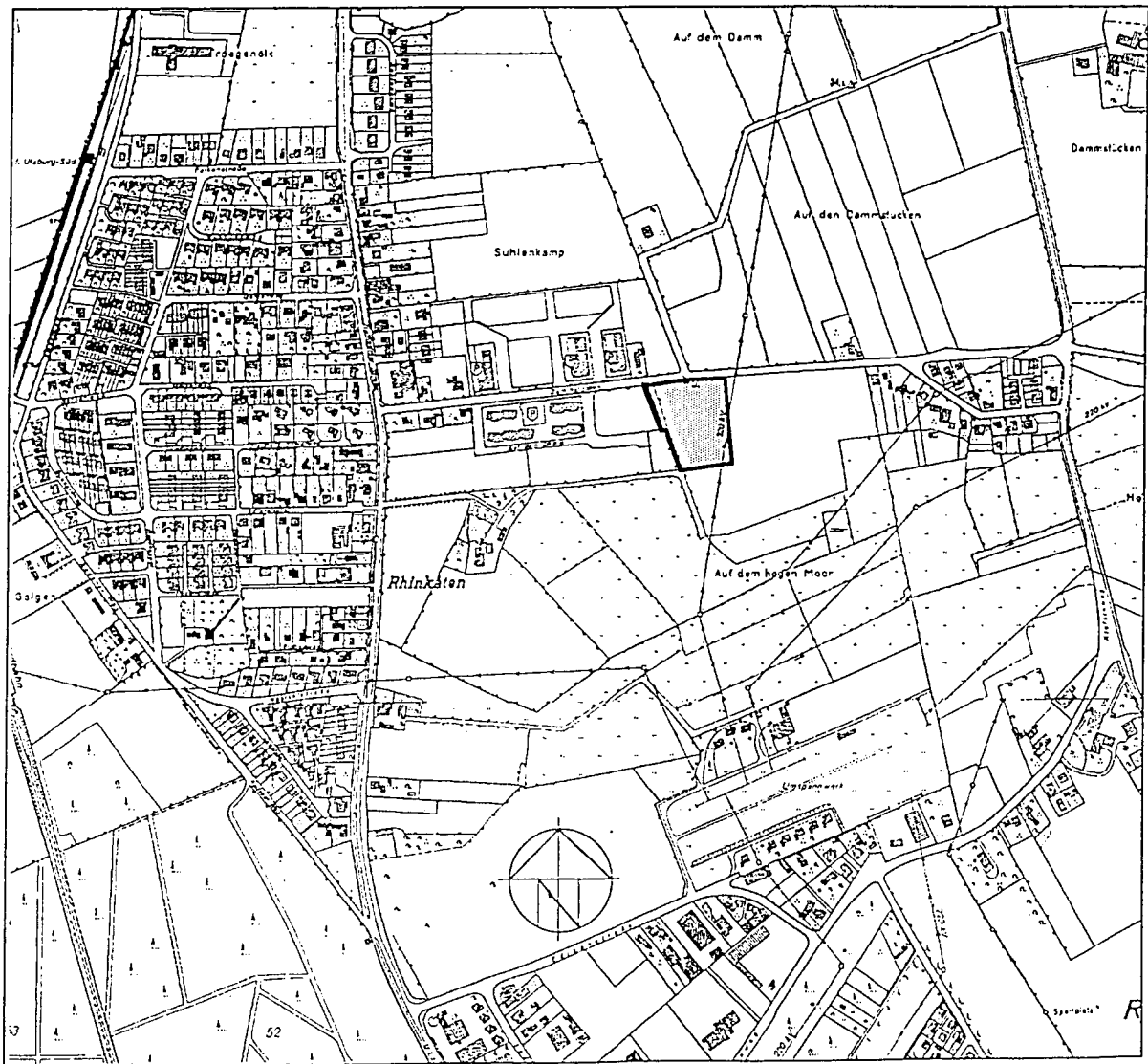


**Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 114  
„Nahversorgung Ulzburg-Süd“,  
1. Änderung**

**Gemeinde Henstedt-Ulzburg**



Übersichtsplan M 1 : 10.000

## INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN
  - 1.1 RECHTSGRUNDLAGEN
  - 1.2 BESTAND UND LAGE DES GEBIETES
- 2.0 PLANUNGSZIELE
- 3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN
- 4.0 ENTWICKLUNG DES PLANES
  - 4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
  - 4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
  - 4.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
  - 4.4 GESTALTUNG
- 5.0 GRÜNORDNUNG
  - 5.1 ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER AUSGANGSSITUATION
    - 5.1.1 BESTAND
  - 5.2 BEWERTUNG
    - 5.2.1 LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG IN NATUR UND LANDSCHAFT
    - 5.2.2 GEPLANTES VORHABEN
  - 5.3 BILANZIERUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH
- 6.0 VERKEHR
  - 6.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG
  - 6.2 RUHENDER VERKEHR
- 7.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN
- 8.0 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

## **1.0 Allgemeine Grundlagen**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 21.05.2002 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 114 „Nahversorgung Ulzburg-Süd“ für das Gebiet südlich Dammstücken - westlich Rotkehlchenweg - nördlich der Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 91 „Südlich Auf dem Damm“ - östlich der Bebauung an der Straße Neuer Damm im Ortsteil Ulzburg-Süd - zu ändern.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Als Kartengrundlage dient die Katasterunterlage (M 1:1000) des Vermessungsbüros Dipl. Ing. Wilfried Patzelt, Norderstedt.

