

Gemeinde Henstedt-Ulzburg

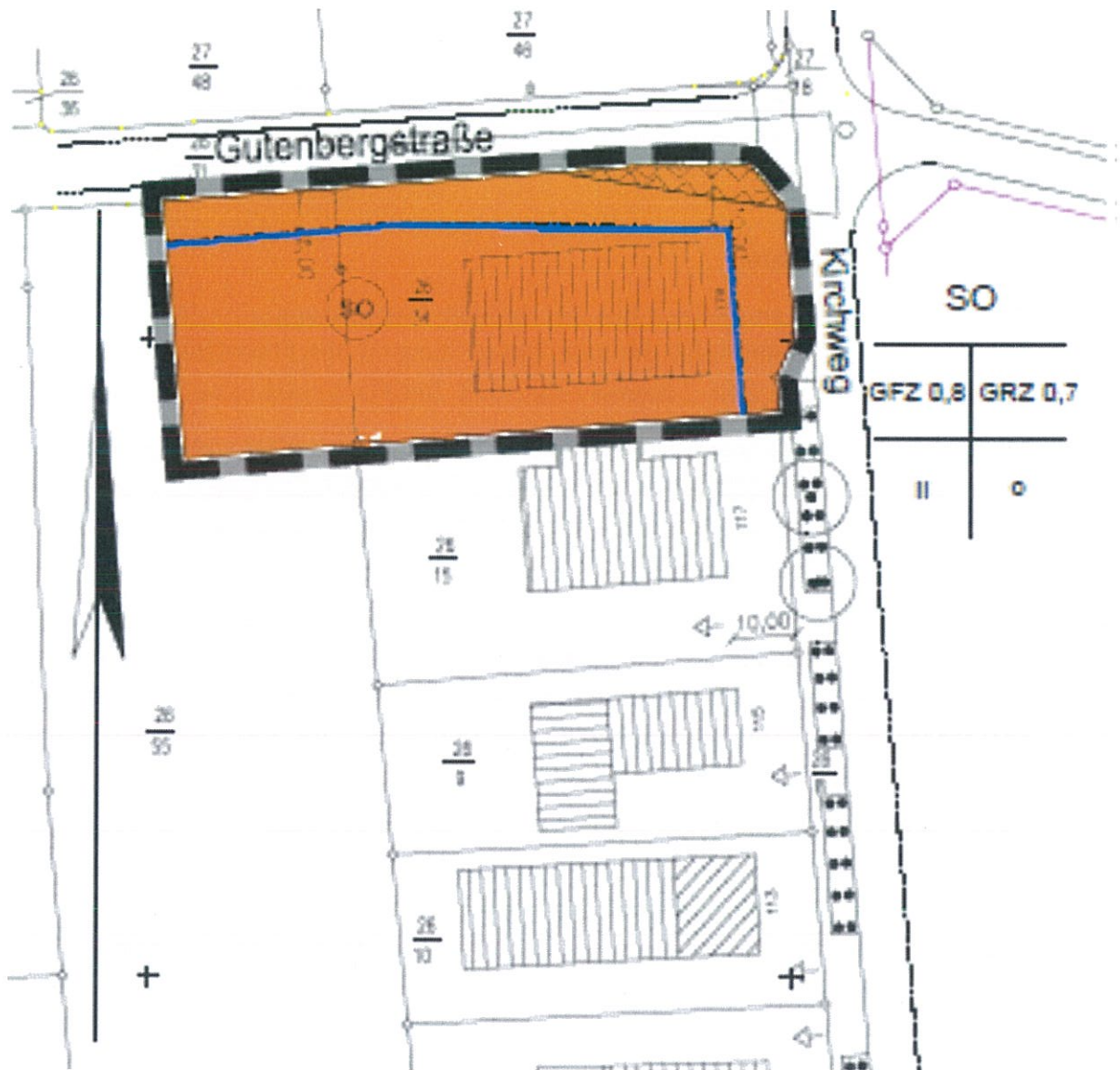
**BEGRÜNDUNG**

zum

**Bebauungsplan Nr. 48**  
**"Gewerbegebiet Tiedenkamp",**

**4. Änderung (Gewerbebetrieb)**

für das Gebiet Kirchweg 116 im Ortsteil Ulzburg



# 1 Grundlagen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.01.2015 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Gewerbegebiet Tiedenkamp“ (Gewerbebetrieb) gefasst.

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als **Plangrundlage** dient die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) mit Stand 2014.

## 1.2 Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Gewerbegebiet Ulzburg. Er ist in der Planzeichnung durch die entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von ca. 0,38 ha.

## 1.3 Hinweise zum Verfahren

Die Änderung wird gemäß Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses am 19.01.2015 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im **beschleunigten Verfahren** nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Das Plangebiet ist bereits bebaut.

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 zusammenfassende 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 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.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 werden lediglich **geringfügige Änderungen** gegenüber dem Ursprungsplan vorgenommen. Sie erfolgen ausschließlich in der textlichen Festsetzung. Die sonstigen im Ursprungsplan und den 1.-3. Änderungen getroffenen Festsetzungen bleiben für den Geltungsbereich der 4. Änderung unverändert. In der vorliegenden **Begründung** wird nur auf die geänderten Festsetzungen eingegangen. Im Übrigen wird auf die Begründung zum Ursprungsplan und der 1. bis 3. Änderung verwiesen.

