

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 79 – 1. Änderung und Ergänzung

„Gewerbegebiet Rhen“

der Gemeinde

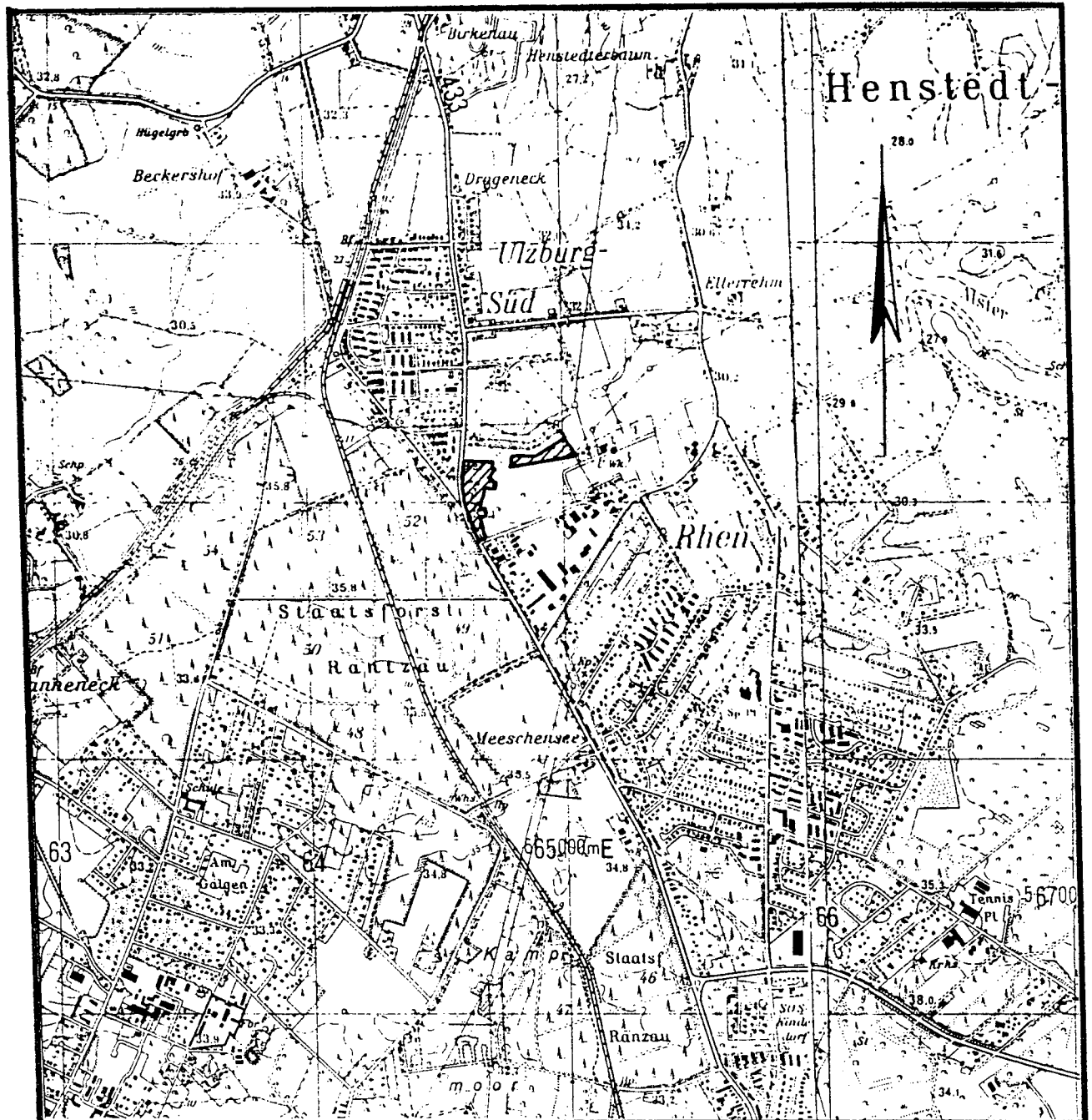
Henstedt-Ulzburg

Kreis Segeberg

Übersichtsplan

Maßstab 1 : 25000

Stand: 09.04.1998



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 79 - 1. Änderung und Ergänzung

