

# BEGRÜNDUNG

Radeland



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

1. (förmliche) Änderung  
der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Architektur + Stadtplanung

Stand : 24.08.1998

## **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
  - 4.5** Grünordnung
  - 4.6** Verkehr
- 5.0** Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- 6.0** Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

**Architektur + Stadtplanung**  
Weidenallee 26 a - 20357 Hamburg  
Tel.: 040/441419 - Fax: 040/443105

## **1.0 Allgemeine Grundlagen**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 17.06.1997 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 59 "Gewerbegebiet Ulzburg - Kirchweg / Gutenbergstraße", 1. (förmliche) Änderung für das Gebiet: Südlich der Flurstücke 8/22 und 8/21 (Allkauf), westlich der Hamburger Straße (B 433), nördlich des Bebauungsplanes Nr. 74 "Bahnhof", östlich des Kirchweges, d.h. östlich des Bebauungsplanes Nr. 48 "Tiedenkamp" - aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137),
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132),
- 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-Seidenstecher, Kiel.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist das Büro Architektur + Stadtplanung, Dipl. Ing. M. Baum, Hamburg, beauftragt.

### **1.2 Planungsanlaß und -ziele**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 59 "Gewerbegebiet Ulzburg - Kirchweg/Gutenbergstraße". In der Sitzung der Gemeindevertretung am 17.06.1997 wurde der Rahmen- und Strukturplanes Ulzburg-Mitte, der u.a. Planungsaussagen für den überwiegenden Bereich (südlich Gutenbergstraße) des Bebauungsplanes Nr. 59 trifft, abschließend beschlossen. Dieser Beschluß beinhaltet die Grundlage für alle städtebaulichen Planungen im Bereich des Rahmen- und Strukturplanes. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen, ergeben sich Änderungen innerhalb des Geltungsbereiches des B -Planes Nr. 59 (vgl. 2.0), so daß die 1. Änderung zu o.g. Bebauungsplan erforderlich ist.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Festsetzung von Mischgebieten und eines eingeschränkten Gewerbegebietes i.V.m. der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Betriebe, um die Realisierung der im Rahmen- und Strukturplan Ulzburg-Mitte dargestellten Mischnutzung Schwerpunkt "Gewerbe" zu gewährleisten.
- Übernahme der Festsetzung des Regenrückhaltebeckens
- veränderte Erschließungsplanung i.Z.m. den geänderten Gegebenheiten im Bebauungsplan Nr. 74

## **2.0 Übergeordnete Planungsgrundlagen**

### Rahmen- und Strukturplan Ulzburg-Mitte

Der Rahmen- und Strukturplan Ulzburg-Mitte zeigt Entwicklungsperspektiven für den Bereich der Ortsmitte sowie den Handlungsbedarf dringend durchzuführender Maßnahmen und ein langfristiges Nutzungskonzept auf. Städtebauliches Ziel ist die Stärkung der Zentrumsfunktion, d.h. die vielfältigen Nutzungen, als Wohn-, Verwaltungs-, Handels- und Dienstleistungsstandort zu sichern und geeignete Entwicklungsmöglichkeiten für diese Nutzungen aufzuzeigen. Vor diesem Hintergrund stellt der Rahmenplan nördlich des EBOE-Bogens - südlich des großflächigen Handelsbetriebes (Allkauf) - abweichend vom Ursprungsbebauungsplan Mischnutzung mit Schwerpunkt "Gewerbe" sowie eine kleinflächige Gewerbefläche dar.

### Flächennutzungsplan

Der sich in Aufstellung befindene Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg entspricht hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bereits den Darstellungen des Rahmen- und Strukturplanes Ulzburg-Mitte. Die Festsetzungen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 entwickeln sich somit aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplan.

## **3.0 Lage und Bestand des Plangebietes**

Das Plangebiet der 1. Änd. befindet sich zwischen Allkauf und "Neue Gewerbestraße" sowie Kirchweg und AKN-Trasse. Die Flächen sind im Norden und Westen bereits bebaut. Hier befinden sich Einzelhandelsbetriebe, eine Metallwerkstatt mit Verkauf sowie ein Lagerbetrieb (Tiefkühlkost), Fläche 18. Für die Fläche 24, Flurstück 8/31 (im Ursprungsbebauungsplan der Fläche 18 zugehörig), liegt bereits ein Bauantrag vor. Hier ist die Errichtung eines 4-geschossigen Büro- und Produktionsgebäudes vorgesehen. Das Regenrückhaltebecken liegt im südöstlichen Bereich des Plangebietes.

## **4.0 Planinhalte**

Für die Bereiche bzw. Inhalte der 1. Änderung, die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 59 unverändert sind, gelten die dort getroffenen Festsetzungen.

## **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Flächen 19, 20, 21 sowie 24 werden nunmehr als Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. In den festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemeinen zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) 6, 7, 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) 2 BauNVO) sowie gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die genannten Ausschlüsse begründen sich mit der städtebaulichen Unverträglichkeit der vorhandenen und angestrebten Mischgebietsstruktur, vgl. Rahmen- und Strukturplanes Ulzburg-Mitte, bzw. 2.0.

