



Radeland

Rohmühlen

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 59 "Gewerbegebiet
Ulzburg - Kirchweg / Gutenbergstraße",
4. (förmliche) Änderung
der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Stand : 20.03.2001

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 und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
- 4.2** Gestaltung
- 4.3** Städtebauliche Daten
- 4.4** Grünordnung
- 4.5** Umweltverträglichkeitsprüfung
- 4.6** Verkehr
- 5.0** Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- 6.0** Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Architektur + Stadtplanung
Dipl.-Ing. M. Baum
Graumannsweg 69 - 22087 Hamburg
Tel.: 040/441419 - Fax: 040/443105
www.hamburg@archi-stadt.de

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 16.05.2000 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 59 "Gewerbegebiet Ulzburg", 4. Änderung für das Gebiet: südlich des Flurstücks 8/34, westlich der AKN-Eisenbahntrasse, nördlich der Flurstücke 8/26 und 8/29, östlich des Flurstücks 8/19 - 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 Anlass der Planänderung und Ziele

Aufgrund eines Vorhabens zur Realisierung eines Bau- und Gartenmarktes besteht der Bedarf, die zu beplanende Fläche mit ihrem z.Z. festgesetzten Baugebietstyp und ihren Baugrenzen zu verändern.

Um eine sinnvolle Ausnutzung der möglichen überbaubaren Fläche im Plangebiet für einen Bau- und Gartenmarkt zu gewährleisten, gilt es innerhalb der Bebauungsplanänderung die Fläche der ehemals festgesetzten Baugrenzen zusammenzulegen und die Art der baulichen Nutzung zu einem Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO zu verändern.

Da das Vorhaben eines Bau- und Gartenzentrums aufgrund seiner baulichen Nutzung nicht, wie im eingeschränkten Gewerbegebiet, zulässig ist, muss im Zuge der Bebauungsplanänderung für den entsprechenden Bereich ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt werden, um das Vorhaben zu realisieren.

2.0 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Flächennutzungsplan

Der sich z.Zt. in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg entspricht hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung den Festsetzungen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59.

3.0 Lage und Bestand des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.

Es liegt südlich des Flurstücks 8/34, westlich der AKN-Eisenbahntrasse, nördlich der Flurstücke 8/26 und 8/29, und östlich des Flurstücks 8/19.

Die Umgebung im Norden und Westen ist bereits bebaut.

Das Regenrückhaltebecken liegt im südöstlichen Bereich des Plangebietes.

4.0 Planinhalte

Für die Bereiche bzw. Inhalte der 4. Änderung, die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 59 unverändert sind, gelten die dort getroffenen Festsetzungen.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Innerhalb der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird aufgrund von veränderter Nutzungsplanung das ehemals festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet und das ehemalige Mischgebiet (im Bereich östlich der Erschließungsstraße) in ein Sondergebiet i.S. des § 11 BauNVO umgewandelt.

Aufgrund des Vorhabens, auf der Fläche einen Bau- und Gartenmarkt zu realisieren, ist eine großzügige Baugrenze festgesetzt mit einer abweichenden Bauweise.

Im umliegenden Bereich zum Planungsgebiet sind bereits einige Großmärkte unterschiedlicher Angebotspektren vorhanden.

Mit der Ergänzung eines Bau- und Gartenmarktes besteht keine Gefahr für den Einzelhandel des täglichen Bedarfs. Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird weiterhin von bereits ansässigen Betrieben innerhalb des Gemeindegebietes erfolgen. Ziel sollte es trotzdem sein, die schon vorhandenen Betriebe vor einem unnötigen Konkurrenzdruck zu schützen.

Zur Umsetzung dieses Ziels ist eine Definition des Sortiments erforderlich. Unter Punkt 1.1 im Text (Teil B) wird das zulässige Sortiment mit entsprechenden maximalen Verkaufsflächen festgesetzt.

Zur Realisierung des Vorhabens und dem Wunsch, oberirdisch eine entsprechend große Stellplatzfläche zu realisieren, ist eine GRZ von 0,7 ausreichend.

Die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß im Sonderbiet liegt bei drei Vollgeschossen. Diese und die Festsetzungen der näheren Umgebung dienen dem innergebietlichen Aufbau einer variablen Höhenstruktur für unterschiedliche Nutzungsansprüche. Die Festsetzung von drei Vollgeschossen als Höchstmaß im Änderungsgebiet ist dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 74 "Bahnhof" angepasst.

4.2 Gestaltung

Es gelten die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59.

4.3 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet, umfasst insgesamt eine Fläche von 1,90 ha.

Mischgebiete	= 0,01 ha
Sondergebiet	= 1,60 ha
Verkehrsfläche	= 0,20 ha
Öffentl. Grünfläche	= 0,13 ha

Geltungsbereich gesamt	= 1,90 ha

4.4 Grünordnung

Es gelten die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59.

4.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund des projektbezogenen Charakters des Bebauungsplanes ergibt sich die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) aus der Nr. 18 der Anlage zum § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), wonach für die "Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (...) ab einer Geschossfläche von 5.000 qm, für die Bebauungspläne aufgestellt werden", eine UVP durchzuführen ist. Der im Geltungsbereich der 4. Bebauungsplan -Änderung geplante Bau- und Gartenmarkt hat eine Geschossfläche von max. 11.700 qm und überschreitet damit deutlich den Schwellenwert.

Als zusammenfassendes Resultat der Umweltverträglichkeitsprüfung ist festzustellen, dass das geplante Vorhaben nach Maßgabe des UVPG zulässig ist.

4.6 Verkehr

Das Plangebiet wird weitestgehend über den Kirchweg, der als innerörtliche Verbindungsstraße fungiert, erschlossen. Die direkte Anbindung an den Kirchweg verläuft über die Erschließungsstraße "A", die an die neue Gewerbestraße anbindet.

Die Erschließungsstraße "A" wird zukünftig den Straßennamen "Heinrich-Sebelien-Straße" erhalten.

Ruhender Verkehr

Entlang der Erschließungsstraße sind insgesamt 12 öffentliche Parkplätze festgesetzt. Eine private Stellplatzfläche (für Besucher, Kunden und Anlieferverkehr) ist im westlichen Bereich vorgesehen. Innerhalb der privaten Grünfläche sind bei Bedarf Stellplätze mit entsprechenden Zufahrtsflächen zulässig. Diese müssen jedoch im Sinne einer wasserdurchlässigen Oberflächengestaltung mit Rasengittersteinen gestaltet werden.

Die im Zuge der Neubebauung erforderlichen Stellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Innerhalb des Plangebietes sind zur Unterbringung von Stellplätzen auch Tiefgaragen zulässig.

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".

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96cbm/h nach Arbeitsblatt DVGW - W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Altstandortverdachtsflächen

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich gemäß der Liste über Altstandortverdachtsflächen - Stand 02.1998 - des Wasserwirtschaftsamtes des Kreises Segeberg ein Altlastenverdachtsstandort. Hierbei handelt es sich um Kirchweg Nr. 78.

Die historische Erkundung unter Zuhilfenahme der Bauakten hat ergeben, dass es sich um ein Lebensmittelkühlhaus handelt.

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 21.03.2001

Der Bürgermeister

