

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 59**

**„Gewerbegebiet Ulzburg - Kirchweg/Gutenbergstraße“**

**12. Änderung**

**FÜR DAS GEBIET SÜDLICH UND WESTLICH DER HEINRICH-SEBELIEN-  
STRAÙE -NÖRDLICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 74 „BAHNHOF“ -  
ÖSTLICH DES KIRCHWEGES - D.H. ÖSTLICH DES BEBAUUNGSPLANES  
NR. 48 „TIEDENKAMP“- IM ORTSTEIL ULZBURG**



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.0</b>	<b>Grundlage</b> .....	<b>1</b>
<b>1.1</b>	<b>Rechtsgrundlage</b> .....	<b>1</b>
<b>1.2</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>2</b>
<b>2.0</b>	<b>Übergeordnete Planungsgrundlagen</b> .....	<b>2</b>
2.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan .....	2
2.2	Flächennutzungsplanung .....	3
<b>3.0</b>	<b>Bestand und Lage des Änderungsbereichs</b> .....	<b>3</b>
<b>4.0</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>4</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	4
4.1.1	Sondergebiet .....	4
4.1.2	Gewerbegebiet .....	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	8
4.4	Städtebauliche Daten .....	8
<b>5.0</b>	<b>Grünordnung</b> .....	<b>9</b>
<b>6.0</b>	<b>Verkehr</b> .....	<b>9</b>
6.1	Verkehrerschließung .....	9
6.2	Ruhender Verkehr .....	9
<b>7.0</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>9</b>
<b>8.0</b>	<b>Ver- und Entsorgungseinrichtungen</b> .....	<b>13</b>
<b>9.0</b>	<b>Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens</b> .....	<b>14</b>
<b>10.0</b>	<b>Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Ulzburg – Kirchweg/Gutenbergstraße“, 12. Änderung</b> .....	<b>14</b>
10.1	Einleitung .....	14
10.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	14
10.1.2	Alternativen .....	15
10.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	16
10.2	Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umwelteinwirkungen .....	18
10.2.1	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit und Lärmbelastung .....	18
10.2.2	Schutzgut Boden, Wasserhaushalt, Luft, Klima .....	19
10.2.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt .....	20
10.2.4	Schutzgut Landschaft und Stadtbild .....	21
10.3	Monitoring / Überwachung .....	22
10.4	Zusammenfassung Umweltbericht .....	22

## **1.0 Grundlage**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954).

## **1.1 Rechtsgrundlage**

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in seiner Sitzung am 15.04.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Ulzburg -Kirchweg/Gutenbergstraße“, 7. Änderung, für das Gebiet südlich und westlich der Heinrich-Sebelien-Straße -nördlich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Bahnhof“ – östlich des Kirchweges - d.h. östlich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Tiedenkamp“ - zu ändern.

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) im so genannten Normalverfahren aufgestellt. Nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht bei der beabsichtigten Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche das Erfordernis eine Überprüfung der Umweltverträglichkeit durchzuführen. Es handelt sich um eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, die lt. Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG durchzuführen ist, wenn ein großflächiger Handelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO mit einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> oder mehr angesiedelt werden soll. Der im Geltungsbereich gelegene Lebensmittelmarkt fällt unter diese Regelung. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59, 7. Änderung wurde seinerzeit ein Umweltbericht erstellt. Dieser ergab, dass durch die Planung keine wesentliche Änderung des Zustands von Landschaft und Naturhaushalt eintritt und kein Eingriff in Natur und Landschaft entsteht, der sich negativ auf die Schutzgüter auswirkt. Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wird der Umweltbericht aktualisiert. Damit wird gleichzeitig der Vorgabe des UVPGs zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls entsprochen.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch einen Aushang in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg vom 02.10.2013 bis einschließlich 04.11.2013 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat vom 02.10.2013 bis 04.11.2013 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 59, 12. Änderung und der Begründung haben vom 02.05.2014 bis einschließlich 02.06.2014 öffentlich aus-gelegen.

Der Bebauungsplan Nr. 59., 12. Änderung wurde am 16.09.2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.09.2014 gebilligt.

## 1.2 Anlass und Ziel der Planung

Für das Plangebiet wurde 2005 ein Änderungsverfahren durchgeführt, um einen Ersatzbau für den damals auf dem Flurstück 8/18 bestehenden Lebensmittelmarkt der Firma Lidl zu ermöglichen. Durch den Neubau auf den Flurstücken 8/47, 8/49 und 8/51 konnte eine Optimierung der Arbeitsabläufe und eine zeitgemäße und kundenfreundliche Gestaltung der Verkaufsfläche ermöglicht werden. Aufgrund der Größe von rund 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche war für die Unterbringung des Lebensmittelmarktes die Ausweisung eines Sondergebiets erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 59, 7. Änderung setzt für das gesamte Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel fest. Zulässig sind Betriebe des Einzelhandels mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Zusätzlich setzt der Bebauungsplan fest, dass im Plangebiet insgesamt eine Verkaufsfläche (VKF) von 5.000 m<sup>2</sup> (mit maximal 1.500 m<sup>2</sup> VKF für Lebensmittel, 1000 m<sup>2</sup> VKF für Spiel-, Babywaren sowie Kinderausstattung und 800 m<sup>2</sup> für Tierbedarf) nicht überschritten werden darf. Damit setzt der Bebauungsplan so genannte Zaunwerte fest, die gemäß Rechtsprechung nicht zulässig sind. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung und weiteren Entwicklung der Flächen im Plangebiet ist daher eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans bleibt weiterhin die Stärkung des vorhandenen Versorgungszentrums. In Ergänzung des vorhandenen Lebensmittelmarktes und des Fachmarkts für Heimtierbedarf ist die Ansiedlung weiterer, nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe geplant. Gleichzeitig soll der vorhandene Gewerbebetrieb (Schmiede) mit der dazugehörigen Betriebsleiterwohnung planungsrechtlich gesichert werden.

## 2.0 Übergeordnete Planungsgrundlagen

### 2.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Der Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Schleswig-Holstein (LEP 2010) formuliert Ziele und Grundsätze bezüglich der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen. Art und Umfang von Einzelhandelseinrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen.

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist im gültigen Regionalplan I des Landes Schleswig-Holstein als Stadtrandkern 1. Ordnung eingestuft, d.h. dass ihr gemäß LEP 2010 einem Unterzentrum entsprechende Einzelhandelseinrichtungen vorbehalten sind. Mit einer Einwohnerzahl von rund 27.600 (Januar 2013) Einwohnern entspricht dies Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstigen Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs von bis zu 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einzelvorhaben.

