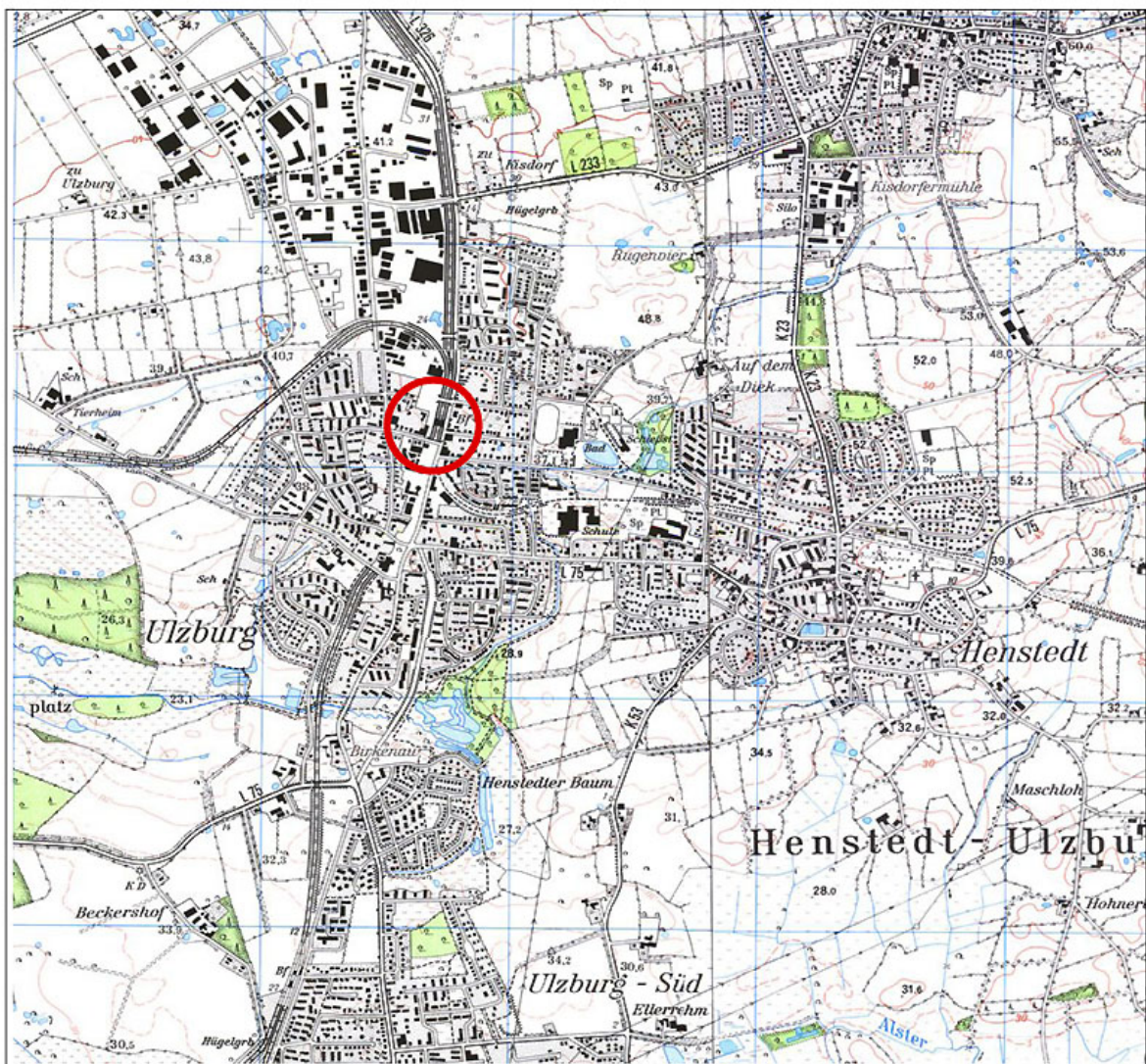


**BEGRÜNDUNG**  
**Bebauungsplan Nr. 86**  
**"Hamburger Straße – nördl. Beckersbergstraße"**  
**2. Änderung**  
**der Gemeinde Henstedt-Ulzburg**

Für das Gebiet:

„östlich der Hamburger Straße – nördlich der Beckersbergstraße – südlich der Bergstraße  
im Ortsteil Ulzburg“



Entwurf  
(26.09.2016 – Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses)

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
Baum • Schwormstede GbR  
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
I.1 Rechtsgrundlagen und Hinweise zum Verfahren.....	2
I.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	3
I.3 Plangeltungsbereich und Bestand .....	3
I.4 Übergeordnete Planungsgrundlagen.....	3
<b>2 Anlass und Ziele .....</b>	<b>3</b>
<b>3 Städtebauliche Planung.....</b>	<b>4</b>
3.1 Maß und Art der baulichen Nutzung.....	4
3.2 Überbaubare Grundstücksflächen .....	6
3.3 Gestalterische Festsetzungen.....	7
<b>4 Grünordnung und Artenschutz .....</b>	<b>7</b>
<b>5 Verkehr .....</b>	<b>12</b>
<b>6 Vorbeugender Brandschutz .....</b>	<b>12</b>
<b>7 Altlasten .....</b>	<b>13</b>
<b>8 Kosten .....</b>	<b>13</b>

