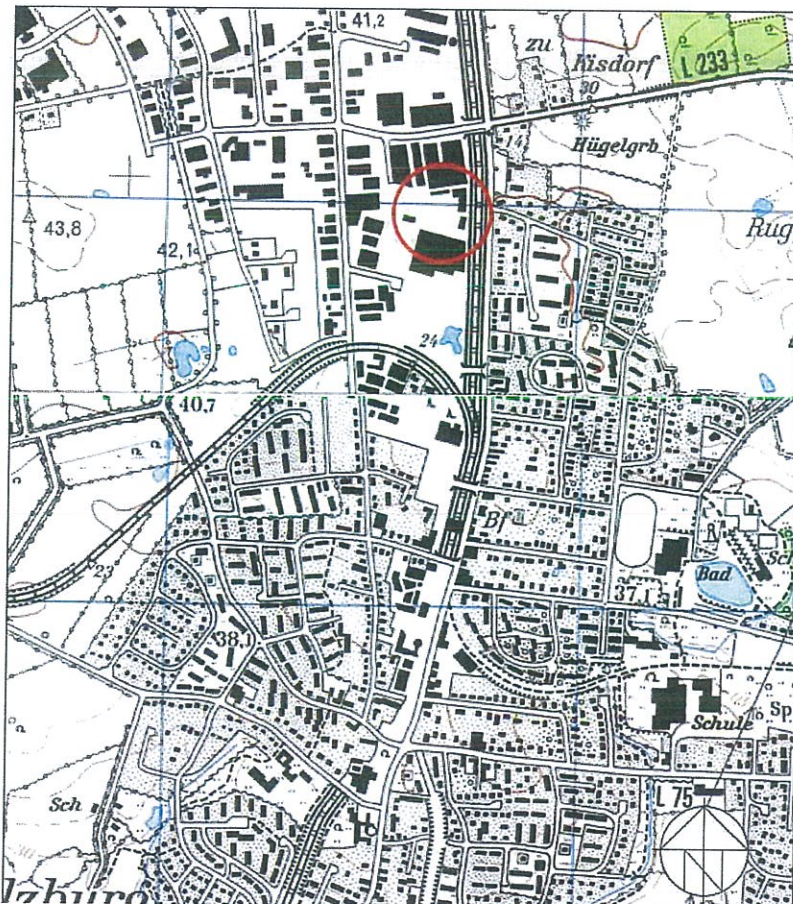


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Ulzburg – Kirchweg / Gutenbergstraße“ 13. Änderung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

für das Gebiet
nördlich des Fast-Food-Restaurants – westlich der AKN – südlich des Möbelhauses an der
Gutenbergstraße – östlich der Tankstelle im Ortsteil Ulzburg



Endgültige Fassung

15.11.2016

(Gemeindevertretung)

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Baum • Schwormstede GbR

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	2
1.3 Plangeltungsbereich	2
1.4 Hinweise zum Verfahren	2
2 Anlass und Ziele	4
3 Städtebauliche Begründung	5
3.1 Lage und Bestand.....	5
3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung / Übergeordnete Planungsgrundlagen	6
3.3 Art der baulichen Nutzung.....	11
3.4 Maß der baulichen Nutzung	15
3.5 Überbaubare Fläche und Bauweise	15
3.6 Grünordnung, Natur und Landschaft (<i>Büro Landschaftsplanung Jacob</i>)	16
4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	18
5 Verkehr	18
6 Ver- und Entsorgung	19
7 Kosten	19

Anlagen:

- Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung einer TK Maxx-Filiale an der Gutenbergstraße in Henstedt-Ulzburg, CIMA Beratung + Management GmbH, Hamburg, Dez. 2014
- Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG, Architektur+Stadtplanung, Juli 2015

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.09.2014 den Aufstellungsbeschluss für die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Gewerbegebiet Ulzburg – Kirchweg / Gutenbergstraße“ gefasst.

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als **Plangrundlage** dient die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) mit Stand 2014.

1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung ist das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt.

Eine landschaftsplanerische und artenschutzrechtliche Betrachtung des Geltungsbereiches wurden vom Büro Landschaftsplanung Jacob erarbeitet.

Zu der geplanten Ansiedlung des TK Maxx wurde ein Verträglichkeitsgutachten durch das Büro CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, erstellt.

Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG wurde von Architektur+Stadtplanung erarbeitet.

1.3 Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Gewerbepark Nord. Er ist in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von ca. 0,65 ha.

1.4 Hinweise zum Verfahren

Die Änderung wird gemäß Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 22.09.2014 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im **beschleunigten Verfahren** nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Das Plangebiet ist

bereits bebaut.

Mit dem Bebauungsplan bestehen keine Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, dürfen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen.

In der Anlage 1 zum UVPG sind UVP-pflichtige Vorhaben aufgelistet. Gemäß Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.6.2 ist bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben ab einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 qm eine sogenannte **Vorprüfung des Einzelfalls** gem. § 3c UVPG erforderlich.

Gemäß dem § 3c UVPG soll unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien eine überschlägige Prüfung vorgenommen werden, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind. Die Durchführung und das Ergebnis der Vorprüfung sind zu dokumentieren. Sofern diese Prüfung zu dem Ergebnis kommt, dass das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist, kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB angewendet werden.

