

ERLÄUTERUNGSBERICHT

für die

10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

der

GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG

Für das Gebiet östlich der geplanten
Ausgleichsflächen - westlich der AKN - nördlich des
Kirchweges - südlich des Rodelberges -



Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Einführung
- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 2.0 Übergeordnete Planungsvorgaben
- 3.0 Plangebiet
- 4.0 Planungen und Planungsziele
- 5.0 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)
- 6.0 Naturräumliche Gegebenheiten
- 7.0 Verkehr
- 8.0 Ver- und Entsorgung

1.0 Einführung

In einem begrenzten Teilbereich soll im Flächennutzungsplan die 10. Änderung vorgenommen werden.

Geplant ist, im Bereich der Änderung gemischte Bauflächen, Sonderbaufläche und Eignungsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft darzustellen.

Bislang ist diese Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Änderung ist notwendig, um die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Henstedt-Ulzburg zu sichern.

1.1 Rechtsgrundlagen

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

Dieser Änderung liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850, ber. S. 4410)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

2.0 Übergeordnete Planungsvorgaben

Regionalplanung

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

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

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

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

3.0 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Gewerbegebietes Kirchweg Nord. An der östlichen Grenze des Plangebietes gliedern sich Gewerbeflächen an. Westlich verläuft ein vorhandener Wanderweg und die Trasse der AKN-Eisenbahn. Nördlich des Gebietes befindet sich der Rodelberg der Gemeinde Henstedt-Ulzburg. Südlich des Plangebietes ist der Kirchweg.

4.0 Planungen und Planungsziele

Die Gemeinde benötigt neue Flächen für den Neubau von „Schlichtwohnungen und für ein neues Tierheim. Beide Maßnahmen sollen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Kirchweg Nord“ realisiert werden. Weil die Planfestsetzungen nicht den geplanten Vorhaben entsprechen und keine anderen Standorte für die Vorhaben der Gemeinde mit gleichen Lagequalitäten vorhanden sind, ist es notwendig den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan zu ändern.

Der Bebauungsplan Nr. 106 „Gewerbegebiet Kirchweg Nord“ weist für die Flächen Gewerbegrundstücke und Ausgleichsflächen aus.

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Kirchweg Nord“, 2. Änderung, stellt der Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dar.

Das gemeindeeigene Grundstück an der Verlängerung des Kirchweges bietet sich als Standort für das vom Umzug betroffene Tierheim an. Der Standort liegt im Bereich eines Gewerbegebietes.

Mit Konflikten seitens der Einwohnerschaft in diesem Gebiet wird nicht gerechnet. Daher ist dieser Standort ideal zur Errichtung eines neuen Tierheimes.

Hinzu kommt, dass das geplante Hundehaus im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Parzelle liegt und hier keine direkte Nachbarschaft von Gewerbebetrieben besteht.

Aufgrund der kurzen Entfernungen zu den nächstmöglichen Einkaufsmöglichkeiten und der trotzdem relativ isolierten Lage sollen zusätzlich an dieser Stelle „Schlichtwohnungen“ errichtet werden. Dies hat den Vorteil, dass eine Störung der Anwohnerschaft in direkter Nachbarschaft zu den „Schlichtwohnungen“ nicht mehr besteht. Aus den Erfahrungen anderer Nachbargemeinden und der Gemeinde Henstedt-Ulzburg selbst sind „Schlichtwohnungen“ einem ständigen Mieterwechsel unterworfen und beinhalten ein hohes Konfliktpotential in Bezug auf ihr Umfeld.

Um dieses Konfliktpotential abzumildern, wird der Standort im Gewerbegebiet Kirchweg Nord gewählt, um neue „Schlichtwohnungen“ zu errichten, die der Gemeinde Henstedt-Ulzburg eine menschenwürdige Unterbringung von in Not geratenen Menschen ermöglicht.

Die Gemeinde will zukünftig die Belegung der Schlichtwohnungen nach dem Familienstand der Betroffenen aufteilen. Es ist geplant an diesem neuen Standort nur Einzelpersonen unterzubringen, Familien und Alleinerziehende werden am alten Standort an der Lindenstraße untergebracht.

Planungsziele sind:

- Umwandlung der Gewerbegebietsfläche in Mischbaufläche
- Erweiterung der Baugrenzen um die geplanten Gebäude des Tierheimes und die damit verbundene Umwandlung der Ausgleichsfläche A in Sonderbaufläche
- Neuweisung der Ausgleichsfläche A an Stelle des ehemals geplanten Industriestammgleises

5.0 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Nach § 17 UVPG sind lediglich Bebauungspläne UVP-pflichtig. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der 10. Änderung des F-Planes auf ein entsprechendes UVP-Verfahren verzichtet.

6.0 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Landschaftsplan weist für das Plangebiet gewerbliche Nutzung aus. Wenn von der Nutzungsänderung abgesehen wird, ist die Planung aus dem Landschaftsplan entwickelt.

Naturraum

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

Die Höhen im Plangebiet liegen bei etwa 35 m üNN.

Geologie und Böden

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

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

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

Wasserhaushalt

Im Bereich des Plangebietes kann aufgrund der Lage des Gebietes der Grundwasserhorizont nur vermutet werden.

Klima

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

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

Die Niederschläge erreichen ca. 800 mm/Jahr.

Heutige potentielle natürliche Vegetation

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

Im Änderungsbereich gibt es gemäß Landesnaturschutzgesetz §15 geschützte Knickstrukturen. Diese werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

7.0 Verkehr

Die äußere und innere Erschließung der Baugebiete erfolgt über den Kirchweg.

Eisenbahnanlagen

Hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen sowie Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen wird auf den Abschnitt II, § 6 und § 7 des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 27.06.1995 hingewiesen.

Forderungen der Grundstückseigentümer und -nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z.B. Lärmsanierungen) sind, auch durch die Rechtsnachfolger der o.g. Personen nicht möglich.

Anpflanzungen auf den Anliegerflächen dürfen den Eisenbahnbetrieb zu keiner Zeit behindern oder gefährden.

8.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg.

b) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die E.ON Hanse AG.

c) Schmutzwasser

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

d) Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Regenkanäle.

e) Gas

Das Gebiet wird von der E.ON Hanse AG mit Erdgas versorgt; ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

Es wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass alle Leitungen und Kabel von E.ON Hanse von oben zugänglich bleiben müssen.

Rechtzeitig vor Beginn von Bauarbeiten sind die Bauunternehmer verpflichtet, bei E.ON Hanse durch Anforderungen der bis dahin ggf. aktualisierten Planunterlagen einschließlich der Hausanschlussleitungen Auskunft über die Lage der im Aufgrabungsbereich befindlichen E.ON Hanse - Anlagen einzuholen.

f) Abfallbeseitigung

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

Gemeinde Henstedt-Ulzburg, 17.02.2005


Bürgermeister