Die Fläche 18 (Flurstück 8/23) wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Einschränkung bezieht sich auf die Ansiedlung von Betrieben, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären (die Festsetzung als Mischgebiet scheidet aus, weil eine mögliche Wohnnutzung in diesem Gebiet nicht angestrebt wird). Diese Einschränkung erfolgt zum Schutz der möglichen Wohnnutzung in den direkt angrenzenden Mischgebieten vor unzumutbaren Belästigungen.

Darüber hinaus gelten für das eingeschränkte Gewerbegebiet die textlichen Festsetzungen, Textziffern 1.3, 1.4 und 1.5, des Ursprungsbebauungsplanes.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Mischgebiete wird einheitlich eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht der Regelfestsetzung der BauNVO und entspricht dem städtebaulichen Ziel, in diesem Bereich, Randlege Ortszentrum, eine gemischte Nutzungsstruktur mit hoher Dichte zu entwickeln.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet gilt unverändert eine GRZ von 0,8.

Die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß in den Mischgebieten variiert zwischen zwei, drei und vier Geschossen. Die Festsetzungen dienen dem innergebietlichen Aufbau einer variablen Höhenstruktur für unterschiedliche Nutzungsansprüche. Die festgesetzte mögliche Zweigeschossigkeit der Fläche 21 entspricht der vorhandenen Bebauung entlang des Kirchweges südlich Gutenbergstraße und sichert den Bestand. Die Festsetzung von drei Vollgeschossen als Höchstmaß in den Mischgebieten 19 und 20 ist dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 74 "Bahnhof" angepaßt.

#### 4.3 Bauweise und Gestaltung

Es gelten die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59.

#### 4.4 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet, umfaßt insgesamt eine Fläche von 5,4 ha.

Mischgebiete	= 3,1 ha
Gewerbegebiet	= 0,8 ha
Verkehrsfläche	= 0,5 ha
Regenrückhaltebecken	= 0,6 ha
Öffentl. Grünfläche	= 0,1 ha
Bahnfläche	= 0,3 ha
	-----
Geltungsbereich gesamt	= 5,4 ha

#### 4.5 Grünordnung

Es gelten die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59.

## 4.6 Verkehr

Das Plangebiet wird über den Kirchweg, der als innerörtliche Verbindungsstraße fungiert, erschlossen.

Als innergebietsliche Erschließung dient die Erschließungsstraße "A" die, im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 59, nunmehr an die neue Gewerbestraße und an den Kirchweg anbindet. Die Fahrbahnbreite wurde in Anlehnung an die EAE 85/95 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) auf 6,00 m festgelegt. Dies entspricht ihrer Funktion als Anliegerstraße im Gewerbegebiet, wobei der Begegnungsfall LKW / LKW zugrunde gelegt wird.

### Ruhender Verkehr

Entlang der Erschließungsstraße "A" sind insgesamt 20 Öffentliche Parkplätze festgesetzt.

Private Stellplätze sind auf den überbauten Grundstücken bereits ausreichend vorhanden. Im Zuge von Neubebauungen erforderliche Stellplätze sind in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Innerhalb des Plangebietes sind Tiefgaragen zulässig, um die erforderlichen Stellplätze unterzubringen.

Vgl. auch Begründung, Kap. 4.6 zum Bebauungsplan Nr. 59.

## 5.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

### **Oberflächenentwässerung**

Der Oberflächenabfluß der überbauten Flächen und der Verkehrsflächen erfolgt in das Regenrückhaltebecken "Kirchweg-Süd".

### **Altstandortverdachtsflächen**

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befinden sich gemäß der Liste über Altstandortverdachtsflächen - Stand 02.1998 - des Wasserwirtschaftsamtes des Kreises Segeberg drei Altlastenverdachtsstandorte. Hierbei handelt es sich um Kirchweg Nr. 72, 74 und 78.

Die historische Erkundung unter Zuhilfenahme der Bauakten hat ergeben, daß es sich um einen Herstellungsbetrieb von kosmetischen Erzeugnissen, einen Holz- und Baustoffhandel sowie ein Lebensmittelkühlhaus handelte (letzteres ist noch in Betrieb). Aus der Bauakte ist nicht ersichtlich, daß in den Böden der betroffenen Grundstücke gefährliche Stoffe vorhanden oder zu vermuten sind, von denen eine Umweltgefährdung ausgehen könnte. Seitens der Bauverwaltung wird sichergestellt, daß bei einem Nutzungsänderungsantrag oder Verkauf der betroffenen Grundstücke auf die Verdachtsmomente hingewiesen wird.

Evtl. notwendige Untersuchungen dieser Flächen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen. Dabei sind Art und Umfang mit der Wasserbehörde abzustimmen. Ergeben die Untersuchungen, daß eine Gefährdung von diesen Flächen ausgeht, so wird die Sicherung oder Sanierung durchgesetzt.

Für die übrigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vgl. Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 59.

## 6.0 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, den 19. Jan. 1999

Der Bürgermeister