Im Rahmen der Aufstellung der 13. Änderung wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3a UVPG durchgeführt. Aufgrund der standörtlichen Rahmenbedingungen kommt diese zum Ergebnis, dass das Vorhaben nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt kommen wird und eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit nicht für erforderlich gehalten wird. **Die 13. Änderung kann somit im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB aufgestellt werden.**

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

Aufgrund der Zuordnung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 zu den Fällen nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 qm Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Festsetzungen für den Ausgleich von Eingriffen sind somit nicht erforderlich. Eine Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt nicht.

Bezüglich der Begründung der textlichen Festsetzungen, wird in der vorliegenden **Begründung** nur auf die geänderten textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung eingegangen. Zu den anderen textlichen Festsetzungen den Geltungsbereich der 13. Änderung betreffend, wird auf die Begründung zum Ursprungsplan Nr. 59 und der 1. bis 12. Änderung verwiesen.

Anlass für die 13. Änderung ist ein konkreter Ansiedlungswunsch eines Modefachmarktes. Trotz dieses Vorhabenbezugs wird die 13. Änderung nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 BauGB sondern als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Im vorliegenden Fall sieht die Gemeinde nicht das Erfordernis, die 13. Änderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen. Die städtebaulichen Zielsetzungen können durch die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplanes erreicht werden. Des Weiteren möchte die Gemeinde hinsichtlich des Vorhabenträgers und des zukünftigen Nutzers eine ausreichende Flexibilität.

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden nicht, bei Vorliegen eines konkreten Vorhabens einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufzustellen. Es obliegt der gemeindlichen Planungshoheit zu entscheiden, welche Art von Bebauungsplan zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung aufgestellt werden soll.

2 Anlass und Ziele

Im Plangebiet befindet sich eine zweigeschossige Handelsimmobilie. Bisher war das Erdgeschoss durch das Handelsunternehmen KIK und den Lebensmitteldiscounter Aldi belegt, die jeweils eine Verkaufsfläche von unter 1.000 qm hatten. Beide Einzelhandelsbetriebe haben den Standort aufgegeben und sich in größeren Räumlichkeiten angemietet. Im Obergeschoss befindet sich noch eine Freizeitnutzung.

Das Erdgeschoss steht derzeit leer und bildet für den Einkaufsstandort Gewerbepark Nord ein städtebauliches Defizit, das möglichst zügig behoben werden muss, damit die Attraktivität des etablierten Einzelhandelsstandorts Gewerbepark Nord nicht negativ beeinträchtigt wird.

Im derzeit für den Geltungsbereich der 13. Änderung rechtswirksamen Bebauungsplan ist festgesetzt, dass je Handelsbetrieb nur eine Geschossfläche von 1.000 qm zulässig ist. Aufgrund dieser Begrenzung und der zugleich gestiegenen Anforderungen im Einzelhandelsbereich (u. a. großzügigere Verkaufsflächen mit größeren Präsentationsflächen) konnte bisher noch kein Nachnutzer mit einer maximalen Geschossfläche von 1.000 qm gefunden werden.

Es gibt mit dem Unternehmen TK MAXX ein Handelsunternehmen, das sich für den Standort interessiert. Zur Umsetzung des Betriebskonzeptes ist jedoch eine Verkaufsfläche von rund 2.000 qm notwendig. Der Eigentümer des Bestandsgebäudes hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt, um die Ansiedlung des Handelsbetriebes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 qm zu ermöglichen. Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg stimmte dem Antrag zu und hat die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung beschlossen. Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg begrüßt die Ansiedlung eines neuen Handelsbetriebes im Gewerbepark Nord. Somit kann ein längerfristiger Leerstand mit den negati-

ven Begleiterscheinungen verhindert und zugleich die vorhandene Sortimentsstruktur im Gewerbepark Nord ergänzt werden. Der Einzelhandelsstandort Henstedt-Ulzburg wird durch die 13. Änderung in seiner Gesamtheit und Attraktivität gestärkt.

Das Erdgeschoss des Bestandsgebäudes wird für die Ansiedlung umgebaut und es erfolgt eine bauliche Erweiterung in Richtung Westen in Form eines Anbaus.

Im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung wurde von der Staatskanzlei, Abteilung Landesplanung, darauf hingewiesen, dass eine Verkaufsfläche von max. 2.000 qm nicht angemessen im Sinne der Ziffer 2.8 Abs. 5 Landesentwicklungsplan 2010 ist und eine geringere Verkaufsflächen festzusetzen ist. Vor diesem Hintergrund soll im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 eine maximale Verkaufsfläche von 1.700 qm festgesetzt werden, um den landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben zu entsprechen.

Ziel der 13. Änderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Handelsbetriebes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.700 qm zu schaffen und den Einzelhandelsstandort Henstedt-Ulzburg in seiner Gesamtheit zu stärken und zu attraktivieren.

3 Städtebauliche Begründung

3.1 Lage und Bestand

Der Plangeltungsbereich liegt nördlich des Ortszentrums von Henstedt-Ulzburg. Er befindet sich inmitten des etablierten Einzelhandelsstandortes Gewerbepark Nord. Im Osten befinden sich die AKN-Linie und die Landesstraße L326.

Hinsichtlich der Bahnlinie hat die AKN Eisenbahn AG darauf hingewiesen, dass sie für keinerlei Schäden haftet, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes ergeben. Hierzu können auch keine Forderungen wegen der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere Verkehrsgeräusche und sonstige in den gesetzlichen Vorschriften behandelte Auswirkungen, geltend gemacht werden. Die Anliegergrundstücke an dem Bahngelände sind durch ordnungsgemäße wirksame Einfriedung gegenüber dem Bahngrundstück abzugrenzen, um das unbefugte Betreten und Befahren der AKN-Fläche zu verhindern. Diese Einfriedungen dürfen keine Tore, Türen oder sonstige Öffnungen erhalten. Anpflanzungen auf den Anliegerflächen dürfen den Eisenbahnbetrieb zu keiner Zeit behindern oder gefährden.

