

BEGRÜNDUNG

zum

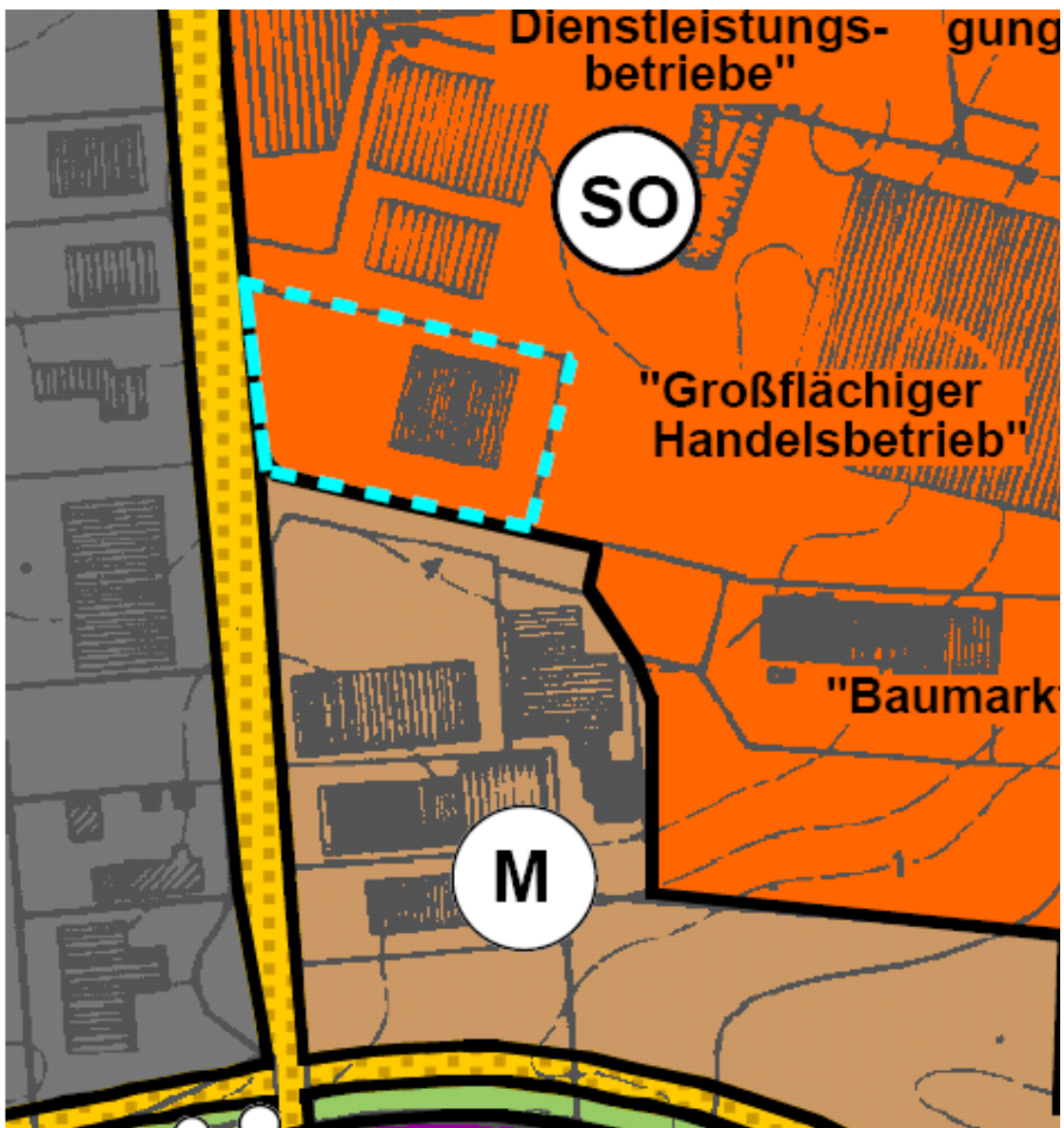
Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Ulzburg -

Kirchweg/Gutenbergstraße“,

9. Änderung

der

Gemeinde Henstedt-Ulzburg



Inhaltsverzeichnis:

- 1.0 Allgemeine Grundlagen
- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Planungsanlass und Ziele
- 2.0 Übergeordnete Planungsgrundlagen
- 3.0 Lage und Bestand des Plangebietes
- 4.0 Planinhalte
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise und Gestaltung
 - 4.4 Städtebauliche Daten
- 5.0 Verkehr
- 6.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- 7.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- 8.0 Umweltbericht

1.0 Allgemeine Grundlagen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 414) in der zuletzt geänderten Fassung.

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 24.01.2006 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Ulzburg - Kirchweg/Gutenbergstraße“, 9. Änderung, für das Gebiet östlich des Kirchweges - südlich Kloppenburg - westlich des Real-Parkplatzes - nördlich der Heinrich-Sebelien-Straße - im Ortsteil Ulzburg aufzustellen.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 414) in der zuletzt geänderten Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 in der zuletzt geänderten Fassung.