„Gewerbegebiet Rhen“

für das Gebiet nördlich der Edisonstraße,

östlich der Hamburger Straße (B 433),

westlich des Umspannwerkes der Preussen-Elektra

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Entwicklung des Planes	1
2. Rechtsgrundlagen	4
3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes	6
4. Beteiligte Grundeigentümer	7
5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	7
6. Verkehrsflächen	7
7. Regenrückhaltebecken	8
8. Grünflächen	9
9. Ver- und Entsorgungseinrichtungen	9

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Teil A – Planzeichnung

Teil B – Textteil

Anlage: Grünordnungsplan

1. Entwicklung des Planes

Grundlage

Der B-Plan 79 ist seit dem 05.06.1997 rechtskräftig.

Mit Sitzung vom 15.04.1997 hat die Gemeindevertretung die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes 79 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 14.05.1997 bekanntgemacht.

F-Plan

Die Fläche für das zukünftige Gewerbegebiet Rhen ist im gültigen F-Plan der Gemeinde vom 30.11.1992 als Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt.

Diese Fläche liegt im Geltungsbereich des B-Planes 7 - Henstedt, der am 28.07.1964 in Kraft getreten ist und die Fläche als Industriegebiet (GRZ 0,7/BMZ 6,0) festsetzt.

Die 1. Änderung des F-Planes, wirksam seit dem 01.10.1993, beinhaltet für diesen Bereich keine Änderung.

In der 2. Änderung des F-Planes zur Ortsumgehung Henstedt-Ulzburg, im Verfahren seit dem 17.10.1989, sind die Flächen des B-Planes nicht enthalten.

Mit der Aufstellung des B-Planes 79 ist im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die 8. Änderung des F-Planes (Gewerbegebiet Rhen) aufgestellt worden. Aufgrund der Änderungen zur Trassenführung der Ortsumgehung stehen die ursprünglich für die Ortsumgehung vorgesehenen Flächen der Erweiterung des Gewerbegebietes zur Verfügung.

In dem in Aufstellung befindlichen neuen F-Plan der Gemeinde sind die Flächen der 1. Änderung und Ergänzung als Gewerbegebiet dargestellt.

B-Plan 79
1. Änderung u. Ergänzung

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 79 - 1. Änderung und Ergänzung - ist überwiegend als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Im Nordwesten des Bebauungsplanes wird ein Bereich als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen.

Planungsziel

Das Gebiet des Bebauungsplanes soll der Ansiedlung von kleineren und mittleren Gewerbebetrieben dienen.

Die Gemeinde ist bestrebt, nur Betriebe mit einer geringen Umweltbelastung anzusiedeln.

Die Prüfung der zulässigen Immissionen obliegt den Gewerbeaufsichtsämtern.

Nicht zulässige Betriebe

Sport- und Veranstaltungshallen sowie Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen; ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe bis zu 300 m² Verkaufsfläche, die zur Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung bzw. als untergeordnete Verkaufsstelle für die in diesem Gebiet in industriell gewerblichen Betrieben hergestellten oder verarbeiteten Produkten dienen. Rechtsgrundlage hierfür ist § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben

Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben in dem Geltungsbereich entspricht den Zielen der Raumordnung und Städteplanung. Die Versorgung der Bevölkerung wird durch Einzelhandelsbetriebe in Henstedt-Rhen bzw. Ulzburg-Mitte durch die Festsetzung von Sondergebieten (B-Plan 59 / B-Plan 63) bereits abgedeckt. Eine verstärkte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in diesem Gewerbegebiet würde dieser Planung entgegenwirken.

Ausschluß von Sport- und Veranstaltungshallen.

Der Ausschluß von Sport- und Veranstaltungshallen resultiert aus der Tatsache, daß derartige Anlagen im Ortskern bereits vorhanden sind. Ein größerer Bedarf hieran ist zur Zeit nicht erkennbar.

Wohnungen

Betriebswohnungen können in Ausnahmen zugelassen werden, wenn eine Überprüfung durch die Baugenehmigungsbehörde eine Erforderlichkeit im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 Bau NVO bei gleichzeitiger Übereinstimmung mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Bewohner im Gewerbegebiet ergibt.