## **2.2 Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 wirksam. Die Fläche des Plangebiets stellt der Flächennutzungsplan als Sondergebiet für den Einzelhandel dar. Der Bebauungsplan soll einen Teil des Plangebiets (ca. 0,74 ha) als Gewerbegebiet festsetzen. Der Flächennutzungsplan stellt die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. I.d.R. wird im Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Darstellung vorgenommen. Die geplante Änderung umfasst weniger als 1 ha und wird für die Ebene der Flächennutzungsplanung daher als nicht erheblich eingestuft. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird daher als nicht erforderlich angesehen.

## **3.0 Bestand und Lage des Änderungsbereichs**

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Ulzburgs der Gemeinde Henstedt-Ulzburg. Es wird südlich von der Straße Am Bahnbogen, westlich vom Kirchweg, nördlich und östlich von der Heinrich-Sebelien-Straße begrenzt. Über diese Straßen erfolgt auch die Erschließung des Plangebiets.

Im Südwesten des Plangebiets liegt ein vor wenigen Jahren neu errichteter Einzelhandelsmarkt der Firma Lidl mit rund 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem 120 Stellplätze umfassenden Parkplatz. Vor Eröffnung dieses Marktes wurde von der Firma Lidl ein auf dem nördlich angrenzenden Flurstück stehendes Gebäude genutzt. Dieses Gebäude steht seit dem Umzug leer. Östlich gelegen befindet sich ein Einzelhandelsgeschäft für Heimtierbedarf sowie eine Schmiedewerkstatt. Zu der Schmiedewerkstatt gehört eine Betriebsleiterwohnung.

Das Plangebiet wird von verschiedenen, z.T. großflächigen Einzelhandelsmärkten (Fachmärkte, Frischemarkt und Discounter) umgeben. Nördlich schließt sich ein ausgedehnter Gewerbestandort (Gewerbepark Nord) an. In rund 500 m Entfernung befindet sich im Süden das Ortszentrum. Größere Wohngebiete liegen südlich und östlich des Gewerbeparks.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Nahversorgungszentrums der Gemeinde Henstedt-Ulzburg. Gemäß eines Einzelhandelsgutachtens der CIMA (Juni 2010) sind die dort ansässigen Fachmärkte leistungsstark und werden von Konsumenten sehr gut angenommen.

Der Standort hat regionale Strahlkraft entfaltet und somit für die Einzelhandelsstruktur innerhalb der Gemeinde eine große Bedeutung. Er ist zentrumsnah gelegen, von den umgebenen Wohngebieten fußläufig zu erreichen und dient als Versorgungszentrum der verbrauchernahen Versorgung der Einwohner der Gemeinde Henstedt-Ulzburg und der umliegenden Gemeinden mit Gütern des täglichen, aber auch überörtlichen mittelfristigen und langfristigen Bedarfs.

Das Plangebiet ist durch die im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) betriebenen Buslinien 196 und 293 an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle Ulzburg, Kirchweg (Mitte) befindet sich direkt am Plangebiet. Am AKN-Haltepunkt Henstedt-Ulzburg bestehen Verknüpfungen an die Schnellbahnlinien A1 und A3 und damit an das HVV-Schnellbahnnetz sowie an weitere Buslinien.

### **Bestehender Bebauungsplan**

Der für das Plangebiet rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 59, 7. Änderung vom 22.12.2005 setzt das gesamte Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel fest. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe von bis zu 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF). Insgesamt darf im Plangebiet eine Gesamtverkaufsfläche von 5.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Im Bebauungsplan werden für die Zulässigkeit einzelner Sortimente weitere Festsetzungen getroffen: Lebensmittel sind bis zu einer maximalen Obergrenze von 1.500 m<sup>2</sup> VKF, Spiel-, Babywaren und Kinderausstattung bis zu maximal 1.000 m<sup>2</sup>, Tierbedarf bis zu 800 m<sup>2</sup> VKF zulässig. Alle weiteren Sortimente sind nur dann zulässig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und im Zusammenhang mit anderen Verkaufsflächen stehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine maximale Höhe von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch eine Bauflächenausweisung festgesetzt. Es gilt eine abweichende Bauweise in Form einer offenen Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen von mehr als 50 m. Zum Schutz vor Verkehrslärm trifft der Bebauungsplan Lärmschutzfestsetzungen in Form von erforderlichen Schalldämmmaßen. Zudem setzt er eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand fest, mit der eine bestehende Betriebsleiterwohnung vor Lärmemissionen durch die Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes geschützt werden soll. Für die Stellplatzanlage ist ein Anpflanzgebot festgesetzt.

## **4.0 Planinhalte**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **4.1.1 Sondergebiet**

Die derzeit durch den Lebensmittelmarkt der Firma Lidl genutzten Flurstücke 8/47, 8/49 und 8/51 des Plangebiets werden weiterhin als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes zum Zwecke der Nahversorgung. Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit bis zu 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Innerhalb diesem sind andere Sortimente außerhalb des Kernsortiments nur zulässig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Mit der Begrenzung der Verkaufsfläche wird den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans Nr. 59, 7. Änderung entsprochen. Die Vorgabe bezieht sich auf ein konkretes Vorhaben, so dass es sich nicht um so genannte Zaunwerte handelt. Die mit der 7. Änderung verbundene Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes der Firma Lidl wurde im April 2005 von der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH gutachterlich untersucht.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 59, 7. Änderung aus dem Jahr 2005 war die Schaffung von Planrecht für die Verlagerung des zur damaligen Zeit auf dem Flurstück 8/18 bestehenden Lebensmittelmarktes der Firma Lidl auf die Flurstücke 8/47, 8/49 und 8/51 sowie die Vergrößerung des Marktes von 825 m<sup>2</sup> auf 1.280 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. In dem Gutachten der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH wurde ein Verträglichkeitskurzcheck zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel durch die geplante Verlagerung und Erweiterung durchgeführt. Dabei wurden die vorhabenrelevante Angebotssituation sowie das Vorhaben hinsichtlich der zu erwartenden Umverteilungseffekte zu Lasten der Nahversorgung und der zentralen Versorgungsbereiche bewertet.

Henstedt-Ulzburg nimmt als Stadtrandkern 1. Ordnung die zentralörtliche Versorgungsfunktion eines Unterzentrums wahr, d.h. die Gemeinde soll einem Unterzentrum entsprechende Einkaufseinrichtungen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs vorhalten.