1.2 Planungsanlass und Ziele

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 59 „Gewerbegebiet Ulzburg - Kirchweg/Gutenbergstraße“. Der Bebauungsplan Nr. 59 hat als wichtiges städtebauliches Ziel die Neuordnung der Art der baulichen Nutzung verfolgt. So sind im Norden nördlich der Gutenbergstraße Industrie- und Gewerbegebiete festgesetzt und im südlichen Bereich im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 Mischgebiete. Dazwischen befindet sich ein Bereich südlich der Gutenbergstraße bis einschließlich real und dem Garten-Center, der durch Sondergebiete zumeist mit der Zweckbestimmung „großflächiger Handelsbetrieb“ geprägt ist.

Statt des Gartenfachmarktes soll nun ein Textilfachmarkt oder Sportfachmarkt neu errichtet werden.

Der geltende Bebauungsplan Nr. 59 (Ursprungsplan) setzt für dieses Gebiet ein Sondergebiet „Großflächiger Handelsbetrieb“ speziell für einen „Gartenfachmarkt“ fest, so dass ein anderes Sortiment dem Bebauungsplan widerspricht. Durch die Aufgabe der Nutzung Gartenfachmarkt mit gleichzeitigem Umzug des Ladengeschäftes in die Heinrich-Sebelien-Straße als Ergänzung des vorhandenen Bau-marktes ist eine Folgenutzung mit gleichem Sortiment ausgeschlossen.

Im Zuge der Änderungsplanung soll die Nutzungsart geändert werden:

Änderung der Festsetzung „Großflächiger Handelsbetrieb - Gartenfachmarkt“ in „Großflächiger Handelsbetrieb“ mit Beschränkung der Verkaufsflächengröße auf 1.800 m² und entsprechender Einschränkung der Sortimente.

Im Rahmen der Änderung werden Verkaufsflächenzahlen eingefügt, um eine Klärstellung der Bebauungsplansatzung für diesen Bereich zu erwirken.

2.0 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Regionalplanung

Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Lande zu gewährleisten. Hierzu ist ein breites Spektrum von Einrichtungen unterschiedlicher Größe, Betriebsarten und Angebotsformen erforderlich. Die Einrichtungen sollen nach Größe und Angebot differenziert verteilt mit Schwerpunkten in den zentralen Orten bereitgestellt werden. Die Verkaufsflächengröße der Einzelhandelseinrichtungen soll an der sortimentbezogenen örtlichen Versorgungsfunktion der Standortgemeinde ausgerichtet sein.

Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein (Kongruenzgebot).

Henstedt-Ulzburg ist Stadtrandkern 1. Ordnung, damit den Unterzentren mit entsprechenden Einkaufseinrichtungen gleichgestellt. Maßgeblich sind die Einwohnerzahlen des jeweiligen Versorgungsbereiches. Unterzentren mit mehr als 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich stehen Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 5.000 qm Verkaufsfläche/Einzelvorhaben zu.

