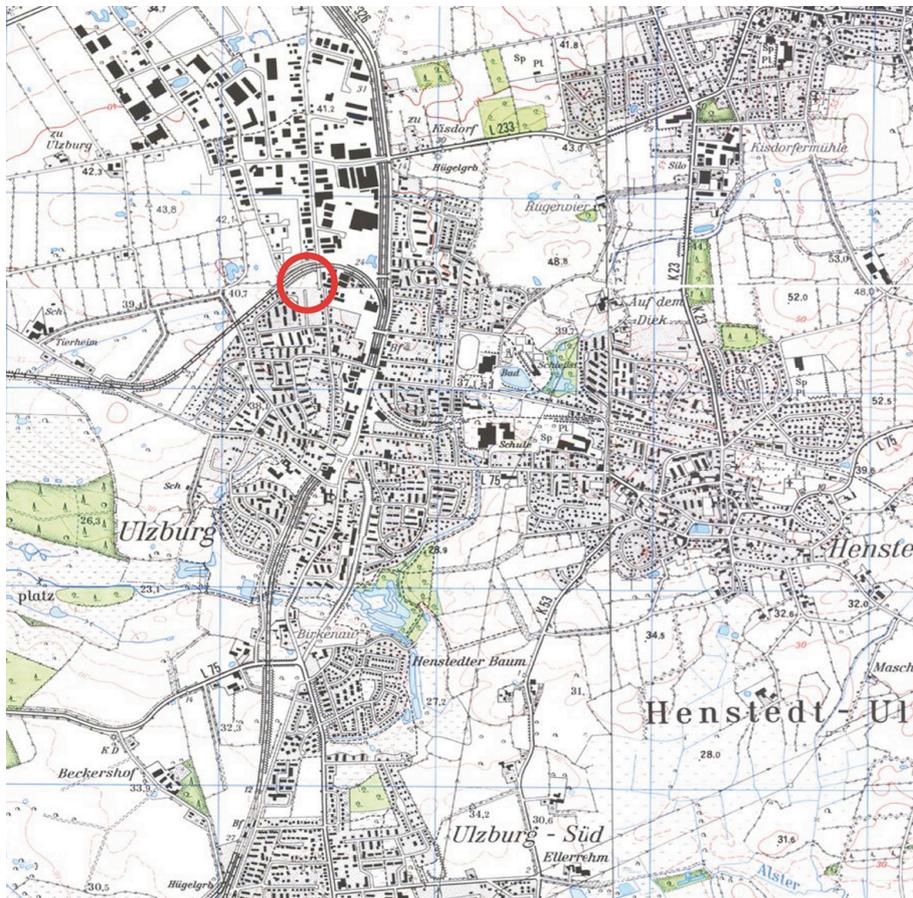


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 37 "Radeland" 5. Änderung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Für das Gebiet:

südlich des AKN-Gleises - westlich des Kirchweges - östlich der Bebauung Moorland - nördlich der Reihenhausbauung Radeland - im Ortsteil Ulzburg



Endgültige Fassung
20.11.2012

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Baum • Schwormstede GbR
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
I Grundlagen	2
I.1 Rechtsgrundlagen und Hinweise zum Verfahren.....	2
I.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	3
I.3 Plangeltungsbereich und Bestand	3
I.4 Übergeordnete Planungsvorgaben -.....	3
2 Anlass und Ziele.....	3
3 Städtebauliche Begründung.....	3
3.1 Bauweise	3
3.2 Ökologische Belange und Aussagen zum Artenschutz	4
3.3 Erschließung	4
3.4 Vorbeugender Brandschutz.....	4
4 AKN-Linie.....	4
5 Kosten	5

I Grundlagen

I.1 Rechtsgrundlagen und Hinweise zum Verfahren

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in der Sitzung am 05.03.2012 beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Radeland“ aufzustellen. Die Grundlage für die 5. Änderung bilden die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes. Die 3. Änderung ist seit dem rechtswirksam.

Der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 liegen

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen zugrunde.

Als Plangrundlage dient die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) mit Stand 2010.

Die Änderung wird gemäß Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 05.03.2012 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 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. Auch wird keine artenschutzrechtliche Betrachtung erforderlich.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 werden Änderungen gegenüber der 3. Änderung vorgenommen. Sie erfolgen in der Planzeichnung (Teil A) und im Text (Teil B). Die sonstigen in der 3. Änderung getroffenen Festsetzungen bleiben unverändert. In der vorliegenden Begründung wird nur auf die geänderten Festsetzungen im Rahmen der 5. Änderung eingegangen. Im Übrigen wird auf die Begründung der 3. Änderung verwiesen.

1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplan-Änderung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt.

Die ökologischen Belange und Aussagen zum Artenschutz wurden durch das Büro Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt beurteilt.

1.3 Plangeltungsbereich und Bestand

Der Planänderungsbereich befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteiles Ulzburg. Im Norden wird er durch die AKN-Linie nach Elmshorn und im Osten durch den Kirchweg begrenzt. Südlich grenzen Reihenhaus – und Einfamilienhausgebiete an. Der Plangeltungsbereich der 5. Änderung wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von rund 1,51 ha.

Der Planänderungsbereich ist Großteils noch unbebaut. Nur im Süden befindet sich eine Einfamilienhausbebauung.

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben -

Regionalplanung

Die 5. Änderung ist gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Regionalplanung angepasst.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 wirksam. Für den Geltungsbereich der 5. Änderung stellt der Flächennutzungsplan Gemischte und Wohnbauflächen dar. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB wird entsprochen.

