

**Bekanntmachung
der
Gemeinde Henstedt-Ulzburg**

Bauleitplanung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

hier: Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 79 „Gewerbegebiet Rhen“, und Nr. 59 „Gewerbegebiet Ulzburg-Kirchweg/Gutenbergstraße“ der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Für den von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 20.02.1996 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 79 „Gewerbegebiet Rhen“ der Gemeinde Henstedt-Ulzburg für das Gebiet nördlich der Edisonstraße - östlich der Hamburger Straße (B 433) - westlich des Umspannwerkes der PreußenElektra, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB durchgeführt worden. Dieses wird hiermit bekanntgemacht.

Für den von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 20.06.1995 und 18.02.1997 als Satzung bzw. Satzungsänderung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Ulzburg-Kirchweg/Gutenbergstraße“ der Gemeinde Henstedt-Ulzburg für das Gebiet südlich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Brahmkoppel“ - westlich der Hamburger Straße (B 433) - nördlich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Bahnhof“ - östlich des Kirchweges, d.h. östlich der Bebauungspläne Nr. 48 „Tiedenkamp“ und Nr. 31 „Immenhacken“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB durchgeführt worden. Dieses wird hiermit bekanntgemacht.

Die Bebauungspläne treten am Tage nach der zuletzt bewirkten Bekanntmachung in Kraft. Jedermann kann die Bebauungspläne und die Begründung dazu in der Gemeindeverwaltung Henstedt-Ulzburg in 24558 Henstedt-Ulzburg, Rathausplatz 1, Zimmer 3.07, während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplan-Satzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Auf die Vorschrift des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Bebauungspläne und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

hier: Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.

Die von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 20.02.96 beschlossene 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Henstedt-Ulzburg für das Gebiet nördlich der Edisonstraße - östlich der Hamburger Straße (B 433) - westlich des Umspannwerkes der PreußenElektra (Gewerbegebiet Rhen) wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 14.05.96, Az.: 810 b-512.111-60-39 (8. Ä.), nach § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekannt gemacht.

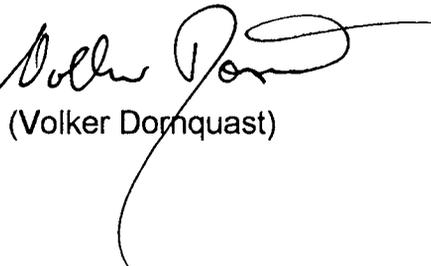
Jedermann kann die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Erläuterungsbericht dazu in der Gemeindeverwaltung Henstedt-Ulzburg in 24558 Henstedt-Ulzburg, Rathausplatz 1, Zimmer 3.07, während der Dienststunden einsehen und über de Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§215 Abs. 1 BauGB).

Henstedt-Ulzburg, 30.5.1997

Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Der Bürgermeister




(Volker Dornquast)

**BEKANNTMACHUNG
der Gemeinde Henstedt-Ulzburg**

**Bauleitplanung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg
hier: Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 79 „Gewerbegebiet Rhen“ und Nr. 59 „Gewerbegebiet Ulzburg – Kirchweg/Gutenbergstraße“ der Gemeinde Henstedt-Ulzburg**

Für den von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 20. Februar 1996 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 79 „Gewerbegebiet Rhen“ der Gemeinde Henstedt-Ulzburg für das Gebiet nördlich der Edisonstraße – östlich der Hamburger Straße (B 433) – westlich des Umspannwerkes der Preußen-Elektra, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB durchgeführt worden. Dieses wird hiermit bekanntgemacht.

Für den von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 20. Juni 1995 und 18. Februar 1997 als Satzung bzw. Satzungsänderung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Ulzburg – Kirchweg/Gutenbergstraße“ der Gemeinde Henstedt-Ulzburg für das Gebiet südlich des Bebauungsplans Nr. 49 „Brahmkoppel“ – westlich der Hamburger Straße (B 433) – nördlich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Bahnhof“ – östlich des Kirchweges, d. h. östlich der Bebauungspläne Nr. 48 „Tiedenkamp“ und Nr. 31 „Immenhacken“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB durchgeführt worden. Dieses wird hiermit bekanntgemacht.

Die Bebauungspläne treten am Tage nach der zuletzt bewirkten Bekanntmachung in Kraft. Jedermann kann die Bebauungspläne und die Begründung dazu in der Gemeindeverwaltung Henstedt-Ulzburg in 24558 Henstedt-Ulzburg, Rathausplatz 1, Zimmer 3.07, während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht

worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 2 GO bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplan-Satzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Auf die Vorschrift des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Bebauungspläne und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

hier: Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.