Bei den ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind aus Gründen der Verkehrssicherung bestimmte Pflanzabstände für Sträucher und Bäume einzuhalten.

In Ergänzung zu den Auflagen weist die AKN darauf hin, dass in dem als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Bereich, seitens der AKN für das Projekt „Elektri-

fizierung A1/S21Eidelstedt-Kaltenkirchen“ eine Fläche von ca. 15 m² als Dienstbarkeit vorgesehen wurde. Diese Dienstbarkeit ist zur Freihaltung (ca. 15 m²) von Bewuchs um einen vorgesehenen Oberleitungsmast erforderlich

Folgende Hinweise wurden noch von der Landeseisenbahnverwaltung Schleswig-Holstein gegeben:

- Hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen sowie Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen weise ich auf den Abschnitt II, § 6 und § 7 des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 27.06.1995 hin.
- Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlage abgeleitet werden. Sonstige Inanspruchnahmen von Bahngelände – sofern nicht gesondert vereinbart – sind auszuschließen.
- Gehölze und Sträucher entlang der Bahnanlage sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.
- Forderungen der Grundstückseigentümer und –nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z.B. Lärmsanierung, Maßnahmen zur Minimierung von Geruchs- und Staubimmissionen) sind, auch durch die Rechtsnachfolger der o.g. Personen nicht möglich und damit auszuschließen.

Der Plangeltungsbereich ist mit einer zweigeschossigen Handelsimmobilie bebaut. Im restlichen Geltungsbereich befindet sich eine Stellplatzanlage. Südlich grenzt ein Fachmarkt und ein Fast Food Restaurant an. Die Erschließung erfolgt über die Gutenbergstraße.

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung / Übergeordnete Planungsgrundlagen

3.2.1 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-, Versorgungs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden. Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist auf Grund ihrer verkehrsgünstigen Lage in den vergangenen Jahren stetig gewachsen. Diese Entwicklung soll sich künftig fortsetzen.

3.2.2 Landesentwicklungsplan 2010

Der Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) ist auf das Jahr 2025 ausgerichtet und enthält allgemeine Zielvorstellungen für das Land. Gemäß LEP 2010 sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken. Sie sollen in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur bieten (vgl. LEP 2010, 2.2 (3) -Ziel- und 2.2. (6) -Grundsatz -).

In dem Landesentwicklungsplan sind Grundsätze und Ziele für den Einzelhandel enthalten (vgl. LEP 2010, 2.8).

Gemäß § 1 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. In diesem Zusammenhang muss die geplante Ansiedlung des Betriebes TK MAXX mit einer Verkaufsfläche von 1.700 qm auf seine raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit hin untersucht werden.

Von der CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, wurde im Auftrag der Gemeinde Henstedt-Ulzburg ein Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung einer TK MAXX -Filiale im Gewerbepark Nord erarbeitet. Im Gutachten wurde unter anderem eine raumordnerische Einordnung des Handelsbetriebes vorgenommen und geprüft, ob die landesplanerischen Zielvorgaben aus dem Landesentwicklungsplan 2010 zum großflächigen Einzelhandel eingehalten werden. Des Weiteren wurden die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen für die bestehenden Handelslagen bewertet. Die folgenden Textpassagen, sind dem Verträglichkeitsgutachten der CIMA Beratung + Management (Seiten 22 – 24) in Teilen entnommen. Das Gutachten ist bei der Beauftragung von einer Verkaufsfläche von 2.000 qm ausgegangen. Auf Grund der landesplanerischen Beurteilung wird im Rahmen der 13. Änderung eine geringere Verkaufsfläche von 1.700 qm festgesetzt.

Zentralitätsgebot

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungsnutzungen sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in Zentralen Orten vorzusehen“ (B I 2.8 Abs. 3 LEP)

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist raumordnerisch als Stadtrandkern I. Ordnung eingestuft. Es handelt sich somit um einen Zentralen Ort im Sinne der Raumordnung.

Das Zentralitätsgebot kann somit als erfüllt bewertet werden.

Beeinträchtigungsverbot

„Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender und geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender und geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Standorte nicht wesentlich beeinträchtigt werden“ (B I 2.8 Abs. 4 LEP)

Die ökonomische Wirkungsprognose (vgl. Kap. 4.2.3) hat ergeben, dass weder für den zentralen Versorgungsbereich der Standortgemeinde Henstedt-Ulzburg, die Ulzburger Mitte, durch das Vorhaben wesentliche Beeinträchtigungen zu erwarten wären, noch dass die Funktionsfähigkeit der Innenstadt der Nachbarstadt Kaltenkirchen mehr als unwesentlich beeinträchtigt würde.

Das Gutachten ist bei Erstellung von einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 qm ausgegangen. Durch die nun festgesetzte geringere Verkaufsfläche von 1.700 qm ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Ulzburger Mitte“ noch geringer ausfallen werden.

Das Beeinträchtigungsverbot kann somit als erfüllt bewertet werden.

Kongruenzgebot

„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- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein.