# I Grundlagen

## I.1 Rechtsgrundlagen und Hinweise zum Verfahren

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in seiner Sitzung am 21.01.2013 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Hamburger Straße – nördl. Beckersbergstraße“ aufzustellen. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 86 ist am 30.08.2001 als Satzung in Kraft getreten. Für den Bereich zwischen Gartenstraße und Beckersbergstraße wurde die 1. Änderung aufgestellt, die am 30.05.2002 rechtskräftig geworden ist.

Der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 liegen

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen zugrunde.

Als **Plangrundlage** dient die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK).

Die 2. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im **beschleunigten Verfahren** nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von 2,2 ha. Aufgrund der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,5 für den Großteil des Geltungsbereichs und einer GRZ von 0,9 für einen kleineren Teilbereich im Süden, liegt die maximal versiegelbare Grundfläche unterhalb von 20.000 qm. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 entspricht somit der Fallkonstellation nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB. Demnach gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Festsetzungen für den Ausgleich von Eingriffen sind somit nicht erforderlich. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt nicht.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 werden einige **Änderungen** der zeichnerischen Festsetzungen vorgenommen. Die textlichen Festsetzungen werden nur geringfügig geändert. Die sonstigen im Ursprungsplan getroffenen textlichen und zeich-

nerischen Festsetzungen bleiben für den Geltungsbereich der 2. Änderung unverändert. In der vorliegenden **Begründung** wird nur auf die geänderten Festsetzungen eingegangen. Im Übrigen wird auf die Begründung zum Ursprungsplan verwiesen.

## **I.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros**

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplan-Änderung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt.

Die Umweltbelange mit Aussagen zum Artenschutz werden durch das Büro Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt, bearbeitet.

## **I.3 Plangeltungsbereich und Bestand**

Der Planänderungsbereich ist Teil des zentralen Bereichs des Ortsteils Ulzburgs, gegenüber vom AKN-Bahnhof Henstedt - Ulzburg. Südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich das Rathaus und die Verwaltung der Gemeinde.

Der Geltungsbereich verläuft zwischen den Straßen Beckersbergstraße und der Bergstraße in einem Streifen von rund 50 – 70 m parallel zur Hamburger Straße. Die Hamburger Straße (326) ist die Hauptverkehrsader der Gemeinde Henstedt-Ulzburg. Nach Norden führt sie zum Zubringer der BAB A7 und nach Süden in Richtung Norderstedt. Der Planänderungsbereich ist vollständig bebaut.

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von rund 2,2 ha.

## **I.4 Übergeordnete Planungsgrundlagen**

### **Regionalplanung**

Zur Anpassung an die Ziele der Regionalplanung wird auf die Begründung des Ursprungsplanes verwiesen. Diese Entwicklung soll sich künftig fortsetzen.

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 rechtswirksam. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 stellt der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dar. Mit der 2. Änderung sollen die festgesetzten Mischgebiete nicht geändert werden. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB wird entsprochen.

## **2 Anlass und Ziele**

**Anlass** für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 ist der Wunsch der Gemeinde Henstedt-Ulzburg die bisherige städtebauliche Zielvorstellung zu ändern. Diese sah bisher vor, eine durchgehende Bauflucht entlang der Hamburger Straße zu schaffen, um eine klare Raumkante auszubilden.

Auf Grund der festgesetzten Baulinie des Ursprungsbebauungsplanes muss eine Neubebauung direkt am Fußweg der Hamburger Straße entstehen. Die derzeitige städtebauliche Struktur ist jedoch vorwiegend durch eine von der Hamburger Straße zurückgesetzte Bebauung geprägt. Diese Struktur soll bei einer Neubebauung weiterhin

möglich sein. Es soll nicht mehr die Verpflichtung für eine Bebauung direkt an der Hamburger Straße vorgesehen werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes bleibt somit eine größere Flexibilität für eine Neubebauung. Zudem sollen auch Stellplätze vor den Gebäuden möglich sein.

Mit der 2. Änderung werden folgende **Planungsziele** angestrebt:

- Aufhebung der festgesetzten Baulinie und
- Abarbeitung der ökologischen Belange

Das Ziel des Ursprungsbebauungsplanes „*Stärkung der Zentrumsfunktion*“ wird von der 2. Änderung nicht berührt.

