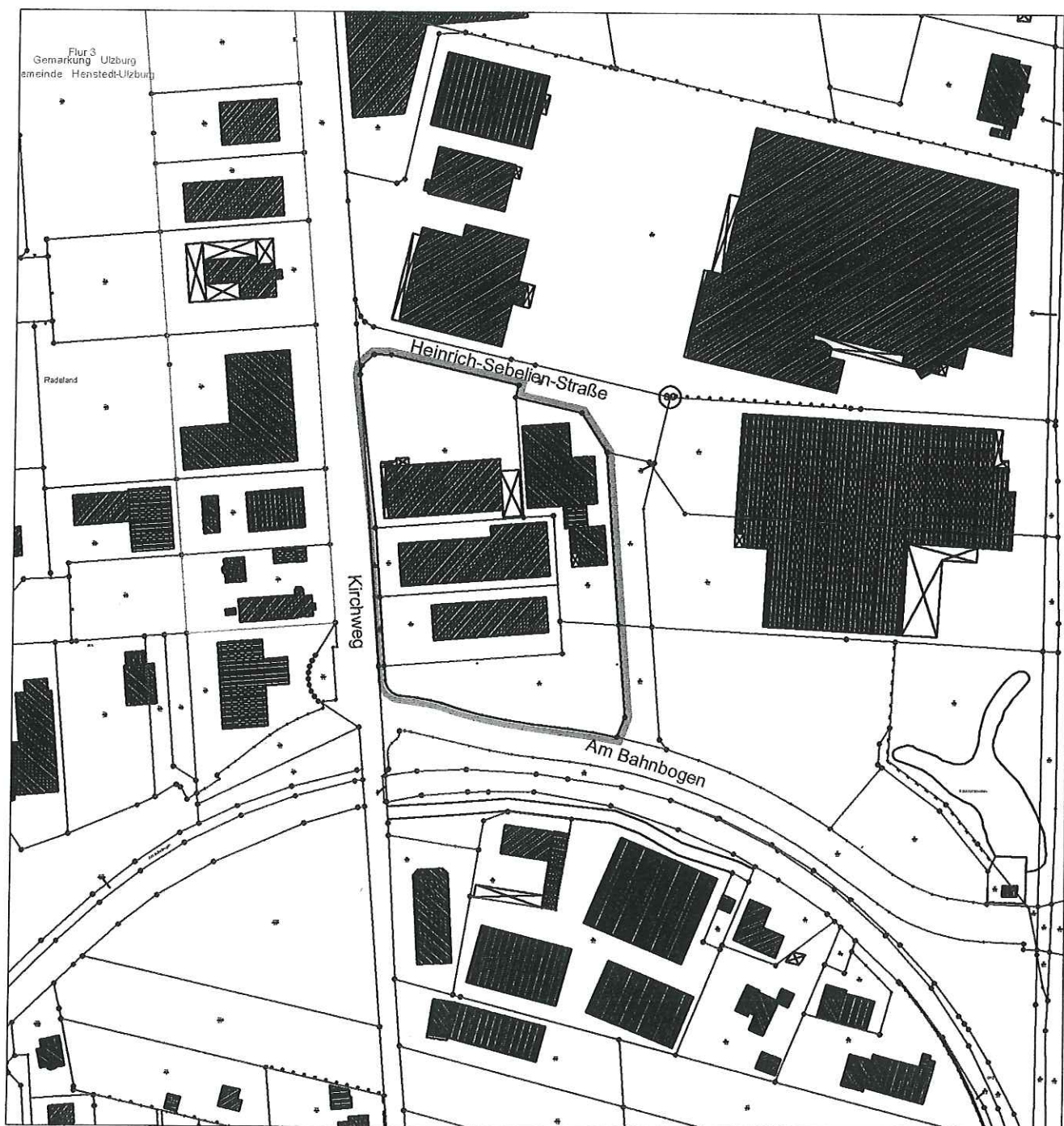


# BEGRÜNDUNG

## ZUR

### 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (Sondergebiet Kirchweg/Am Bahnbogen)

**Für das Gebiet südlich und westlich der Heinrich-Sebelien-Straße  
- nördlich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Bahnhof“ - östlich des  
Kirchweges - d.h. östlich des Bebauungsplanes Nr. 48  
„Tiedenkamp“- im Ortsteil Ulzburg**



## INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN
- 2.0 PLANUNGSZIELE
- 3.0 ENTWICKLUNG DES PLANES
- 4.0 GRÜNORDNUNG
- 5.0 VERKEHR
- 6.0 LÄRM
- 7.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN
- 8.0 UMWELTBERICHT

## **1.0 Allgemeine Grundlagen**

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 414) in der zuletzt geänderten Fassung.

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 16.11.2004 beschlossen, die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet südlich und westlich der Heinrich-Sebelien-Straße - nördlich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Bahnhof“ - östlich des Kirchweges - d.h. östlich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Tiedenkamp“, - aufzustellen.