### **1.2 Bestand und Lage des Gebietes**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Ulzburg-Süd. Im westlichen Planbereich gliedern sich Flächen für den Einzelhandel und Wohnbebauung an. Die östlich vorhandene Bebauung besteht aus Einzel- und Doppelhäusern.

Südlich des Bebauungsplanes befindet sich eine Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 91 „Südlich Auf dem Damm“. Nördlich des Plangebietes schließt sich die Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Kruhnskoppel“ an.

## **2.0 Planungsziele**

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 18.07.2000 beschlossen, für das Gebiet südlich Dammstücken - westlich Rotkehlchenweg - nördlich der Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 91 „Südlich Auf dem Damm“ - östlich der Bebauung an der Straße Neuer Damm im Ortsteil Ulzburg-Süd- den Bebauungsplan Nr. 114 „Nahversorgung Ulzburg-Süd“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan hat das vorgeschriebene Verfahren durchlaufen und wurde am 02.08.2001 rechtskräftig.

Der Plan dient im Wesentlichen dazu, die Nahversorgung im Bereich Ulzburg-Süd sicherzustellen. Geplant waren eine Baufläche für einen Frischemarkt und eine zusätzliche Baufläche für verschiedene kleinere Verkaufseinrichtungen.

Zwischenzeitlich sind die Eigentümer an die Gemeinde herangetreten, um eine Änderung des Bebauungsplanes zu veranlassen. Plangegegenstand der Änderungenwünsche ist die Erweiterung des nördlichen Baufensters. Hier soll, entgegen den vorherigen beabsichtigten Nutzungen, ein neuer Aldi-Markt entstehen. Der alte Aldi-Markt soll von seinem Standort auf diesen neuen Standort verlagert werden; der Altstandort entspricht hinsichtlich seiner Größe nicht mehr den Anforderungen der vorhandenen Nutzungen. Durch den gestiegenen Flächenbedarf des Aldi-Marktes bestehen seitens der Firma Überlegungen, sich von diesem Standort zurückzuziehen und ein Geschäft an anderer Stelle zu eröffnen. Dies hätte unmittelbare negative Auswirkungen auf den geplanten Standort der Nahversorgung in Ulzburg-Süd.

