

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 47
„WESTLICH HAMBURGER STRAßE“

1. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG



Inhaltsverzeichnis:

- 1.0 Allgemeine Grundlagen
- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Planungsanlass und Ziele
- 2.0 Übergeordnete Planungsgrundlagen
- 3.0 Lage und Bestand des Plangebietes
- 4.0 Planinhalte
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise und Gestaltung
 - 4.4 Städtebauliche Daten
- 5.0 Grünordnung
- 6.0 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 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850, ber. S. 4410).

Der Text des Ursprungsplanes gilt nach wie vor wenn er von der Änderung unberührt bleibt.

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 17.02.2004 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße“ - 1. Änderung, für das Gebiet östlich der AKN-Eisenbahn AG - westlich der Hamburger Straße - südlich der Straße Alter Burgwall - nördlich der Wanderwegeverbindung – im Ortsteil Ulzburg aufzustellen.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850, ber. S. 4410)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planungsanlass und Ziele

Ziel der Planung ist es, auf drei Baufeldern eine zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen, in denen auch Mietwohnungen realisiert werden können. Für die Änderung ist es notwendig, die Festsetzung ED und Eingeschossigkeit sowie die Grundflächenzahl zu ändern.

Zudem ist die Erweiterung des nördlichen Baufensters angestrebt, um auch dort Erweiterungsmöglichkeiten zuzulassen.

Es ist erklärtes Ziel der Gemeinde Henstedt-Ulzburg den Innenbereich für eine Bebauung zu stärken, und Nachverdichtung zuzulassen um den Außenbereich nicht zusätzlich zu belasten

Daher ist die Änderung erforderlich und städtebaulich geboten.

2.0 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar.

Damit sind der Bebauungsplan und die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.0 Lage und Bestand des Plangebietes

Das Plangebiet der 1. Änderung befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße“ östlich der AKN-Eisenbahn AG - westlich der Hamburger Straße - südlich der Straße Alter Burgwall - nördlich der Wanderwegeverbindung – im Ortsteil Ulzburg.

Es handelt sich hierbei um eine gemischte Baustruktur, wie sie entlang der Hamburger Straße in Henstedt-Ulzburg häufig vorzufinden ist.

4.0 Planinhalte

Für die Bereiche bzw. Inhalte der 1. Änderung, die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47 unverändert sind, gelten die dort getroffenen Festsetzungen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 sind als Mischgebiete festgesetzt.

Die textlichen Vorgaben des Ursprungsplanes gelten auch weiterhin.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das festgesetzte Mischgebiet durch die Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Grundflächenzahl ist im Plangebiet unterschiedlich festgesetzt.

Entgegen des Ursprungsplanes wird auf die Einschränkung des Bautyps Einzel oder Doppelhaus verzichtet um auch Geschossbau oder Hausgruppen zulassen zu können.

4.3 Bauweise und Gestaltung

Es gelten die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße“.

4.4 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet in der Planzeichnung (Teil A) ist durch eine graue Linie gekennzeichnet und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 9.300 m².

5.0 Grünordnung

Auf die entsprechenden Darlegungen der Begründung des Ursprungsplanes und des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 47 wird hingewiesen. Die festgesetzten Maßnahmen im Bereich der Krambkniederung sind bereits umgesetzt worden.

Die Fläche des MI 9 ist ca. 2337 m² groß. Bisher galt dort eine GRZ von 0,2. Bei der Ausnutzung der Überschreitung der GRZ mit Stellplätzen, Zuwegungen und Garagen um 50% ergab sich ein Ausgleichsflächenbedarf von:

$2337 \text{ m}^2 \cdot 0,2 + 2337 \text{ m}^2 \cdot 0,1 (50\% \text{ Überschreitung}) = 701,1 \text{ m}^2 \cdot 0,5$ (Ausgleichsfaktor für versiegelte Fläche gem. Erlass) = ca. 306 m² Ausgleichserfordernis die bereits umgesetzt worden sind.

Durch die Planänderung wird die GRZ um 0,1 auf 0,3 erhöht. Dies bedeutet für die Bilanz:

$2337 \text{ m}^2 \cdot 0,3 + 2337 \text{ m}^2 \cdot 0,15 (50\% \text{ Überschreitung}) = \text{ca. } 1051 \text{ m}^2 \cdot 0,5$
(Ausgleichsfaktor für versiegelte Fläche gem. Erlass) = ca. 526 m²
Ausgleichserfordernis

Somit müssten für das Gebiet MI 9 - 200 m² zusätzliche Ausgleichsfläche erbracht werden.