### 3 Städtebauliche Planung

#### 3.1 Maß und Art der baulichen Nutzung

Im Ursprungsbebauungsplan sowie in der 1. Änderung ist für die Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 3 eine maximale Traufhöhe festgesetzt ohne eine Begrenzung der Gebäudesamthöhe. Dadurch können Gebäudehöhen entstehen, die nicht der umgebenden Struktur entsprechen. Aus diesem Grund soll im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt werden. Auf die Festsetzung einer Traufhöhe kann somit verzichtet werden.

Für die dreigeschossige Bebauung entlang der Hamburger Straße in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wird eine maximale Gebäudehöhe von 13 Metern festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass im Erdgeschoss für eine moderne Einzelhandelsnutzung ausreichend hohe Räume entstehen können und auch in den Obergeschossen Raumhöhen entstehen, die den heutigen Ansprüchen an Wohn- oder Büroräumen entsprechen. Für die rückwärtige zweigeschossige Bebauung wird eine maximale Gebäudehöhe von 10 Metern festgesetzt. Die festgesetzte Dreigeschossigkeit wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und ist in der zentralen Lage weiterhin städtebaulich sinnvoll. Dadurch soll das Nachverdichtungspotential gegenüber der AKN-Haltestelle bestmöglich ausgenutzt werden.

Für den Großteil des MI 3 wird eine maximale Gebäudehöhe von 14,5 Metern festgesetzt. Nur für den rückwärtigen Teilbereich des MI 3 wird aufgrund der östlich angrenzenden niedrigeren Bebauung eine Gebäudehöhe von 10 Metern festgesetzt. Das MI 3 befindet sich in zentraler Lage gegenüber dem Marktplatz. Diese Gebäudehöhe ist in dieser Zentrumslage städtebaulich sinnvoll und gerechtfertigt und orientiert sich am gegenüberliegenden Torhaus.

Für das MI 3 wird im vorderen Baufenster mit der Gebäudehöhe von 14,5 m eine zwingende Dreigeschossigkeit festgesetzt. Eine zwingende Dreigeschossigkeit ist in dieser Zentrumslage städtebaulich sinnvoll und richtig. Dadurch wird das Zentrum gestärkt und die Errichtung von z. B. eingeschossigen Gebäuden vermieden. Das vorhandene Nachverdichtungspotential wird sinnvoll ausgenutzt. Für den hinteren Bereich wird nur eine Dreigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. Die zwingende Dreigeschossigkeit ist hier nicht erforderlich, da das Baufenster keine städtebauliche Wirkung in Richtung des Zentrums entwickelt.

Für das MI 1 und das MI 2 wird die Grundflächenzahl (0,5) aus dem Ursprungsplan übernommen und durch die 2. Änderung nicht verändert. Eine Überschreitung der GRZ soll für Tiefgaragen zulässig sein. Somit soll garantiert werden, dass ausreichend Stellplätze auf den Grundstücken nachgewiesen werden können ohne die öffentlichen (nur in geringer Anzahl vorhanden) Parkplätze in Anspruch nehmen zu müssen. Mit dieser Festsetzung soll der Bau von Tiefgaragen gefördert werden.

Im MI 3 wird die Grundflächenzahl von 0,9 aus der 1. Änderung übernommen. Diese überschreitet die im § 17 BauNVO Abs. 1 genannten Obergrenzen. Die Obergrenzen können jedoch gem. § 17 BauNVO Abs. 2 überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind an dieser Stelle nicht zu erwarten.

Diese städtebaulichen Gründe sowie die Maßnahmen, die gesunde Wohn –und Arbeitsverhältnisse garantieren, wurden in der Begründung zur 1. Änderung dargestellt. Diese wird im Folgenden zitiert:

„Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg - Norderstedt- Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg. Die Gemeinde ist Stadtrandkern I. 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 1995).

Bei dem weiteren Ausbau Henstedt-Ulzburgs in seiner Funktion als Stadtrandkern I. Ordnung sind die städtebauliche Ordnung und die Ausbildung des Ortszentrums weiter zu verbessern.

Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird mit der Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Stärkung des Plangebietes hinsichtlich seiner Zentrumsfunktion angestrebt, d.h. die vorhandene Mischnutzung, bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen, soll gesichert und entwickelt werden. Die baulich-räumliche Voraussetzung hierfür soll durch eine verdichtete Bebauung, die dem Zentrumscharakter entspricht, geschaffen werden. Dabei soll die Bebauung entlang der Hamburger Straße massiver als im rückwärtigen östlichen Bereich sein und eine Raumkante zur Bundesstraße bilden.

Zur Realisierung der Planungsziele ist die Überschreitung der Grenzen erforderlich. Das öffentliche Interesse an der Realisierung der Planänderung ist sehr hoch, da an diesem Kreuzungspunkt vielfältige Nutzungen aufeinandertreffen und erst durch die Planung harmonisiert werden können.

