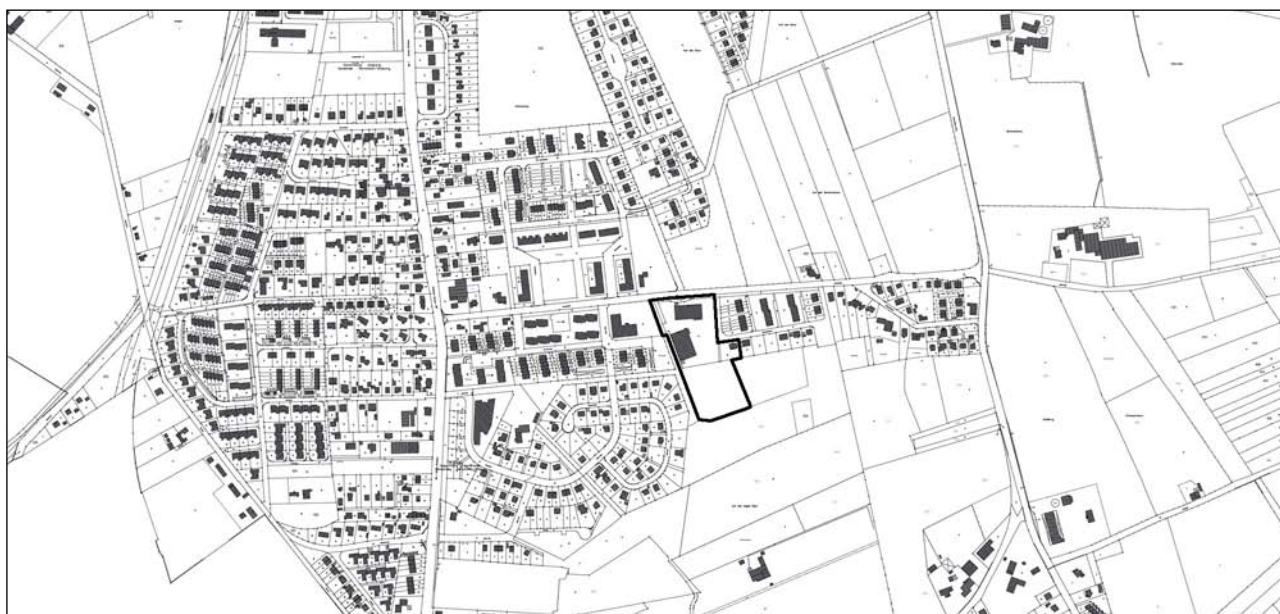




Gemeinde Henstedt-Ulzburg Bebauungsplan Nr. 114, 2. Änderung u. Erweiterung „Nahversorgung Ulzburg Süd“ Begründung



Verfahrensstand

■	Aufstellungsbeschluss (§ 2(1) BauGB)
■	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3(1) BauGB)
■	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4(1) BauGB)
□	Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)
□	Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4(2) BauGB)
□	Erneute Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)
□	Erneute Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4(2) BauGB)
□	Satzungsbeschluss (§ 10(1) BauGB)
□	Bekanntmachung (§ 10(3) BauGB)



Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Bebauungsplan Nr. 114, 2. Änderung und Erweiterung
„Nahversorgung Ulzburg Süd“
Begründung

Auftraggeber
Profilia GmbH & Co. KG
Kiekenbrink 1
32457 Porta Westfalica

13.06.2016
Fassung zum Vorentwurf

Planverfasser
SWUP GmbH
Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation
Harksheider Weg 115 C
25451 Quickborn

Telefon 04106 | 766 88 80
Telefax 04106 | 766 88 81
swup.sh@swup.de
www.swup.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Karl Wefers
Dipl.-Ing. Petra Schimansky



Inhaltsverzeichnis

0.	Präambel - Rechtsgrundlagen	1
1.	Planungsgegenstand	2
1.1	Planungsanlass und Planungserfordernis	2
1.2	Umweltprüfung	3
1.3	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	4
1.4	Ausgangssituation	4
1.5	Eigentumsverhältnisse.....	5
1.6	Übergeordnete Planungsgrundlagen und bestehendes Planungsrecht	5
1.6.1	Landesentwicklungsplan, Regionalplan	5
1.6.2	Flächennutzungsplan	6
1.6.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	6
1.7	Fachliche Vorgaben	9
1.7.1	Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000.....	9
1.7.2	Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz und § 21 Landesnaturschutzgesetz	9
1.7.3	Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz	10
1.7.3	Wald	11
1.7.4	Baumschutzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg	12
2.	Planinhalt und Abwägung	13
2.1	Planungsziele	13
2.2	Städtebauliches Konzept.....	13
2.3	Planinhalt und Festsetzungen	18
2.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	18
2.3.2	Maß der baulichen Nutzung	20
2.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	20
2.3.4	Mindestmaß der Baugrundstücke und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	21
2.3.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	22
2.3.6	Gestaltung	22
2.3.7	Verkehr, Gehrechte	23
2.3.8	Ver- und Entsorgung	25
2.3.9	Grünflächen	26



2.3.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
2.3.11	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen ...	28
2.3.12	Lärmschutz	30
2.3.13	Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich	31
2.3.14	Festsetzungen aus anderen Bebauungsplänen.....	31
2.4	Nachrichtliche Übernahmen.....	31
2.5	Hinweise.....	32
3.	Umweltbericht	34
4.	Verfahren	34
4.1	Förmliches Verfahren.....	34
5.	Flächenbilanz.....	35
6.	Durchführung des Bebauungsplanes	35
7.	Beschluss über die Begründung	35
8.	Anlagen.....	36



Begründung
zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 114
„Nahversorgung Ulzburg Süd“ der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

0. Präambel - Rechtsgrundlagen

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Nahversorgung Ulzburg Süd“ wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen erstellt:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVObL. Schl.-H. S. 6).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVObL. Schl.-H. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Juli 2011 (GVObL. Schl.-H. S. 225).

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVObL. Schl.-H. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juli 2015 (GVObL. Schl.-H. S. 200, 203).



1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Anlass der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 114 sind die Absichten der am Standort Dammstücken ansässigen Lebensmittelmärkte Aldi und Edeka das bestehende Nahversorgungszentrum zu verbessern. Als Vorhabenträger tritt die Profilia GmbH & Co. KG auf.

In der Sitzung am 14.04.2014 haben sich die Ausschussmitglieder des Umwelt- und Planungsausschusses gegen eine vom Projektentwickler vorgestellte Verlegung des Aldi-/Edeka-Marktes nebst Drogeriemarkt von der Straße Dammstücken an die Hamburger Straße als Ersatz des bestehenden Standortes ausgesprochen.

Die Ausschussmitglieder haben sich stattdessen grundsätzlich für die Einleitung eines Planänderungsverfahrens ausgesprochen, welches zur Ertüchtigung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes führt. Dies ist im Zuge des mittlerweile planfestgestellten Rückbaus der das Gebiet überquerenden 220kV-Hochspannungsleitung und des damit entfallenden Schutzbereiches der Freileitung auch möglich. Ein Rückbau ist frühestens 2017 zu erwarten. Erst danach kann eine Neubebauung erfolgen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das vorhandene Nahversorgungszentrum abzureißen und wieder neu aufzubauen. Den veränderten Flächenanforderungen soll durch Optimierung und Vergrößerung der Baukörper sowie Flächenerweiterung entsprochen werden. Hierbei soll auch der benachbart ansässige Drogeriefachmarkt in zeitgemäßer Form integriert werden. Leerstand und unerwünschte Nachnutzungen könnten durch eine Optimierung des Standortes vermieden werden und der etablierte Einzelhandelsstandort bestehen bleiben.

Das Grundstück der ansässigen Lebensmittelmärkte Aldi und Edeka liegt an der Straße Dammstücken und wird von dieser aus erschlossen. Neben dem Bestandsgrundstück (bestehendes Nahversorgungszentrum Ulzburg Süd) wird der Zukauf von ca. 6.200 m² öffentlicher Flächen im Süden des bestehenden Nahversorgungszentrums notwendig. Diese sind derzeit als Ausgleichsfläche festgesetzt. Eine Umwandlung in Bauland ist zur Realisierung der Planung notwendig. Zusammen weisen die Grundstücke – vorbehaltlich der endgültigen Vermessung – eine Größe von ca. 15.540 m² auf.

Das Grundstück soll mit einem Lebensmittelverbrauchermarkt, einem Lebensmittel-discountmarkt und einem Drogeriefachmarkt bebaut werden. Die geplanten zulässigen Grundflächen der Märkte sollen angehoben und über maximal zulässige Verkaufsflächen präzisiert werden. Hierzu hat im Vorfeld eine Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde des Landes Schleswig-Holstein stattgefunden. Hinzu kommt eine Stellplatzanlage mit ca. 200 Stellplätzen in zeitgemäßer Breite. Eine Fußgänger-Verbindung in Ost-West-Richtung über die Stellplatzanlage zum Rotkehlchenweg wird erhalten bleiben.



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 114, 2. Änderung und Erweiterung
„Nahversorgung Ulzburg Süd“ | Begründung

13.06.2016

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standorterweiterung zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Eine Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsstandortes in eine andere Richtung als nach Süden kommt nicht in Betracht, da die benachbarten Flächen bereits bebaut sind. Insofern kommt es darauf an, den sich in die Großflächigkeit entwickelnden Nahversorgungsstandort durch Anpassung der Bauleitplanung zu steuern.