Die von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 20. Februar 1996 beschlossene 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Henstedt-Ulzburg für das Gebiet nördlich der Edisonstraße – östlich der Hamburger Straße (B 433) – westlich des Umspannwerkes der Preußen-Elektra (Gewerbegebiet Rhen) wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 14. Mai 1996, Az.: 810 b-512-111-60-39 (8. A.), nach § 6 Abs 1 BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekannt gemacht.

Jedermann kann die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Erläuterungsbericht dazu in der Gemeindeverwaltung Henstedt-Ulzburg in 24558 Henstedt-Ulzburg, Rathausplatz 1, Zimmer 3.07, während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Henstedt-Ulzburg, 30. Mai 1997 **Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Der Bürgermeister
gez. Volker Dornquast**

Auszug aus der Norddeutschen Zeitung
Nr. vom 4.6.97

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.59 "Gewerbegebiet Ulzburg - Kirchweg/Gutenbergstraße"
Gemeinde Henstedt-Ulzburg

für das Gebiet:

Südlich des Bebauungsplans Nr.49 "Brahmkoppel"
- westlich der Hamburger Straße (B 433) -
nördlich des Bebauungsplanes Nr.74 "Bahnhof"
- östlich des Kirchweges, d.h. östlich der Bebauungs-
pläne Nr. 48 "Tiedenkamp" und Nr. 31 "Immenhacken"



M 1 : 10.000

Begründung gem. § 9 (8) BauGB vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Lage und städtebauliche Einbindung des Plangebietes
- 1.3 Angaben zum Bestand

2.0 PLANUNGSANLASS UND - ZIELE

3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

4.0 PLANINHALT

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Städtebauliche Daten
- 4.4 Bauweise, Baugrenzen und Gestaltung
- 4.5 Grünordnung
- 4.6 Verkehr

5.0 VER- UND ENTSORGUNG

6.0 BODENORDNUNG

7.0 KOSTEN

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 16.03.1993 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.59 "Gewerbegebiet Ulzburg - Kirchweg/Gutenbergstraße" für das Gebiet südlich des Bebauungsplanes Nr. 49 "Brahmkoppel" - westlich der Hamburger Straße (B 433) - nördlich des Bebauungsplanes Nr. 74 "Bahnhof" - östlich des Kirchweges, d.h.östlich der Bebauungspläne Nr. 48 "Tiedenkamp" und Nr. 31 "Immenhacken" aufzustellen.

Gleichzeitig ist der Aufstellungsbeschuß für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Industriegebiet Ulzburg" in der Fassung der 2. Änderung und Ergänzung beschlossen worden.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl.I S. 466)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl.I S. 466)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage (M 1 : 1000) des Vermessungsbüros Anders, Kiel.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Baum und Partner, Henstedt-Ulzburg, in Zusammenarbeit mit Architektur + Stadtplanung Baum Ewers Grundmann GmbH beauftragt.

1.2 Lage und städtebauliche Einbindung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden der bebauten Ortslage Ulzburgs der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.

Es stellt den südöstlichen Teilbereich der im Norden und Nordwesten der Gemeinde Henstedt-Ulzburg geplanten Industrie- und Gewerbegebiete dar. Der wirksame Flächennutzungsplan (incl. 5. Änderung, die sich im Aufstellungsverfahren befindet) stellt in diesem Zusammenhang rd. 190 ha. industriell-gewerbliche Bauflächen dar, die z.Z. noch landwirtschaftlich genutzt werden.

Das Plangebiet befindet sich zwischen dem Kirchweg im Westen und der Bundesstraße 433 (Hamburger Straße) im Osten. Im nördlichen Bereich der Hamburger Straße verläuft die Gemeindegrenze zur Gemeinde Kisdorf. Im Süden grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan Nr. 74 (Bahnhof), der die nördliche Ortsmitte Ulzburgs überplant; dieser Bereich ist durch eine gemischte Nutzung geprägt. Der Bereich westlich des Kirchweges wird gewerblich genutzt und ist durch die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 48 "Tiedenkamp" und Nr. 31 "Immenhacken" überplant. Die Flächen nördlich des Geltungsbereiches sollen ebenfalls gewerblich genutzt werden, sie sind durch den Bebauungsplan Nr. 49 "Brahmkoppel" überplant. Die Flächen östlich der B 433 (Hamburger Straße) werden im nördlichen Bereich landwirtschaftlich genutzt, im südlichen Bereich (im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt) herrscht eine Wohnnutzung vor.