Dementsprechend vorbehalten sind [Stadtrandkernen I. Ordnung] mit mehr als 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 5.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben [...]. Auf der Grundlage übergreifender Konzepte sind in Abstimmung mit der Kernstadt auch höherwertige Einkaufseinrichtungen möglich.“ (B I 2.8 Abs.5 LEP)

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg weist deutlich mehr als 15.000 Einwohner in ihrem Nahbereich auf. Das geprüfte Vorhaben mit rd. 2.000 qm wäre damit grundsätzlich zulässig. Allerdings handelt es sich bei dem geplanten TK Maxx Modemarkt nicht um eine Einzelhandelseinrichtung zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs, sondern um eine Einrichtung des höherwertigen, nämlich des gehobenen, längerfristigen Bedarfs. Insofern empfiehlt sich eine Abstimmung mit dem zugeordneten Mittelzentrum Kaltenkirchen.

Das Mittelzentrum Kaltenkirchen wurde im Rahmen der Aufstellung der Be-

bauungsplanung beteiligt und um eine Stellungnahme gebeten. Im Schreiben vom 02.04.2015 wurden keine Anregungen vorgetragen und keine Bedenken gegen die 13. Änderung geäußert.

Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot)“ (B I 2.8 Abs.6 LEP)

Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um ein nahversorgungsrelevantes, sondern um ein zentrenrelevantes Kernsortiment (Bekleidung, Wäsche / Schuhe, Lederwaren).

Dem aktuell gültigen Regionalplan für den Planungsraum I (1998) ist außerdem zu entnehmen, dass sich der Vorhabenstandort innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes von Henstedt-Ulzburg befindet.

Das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot kann somit als erfüllt bzw. als nicht tangiert bewertet werden.

Städtebauliches Integrationsgebot

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig. (städtebauliches Integrationsgebot).

Derartige Einzelhandelseinrichtungen sind ausnahmsweise außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig, soweit eine städtebaulich integrierte Lage nachweislich nicht möglich ist, die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zulässt, die zentralörtliche Bedeutung gestärkt wird und die Ansiedlung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter zentraler Orte führt.

Zentrale Versorgungsbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder die Ortskerne sowie in Unter-, Mittel- und Oberzentren die sonstigen Stadtteil- und Versorgungszentren.“ (B I 2.8 Abs. 6 LEP)

Der Vorhabenstandort liegt im Gewerbepark Nord und somit nicht im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, der Ulzburger Mitte an der Hamburger Straße. Es handelt sich somit um einen nicht integrierten Standort im Sinne des Landesentwicklungsplans.

In Henstedt-Ulzburg hat sich eine besondere Situation hinsichtlich der Einzelhandelsstandorte entwickelt. Es existieren zwei von der Gemeinde planerisch

gewollte Einzelhandelsschwerpunkte, der „Gewerbepark Nord“ und die „Ulzburger Mitte“ an der Hamburger Straße. Die Gemeinde sieht beide Standorte als gleichberechtigt an und unterstützt die Weiterentwicklung beider Standorte. Dies ist politischer Wille der Gemeinde Henstedt-Ulzburg. Die Gemeinde hat mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Ulzburg Mitte“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des City Centers Ulzburg geschaffen. Dies hat zu einer Revitalisierung der Ulzburger Mitte und zur Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde geführt.

Auf der anderen Seite droht durch eine langfristig leerstehende Handelsimmobilie im Gewerbepark Nord eine Schwächung dieses gut funktionierenden und seit vielen Jahren etablierten Einzelhandelsschwerpunkts. Durch die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 soll die Ansiedlung eines Einzelhandelsvorhabens mit zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht und eine Schwächung verhindert werden.

Gemäß Kapitel B I 2.8 Abs. 6 Z sind wie oben beschrieben Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig wenn ...

- eine städtebaulich integrierte Lage nachweislich nicht möglich ist:
 - Im zentralen Versorgungsbereich der Ulzburger Mitte entlang der Hamburger Straße stehen derzeit keine Einzelhandelsflächen in einer Größenordnung von 1.700 qm Verkaufsfläche zur Verfügung. Die Einzelhandelsflächen entlang der Hamburger Straße sind kleinteilig strukturiert. Auch im City Center Ulzburg stehen keine Flächen in der gewünschten Größenordnung zur Verfügung.
- die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklung zulässt :
 - Die beiden politisch gewollten Einzelhandelsschwerpunkte „Ulzburger Mitte“ und „Gewerbepark Nord“ verfügen über eine differenzierte Einzelhandelsstruktur, die durch unterschiedliche Sortimente gekennzeichnet ist. Eine Verkaufsflächenentwicklung hinsichtlich eines zentrenrelevanten Sortiments (hier vor allem Bekleidung/Wäsche/Schuhe) lässt die vorhandene Einzelhandelsstruktur zu. Es wird nicht zu einer negativen Beeinträchtigung des Einzelhandelsschwerpunktes „Ulzburg Mitte“ kommen. In der Gesamtheit wird es zur Stärkung des Einzelhandelsstandort Henstedt-Ulzburg kommen.
- die zentralörtliche Bedeutung gestärkt wird:
 - Durch die 13. Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung einer leerstehenden Handelsimmobilie geschaffen. Mit der kurzfristigen Ansiedlung eines neuen Einzelhandelsbetriebes wird eine Schwächung des politisch gewünschten und etablierten Einzelhan-

delsschwerpunktes „Gewerbepark Nord“ verhindert. Der Einzelhandelsstandort Henstedt-Ulzburg wird gestärkt und die vorhandene Kaufkraft an die Gemeinde gebunden. Insgesamt wird durch die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes die zentralörtliche Bedeutung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg gestärkt.