Die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 114 „Nahversorgung Ulzburg Süd“ wurde durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Henstedt-Ulzburg am 28.09.2015 beschlossen. Neben der Ausweisung von Sondergebietsflächen für den großflächigen Einzelhandel ist die Abarbeitung der ökologischen Belange und die Berücksichtigung der Belange der Nachbarschaft, insbesondere in Bezug auf den Lärmschutz durch den zu erwartenden Anlieferverkehr, vorgesehen.

Für die beabsichtigte Planung ist im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich und begonnen.

Mit der Ausarbeitung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 114 „Nahversorgung Ulzburg Süd“ ist die SWUP GmbH, Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation in Quickborn beauftragt.

1.2 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung zum Bebauungsplan durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der für die Abwägung erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgefragt.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen, der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt (§ 2a BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und Teil der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB, die der Begründung in der Endfassung beigelegt wird.

Die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, sind von der Gemeinde nach § 4c BauGB zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Die gewählte Konzeption der Umweltüberwachung ist als ein weiterer Baustein der Umweltprüfung im Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

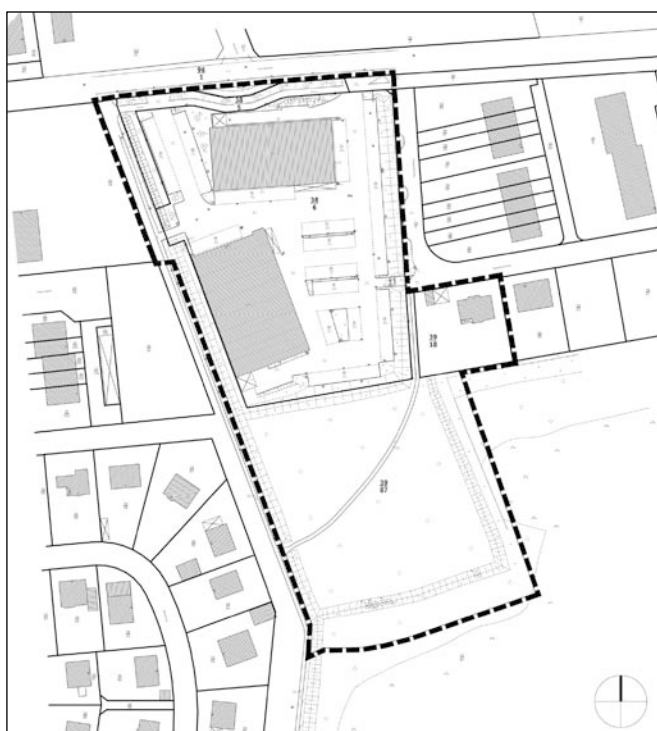
Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in Form des Umweltberichts aufbereitet und sollen in Form von Festsetzungen oder anderen Regelungen im Bebauungsplan berücksichtigt werden.



1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Ulzburg südlich der Straße Dammstücken. Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 114 „Nahversorgung Ulzburg Süd“ für das Gebiet: Östlich der Bebauung Neuer Damm – Südlich der Straße Dammstücken – Westlich des Rotkehlchenweges – Nördlich der Ausgleichsfläche im Ortsteil Ulzburg Süd wird für die nachfolgend abgebildete Fläche aufgestellt.

Abbildung 1: Geltungsbereich



Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,05 ha. Es handelt sich um die Flurstücke 38/5, 38/6, 39/18, 39/87 (teilweise) und 96/1 (teilweise), der Flur ..., der Gemarkung

1.4 Ausgangssituation

Das Bestandsgrundstück der Lebensmittelverbrauchermärkte ist ca. 9.340 m² groß und durch zwei Baukörper und eine großflächige Stellplatzanlage auf ca. 7.800 m² bebaut und versiegelt. Das entspricht einer Grundstücksausnutzung von 83,5 %. An der östlichen Seite ist ein bepflanzter Lärmschutzwall zum Rotkehlchenweg angelegt. Weitere Pflanzinseln gliedern den Stellplatz und begrünen den Nahversorgungsstandort an der Straße Dammstücken.



Das Wohnbaugrundstück am Rotkehlchenweg im Osten des Plangebietes hat eine Größe von ca. 1.125 m². Der durch Wohngebäude, Stellplätze und Carport derzeit versiegelte Grundstücksanteil liegt bei ca. 15 %.

Im Westen grenzt ein öffentlicher Grünzug, der von Knicks eingerahmt ist, an das Grundstück der Lebensmittelverbrauchermärkte.

Im Süden befindet sich auf einer ca. 8.250 m² großen Fläche eine Ausgleichsfläche, die allseitig mit Knicks bepflanzt ist und im übrigen als Wiese ausgebildet ist. Ein befestigter Fußweg quert diese Fläche vom Rotkehlchenweg im Norden kommend diagonal nach Südwesten und bindet an den öffentlichen Grünzug an.

Das Geländeniveau des Plangebietes fällt von etwa 32,00 m NN im Norden an der Straße Dammstücken auf ca. 30,40 m NN am südlichen Ende der derzeitigen Stellplatzanlage. Die südlich anschließende Ausgleichsfläche beginnt auf einem Niveau von ca. 31,50 m NN und fällt nach Süden auf ca. 30,90 m NN ab. Der östlich angrenzende Rotkehlchenweg liegt auf einem Niveau von 32,10 m NN bis 31,80 m NN.

1.5 Eigentumsverhältnisse

Das Baugrundstück des bisherigen Nahversorgungsstandortes befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die vorhandene Ausgleichsfläche im Süden, die als Erweiterungsfläche vorgesehen ist, befindet sich im Eigentum der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.

1.6 Übergeordnete Planungsgrundlagen und bestehendes Planungsrecht

1.6.1 Landesentwicklungsplan, Regionalplan

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg-Norderstedt-Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg. Die Gemeinde ist Stadtrandkern I. Ordnung und aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage auf der Achse Hamburg-Kaltenkirchen in den vergangenen Jahren stark gewachsen.

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

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind gemäß Landesentwicklungsplan 2010 wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten vorzusehen (Zentralitätsgebot). Das gilt auch für die Erweiterung vorhandener Betriebe in die Großflächigkeit hinein. Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen (Kongruenzgebot).

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemein-



de zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot). (LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010)

Durch den Ausbau des Ortszentrums Ulzburg zu einem bedarfsgerechten und leistungsfähigen Versorgungs- und Dienstleistungszentrum sollen die zentralörtlichen Funktionen gestärkt werden. (REGIONALPLAN 1998)

Der aufzustellende Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

1.6.2 Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, die sich zur Zeit im Verfahren befindet. Für das Plangebiet sind für den vergrößerten Nahversorgungsstandort Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Östlich und westlich schließen sich Mischbauflächen und Wohnbauflächen an. Im Süden und Osten verbleibt das Niederungsgebiet, welches als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt ist. Der derzeit noch wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet entlang der Straße Dammstücken als Mischbaufläche dar.

Abbildung 2: Ausschnitt bisherige und geplante Darstellung FNP



1.6.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 114, 1. Änderung

Gemäß rechtskräftiger 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 besteht für das Nahversorgungszentrum an der Straße Dammstücken eine Festsetzung als Mischgebiet. Enge Baukörpergrenzen regeln die zulässige Kubatur der Gebäude und befinden sich außerhalb des Schutzstreifens der 220kV-Freileitung. Für den Aldi ist eine Grundfläche von 1.200 m² und für den Edeka eine Grundfläche von 1.500 m² zuläs-



sig. Der Großteil der übrigen Flächen ist für Stellplätze festgesetzt. Insgesamt sind 19 Einzelbäume zur Begrünung des Grundstücks anzupflanzen.

Abbildung 3: Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114

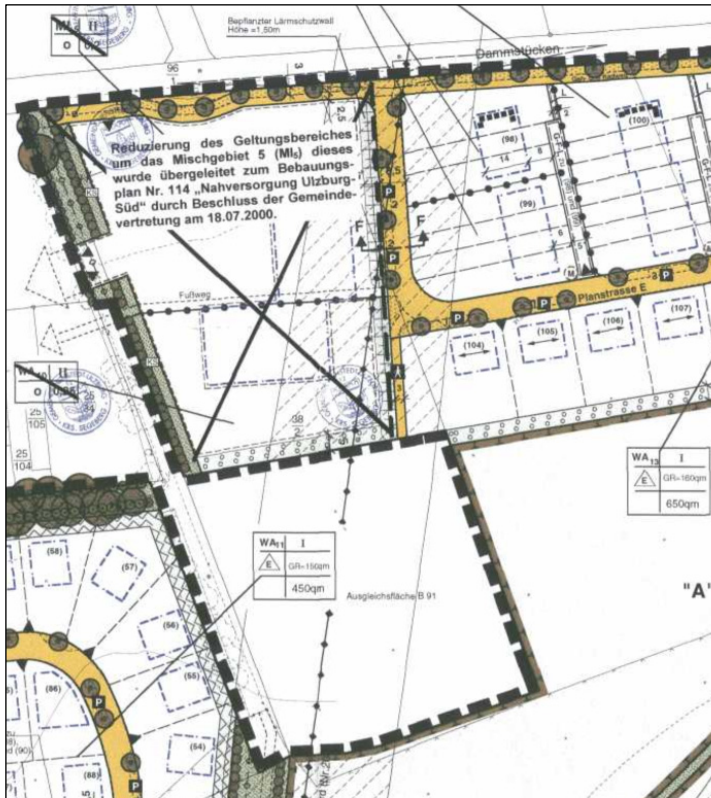


Bebauungsplan Nr. 108

Der Bebauungsplan Nr. 108 „Ulzburg Süd – östlich Hamburger Straße“ regelt die Misch- und Wohnbaugebiete östlich und westlich des Nahversorgungszentrums. Für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 sind die Ausweisungen zum Allgemeinen Wohngebiet 13, welches unmittelbar nördlich des Niederungsgebietes liegt, relevant, weil das östlich des Nahversorgungszentrums gelegene Wohnbaugrundstück in den Änderungsbereich einbezogen wird. Bisher gilt hier eine zulässige GR von 160 m^2 bei einer Mindestgrundstücksgröße von 650 m^2 und Einzelhausbebauung. Auch hier ist bislang ein Schutzbereich für die 220kV-Freileitung zu beachten. Weiterhin ist der Fußweg in Nord-Süd-Verlängerung des Rotkehlchenweges in diesem Bebauungsplan festgesetzt, der zukünftig entfallen kann.