1.3 Angaben zum Bestand

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind weitestgehend bebaut. Im Laufe der Zeit hat sich eine Vielzahl von unterschiedlichen Betrieben angesiedelt. Hierbei handelt es sich um zumeist großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsfilialen, mittelständische Handwerksbetriebe und mittelständische, umweltfreundliche Betriebe des produzierenden Gewerbes.

Das produzierende Gewerbe befindet sich primär im Norden des Plangebietes, daran anschließend sind großflächige Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Im südlichen Bereich sind vor allem kleinere Gewerbebetriebe teilweise im Verbindung mit Wohngebäuden der Betriebsinhaber lokalisiert.

2.0 PLANUNGSANLASS UND -ZIELE

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 59 war bislang durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 "Industriegebiet Ulzburg", in der Fassung der 2. (förmlichen) Änderung und Ergänzung der Gemeinde Henstedt -Ulzburg überplant. Diese Fassung ist seit 1982 rechtskräftig, die Ursprungsfassung ist 1967 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan Nr. 5 soll aufgehoben werden, da er zum einen inhaltlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zum anderen den gemeindlichen Zielvorstellungen sowie den realen Gegebenheiten nicht mehr gerecht wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 soll die städtebauliche Ordnung gewährleistet werden.

Die Flächen nördlich des Heideweges sollen als Industriegebiete festgesetzt werden. Im überwiegenden Teil des Plangebietes (südlich des Heideweges und nördlich der EBO-Trasse) sind Gewerbe- und Sondergebiete vorgesehen. Südlich der EBO - Trasse ist die Festsetzung als Mischgebiet beabsichtigt.

Aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsgefüges des Ortsteils Ulzburg - nördlich der Ortsmitte und im Randbereich der geplanten Industrie- und Gewerbegebiete (vgl. Kap. 1.2) stehen folgende städtebaulichen Ziele im Vordergrund:

- Planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Betriebe
- Ansiedlung von neuen, in das Plangebiet integrierbaren, umweltfreundlichen Betrieben
- Vermeidung eines Verdrängungsprozesses von Betrieben des produzierenden Gewerbes und mittelständischen Handwerksbetrieben durch den Einzelhandel auf den festgesetzten Gewerbegebietsflächen, im Zusammenhang mit der Sicherung und Stärkung der Ortsmitte mit ihren zentralen Versorgungseinrichtungen für die Gemeinde
- Verbesserung der inneren und äußeren Verkehrserschließung des Plangebietes
- Verbesserung der räumlich - gestalterischen Qualität des gesamten Plangebietes und dessen Einbindung in die Umgebung durch grünordnerische Maßnahmen

3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

Regionalplanung

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg - Norderstedt - Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg. Desweiteren ist die Gemeinde Stadtrandkern 1. Ordnung.

Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist die Fortsetzung der wirtschaftlichen und siedlungsmäßigen Entwicklung auf den Entwicklungsachsen.

"Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung (s. Ziff. 5.11 LROPI). Sie sollen dieser Zielsetzung durch vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepaßte Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden. In diesem Sinne sollten in den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung die ausgewiesenen Bauflächen über dem rechnerischen Bedarf liegen" (Regionalplan für den Planungsraum I (1987)).

Bei dem weiteren Ausbau Henstedt-Ulzburgs in seiner Funktion als Stadtrandkern 1. Ordnung sind die städtebauliche Ordnung und die Ausbildung des Ortszentrums weiter zu verbessern.

Die industriell - gewerbliche Entwicklung soll sich im Norden der Gemeinde konzentrieren.

Der aufzustellende Bebauungsplan entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 1982 aufgestellt. Zur Zeit ist die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt.

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg beabsichtigt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 59 stellt der wirksame Flächennutzungsplan zwischen dem Kirchweg im Westen und der AKN - Trasse im Osten folgende Flächennutzungen von Norden nach Süden dar: Industriegebiete, Gewerbegebiete, Verkehrsfläche (Gutenbergstraße), Sondergebiete "Verbrauchermarkt", Gewerbegebiete, gemischte Bauflächen sowie eine Verkehrsfläche ("Neue Gewerbestraße").

