

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 32

„SPORT- UND FREIZEITZENTRUM BECKERSBERG“

6. ÄNDERUNG (MEHRGENERATIONENHAUS)

FÜR DAS GEBIET – SÜDLICH DER BECKERSBERGSTRASSE – NÖRDLICH DES
SCHULZENTRUMS – WESTLICH DES JUGENDFREIZEITHEIMS – ÖSTLICH DER
BEBAUUNG AM WIESENWEG



INHALTSVERZEICHNIS

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

2.0 PLANUNGSZIELE

3.0 ENTWICKLUNG DES PLANES

4.0 GRÜNORDNUNG

5.0 VERKEHR

6.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

7.0 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

8.0 UWELTBERICHT

1.0 Allgemeine Grundlagen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) m.W.v. 01.07.2009.

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.07.2009 den Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Sport- und Freizeitzentrum Beckersberg“ (Mehrgenerationenhaus) für das Gebiet – südlich der Beckersbergstraße – nördlich des Schulzentrums – westlich des Jugendfreizeitheims – östlich der Bebauung am Wiesenweg - gefasst.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) m.W.v. 01.07.2009.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da durch die Überarbeitung der Planung eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung handelt und die weiteren Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB vorliegen.

Die Fläche des Plangebietes liegt bei ca. 7.950 m² es ist eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 festgesetzt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 BauGB zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden nicht vorbereitet oder begründet.

Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

1.2 Bestand und Lage des Änderungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Ulzburg. Das Plangebiet grenzt westlich an die Bebauung am Wiesenweg an. Nördlich befinden sich öffentliche Parkplatzflächen und die Zuwegung zum Kindergarten Beckersberg. Östlich befindet sich das Jugendfreizeithaus „Tonne“.



Datengrundlage ALK, Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig-Holstein

2.0 Planungsanlass und Planungsziele

Der Sozial-, Senioren- und Gleichstellungsausschuss hat den Grundsatzbeschluss gefasst, in Henstedt-Ulzburg ein Mehrgenerationenhaus zu errichten.

In der 1. Sitzung des Koordinierungsausschusses wurde auch die Frage nach einem geeigneten Standort für das geplante Mehrgenerationenhaus erörtert. Dabei wurde das Grundstück in Betracht gezogen, auf dem sich derzeit der Kindergarten Beckersberg I befindet. Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstücks 6/18 der Flur 1 an der Beckersbergstraße Nr. 55.

Das Grundstück ist im Bebauungsplan Nr. 32 als Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten ausgewiesen. Die auf der Fläche befindlichen Gebäude für die Kindertageseinrichtungen Beckersberg I und II befinden sich innerhalb der planerisch festgehaltenen Baugrenzen.

Für den möglichen Standort des neuen Mehrgenerationenhauses südlich des Kindergartengebäudes muss eine neue Festlegung (Ausweitung in Richtung Süden) der überbaubaren Fläche erfolgen.

Diese Variante wird vorgeschlagen, weil so das Familienzentrum bereits nach Auszug der Beckersberg I-Kinder provisorisch das Bestandsgebäude nutzen könnte, bis das neue Mehrgenerationenhaus erstellt ist.

Die Zuwegung erfolgt über das der Gemeinde verbleibende Grundstück von der Beckersbergstraße. Dem Trägerverein wird in diesem Fall ein grundbuchlich zu sicherndes Wegerecht eingeräumt.

Ein weiterer Zugang zu dem neuen Mehrgenerationenhaus könnte fußläufig vom dem im Süden gelegenen Wanderweg eingerichtet werden.

Inhalt dieser Änderung ist:

- Ausweisung eines Baufensters
- Änderung der Nutzungsbestimmung Kindergärten in soziale Zwecke

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Ursprungsplanes unberührt.

3.0 Entwicklung des Planes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Plangeltungsbereich wird entsprechend der vorhandenen Nutzung nach § 9 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.0 Grünordnung

Der Bebauungsplan strebt eine Änderung eines des bereits überplanten Plangebietes an. Insofern bereitet die Planung zwar einen Eingriff in Natur und Landschaft vor, ein zusätzlicher Ausgleich erübrigt sich, weil durch den Abbruch eines vorhandenen Gebäudes eine Fläche entsiegelt wird.