## 2 Anlass und Ziele

Im Plangebiet befindet sich eine zweigeschossige Gewerbeimmobilie. In den Räumlichkeiten befinden sich eine Diskothek und ein Restaurant.

Im derzeitigen Bebauungsplan ist festgesetzt, dass im Sondergebiet nur Veranstaltungshallen für Tanzveranstaltungen bis maximal 600 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig sind. Diese Nutzung soll durch die Änderung des Bebauungsplanes erweitert werden.

Es ist beabsichtigt, einen im Ortsteil Henstedt belegenen Betrieb ins Gewerbegebiet Nord Kirchweg/ Ecke Gutenbergstraße zu verlegen.

Gepplant ist einen Ausstellungsraum, ein Verkaufsbüro sowie Büros und Produktions-/ Lagerflächen an das Bestandsgebäude Kirchweg 119 anzubauen, um eine Werbeagentur anzusiedeln.

## 3 Städtebauliche Begründung

Mit der 4. Änderung wird nur die Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes erweitert, ohne dass die zulässigen Nutzungen sich stören, da die Diskothek betrieben wird, wenn die Werbeagentur geschlossen hat.

### 3.1 Lage und Bestand

Der Plangebietsbereich liegt nördlich des Ortszentrums von Henstedt-Ulzburg. Er befindet sich inmitten des etablierten Gewerbegebietes und wird durch die Gutenbergstraße und den Kirchweg erschlossen.

### 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung / Übergeordnete Planungsgrundlagen

#### 3.2.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg-Norderstedt-Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg. Die Gemeinde ist Stadtrandkern 1. Ordnung. Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist die Fortsetzung der wirtschaftlichen und siedlungsmäßigen Entwicklung auf dieser Entwicklungsachse. Die zentralen Orte, einschließlich der Stadtrandkerne, sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung.

### **3.2.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 wirksam. Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 48 „Gewerbegebiet Tiedenkamp“, 4. Änderung (Gewerbebetrieb), stellt der Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dar. Die Bebauungsplanänderung wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes wird auf eine Anpassung des Flächennutzungsplanes verzichtet.

### **3.3 Art der baulichen Nutzung**

Im Ursprungsbebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet für Veranstaltungshallen für Tanzveranstaltungen bis maximal 600 m<sup>2</sup> Nutzfläche (§ 11 BauNVO) festgesetzt.

Als Planungsziel wird die Ergänzung der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes angestrebt: „In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Sondergebiet sind auch Ausstellungsräume, Verkaufsbüros, Büros und Produktions-/ Lagerflächen zulässig.“

### **3.4 Grünordnung, Natur und Landschaft**

Im Rahmen der 4. Änderung erfolgt die Erweiterung der zulässigen Nutzungsmöglichkeiten des vorhandenen Grundstückes. Der Plangeltungsbereich ist bereits mit einer Gewerbeimmobilie bebaut, diese soll erweitert werden.

#### **Naturschutzrechtliche Betrachtung**

Da das Plangebiet bereits heute bebaut ist, führt die Änderung des Bebauungsplanes zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Luft und Klima. Durch die vorhandene gewerbliche Nutzung und den hohen Grad an Versiegelung bietet das Plangebiet bereits heute nur geringes Potenzial als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Überplanung ruft keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen hervor. Auch für die Schutzgüter Landschaft und Stadtbild entstehen keine Betroffenheiten.

Aufgrund der Zuordnung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 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 zur erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig und unterliegen damit nicht der Ausgleichspflicht. Eine Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung erübrigt sich.

Bedeutender Grünbestand, der besondere Anforderungen an die geltenden Bestimmungen nach dem geltenden Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein und der örtlichen Baumschutzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg stellt, ist ebenfalls nicht vorhanden.

### Artenschutzrechtliche Betrachtung

Durch die 4. Änderung des B-Plans wird sich die Nutzungsstruktur des Gebietes nicht nennenswert ändern. Ein Abriss vorhandenen Gebäudes ist nicht vorgesehen.

Aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur mit Gebäudebestand und überwiegend versiegelten Böden und den bestehenden optischen und akustischen Vorbelastungen kann eine Quartierseignung sowie auch die Eignung als Jagdgebiet für Fledermäuse ausgeschlossen werden. Für alle weiteren nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützten Tier- und Pflanzenarten sind die Vorkommen in Schleswig-Holstein bekannt und befinden sich in anderen Landesteilen oder die benötigten Biotopstrukturen sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Durch die Lage in einem intensiv genutzten Gewerbegebiet sind vielfältige Störungen vorhanden, so dass nur ein Vorkommen von ungefährdeten, störungstoleranten Vogelarten der Siedlungen zu erwarten ist. Selbst für diese allgemein verbreiteten Allerweltsarten sind im Plangebiet nur wenige Strukturen als Brutplatz geeignet. Über das jetzige Maß hinausgehende Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betreffenden Arten führen könnten, sind durch die Umsetzung der B-Plan-Änderung nicht zu erwarten. Bei flächig vorkommenden und ungefährdeten Vogelarten ist ein Eintreten des Störungstatbestandes in der Regel ausgeschlossen (LBV SH 2013).

Somit sind keine artenschutzrechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen.

### 4 Kosten

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 entstehen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg keine Kosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg am 16.02.2016 gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den 06. Mai 2016



  
.....  
(Der Bürgermeister)

1

0

0