### **1.2 Bestand und Lage des Änderungsbereiches**

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Nahversorgungszentrums Ulzburg. Der unmittelbare Umgebungsbereich (im Bebauungsplan Nr. 59 als Mischgebiet mit der Ziffer 21 gekennzeichnet) stellt sich zurzeit als Einzelhandelsstandort (Lidl, Heimtierbedarf) mit Gewerbe (Schmiede) incl. einer Betriebsleiterwohnung, dar.

Umgeben ist der Bereich von mehreren Einzelhandelsgeschäften (Discounter, Frischemärkten und Fachmärkten) und Gewerbebetrieben. Im Norden schließen sich ein ausgedehntes Gewerbegebiet, weiter im Süden das Ortszentrum - in einer Entfernung von ca. 500 m - und im Osten mehrere größere Wohngebiete an. In der Gesamtbetrachtung handelt es sich bei dem Umgebungsbereich der Änderung um ein zentrumsnahes Versorgungszentrum zur verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des täglichen aber auch überörtlichen mittelfristigen und langfristigen Bedarfes zu Gunsten der Einwohner der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.

## **2.0 Planungsziele**

Der Flächennutzungsplan weist für den Änderungsbereich gemischte Bauflächen aus.

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat ihr Einvernehmen zu dem Bauvorhaben „*Errichtung eines neuen Lidl-Marktes*“ erteilt. Das Vorhaben ist geplant als Ersatzbau für den seit 1993 bestehenden Lidl-Markt auf dem benachbarten Flurstück 8/18.

Die größere Verkaufsfläche wird zur Optimierung der Arbeitsabläufe (Flächen für Rücknahme und Lagerung von Getränken als Anpassung an die Pfandregelung, mehr Bewegungsraum im Kassenbereich, breitere und kundenfreundlichere Gänge und Umstellung von Regal- auf Palettenverkauf) benötigt.

Eine Sortimentserweiterung ist mit dem Ersatzbau nicht verbunden.

Die Ansiedlung des Discounters in diesem Bereich ist keine Neuansiedlung, sondern lediglich ein Umzug in größere Räumlichkeiten. Damit wird die Attraktivität des Einzelhandelsgebietes erhalten.

Durch den Grundsatzbeschluss der Gerichte, dass solche Märkte generell nur noch in Sondergebieten zulässig sind, wenn der Nonfood-Anteil über 15% liegt, ist die Planänderung notwendig und städtebaulich geboten.

### **3.0 Entwicklung des Planes**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Plangeltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird entsprechend für die geplante Nutzung als Sondergebiet festgesetzt.

### **4.0 Grünordnung**

Die Flächennutzungsplanänderung bereitet eine Neubebauung bzw. Neuversiegelung und somit einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird jedoch kein zusätzliches Bauland ausgewiesen noch Nutzungsmöglichkeiten in Bezug auf die Dichte erweitert. Lediglich die Art der Bebauung wird geändert.

Auf eine gesonderte Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt wird dementsprechend verzichtet.

### **5.0 Verkehr**

#### **5.1 Verkehrserschließung**

Die äußere und innere Erschließung der Baugebiete erfolgt über den Kirchweg und die Heinrich-Sebelien-Straße.

#### **5.2 Ruhender Verkehr**

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gem. des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein vom 16.08.1995 unterzubringen.

### **6.0 Lärm**

Im Zusammenhang mit der Planaufstellung zur Bebauungsplanänderung wurden Lärmuntersuchungen vorgenommen.

Die Gutachten sind Bestandteil der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Gewerbegebiet Ulzburg - Kirchweg/Gutenbergstraße“, 7. Änderung.

Die Ergebnisse sind:

Innerhalb des Sondergebietes Einzelhandel können die empfohlenen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete 60/50 dB(A) tags/nachts aus dem Straßenverkehrslärm in großen Teilen nicht eingehalten werden.

Lediglich im inneren Kernbereich des Sondergebietes werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MI-Gebiet eingehalten.

Ausschlaggebend hierfür ist die gegebene Verkehrssituation - das verhältnismäßig kleine Sondergebiet ist an allen Seiten von Gemeindestraßen mit erheblichen Verkehrsmengen umgeben.

Künftige Neubauvorhaben mit Wohnnutzung sollen somit auf der Bebauungsplan-ebene im gesamten Sondergebiet ausgeschlossen werden.

Für Aufenthaltsräume künftiger Neubauvorhaben werden passive Schallschutzmaßnahmen in Bereichen mit Überschreitung der Orientierungswerte erforderlich.

#### Heinrich-Sebelien-Straße

Die Untersuchung des Verkehrslärms gem. § 16. BImSchV für den Neubau der „Heinrich-Sebelien-Straße“ ergibt Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (64 dB(A) tags) an der besonders betroffenen Ostseite des vorhandenen Wohngebäudes.

Ohne Lärmschutzmaßnahmen werden dort mit Beurteilungspegeln von ca. 66 dB(A) Überschreitungen um ca. 2 dB(A) verzeichnet und lösen gem. den Richtlinien Anspruch auf Lärmvorsorgemaßnahmen aus gegen den Träger der Straßenbaulast.