Abbildung 4: Ausschnitt des Bebauungsplans Nr. 108



Bebauungsplan Nr. 91

Der Bebauungsplan Nr. 91 setzt u.a. südlich des bestehenden Nahversorgungszentrums eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest, die als Ausgleich den Eingriffen aus dem Bebauungsplan Nr. 91 insgesamt zugeordnet ist. Auf der Fläche sind die Neuanlage von Knicks und die Herstellung einer Wiesenfläche vorgeschrieben, welche auch umgesetzt wurden.

Aufgrund der vorgesehenen Überplanung eines Großteils der Ausgleichsfläche, wird der erforderliche Ersatz in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 geregelt und dadurch der Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 91 wieder vervollständigt.



Abbildung 5: Ausschnitt des Bebauungsplans Nr. 91



1.7 Fachliche Vorgaben

1.7.1 Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000

Das Plangebiet liegt in keinem Europäischen Schutzgebiet, das zum Schutzgebietsnetz NATURA 2000 gehört. Die Planung wirkt auch von außen auf kein benachbartes Europäisches Schutzgebiet nachteilig ein.

Eine weitere Betrachtung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens kann daher entfallen.

1.7.2 Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz und § 21 Landesnaturschutzgesetz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Bereich der südlichen Erweiterungsfläche des Nahversorgungsstandortes Knicks, die gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 21 Abs. 1 LNatSchG gesetzlich geschützt sind und nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden dürfen.



Abbildung 6: Gesetzlich geschützte Knicks innerhalb des Plangebietes



Von den bestehenden Knicks im Bereich der derzeitigen Ausgleichsfläche können der östliche und westliche Knick erhalten werden. Für den nördlichen und südlichen Knick ist jedoch gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG eine Ausnahme oder Befreiungen von den Verboten erforderlich, weil eine Erweiterung des vorhandenen Nahversorgungszentrums am Standort Dammstücken ansonsten nicht möglich ist.

1.7.3 Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Den besonderen Artenschutz regelt § 44 BNatSchG. Die Vorschriften gelten unmittelbar, d.h. es besteht keine Abweichungsmöglichkeit. Die Vorschriften sind striktes Recht und als solches abwägungsfest.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende Verbote (Zugriffsverbote) maßgeblich zu beachten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,



3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Hierzu wird ein Artenschutzbeitrag erarbeitet, der derzeit jedoch noch nicht abgeschlossen ist. Den Zwischenstand dokumentiert die Anlage „Artenschutz“.

1.7.3 Wald

Eine kleine Teilfläche auf der derzeitigen Ausgleichsfläche und weitere Flächen südlich und östlich des Plangebietes sind Wald nach Landeswaldgesetz.

Abbildung 7: Waldflächen nach Landeswaldgesetz



Die Flächen werden im Zuge der Planung nicht in Anspruch genommen, jedoch ist gemäß § 24 LWaldG ein Mindestabstand zwischen Gebäuden und Wald einzuhalten (Waldschutzstreifen), insbesondere zur Verhütung von Waldbränden und zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand.

Hierzu hat am 06.04.2016 eine Vorabstimmung mit der Unteren Forstbehörde, Herrn Thomann, stattgefunden, bei der folgende, geringere Waldabstände und weitere Vorgaben als Einzelfalllösung verabredet wurden:



- Nach Süden ist ein Waldabstand von 18 m ausreichend, da die Bestände von einer breiten Strauchzone geprägt sind und keine hochwachsenden Baumbestände enthalten sind. Somit wird die Verkehrssicherheit nach Abwägung der Belange gewahrt. Eine weitere Reduzierung dieses Abstandes ist aus Sicht der Unteren Forstbehörde ausgeschlossen.
- Nach Osten ist ein Waldabstand von 3 m zum östlichen Knick, der gemäß § 2 Abs. 1 Zif. 3 LWaldG als waldzugehörig einzustufen ist, weil er an den östlich gelegenen Waldbestand heranrückt, vertretbar. Zur Sicherung der Gefahren vor Windwurf soll ein Streifen von 15 m Breite ab Knickwall alle 15 Jahre auf den Stock gesetzt werden. Eine Verschärfung der Gefahrenlage durch aus den Sträuchern herauswachsende Bäume wird so vermieden. Eine weitere Reduzierung dieses Abstandes, z.B. durch Entnahme des Knicks ist aus Sicht der Unteren Forstbehörde ausgeschlossen.
- Auf eine Waldumwandlung kann verzichtet werden.
- Die Regelungen sind vertraglich mit dem Vorhabenträger zu verankern.

1.7.4 Baumschutzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg besitzt eine städtische Baumschutzsatzung (Satzung vom 15. November 2011). Danach sind alle Bäume der Gattungen Ahorn (Acer), Buche (Fagus), Eberesche/Mehlbeere (Sorbus), Eibe (Taxus), Eiche (Quercus), Esche (Fraxinus), Ginkgo-Baum (Ginkgo), Hainbuche (Carpinus), Kastanie (Aesculus), Lärche (Larix), Linde (Tilia), Platane (Platanus), Robinie (Robinia), Ulme (Ulmus), Walnuss (Juglans) und Weißdorn (Crataegus) innerhalb des in der Satzung definierten Geltungsbereiches mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr in 1 m Höhe geschützt. Die Vorschrift gilt auch für Bäume, die aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplans zu erhalten sind, auch wenn sie die vorgegebenen Voraussetzungen nicht erfüllen.

Für das Beseitigen geschützter Bäume ist im Bauantragsverfahren ein Ausgleich durch standortgerechte Ersatzbaumpflanzungen der Pflanzqualität 14 - 18 cm Stammumfang in 1 m Höhe zu berücksichtigen. Die Anzahl ist abhängig vom Stammumfang des zu entfernenden Baumes. Dieser Ausgleich ist im Rahmen des Baumfällantrags zu ermitteln.

Anpflanzungen, die gemäß der planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmen sind, können auf diesen Ausgleichsbedarf nach Baumschutzsatzung angerechnet werden.



2. Planinhalt und Abwägung

2.1 Planungsziele

Als Planungsziele werden verfolgt:

- Verbesserung der Nahversorgung Ulzburg-Süd durch eine zeitgemäße Neugestaltung des etablierten Nahversorgungsstandortes an der Straße Dammstücken unter Vergrößerung der ansässigen Verbrauchermärkte und unter Integration des benachbart ansässigen Drogeriefachmarktes.
- Erweiterung des Baugebietes für den Nahversorgungsstandort nach Süden.
- Ausweisung des Nahversorgungsstandortes als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“.
- Erhöhung der festgesetzten überbaubaren Grundfläche und Festsetzung der jeweils zulässigen Verkaufsfläche.
- Erstellung einer Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes.
- Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der zu erwartenden Immissionsbelastung aus Anlieferung und Stellplatzverkehr zum Schutz benachbarter schutzbedürftiger Wohn- und Mischgebietsnutzung.
- Sicherung einer ost-west-gerichteten Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Rotkehlchenweg und der Straße Auf dem Damm bzw. dem südlich parallel gelegenen Grünzug über das Grundstück des Nahversorgungsstandortes.
- Planerische Verlagerung der festgesetzten Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im südlichen Plangebiet.
- Artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 (5) Bundesnaturschutzgesetz.
- Berücksichtigung der Ausführungen des Umweltberichtes, einschließlich der Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere Ausgleichs-, Ersatz-, Gestaltungs- und Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes bzw. extern unter Heranziehen von Ökokontopunkten.

2.2 Städtebauliches Konzept

Bei der Planung handelt es sich um ein bestehendes Nahversorgungszentrum Henstedt-Ulzburgs in integrierter Lage. Nach Angabe des Vorhabenträgers geht es bei der Erweiterung um eine zukunftsorientierte und notwendige Flächenerweiterung der bereits am Standort ansässigen Betriebe zusammen mit der Verlagerung



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 114, 2. Änderung und Erweiterung
„Nahversorgung Ulzburg Süd“ | Begründung

13.06.2016

des benachbart ansässigen Drogeriemarktes. Um den Standort zukunftssträftig aufstellen zu können, ist eine Neuordnung der Baukörper und damit einhergehend eine Erweiterung der Verkaufsflächen erforderlich. Die Betreiber legen hierbei neben einer Vergrößerung der Präsentationsflächen für Artikel auch mehr Wert auf Bequemlichkeit und Komfort für die Kunden, welches insgesamt in einer Anhebung der Verkaufsfläche mündet, u.a. auch zugunsten breiterer, kundenfreundlicher Gänge. Auch im Außenbereich bei den Stellplätzen wird mit 2,80 m breiten Stellplätzen sowie breiteren Zufahrtswegen von 7,00 m bis 7,50 m auf Kundenbequemlichkeit orientiert. Die Neuordnung der Baukörper einander gegenüber bewirkt eine bessere Wirkung der Gesamtanlage für alle Betreiber. Es verbessert die Kundenorientierung und den Wechsel der Kunden zwischen den Märkten. Diese Maßnahmen zusammen dienen einer zeitgemäßen Standortentwicklung und damit einem langfristig wirtschaftlichen Weiterbetrieb des vorhandenen Standortes. Insofern sind die Betreiber auf diese baulichen Veränderungen angewiesen.

