

Gemeinde Henstedt-Ulzburg

32. Änderung des Flächennutzungsplans (Erweiterung Penny-Markt)

Für das Gebiet westlich der Hamburger Straße – südlich und östlich der Straße Alte Hofstelle – nördlich der Bebauung Hamburger Straße 62 a im Ortsteil Ulzburg

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a (1) BauGB

1 Zielsetzungen des Plans

Unmittelbarer Anlass der Flächennutzungsplanänderung ist das von der PENNY-Markt GmbH geplante Bauvorhaben zur Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes südlich der Straße Alte Hofstelle, Ecke Hamburger Straße, die zur Sicherung des Standortes erforderlich ist. Der Änderungsbereich hat eine Größe von 0,84 ha.

Für die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens ist die 14. Änderung des Flächennutzungsplans heranzuziehen. Dieser sieht für den von der Planung betroffenen Bereich ein Mischgebiet und Flächen für die Landwirtschaft vor.

Ziel der Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes ist es, durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums und eine optimierte Warenpräsentation die Kundenfreundlichkeit zu erhöhen. Es soll vor allem ein an die demografische und marktseitige Entwicklung angepasster Discounter geschaffen werden. Eine wesentliche Sortimentsveränderung oder -erweiterung ist hingegen nicht vorgesehen. Die Erweiterung der Verkaufsfläche ist auch erforderlich, um den heutigen Standards in der Marktausstattung und im Sortiment gerecht zu werden. Das Vorhaben wird voraussichtlich nur unwesentliche Auswirkungen auf Nahversorgungszentren in der näheren Umgebung haben.

Insgesamt soll durch die Ermöglichung des Vorhabens die vorhandene Nahversorgungsstruktur in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg sinnvoll gestärkt werden.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sollen vermieden und die Verträglichkeit des Vorhabens mit den angrenzenden Nutzungen gesichert werden. Mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplans werden zusammenfassend die folgenden Ziele verfolgt:

- Sicherung und Attraktivitätssteigerung des Lebensmittelmarktes am Standort „Hofstelle Schacht“ durch Schaffung der planerischen Voraussetzungen für Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen,
- Begrenzung der Erweiterungsmöglichkeiten auf die spezifische Versorgungsfunktion, um die Verträglichkeit mit den benachbarten Nutzungen, die städtebauliche Ordnung und die Verwirklichung der raumordnerischen Ziele.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der vorhandenen Nutzung sind durch die Änderung des Flächennutzungsplans zukünftig lediglich geringe, über den Bestand hinausgehende Umweltauswirkungen zu erwarten. Während der Bauphase kann es zu nicht erheblichen Beeinträchtigungen der Böden durch Verdichtung, Umlagerung und Veränderung des Bodenaufbaus kommen. Durch die Planung werden die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biotope, Wasser, Luft und Klima, Landschafts- und Ortsbild sowie Kultur- und Sachgüter nicht erheblich beeinflusst. Artenschutzrechtliche Belange werden nicht berührt. Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet keine zusätzliche Flächenversiegelung vor.

3 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen abgegeben, welche die Planung grundsätzlich in Frage stellten oder zu einer Überarbeitung der Planung führten. Es ergingen Hinweise zu den Themen Artenschutz, Eisenbahnverkehr, ÖPNV-Erschließung, Entwässerung, Stellplätzen, Wertausgleich für Handwerksbetriebe, Raumordnung, und Darstellung der Planzeichnung.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

4 Abwägung der Planungsalternativen

Da es sich um die planungsrechtliche Vorbereitung der Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes handelt, ist eine Betrachtung alternativer Planungs- bzw. Standortmöglichkeiten nicht möglich.

Ausgearbeitet von Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, im Einvernehmen mit der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.

Henstedt-Ulzburg, 07. Jan. 2019



Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Der Bürgermeister