In den wesentlichen Zügen wird der Bebauungsplan Nr. 59 aus dem wirksamen Flächennutzungsplan heraus entwickelt. In Teilbereichen ergeben sich vom wirksamen Flächennutzungsplan hinsichtlich der Art und des Maßes der Nutzung abweichende Festsetzungen, die der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes allerdings nicht entgegenstehen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen, die sich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln, entsprechend eingearbeitet. Derzeit sind die betroffenen Teilflächen als "vorzeitiger Bebauungsplan" zu betrachten. Die Aufstellung des - in diesen Bereichen - vorzeitigen Bebauungsplanes ist dringend erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Rahmenplan Ulzburg - Mitte der Gemeinde Henstedt - Ulzburg

Der südliche Bereich des Plangebietes fällt in den Geltungsbereich des Rahmenplans Ulzburg - Mitte, dessen Planungsziele, soweit das Plangebiet davon berührt wird, berücksichtigt werden.

Insbesondere folgende Ziele sind von Bedeutung:

- Sicherung und Stärkung der Ortsmitte mit ihrer zentralen Versorgungsfunktion
- Verbesserung der Erschließung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 59 durch den Bau der neuen Gewerbestraße, die von der B 433 (Hamburger Straße) abzweigt.

Ausbau der AKN-Eisenbahn

Im Rahmen der Verbesserung des schienengebundenen Nahverkehrs auf der Achse Hamburg - Henstedt-Ulzburg - Kaltenkirchen beabsichtigt die AKN (Eisenbahn- Aktiengesellschaft ALtona - Kaltenkirchen - Neumünster) u.a. einen zweigleisigen Ausbau zwischen Ulzburg-Süd und Kaltenkirchen-Süd.

Das Planfeststellungsverfahren soll voraussichtlich im Frühjahr 1994 eingeleitet werden.

Aus verkehrlichen, städtebaulichen sowie AKN-betriebsinternen Gründen ist die Beseitigung der zahlreichen Bahnübergänge in Henstedt-Ulzburg beabsichtigt. Hierfür soll die AKN -Strecke ab südlich der Schulstraße bis nördlich der Gutenbergstraße in Troglage verlaufen und vom südlichen Abschnitt der Kammerlohtrasse zur B 433 (Hamburger Straße) unmittelbar neben die derzeitige Lage der AKN verschwenkt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 59 ist von der AKN-Planung betroffen, da die AKN-Trasse am östlichen Rand und das EBO-Gleis (Verbindungsgleis Ulzburg - Barmstedt) im südlichen Bereich (in Ost- West-Richtung) des Plangebietes verlaufen.

Die AKN-Planung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 berücksichtigt (vgl. Kap. 4.5 und 4.6).

4.0 PLANINHALT

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen nördlich des Heideweges und dessen geradlinige Verlängerung werden bis zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze als Industriegebiete gemäß § 9 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt (Flächen 1 und 2).

Südlich des Heideweges werden die Flächen 3, 6, 18, 19, 20 und 21 als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Fläche 7 wird als Sondergebiet „Großflächiger Handelsbetrieb/Sport-/Fitness-Center/Vergnügungszentrum“ festgesetzt, die Flächen 10, 11, 12, 13, 14, 15, und 17 als Sondergebiete "großflächiger Handelsbetrieb", die Fläche 16 als "großflächiger Handelsbetrieb - Gartenfachmarkt", die Fläche 5 als Sondergebiet "Fachmarkt Möbel/Heimtextilien", die Fläche 4 als Sondergebiet "Fachmarkt Baumarkt/Dienstleistungsbetriebe", die Fläche 8 als Sondergebiet "Gastronomie" und die Fläche 9 als Sondergebiet "Tankstelle/ Waschanlage" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Unter "Großflächige Einzelhandelsbetriebe" sind gemäß des gemeinsamen Beratungserlasses des Innenministers und der Ministerpräsidentin - Landesplanungsbehörde - des Landes Schleswig-Holstein zur Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs Unternehmen zu verstehen, die sich insbesondere durch ihre Größe von anderen Einzelhandelsgeschäften (mit i.d.R. weniger als 700 qm Verkaufsfläche) unterscheiden. Sie bieten ein gemischtes oder spezielles Sortiment an Waren auf großer Fläche an und verkaufen an letzte Verbraucher; hierzu gehören insbesondere Verbrauchermärkte, Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser und Fachmärkte.