- die Ansiedlung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter Zentraler Orte führt:
 - Die durch die CIMA durchgeführte ökonomische Wirkungsprognose hat ergeben, dass die Ansiedlung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche Henstedt-Ulzburgs oder der Nachbarstadt Kaltenkirchen führen wird.

Aus den oben beschriebenen Gründen geht die Gemeinde davon aus, dass im Falle der 13. Änderung des B-Planes Nr. 59 und der Wiedernutzbarmachung einer leerstehenden Immobilie eine Ausnahme vom städtebaulichen Integrationsgebot möglich ist.

Nähere Angaben zum Vorgehen und den weiteren Ergebnissen des Verträglichkeitsgutachtens der CIMA können dem Gutachten in der Anlage der Begründung entnommen werden.

3.2.3 Flächennutzungsplan

Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg entwickelt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der Bebauungsplanänderung ein Sondergebiet „Großflächiger Handelsbetrieb / Sport-/ Fitnesscenter / Vergnügungsstätte“ dar.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Zweckbestimmung Großflächiger Handelsbetrieb

Entsprechend des gültigen Planrechts wird als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet (Nr. 7) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Handelsbetrieb / Sport-/ Fitnesscenter / Vergnügungsstätte“ festgesetzt. Im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 59 für den Geltungsbereich wird die zulässige Geschossfläche je Betrieb in dem Sondergebiet Nr. 7 mit max. 1.000 qm festgesetzt.

Im Rahmen der 13. Änderung soll im Sondergebiet Nr. 7 zukünftig eine maximale Verkaufsfläche von 1.700 qm je Handelsbetrieb zulässig sein. Es gibt für den Standort einen Interessenten, der eine größere Verkaufsfläche zur Umsetzung seines Betriebskonzeptes benötigt als die bisher zulässige Verkaufsfläche (rund 800 qm bei einer bisher festgesetzten maximalen Geschossfläche von 1.000 qm

je Handelsbetrieb).

Eine Erhöhung der bisher zulässigen Verkaufsfläche ist notwendig, damit kein dauerhafter Leerstand im Erdgeschoss der Handelsimmobilie entsteht. Die dadurch entstehenden städtebaulichen und funktionalen Defizite würden zu einer Beeinträchtigung des Einzelhandelsschwerpunktes „Gewerbepark Nord“ führen. Der Gewerbepark Nord ist - neben dem Einzelhandelsschwerpunkt „Ulzburger Mitte“ - ein in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg politisch gewollter und etablierter Einzelhandelsstandort. Durch die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche auf 1.700 qm ist gewährleistet, dass an diesem Standort moderne Einzelhandelsflächen umgesetzt werden können. Mit dem Handelsunternehmen TK Maxx gibt es einen Interessenten für die Flächen. Das Konzept wird die Sortimentsstruktur des Gewerbeparks Nord und der Gemeinde Henstedt-Ulzburg positiv ergänzen.

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg geht davon aus, dass somit insgesamt die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Henstedt-Ulzburg steigen wird. Der Gewerbepark Nord ist neben dem zentralen Versorgungsbereich Ulzburger Mitte ein etablierter Einzelhandelsstandort in der Gemeinde. Die Gemeinde hat sich bewusst für diese beiden Einzelhandelsstandorte entschieden.

Das vor kurzem eröffnete City Center Ulzburg trägt zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde bei. Es ist ein attraktiver Einkaufsstandort entstanden. Die Gemeinde geht davon aus, dass sich die Ulzburger Mitte mit dem CCU als Ankernutzer und das Einzelhandelsangebot im Gewerbepark Nord ergänzen werden.

Langfristiges Ziel der Gemeinde ist es, dass beide Einzelhandelsstandorte funktionieren und an Attraktivität gewinnen. Aus diesem Grund befürwortet die Gemeinde Henstedt Ulzburg die Ansiedlung eines TK Maxx. Sie geht davon aus, dass es durch die Ansiedlung des TK Maxx im Gewerbepark Nord nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches kommen wird.

Die städtebauliche Verträglichkeit wurde im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens der CIMA, Lübeck, aufgezeigt. Es kommt weder zu negativen städtebaulichen Folgen auf den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Henstedt-Ulzburg noch auf den, der Nachbarkommune Kaltenkirchen. Zusammenfassend kommt das Gutachten zum Ergebnis, dass schädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten sind (vgl. Verträglichkeitsgutachten, CIMA, S. 26).

Damit die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 den landesplanerischen und raumordnerische Zielsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung entspricht, wird festgesetzt, dass nur Handelsbetriebe des Betriebstyps „Modelfachmarkt“ zulässig sind. Entsprechend des festgesetzten Betriebstypus sind als Kernsortiment nur die Sortimente Bekleidung / Wäsche / Schuhe / Lederwaren zulässig. Die Verkaufsfläche des Kernsortiments muss mindestens 55 % der Gesamtverkaufsfläche von 1.700 qm betragen. Dies entspricht einer Verkaufsfläche von

mindestens 935 qm. Damit ist garantiert, dass die Verkaufsfläche des Kernsortiments überwiegt.

Mit der Festsetzung der eingeschränkten Kernsortimente sollen auch mögliche negative Auswirkungen durch die Ansiedlung anderer Kernsortimente (z. B. Sportartikel, Spielwaren oder Drogerieartikel) auf die „Ulzburger Mitte“ vermieden werden.