Um die städtebaulich gewünschte Kombination eines Discounters und eines Frischemarktes im Bereich des Plangebietes zu sichern ist es notwendig, die vorhandene Grundfläche, die als Höchstmaß auf dieser Fläche mit 600 m<sup>2</sup> festgesetzt ist, aufzustocken und das Baufenster dementsprechend auszuweiten.

Darüber hinaus wird das im Augenblick festgesetzte Allgemeine Wohngebiet im südlichen Teil des Plangebietes als Mischgebiet dargestellt da es sich nicht nur um einen der Versorgung des Gebietes dienenden Einzelhandel handelt, sondern auch den Ortsteil Ulzburg versorgenden Betrieb.

Für den ehemaligen Aldi-Standort wird eine entsprechende andere Verwertung gesehen, z.B. die Ansiedlung eines Drogerie-Discounters oder eines ähnlichen Fachbetriebes, der die Grundversorgung des Ortsteils Ulzburg-Süd abrundet.

### 3.0 Übergeordnete Planungsvorgaben

#### Regionalplanung

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

Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist die Fortsetzung der wirtschaftlichen und siedlungsmäßigen Entwicklung auf der Entwicklungsachse. "Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung (s. Ziff. 5.11 LROPI). Sie sollen dieser Zielsetzung durch vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

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

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 wirksam. Für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 114 „Nahversorgung Ulzburg-Süd“ stellt der Flächennutzungsplan Misch- und Wohnbauflächen dar. Daher wird der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplanänderungsverfahren angepasst.

### **4.0 Entwicklung des Planes**

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

Der nördliche Teil des Plangeltungsbereiches ist entsprechend der zu erwartenden Nutzung nach § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.

Die südlich anschließenden Baufläche wird nun ebenfalls nach § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Die in dem Text -Teil B - benannten Ausschlüsse von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten begründen sich darin, dass diese Nutzungen nicht mit der Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes vereinbar sind.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der vorliegenden Bebauungsplanänderung durch die Grundfläche (GR) sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

#### **4.3 Bauweise überbaubare Grundstücksflächen**

Um den Anforderungen zur Ausnutzung der Flächen Rechnung zu tragen, ist eine Zweigeschossigkeit in offener Bauweise festgesetzt. Um unabhängig von der Grundstücksgröße maximale Grundflächen zu erreichen, wurden diese mit 1.200 m<sup>2</sup> und 1.500 m<sup>2</sup> festgelegt. Da die Definition heutiger Einzelhandelsbetriebe in Bezug auf Lager- und Verkaufsflächen fließend und im jeweiligen Einzelfall nicht ohne weiteres zu bestimmen sind, ist dennoch die gesetzlich maximale Ausnutzung, bestimmt durch den § 11 Abs. 3 BauNVO, für den Bereich Ulzburg-Süd ausreichend. Im Übrigen ist durch die Festsetzung der Baugrenzen und der maximalen GR sichergestellt, dass nennenswerte Abweichungen bzw. Überschreitungen nicht möglich sind.

#### **4.4 Gestaltung**

Die Gestaltung der baulichen Anlagen, der befestigten Grundstücksfreiflächen und der Einfriedigungen soll sich an orts- und regionaltypischen Merkmalen orientieren. Damit wird eine Integration der Neubebauung in die umliegende Baustruktur vollzogen. Entsprechende gestalterische Festsetzungen sind im Text -Teil B - des Ursprungsbebauungsplanes formuliert.

Aus ökologischen Gründen sind Befestigungen für Zufahrten und Stellplätze, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit unterbinden, unzulässig.

## 5.0 Grünordnung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor, dieser ist ausgleichspflichtig. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden bereits im Ursprungsbebauungsplan bilanziert. Ein zusätzlicher Eingriff stellt die Erweiterung des nördlichen Baufensters dar. Hier wird entgegen der Ursprungsfestsetzung nicht von einer GR von 600 m<sup>2</sup> ausgegangen, sondern nunmehr von einer GR von 1.200 m<sup>2</sup>.