Die Fläche südlich der EBO-Trasse wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt (Fläche 22).



Die dargestellte Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der Nutzung sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Das im Süden festgesetzte Mischgebiet knüpft an das Mischgebiet südlich der neuen Gewerbestraße (Bebauungsplan Nr. 74) an, die im Norden festgesetzten Industriegebiete leiten in den Bereich der geplanten, großflächigen Industrie- und Gewerbegebiete der Gemeinde über.

In dem festgesetzten Mischgebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) 5, 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

In dem Mischgebiet und den Gewerbegebieten sind Spielhallen u.ä. Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten, mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen sowie Betriebe, deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen.

Die aufgeführten Einschränkungen wurden festgesetzt, weil die o.g. Nutzungen dem Charakter des Mischgebietes und der Gewerbegebiete widersprechen würden.

Im Mischgebiet (Fläche 22), den Gewerbegebieten 3, 6, 18, 19, 20 und den Industriegebieten (Flächen 1 und 2) sind Einzelhandelsbetriebe nach § 6 (2) 3 BauNVO bzw. § 8 (2) 1 BauNVO bzw. § 9 (2) 1 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Betriebe des Kraftfahrzeughandels, des Handels mit Bau- und Brennstoffen sowie des Versandhandels.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 300 qm Geschoßfläche zulässig, wenn sie nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln, wenn der Einzelhandel in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb steht und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben auf o.g. Flächen ist aus besonderen städtebaulichen Gründen zu rechtfertigen, weil durch die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet die Kaufkraft im erheblichen Umfang von der Ortsmitte abgezogen würde, so daß dort Funktionsstörungen auftreten könnten und die Umsetzung der im Rahmenplan Ulzburg-Mitte formulierten Ziele erschwert würde. Hiermit im Zusammenhang steht auch die Gefährdung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, insbesondere der nichtmotorisierten Käuferschichten.

In den festgesetzten Gewerbegebieten ist die allgemein zulässige Nutzung nach § 8 (2) 4 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, da der Gebietscharakter für derartige Anlagen wenig geeignet ist. Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist für die Gewerbegebiete die Sicherung und Ansiedlung von Handwerksbetrieben und Betrieben des produzierenden Gewerbes vorrangiges Ziel.

In den textlichen Festsetzungen wird der Lebensmitteleinzelhandel auf den Sondergebietsflächen 11, 12, 13, 14, 15 und 16 aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Die weitere Konzentration von Verkaufsflächen für Lebensmittel innerhalb des Plangebietes würde die Kaufkraft in erheblichen Umfang von der Ortsmitte abziehen und ihre Zentrumsfunktion und die Umsetzung der für sie formulierten Entwicklungsziele (vgl. Rahmenplan Ulzburg-Mitte) wesentlich beeinträchtigen.

Im Sondergebiet 7 darf pro Handelsbetrieb eine Geschoßfläche von 1.000 m² nicht überschritten werden. Im Sondergebiet 17 darf pro Handelsbetrieb eine Geschoßfläche von 10.000 m² nicht überschritten werden. Im Gewerbegebiet 21 sind Betriebe des großflächigen Einzelhandels mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

In sämtlichen Gewerbegebieten, Industriegebieten und Sondergebieten wird einheitlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Im Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen der Regelfestsetzung der Baunutzungsverordnung, und sind auf die gewerblich orientierten Belange bzw. auf eine Mischnutzung abgestimmt.

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung wurde für die Industrie- und Mischgebiete die maximale Traufhöhe über Oberkante Gelände festgesetzt. Mit Hilfe dieser Festsetzung wird einer unerwünschten, ortsuntypischen Höhenentwicklung begegnet.



Die Höhe der baulichen Anlagen ist in den festgesetzten Industriegebieten auf die gewerblich orientierten Belange abgestimmt. Es wird eine Traufhöhe von max. 15,0 m über Oberkante Gelände für die Hauptgebäudekörper festgesetzt.

Die im Mischgebiet festgesetzte Traufhöhe von max. 7,0 m knüpft an die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Bahnhof" an; Sie liegt allerdings etwas höher, um in die angrenzenden Gewerbe- und Sondergebiete überzuleiten.