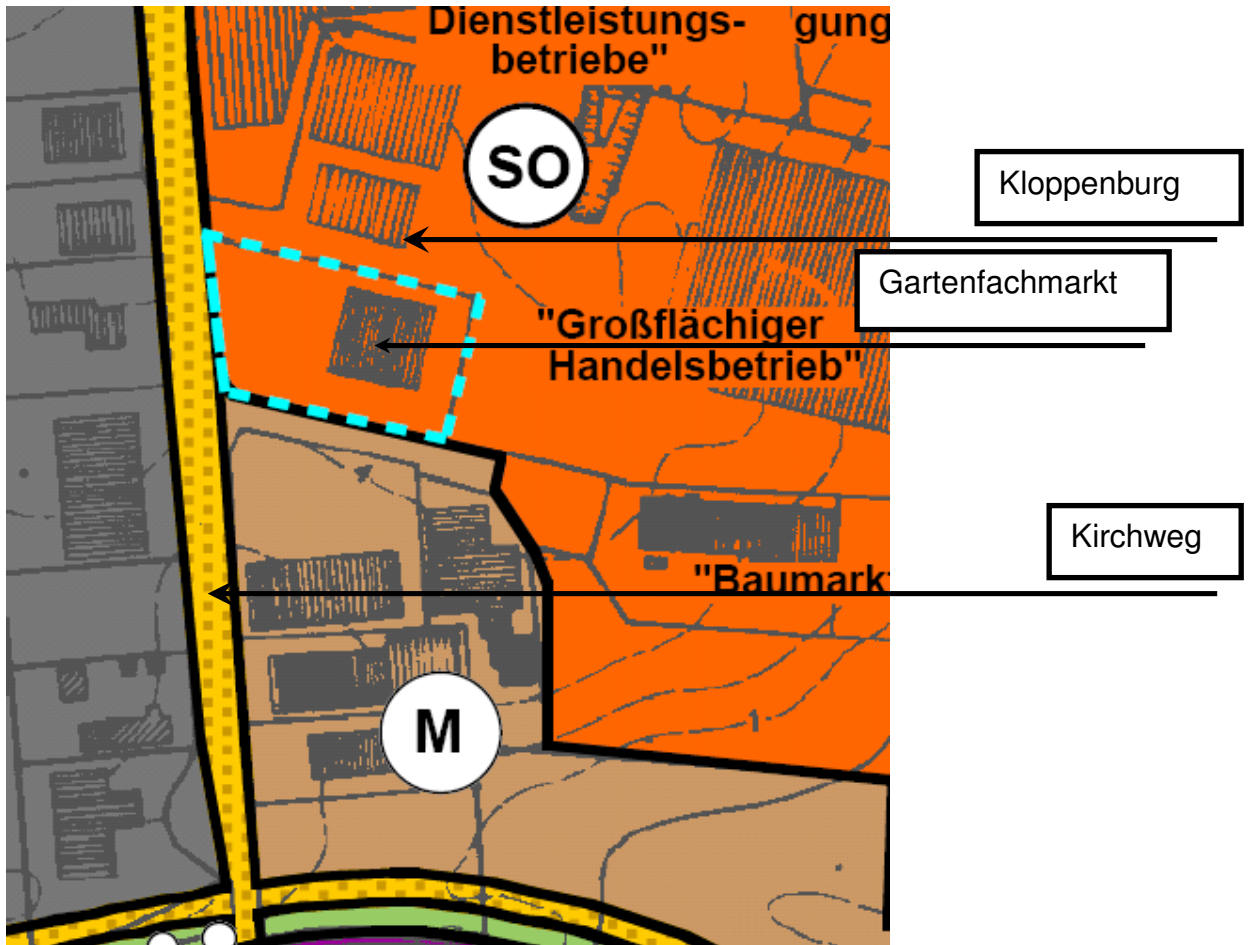
Geplant ist die Errichtung eines großflächigen Handelsbetriebes in der Größenordnung von maximal 1.800 m² Gesamtverkaufsfläche. Die Vorgaben der Landesplanung werden somit berücksichtigt

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg stellt für das Plangebiet Sonderbauflächen dar. Die Bebauungsplanänderung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.0 Lage und Bestand des Plangebietes

Das Plangebiet der 9. Änderung befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 59 „Gewerbegebiet Ulzburg - Kirchweg/Gutenbergstraße“ östlich des Kirchweges - südlich Kloppenburg - westlich des Real-Parkplatzes - nördlich der Heinrich-Sebelien-Straße - im Ortsteil Ulzburg.



4.0 Planinhalte

Für die Bereiche bzw. Inhalte der 9. Änderung, die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 59 unverändert sind, gelten die dort getroffenen Festsetzungen.

Für dieses Gebiet wurde hinsichtlich der geplanten Hauptnutzungen ein Einzelhandelsgutachten erarbeitet, welches der Begründung zur Bebauungsplanänderung beiliegt. Auszug:

„Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der Ansiedlung der Fachmärkte in der projektierten Größenordnung in Henstedt-Ulzburg erhebliche Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sind.

Im Sportsektor ist der einzige innerstädtische Fachanbieter durch potenzielle Neuansiedlungen sowohl bei Variante I als auch bei Variante II direkt im Bestand betroffen. Diese mögliche Geschäftsaufgabe im Ortszentrum ist jedoch gegenüber einer deutlichen Verbesserung der Versorgungsqualität und –quantität im Sportsektor in Henstedt-Ulzburg in einer bestehenden Fachmarkttagglomeration abzuwägen.