Die Aufgabenfelder der Grünordnung lassen sich stichpunktartig wie folgt beschreiben:

- Erfassung und Bewertung der Ausgangssituation
- Analyse der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Zusammenstellung der das Plangebiet betreffenden Zielsetzungen aus überörtlichen Planungen und Ableitung eines konkreten Zielkonzepts
- Entwicklung von Maßnahmen und Festsetzungen
- zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft
- für die Erfordernisse der Erholungsnutzung
- Bilanzierung des Eingriffs und des erzielbaren Ausgleichs.

### 5.1 Erfassung und Bewertung der Ausgangssituation

#### 5.1.1 Bestand

##### Naturraum

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

Die Höhen im Plangebiet liegen bei etwa 32 m üNN.

##### Geologie und Böden

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

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

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

#### Wasserhaushalt

Im Bereich des Plangebietes kann aufgrund der Lage des Gebietes der Grundwasserhorizont bei ca. 1,60 m bis 1,80 m vermutet werden. Diese Tiefe wurde im Zuge der Erschließungsarbeiten für die benachbarten Bereiche des Bebauungsplanes 108 ermittelt.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

#### Klima

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

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

Die Niederschläge erreichen ca. 800 mm/Jahr

#### Heutige potentielle natürliche Vegetation

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

Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i> (insbesondere als Pioniergehölz)
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i> (Pioniergehölz auf etwas besseren Böden)
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Waldgeißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>

(Landschaftsplan 1998)

## **5.2 Bewertung**

Im Landschaftsplan sind die Flächen als Flächen für Gemeinbedarf und Wohnbauflächen dargestellt. Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden (vgl. Landschaftsplan).

#### Schutzgut Boden, Wasser, Klima und Luft

Das Plangebiet lässt sich in unterschiedliche Nutzungsstrukturen untergliedern (vgl. Bestandskarte des Grünordnungsplanes des Ursprungsplanes).

Im Plangebiet sind verschiedene großkronige Gehölze vorhanden. Diese sind in der Bebauungsplanänderung gekennzeichnet und entsprechend festgesetzt.

Das Vorkommen besonderer Standortbedingungen (Bodenfeuchte) findet sich nicht in der vorhandenen Vegetation wieder.

### **5.2.1 Landschaftsbild / Erholung in Natur und Landschaft**

Das Plangebiet hat aufgrund der Lage und der geringen Größe keine Bedeutung für die Naherholung.

### **5.2.2 Geplantes Vorhaben**

Mit der Bebauungsplanänderung sollen bestehende Mischgebiete erweitert werden.

Es werden im Vergleich zum Ursprungsplan zusätzlich 800 m<sup>2</sup> Bauflächen für einen Discountmarkt ausgewiesen.

### **5.3 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich**

Im naturwissenschaftlichen Sinne ist ein Ausgleich oder Ersatz für verlorengangene Leistungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nicht möglich. Mit der Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen wird versucht, die Beeinträchtigungen im sachlichen und örtlichen Zusammenhang zu kompensieren. Daher sind die nachfolgenden Ausführungen nicht als „ökologische“, sondern als eine qualitative und quantitative Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zu sehen.

#### Bestimmung des Eingriffs

Eingriffsrelevant sind die Flächen, die erstmals einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen.

#### Schutzgut Boden

Von Versiegelung und Überbauung betroffen sind hauptsächlich Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt gemäß Runderlass MI/MUNF.

Die korrekte Ausgleichsmaßnahme für Bodenversiegelung wäre eine Entsiegelung. Wenn dies nicht möglich ist, sollen gemäß Runderlass MI/MUNF intensiv genutzte Flächen in natur-betonte Flächen umgewandelt werden, und zwar für Gebäudeflächen und stark versiegelte Oberflächen im Verhältnis 1:0,5.