Aufgrund der besonderen Lage der von der Änderung betroffenen Flächen ist die Überschreitung ausgeglichen, weil

- der Bahnhof Ulzburg Mitte sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Vor-

haben befindet und dadurch unerwünschte verkehrliche Mehrbelastungen vermieden werden

- an dem Standort hat sich eine ungeordnete bauliche Entwicklung vollzogen hat, die durch diese Planung nachhaltig verbessert wird und der städtebaulichen Funktion dieses Standortes gerecht wird
- sich der Bürgerpark mit seinen Angeboten zur Naherholung in fußläufiger Entfernung (500 m) befindet, so dass diese Ansprüche der zukünftigen Nutzer befriedigt werden können
- sich zudem in einer Entfernung von ca. 100 m zukünftig eine ansprechend gestaltete öffentliche Grünfläche befindet, die zusätzliche Ausgleichsfunktion übernimmt.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen, weil diese im Einklang mit den Aussagen der Regionalplanung und anderen übergeordneten Planungsinstrumenten steht.“

Das Zentrum von Henstedt-Ulzburg ist von einer gemischten Nutzungsstruktur geprägt. Hierbei spielt die Wohnnutzung noch immer eine wichtige Rolle. Der Plangelungsbereich ist für das Wohnen aufgrund der Zentrumslage mit den sehr guten Einkaufsmöglichkeiten sowie des benachbarten AKN-Haltepunktes „Henstedt-Ulzburg“ prädestiniert. Vor diesem Hintergrund und dem Wunsch innerhalb der Gebäude auch eine vertikale Nutzungsmischung zu etablieren, wird auf der Grundlage des § 1 Abs. 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, dass im zweiten Obergeschoss (3. Vollgeschoss) und den Staffelgeschossen nur Wohnnutzungen zulässig sind. Somit wird die Errichtung reiner monofunktionaler Gebäude verhindert und die Belegung des Zentrums von Henstedt-Ulzburg auch in den Abendstunden gestärkt.

### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Mit der 2. Änderung wird die überbaubare Grundstücksfläche zukünftig nur noch durch Baugrenzen definiert. An den Baugrenzen kann gebaut werden. Somit soll eine größere Flexibilität für eine Neubebauung gewährleistet werden. Ein Zurückspringen der Bebauung ist möglich und entspricht der vorhandenen städtebaulichen Struktur. Durch die Festsetzung einer Baugrenze ist zukünftig auch die Errichtung von Stellplätzen vor den Gebäuden möglich.

Die neu festgesetzten Baugrenzen werden um einige Meter nach Osten verschoben, damit die Möglichkeit besteht, langfristig breitere Bürgersteige umsetzen zu können. Eine Überschreitung der überbaubaren Fläche soll für Tiefgaragen zulässig sein. Somit soll garantiert werden, dass ausreichend Stellplätze auf den Grundstücken nachgewiesen werden können ohne die öffentlichen (nur in geringer Anzahl) Parkplätze in Anspruch nehmen zu müssen. Mit dieser Festsetzung soll der Bau von Tiefgaragen gefördert werden.

Die vorderen Bereiche der Baufenster entlang der Hamburger Straße weisen Gebäudehöhen auf, die bei einer festgesetzten Gebäudehöhe von 13 m – 14,5 m noch ein zusätzliches Staffelgeschoss ermöglichen. Grundsätzlich ist die Errichtung von Staffelgeschossen möglich, diese sollen jedoch von der Hamburger Straße abgerückt sein, damit keine Gebäude mit einer optischen Viergeschossigkeit entstehen. Vor diesem Hintergrund wurde festgesetzt, dass die Außenwand der Staffelgeschosse, die in Richtung der



Hamburger Straße orientiert sind um mindestens 2,00 m in Richtung Osten abgerückt sein müssen. Dieses Abrücken führt auch dazu, dass in Richtung Westen (Abendsonne) orientierte Außenwohnbereiche entstehen können.

### **3.3 Gestalterische Festsetzungen**

Die gestalterischen Festsetzungen der 2. Änderung orientieren sich an den gestalterischen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan.

Im Rahmen der 2. Änderung werden jedoch Flachdächer zugelassen, da diese bereits im Plangebiet vermehrt vorhanden sind. Zudem wird festgesetzt, dass Tiefgaragenüberdeckungen außerhalb der Gebäude mit einer Mindesthöhe von nur noch 0,2 m Erdschicht versehen und begrünt werden müssen. Diese Änderung reduziert den statischen Aufwand für den Bau der Tiefgarage und gefördert somit den Bau von Tiefgaragen.

Durch die 2. Änderung entfällt auch die Pflicht, die Gestaltung von Garagen und Carports sowie Anbauten und Nebenanlagen an die Gestaltung der Hauptgebäude zu orientieren. Es besteht nun eine höhere Flexibilität bei der Gestaltung dieser baulichen Anlagen.