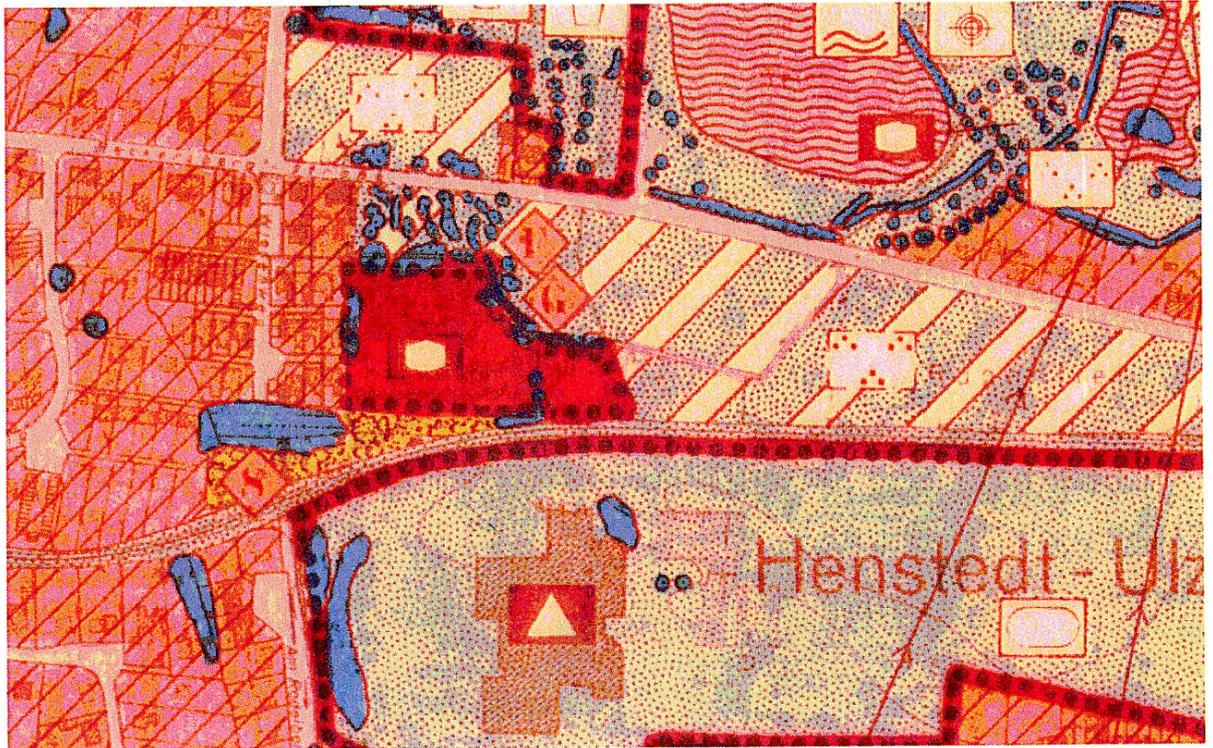
4.1 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist die Fläche als „Gemeinbedarfsfläche“ dargestellt. Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden (vgl. Auszug aus dem Landschaftsplan).

Die nördliche Grenze der Bebauungsplanänderung liegt am Gewässer Nr. 520 des Gewässerpflegeverbandes Krückau Pinnau. Es ist darauf zu achten, dass ein Streifen von 5,00 m von der oberen Böschungsoberkante von einer Bebauung freizuhalten ist.

Verrohrte Gewässer und Rohrleitungen müssen in einem Abstand von 3,00 m nach jeder Seite der Rohrleitungsachse von jeglicher Bebauung und Bepflanzung frei bleiben.

Anpflanzungen dürfen nur in Abstimmung mit dem zuständigen Gewässerpflegeverband vorgenommen werden.



5.0 Verkehr

5.1 Verkehrserschließung

Die äußere und innere Erschließung der Fläche erfolgt über die Beckersbergstraße.

5.2 Ruhender Verkehr

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

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind dargestellt.

5.3 ÖPNV-Erschließung

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe der Bushaltestelle Ulzburg, Sportzentrum, die innerhalb des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) durch die Buslinien

- 293 UA-Norderstedt Mitte – Kisdorf
- 593 A-Ulzburg Süd – Henstedt, Schäferberg
- 196 Henstedt, Kirche – Gewerbegebiet Ulzburg

bedient wird. In ca. 600 Meter Entfernung und damit ebenfalls innerhalb der im 3. Regionalen Nahverkehrsplan des Kreises Segeberg 2008-2012 definierten Haltestelleneinzugsbereiche befindet sich darüber hinaus der Bahnhof A-Henstedt-Ulzburg, bedient durch die HVV-Linien

- A1 A-Eidelstedt – Neumünster (NMS: außerhalb des HVV)
- A2 UA-Norderstedt Mitte – Kaltenkirchen
- A3 A-Ulzburg Süd – Bf. Elmshorn

Gerade die Nähe zum ÖPNV ist für ein Projekt wie das Mehrgenerationenhaus ein wertvoller Standortvorteil zur Mobilitätssicherung auch ohne eigenes Kraftfahrzeug. Hierzu sind die Zugangswege zu den Haltestellen möglichst kurz zu halten.

6.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg.

Die vorhandene Bebauung wird über einen Hausanschluss von der Beckersbergstraße her mit Trinkwasser versorgt. Der Hausanschluss darf weder überplant noch überbaut werden.

b) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die E.ON Hanse AG.

c) Schmutzwasser

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

d) Oberflächenentwässerung

Die Dach- und Wegeflächen müssen versickert werden. Ein externer Anschluss an die Kanalisation erfolgt nicht.

Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers hat sich an den Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu orientieren.

Auf den Einzelgrundstücken ist die Versickerung über die belebte Bodenzone in Form von Sickermulden und -flächen der Schachtversickerung vorzuziehen. Hof- und Verkehrsflächenwasser ist grundsätzlich ungesammelt über die belebte Bodenzone zu versickern.

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 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.

7.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Festsetzung 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.

8.0 Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gemeinde Henstedt-Ulzburg, 25.02.2010

In Vertretung




(Annette Marquis)
1. stellv. Bürgermeisterin