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit entspricht das Vorhaben einem typischen Nahversorgungsbetrieb. Die Verkaufsfläche für ergänzende, betriebsformentypische zentrenrelevante Nonfood-Sortimente (so genannte Aktionsware) bleibt unterhalb von 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Das Vorhaben liegt in einem von zahlreichen Einzelhandelsnutzungen geprägten Umfeld in fußläufiger Entfernung zum Ortszentrum und ist im Osten und Süden von größeren Wohngebieten umgeben.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit dem Vorhaben die Vorgaben des Landesraumordnungsplans Schleswig-Holstein, Teilfortschreibung 2004 erfüllt werden: Das Vorhaben ist innerhalb eines zentralen Ortes angesiedelt (Zentralitätsgebot). Es entspricht in Art und Umfang der zentralörtlichen Struktur (bis zu 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Stadtrandkern der 1. Ordnung mit mehr als 15.000 Einwohnern – Kongruenzgebot). Das Vorhaben liegt innerhalb eines baulich zusammenhängenden Siedlungsbereichs (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot) und innerhalb eines bestehenden zentralen Versorgungsbereichs (städttebauliches Integrationsgebot). In dem Gutachten wird die durch die Erweiterung zu erwartende Umsatzverteilungswirkung zu Lasten der Nahversorgungsbetriebe im Einzugsbereich ermittelt. Diese liegen mit 2-3 % deutlich unter der Spürbarkeitsgrenze. Demnach gehen von dem Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf bestehende oder geplante Versorgungsbereiche aus (Beeinträchtungsverbot). Das Gutachten stellt weiterhin eine Prognose des zu erwartenden Verkehrsaufkommens auf und kommt zu dem



Ergebnis, dass durch die Erweiterung ein leicht erhöhtes, aber insgesamt verträgliches Verkehrsaufkommen entsteht.

Insgesamt kommt die Verträglichkeitsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass sich das Erweiterungsvorhaben verträglich in die bestehende Einzelhandelsstruktur einfügt, ohne den übrigen bestehenden Einzelhandel mehr als unwesentlich zu beeinträchtigen. Das Vorhaben sei dazu geeignet, einen wichtigen Nahversorgungsstandort in Henstedt-Ulzburg nachhaltig und zukunftsfähig abzusichern.

Zusammengefasst kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche – insbesondere des Ortsteilzentrums in Ulzburg – im Sinne einer Zentrenschädigung nicht zu erwarten ist. Dabei geht das Gutachten davon aus, dass der Verkaufsflächenanteil von zentrenrelevanten Nonfood-Sortimenten ca. 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht übersteigt. Aus diesem Grund wird die Verkaufsfläche für Sortimente außerhalb des Kernsortiments auf maximal 150 m<sup>2</sup> beschränkt. Als Kernsortiment werden die für einen Lebensmittelmarkt typischen nahversorgungsrelevanten Sortimente bezeichnet.

Die mit dem Bebauungsplan zulässige Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> geht über die derzeit genutzte Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von rund 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hinaus. Ziel des Bebauungsplans ist es, den vorhandenen Lebensmittelmarkt innerhalb des bestehenden Nahversorgungszentrums langfristig zu sichern. Die Reserve von 200 m<sup>2</sup> zusätzlich zulässiger Verkaufsfläche bietet dem Betrieb die Möglichkeit, flexibel auf sich ändernde Anforderungen zu reagieren (z.B. Verbreiterung von Durchgängen und Verteilung von Waren auf niedrigere Regale zur Verbesserung des Kundenkomforts). Das Kernsortiment ist auf nahversorgungsrelevante Sortimente und die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt, so dass bei einer Ausnutzung der 200 m<sup>2</sup> zusätzlich möglichen Verkaufsfläche nicht von einer Gefährdung anderer zentraler Versorgungsbereiche ausgegangen werden kann. Die Übernahme der derzeit festgesetzten Verkaufsflächenengröße von 1.500 m<sup>2</sup> wird daher als verträglich eingestuft.

#### 4.1.2 Gewerbegebiet

Die Flurstücke 8/18 und 8/19 werden zukünftig als Gewerbegebiet festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden die bestehenden Nutzungen der Schmiede mit Betriebsleiterwohnung und der Einzelhandelsbetrieb für Heimtierbedarf gesichert. Ziel des Bebauungsplans ist es u.a. eine Wiedernutzung des derzeit brachliegenden Flurstücks 8/18 zur Stärkung des bestehenden Nahversorgungsstandortes zu ermöglichen. Denkbar wäre dafür die Ansiedlung ergänzender Einzelhandelsbetriebe, die als Gewerbebetrieb aller Art im Gewerbegebiet allgemein zulässig sind. Gleichzeitig stellt die Festsetzung als Gewerbegebiet sicher, dass sich nur nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe niederlassen können, die keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO entfalten können. Insgesamt könnten sich aufgrund der Größe der Baufenster auf den neu ausgewiesenen Gewerbeflächen maximal drei Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils bis zu 799 m<sup>2</sup> ansiedeln.

Die theoretisch mögliche Verkaufsfläche im gesamten Plangebiet (Sondergebiet und Gewerbegebiet) umfasst damit rund 3.000 m<sup>2</sup> und bleibt deutlich unter dem im bestehenden Planrecht vorgegebenen Wert von insgesamt maximal 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das gesamte Plangebiet. Damit wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan die potenziell ausschöpfbare Verkaufsflächengröße vor Ort deutlich reduziert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Situation gegenüber der bestehenden Situation verbessert, da im Bereich der Gewerbeflächen die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel nun ausgeschlossen ist. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets ist im Plangebiet auch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums, das in Konkurrenz zum Zentrum Henstedt-Ulzburg stehen könnte, ausgeschlossen, da diese gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur in Sondergebieten oder gemäß § 7 Nr. 2 in Kerngebieten zulässig sind.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets ohne Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben keine schädlichen Auswirkungen auf das Zentrum Henstedt-Ulzburg zu erwarten sind.

Gleichzeitig gewährleistet die Ausweisung als Gewerbegebiet eine größere Flexibilität an möglichen Nutzungen als die derzeit geltende Sondergebietsfestsetzung. Da es sich um einen Angebotsplan handelt, wäre zukünftig an dem Standort auch die Ansiedlung von z.B. Gewerbebetrieben, Geschäfts- oder Bürogebäuden oder auch ausnahmsweise Anlagen für kulturelle, soziale oder sportliche Zwecke denkbar, die einen Beitrag zum Erhalt der Attraktivität des Versorgungszentrums leisten könnten.

Negative Auswirkungen auf die Attraktivität des Versorgungszentrums können allerdings von Spielhallen oder Bordellen ausgehen. Unternehmen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, dienen nicht dem Ziel des Bebauungsplans, das Nahversorgungszentrum zu stärken. Ihre Ansiedlung kann zu einem so genannten Trading-down-Effekt führen, der sich negativ auf das vorhandene Angebot und die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs auswirken kann. Zum Schutz und der Stärkung des bestehenden Versorgungsbereichs werden Vergnügungstätten, Bordelle und vergleichbare Unternehmen ausgeschlossen.