Erhöht wurde im Rahmen der 2. Änderung auch der zulässige Anteil der Gesamtfassade, der durch anderen Materialien bedeckt werden kann von 25 % auf 30%. Auch hier besteht somit eine größere Flexibilität bezüglich der Objektplanung.

Auf der Grundlage des novellierten § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein können die Gemeinden die Zahl der notwendigen Stellplätze festlegen. Vor diesem Hintergrund wird in der 2. Änderung festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze errichtet werden müssen. Damit soll verhindert werden, dass ein Parkdruck auf die angrenzenden Wohngebiete und die öffentlichen Parkplätze entsteht.

Mit der gleichen Zielrichtung wurde festgesetzt, dass bei Büro- und Verwaltungsbauten je 50 qm Nutzfläche mindestens ein Stellplatz errichtet werden muss.

## **4 Grünordnung und Artenschutz**

### **Anlass und Vorhabenbeschreibung**

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des B-Plans 86 soll gegenüber der Ursprungsplanung eine größere Flexibilität für eine Neubebauung geschaffen werden, indem die festgesetzte Baulinie in eine künftige Baugrenze geändert wird. Die jetzige Ausdehnung der überbaubaren Flächen und das Maß der Nutzung bleiben unverändert. Zusätzlich sollen für den Änderungsbereich des B-Plans die ursprünglichen gestalterischen Festsetzungen komplett aufgehoben werden. Somit treten gegenüber der Ursprungsplanung auch grundsätzlich keinerlei vorhabensbedingten Auswirkungen auf die grünordnerischen Inhalte ein. Wegen des vereinfachten Verfahrens (B-Plan der Innenentwicklung) entfällt für den vorliegenden Planfall ohnehin die naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht.

Auf der Grundlage der Bestimmungen des BNatSchG sind jedoch die Festsetzungen des B-Plans unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu beurteilen. Bebauungspläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs.



I BNatSchG erfüllen. Möglich ist dies jedoch später durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben.

Dabei sind für die nachfolgende artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 (5) BNATSchG nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant. Die Abschätzung relevanter Artvorkommen erfolgt anhand ihrer Lebensraumsprüche auf der Grundlage der bedeutsamen Biotop- und Habitatstrukturen im Plangebiet.

### **Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans 86 „Hamburger Straße –nördl. Beckersbergstraße“ umfasst ein Teilgebiet des Ursprungs-B-Plans, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Mischgebietsflächen entlang der *Hamburger Straße* geschaffen wurden. Entsprechend dem Ziel zur Schaffung von Wohn- und Gewerberäumen sind die Grundstücke größtenteils bebaut. Neben den unterschiedlichsten Gebäudetypen und Gewerbeflächen werden die Grundstücksflächen auch zu großen Teilen durch Stellplätze sowie An- und Zulieferflächen eingenommen.

An Grünstrukturen sind im Änderungsbereich nur vereinzelt Gehölze unterschiedlichster Ausprägung anzutreffen (u.a. Birke, kleinere Ahorne, Nadelgehölze). Planungsrechtlich ist im Ursprungsplan mit einem Erhaltungsgebot lediglich eine Eiche auf der Südseite der *Reumannstraße* (Kronendurchmesser etwa 8 m) festgesetzt. Die wenigen verbleibenden unbebauten Grundstücksbereiche sind vorwiegend ziergärtnerisch gestaltet und genutzt.

Um die Grünstruktur im Plangebiet zu verbessern, wird im Rahmen der 2. Änderung festgesetzt, dass bei Neubaumaßnahmen pro angefangener 800 qm überbaubarer Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger heimischer Laubbaum auf dem Baugrundstück mit Mindestqualitäten zu pflanzen ist. Sollte dies auf dem Baugrundstück nicht möglich sein, so ist eine Anpflanzung auch an anderer geeigneter Stelle im Gemeindegebiet zulässig.

Beim Abgang der Bäume ist die gleiche Mindestqualität zu verwenden. Für die neu zu pflanzenden Bäume wird ein Hinweis für die Art und Weise wie sie anzupflanzen sind formuliert. Demnach sind die Pflanzgruben mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes mit geeignetem Substrat bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Biotopausstattung insgesamt sehr strukturarm. Angesichts der innerörtlichen Lage und der von Bebauung geprägten Umgebung sowie der Störwirkungen durch die Nutzungen im Umfeld (stark befahrene *Hamburger Straße* sowie die unmittelbare Nähe zum AKN-Bahnhof) kommt den Mischgebietsflächen lediglich eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung als Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt zu. Es ist ausschließlich mit weit verbreiteten, unempfindlichen und un gefährdeten Arten der Siedlungsgebiete zu rechnen. Bedeutende Gewässer, die potenzielle Lebensstätte von Amphibien wären, sind im Planänderungsbereich ebenfalls nicht vorhanden.

