

Satzung

der

Gemeinde Henstedt-Ulzburg

über die 5. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes 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“

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches sowie § 92 der Landesbauordnung (LBO), in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **17.09.2002** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Ulzburg - Kirchweg / Gutenbergstraße“, 5. (vereinfachte) Änderung, bestehend aus dem Text, erlassen:

Die textlichen Festsetzungen 1.4, 1.8, 6.1 und 6.2 im Text Teil B werden durch die neuen Festsetzungen ersetzt:

1.4 In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mischgebiet, den Gewerbegebieten 3, 6, 18, 19, 20 und den Industriegebieten sind gemäß § 1 (5) und (9) Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 (nur bei Bedarf bis zu einer Größe von 300 m² GF) 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 Handelsbetrieb steht.

1.8 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mischgebiete werden die maximalen Traufhöhen mit 15 m über Oberkante Gelände festgesetzt § 16 (3) 2 BauNVO.

6.1 Gebäudeverglasungen mit verspiegeltem Glas sind ausgeschlossen.

6.2 Werbeanlagen sind flach auf der Außenwand der Gebäude in waagerechter Ausführung zu gestalten. Freistehend sind sie auch bis zu einer Höhe von 9 m zulässig, gemessen von der Straßenoberkante bzw. Bordsteinkante des geplanten Gehweges wobei die maximale Größe von 4,00 m x 3,00 m der Werbefläche nicht überschritten werden darf.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben von dieser Änderung unberührt.

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

Der Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Ulzburg - Kirchweg / Gutenbergstraße“ für das Gebiet südlich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Brahmkoppel“ - westlich der Hamburger Straße (L 326) - nördlich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Bahnhof“ - östlich des Kirchweges, d.h. östlich der Bebauungspläne Nr. 48 „Tiedenkamp“ und Nr. 31 „Immenhacken“ ist am 05.06.1997 in Kraft getreten.

Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist es, die textlichen Festsetzungen zu aktualisieren und zu konkretisieren, so dass bei künftigen Änderungen und Erweiterungen von Gewerbebetrieben Unklarheiten im Baugenehmigungsverfahren ausgeschlossen werden.

In der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes sind weitreichende Einschränkungen in Bezug auf die Aufstellung von Werbeanlagen im Plangebiet festgesetzt worden. Diese Einschränkungen führen dazu, dass der Anlieferverkehr für die Gewerbetreibenden oft seine Ziele nur verspätet bzw. auf Umwegen erreicht hat. Auch Kunden, die einen bestimmten Betrieb im Gewerbegebiet aufsuchen wollen, haben Schwierigkeiten diesen ohne entsprechende Hinweisschilder zu finden.

Im Rahmen der Landesbauordnung ist die Aufstellung von Werbeanlagen geregelt. Der Bebauungsplan wird auf diese Regelungen zurückgeführt, um eine unverhältnismäßig hohe Dichte an städtebaulichen Beschränkungen im Gewerbegebiet aufzuheben.

Die textliche Festsetzung Ziff. 1.4 bezieht sich auf Flächen des Ursprungsbebauungsplanes. Durch die 1. - 4. Änderung des Bebauungsplanes läuft diese Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes ins Leere. Gemäß § 67 Abs. 2 Landesverwaltungsgesetz (LVwG) müssen Festsetzungen in ihrem Inhalt bestimmt sein. Dies ist bei der textlichen Festsetzung Ziff. 1.4 nicht der Fall, da offen bleibt, wo die Festsetzung umgesetzt werden soll. Die Festsetzung war entsprechend zu konkretisieren. Die genannte „untergeordnete Größe und Baumasse“ ist nicht hinreichend definiert und damit bei der Beurteilung von Bauvorhaben nicht rechtssicher anwendbar. Durch die Streichung des Nachsatzes ist die städtebauliche Zielsetzung unter Berücksichtigung der notwendigen Rechtssicherheit gewahrt.

Durch den Zuschnitt der neuen Mischgebiete sind Strukturen entstanden, die die eindeutige Zuordnung der Traufhöhen, bezogen auf die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Nummerierung, unmöglich macht.

Deswegen wird für die Planzeichnung (Teil A) des Ursprungsbebauungsplanes und seiner Änderungen für alle Mischgebiete eine maximale Traufhöhe mit 15 m über Oberkante Gelände gemäß § 16 (3) 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Diese Festsetzung entspricht der gewünschten städtebaulichen Gliederung und ist für die Beurteilung der zukünftigen Bauvorhaben prüffähig. Damit wird das städtebauliche Gesamtbild des Bebauungsplanes vereinheitlicht. Die erwünschte Homogenität des Baugebietes wird erreicht.

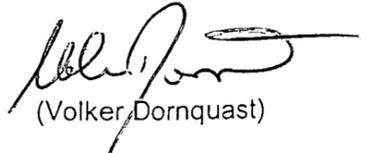
Die textliche Festsetzung Ziff. 6.1 bezieht sich auf Gebäudeverglasungen, die mit nicht reflektierendem Glas zu gestalten sind. Ziel dieser Festsetzung ist es, Blendwirkungen zum öffentlichen Straßenverkehr hin zu vermeiden.

Diese Festsetzung ist nicht hinreichend konkretisiert, da ein bestimmtes Material in der Fassade nicht ausgeschlossen wurde. Diese jetzige Festsetzung, dass Gebäudeverglasungen zukünftig nur noch mit verspiegeltem Glas ausgeschlossen sind, bietet die Gewähr dafür, dass der Straßenverkehr durch unerwünschte Verspiegelungen der Fenster nicht behindert wird.

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planungen nicht berührt.

Gemeinde Henstedt-Ulzburg, 18.09.2002




(Volker Dornquast)