Um die im Bestand vorhandene Betriebsleiterwohnung planungsrechtlich zu sichern, werden die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im mit GE 1 bezeichneten Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO als allgemein zulässig festgesetzt, soweit sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der vorliegenden Bebauungsplanänderung durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

Für das Sondergebiet wird die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 aus dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Stellplatzanlagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um 50 vom Hundert bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Die Grundfläche des bestehenden Lebensmittelmarkts, der zugehörigen Stellplatzanlage sowie der notwendigen Flächen für die Anlieferung bleiben innerhalb des zulässigen Rahmens. Im Gewerbegebiet wird die Obergrenze von 0,8 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der damit zulässigen Grundfläche ist die Realisierung der notwendigen Stellplätze möglich.

Da im gesamten Plangebiet die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt ist, werden die weiteren Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl und Baumassenzahl) gemäß § 17 BauNVO deutlich unterschritten.

## **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte abweichende Bauweise schreibt eine offene Bauweise vor, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen festgesetzt. Im derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 59, 7. Änderung wird eine Flächenausweisung getroffen. Zukünftig wird die überbaubare Grundstücksfläche stärker eingeschränkt. Ziel des städtebaulichen Konzepts ist es, die Gebäude so auszurichten, dass im Zentrum des Plangebiets eine gemeinsam genutzte Stellplatzanlage errichtet werden kann. Die im Plangebiet südlich und östlich vorhandenen Gebäude werden von den Baufernster dabei nachvollzogen. Für das Flurstück 8/18 wird ein von dem derzeit leerstehenden Bestandsgebäude abweichendes Bauferenster festgesetzt, das die Anlage der zentral gelegenen Stellplatzanlage ermöglicht.

## **4.4 Städtebauliche Daten**

Das Plangebiet in der Planzeichnung (Teil A), durch die schwarz gestrichelte Linie gekennzeichnet, umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,5 ha. Das Sondergebiet ist ca. 0,77 ha und das Gewerbegebiet ca. 0,74 ha groß.

## **5.0 Grünordnung**

Der Bebauungsplan setzt fest, dass je angefangene 8 Stellplätze ein Baum zur Begrünung der Stellplatzanlagen anzupflanzen ist. Mit dem Anpflanzgebot soll das Erscheinungsbild der Stellplatzanlagen aufgewertet werden, ein positiver Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas durch Verdunstung, Staub- und Schadstoffbindung sowie Lebensräume für heimische Pflanzen- und Tierwelt geschaffen werden. Für die festgesetzten Anpflanzungen werden in den textlichen Festsetzungen Mindestgrößen und -qualitäten vorgegeben, damit die beabsichtigte Wirkung der Pflanzung eintreten kann. Für die offene Vegetationsfläche sind Maßnahmen gegen das Über-/Anfahren von PKW vorzusehen, um Schädigungen der Bäume und des Wurzelbereichs zu vermeiden.

## **6.0 Verkehr**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straßen Kirchweg, Am Bahnbogen und Heinrich-Sebelien-Straße.

### **6.2 Ruhender Verkehr**

Private Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gem. des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein vom 16.08.1995 unterzubringen.

Für die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelbetrieb, Betrieb für Heimtierbedarf) und die zukünftige Nutzung auf dem Flurstück 8/18 ist die Anlage einer zentralen Stellplatzanlage möglich. Diese ist in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend umgrenzt.

## **7.0 Immissionsschutz**

### **Gewerbelärm**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59, 7. Änderung wurde im Jahr 2004 eine schalltechnische Untersuchung zur Verträglichkeit der geplanten Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes der Firma Lidl mit der umgebenden Nutzung vorgenommen. Als maßgebliche Lärmquellen wurden der Kundenparkplatz mit 132 Stellplätzen, die Anlieferzone mit dem zugehörigen Rangierweg der Lkw sowie die Kühlaggregate berücksichtigt. Zur Beurteilung des Anlagenlärms wurde die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) in der Fassung vom 26. August 1998 herangezogen in Verbindung mit den dort festgeschriebenen Rechenverfahren und Beurteilungskriterien.

Als Immissionsrichtwerte wurden entsprechend des zu dem Zeitpunkt geltenden Planungsrechts die Werte der TA Lärm für Kern-, Dorf- und Mischgebiete angesetzt (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts). Als Immissionsorte

wurden die maßgeblichen Fassadenpunkte der vorhandenen Betriebsleiterwohnung auf dem Flurstück 8/19 gewählt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es weder tags noch nachts zu Überschreitungen der vorgegebenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete kommt. Aus lärmtechnischer Sicht kommt es durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes weder tags noch nachts zu Konflikten mit der umgebenden Nutzung. Als Voraussetzung für dieses Ergebnis hält das Gutachten die Angaben des Marktbetreibers fest, dass der Belag der Fahrgassen des Parkplatzes in Asphalt oder einem geräuscharmen Pflasterbelag ausgeführt wird, der den Geräuschemissionen eines Asphaltbelags entspricht.

Im Bebauungsplan Nr. 59, 7. Änderung wurde über das Ergebnis des Gutachtens hinaus eine 2,5 m hohe Schallschutzwand an der Grenze zwischen den Flurstücken 8/47 bzw. 8/49 und 8/19 festgesetzt. Diese sollte auf Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung der benachbarten Grundstückseigentümern als zusätzlicher Schutz der vorhandenen Betriebsleiterwohnung auf dem Flurstück 8/19 vor Schallimmissionen der Stellplatzanlage dienen.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird die vorhandene Schallschutzwand nochmals um einen Meter erhöht auf 3,5 m festgesetzt. Die Festsetzung beruht wiederum auf einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen den benachbarten Grundstückseigentümern.

Eine Aktualisierung des Gutachtens wird für nicht erforderlich gesehen, da der vorliegende Bebauungsplan den Bestand des vorhandenen Lebensmittelmarktes nachvollzieht. In dem Gutachten aus dem Jahr 2004 wurde nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete – ohne die später geplante Schallschutzwand - eingehalten werden. Im aktuellen Bestand wären die Richtwerte für ein Gewerbegebiet zugrunde zu legen. Dadurch und die geplante 3,5 hohe Schallschutzwand sind durch die Planänderung keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten.

### **Verkehrslärm**

Das Plangebiet ist von allen Seiten von Verkehrsstraßen umgeben. Um die Lärmimmissionen durch den dort vorhandenen Verkehr auf das Plangebiet beurteilen zu können, wurde im Oktober 2013 eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt.

Verbindliche Grenzwerte für die Beurteilung von Verkehrslärm in der Bauleitplanung liegen nicht vor. Hilfsweise werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau, herangezogen. Da die Nutzung des derzeit und zukünftig festgesetzten Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gewerblicher Art ist, werden bei der Beurteilung für das gesamte Plangebiet die Orientierungswerte für Gewerbegebiete angesetzt (tags 65 dB(A), nachts 55 dB(A)). Der Tageszeitraum gilt von 6.00 bis 22.00 Uhr, der Nachtzeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr.