All diese baulichen Erweiterungsmöglichkeiten sind im Bestand unter Berücksichtigung weiterer Kriterien wie Zufahrten, Anlieferung etc. nicht möglich. Deshalb müssen für eine zeitgemäße Standortentwicklung bisher unbebaute Flächen hinzugezogen werden.

Die alternative Standortprüfung für einen Standort an der Hamburger Straße wurde seitens der Betreiber durchgeführt und im Umwelt- und Planungsausschuss 2014 vorgestellt. Hierbei handelte es sich allerdings, im Unterschied zum Plangebiet, um einen derzeit unbebauten, also komplett neu zu entwickelnden Standort. Diese Alternative wurde nach Diskussion verworfen, auch vor dem Hintergrund eines möglichen unerwünschten Leerstandes am derzeitigen, etablierten und integrierten Standort.

Die verschiedenen Planungsvarianten zeigen die Entwicklung des Vorhabens (vgl. nachfolgende Abbildungen).



Abbildung 8: Lageplan V2 (06/2015),
THORSTEN JANN'S WOHN- UND GEWERBEBAUGESSELLSCHAFT MBH



Abbildung 9: Lageplan V7 (09/2015),
THORSTEN JANN'S WOHN- UND GEWERBEBAUGESSELLSCHAFT MBH





Abbildung 10: Lageplan V19 (03/2016),
THORSTEN JANN'S WOHN- UND GEWERBEBAUGESSELLSCHAFT MBH



Abbildung 11: Lageplan V30 (06/2016),
THORSTEN JANN'S WOHN- UND GEWERBEBAUGESSELLSCHAFT MBH





Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 114, 2. Änderung und Erweiterung
„Nahversorgung Ulzburg Süd“ | Begründung

13.06.2016

Hierbei halten sich die Verkaufsflächen bei allen Varianten an den mit der Landesplanung vorabgestimmten Rahmen.

Die Flächen der Anlieferzonen wurden im Verlauf der Planentwicklung deutlich reduziert. Der Tausch der Anlieferzone bei Edeka von der Ostseite auf die Westseite des Baukörpers hat zur Folge, dass die Immissionen nun vom Rotkehlchenweg abgewandt sind. Zum Schutz der westlich angrenzenden Wohnbebauung wird die Anlieferung eingehaust bzw. eine Lärmschutzwand errichtet.

Die Beibehaltung beider Zufahrten von der Straße Dammstücken dient der besseren Abwicklung des Kunden- und Anlieferverkehrs.

Die Anzahl der Stellplätze wurde gegenüber der Lageplanvariante V7 um etwa 10 Einzelstellplätze reduziert. Insgesamt werden ca. 190 Stellplätze verortet.

Varianten zum Parken auf dem Dach oder unter dem Gebäude zugunsten eines geringeren Flächenbedarfes wurden nicht im Detail geprüft, weil derartige Lösungen laut der Betreiber von Kunden nicht angenommen werden. Rampen werden häufig und insbesondere von älteren Menschen als unangenehm empfunden. Hinzu kommt, dass bei tiefgeschossigem Parken der Markt nicht mehr ebenerdig für Kunden zu erreichen wäre, weil man ihn „aufständern“ müsste, um eine natürliche Belüftung zu gewährleisten. Fahrstühle werden von den Betreibern hier nicht als ausreichende barrierefreie Erreichbarkeit gewertet. Die andere Möglichkeit des „klassischen“ Tiefparkens erfordert ebenfalls zusätzliche Flächen für Fahrstühle und Treppenhäuser, die auf die Erdgeschossfläche der Märkte aufzuschlagen wären. Außerdem gingen mit dieser Lösung weitere Belüftungsgeräte im Außenbereich und damit weitere Lärmquellen einher. Gegen das Dachparken spricht ein weiterer Flächenbedarf für die Außenrampe. Hinzu kämen hier die Immissionen, die durch Dachparken verursacht werden (Verkehrslärm der Fahrzeuge auf der Rampe und dem Dach, Lichtkegel). Ein Gründach wäre im Falle des Dachparkens ebenfalls nicht umsetzbar. Daher wurde eine ebenerdige, barrierefreie Erreichbarkeit weiterverfolgt.

Die Fußgänger- und Radverkehrsführung über den Nahversorgungsstandort wurde verbessert. Während in der Lageplanvariante V2 noch keine Fußwegeachse eingetragen ist, wurde diese in der Lageplanvariante V7 in Ost-West-Richtung bereits aufgenommen. In der aktuellen Lageplanvariante V30 wurde auch die Nord-Süd-Verbindung aufgenommen und die Breite der Ost-West-Verbindung für Fußgänger und Radfahrer optimiert. Die gefundene Lösung fördert die Sicherheit beim Passieren des Areals für Fußgänger und Radfahrer.

Durch die Reduzierung des Flächenbedarfes kann in der Lageplanvariante V19 neben dem westlichen Knick nun auch der östliche Knick der Ausgleichsfläche erhalten werden.

Im Vergleich von Lageplanvariante V19 zu Lageplanvariante V30 wurde der Waldabstand nach Süden gemäß der Abstimmung mit der Forstbehörde vergrößert.



Zu dem Stellplatzbegrünungskonzept in Form von großen Pflanzinseln kommt in der Lageplanvariante V30 auch eine ökologische Aufwertung durch die Berücksichtigung extensiver Dachbegrünung auf den Gebäuden.

2.3 Planinhalt und Festsetzungen

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet

Die Flächen des Nahversorgungsstandortes werden gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet S01 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscountmarkt“ und als Sonstiges Sondergebiet S02 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelverbraucher-/ und Drogeriemarkt“ festgesetzt.

Die jeweils zulässigen Nutzungen sind einschließlich der maximal zulässigen Verkaufsflächen durch textliche Festsetzung geregelt:

- Lebensmitteldiscountmarkt maximal 1.200 m²
- Lebensmittelverbrauchermarkt maximal 1.950 m², inkl. eines Bäckers mit maximal 50 m²
- Drogeriemarkt maximal 600 m².

Das Nahversorgungszentrum Ulzburg Süd bildet einen zentralen Versorgungsbe- reich. Dem Nahversorgungszentrum kommt dabei eine ergänzende Versorgungsfunk- tion zum Hauptzentrum der Gemeinde - insbesondere mit Gütern des täglichen Be- darfs - zu.

Entsprechend werden die zulässigen Kernsortimente (s.u.) sowie zulässige zentren- relevante Begleit-/ Randsortimente (s.u.) festgesetzt. Der Anteil der zentrenrele- vanten Begleit-/ Randsortimente wird auf maximal 15 % der Verkaufsflächen be- grenzt, welches ein vertretbares Maß für die ergänzenden Sortimentsangebote an diesem Nahversorgungsstandort in Ulzburg Süd im Verhältnis zum Hauptzentrum der Gemeinde ist, zumal derartige Begleit-/Randsortimente i.d.R. als Aktionsware nur zeitlich begrenzt angeboten werden.

Verkaufsfläche

Bei der Berechnung der Verkaufsfläche ist die dem Kunden zugängliche Fläche maß- geblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflä- chen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden. Zur Verkaufs- fläche sind auch diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betriebli- chen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt. Auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) zählen zur Verkaufsfläche. Davon zu unter- scheiden sind diejenigen Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die



handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04).

Der Bereich zum Abstellen der Einkaufswagen ist ebenfalls zur Verkaufsfläche zuzurechnen, wenn dieser innerhalb von Gebäudeflächen angeordnet ist. Einkaufswagenstationen außerhalb von Gebäuden, bspw. auf Stellplätzen werden nach gängiger Praxis der zuständigen Bauaufsichtsbehörden in Schleswig-Holstein nicht zur Verkaufsfläche gezählt.

Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln.

Zum Kernsortiment des Lebensmittelverbraucher-/ und Drogeriemarktes und des Lebensmitteldiscountmarktes gehören daher

- Nahrungsmittel
- Getränke
- Reformwaren
- Gesundheits- und Drogerieartikel

Zentrenrelevante Begleit-/ Randsortimente des Lebensmittelverbraucher-/ und Drogeriemarktes bzw. Lebensmitteldiscountmarktes sind:

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)
- Foto/Optik
- Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel

Verträglichkeitsgutachten

Es liegt ein Verträglichkeitsgutachten der CIMA zur Erweiterung der Lebensmittelmärkte EDEKA und ALDI am Standort Dammstücken in Henstedt-Ulzburg vor und als Anlage „Verträglichkeitsgutachten“ bei. Auf dieses wird an dieser Stelle verwiesen. Die Ausführungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Allgemeines Wohngebiet

Das östlich gelegene Wohnbaugrundstück, welchem das Grundstück des Fußweges zugeschlagen wird, wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden dem Bebauungsplan Nr. 108 folgend mit textlicher Festsetzung ausgeschlossen, weil diese Nutzungen nicht mit der Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes sowie der angrenzenden Wohnbebauung vereinbar sind. Darüber hinaus sind derartige Nutzungen bereits



in den Ortsteilen Ulzburg-Süd und Ulzburg an zentralen und gut erreichbaren Standorten vorhanden.