Zur Berechnung des Ausgleichsbedarfs ist es notwendig, den Umfang der geplanten Versiegelung zu errechnen:

Durch die geplante Neubebauung sind ca. 600 m<sup>2</sup> Fläche betroffen. Die zulässigen Überschreitungen werden als gegeben angesehen, da sie im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen werden. Hieraus ergibt sich ein Versiegelungsgrad von ca. 1.200 m<sup>2</sup>.



Daraus errechnet sich insgesamt ein Ausgleichsbedarf von ca. 600 m<sup>2</sup> (vgl. nachfolgende Tabelle).

Eingriff				Ausgleichserfordernis		Geplante Ausgleichsmaßnahmen (Größe in m <sup>2</sup> )
Art des Eingriffs	GR zusätzlich	Versiegelungsgrad maximal (BauNVO)	Versiegelte Fläche (m <sup>2</sup> )	Ausgleichsfaktor	Benötigte Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )	
Mischbauflächen	600 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.200	0,5	600	Sukzessionsfläche (extensiv genutztes Feuchtgrünland) Ausgleichsfläche B des B-Planes 108
Gesamtsumme					600	1.200 m <sup>2</sup>

Folgende Ausgleichsmaßnahme ist geplant:

- Weil extensiv genutztes Feuchtgrünland nur zu 50 % im Ausgleich berechnet wird, verdoppelt sich die benötigte Ausgleichsfläche. Somit wird eine Fläche von 1.200 m<sup>2</sup> der Ausgleichsfläche B aus dem Bebauungsplan Nr. 108 für den zusätzlichen Eingriff des Bebauungsplanes Nr. 114, 1. Änderung, aus dem Ökokonto herangezogen.

#### Schutzgut Wasser

Das im Baugebiet anfallende Wasser ist als normal verschmutzt anzusehen. Gemäß Runderlass MI/MUNF gilt der Eingriff in das Schutzgut Wasser nur als ausgeglichen, wenn das für dieses Wasser gebaute Regenrückhaltebecken naturnah ausgestaltet wird. Dieses ist der Fall (Regenrückhaltebecken Krambek).

#### Schutzgut Klima und Luft

Die Eingriffe liegen (gemäß Erlass) unter der Erheblichkeitsschwelle. Es ist daher kein Ausgleich erforderlich.

#### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften und Wald

Die nicht vermeidbare Beeinträchtigung der Gehölzbestände durch den Bau der geplanten Häuser und der Straße gilt durch die Anpflanzung der zusätzlichen Bäume als ausgeglichen.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht stärker in Mitleidenschaft gezogen als dies durch den Ursprungsbebauungsplan bereits der Fall gewesen ist. Eine zusätzliche Bilanzierung erübrigt sich.

## Zusammenfassung

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Maßnahme zu einer vollständigen qualitativen und quantitativen Kompensation der Eingriffe führt.

Es wird darauf hingewiesen, dass das von Dachflächen und privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern ist, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen. Zu erhaltende Bäume und Sträucher sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Zäune) zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

## **6.0 Verkehr**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung und innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Straße Dammstücken.

### **6.2 Ruhender Verkehr**

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

## **7.0 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 Schleswig AG.

### c) Schmutzwasser

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

### d) Oberflächenentwässerung

In den Randbereichen und auf den versiegelten Flächen ist die Einleitung des Oberflächenwassers in das vorhandene und zu ergänzende Entwässerungssystem vorgesehen.

Das Niederschlagwasser von Verkehrsflächen wird abgeführt. Die hierfür erforderlichen hydraulischen Nachweise werden im Zuge der Entwurfsplanung zur Genehmigung der Einleitung in den Vorfluter beigebracht.

e) Gas

Das Gebiet wird von den Hamburger Gaswerken 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 96m<sup>3</sup>/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV - 334 - 166.701-400 - in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090 genügen.

## 8.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

Gemeinde Henstedt-Ulzburg, 20.9.02

  
Bürgermeister

