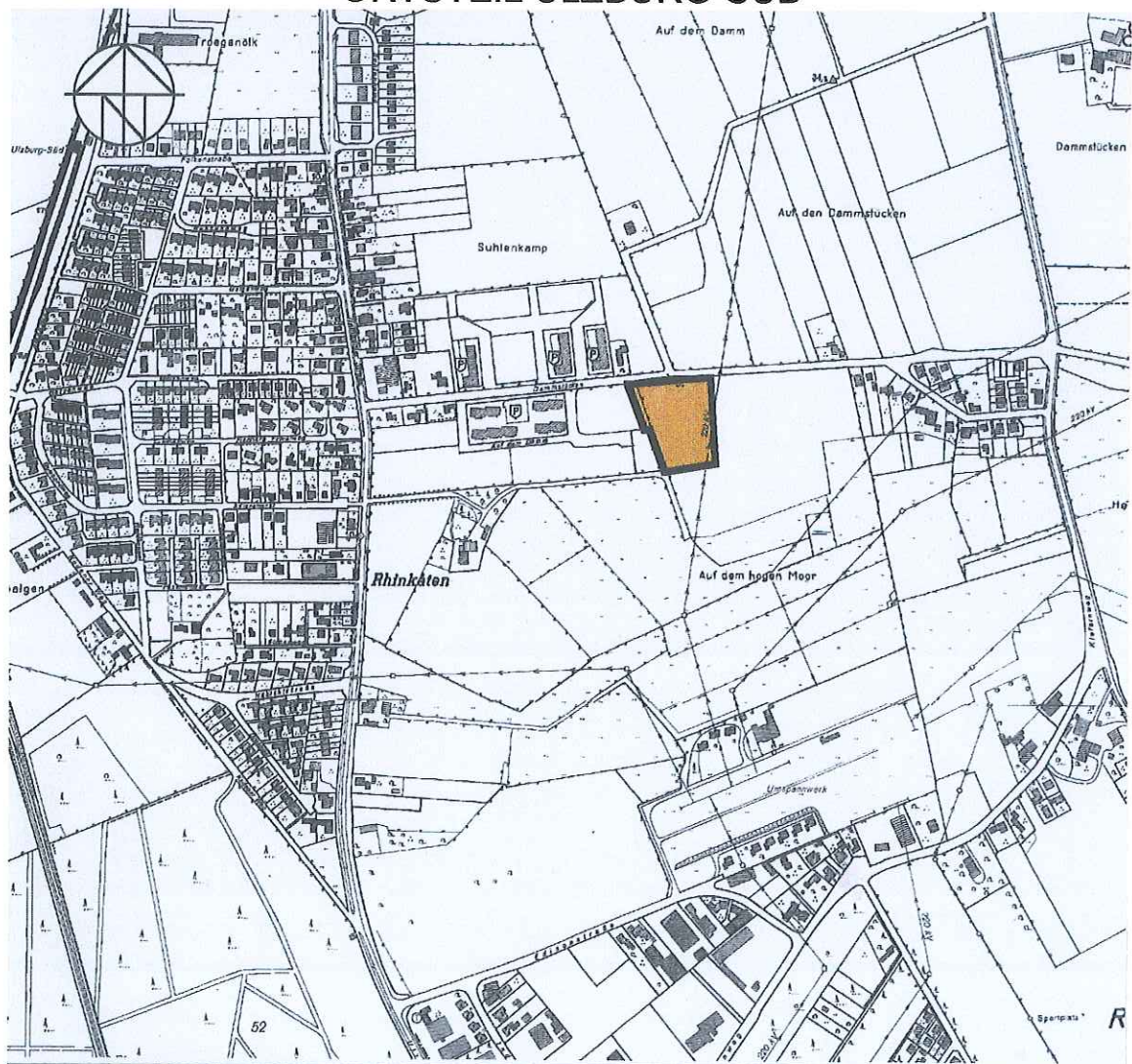


ERLÄUTERUNGSBERICHT
FÜR DIE
4. ÄNDERUNG
DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DER

GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG

FÜR DAS GEBIET: SÜDLICH DAMMSTÜCKEN - WESTLICH ROT-
KEHLCHENWEG - NÖRDLICH DER AUSGLEICHSFÄCHE FÜR DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 91 „SÜDLICH AUF DEM DAMM“ - ÖSTLICH
DER BEBAUUNG AN DER STRAÙE NEUER DAMM (ALDI) IM
ORTSTEIL ULZBURG-SÜD



1.0 Einführung

In einem begrenzten Teilbereich soll im Flächennutzungsplan die 4. Änderung vorgenommen werden.

Geplant ist, im Bereich der Änderung ein Zentrum für die Nahversorgung zu errichten. Dieses setzt sich aus einem Frischemarkt und einem Discountmarkt zusammen.

Bislang sind diese Flächen als Wohnbauflächen und Mischbauflächen dargestellt. In der Planänderung wird jetzt der gesamte Bereich als Mischgebietsfläche festgesetzt. Diese Änderung ist aufgrund der zukünftigen Nutzung und der damit verbundenen Immissionen sinnvoll.

1.1 Rechtsgrundlagen

Der derzeitige Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist am 24.05.2001 wirksam geworden.

Dieser Änderung liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. 12 2001 (BGBl. I S. 3762).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. 04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

2.0 Übergeordnete Planungsvorgaben

Regionalplanung

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg-Norderstedt-Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg. Die Gemeinde ist Stadtrandkern 1. Ordnung.

Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist die Fortsetzung der wirtschaftlichen und siedlungsmäßigen Entwicklung auf der Entwicklungsachse.

"Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung (s. Ziff. 5.11 LROPI). Sie sollen dieser Zielsetzung durch vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

In diesem Sinne sollten in den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung die ausgewiesenen Bauflächen über dem rechnerischen Bedarf liegen" (Regionalplan für den Planungsraum I).

3.0 Plangebiet

- Das Gebiet liegt
- südlich Dammstücken
- westlich Rotkehlchenweg
- nördlich der Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 91 „Südlich Auf dem Damm“
- östlich der Bebauung an der Straße Neuer Damm (Aldi) im Ortsteil Ulzburg-Süd.

Das Gebiet ist ca. 3,11 ha groß.

4.0 Planungen und Planungsziele

Die im Augenblick festgesetzte Wohngebietsfläche im südlichen Teil des Plangebietes wird als Mischgebiet dargestellt. Es ist beabsichtigt, dort einen Einzelhandelsbetrieb zuzulassen, der die ursprünglich geplante dominante Wohnnutzung nicht mehr zulässt.

Um die städtebaulich gewünschte Kombination eines Discounters und eines Frischemarktes im Bereich des Plangebietes zu sichern, ist es notwendig, den Flächennutzungsplan zu ändern.

5.0 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturraum

Das Plangebiet ist Bestandteil der Schleswig-Holsteinischen Geest und kann naturräumlich der Untereinheit Hamburger Ring zugeordnet werden. Der Hamburger Ring bezeichnet jedoch keinen eigentlichen Naturraum, sondern ein Gebiet, in dem die ehemalige Natur- und Kulturlandschaft durch die Bebauung der Stadt Hamburg und ihrer Ausläufer sehr stark umgestaltet wurde. Dies gilt insbesondere für das Plangebiet, das durch die vorhandene Bebauung stark anthropogen überprägt ist.

Die Höhen im Plangebiet liegen bei etwa 32 m üNN.

Geologie und Böden

Die Geestflächen werden von dem weichseleiszeitlichen Harksheider Sander gebildet. Er besteht aus glazifluviatilen, d.h. von Schmelzwasser transportierten sandigen Ablagerungen, die die Moränen der vorhergegangenen Saale-Eiszeit überdeckt haben.

Auf dieser geologischen Grundlage sind im Zuge der Bodenentwicklung vergleyte Podsol-Braunerden und Podsole entstanden. Die Böden wurden im Rahmen der Bodenbearbeitung verändert:

Es entstanden humose Pflughorizonte, der Nährstoff- und Wasserhaushalt wurde mittels Drainage und Düngung modifiziert, z.T. wurde der Boden durch Überbauung bzw. Versiegelung komplett überformt.

Wasserhaushalt

Im Bereich des Plangebietes kann aufgrund der Lage des Gebietes der Grundwasserhorizont bei ca. 1,60 m bis 1,80 m vermutet werden. Diese Tiefe wurde im Zuge der Erschließungsarbeiten für die benachbarten Bereiche des Bebauungsplanes 108 „Ulzburg-Süd - Östlich Hamburger Straße“ ermittelt.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Klima

Die Geestflächen weisen ein ausgeglichenes Lokalklima auf, das vom schleswig-holsteinischen Großklima nicht in stärkerem Maße abweicht (Offenland-Klimatyp).

Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8,5°C, im Januar 0,5°C und im Juli 16,5°C.

Die Niederschläge erreichen ca. 800 mm/Jahr

Heutige potentielle natürliche Vegetation

Die heutige potentiell natürliche Vegetation (abgekürzt: hpnV, d.h. diejenige Vegetation, die sich ohne weiteren anthropogenen Einfluss einstellen würde) ist auf den sandigen und lehmigen Ablagerungen der Eichen-Birkenwald (*Betulo - Quercetum*) im Übergang zum Eichen-Buchen-Wald (*Violo- Quercetum*) mit folgenden Hauptgehölzarten:

Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i> (insbesondere als Pioniergehölz)
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i> (Pioniergehölz auf etwas besseren Böden)
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Waldgeißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>
(Landschaftsplan 1998)	

Im Änderungsbereich gibt es keine nach Landesnaturschutzgesetz oder Bundesnaturschutzgesetz geschützten Biotope.

Für diese Planung wird aus dem festgestellten Landschaftsplan keine landschaftsplanerische Begleitplanung entwickelt. Die Änderungen sind gegenüber den bisherigen Planinhalten für den Landschaftsraum von untergeordneter Bedeutung.

Nach § 17 UVPG sind lediglich Bebauungspläne UVP-pflichtig. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der 3. Änderung des F-Planes auf ein entsprechendes UVP-Verfahren verzichtet.

6.0 Verkehr

Die äußere und innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Schulstraße und die Wismarer Straße.

7.0 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen/Henstedt-Ulzburg.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswig AG.

Schmutzwasser

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler.

Oberflächenentwässerung

Es ist beabsichtigt, das Oberflächenwasser der Grundstücke vor Ort zu versickern. Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist die Einleitung des Oberflächenwassers in das bestehende Entwässerungssystem herzustellen. Die entsprechenden hydraulischen Nachweise sind im Rahmen der gesamten Entwässerungsplanung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg zu berücksichtigen.

Gas

Das Gebiet wird von den Hamburger Gaswerken mit Erdgas versorgt. Ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

Abfallbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

Henstedt-Ulzburg, 20.11.2002




Der Bürgermeister