Mischgebiet

Die Ausweisung des im nordwestlichen Bereich vorhandenen Grundstückes als Mischgebiet berücksichtigt die zur Zeit bestehende Nutzung der Flächen neben dem Wohnhaus für die Autoreparatur und den Verkauf.

Verkehr

Anschluß an das
übergeordnete Netz

Der Anschluß an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt im Südwesten über Philipp-Reis-Straße und Edisonstraße an die B 433.

Haupterschließungsstraße

Die Haupterschließungsstraße ist die südlich verlaufende Edisonstraße.

Erschließung

Die Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt über die vorhandene Stichstraße mit Kehre.

Knick- und Baumbestand

Die vorhandenen Knickwälle und Bäume innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollen weitestgehend erhalten und durch Pflanzgebote ergänzt werden.

Im Bereich der geplanten Gewerbeflächen sind nur vereinzelte Bäume zur Schaffung einer sinnvollen Grundstücksaufteilung zu roden.

vorhandene Leitungen

Im Bereich der Stichstraße und der Edisonstraße sind sowohl Ver- als auch Entsorgungsleitungen vorhanden.

Die vorhandenen Versorgungsleitungen am nördlichen Fahrbahnrand der Edisonstraße im Bereich der Einmündung in die B 433 werden durch ein Leitungsrecht gesichert.

2. Rechtsgrundlagen

Aufstellung und
Satzungsbeschluß

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 79 - 1. Änderung und Ergänzung - ist nach den §§ 1, 2 und 8 ff des Baugesetzbuches aufgestellt und am 28.10.1997 als Entwurf beschlossen worden. Der Satzungsbeschluß erfolgte am 17.02.1998.

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gesetze, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, zugrunde:

- | | |
|---------------|---|
| BauGB (1986) | - das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) |
| BauNVO (1990) | - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S. 466 |
| PlanzV 90 | - die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) |
| LBO (1994) | - die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 11.07.1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321) |

3. Lage und Umfang des Bebauungsgebietes

Lage	Das Gebiet des Plangeltungsbereiches liegt im Nordwesten des Ortsteiles Henstedt-Rhen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.
Nutzung angrenzender Grenzen	Die im Süden angrenzenden Flächen werden gewerblich und industriell, die im Norden angrenzenden Flächen zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt. Westlich des B-Planes verläuft die B 433, südöstlich befinden sich die Gewerbeflächen des B-Planes 79 sowie die Erweiterungsflächen des Versorgungsunternehmens Preußen-Elektra.
Grenzen	Das Gebiet wird im Westen durch die Hamburger Straße (B 433), im Süden durch die Edisonstraße, im Südosten durch die Grenze des B-Planes 79 sowie im Norden durch den vorhandenen, in Ost-West-Richtung verlaufenden Knick begrenzt.
Flächenbilanz	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 31.600 m ² . Davon entfallen auf
	- Gewerbeflächen: 15.800 m ²
	- Mischgebiet 1.500 m ²
	- Verkehrsflächen: 1.300 m ²
	- Grünflächen (einschl. Ausgleichsflächen): 13.000 m ²
	<hr/>
	Gesamtfläche 31.600 m ² =====

4. Beteiligte Grundeigentümer

Liegenschaftskataster Die Gemeinde ist bereits Eigentümer eines Großteiles der Flächen. Die verbleibenden Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 - 1. Änderung und Ergänzung - liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster ermittelt.

Eigentümer Sie sind im Eigentümerverzeichnis aufgeführt.

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Freie Vereinbarung Die Ordnung des Grund und Bodens der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke soll durch die Gemeinde Henstedt-Ulzburg im Wege der freien Vereinbarung vorgenommen werden.

Möglichkeiten nach BauGB Sollte es jedoch erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der Umlegung nach §§ 45 ff bzw. der Enteignung nach §§ 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.

6. Verkehrsflächen

Die für den öffentlichen Verkehr ausgewiesenen Flächen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Edisonstraße Die Edisonstraße ist die Hupterschließungsstraße für das Gewerbe- und Industriegebiet Henstedt-Rhen.

Erschließungsstraße

Die Straße ist mit 3,50 m breiten Fahrstreifen ausgestattet. Beidseitig verläuft ein 2,00 m breiter Gehweg.

Die Kehre am Ende der Stichstraße weist einen Durchmesser von 24 m auf.