Als Grundlage für die Untersuchung wurden im Juli 2013 Verkehrszählungen an den betreffenden Straßen vorgenommen. Es wurden für die ermittelten Verkehrszahlen entsprechende Zunahmen bis 2030 prognostiziert. Für den Kirchweg wurde ein durchschnittlicher Verkehr von 4.300 Kfz/24 h, für die Straße Am Bahnbogen 6.500 Kfz/24h, die Heinrich-Sebelin-Straße (West) 1.500 Kfz/24 h und die Heinrich-Sebelin-Straße (Süd) 5.600 Kfz/24 h für das Jahr 2030 prognostiziert. Diese Zahlen bilden die Ausgangswerte für die Berechnung.

Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigen zwei Szenarien. Einmal wird die heute vorhandene Bebauung inklusive der auf 3,5 m erhöhten Lärmschutzwand, allerdings ohne Bebauung des Flurstücks 8/18, zugrunde gelegt. Anhand der Berechnungen kann die lärmtechnische Situation am derzeit vorhandenen Bestand beurteilt werden. In einer weiteren Berechnung wurde das Plangebiet ohne Baukörper in freier Schallausbreitung betrachtet. Damit wird der am ungünstigsten anzunehmende Fall untersucht.

### Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung

In **freier Schallausbreitung** wurden an den geplanten Baugrenzen direkt an den umliegenden Straßen im Tagzeitraum im Gewerbegebiet potenzielle Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 von bis zu ca. 2 dB(A) berechnet. Nachts werden gemäß den Berechnungen für das Gewerbegebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten. Im Sondergebiet wurden an den geplanten Baugrenzen entlang der Straßen sowohl im Tag- als auch Nachtzeitraum potenzielle Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 4 dB(A) prognostiziert. Grund hierfür ist die Nähe der Baugrenzen zu der verkehrlich stark belasteten Straße Am Bahnbogen.

In der **Situation mit der vorhandenen Bebauung** wurden in den Bereichen der Baugrenzen des Gewerbegebiets und Sondergebiets nahezu gleiche Beurteilungspegel berechnet wie in der freien Schallausbreitung. Lediglich im Nahbereich vorhandener und Gebäude sind die Pegel etwas höher, bedingt durch die Reflexion an den jeweiligen Gebäudefassaden. Für die Betriebsleiterwohnung wurden zusätzliche einzelne Immissionspunkte an den Fassaden berechnet. Gemäß den Berechnungen werden hier sowohl tags als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 (65 / 55 dB(A)) eingehalten. In der Variante mit Bebauung ergeben sich aufgrund der abschirmenden Wirkung der Gebäude deutlich ruhigere Bereiche im Innenbereich des Plangebiets.

### Schallschutzfestsetzungen

Gemäß der vorläufigen Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung können die Orientierungswerte gemäß DIN 18005, Beiblatt 1, in den Randbereichen des Plangebietes nicht eingehalten werden. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zu berücksichtigen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets (umgebender Verkehrslärm von allen Seiten) und der geringen Größe des Plangebiets kommen zum Schutz von Aufenthaltsräumen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen wie Wände oder Wälle in Betracht.

Für Aufenthaltsräume in den betreffenden Bereichen werden bei der Neuerrichtung von Gebäuden entweder eine Grundrissgestaltung, die schützenswerte Nutzungen an der lärmabgewandten Seite orientiert, oder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die erforderlichen Schalldämmmaße von Außenbauteilen wurden im Schallgutachten berechnet. Dazu wurde auf Grundlage der berechneten Beurteilungspegel nach den Vorgaben der DIN 4109 durch einen Zuschlag von 3 dB(A) der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist die Ausgangsgröße zur Einstufung in Lärmpegelbereiche, welche die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bestimmen.

Es ergeben sich für die Gewerbegebiete Lärmpegelbereiche IV und III, für das Sondergebiet zusätzlich der Lärmpegelbereich V. Die Abgrenzung dieser Lärmpegelbereiche wird in dem Bebauungsplan übernommen, die nach der DIN 4109 erforderlichen Schalldämmmaße werden festgesetzt. Die Festsetzung lautet wie folgt:

*„In den Gewerbegebieten und dem Sondergebiet sind Wohn- und Aufenthaltsräume - hier insbesondere auch die Pausen- und Ruheräume - durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.*

*Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, werden zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm in den Gewerbegebieten und dem Sondergebiet die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche V, IV und III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt.*

*Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:*

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile $R'_{w,res}$ in dB	
		Wohnräume	Büroräume
III	61 - 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71-75	nicht zulässig	40

*Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, wo Lärmpegelbereich III und höher gilt, für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Hierauf kann verzichtet werden, wenn der notwendige hygienische Luftwechsel auch auf andere geeignete Weise sichergestellt werden kann.*

*Die erforderlichen Schalldämmmaße sind - in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes  $S(w+F)$  zur Grundfläche des Raumes  $SG$  nach Tabelle 9 der DIN 4109 - zu erhöhen oder zu mindern.*

*Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Technischen Baubestimmungen (Einführung der DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Erlaß des Innenministers vom 15.11.1990, -IV850a-516.533.11-, Amtsbl. Schl.-H. 1990, Nr. 48/49, S. 666) zu führen.*

*Abweichungen vom festgesetzten passiven Schallschutz sind in den Baugenehmigungsverfahren möglich, wenn auf der Grundlage der Belastungen aus der Lärmuntersuchung Nachweise durch detaillierte Schallausbreitungsberechnungen vorgelegt werden.*

*Die DIN 4109 kann bei der Gemeindeverwaltung Henstedt-Ulzburg im Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt, Rathausplatz 1, 24558 Henstedt-Ulzburg während der Öffnungszeiten eingesehen werden.*

Das Schalldämmmaß für Außenbauteile, die den Anforderungen des Lärmpegelbereichs II entsprechen, wird bereits durch die Erfordernisse des Wärmeschutzes ausreichend abgedeckt. Hier bedarf es keiner zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen für die Außenbauteile.

## **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.

### **c) Schmutzwasser**

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

### **d) Oberflächenentwässerung**

Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt durch den Anschluss an ein Regenwasserrückhaltebecken, das im Osten des Plangebiets nördlich der Straße Am Bahnbogen und westlich der Hamburger Straße befindet.

### **e) Gas**

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

### **f) Abfallbeseitigung**



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

#### g) Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 cbm/h gemäß Tabelle 1 des Arbeitsblatts W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in dem überplanten Baugebiet sichergestellt. Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO 2009 § 5 Abs. 1 und 2) und der DIN 14090 für Feuerwehr und Rettungsdienst genügen.