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet

Das Maß der baulichen Nutzung ist für die Sonstigen Sondergebiete durch die maximal zulässige GRZ von 0,9, die Zahl der Vollgeschosse (eingeschossig) und die Gebäudehöhe von 8,00 m bzw. 9,50 m über Oberkante Fertigfußboden bestimmt.

Die maximal zulässige GRZ von 0,9 beinhaltet dabei auch sämtliche für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen versiegelbare Flächen. Die Überschreitung der nach § 17 BauNVO einzuhaltenden Obergrenze für Sonstige Sondergebiete, welche bei einer GRZ von 0,8 liegt, begründet sich mit einer knappen Grundstückserweiterung für die Sonstigen Sondergebiete zugunsten eines größtmöglichen Erhalts der südlich und östlich angrenzenden Ausgleichsfläche mit ihren ökologisch wertvollen Funktionen, welche anderenfalls in weitergehendem Umfang zu Baugrundstücksfreifläche umgewandelt werden müsste.

Mit textlicher Festsetzung werden die Bezugspunkte der Gebäudehöhe bestimmt: Höchster Punkt der Oberkante des Gebäudes (Dachhaut bzw. Attika) und mit +0,00 die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschossbereich der Gebäude bei 31,50 m NN. Weiterhin ist mit textlicher Festsetzung geregelt, ob Dachaufbauten die Gebäudehöhe überschreiten dürfen und bis zu welchem Maß.

Allgemeines Wohngebiet

Das Maß der baulichen Nutzung ist für das Allgemeine Wohngebiet durch die maximal zulässige GR von 300 m², die Zahl der Vollgeschosse (zweigeschossig) und die Firsthöhe von 10,00 m über Oberkante Gehweg bestimmt. Damit ist die städtebauliche Ordnung unter Wahrung einer im Vergleich zur vorhandenen Nachbarbebauung angemessenen Entwicklungsmöglichkeit hinreichend definiert. Die Grundflächenzahl entspricht dem angestrebten städtebaulichen Ziel eine aufgelockerte Bebauung mit hohem Freiflächenanteil zu erreichen und fügt sich in die bebaute Umgebung ein. Die Anhebung von ein auf zwei Vollgeschosse ist aufgrund der engen Lage am Nahversorgungsstandort städtebaulich gerechtfertigt.

Die Firsthöhe und die Sockelhöhe sind aus dem Bebauungsplan Nr. 108 übernommen, dienen einer gleichmäßigen Erscheinung des Wohngebietes und gewährleisten eine verträgliche Einbindung in das Landschaftsbild.

2.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Sonstiges Sondergebiet

Durch die planzeichnerisch festgesetzten Baugrenzen werden die durch Gebäudekörper überbaubaren Grundstücksflächen in den Sonstigen Sondergebieten be-



grenzt. Es wird abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäude über 50 m Länge zulässig sind und die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten.

Mit textlicher Festsetzung wird geregelt, dass Lärmschutzwände an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden dürfen.

Planzeichnerisch wird die Lage der Stellplätze durch Abgrenzung festgesetzt. Hierbei geht es insbesondere um die Sicherung der mit dem Vorhabenträger abgestimmten Pflanzbereiche zur Begrünung der Stellplatzanlage, die planzeichnerisch von der Stellplatzsignatur ausgenommen sind. Dies wird auch noch einmal mit textlicher Festsetzung unterlegt, wonach Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen für Stellplätze „St“ zulässig sind.

Bauliche Maßnahmen und Anlagen zum Abfangen des Gelände sowie Lärmschutzwände sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der Flächen für Stellplätze „St“ zulässig.

Allgemeines Wohngebiet

Durch die planzeichnerisch festgesetzten Baugrenzen werden die durch Gebäudekörper überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet begrenzt. Es werden offene Bauweise und nur Einzel- und Doppelhäuser als zulässige Bauweise festgesetzt.

2.3.4 Mindestmaß der Baugrundstücke und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Allgemeines Wohngebiet

Um den Charakter einer lockeren Bebauung mit hohem Freiflächenanteil zu wahren und spätere Teilungen zu begrenzen wird für das Allgemeine Wohngebiet eine Mindestgrundstücksgröße von 550 m² festgesetzt. Dies entspricht den Werten, die im benachbarten Bebauungsplan Nr. 108 für Einzelhäuser und Doppelhäuser vorgegeben sind.

Der Bebauungsplan beschränkt zusätzlich die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude bei Einzelhäusern und Doppelhaushälften auf eine Wohneinheit. Ausnahmsweise ist eine zweite Wohneinheit in Einzelhäusern zulässig, wenn diese im Dachgeschoss errichtet wird und nicht mehr als 50 % der Wohnfläche der Hauptwohnung einnimmt. Diese Festsetzung wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 108 übernommen und getroffen, um die Förderung von Einfamilienheimen zu unterstützen und für ein so strukturiertes Wohngebiet eine untypische Wohnungsdichte für zu vermeiden.



2.3.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Sonstiges Sondergebiet

In den Sonstigen Sondergebieten wird die Errichtung von Garagen ausgeschlossen. Weiterhin wird die Errichtung von Nebenanlagen, die als Werbeanlagen fungieren, begrenzt auf zwei Werbepylone, denen an den Einfahrten zwei kleine überbaubare Flächen mittels Baugrenzen und Nutzungszweckbeschreibung zugewiesen sind. Die Errichtung von Fahnenmasten als zusätzliche Werbeanlagen wird ausgeschlossen. Diese Vorgaben dienen der städtebaulichen Ordnung des Gebietes und dem Erhalt eines an die Umgebung, hier insbesondere an den Charakter eines durchgrüntes Einfamilienhausgebietes und den Übergang zur Niederungslandschaft, angepassten Erscheinungsbildes. Der Ausschluss von Fahnenmasten dient weiterhin dem Zweck der Verringerung von Lärmbelastigungen durch windinduziertes Klappern und Schlagen der Fahnenstiele.

Solaranlagen auf den Dächern werden nur bis zu einer Flächengröße zugelassen, welche die vorgeschriebene Dachbegrünung gewährleistet.

Allgemeines Wohngebiet

Der Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen erfolgt, um den Freiflächenanteil der Grundstücke nicht zu vernichten, stattdessen soll sich die Errichtung von baulichen Anlagen auf einen Bereich des Baugrundstückes konzentrieren. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die verfahrensfreien Nebenanlagen gemäß § 63 LBO Schleswig-Holstein.

2.3.6 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücksfreiflächen soll sich an orts- und regionaltypischen Merkmalen orientieren, damit eine Integration der Neubebauung in die umgebenden Baustrukturen vollzogen wird. Entsprechende gestalterische Festsetzungen sind durch textliche Festsetzungen formuliert.

Die bauliche Dichte erfordert gestalterische Vorgaben, die die Neubauvorhaben als zusammengehörige Einheit erscheinen lässt und gleichzeitig individuelle gestalterische Vielfalt fördert.

Es geht darum, das Ortsbild störende Extreme in Material- und Farbwahl zu vermeiden. Persönlichkeit soll sich in architektonischen und handwerklichen Details dokumentieren. Somit beziehen sich die gebäudebezogenen Festsetzungen im wesentlichen auf die Fassadenmaterialien und Farben (rotes bis rotbraunes Sichtmauerwerk), die Ausbildung von Flachdächern bei den Sonstigen Sondergebieten sowie die Dachneigung und die Eindeckung mit Pfannen beim Allgemeinen Wohngebiet. Für die Sonstigen Sondergebiete werden außerdem Vorgaben für Werbeanlagen präzisiert und ein geschlossenes Gelände beim Anlieferungsbereich des Sonstigen Sondergebietes SO 1 vorgegeben.



Für das im Osten gelegene Wohnbaugrundstück nördlich der Ausgleichsfläche "A" wird die Firstrichtung festgesetzt. Die einheitliche Traufständigkeit zur freien Landschaft hin dient der Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut "Landschaftsbild".

Die Vorgabe einer Auswahl von Gehölzarten, die bei der Stellplatzbepflanzung in den Sonstigen Sondergebieten zu verwenden sind, dient der Absicherung von sich in die Großkronigkeit entwickelnden Bäumen und stellt auf langfristig mit Bodenverdichtung, Bodenfeuchtigkeit, Trockengefährdung, Hitzegefährdung und ggf. Streusalzbelastung zurecht kommende Gehölzarten ab, wie sie von der Gartenamtsleiterkonferenz durch langjährige Beobachtungsreihen als auch hinsichtlich des Klimawandels zukunftsfähig empfohlen werden.

2.3.7 Verkehr, Gehrechte

Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Dammstücken.

Die innere Erschließung des Nahversorgungsstandortes erfolgt durch die Stellplatzzufahrten und -fahrstreifen. Das Sonstige Sondergebiet SO 1 erhält dafür zwei Ein- und Ausfahrten an der Straße Dammstücken. Weiterhin bleibt eine Zufahrt zum westlich gelegenen Einzelhandelsstandort und dessen Stellplatzflächen, den Grünzug querend, erhalten, um die Verknüpfung der Einzelhandelsflächen zu erhalten und weiterhin kundenfreundlich zu gestalten. Die Zu- und Ausfahrten sind planzeichnerisch festgesetzt, können jedoch, falls erforderlich, in ihrer Lage noch geringfügig verschoben werden. Weitere Zu- und Ausfahrten werden nicht zugelassen. Dies dient der Steuerung der Verkehrsabwicklung, der Vermeidung zu vieler Grundstückszufahrten bei gleichzeitigem Erhalt der straßenbegleitenden Baumreihe an der Straße Dammstücken und dem Ausschluss einer Verkehrsanbindung an den Rotkehlchenweg wie auch an die Straßen Auf dem Damm und Neuer Damm. Damit werden zusätzliche Belastungen dortiger Anwohner durch Kundenverkehr ausgeschlossen.