Für die einzelnen Sondergebiete wird das Maß der Nutzung über die Geschoßfläche und die maximale Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Abhängig von der spezifischen Art der Nutzung bzw. des Betriebes sind entweder 1 oder 2 Vollgeschosse zulässig. Die festgesetzte Geschoßfläche variiert entsprechend der vorhandenen Geschoßfläche und sichert damit den Bestand und bietet zumeist geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten an.

Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse innerhalb der Gewerbegebiete variiert zwischen 2 und 4 Geschossen. Die Festsetzung dient dem innergebietlichen Aufbau einer variablen Höhenstruktur für unterschiedliche, zukünftige Nutzungsansprüche in den Gewerbegebieten.

4.3 Städtebauliche Daten

Der Planbereich, in der Planzeichnung durch eine unterbrochene, schwarze Linie gekennzeichnet, umfaßt insgesamt eine Fläche von rd. 35 ha.

Hiervon entfallen auf:

Mischgebiete:	ca. 2,9 ha
Gewerbegebiete:	ca. 11,0 ha
Industriegebiete:	ca. 5,3 ha
Sondergebiete:	ca. 9,8 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 2,4 ha
Grünflächen:	ca. 1,6 ha
Flächen für Abwasserbeseitigung:	ca. 0,6 ha
Bahnanlagen:	ca. 1,5 ha

4.4 Bauweise, Baugrenzen und Gestaltung

Da es keine einheitliche Gebäudetypologie für Gewerbegebäude bzw. -anlagen gibt, sondern die Gestalt der Baukörper vielmehr von der Art des Betriebes abhängig ist, wurde auf gestalterische Festsetzungen weitestgehend verzichtet. Lediglich Gebäudeverglasungen mit reflektierendem Glas sind im Text (Teil B) ausgeschlossen, weil sie innerhalb des Plangebietes ortsbildstörend und im Umfeld der Gebäude visuell beeinträchtigend wirken.

Die festgesetzte abweichende Bebauung in Form einer offenen Bauweise, bei der jedoch Gebäudelängen über 50m zulässig sind, trägt den Anforderungen gewerblicher Produktionsgebäude und großflächigen Handelsbetrieben Rechnung. Entsprechend großzügig wurden auch die Baugrenzen festgesetzt.

Am Ostrand des Plangebietes verlaufen die Baugrenzen zumeist in einem Abstand von 15 m westlich der AKN-Trasse. Dieser Abstand resultiert aus einer vorgesehenen Grünabschirmung (öffentliche Grünfläche) und aus den AKN-Ausbaumaßnahmen (seitliche Verankerungen der Spundwände werden in diesem Bereich dicht unter der Erdoberfläche liegen).

4.5 Grünordnung

Ein weiteres Planungsziel ist die Verbesserung der räumlich - grüngestalterischen Qualität des gesamten Plangebietes, die bislang als mangelhaft zu bewerten ist. Durch die in der Planzeichnung (Teil A) und im Text (Teil B) festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden eine innergebietliche Strukturierung und "Auflockerung" sowie eine - bisher weitgehend fehlende - Einbindung des Plangebietes in die Umgebung angestrebt.

In bezug auf die westlich der AKN-Trasse festgesetzte öffentliche Grünfläche muß bei der Pflanzenwahl darauf geachtet werden, daß Gehölze gewählt werden, die bei Bedarf problemlos geknickt, d.h. bis ca. 20 cm über den Boden zurückgeschnitten werden können (vgl. Pflanzenliste unter 5.3 der textlichen Festsetzungen (Teil B)), da in diesem Bereich die Verlegung zahlreicher Ver- und Entsorgungsleitungen geplant ist und deren "Anfahrbarkeit" jederzeit gewährleistet sein muß.

4.6 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die B 433 (Hamburger Straße) und den Kirchweg. Diese Straßenzüge verlaufen östlich bzw. westlich vom Plangebiet in Nord - Süd - Richtung. Die Gutenbergstraße, die die interne Haupterschließungsstraße des Plangebietes darstellt sowie die geplante neue Gewerbestraße am Südrand des Plangebietes stellen Verbindungsstraßen zwischen dem Kirchweg und der Hamburger Straße dar. Darüber hinaus existieren weitere Erschließungsstraßen, die vom Kirchweg rechtwinklig in das Plangebiet abzweigen und jeweils in Wendeanlagen münden; von Norden nach Süden handelt es sich hierbei um den Heideweg sowie die Erschließungsstraßen "A" und "B". Die Wendeanlagen des Heideweges und die geplante Wendeanlage der Erschließungsstraße "A" haben einen Radius von 12,5 m (entsprechend der EAE '85) und tragen dabei dem Wendevorgang des gewerblichen Straßengüterverkehrs Rechnung, so daß auch Lastzüge problemlos die Wendeanlagen befahren können. Die Wendeanlage der Erschließung "B", bei der es sich um eine Privatstraße (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche) handelt, hat einen Radius von 9,0 m. Entsprechend der Mischgebietsfestsetzung ist diese Wendeanlagengröße ausreichend.

