

B E G R Ü N D U N G

zur 10. (förmlichen) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Gelände-Thor" - Rhen für das Gebiet zwischen Matthias-Claudius-Str. und Wilstedter Straße der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, Kreis Segeberg

Der mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein am 6. 7. 1976 genehmigte und am 2. 10. 1976 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 23 "Gelände Thor" - Rhen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg soll geändert werden.

Inhalt der Änderung:

1. Nachbarschaftszentrum
- Flurstücke 26/222, 26/231 und 26/248

Das Grundstück ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 bebaut.

Der vorhandene gestaltete Platz soll von der Gemeinde übernommen und der Öffentlichkeit gewidmet werden.

In der zur Zeit rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 23 (4. vereinfachte Änderung) ist der Bereich zum Teil als Grünfläche (Platz) und im übrigen Teil des Baugrundstückes für das Nachbarschaftszentrum festgesetzt. Durch die geplante Nutzung der gesamten Fläche vor dem Nachbarschaftszentrum als öffentlicher Platz verringert sich die anrechenbare Baugrundstücksfläche des Nachbarschaftszentrums. Die Geschößflächenzahl erhöht sich so auf GFZ 1,35 und liegt damit über dem in der Baunutzungsverordnung festgesetzten Maximalwert von GFZ 1,1.

Die beabsichtigte Nutzung berührt dadurch Grundzüge der Planung und überschreitet darüber hinaus die gemäß § 17 (1) BauNVO zulässigen Höchstwerte der Geschößflächenzahl. Eine Überschreitung dieser Höchstwerte ist nur in besonderen Fällen möglich:

1. wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Zu 1.)

Der Bereich der vorgesehenen Änderung liegt im Zentrum des Ortsteiles Henstedt-Rhen. Der Platz stellt einen städtebaulichen Kristallisierungspunkt dar und ist in optimaler Weise für öffentliche Veranstaltungen geeignet. (Wochenmarkt, Freilichtaufführungen und ähnliche Veranstaltungen). Die Übernahme des Platzes in das öffentliche Eigentum der Gemeinde ist schon für die eindeutige Regelung der Zuständigkeit für die Genehmigung solcher Vorhaben zweckmäßig. Dadurch, daß bei der Errichtung des Nachbarschaftszentrums die festgesetzten überbaubaren Flächen zur Platzseite nicht voll in Anspruch genommen wurden, wurde bereits auf die Möglichkeit der Platzgestaltung für die jetzt beabsichtigten Nutzungen Rücksicht genommen.

Zu 2.)

Durch die beabsichtigte Planung werden die im Bereich des vorhandenen Nachbarschaftszentrums herrschenden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht verändert. Bedürfnisse des Verkehrs werden ebenfalls nicht einschränkend berührt, da die bestehende Platzanlage selbst nicht verändert wird.

Kinderspielplätze

Gemäß der für das Nachbarschaftszentrum erteilten Baugenehmigung (Az.: 924/80 vom 17. Dezember 1980) wird ein Kleinkinderspielplatz von mindestens 225 m² gefordert.

Dieser Spielplatz ist in ca 100 Meter Entfernung vom Nachbarschaftszentrum als Gemeinschaftsanlage gemäß Runderlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 18. September 1974, geändert durch Runderlaß vom 1. Februar 1977, - Anlage, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielplätzen - vorhanden. Der vorhandene Platz, der in einem Teilbereich für Kleinkinder und einem Teilbereich für schulpflichtige Kinder unterteilt ist, hat eine Größe von 1.700 m².

Nach 2.4 dieses Erlasses soll die Größe 5 % der zugeordneten Wohnflächen betragen, wobei 2/5 für Kleinkinder und 3/5 für schulpflichtige Kinder herzurichten sind.

Bei 280 Wohneinheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 120 m²/WE ist für schulpflichtige Kinder eine Fläche von $280 \cdot 120 \cdot 5\% \cdot \frac{3}{5} = 1.000 \text{ m}^2$ erforderlich.

Die Restfläche von 700 m² überschreitet die geforderte Fläche von 225 m² weit.

Die Änderung hat für diesen Bereich die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentlicher Platz - und die Erhöhung der GFZ auf 1.35 zum Inhalt.

2. Bereich Lessingstraße - Wilstedter Straße

Anstelle eines dreigeschossigen Baukörpers mit 15 Wohneinheiten sollen in diesem Bereich 2 Reihenhauseinheiten mit 13 Wohneinheiten errichtet werden.

Im Gesamtbereich zwischen Matthias-Claudius-Straße und Wilstedter Straße waren bisher 5 Baukörper mit je 18 Wohneinheiten = 90 Wohneinheiten vorgesehen, nunmehr sind im Bau bzw. im Bereich dieser Änderung geplant:

1	3 geschossiger Baukörper	16 Wohneinheiten
1	3 geschossiger Baukörper	15 Wohneinheiten
31	Reihenhäuser	<u>31 Wohneinheiten</u>
		62 Wohneinheiten

Durch den Fortfall von 28 Wohneinheiten können die an der Lessingstraße festgesetzten 9 öffentlichen Parkplätze entfallen.

Kosten

Die Erschließungsanlagen sind fertiggestellt, ebenso ist die Gestaltung des öffentlichen Platzes abgeschlossen.

Kosten entstehen der Gemeinde durch diese Änderung nicht.

Henstedt-Ulzburg, den 02.07. 1986



Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Der Bürgermeister

Anlage: 1 Übersichtsplan 1 : 25000