Das festgesetzte Kernsortiment kann durch andere Sortimente oder Sortimentsgruppen als Randsortimente ergänzt werden. Festsetzungen, die das Randsortimente auf bestimmte Einzelsortimente beschränken erfolgen nicht. Die Gemeinde sieht hierfür kein städtebauliches Erfordernis.

Nach herrschender Meinung ist die Festsetzung des Betriebstyps allein ausreichend, um die zulässige Nutzungsart hinreichend zu bestimmen:

„Ist ein bestimmtes Kernsortiment zulässig, bedeutet dies nicht, dass sonstige Waren überhaupt nicht angeboten werden dürfen. Ein Kernsortiment kann regelmäßig durch sog. Randsortimente ergänzt werden, ohne dass dies einer besonderen baurechtlichen Zulassung bedarf.“¹

Weiter führt das OVG NRW hierzu aus: „Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht nämlich insofern eine Wechselbezüglichkeit, als ein Randsortiment – wie schon aus dem Wortlaut ‚Rand‘sortiment folgt – zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.“ (OVG NRW, Urteil vom 22.06.1998 – 7A D 108/96.NE).

Die sachliche Zuordnung zum Hauptsortiment ist hierbei nach herrschender Meinung weit zu fassen. Das OVG NRW führt hierzu aus: „Beispielsweise bieten Bau- und Heimwerkermärkte entgegen der Auffassung [...], dass branchentypische Hauptsortimente eines Baumarktes immer unmittelbaren Bezug zum Bauen, Renovieren, oder Sanieren haben müssten, zunehmend häufiger auch Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren, Bekleidung und Spielwaren an.“ (OVG NRW, Urteil vom 12.04.2011 – 10 D 42/09.NE).

Auch der Fall des klassischen Betriebstyps „Warenhaus“ (Karstadt/ Kaufhof) verdeutlicht diese Einschätzung: Warenhäuser bieten erfahrungsgemäß und typischerweise eine sehr breit gefächerte Sortimentspalette an. Während „Mode“ (Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren) wohl üblicherweise als Hauptsortiment von Warenhäusern gelten kann, lassen sich die Randsortimente nur schwer

¹ Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, Rn. 52, Mai 2007

fassen. Diese reichen von Uhren/Schmuck über Spiel- und Schreibwaren bis hin zu Einrichtungsbedarf oder sogar Eisenwaren und Kfz-Zubehör.

Noch deutlicher wird die Schwierigkeit der „sachlichen Zuordnung“ der Randsortimente zu den Hauptsortimenten am Beispiel der Lebensmitteldiscounter. Diese bieten Randsortimente i.d.R. im wöchentlichen Wechsel als sog. „Aktionswaren“ an. Auch hierbei kommen über das Jahr verteilt beinahe alle Sortimentsgruppen vor, ohne dass ein direkter Bezug zum Hauptsortiment Lebensmittel bestehen würde.

Die „sachliche Zuordnung“ dürfte sich insofern vor allem aus der Typik der Vertriebsform ergeben und lässt somit, wie beispielhaft an den Betriebstypen Lebensmitteldiscounter und Warenhaus ausgeführt, weite Interpretationsspielräume zu.

Auch im vorliegenden Fall des geplanten Modefachmarktes lässt sich das zulässige Randsortiment nicht auf einige wenige Sortimente festschreiben. Stattdessen soll ermöglicht werden, dass der Betrieb eine ganze Bandbreite von Randsortimenten anbieten kann, welche sich – beispielsweise saisonal bedingt – auch ändern können. Dabei kommt es nicht darauf an, um welche Sortimente es sich konkret handelt, sondern nur darauf, dass die einzelnen Sortimente keinen Umfang erreichen, der den Betriebstyp „Modefachmarkt“ in seiner Typik infrage stellen würde. Dies wäre der Fall, wenn das einzelne Sortiment einen Umfang erreichen würde, bei dem es (annähernd) gleichwertig neben das eigentliche Hauptsortiment tritt. Denn dann würde es sich nicht mehr um ein „deutlich untergeordnetes“ Randsortiment handeln, sondern um ein zweites Hauptsortiment.

Aus diesem Grund ist für 13. Änderung des B-Planes Nr. 59 vorgesehen, dass die einzelnen Randsortimente jeweils maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen dürfen (also max. 170 qm). Darüber hinaus soll die Prägung des Betriebstyps „Modefachmarkt“ dadurch gewahrt bleiben, dass das Hauptsortiment („Bekleidung, Wäsche, Schuhe und Lederwaren“) den überwiegenden Teil der Verkaufsfläche, nämlich mindestens 55 %, einnehmen muss.

Im Ergebnis können also maximal 45 % der Gesamtverkaufsfläche mit Randsortimenten belegt werden, wobei je Sortiment nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche belegt werden dürfen. Dadurch können also einerseits die Randsortimente in der Summe keinen Umfang erreichen, der ein Ungleichgewicht gegenüber dem Hauptsortiment erwarten ließe und andererseits wird innerhalb der Randsortimente eine gewisse Vielfalt und Bandbreite gewährleistet, sodass auch jedes der Randsortimente für sich genommen dem Hauptsortiment deutlich untergeordnet bleiben wird.

Aufgrund der Sortimentsstruktur des TK Maxx wird lediglich für die Sortimentsgruppe „Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat“ und das Sortiment „Heimtextilien“ eine Ausnahmeregelung getroffen. Demnach ist für die erstgenannte Sortimentsgruppe eine Verkaufsfläche von 200 qm und für das letztgenannte Sortiment eine Verkaufsfläche von 180 qm zulässig.