Die südlichen Flächen des Gewerbegebietes dienen der Ergänzung bereits vorhandener Betriebe und werden jeweils bedarfsgerecht parzelliert. Ein zusätzlicher Anschluß an die B 433 (Hamburger Straße) ist nicht vorgesehen.

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr kann kein rechnerischer Nachweis geführt werden, da Art und Größe der Betriebe wie auch die Anzahl der Beschäftigten noch nicht bekannt sind. Die erforderlichen Stellplätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Baugrundstücken sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Stellplätze in Quer- und Schrägaufstellung sollen durch eine mit einem Baum bepflanzte Grüninsel je alle angefangenen vier und in Längsaufstellung je alle angefangenen drei Stellplätze aufgelockert werden.

Längsparkstreifen im Bereich des Straßenquerschnittes sind nicht vorgesehen.

7. Regenrückhaltebecken

Vorflut

Der Vorflutgraben für das Gebiet ist die Rhenbek, die am nordöstlichen Rand der B-Plan-Grenze beginnt und in west-östlicher Richtung verläuft. Die Rhenbek mündet nach rd. 1,8 km über die Wöddelbek in die Alster.

Rückhaltung Die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers für das Gebiet erfolgt in dem bereits vorhandenen Rückhaltebecken „Hogenmoor“ östlich des B-Planes. Bei der Bemessung des Rückhaltebeckens wurden die Flächen des B-Planes 79 - 1. Änderung und Ergänzung - berücksichtigt.

8. Grünflächen

Bestand und Eingriffe Die Fläche des Bebauungsplanes ist bis vor kurzem als Acker- und Grünland genutzt worden. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Knicks und Einzelbäume bleiben weitestgehend erhalten, die Eingriffe werden auf ein Mindestmaß beschränkt.

Die Bestands- und Eingriffserfassung ist im einzelnen aus dem Grünordnungsplan als Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes ersichtlich.

Pflanzgebote Die Pflanzgebote sind im Grünordnungsplan festgesetzt und in die Planzeichnung bzw. den Textteil übernommen worden.

Sukzession Im Text, Teil B, ist festgesetzt, daß zwischen dem vorhandenen Knick und der zu erwartenden Bebauung ein 5,00 m breiter Grünstreifen der Sukzession zu überlassen ist.

Ausgleichsmaßnahme Im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes ist eine Fläche von rd. 8.000 m² für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Damit wird der durch den B-Plan 79 vorbereitete Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen.

9. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Wasserversorgung Alle Grundstücke werden an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

Träger ist der Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen/Henstedt-Ulzburg.

Stromversorgung Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig AG.

Die Möglichkeiten zur Aufstellung von Trafostationen und zur Verlegung von Leitungen in den nicht überbaubaren Flächen der Gewerbegrundstücke wird bei Notwendigkeit einer zusätzlichen Versorgung in den Kaufverträgen mit den ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben geregelt.

Erdgasversorgung Das Industrie- und Gewerbegebiet wird durch die Hamburger Gaswerke GmbH mit Erdgas versorgt. Ein Anschluß- und Benutzungszwang besteht nicht.

Entwässerung Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser Die Schmutzwasserkanäle werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen als Freigefälleleitungen verlegt.

Aufgrund der Höhenverhältnisse der vorhandenen SW-Kanalisation sowohl in der Edisonstraße als auch in der B 433 ist der Anschluß an das vorhandene Kanalnetz über Freigefälleleitungen nicht möglich. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über ein am Ende der SW-Kanalisation vorhandenes SW-Pumpwerk mit Druckrohrleitung, die an den vorhandenen SW-Sammler östlich des B-Planes 79 angeschlossen ist.

Regenwasser

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Regenwasserkanäle.

Die schadlose Ableitung des Regenwassers erfolgt über das vorhandene Reckenrückhaltebecken „Hogenmoor“ in die Rhenbek.

Müllbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird für die Gemeinde Henstedt-Ulzburg durch den Wegezweckverband des Kreises Segeberg vorgenommen.

Feuerlöscheinrichtung

Das Feuerlöschwasser aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung wird aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen.

Henstedt-Ulzburg, den *07.05.1998*




Gemeinde Henstedt-Ulzburg

- Der Bürgermeister -