### **9.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke wird auf freiwilliger Basis angestrebt. Sollte es jedoch erforderlich werden, muss von den Möglichkeiten der §§ 45 bzw. 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.

### **10.0 Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Ulzburg – Kirchweg/Gutenbergstraße“, 12. Änderung**

#### **10.1 Einleitung**

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und nach § 2a Absatz 1 BauGB in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

#### **10.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

Das Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Stärkung des vorhandenen Versorgungszentrums. In Ergänzung des vorhandenen Lebensmittelmarktes und des Fachmarkts für Heimtierbedarf ist die Ansiedlung weiterer, nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe geplant. Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die städtebauliche Ordnung und eine Entwicklung der Fläche zu gewährleisten. Mit dem derzeit geltenden Bebauungsplan sind diese aufgrund der darin festgesetzten Zaunwerte nicht möglich.

Der Bebauungsplan sieht eine Festsetzung im Süden als Sondergebiet - Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel – und im Norden sowie Nordosten als Gewerbegebiet vor. Gegenüber dem bestehenden Planrecht erfolgt eine Änderung von Sondergebiet zu Gewerbegebiet. Die überbaubare Fläche wird gegenüber dem geltenden Recht zurückgenom-

men. Statt einer Flächenausweisung, die nahezu das gesamte Plangebiet erfasst, ist die Ausweisung dreier Baufelder geplant, in deren Mitte eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen wird. Im Sondergebiet soll eine Grundflächenzahl von 0,6, im Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt werden. Die Geschossigkeit soll auf ein Geschoss begrenzt werden und bleibt hinter der im geltenden Planrecht festgesetzten Zweigeschossigkeit zurück.

### 10.1.2 Alternativen

#### Nullvariante

Ein Verzicht der Planung würde bedeuten, dass das Plangebiet in seinem gegenwärtigen Zustand verbleibt. Das Plangebiet ist derzeit als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt Zaunwerte hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche einzelner Sortimente fest. Dies ist gemäß Rechtsprechung unzulässig.

#### Planungsvariante

Das Plangebiet liegt innerhalb eines gewerblich geprägten Umfeldes, das sich durch eine hohe Dichte an Fachmarktzentren und Nahversorgungseinrichtungen auszeichnet. Neben der Ausweisung als Sonder- und Gewerbegebiet wäre eine Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und einer überarbeiteten Verkaufsflächenbeschränkung denkbar. Diese Festsetzung würde jedoch dem bestehenden Schmiedebetrieb nicht gerecht werden. Hinsichtlich der Belange von Natur und Umwelt würde diese Planungsvariante keinen Unterschied zum bestehenden Planrecht (Nullvariante) und zum geplanten Bebauungsrecht machen.

Eine weitere Alternative wäre die Festsetzung einer Grünfläche auf den brachliegenden Flächen zur Schaffung von Grün- und Ausgleichsstrukturen in dem gewerblich genutzten Umfeld. Diese Variante entspricht nicht den übergeordneten Zielen der Gemeinde (FNP). Außerdem hätte die Entsiegelung und Begrünung einer solch kleinen Teilfläche keine nennenswerten Effekte für Natur und Landschaft. Hinsichtlich des Schutzes von Natur und Landschaft ist es sinnvoller, die derzeit brachliegende Gewerbefläche wieder einer gewerblichen Nutzung zuzuführen und damit einer Versiegelung von Freiflächen im Außenbereich zu vermeiden.

10.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen...	...und deren Berücksichtigung
1. Mensch	<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse</p>	<p>In einer 2013 durchgeführten lärmtechnischen Untersuchung des Verkehrslärms wurden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 in den Randbereichen des Plangebiets berechnet. Die möglichen Überschreitungen liegen tags und nachts zwischen 1 bis 6 dB(A).  Mit der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen kann im Plangebiet der Anforderung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten entsprochen werden.</p>
	<p>§ 50 BImSchG:  Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits sind möglichst räumlich zu trennen</p>	<p>Die Planung des Gewerbegebiets fügt sich in die Eigenart der Umgebung ein, welche wesentlich durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist.</p>
	<p>§ 50 Satz 2 BImSchG und § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB:  Bei Planungen in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Luftqualität ist durch das gewerblich geprägte Umfeld bereits heute vorbelastet. Eine über die bereits bestehende Grundbelastung hinausgehende wesentliche Beeinträchtigung der Luftqualität ist aufgrund der Planänderung nicht zu erwarten.  Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung zur Begrünung von Stellplatzanlagen kann einen Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität leisten.</p>
2. Boden	<p>§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG:  Der Boden soll als nachhaltig funktionsfähiger Bestandteil des Naturhaushalts erhalten werden.  § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB:  Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen.</p>	<p>Das Plangebiet ist bereits bisher fast vollständig versiegelt. Infolge der Planänderung erfolgt keine weitergehende Versiegelung der Fläche. Derzeit liegen Teilbereiche des Plangebiets brach. Ziel des Bebauungsplans ist eine Wiedernutzbarmachung dieser bereits versiegelten Flächen. Damit leistet der Bebauungsplan einen Beitrag zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.</p>
3. Wasser	<p>§ 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG):  Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.  § 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG:  Für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Land-</p>	<p>Eine über die bereits bestehende Grundbelastung (stark eingeschränkte Versickerungsfähigkeit der Böden durch die bestehende Versiegelung) hinausgehende wesentliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser tritt durch die Planänderung nicht ein. Durch die festgesetzte Begrünung von Stellplatzanlagen wird ein Beitrag zur Entsiegelung der Fläche und für den Wasserhaushalt geleistet.</p>