Bei Neubauvorhaben ist pro angefangene 800 qm zulässig überbaubare Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger heimischer Laubbaum auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Es sind die festgesetzten Mindestqualitäten zu verwenden.

### **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG werden angesichts der aktuellen Biotop- und Habitatausstattung, der Lage im Siedlungsraum, der infolgedessen nutzungsbedingten Störungen (intensiv genutzte Wohn- und Gewerbegrundstücke mit geringem Natürlichkeitsgrad entlang einer Hauptverkehrsstraße) lediglich die potenziell relevanten Artengruppen Vögel und Fledermäuse näher betrachtet. Für alle anderen streng geschützten Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann ein Vorkommen im Plangebiet durch deren Habitatansprüche, Verbreitungsgebiete und bekannte Vorkommen im Land Schleswig-Holstein ausgeschlossen werden. Weiterhin sind auch keine streng geschützten Pflanzenarten im Plangebiet aufgenommen worden oder zu erwarten.

Alle Fledermausarten werden im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG des Rates (FFH-Richtlinie) als streng zu schützende Tierart von gemeinschaftlichem Interesse aufgeführt. Zu den relativ häufigen Fledermausarten zählen z.B. die Zwerg- und die Breitflügelfledermaus als typische Siedlungsvertreter. Im Hinblick auf ein potenzielles Vorkommen entsprechender Arten besitzt der vorhandene Gebäudebestand eine grundsätzliche Eignung als Quartierstandort. Speziell vorhandene Spalten durch Schäden am Mauerwerk, Gebäudenischen sowie im Übergangsbereich zum Dachbereich bieten potenzielle Gelegenheiten für entsprechende Fortpflanzungs- (Wochenstuben) oder Ruhestätten (Einzel-/Winterquartiere). Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand hingegen weist keine geeigneten Quartierspotenziale, wie z.B. Baumhöhlen auf, da Baumhöhlen und Spaltenverstecke nur in sehr alten Bäumen anzutreffen sind. Als Jagdhabitat hat das B-Plan-Gebiet für die potenziell vorkommenden Fledermausarten aufgrund des relativ hohen Bebauungsgrades, des innerstädtischen Umfeldes und der geringen Größe nur eine mäßige Bedeutung. Da zudem Nahrungs- und Jagdhabitats nicht zu den Lebensstätten gehören, sind diese im Sinne einer artenschutzrechtlichen Prüfung auch nicht relevant.

Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt. Für die Artengruppe der Vögel sind eingeschränkte Lebensraumstrukturen im Plangebiet vorhanden. Es sind Arten, die auch im Siedlungsbereich vorkommen können und hier vorwiegend in den Gehölzen nisten. Ein weiterer Anteil ist als Gebäude- und Nischenbrüter auch in menschlichen Bauten zu finden. Von den potenziell vorkommenden Vogelarten ist der überwiegende Anteil weit verbreitet und ungefährdet und befindet sich in Schleswig-Holstein in einem günstigen Erhaltungszustand. Eine Bedeutung als Rast- und Überwinterungsgebiet für artenschutzrelevante Vogelarten besitzt das Plangebiet aufgrund der innerörtlichen Lage und vergleichsweise geringen Größe nicht.

### Fazit

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des B-Plans 86 soll durch die Aufhebung der gestalterischen Vorgaben sowie der Baulinie zugunsten einer Baugrenze lediglich eine größere gestalterische Freiheit für das Mischgebiet innerhalb einer bereits heterogenen Bestandslage geschaffen werden. Durch den Vollzug des B-Plans resultierende bauliche

Veränderungen betreffen daher lediglich die bereits planungsrechtlich bebaubaren Mischgebietsflächen, da die jetzige Ausdehnung der Baufelder unverändert bleibt, so dass es hierdurch nicht zu neueren Habitatverlusten für Fledermäuse oder Brutvögel kommt.

Ein Verstoß gegen das Verbot der Tötung, das Störungsverbot und das Beschädigungsverbot für Brut- und Ruhestätten streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten gemäß § 44 (I) Nr. 1-3 BNatSchG durch die vorliegende Änderung des B-Plans 86 liegt grundsätzlich nicht vor, da gegenüber dem bisherigen planungsrechtlichen Stand keine zusätzliche Beseitigung oder Beeinträchtigung potenzieller Lebensräume vorgesehen ist.

Sollte dennoch die Entnahme von vorhandenen Gehölzen auf bislang noch unbebauten Mischgebietsflächen notwendig sein, sind zum allgemeinen Brutvogelschutz und zur Vermeidung der Tötung von Individuen und der Störung zu relevanten Zeiten Schonfristen für den Zeitpunkt der Gehölzentnahme zu berücksichtigen. Als Schonfrist gelten die gesetzlich festgelegten Fällungsfristen gem. § 27a LNatSchG in der Zeit vom 15. März bis zum 30. September. Potenzielle Brutplätze der Avifauna sind somit während der Räumung des Baufeldes und der Arbeitsbereiche nicht besetzt. Die Konflikte werden hiermit vermieden.