Aufgrund des heutigen Branchenmix im Gewerbegebiet Nord in Henstedt-Ulzburg ist ein Sportfachmarkt in der vorgesehenen Größenordnung am besten geeignet, die Versorgungsfunktion des Stadtrandkerns I. Ordnung zu erhöhen; der

Branchenmix würde durch einen Vollsortimentssportfachmarkt am Planstandort am besten ergänzt.“

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 ist als Sondergebiet für den großflächigen Handelsbetrieb festgesetzt. Die textlichen Vorgaben des Ursprungsplanes gelten auch weiterhin. Es wird eine Sortimentsänderung für diesen Bereich vorgesehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die festgesetzten Sondergebiete durch die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Geschossfläche bestimmt.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen der Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

4.3 Bauweise und Gestaltung

Es gelten die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59 "Gewerbegebiet Ulzburg Kirchweg - Gutenbergstraße“.

4.4 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet in der Planzeichnung (Teil A), durch eine graue Linie gekennzeichnet, umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,5 ha.

5.0 Verkehr

Es gelten die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59; vgl. auch hierzu die dazugehörige Begründung, Kapitel 4.6.

6.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Es gelten die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59; vgl. auch hierzu die dazugehörige Begründung.

Die Flächen des ehemaligen Gewerbebetriebes "Garten-Klee" liegen im Einzugsgebiet des RHB Kirchweg-Süd und sind für die hydraulische Berechnung und den Nachweis des Beckens berücksichtigt worden. Der Versiegelungsgrad wurde entsprechend dem durchschnittlichen Wert für die Gewerbeflächen mit $\phi = 0,60$ zugrunde gelegt.

Der Bau des RHB Kirchweg-Süd ist zuletzt mit dem II. Nachtragsbescheid vom 11.03.1998 genehmigt worden.

Mit den Neuausweisungen der Flächen sind keine Änderungen des Einzugsgebietes verbunden, so dass die Entwässerung der Gewerbeflächen ohne zusätzliche Maßnahmen auch weiterhin in das RHB Kirchweg-Süd erfolgen kann.

7.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Verkehrsflächen an die Gemeinde Henstedt-Ulzburg wird auf freiwilliger Basis angestrebt. Sollte es jedoch erforderlich werden, muss von den Möglichkeiten der §§ 45 ff. bzw. 85 ff. BauGB Gebrauch gemacht werden.

8.0 Umweltbericht

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bereitet keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Eine bereits überbaute Fläche wird lediglich in ihrer Nutzungsart verändert. Größere Eingriffe werden durch das Bebauungsplanänderungsverfahren nicht ausgelöst.

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

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

Schutzgut Luft:

Das Schutzgut Luft ist im Untersuchungsraum aufgrund der Lage im Gebiet und der benachbarten Verkehrsadern durch das bestehende Verkehrsaufkommen direkten Schadstoffbelastungen ausgesetzt. Der innerhalb des Gebietes hohe Anteil an versiegelten und bebauten Flächen und der Mangel an natürlichen luftreinigenden Faktoren führt zu einer Anreicherung der bodennahen Luftschicht mit Schadstoffen und trägt zur Ausbildung des typischen Stadtklimas bei.

Bestandsbewertung

Die Funktionen und Werte des Schutzgutes Luft stehen in engem Zusammenhang u.a. mit den Funktionen und Werten des Schutzgutes Klima. Eine Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse beeinflusst den Luftaustausch und somit die Luftqualität. Die Bewertung des Schutzgutes Luft berücksichtigt zum einen die lufthygienische Ausgleichsfunktion der zu bebauenden Flächen und zum anderen die Vorbelastung des Schutzgutes mit Schadstoffen.

Hinsichtlich der lufthygienischen Ausgleichsfunktion ist grundsätzlich zwischen vorbelasteten Räumen (z.B. innerhalb von Siedlungen, Straßen) und luftreinigenden Räumen (z.B. Wälder, Gehölzstrukturen) zu unterscheiden.

Die Flächen im Plangebiet sind bereits anteilig versiegelt. In der näheren Umgebung fällt die Versiegelungsrate nutzungsbedingt noch höher aus. Luftreinigende Strukturen sind kaum vorhanden. Aufgrund der Lage und der geringen Größe des Plangebietes lässt sich zudem keine Bedeutung für den großräumigen Luftaus-

tausch ableiten. Insgesamt ist somit keine bzw. nur eine nachrangige lufthygienische Ausgleichsfunktion für das Plangebiet festzustellen.

Aufgrund verkehrsbedingter Schadstoffimmissionen ist das bestehende Belastungsniveau des Schutzgutes Luft als stadtypisch hoch einzustufen.