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen...	...und deren Berücksichtigung
	schaftspflege Sorge zu tragen.	
4. Klima	<p>§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG: Luft und Klima sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen.</p> <p>§ 1 Abs. 5 BauGB: Bauleitpläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.</p>	Durch die Begrünung der Stellplatzanlage wird ein Beitrag geleistet, um Aufheizungseffekte und Lufttrockenheit zu reduzieren. Durch die vegetationsbedingte Staubbindung und Schadstofffilterung aus der Luft kann ein Beitrag zur Kleinklimastabilisierung und Verbesserung der Lufthygiene geleistet werden.
5. Tiere und Pflanzen	<p>§ 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG: Wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten sind auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.</p> <p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.</p>	<p>Im Mai 2013 wurde für das Plangebiet eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.</p> <p>Diese führt aus, dass das Plangebiet aufgrund seiner Lage und der gewerblichen Nutzung auf und um das Plangebiet herum bereits durch einen hohen Versiegelungs- und Störungsgrad gekennzeichnet sind. Der Grünbestand beschränkt sich auf angelegte gestaltete Randbereiche mit Rabatten und Zierarten sowie kleinflächige Scherrasenflächen. Ein prägender Baumbestand ist nicht vorhanden. Die Überplanung des Gebiets hat gegenüber dem Bestand keine wesentlichen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.</p> <p>Die Untersuchung prüft, ob durch die Planänderung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entstehen. Gemäß des Gutachtens eignet sich der westliche Bereich mit dem bestehenden Lebensmittelmarkt und dem z.T. leerstehenden, ehemaligen Lebensmittelmarkt (inkl. des vorhandenen Gehölzbestandes) weder als Brutplatz für Vögel noch als Quartier oder Jagdgebiet für Fledermäuse. Ein Abriss des ehemaligen Lebensmittelmarktes kann daher zu jeder Zeit erfolgen, ohne dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG eintreten.</p> <p>Im Nordosten des Gebiets können im Bereich der Schmiede und Betriebsleiterwohnung Brutplätze in den vorhandenen Gehölzen nicht ausgeschlossen werden. Eine Eignung als potenzielle Fledermausquartiere wird nicht vermutet. Da die in diesem Bereich vorhandenen Gebäude und Gehölze vom Bebauungsplan nachvollzogen werden und bestehen bleiben sollen, treten keine Konflikte mit dem Artenschutz auf.</p> <p>Insgesamt kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der gesetzlichen Fällverbotsfristen gem. § 27a LNatSchG vom 15.03. bis 30.09. eines Jahres durch die Planänderung keine artenschutzrechtlichen Konflikte generiert werden.</p>
6. Land-	§ 1 Abs. 3 Nr. 6 BNatSchG:	Mit der Inanspruchnahme einer versiegelten, derzeit z.T. brachliegenden Fläche wird Land-

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen...	...und deren Berücksichtigung
sCHAFT und Stadtbild	<p>Im besiedelten Bereich sind Freiräume zu erhalten oder neu zu schaffen.</p> <p>§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB:</p> <p>Die Erhaltung und Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile ist in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen.</p>	sCHAFTSVERBRAUCH IM AUßENBEREICH VERMIEDEN.
7. Kultur- und sonstige Sachgüter	<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB</p> <p>Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen.</p> <p>§ 4 Abs. 1 KrW-/AbfG:</p> <p>Abfälle sind in erster Linie zu vermeiden, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit und in zweiter Linie stofflich zu verwerten oder zur Gewinnung von Energie zu nutzen (energetische Verwertung).</p>	<p>Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.</p> <p>Die Entsorgung von Abfällen erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen.</p>

## 10.2 Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umwelteinwirkungen

Die Schutzgüter werden nachfolgend einheitlich nach dem Gliederungs-  
schema:

- Bestandsbeschreibung
- Beschreibung der wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung
- Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/  
Festsetzungen

erläutert.

### 10.2.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit und Lärmbelastung

#### Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt in einem gewerblich intensiv genutzten Umfeld und ist von allen Seiten von stark befahrenen Straßen umgeben. Dadurch ist das Gebiet einer starken Vorbelastung durch Lärmemissionen ausgesetzt.

Die derzeitige Nutzung des Plangebiets durch einen Lebensmittelmarkt, einen Einzelhandelsbetrieb für Tierbedarf und eine Schmiede fügt sich in dieses Umfeld ein. Bestandteil der Schmiede ist eine Betriebsleiterwohnung im Osten des Plangebiets. Ein ehemals als Lebensmittelmarkt genutzter Gewerbebau steht derzeit in großen Teilen leer.

In einer 2013 durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurden in den Randbereichen der Plangebiets potenzielle Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiet von 1 bis 6 dB(A) im Tag- wie auch im Nachtzeitraum berechnet.

Im Bereich der vorhandenen Betriebsleiterwohnung werden gemäß der Berechnungen tagsüber im Norden, Süden und Westen die Immissionsrichtwerte für GE-Gebiete der Din 18005 eingehalten. An der Ostfassade wurden in der Untersuchung Überschreitungen von bis zu einem 1 dB(A) berechnet. Für den Nachtzeitraum werden an den untersuchten Immissionsorten die Orientierungswerte der Din 18005 eingehalten.

#### Beschreibung der Umweltauswirkung der Planung

Mit der Überplanung des derzeit leer stehenden Gewerbebaus wird eine Nachnutzung einer bereits versiegelten Fläche in einem Nahversorgungsbereich ermöglicht. Damit kann das Angebot des Nahversorgungsbereichs ergänzt und attraktiver gestaltet werden. Die Versorgungsstruktur für die umgebende Wohnbevölkerung wird verbessert.

Die mit der Überplanung ermöglichte gewerbliche Nutzung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die derzeit bereits schon vorbelastete Lärmsituation.

Insgesamt hat die Überplanung des Plangebiets in ein Gewerbegebiet hinsichtlich des Schutzgutes Mensch gegenüber dem Bestand keine erheblichen Auswirkungen.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Konflikte aufgrund der bereits im Bestand vorhandenen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrslärmemissionen können durch Festsetzungen einer entsprechenden Grundrissgestaltung bzw. der Anwendung passiven Lärmschutzes gelöst werden.

### 10.2.2 Schutzgut Boden, Wasserhaushalt, Luft, Klima

#### Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist bereits bebaut und durch Baukörper und Stellplatzanlagen nahezu vollständig versiegelt. Dadurch sind die natürlichen Bodenfunktionen wie Standort für Pflanzen und Tier, Regenwasserversickerung/-speicherung, Verdunstungseffekte u.a. erheblich beeinträchtigt bzw. zerstört.

Durch die vorhandene Versiegelung ist daher auch der Wasserhaushalt ebenfalls erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Der oberirdische Abfluss wurde durch Versiegelung und Überbauung erhöht.

Das Schutzgut Luft ist im Untersuchungsraum aufgrund der Lage und der benachbarten Verkehrsachsen direkten Schadstoffbelastungen ausgesetzt. Der innerhalb des Plangebiets vorhandene hohe Anteil an versiegel-

ten Flächen führt zu einer Anreicherung der bodennahen Luftschichten und trägt zur Ausbildung eines typischen Stadtklimas bei.

Aufgrund dem hohen Anteil an bebauten und versiegelten Flächen im Plangebiet und der näheren Umgebung ist mit höheren Temperaturen, geringerer Luftfeuchtigkeit und verminderter Windgeschwindigkeit zu rechnen. Das Plangebiet ist zu den klimatisch belasteten und nicht zu den ausgleichenden Gebieten zu zählen. D.h. dass von der Fläche keine klimatisch günstige i.d.R. kaltlufterzeugende Wirkung ausgeht, sondern es sich um einen Raum mit klimatisch ungünstigen Verhältnissen, i.d.R. anthropogen erwärmt, klimatisch und lufthygienisch belastet, handelt.