Zur Vermeidung von Tötungen von potenziell anwesenden Fledermausindividuen und Gebäudebrütenden Vogelarten sowie Störungen bei Maßnahmen an potenziellen Quartieren wird bei An- oder Umbauten an Gebäuden sowie Abriss- und Abbruchmaßnahmen am Gebäudebestand vorsorglich empfohlen, derartige Abriss- und Umbaumaßnahmen nur bei Abwesenheit potenzieller Fledermäuse und Vogelarten durchzuführen, um nicht in Konflikt mit dem Artenschutzrecht zu kommen.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen werden somit eingehalten. Dies betrifft sämtliche Zugriffsverbote des § 44 (I) BNatSchG.

Zur Übernahme in den B-Plan geeignete artenschutzrechtliche Hinweise:

Da die 2. Änderung des B-Plans 86 die Grundlage für die Realisierung von Vorhaben bildet, die ggf. artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG erfüllen, und der B-Plan vollzugsfähig sein muss, ist

- zur Vermeidung von den Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die Einhaltung der Fällverbotsfrist in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September gemäß § 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG für den verlustigen Gehölzbestand zu beachten.
- im Rahmen der nachfolgenden Planung bzw. der Vorbereitung von Baumaßnahmen frühzeitig gutachterlich zu klären, ob Gebäudeteile, die vom Abriss oder Umbau betroffen sind, Lebensstätten besonders oder streng geschützter Tierarten und/oder Lebensstätten europäischer Vogelarten sind.

### **Baumschutz**

Aus Sicht des örtlichen Baumschutzes ergeben sich durch die 2. Änderung des B-Plans 86 zunächst keine vorhabensbedingten Änderungen. Zum Erhalt ist bisher lediglich ein Baum festgesetzt. Da über die Festsetzungen des B-Plans hinaus für das gesamte Gemeindegebiet Henstedt-Ulzburgs die kommunale Baumschutzsatzung gilt, sind unab-

hängig davon deren Regelungen nachdrücklich zu beachten.

Die Gemeinde hat im Zuge der erneuten Bearbeitung des Plangebietes den Zustand des schützenswerten Baumbestandes gesondert kontrollieren lassen. Diese durchgeführte Baumkontrolle ist eine Sichtkontrolle von Bäumen im Sinne der Verkehrssicherungspflicht. Die Bäume wurden durch systematische Inaugenscheinnahme (ohne technische Hilfsmittel) auf verkehrsgefährdende Schäden an Wurzel, Stamm und Krone kontrolliert. Fäule, Totholz, Schiefstellung des Stammes, mangelnde Verankerung im Boden und ähnliche Schäden können verkehrsgefährdend sein und müssen im Zweifelsfall durch eine eingehende Baumuntersuchung näher bestimmt werden.

Die markanten Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereiches besitzen insgesamt eine ortsbildprägende Wirkung und machen einen noch vitalen Eindruck, so dass eine Verkehrssicherheit größtenteils heute noch gegeben ist. Lediglich für die Blut-Buche mit einem Stammdurchmesser von mehr als 1 m im zentralen MI 2 führt u.a. ein erkennbarer Pilzbefall im Wurzel- und Stockbereich bereits heute zu einer nicht tatsächlich prognostizierbaren Verkehrssicherheit. Zur Erhaltung der Verkehrssicherheit sind hier in der Vergangenheit bereits Baumpflegemaßnahmen durchgeführt worden. Eine baumgutachterliche Begleitung zur Abschätzung des Umfangs des genannten Schadens und zur Ableitung von Maßnahmen ist kurzfristig erforderlich.

Für die nachfolgend genannten Bäume zeichnet sich trotz des derzeit noch insgesamt vitalen Eindrucks bedingt durch die stark beeinträchtigten und beengten Standortbedingungen (kleine Baumscheiben, bestehender hoher Versiegelungsgrad und Nutzungsdruck) bereits heute ab, dass auch hier im Hinblick auf die Gewährleistung der Verkehrssicherheit künftig entsprechende Baumpflegemaßnahmen durchzuführen sind. Diese Bäume und auch die bereits beschriebene Blut-Buche stehen sehr dicht an den vorhandenen Gebäuden und im Einfahrts-, Straßen- bzw. Parkraum.

- Linde mit einem Stammdurchmesser von etwa 60 cm im zentralen MI 2
- zwei Platanen am Südrand des im MI 3 mit Stammdurchmessern von 40 cm und 60 cm

Die Standortbedingungen der Eiche in der *Reumannstraße* (Stammdurchmesser von 45 cm) hingegen sind besser bestellt, wenn auch nicht optimal. Der Ahorn (Stammdurchmesser von etwa 80 cm) im MI 1 konnte aufgrund der rückwärtigen Lage auf privatem Gartengrundstück nicht betrachtet werden.

Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass die im Plangebiet durch die Baumschutzsatzung bereits geschützten Bäume kein gesondertes Erhaltungsgebot durch den B-Plan erfahren werden, mit Ausnahme der bisher bereits als zu erhalten festgesetzte Eiche in der *Reumannstraße*. Diese wird auch weiterhin mit einem Erhaltungsgebot innerhalb des B-Plans versehen, da eine Sicherung des momentanen Standortes geeignet ist, um bei Abgang eine ggf. erforderliche Ersatzpflanzung durchführen zu können.

Für die anderen Bäume gilt, dass eine Sicherung der derzeitigen Standorte als Ersatzstandorte für künftige Neuanpflanzungen bei Abgang oder Fällung der vorhandenen Bäume nicht empfohlen wird, da hier dauerhaft keine günstigen Standort- und Wuchsbedingungen vorliegen. Es sind weiterhin die Vorschriften der örtlichen Baumschutzsatzung zu beachten, die von den Festsetzungen des B-Plans unberührt bleiben.

## 5 Verkehr

Das Plangebiet befindet sich an der Hamburger Straße, die in Richtung Norden die Anbindung an die BAB A1 und in Richtung Süden nach Norderstedt / Hamburg garantiert. Das Plangebiet ist voll erschlossen und sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Entlang der Hamburger Straße sollen die vorhandenen Bürgersteige langfristig verbreitert werden, um die Attraktivität für die Fußgänger im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde zu verbessern. Vor diesem Hintergrund wurde von der Geltungsbereichsgrenze bis zu den neu festgesetzten Baugrenzen in den MI 1 – MI 3 eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Somit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um zukünftig den Gehweg verbreitern zu können. Es können langfristig Bürgersteige mit einer Breite von bis zu fünf Metern realisiert werden.

Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Westlich des Plangebietes verläuft die AKN-Strecke mit dem Bahnhof Henstedt-Ulzburg. Diese wird durch die 2. Änderung nicht berührt. Vom Betreiber der Bahnstrecke wurde darauf hingewiesen, dass dieser für keinerlei Schäden, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes ergeben, haftet. Hierzu können auch keine Forderungen wegen der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere Verkehrsgeräusche und sonstige in den gesetzlichen Vorschriften behandelte Auswirkungen, geltend gemacht werden.

Die Landeseisenbahnverwaltung weist auf folgendes hin:

- Hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen sowie Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen weise ich auf den Abschnitt II, § 6 und § 7 des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 27.06.1995 hin.
- Forderungen der Grundstückseigentümer und –nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z.B. Lärmsanierungen, Maßnahmen zur Minimierung von Geruchs- und Staubemissionen) sind, auch durch die Rechtsnachfolger der o.g. Personen nicht möglich und damit auszuschließen

Die 2. Änderung hat auch keine Auswirkungen auf den Busverkehr und der Befahrung der Busanlage A – Henstedt-Ulzburg - auch zu Nachtstunden.

## 6 Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten mit 96 m<sup>3</sup>/h auf Grundlage des Arbeitsblattes DVGW - W 405 in dem Plangeltungsbereich sichergestellt.

Im Notfall müssen alle Gebäude für die Feuerwehr erreichbar sein. Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 (4)) und der DIN 14090 genügen.

## **7 Altlasten**

Der unteren Bodenschutzbehörde Segeberg (UBB Se) liegen Erkenntnisse über Grundwasserverunreinigungen im südlichen Abschnitt des Bebauungsplanes Nr. 86 vor. Als Verdachtsfall werden ein vorhandener Gewerbebetrieb und ein ehemaliger Gewerbebetrieb auf einem Grundstück der Beckersbergstraße eingestuft.

Die Verunreinigungen entwickeln sich von Nord-Ost/Süd-West in südöstliche Richtung. Um die Verunreinigungen zu untersuchen befinden sich sowohl im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen als auch auf verschiedenen Privatgrundstücken (mit Zustimmung der Eigentümer) bereits diverse Messstellen, so auch auf dem Grundstück Hamburger Straße 73 – 75 / Gartenstraße 2 – 2 a.

Entsprechende Nachweise konnten bisher aber nicht erbracht werden, so dass weitere Untersuchungen/Messungen vorgenommen werden müssen.

Vor einer Neubebauung oder einem Rückbau von Gebäuden in diesem Bereich sind weitere Untersuchungen erforderlich. Eine Überbauung des Schadensbereichs ist vor Abschluss der Untersuchungen und evtl. Sanierungsmaßnahmen zu vermeiden. Vorhandene Grundwassermessstellen sind bis zum Abschluss der Untersuchungen zu erhalten. Bei Baugenehmigungsverfahren im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 86 ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg zu beteiligen.

## **8 Kosten**

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg keine Kosten.

---

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg am ..... gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den .....

.....

Bürgermeister