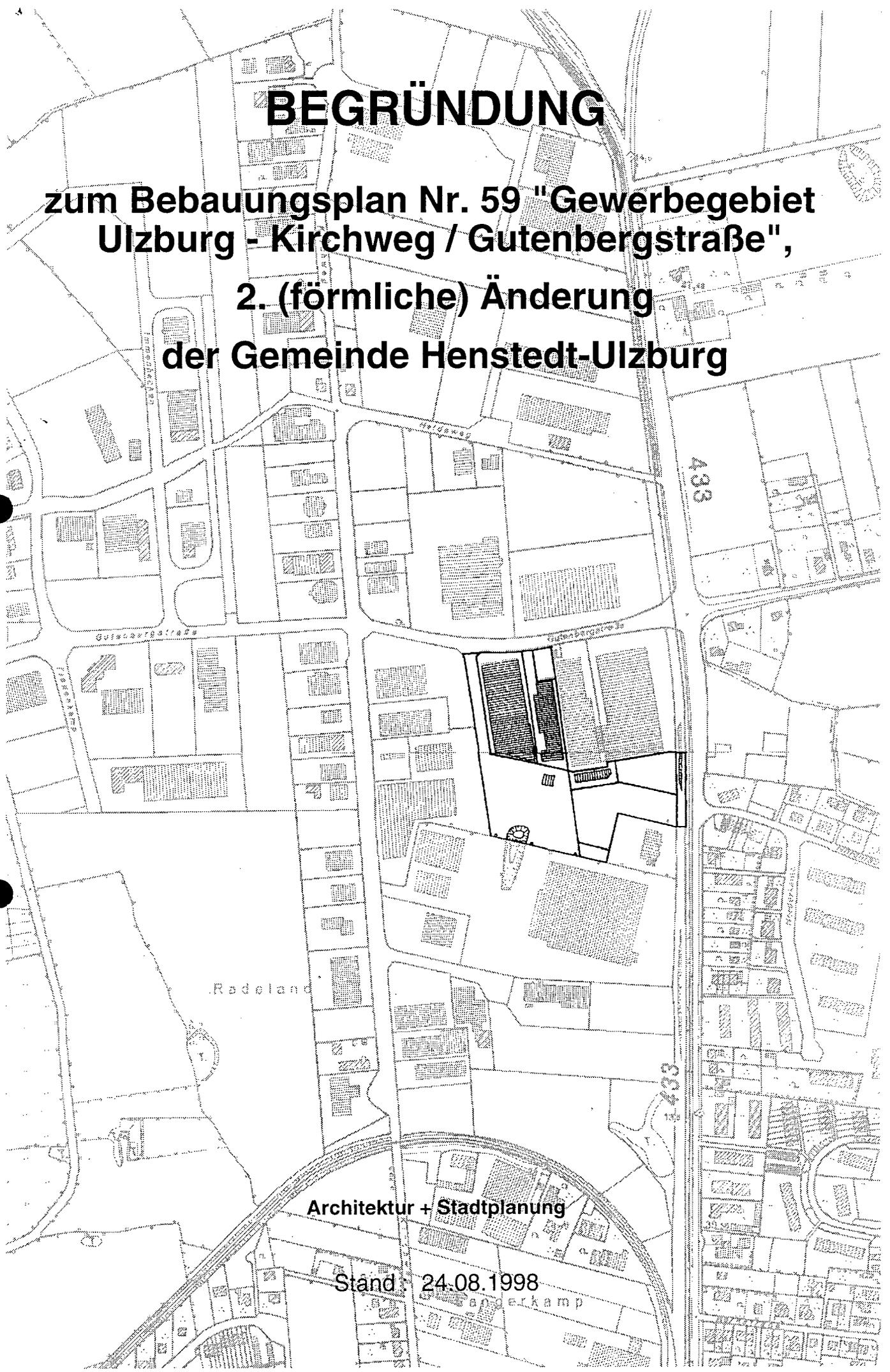


BEGRÜNDUNG

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

2. (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 16.06.1998 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 59 "Gewerbegebiet Ulzburg - Kirchweg / Gutenbergstraße", 2. (förmliche) Änderung für das Gebiet: südlich der Gutenbergstraße und südlich der Flurstücke 6/45 und 6/36 (Möbel Hesebeck) - westlich der Hamburger Straße (B 433) und westlich des Flurstücks 6/36 - nördlich der Flurstücke 6/41 und 8/34 (Mc Donald's und Allkauf) - östlich der Flurstücke 6/39 und 6/27 (von Penny bis Möbel divi) 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". Der Bebauungsplan Nr. 59 hat als wichtiges städtebauliches Ziel die Neuordnung der Art der baulichen Nutzungen verfolgt. So sind im Norden, nördlich der Gutenbergstraße, Industrie- und Gewerbegebiete festgesetzt, und im südlichen Bereich, im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59, überwiegend Mischgebiete.

Dazwischen befindet sich ein Bereich, südlich der Gutenbergstraße bis einschließlich Allkauf und dem Gartencenter, der durch Sondergebiete, zumeist mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Handelsbetrieb" geprägt ist.

Einzig das Grundstück Gutenbergstraße Nr. 5 (Fläche 6) ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Der auf dieser Fläche vorhandene Produktionsbetrieb plant die Umsiedlung in die Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 76 und 83.

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg beabsichtigt nunmehr diese "Insel-situation" aufzulösen und diesen Bereich im Sinne einer städtebaulichen Ordnung in die umgebende Nutzung einzubinden.

Im Zuge der vorliegenden 2. Änderung wird deshalb die Umwidmung des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet "Großflächiger Handelsbetrieb" angestrebt.