Mit dieser Ausnahmeregelung soll die Ansiedlung des Modefachmarktes ermöglicht werden, um einen städtebaulichen Missstand durch jahrelangen Leerstand der Handelsimmobilie entgegenzuwirken.

Die CIMA, Lübeck, hat in ihrem Verträglichkeitsgutachten nachgewiesen, dass die Sortimentsgruppe „Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat“ und das Sortiment „Heimtextilien“ trotz höherer Einzelverkaufsflächen keine negativen Auswirkungen auf die „Ulzburger Mitte“ hervorrufen (vgl. Verträglichkeitsgutachten, CIMA, S. 20 f, Anlage zur Begründung).

Die 13. Änderung wird als Angebotsbebauungsplan aufgestellt, damit für die Zukunft eine höhere Flexibilität besteht. Die Gemeinde geht vor diesem Hintergrund davon aus, dass auch bei der Ansiedlung eines anderen Handelsbetriebes des Betriebstypus „Modefachmarkt“, eine Abweichung der 10 % - Regelung für die Sortimentsgruppe „Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat“ und das Sortiment „Heimtextilien“ möglich ist, da nachgewiesen worden ist, dass es nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommt.

Zweckbestimmung Vergnügungsstätten

Im derzeit gültigen Planrecht sind Betriebe deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (z. B Striptease oder Table-Dance-Lokale, Swingerclubs, Sex- und Pornokinos) ausgeschlossen.

Dieser Ausschluss wird im Rahmen der 13. Änderung übernommen, da die Gemeinde weiterhin der Auffassung ist, dass ein entsprechender Betrieb sich nicht in die vorhandene Gebietsstruktur einfügen würde.

Gastronomische Nutzung

In modernen Einzelhandelsbetrieben findet sich oftmals ein gastronomisches Angebot für die Kunden. Vor diesem Hintergrund wird zukünftig eine Gastronomienutzung im Geltungsbereich der 13. Änderung ermöglicht. Somit können zeitgemäße Einzelhandelskonzepte umgesetzt werden. Damit sich jedoch keine eigenständigen Gastronomiebetriebe ansiedeln, muss die geplante Gastronomienutzung dem ansässigen Handelsbetrieb zugeordnet sein.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 sowie die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen bleiben gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan unverändert. Dieses Maß ist u. a. für die Ansiedlung von attraktiven und modernen Einzelhandelsflächen sinnvoll und weiterhin erforderlich.

3.5 Überbaubare Fläche und Bauweise

Ziel ist es, das Bestandsgebäude für die Neuansiedlung eines Handelsbetriebes zu nutzen. Es soll jedoch auch eine bauliche Erweiterung erfolgen, um die An-

siedlung des Unternehmens TK MAXX zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund wurde die Baugrenze in Richtung Süden und Westen verschoben und die überbaubare Fläche erweitert. Somit kann innerhalb der Baugrenze ein Vordach entstehen und es besteht eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der Objektplanung.

Die abweichende Bauweise wird aus dem derzeitigen Planrecht übernommen. Es sind Gebäude von über 50 Meter in einer offenen Bauweise zulässig.

3.6 Grünordnung, Natur und Landschaft (*Büro Landschaftsplanung Jacob*)

Im Rahmen der 13. Änderung erfolgt die Änderung der zulässigen Verkaufsfläche. Der Plangeltungsbereich ist bereits vollständig mit einer Handels- und Freizeitimmobilie bebaut und durch eine Stellplatzanlage versiegelt. Der Grünbestand beschränkt sich auf angelegte gärtnerisch gestaltete Randbereiche mit überwiegend Scherrasenflächen. Der im Süden vorhandene Baum- und Strauchbestand befindet sich in den Randbereichen, außerhalb des eigentlichen Änderungsbereiches. Eine Betroffenheit ist hier nicht gegeben.

Die vorhandene Scherrasenfläche zwischen dem Bestandgebäude und der AKN-Bahntrasse wird entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Naturschutzrechtliche Betrachtung

Da das Plangebiet bereits heute nahezu vollständig versiegelt ist, führt die geplante Umnutzung zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Luft und 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 ruft keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen hervor. Auch für die Schutzgüter Landschaft und Stadtbild entstehen keine Betroffenheiten.

Aufgrund der Zuordnung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 zu den Fällen nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 qm Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zur erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig und unterliegen damit nicht der Ausgleichspflicht. Eine Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung erübrigt sich.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Durch die 13. Änderung des B-Plans wird sich die Nutzungsstruktur des Gebietes nicht nennenswert ändern. Ein Abriss der derzeit leerstehenden Einzelhandelsflächen ist nicht vorgesehen, sondern vielmehr die Zusammenlegung der bis-

herigen Verkaufsflächen innerhalb des gesamten Gebäudekomplexes sowie eine bauliche Erweiterung in Richtung des bereits versiegelten Bereichs.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist durch die bereits bestehende Nutzungsstruktur des Gebietes lediglich mit baubedingten Auswirkungen zu rechnen.