Von der Gutenbergstraße zweigt in südliche Richtung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ab, welches sämtliche Sondergebiete und ein Gewerbegebiet sowie eine zentrale Stellplatzanlage zwischen der Gutenbergstraße und der Erschließungsstraße "A" erschließt.

Das im Südosten des Plangebietes vorhandene Rückhaltebecken wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das von der Wendeanlage der Erschließungsstraße "A" abzweigt, erschlossen.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze (für Mitarbeiter, Besucher/Kunden und Anlieferverkehr) sind innerhalb des Plangebietes auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken untergebracht. Zwischen der Gutenbergstraße und der Erschließungsstraße "A" befindet sich eine "zentrale" Stellplatzfläche, die für sämtliche in diesem Bereich liegenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung steht.

Da der ruhende Verkehr i.V.m. dem Bestand ausreichend geregelt ist, wird auf einen differenzierten Stellplatznachweis verzichtet. Der private ruhende Verkehr ist ohnehin im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Lediglich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Heideweg, Erschließungsstraße "A" und der neuen Gewerbestraße sind insgesamt 35 öffentliche Parkplätze vorhanden bzw. geplant.

AKN-Eisenbahn

Die AKN-Haupttrasse sowie das EBO-Gleis sollen im Bereich des Plangebietes auf den derzeitigen Trassen in Troglage verlegt werden. Um den Betrieb von und nach Barmstedt während der Bauzeit aufrecht zu erhalten, ist ein Baugleis unmittelbar nördlich des vorhandenen EBO-Gleises erforderlich.

Die Gutenbergstraße, die als Anbindung des Gewerbegebietes an den überörtlichen Verkehr dient, wird den Trog mit einer Brücke überqueren. Die Achs- und Höhenlage der Straße bleibt unverändert. Die neue Brücke liegt im Kreuzungsbereich der B 433 mit der Gutenbergstraße. Die geplante, neue Gewerbestraße wird den Trog der Haupttrasse sowie den EBO-Trog ebenfalls mit einer Brücke überqueren.

5.0 VER- UND ENTSORGUNG

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Netz der Schleswig (Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG).

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlußzwang für alle Grundstücke über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg. Das Leitungsnetz wird in der geplanten Straße neu erstellt.

Abwasserbeseitigung

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler. Aufgrund der Höhenlage wird das Schmutzwasser im nördlichen Bereich in ein Pumpwerk im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 "Immenhacken" eingeleitet. Von diesem Pumpwerk wird das Abwasser über eine Druckrohrleitung in das Kanalnetz der Gemeinde geleitet.

Oberflächenentwässerung

Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt durch den Anschluß an Regenwasserrückhaltebecken, wovon sich eines im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet; das andere liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 "Immenhacken".

Das im Plangebiet vorhandene Rückhaltebecken Kirchweg -Süd wird ausgehend von der wasserrechtlichen Genehmigung aus dem Jahre 1991 als Fläche für Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung erfolgt durch die Hamburger Gaswerke GmbH. Ein Anschluß- und Benutzungszwang besteht nicht.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg wahrgenommen.

Feuerlöscheinrichtungen

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen.

Im Zusammenhang mit der Bereitstellung ausreichender Löschwasserkontingente werden die relevanten Bestimmungen zum Löschwasserbedarf von der Gemeinde befolgt.

6.0 Bodenordnung

Die für die Realisierung der Planung notwendigen Grenzregelungen sollen auf dem Wege gütlicher Einigungen vorgenommen werden.

Sollte es jedoch erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der §§ 45 ff. bzw. 85 ff. BauGB Gebrauch gemacht werden.

7.0 Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Henstedt-Ulzburg voraussichtlich folgende Kosten entstehen:
DM

Die Erschließungskosten werden unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen (Gemeindeanteil nach BauGB) vor der Durchführung der Erschließungsmaßnahme abgelöst.

Henstedt-Ulzburg, den 07.04.1997




Bürgermeister