Eine Verkehrstechnische Untersuchung ist noch nicht abgeschlossen und wird im weiteren Verfahren ergänzt. Zum derzeitigen Bearbeitungsstand bestehen laut Gutachterbüro M+O hinsichtlich der beiden Zufahrten keine Bedenken. Es wird davon ausgegangen, dass die Straße Dammstücken baulich nicht verändert werden muss.

Anlieferungsverkehr

Für die Abwicklung des Anlieferungsverkehrs auch mit Sattelzügen sind die laut städtebaulichem Konzept 7,00 m bzw. 7,50 m breiten Fahrstreifen des Stellplatzes ausreichend dimensioniert und die erforderlichen Schleppkurven eingehalten. Im übrigen bleibt die interne Stellplatzaufteilung dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Die Anlieferungszonen sowohl des Lebensmitteldiscounters als auch des Lebensmittelverbraucher- und Drogeriemarktes sind jeweils an den Westseiten der Gebäude angeordnet.



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 114, 2. Änderung und Erweiterung
„Nahversorgung Ulzburg Süd“ | Begründung

13.06.2016

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung (LAIRM CONSULT 2016) ist von folgendem Anlieferverkehr auszugehen:

Lebensmitteldiscounter (Aldi):

Lkw ($\geq 7,5$ t): 1 Anlieferung tags (6-22 Uhr),

Lkw ($< 7,5$ t): 2 Anlieferungen tags, davon 2 Anlieferungen innerhalb der Ruhezeiten (6-7 Uhr oder 20-22 Uhr),

1 Lkw für die Entsorgung.

Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) und Drogeriemarkt:

Lkw ($\geq 7,5$ t): 4 Anlieferung tags (6-22 Uhr), davon 1 Anlieferung innerhalb der Ruhezeiten (6-7 Uhr oder 20-22 Uhr),

Lkw ($< 7,5$ t): 10 Anlieferungen tags, davon 3 Anlieferungen innerhalb der Ruhezeiten (6-7 Uhr oder 20-22 Uhr),

1 Lkw für die Entsorgung.

Insgesamt ist mit etwa 19 Lkw, d.h. 38 Fahrten pro Tag zu rechnen.

Ruhender Verkehr

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in ausreichender Größe und angemessener Anzahl nachzuweisen. Hinsichtlich der vorgesehenen Anzahl orientiert sich der Vorhabenträger an dem inzwischen nicht mehr gültigen Stellplatzerlass von Schleswig-Holstein. Danach wird für den großflächigen Einzelhandel je 10-20 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz vorgesehen. Das städtebauliche Konzept verortet ca. 190 Stellplätze, davon 177 Stellplätze mit einer kundenfreundlichen Breite von 2,80 m und 13 barrierefrei gestaltete Stellplätze mit 3,50 m Breite.

Kundenverkehr

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung (LAIRM CONSULT 2016) ist unter Berücksichtigung einer Anzahl von ca. 190 Stellplätzen zur Aufnahme der Kunden- und Mitarbeiterverkehre und unter Berücksichtigung eines Verbundeffektes von 20 % aufgrund der integrierten Lage der Märkte insgesamt mit einem Kundenverkehr von etwa 5.939 Pkw-Bewegungen, d.h. etwa 2.970 Pkw auszugehen. Bezogen auf die geplante Stellplatzzahl ergeben sich hiermit etwa 15 komplette Wechsel pro Tag, was einen realistischen Ansatz darstellt. Des weiteren wird davon ausgegangen, dass 10 % der Pkw-Bewegungen innerhalb der Ruhezeiten (6-7 Uhr, 20-22 Uhr) und 20 Pkw-Bewegungen nach 22 Uhr, d.h. nachts stattfinden.

Fuß- und Radverkehr

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft innerhalb des nord-süd-gerichteten Grünzuges eine vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung, die das Quartier Dammstücken mit dem Landschaftsraum und Naherholungsbereich des südlich gelegenen Niederungsgebietes verbindet. Die Verbindung wird erhalten.

Zur Sicherung einer ost-west-gerichteten Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Rotkehlchenweg und der Straße Auf dem Damm bzw. dem südlich parallel gelegenen Grünzug wird auf dem Grundstück des Nahversorgungsstandortes eine 2,50 m



breite Trasse mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Wegeverbindung wird zwischen zwei Stellplatzpaketen geführt, darf von Fahrzeugen nicht überfahren werden und wird durch begleitende Pflanzinseln mit Baumpflanzungen hervorgehoben. Die an zwei Stellen erforderlichen Querungen der Stellplatzfahrwege sollen durch Aufmerksamkeitsmarkierungen hervorgehoben werden.

Weiterhin wird zwischen den beiden Gebäuden des Lebensmitteldiscountmarktes und des Lebensmittelverbraucher- und Drogeriemarktes eine nord-süd-gerichtete 2,30 m breite Trasse mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Damit wird eine kundenfreundliche und -sichere Fußwegeverbindung zum Wechsel der Kunden zwischen den drei Märkten im Bereich der großflächigen Stellplatzanlage gesichert.

2.3.8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg. Das Plangebiet ist bereits an die Wasserversorgung angeschlossen. Trinkwasserleitungen befinden sich in der Straße Dammstücken und im Rotkehlchenweg.

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist bereits an das vorhandene Schmutzwasser-Entwässerungsnetz der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler in die Großkläranlage Hetlingen.

Die unterirdische Leitungslage des vorhandenen Abwassersammlers in dem westlichen Grünzug ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Leitungslage ist bei weiteren Planungen zu beachten.

Oberflächenentwässerung

Das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser wird über die Regenwasserkanalisation in das bestehende, südöstlich des Plangebietes gelegene Regenrückhaltebecken Hogenmoor abgeführt.

Für das gering verschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen ist eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken angestrebt, jedoch nicht festgesetzt. Die anstehenden Böden sind für eine Versickerung geeignet. Die für den großflächigen Einzelhandel festgesetzte Dachbegrünung übernimmt hierbei Retentionsfunktion.

Das normal verschmutzte Niederschlagswasser der Stellplatzanlage des großflächigen Einzelhandels wird voraussichtlich von den Bauflächen abgeleitet. Hier erfolgt ebenfalls eine Rückhaltung und Reinigung im Regenrückhaltebecken Hogenmoor.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswig AG. Das Plangebiet ist bereits an die Stromversorgung angeschlossen.



Das Plangebiet wird derzeit noch durch eine 220kV-Freileitung überspannt, deren Rückbau jedoch planfestgestellt ist und voraussichtlich in 2017 erfolgt. Die Leitungstrasse mit dem vorgeschriebenen Schutzbereich ist daher im Bebauungsplan bereits nicht mehr berücksichtigt.

Gasversorgung

Das Plangebiet wird von den Hamburger Gaswerken mit Erdgas versorgt; ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

Abfallbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

Feuerlöscheinrichtungen

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen. Für die Löschwasserversorgung bestimmte Hydranten befinden sich nördlich des Plangebietes in der Straße Dammstücken. Hier beträgt die zur Verfügung stehende Löschwassermenge 150 m³/h. Weitere Hydranten befinden sich östlich des Plangebietes im Rotkehlchenweg (60 m³/h) und westlich des Plangebietes in der Straße Auf dem Damm. Eine Löschwasserversorgung ist damit gewährleistet.

Die Zufahrten auf den privaten Grundstücken für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

2.3.9 Grünflächen

Der vorhanden Grünzug am westlichen Rand des Plangebietes wird bis in Höhe der Straße Auf dem Damm als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Dies sichert die vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung. Gleichzeitig übernimmt der Grünzug mit den vorhandenen Knicks eine abschirmende Funktion zwischen dem Nahversorgungsstandort und der westlich angrenzenden Wohnbebauung.

2.3.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Knicks – gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG

Innerhalb des Plangebietes sind Knicks vorhanden, die gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind. Wesentliches Planungsziel war der weitgehende Erhalt der vorhandenen Knickstrukturen. Im Verlauf der Planentwicklung ist es hierzu gelungen, die Gebäudekubatur des südlichen Lebensmittelverbraucher- und Drogeriemarktes so anzupassen, dass der östliche Knick im Rand-



bereich zum Niederungsgebiet und der westliche Knick zum Grünzug erhalten werden. Die Knicks entlang des westlichen Grünzugs im nördlichen Abschnitt werden ebenfalls erhalten.

Die Knicks sind als besondere Lebensraumstrukturen mit ihren Bepflanzungen zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Besonders während der Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen für die Knicks zu beachten, die unter den Hinweisen (vgl. Kap. 2.5) weiter ausgeführt sind.

Lediglich ein Knickdurchbruch zur Anbindung des neuen ost-west-gerichteten Fuß- und Radweges an den westlichen Grünzug ist zulässig. Der vorhandene Knickdurchbruch im Südwesten, am Anbindepunkt des vom Rotkehlchenweg kommenden, die Ausgleichsfläche querenden Fußweges, ist zurückzubauen und knickgerecht wiederherzustellen und zu bepflanzen.