Zur Lärminderung wird die zulässige Fahrgeschwindigkeit auf der „Heinrich-Sebelien-Straße“ auf 30 km/h anzuordnen sein.

Diese aktive Schallschutzmaßnahme erbringt eine Reduzierung der Beurteilungspegel an der besonders betroffenen Ostseite des Gebäudes um ca. 2,6 dB(A); auf somit gerundet ca. 64 dB(A) tags.

Der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) wird eingehalten und ein Anspruch auf Lärmvorsorgemaßnahmen besteht gegenüber dem Träger der Straßenbaulast bei einer Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h nicht mehr.

### **7.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und für den Planänderungsbereich ausreichend dimensioniert.

## **8.0 Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Henstedt-Ulzburg**

### **1. Einleitung**

#### **1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele**

Die Änderung dient zur Realisierung eines Ersatzbaus für den seit 1993 bestehenden Lidl-Markt auf dem benachbarten Flurstück 8/18. Die größere Verkaufsfläche wird zur Optimierung der Arbeitsabläufe benötigt. Eine Sortimentserweiterung ist mit dem Ersatzbau nicht verbunden. Die Flächen liegen im Innenbereich des Sondergebietes und sind damit im Hinblick auf den Naturschutz besser geeignet als eine Neuausweisung im Außenbereich.

#### **1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Gemäß BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

### **2. Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen**

#### **2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet liegt südlich und westlich der Heinrich-Sebelien-Straße - nördlich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Bahnhof“ - östlich des Kirchweges - d.h. östlich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Tiedenkamp“- im Ortsteil Ulzburg.

Es handelt sich um eine Gebietsänderung von Mischgebiet zu Sondergebiet.

Es wird eingegrenzt von vorhandenen Gewerbe- und Sondergebieten im Norden, Osten und Westen; im Süden verläuft die Straße am Gleisbogen und die Schienentrasse der AKN-Bahn.

### 2.1.1 Natürliche Gegebenheit und Nutzungsstruktur

- Bestand Naturraum, Boden, Wasserhaushalt, Klima -

Das Plangebiet war bereits bebaut und wird durch Abbruch der vorhandenen gewerblichen Baukörper seiner neuen Nutzung zugeführt.

Die vorhandene Nutzung des Plangebiets bewirkte, dass keine **nennenswerte Vegetation** vorhanden ist.

### 2.1.2 Beurteilung der Schutzgüter

Die vorhandenen Baukörper haben zu erheblicher Versiegelung im Zuge der Überbauung geführt. Dadurch wurde das Bodenleben, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, der Gasaustausch und der Boden als Vegetationsstandort erheblich und nachhaltig beeinträchtigt bzw. zerstört.

Durch diese Vorhaben wurde der Wasserhaushalt ebenfalls erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. So wurde durch Versiegelung und Überbauung der oberirdische Abfluss erhöht.

### 2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

**Schutzgut Boden:** Die Umnutzung des Gebietes führt zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Bodens.

**Schutzgut Wasser.** Die Umnutzung des Gebietes führt zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung.

**Schutzgut Klima/Luft:** Zusätzliche Auswirkungen sind durch die Planänderung nicht zu erwarten. Die Windverhältnisse können durch die zu erwartenden Baukörper verändert werden, wobei eine Voraussage über Verwirbelungen und zukünftige „Luftzug-Schneisen“ nicht möglich ist. Es sind dabei allerdings keine Flächen mit besonderer lokalklimatischer Funktion (z.B. Kaltluftentstehungs- oder Luftaustauschfunktion) betroffen.

**Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:** In Bezug auf den Arten- und Biotopschutz ist mit keinen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen zu rechnen.

**Schutzgut Landschaftsbild:** Der bisherige Charakter des Gebietes wird durch die geplante Bebauung nicht verändert.

## 3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei dem Gebiet handelt es sich um voll erschlossene Grundstücke, die bisher mit gewerblichen Bauten bestanden waren. Im Hinblick auf die Erschließungssituation ist eine anderweitige Planungssituation nicht denkbar.

Die Alternative wäre eine komplette Ausweisung zusätzlicher Sondergebiete im Außenbereich, um den vorhanden Bedarf zum Ersatz des vorhandenen Marktes an anderer Stelle befriedigen zu können. Dies würde mit den Zielen des Naturschutzes nicht im Einklang stehen und wird daher nicht näher untersucht.

#### **4. Zusammenfassung**

##### *Ziel der Planung*

Die Darstellung der gemischten Baufläche soll zugunsten der Ausweisung von Sondergebietsflächen entfallen.

##### *Istzustand*

Es handelt sich bereits jetzt um ein belastetes und voll erschlossenes Gebiet.

##### *Prognose*

Der Zustand der Landschaft und des Naturhaushaltes wird sich nach der Überplanung nicht wesentlich ändern.

##### *Ergebnis*

Durch die Maßnahme entsteht kein Eingriff in Natur- und Landschaft, der sich negativ auf die Schutzgüter auswirkt.

Gemeinde Henstedt-Ulzburg, 25.10.2005



  
Bürgermeister