Auswirkungsprognose/Beurteilung der Auswirkungen

Aus einer Vielzahl von Untersuchungen für vergleichbare Vorhaben kann abgeleitet werden, dass sich die Veränderungen in vernachlässigbaren Grenzen halten (nachrangig). Wo in Ausnahmefällen Immissionswerte möglicherweise überschritten sind, ist dafür die Hintergrundbelastung verantwortlich. Diese Aussagen gelten insbesondere vor dem Hintergrund der im Zusammenhang mit der Veränderung der Lärmbelastungen dargestellten unerheblichen Veränderungen der Verkehrsbelastungen.

Schutzgut Klima

Bestandsbeschreibung:

Die klimatische Situation ist durch die Lage des Plangebietes geprägt. Entsprechend dem hohen Anteil an bebauten und versiegelten Flächen in der näheren Umgebung ist gegenüber Freilandverhältnissen mit höheren Temperaturen, geringerer Luftfeuchtigkeit, verminderter Windgeschwindigkeit etc. zu rechnen. Aufgrund der beschriebenen Nutzungsstruktur und des nur geringen Anteils an Vegetationsflächen und Grünvolumen auf der Vorhabensfläche selbst, entsprechen die Klimaparameter dem des Stadtklimas.

Bestandsbewertung:

Die klimatische Ausgleichsfunktion beschreibt den kleinklimatischen Wirkungszusammenhang zwischen Ausgleichsraum (klimatisch günstig wirkende Räume, i.d.R. kaltluftherzeugende) und Wirkungsraum (Räume mit ungünstigen klimatischen Verhältnissen, d.h. anthropogen erwärmte, klimatisch und lufthygienisch belastete Räume). Das zum Klimatop Stadt zählende Plangebiet ist zu den klimatisch belastenden und nicht zu den ausgleichenden Gebieten zu rechnen. Die anteilig noch unbebauten Flächen können infolge der relativ geringen Größe und des Mangels an Grünmasse keine wesentlichen ausgleichenden Wirkungen ausüben.

Auswirkungsprognose / Beurteilung der Auswirkungen:

Verluste sind dann gegeben, wenn Flächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion vollständig verloren gehen. Da im Planungsraum aber keine Flächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion vorliegen, sind auch keine Verluste zu erwarten.

Beeinträchtigungen für das Klima ergeben sich zum einen durch die zusätzlichen versiegelungsbedingten Auswirkungen, für die aufgrund der Vorbelastungen durch die bestehende Versiegelung im Plangebiet sowie in der Umgebung eine Erheblichkeit aber nicht gegeben ist. Hinzu können zum anderen infolge des Baukörpers Änderungen der kleinräumigen Windverhältnisse kommen. Dabei ist eine Voraus-

sage über Verwirbelungen und zukünftige „Luftzug-Schneisen“ nicht möglich. Da die geplante Geschossigkeit und die Geschlossenheit des Baukörpers im Rahmen der angrenzenden Bebauung liegt, sind die Beeinträchtigungen nur nachrangig.

Insgesamt wird das Beeinträchtigungsrisiko für das Schutzgut Klima als nachrangig eingestuft.

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

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

Menschen: Durch die Sortimentsänderung werden gem. der o.g. Argumentation keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen erwartet. Die Menschen halten sich im Gebiet nur vorübergehend auf. Eine Wohnnutzung ist gem. Ausweisung des Bebauungsplanes nicht zulässig. Die Anforderungen an den Arbeitsschutz und Arbeitssicherheit sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Schmutzwasser

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

Oberflächenentwässerung

Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt durch Anschluss an das Regenrückhaltebecken Kirchweg-Süd (Am Bahnbogen).

Abfallbeseitigung

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

Zusammenfassung

Ziel der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist eine Gebietsänderung von Gartenfachmarkt zu Textilfachmarkt.

Istzustand

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch Einzelhandelsbetriebe.

Prognose

Die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Arten und Lebensgemeinschaften werden nicht zusätzlich erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Die Grundwasserneubildung wird nicht beeinträchtigt. Ein Neueingriff in das bestehende Landschaftsbild wird sich nicht ergeben.

Alternative Möglichkeiten:

Es handelt sich um eine Maßnahme, die nur an dieser Stelle in dieser Form ausgeführt werden kann.

Ergebnis

Durch die Maßnahme entsteht kein zusätzlicher Eingriff in Natur- und Landschaft, der sich negativ auf das Schutzgut Boden und das Schutzgut Landschaftsbild auswirkt.

Henstedt-Ulzburg, 02.07.2007

Der Bürgermeister