Einfriedungen entlang von Knicks werden ausgeschlossen, um deren ökologische Funktion für den Biotopverbund zu sichern.

Im Zuge der Erweiterung des Nahversorgungsstandortes nach Süden können zwei vorhandene Knicks jedoch nicht erhalten werden. Diese Verluste sollen gemäß Knickerlass im Verhältnis 1:2 durch die Neuanlage von Knicks oder die Zuordnung bereits erfolgter Knickaufsetz- oder -verbesserungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Begründung wird diesbezüglich im weiteren Verfahren ergänzt.

Knickschutzstreifen

Die vorhandenen Knicks sollen in ihrer ökologischen Bedeutung gesichert und verbessert werden. Der Bebauungsplan setzt deshalb im Bereich der Knicks jeweils ca. 3,00 m breite Knickschutzstreifen fest, in denen jede Bebauung, dazu gehört auch die Anlage befestigter Wege, untersagt ist. Die Knickschutzstreifen werden zum großen Teil auf öffentlichen Flächen ausgewiesen (entlang des westlichen Grünzugs) und zum Teil auf den Privatgrundstücken (östliche Grundstücksgrenze des Sonstigen Sondergebietes S0 2).

Innerhalb der Knickschutzstreifen sind das Relief und der Boden zu erhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig.

Die öffentlichen Knickschutzstreifen sind als Wiesenflächen anzulegen.

Ausgleichsfläche „A“

Die von der derzeit dem Bebauungsplan Nr. 91 zugeordneten Ausgleichsfläche verbleibenden Restflächen (westlicher Knick, östlicher Knick und südlicher Wiesenraum) werden weiterhin als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „A“ festgesetzt und den Eingriffen aus dem Bebauungsplan Nr. 91 als Teilausgleich zugeordnet. Aufgrund der bereits erfolgten Herstellung der Flächen als Knicks und Wiesenflächen entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 91 kann auf eine Festsetzung der zu entwickelnden Lebensräume verzichtet werden.



Vorgabe wasser- und luftdurchlässiger Befestigungen

Aus ökologischen Gründen sind Befestigungen für Zufahrten und Stellplätze sowie für Geh- und Radwege, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit unterbinden, unzulässig. Dadurch wird dem Minimierungsgebot für Eingriffe in den Boden und den Naturhaushalt entsprochen, weil Restfunktionen im Hinblick auf die Versickerung von Niederschlagswasser und die Speicherfunktion des Bodens erhalten werden.

2.3.11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen

Anpflanzungsgebote

Für das Nahversorgungszentrum ist zur Begrünung der großflächigen Stellplatzanlagen für je 8 angefangene Stellplätze ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum der Qualität 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen. In Abstimmung mit dem Vorhabenträger wurde hierzu ein Pflanzkonzept entwickelt, welches größere mit Bäumen und bodendeckenden Sträuchern bepflanzte Pflanzinseln auf dem Stellplatz platziert. Damit wird ein freies Überfahren gegenüberliegender Stellplätze ermöglicht und auf dies verhindernde Pflanzstreifen zwischen den Stellplatzpaketen verzichtet. Zur Umsetzung dieses Konzeptes sind die Pflanzinseln sowie die Baumanpflanzungen an diesen Standorten planzeichnerisch festgesetzt. Sie sind auf die o.g. Anpflanzungen je 8 angefangene Stellplätze anrechenbar.

Bei der Herstellung der Pflanzstandorte für Bäume sind die Hinweise zur Schaffung geeigneter großer Baumscheiben (mind. 6 m²) und Pflanzgruben (mind. 12 m³) zu beachten (vgl. Kap. 2.5).

Zum Schutz gegen Überfahren sind alle neu zu pflanzenden Bäume in befestigten Flächen durch geeignete Maßnahmen zu sichern (Rammschutz).

Der vorhandene Knickdurchbruch im Südwesten, am Anbindepunkt des vom Rotkehlchenweg kommenden, die Ausgleichsfläche querenden Fußweges, ist zurückzubauen und knickgerecht wiederherzustellen und zu bepflanzen.

Der auf Privatgrund ausgewiesene Knickschutzstreifen entlang des östlichen Knicks sowie die südliche Grundstücksfreifläche im Übergang zur Ausgleichsfläche sind von Bebauung freizuhalten und als blütenreiche Wiesen anzulegen. Damit werden an den anschließenden Niederungsbereich angenäherte Lebensräume geschaffen und die Lebensraumverluste dadurch minimiert.

Als gebietsinterner Ersatz der Lebensraumverluste, die mit der Ausweitung des Nahversorgungsstandortes in den Niederungsbereich nach Süden erfolgen, wird eine extensive Dachbegrünung auf 55 % der Dachflächen der Lebensmittelmärkte festgesetzt. Neben der Schaffung besonderer Lebensraumstrukturen übernehmen die begrünten Dächer Retentionsfunktion für Niederschlagswasser und verbessern mittels Verdunstung das lokale Klima. Sie mindern damit auch nachteilige Wirkungen auf Naturhaushaltsfunktionen, welche durch die zusätzliche Versiegelung im Plangebiet verursacht werden.



Freistehende Lärmschutzwände sind beidseitig mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Lärmschutzwände an Anlieferbereichen sind davon ausgenommen und sollen nur einseitig an den benachbarten Grundstücken zugewandten Seiten begrünt werden.

Alle vorgenannten Anpflanzungsfestsetzungen sind mit dem städtebaulichen Erfordernis einer Begrünung der großflächigen Stellplatzanlage sowie der Gebäude und der Lärmschutzwände begründet, welche der Einbindung in das Ortsbild innerhalb des vorhandenen Wohngebietes mit hohem Grünanteil, der landschaftsgerechten Gestaltung des Übergangs zum südlich angrenzenden Niederungsgebiet und der Minderung klimatisch negativer Effekte durch den hohen Versiegelungsgrad dient. Damit übernehmen die Maßnahmen Ausgleichsfunktion für Eingriffe in das Landschaftsbild, mindern Lebensraumverluste und minimieren nachteilige Veränderungen des Naturhaushalts.

Erhaltungsgebote

Die mit einer Bindung zum Erhalt belegten Knickstrukturen am West- und Ostrand des Plangebietes setzen einen maßgeblichen landschaftsgestalterischen Rahmen für den Nahversorgungsstandort Ulzburg Süd und schirmen diesen gegenüber den benachbarten Wohngebieten ab. Besonders während der Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen für die Knicks zu beachten, die unter den Hinweisen weiter ausgeführt sind (vgl. Kap. 2.5).

Weiterhin sind Einzelbäume auf dem Nahversorgungsstandort, die im Zuge der Neuorganisation des Standortes als vorhandene prägende Großbäume bestehen bleiben können, sowie die Straßenbäume entlang der Straße Dammstücken mit Erhaltungsgebot belegt.

Aufgrund der Verschiebung der Zufahrten können zwei Straßenbaumstandorte nicht erhalten werden. Für diese werden benachbart Ersatzstandorte für Neupflanzungen ausgewiesen, um die Straßenbaumbepflanzung, die wesentlich für das Ortsbild ist, wieder herzustellen. Für Ersatz-Baumpflanzungen an der Straße Dammstücken sind einheitliche Baumarten zu den bereits vorhandenen zu verwenden.

Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass für die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume bei deren Abgang Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1 : 1 und in der Qualität 18-20 cm Stammumfang vorzunehmen sind.

Besonders während der Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Einzelbäume zu beachten, die unter den Hinweisen (vgl. Kap. 2.5) weiter ausgeführt sind.

Gehölzliste

Für die o.g. Baum-Anpflanzungen wird eine Auswahl von Gehölzarten auf Basis der Straßenbaumliste nach Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) vorgegeben, die für den hohe Anforderungen stellenden Standort mit hohem Versiegelungsgrad, Bodenver-



dichtung, Hitzestress, Trockenheit, ggf. Streusalzbelastung eine besondere Eignung mitbringen und damit den zukünftigen Anforderungen besser gewachsen sind.

2.3.12 Lärmschutz

Der Geltungsbereich und die Umgebung des vorliegenden Bebauungsplanes ist bereits im Bestand Schallimmissionen ausgesetzt, die von unterschiedlichen Arten von Lärmquellen hervorgerufen werden. Mit der geplanten Erweiterung des Nahversorgungszentrums in Richtung Großflächiger Einzelhandel werden zusätzliche Schallimmissionen verursacht, die sowohl auf den Geltungsbereich selber als auch die angrenzende Umgebung wirken. Aus diesem Grunde wurde eine schalltechnische Untersuchung durch LAIRM CONSULT durchgeführt, deren Ergebnisse der Anlage „Schalltechnische Untersuchung“ zu entnehmen sind.

Bisher wurden aus dem schalltechnischen Gutachten als Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung wie auch der Büronutzung im Plangebiet selbst in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der östlichen Grenze der Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 zum Rotkehlchenweg mit einer Höhe von 1,50 m über Oberkante Rotkehlchenweg,
- Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der westlichen Grenze des Sonstigen Sondergebietes SO 2 zum Grünzug entlang der Anlieferungszone mit einer Höhe von 4,00 m über Gelände und einer Länge von 45,00 m,
- passiver Schallschutz an den Gebäuden in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 im Bereich der Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (Büroräume) nach den Kriterien der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau.