Die Fläche des MI 10 ist ca. 2257 m² groß. Bisher galt dort eine GRZ von 0,15. Bei der Ausnutzung der Überschreitung der GRZ mit Stellplätzen, Zuwegungen und Garagen um 50% ergab sich ein Ausgleichsflächenbedarf von:

$2257 \text{ m}^2 \cdot 0,15 + 2257 \text{ m}^2 \cdot 0,075 (50\% \text{ Überschreitung}) = \text{ca. } 508 \text{ m}^2 \cdot 0,5$
(Ausgleichsfaktor für versiegelte Fläche gem. Erlass) = ca. 254 m²
Ausgleichserfordernis die bereits umgesetzt worden sind.

Durch die Planänderung wird die GRZ um 0,11 auf 0,26 erhöht. Dies bedeutet für die Bilanz:

$2257 \text{ m}^2 \cdot 0,26 + 2257 \text{ m}^2 \cdot 0,13 (50\% \text{ Überschreitung}) = \text{ca. } 880 \text{ m}^2 \cdot 0,5$
(Ausgleichsfaktor für versiegelte Fläche gem. Erlass) = ca. 440 m²
Ausgleichserfordernis

Somit müssten für das Gebiet MI 10 - 186 m² zusätzliche Ausgleichsfläche erbracht werden.

Mit der Planung wird ein Ausgleichsdefizit von ca. 386 m² verursacht. Im Plangebiet befinden sich keine Flächen zur Kompensation des Eingriffes, daher wird der Ausgleich außerhalb des Plangebietes erbracht. Es werden 400 m² festgesetzte Ausgleichsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 79 „Gewerbegebiet Rhen,, 1. Änderung (Knickschutzstreifen) dem Eingriff aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße“ zugeordnet.

6.0 Verkehr

Es gelten die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße“; vgl. auch hierzu die dazugehörige Begründung, Kapitel 4.9.

Flächen für den schienengebundenen Verkehr

Die Anliegergrundstücke an das Bahngelände sind durch ordnungsgemäße wirksame Einfriedigungen gegenüber dem Bahngrundstück abzugrenzen, um das unbefugte Betreten und Befahren der AKN-Flächen zu verhindern. Diese Einfriedigungen dürfen keine Tore, Türen oder sonstige Öffnungen erhalten.

Anpflanzungen auf den Anliegerflächen dürfen den Eisenbahnbetrieb zu keiner Zeit behindern oder gefährden.

Vorbeugender Brandschutz

Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090:2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar frei zu halten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Pkt. 4.4 zu planen und gemäß Pkt. A 6 zu 4.4.1 mit der Brandschutzdienststelle (Vorbeugender Brandschutz) Kreis Segeberg abzustimmen.

7.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Es gelten die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße“; vgl. auch hierzu die dazugehörige Begründung, Kapitel 5.0

Grundwasserschutz, Altlasten, Bodenschutz

Im Geltungsbereich des B-Planes wurde das folgende Grundstück Hamburger Straße 48-50 (historische Erkundung im Jahre 2001) in das Boden- und Altlastenkataster aufgenommen:

Nach der historischen Erkundung konnte dieser Verdacht für das Grundstück Hamburger Straße 48-50 nicht entkräftet werden.

Im Rahmen einer künftigen Überplanung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung auf dem Grundstück, wird unter Berücksichtigung der vom Gutachter ausgesprochenen Empfehlung erneut unter bodenschutzrechtlicher Sicht zu bewerten sein.

Hierbei ist auch die nach Fertigstellung des Gutachtens erfolgte Nutzung als Tankstelle sowie die Nutzung durch Werkstatt und Waschhalle zu berücksichtigen. Ggf. werden orientierende Untersuchungen erforderlich.

Umbauarbeiten mit Erdbewegung und Nutzungsänderungen auf dem Grundstück, insbesondere im Bereich der Zapfsäulen und der Erdtanks, sind unter fachgutachterlicher Begleitung durchzuführen.

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg ist mindestens zwei Wochen vor Beginn derartiger Maßnahmen zu unterrichten.

Abwasser- und Abfallüberwachung

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers an den Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu orientieren hat.

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

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW - W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24. 08. 1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

8.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung 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 ff. bzw. 85 ff. BauGB Gebrauch gemacht werden.

Henstedt-Ulzburg, 17.02.2005

L.S.

gez. Dornquast
(Bürgermeister)