- Tötungen von Tieren, die sich im Baufeld aufhalten
- baubedingte Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Licht
- Abriss vorhandener Fassadenelemente und damit Habitatverlust für Gebäude bewohnende Tierarten (Vögel)

Aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur mit Gebäudebestand und überwiegend versiegelten Böden und den bestehenden optischen und akustischen Vorbelastungen wird lediglich von einer Habitat eignung für Fledermäuse und Vögel ausgegangen. Für alle weiteren nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützten Tier- und Pflanzenarten sind die Vorkommen in Schleswig-Holstein bekannt und befinden sich in anderen Landesteilen oder die benötigten Biotopstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch die Lage in einem intensiv genutzten Gewerbe- bzw. Sondergebiet sind vielfältige Störungen vorhanden, so dass nur ein Vorkommen von ungefährdeten, störungstoleranten Vogelarten der Siedlungen zu erwarten ist. Selbst für diese allgemein verbreiteten Allerweltsarten sind im Plangebiet nur wenige Strukturen als Brutplatz geeignet. In einer Ortsbegehung am 1. Oktober 2014 wurde das Gebäude im Hinblick auf seine Eignung als Brutplatz abgesucht. Lediglich der südliche Anlieferungsbereich wurde vermutlich infolge der bereits länger bestehenden Nutzungsauffassung an zwei Stellen als Brutvogelplatz genutzt. Die Nester waren nicht mehr besetzt, konkrete Hinweise auf die gebäudebrütende Art ließen sich nicht ableiten.

Im Zuge der Ortsbesichtigung waren keine potenziellen Fledermausquartiere sichtbar, da die Bauweise und insbesondere die Fassade keine Spalten und Hohlräume aufweist. Ein Vorkommen von Fledermausquartieren ist daher unwahrscheinlich.

Tötungen von Vögeln sind insbesondere in der Brut- und Aufzuchtzeit möglich. Da die Gebäude zumindest teilweise eine gewisse Habitat eignung für gebäudebewohnende Vogelarten besitzen, sind prophylaktisch Gebäudeabrissmaßnahmen und Fassadenbauarbeiten außerhalb der Brutzeit potenziell vorhandener Vögel, also in Anlehnung an die Fällverbotsfristen von Bäumen gem. § 27a LNatSchG in der Zeit vor dem 15. März und nach dem 30. September durchzuführen, um eine Tötung und Störung potenziell anwesender Brutvögel (Gelege und Jungvögel) zu vermeiden (Vermeidung der Zugriffsverbote § 44 (1) BNatSchG). Vor tatsächlichem Umbaubeginn der Gebäude außerhalb dieser Brutvogelschonzeit ist zu überprüfen, ob derartige Vögel dort auszuschließen sind.

Über das jetzige Maß hinausgehende Störungen, die zu einer Verschlechterung

des Erhaltungszustandes der betreffenden Arten führen könnten, sind durch die Umsetzung der B-Plan-Änderung nicht zu erwarten. Bei flächig vorkommenden und ungefährdeten Vogelarten ist ein Eintreten des Störungstatbestandes in der Regel ausgeschlossen.

Gem. § 44 Abs. 5 liegt für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe ein Verbot nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt.

Die ökologische Funktion der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten bleibt erfüllt, da die im Plangebiet vorkommenden Bäume nur einen geringen ökologischen Wert besitzen, in den Bestand nicht eingegriffen wird und in der Umgebung ähnliche Strukturen in ausreichendem Maße vorkommen.

Fazit: Bei Beachtung der gesetzlichen Fristen gem. § 27a LNatSchG vom 15.03. bis 30.09. eines Jahres bezogen auf gebäude- und fassadenverändernde Maßnahmen werden durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Konflikte generiert.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Aus Sicht des Artenschutzes sind Baumaßnahmen am Gebäude und an der Fassade außerhalb Brutzeit potenziell vorhandener Vögel, also in der Zeit vor dem 15. März und nach dem 30. September durchzuführen.

Im Hinblick auf das prognostizierte Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten kann nach vorangegangener Überprüfung und Ausschluss derartiger Vorkommen mit den Umbaumaßnahmen, die Fassaden betreffend, auch außerhalb der Schonzeit begonnen werden.

4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Ursprungsbebauungsplan ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Allgemeinheit festgesetzt, damit die Sondergebiete und Grundstücke alle erschlossen sind. Im Rahmen der 13. Änderung wird diese Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an die geänderte überbaubare Fläche angepasst. Somit bleibt das Sondergebiet Nr. 9 des Ursprungsbebauungsplanes (vgl. Ursprungsbebauungsplan Nr. 59) erschlossen.

5 Verkehr

Der Geltungsbereich ist über das oben erwähnte festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an die öffentliche Gutenbergstraße angeschlossen. Diese bindet den Gewerbepark Nord an die Hamburger Straße an. Der Plangeltungsbereich ist sehr gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden.

Der südliche Teil des Geltungsbereich der 13. Änderung umfasst eine im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Stellplatzfläche. Es handelt sich um eine großflächige und zusammenhängende Stellplatzfläche, die der Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Einzelhandelsstandort Gewerbepark Nord dient. Vor diesem Hintergrund wird die Festsetzung zur Stellplatzfläche aus dem Ursprungsplanung übernommen und an das verschobene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angepasst.

6 Ver- und Entsorgung

Der Plangeltungsbereich der 13. Änderung ist bebaut und voll erschlossen. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Seitens des Zweckverbandes Wasserversorgung Kaltenkirchen, Henstedt-Ulzburg wird darauf hingewiesen, dass in dem Plangeltungsbereich Trinkwasserleitungen vorhanden sind, die weder überplant noch überbaut werden dürfen. Außerdem gehen notwendige Sicherungs- und Umlegearbeiten zu Lasten des Veranlassers.

7 Kosten

Durch die 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 entstehen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg keine Kosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg am 15.11.2016 gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den 25.11.2016




.....
(Der Bürgermeister)