#### Beschreibung der Umweltauswirkung der Planung

Die geplante Umnutzung des Gebiets führt zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Luft oder Klima.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

In dem vorliegenden Bebauungsplan wird wie im derzeit geltenden Planrecht ein Gebot zur Pflanzungen eines Baumes je angefangene 8 Stellplätze festgesetzt. Das Pflanzgebot stellt sicher, dass die derzeit komplett versiegelte, nördlich gelegene Stellplatzanlage bei Änderungen zukünftig begrünt werden muss. Gemäß Verordnung wird für die zu pflanzenden Bäume eine Mindestgröße des Stammumfangs und der Vegetationsfläche vorgegeben. Mit den Baumpflanzungen wird ein Beitrag zur Verbesserung der Bodenfunktion, für den Wasserhaushalt und das lokale Klima geleistet.

### 10.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

#### Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist nahezu komplett versiegelt und bebaut. Prägender Baumbestand ist nicht vorhanden. Aufgrund der Lage und der gewerblichen Nutzung im Plangebiet und dessen Umgebung ist nur von einer sehr eingeschränkten Funktion als Lebensraum für Flora und Fauna auszugehen. Gemäß dem im Mai 2013 durchgeführten Artenschutzgutachten haben die vorhandenen Gebäude und Gehölze im Westen des Plangebiets keine Eignung als Brutstätten für Vögel oder Quartiere bzw. Jagdgebiete für Fledermäuse. Im östlichen Bereich der Schmiede und der Betriebsleiterwohnung können in den vorhandenen Gehölzstrukturen und Gebäuden Brutstätten für Vögel nicht ausgeschlossen werden. Auch Quartiere für Fledermäuse können hier nicht ausgeschlossen werden, sind aber gemäß Gutachten unwahrscheinlich.

#### Beschreibung der Umweltauswirkung der Planung

Die geplante Umnutzung des Gebiets führt zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Der Bereich der Schmiede und Betriebsleiterwohnung wird im Bestand erfasst, die vorhandenen Gebäude und Nutzungen sollen bestehen bleiben, so dass keine Auswirkungen auf Flora und Fauna zu erwarten sind. Belange des Artenschutzes werden durch die Planänderung nicht berührt.

### Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die in der Verordnung festgesetzte Begrünung der Stellplatzanlagen leistet einen Beitrag zur Entwicklung von derzeit vor Ort nicht vorhandenen Grünstrukturen und Schaffung von (kleinteiligen) Lebensräumen für Tiere.

Bei Entnahme von Gehölzen sind die gesetzlichen Fällverbotsfristen gem. § 27a LNatSchG vom 15.03. bis 30.09. eines Jahres zu beachten.

### Artenschutzprüfung

Bei der Feststellung der vorkommenden und zu betrachtenden betroffenen Arten wird unterschieden, ob sie nach europäischem (FFH-RL, VSchRL) oder nur deutschem Recht geschützt sind. Aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur mit überwiegend versiegelten Böden und den bestehenden optischen und akustischen Vorbelastungen wird im vorliegenden Fall von einer potenziellen Betroffenheit von Fledermäusen und allen Vogelarten ausgegangen.

Die vorgenommene Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG (Artenschutzprüfung) kommt zu dem Ergebnis, dass es bei einer Realisierung des Bebauungsplanes unter Beachtung der gesetzlichen Fällverbotsfristen gem. § 27a LNatSchG nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG kommt.

## 10.2.4 Schutzgut Landschaft und Stadtbild

### Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines gewerblich geprägten Umfeldes und fügt sich durch die vorhandenen Gebäude, Stellplatzanlagen und Nutzungen in das Umfeld ein.

### Beschreibung der Umweltauswirkung der Planung

Die geplante Umnutzung des Gebiets führt zu keiner Veränderung der Landschaft oder des Stadtbilds.

### Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die in der Verordnung festgesetzte Begrünung der Stellplatzanlagen trägt zu einer Verbesserung des Stadtbilds bei.



### **10.3 Monitoring / Überwachung**

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3180), Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), geändert am 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) (Luftqualität, Lärm), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 248, 261) (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185) (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

### **10.4 Zusammenfassung Umweltbericht**

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Stärkung des vorhandenen Versorgungszentrums im Gewerbepark Nord. Durch die Überplanung soll eine Nachnutzung auf der Fläche eines derzeit leer stehenden Gewerbebaus durch die Ansiedlung weiterer nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan sieht im Süden, im Bereich eines bestehenden, großflächigen Lebensmittelmarktes die Beibehaltung einer Sondergebietsfestsetzung vor. Im Norden soll eine Änderung von Sondergebiet zu Gewerbegebiet erfolgen. Die zulässige Baumasse wird gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan reduziert.

Denkbare Planungsalternativen, eine Festsetzung als Sondergebiet oder Grünfläche, werden zugunsten einer Wiedernutzbarmachung bereits versiegelter Flächen in einem gewerblich geprägten Umfeld und einer Flexibilisierung möglicher Nutzungen zurück gestellt.

Positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hat die Planung insofern, dass sie zu einer Verbesserung der Attraktivität des vorhandenen Nahversorgungszentrums im Gewerbepark Nord führt. Insgesamt ist das Plangebiet durch die umgebenden Verkehrsstraßen bereits heute lärmtechnisch belastet. Mit einer wesentlichen Erhöhung der Lärmbelastung durch die Überplanung ist nicht zu rechnen. Lärmkonflikte können im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Vorgaben zur Grundrissgestaltung und zur Anwendung passiven Schallschutzes gelöst werden.

Da das Plangebiet bereits heute nahezu vollständig versiegelt ist, führt die geplante Umnutzung zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Luft und Klima. Das im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzgebot für Stellplatzanlagen leistet einen positiven Beitrag zur Verbesserung der Bodenfunktion, für den Wasserhaushalt und das lokale Klima.

Durch die vorhandene gewerbliche Nutzung und den hohen Grad an Versiegelung bietet das Plangebiet bereits heute nur geringes Potenzial als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Überplanung führt zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Das Pflanzgebot zur Begrünung der Stellplatzanlagen leistet einen Beitrag zur Entwicklung von Grünstrukturen und der Schaffung von kleinteiligen Lebensräumen für Tiere.

Durch das vorhandene gewerblich vorgeprägtes Umfeld führt die geplante Änderung der Nutzung in ein Gewerbegebiet zu keiner Beeinträchtigung der Schutzgüter Landschaft und Stadtbild. Die festgesetzte Begrünung der Stellplatzanlagen kann einen Beitrag zur Verbesserung des Landschaftsbildes leisten.

Henstedt-Ulzburg, 06.11.2014

Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Der Bürgermeister



Bauer