Zusammen mit weiteren Abschirmungsmaßnahmen wie einer überdachten Einhausung bzw. Abschirmung der Einkaufswagensammelstandorte und der Verwendung lärmarmen Einkaufswagen werden nach den Berechnungen der Gutachter an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm gemäß TA Lärm tags (6-22 Uhr) wie auch nachts (22-6 Uhr) eingehalten.

Für die von den großflächigen Einzelhandelsbetrieben hervorgerufenen Geräuschimmissionen wurden typische Betriebsszenarien vergleichbarer Märkte mit Beschränkung auf den Tagesbetrieb durch die Gutachter zugrunde gelegt. LKW-Verkehr und Ladearbeiten, zwischen 22:00 und 6:00 Uhr nachts, sind bei den gegebenen Abständen zwischen Geräuschquellen und vor Lärm zu schützenden Nutzungen nicht mit den Anforderungen der TA Lärm zu vereinbaren. Die Beschränkung auf typische Betriebsszenarien setzt das im Rahmen der Bauleitplanung bestehende Gebot der planerischen Zurückhaltung um. Regelungen im Detail bleiben dem nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.



Die Begründung wird diesbezüglich im weiteren Verfahren ergänzt.

2.3.13 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Der Bebauungsplan bereitet mit seinen Festsetzungen zur Erweiterung des Nahversorgungsstandortes Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Die Notwendigkeit dieser Eingriffe begründet sich aus städtebaulicher Sicht damit, dass ein Erhalt und eine Weiterentwicklung des etablierten Nahversorgungszentrums in Ulzburg Süd an diesem Standort aufgrund der Vornutzung eine geringere Neuversiegelung verursacht als eine vollständig neue Standortentwicklung an anderer Stelle. Weiterhin wird ein etwaiger Gebäudeleerstand am derzeitigen Standort vermieden.

Hiermit wird dem Minimierungsgebot entsprochen.

Die zukünftige Neuerrichtung von Gebäuden in vergrößerter Kubatur und die Neuordnung und Vergrößerung der Stellplatzflächen im Plangebiet stellt aufgrund der zusätzlichen Bodenversiegelung, des Verlustes von Knicks und Wiesenflächen und der Veränderung des Landschaftsbildes einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, dem als Ausgleich interne und externe Maßnahmen zugeordnet werden. Eine Präzisierung erfolgt im weiteren Verfahren.

Die landschaftsplanerischen Belange zum Bebauungsplan sind in der Umweltprüfung zusammengestellt. Neben einer Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt die Ableitung grünordnerischer Maßnahmen und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die Umweltbelange sind als Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt worden. Die Begründung wird diesbezüglich im weiteren Verfahren ergänzt. Derzeit wird auf die Anlage „Umweltprüfung“ verwiesen.

2.3.14 Festsetzungen aus anderen Bebauungsplänen

Durch textliche Festsetzung wird klargestellt, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans alle anderen planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen der vorhergehenden Bebauungspläne Nr. 114, Nr. 114 – 1. Änderung, Nr. 91 und Nr. 108, die den Geltungsbereich betreffen, außer Kraft treten.

2.4 Nachrichtliche Übernahmen

Der gesetzliche Schutzstatus der Knicks ist in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme markiert.



2.5 Hinweise

Beachtung DIN 18916

Bei Pflanzmaßnahmen sind die Normvorschriften der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten“ (Stand August 2002) zu beachten, anzuwenden und einzuhalten.

Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb bzw. am Rand befestigter Flächen sind:

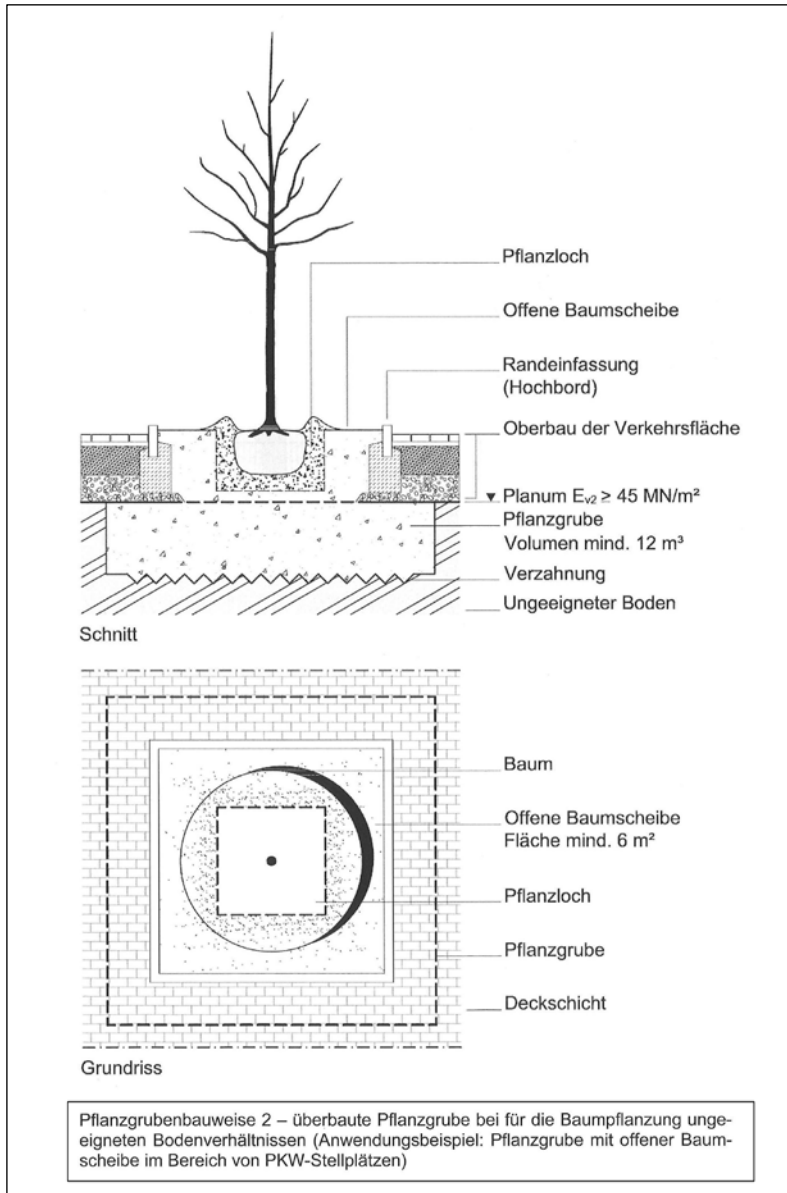
a) Pflanzgruben mit mindestens 12m^3 durchwurzelbaren Raumes mit einer Breite von mindestens 2,0m und einer Tiefe von mindestens 1,0m mit geeignetem Substrat herzustellen, welches bei Verdichtung zum Erreichen der Tragfähigkeitsanforderung an den Baugrund der vorgesehenen Verkehrsfläche einen ausreichenden Wasser- und Lufthaushalt gewährleistet.

b) offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Flächen/Baumscheiben von mindestens 6m^2 herzustellen.

c) Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.



Abbildung 12: Prinzipdarstellung überbaute Pflanzgrube gem. FLL



Beachtung DIN 18920, RAS-LG-4

Bei Baumaßnahmen sind die Normvorschriften der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ (Stand Juli 2014) zu beachten, anzuwenden und einzuhalten. Zu erhaltende Knick und zu erhaltende Bäume sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften (DIN 18920, RAS-LG-4) zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

Dauerhafte Geländeaufhöhungen oder –abgrabungen sind im Wurzelbereich (Kronentraufbereich zzgl. 2m) von zum Erhalt festgesetzten Bäumen unzulässig.



Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche zu erhaltender Gehölze zu verlegen.

Beachtung Lichtraumprofil

Für Baumpflanzungen an Straßen und Zufahrten sowie im Bereich von Stellplatzanlagen sind nur Bäume zu verwenden, deren Kronenansatz mindestens in 2,80m Höhe beginnt und damit auf das erforderliche Lichtraumprofil für Fahrzeugverkehr geschnitten/gezogen ist.

Wiederherstellung Bodendurchlässigkeit

Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Beleuchtung von Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen sollen nur insektenfreundliche Leuchten und Leuchtmittel verwendet werden.

3. Umweltbericht

Es wird auf die Anlage „Umweltprüfung“ verwiesen. Die Begründung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4. Verfahren

4.1 Förmliches Verfahren

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Umwelt- und Planungsausschusses vom 28.09.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis zum und durch Abdruck in der UMSCHAU am erfolgt.



5. Flächenbilanz

PLANUNG Flächennutzung	Fläche in m²	Flächenanteil in % des Plangebietes
Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscountmarkt“	6.310	30,7 %
Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelverbraucher-/ und Drogeriemarkt“	9.215	44,9 %
Allgemeines Wohngebiet	1.220	5,9 %
Öffentliche Verkehrsfläche	670	3,3 %
Öffentliche Grünfläche	1.060	5,1 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „A“	2.070	10,1 %
Summe PLANUNG Plangebiet	20.540	100 %

6. Durchführung des Bebauungsplanes

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Nahversorgung Ulzburg Süd“ hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen für die Gemeinde Henstedt-Ulzburg.

Die Kosten für die Erweiterung des Nahversorgungsstandortes einschließlich der erforderlichen Anpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen trägt der Vorhabenträger.

7. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses der Gemeinde Henstedt-Ulzburg am gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den Siegel
 (Bürgermeister)



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 114, 2. Änderung und Erweiterung
„Nahversorgung Ulzburg Süd“ | Begründung

13.06.2016

8. Anlagen