Darüber hinaus ist die Festsetzung eines weiteren Sondergebietes "Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe" auf dem Flurstück 6/16 vorgesehen. Dieses Flurstück dient primär als Stellplatzanlage für Besucher und Kunden der in diesem Bereich liegenden Einzelhandelsbetriebe. Der rege Kundenverkehr hat in den letzten Jahren dazu geführt, daß sich diverse, mobile Kleinhändler und Dienstleistungsbetriebe (u.a. Imbißwagen, Pizzabäcker, Blumenhandel) vereinzelt auf dem Areal angesiedelt haben. Die Gemeinde strebt eine räumliche Konzentration dieser Kleinhändler an. Hierfür ist die Errichtung eines pavillonartigen Gebäudes (Fläche 23) vorgesehen. Die geplante überbaubare Fläche befindet sich im südwestlichen Bereich der Stellplatzanlage, die gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 59 inkl. dem Geh-Fahr- und Leitungsrecht in südliche Richtung, entsprechend der realen örtlichen Gegebenheit, verschoben wird. Damit wird die Reduzierung von Stellplätzen so gering wie möglich gehalten.

Das Sondergebiet "Großflächiger Handelsbetrieb / Sport-/Fitnesscenter/ Vergnügungsstätte" (Fläche 7) ist bislang noch unbebaut. Neben der Errichtung eines Verbrauchermarktes sind Einrichtungen o.g. Zweckbestimmung (u.a. Spielhalle, Billard, KFZ-Teile mit Sofort-Montage) vorgesehen. Die textliche Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan wird erweitert, vgl. Kap. 4.1.

2.0 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Flächennutzungsplan

Der sich in Aufstellung befindene Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Nach Abschluß des Bebauungsplanverfahrens wird ein entsprechendes Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes eingeleitet.

Seitens der Landesplanung bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59. Sie steht den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

3.0 Lage und Bestand des Plangebietes

Das Plangebiet der 2. Änd. befindet sich im mittleren Bereich des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 59, südlich der Gutenbergstraße und Allkauf. Rund ein Drittel der Fläche wird von der Stellplatzanlage eingenommen, daneben sind hier ein Möbelmarkt, eine Tankstelle und eine Autowaschanlage sowie ein Produktionsbetrieb vorhanden. Die Fläche 7, östlich der Stellplatzanlage, ist bislang unbebaut. Hier ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit verschiedenen untergeordneten Nutzungen (vgl. 1.2) vorgesehen.

4.0 Planinhalte

Für die Bereiche bzw. Inhalte der 2. Änderung, die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 59 unverändert sind, gelten die dort getroffenen Festsetzungen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das auf der Fläche 6 ehemals festgesetzte Gewerbegebiet wird im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 nunmehr gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet "Großflächiger Handelsbetrieb" festgesetzt. Dabei sind in den textlichen Festsetzungen Lebensmittelbetriebe, Fachmärkte für Möbel und Hifi/Elektronik sowie Haushaltselektronikgeräte ausgeschlossen. Die gewählte Zweckbestimmung gewährleistet ein möglichst breitgefächertes und vielseitiges Warenangebot. Der Ausschluß von o.g. Branchen ist aus städtebaulichen Gründen zu rechtfertigen, weil dadurch eine unerwünschte Konkurrenzsituation zu bereits bestehenden Verkaufsflächen der genannten Branchen in unmittelbarer Nachbarschaft und in der Ortsmitte vermieden wird. Es bestünde ansonsten die Gefahr, das Kaufkraft im erheblichen Umfang von der Ortsmitte abgezogen würde und ihre Zentrumsfunktion und die Umsetzung der im Rahmen- und Strukturplan Ulzburg-Mitte formulierten Ziele erschwert würde.

Die textlichen Festsetzungen des auf der Fläche 7 festgesetzten Sondergebietes "Großflächiger Handelsbetrieb / Sport- / Fitnesscenter / Vergnügungsstätte" werden im Zuge der vorliegenden Änderung ergänzt, mit dem Ziel, eine größere Flexibilität hinsichtlich der Nutzungsvielfalt zu erlangen. Nunmehr ist in bezug auf die Zweckbestimmung "großflächiger Handelsbetrieb" die Montage der Verkaufsartikel zulässig, dabei muß der Montagebereich der Verkaufsfläche untergeordnet sein.

Darüber hinaus werden im Zuge der vorliegenden Änderung in bezug auf die Zweckbestimmung "Vergnügungsstätte" Betriebe, deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellen Charakter ausgerichtet ist, textlich ausgeschlossen. Ein entsprechender Betrieb würde sich nicht in die vorhandene Gebietsstruktur einfügen.

Auf der, i.V.m. der vorliegenden Änderung des B-Planes Nr. 59, neu entstandenen Baufläche Nr. 23 wird ein Sondergebiet "Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe" festgesetzt (vgl. 1.2).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die festgesetzten Sondergebiete durch die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Geschoßfläche (für 6,7 und 23) bestimmt.

Die Grundflächenzahl variiert zwischen 0,7 und 0,8, und orientiert sich damit am vorhandenen Gebäudebestand bzw. an den geplanten Neubebauungen (Fläche 7 und 23) und entspricht den gewerblich orientierten Belangen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist, mit Ausnahme der Tankstelle / Waschanlage (1 Vollgeschoß) auf 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand bzw. den geplanten Neubauten und fügt sich in die städtebauliche Situation ein.

Die festgesetzte Geschoßfläche sichert den Bestand bzw. die Neuplanungen auf den Flächen 7 und 23.

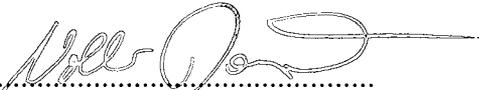
4.3 Bauweise und Gestaltung

Es gelten die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 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