2 Anlass und Ziele

Der Plangeltungsbereich befindet sich nur rund 600 Meter entfernt vom Zentrum Henstedt-Ulzburgs sowie dem AKN-Bahnhof. Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg möchte diesen Lagevorteil sowie das Nachverdichtungspotential im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung für eine bauliche Verdichtung sinnvoll nutzen. Der Standort bietet die Möglichkeit größervolumige Baukörper zu errichten. Diese sind an dieser Stelle städtebaulich verträglich. Die 3. Änderung sieht eine abweichende Bauweise vor. Es sind Gebäude mit einer maximalen Länge von 16 Meter und einer Tiefe von 14 Metern.

Ziel der 5. Änderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um zukünftig auch größervolumige Gebäude errichten zu können.

Mit der 5. Änderung werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Erweiterung der zulässigen Bauweise
- Berücksichtigung der ökologischen und der artenschutzrechtlichen Belange

3 Städtebauliche Begründung

3.1 Bauweise

Im Rahmen der 5. Änderung werden die Festsetzungen zur Bauweise geändert. Mit der

Festsetzung einer offenen Bauweise besteht für die bauliche Entwicklung des Plangeltungsbereichs eine größere Flexibilität bezüglich der Gebäudelänge. Durch die offene Bauweise wird die maximale Gebäudelänge auf 50 Meter begrenzt.

Die überbaubaren Flächen der Mischgebiete werden allseitig durch Baugrenzen festgesetzt. Für die ursprünglich entlang des Kirchwegs festgesetzten Baulinien besteht aus der heutigen Sicht und unter Berücksichtigung der gegenüberliegenden gewerblichen Strukturen keine städtebauliche Notwendigkeit. Im Sinne einer größeren Flexibilität in Bezug auf die Bebaubarkeit der Grundstücke und die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück, werden die ursprünglich festgesetzten Baulinien durch Baugrenzen ersetzt.

3.2 Ökologische Belange und Aussagen zum Artenschutz

Die mittels der 5. Änderung festgesetzte Vergrößerung der Gebäudelängen findet innerhalb der bereits festgesetzten Baugrenzen und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (GRZ) statt, so dass die Auswirkungen auf Natur und Umwelt bezogen auf den gesamten bereits rechtskräftigen Bebauungsplan nicht erkennbar größer sein werden als bisher schon zulässig. Aufgrund der nur geringfügigen Änderungen sind keine ökologischen und artenschutzrechtlichen Belange betroffen. Eine differenzierte Betrachtung erübrigt sich.

3.3 Erschließung

Der östliche Teil des Plangeltungsbereichs ist direkt über den Kirchweg erschlossen. Der rückwärtige Teilbereich wird über eine interne Erschließungsstraße erschlossen, die vom Kirchweg abzweigt und an die bestehende Straße Radeland angebunden wird. Über den Kirchweg ist der Plangeltungsbereich an den überörtlichen Verkehr angebunden

Die privaten Stellplätze sind an geeigneter Stelle auf den Grundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

3.4 Vorbeugender Brandschutz

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist mit 96 m³ Wasser / Stunde zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist mit geeigneten Entnahmestellen in einem Abstand von maximal 75m zur Zufahrt des Objektes herzustellen. Daraus ergibt sich ein Hydrantenabstand von maximal 150m (DVGW Arbeitsblatt W 400).

Die Zugänglichkeit der Gebäude für die Feuerwehr und den Rettungsdienst muss den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO 2009 § 5 Abs. 1 + 2) und der DIN 14090 genügen.

4 AKN-Linie

Das Plangebiet grenzt an die öffentliche Eisenbahninfrastruktur Strecke Elmshorn – Ulzburg Süd des nicht bundeseigenen Eisenbahninfrastrukturunternehmens AKN Eisenbahn AG. Daher werden Belange des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein als zuständige Eisenbahnaufsichts- und genehmigungsbehörde berührt.

Vom Landesbetrieb sowie von der AKN Eisenbahn AG werden folgende Hinweise gegeben, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind:

- 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 Bahnanlagen abgeleitet werden. Sonstige Inanspruchnahmen von Bahngelände – sofern nicht gesondert vereinbart – sind auszuschließen.
- Bahnseitengräben dürfen in ihrer Funktion nicht eingeschränkt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers aus dem Gleisfeld muss jederzeit sichergestellt sein.
- 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 so weit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird. Zur Festlegung von Einzelheiten der Begrünung ist die AKN zu beteiligen
- Forderungen der Grundstückseigentümer und –nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z.B. Lärmsanierungen, Maßnahmen zur Minimierung von Geruchs- und Staubemissionen) sind, auch durch die Rechtsnachfolger der o.g. Personen nicht möglich und damit auszuschließen.
- Die AKN haftet für keinerlei Schäden, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes ergeben.
- Die Abstandsflächen zum Grundstück der AKN Eisenbahn AG sind einzuhalten.
- Es wird zur Erhöhung der Sicherheit empfohlen, die Grundstücksflächen in Abstimmung mit der AKN Eisenbahn AG zum Bahngrundstück so einzufrieden, dass keine Zugangsmöglichkeit zur Bahnanlage besteht (Keine Tore, Türen oder sonstige Öffnungen).
- Bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich der Gleisanlagen ist der Landesbetrieb im Rahmen einer eisenbahntechnischen Prüfung zu beteiligen.
- Hinsichtlich der Belange des öffentlichen Personenverkehrs ist die Stellungnahme des Hamburger Verkehrsverbundes zu berücksichtigen. Die Auflagen und Hinweise aus dem Schreiben der AKN Eisenbahn AG vom 20.07.1997 behalten weiterhin Gültigkeit.

5 Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg keine Kosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg am **20.11.2012** gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den

.....
(1. stellv. Bürgermeisterin)
Elisabeth von Bressensdorf