



Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Begründung zur 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59

**Für das Gebiet östlich des Kirchwegs – südlich der AKN-Trasse A3 - westlich der
Bebauung Kirchweg 64a und 64b - nördlich der Bebauung an der Emma-
Gaertner-Straße und des Kirchweges 60a – im Ortsteil Ulzburg**

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Christoph Schnetter

M.Sc. Patrick Felsch

ELBBERG
STADTPLANUNG

Kruse und Rathje Partnerschaft mbB
Architekt und Stadtplaner
Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, mail@elbberg.de, www.elbberg.de

Inhalt:

1. Allgemeines	3
Planungsanlass und Verfahren	3
Lage des Plangebietes / Bestand.....	3
2. Städtebauliches Konzept	4
3. Hinweise	5

1. Allgemeines

Planungsanlass und Verfahren

In dem südlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 59 sind Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser vorgesehen. Das bestehende Mischgebiet ist mit einer Traufhöhe von 7,0 m über Oberkante Gelände festgesetzt. Dies ermöglicht den Bau von Gebäuden mit drei Vollgeschossen in Satteldach- beziehungsweise Mansarddachausführung. Dabei sind zwei weitere Geschosse im Dachraum möglich, wenn diese jeweils nicht eine Höhe von 2,30 m über drei Viertel der Grundfläche aufweisen (Definition Vollgeschoss nach Landesbauordnung Schleswig-Holstein §2 (7)). Daraus können Gebäudehöhen von weit über 12,0 m resultieren.

Die Gemeinde möchte nunmehr erreichen, dass im Plangebiet neben Reihenhäusern auch Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss in Flachdachausführung errichtet werden können. Das ist bei der bisher festgesetzten Traufhöhe von 7,0 m jedoch nicht möglich. Bei einer Flachdachausführung gilt die Traufhöhe gleichzeitig als Gebäudeobergrenze. Daher soll auf die Festsetzung einer Traufhöhe verzichtet werden und stattdessen eine maximale Gebäudehöhe am Kirchweg parallel zur AKN-Trasse A3 auf 12,0 m festgesetzt werden. Für die übrige Bebauung im hinteren Bereich soll eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m festgesetzt werden.

Die Trennlinie der beiden Teilbereiche A und B verläuft zunächst entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 9/17 und verbindet dann den südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 9/17 mit dem südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 9/16.

Die Aufstellung dieses B-Plans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn es sich um eine Innenentwicklung handelt, die Größe der festgesetzten Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, durch den B-Plan kein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vorliegen. Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit und von einem Umweltbericht abgesehen werden. Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt nicht. Unabhängig davon sind die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen.

Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Süden des B-Plans Nr. 59 und ist dort als „Mischgebiet“ gekennzeichnet. Es wird im Westen begrenzt durch die Bebauung am Kirchweg 60b, im Norden durch den Kirchweg parallel zur AKN-Trasse A3, im Osten durch die Bebauung des Kirchweges 64a und 64b und im Süden durch die Bebauung an der Emma-Gaertner-Straße und des Kirchweges 60a. Das Plangebiet ist durch gewerbliche Nutzung geprägt.

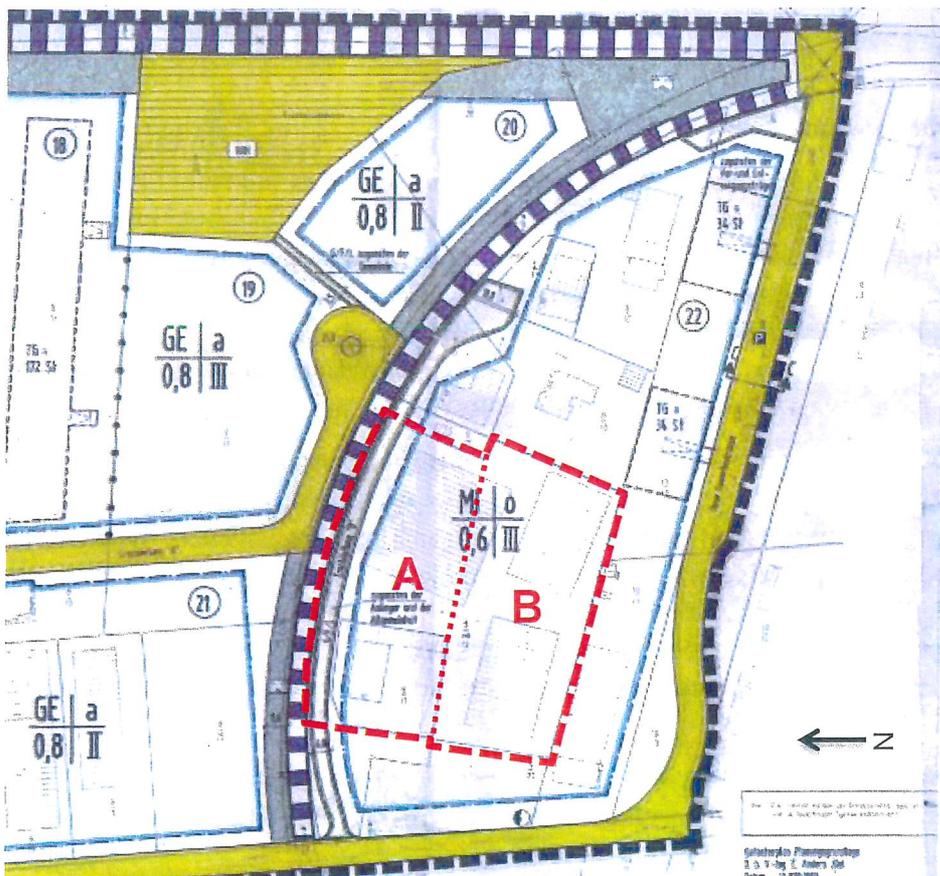


Abbildung 1: Ausschnitt des rechtskräftigen B-Plans Nr. 59 mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (ohne Maßstab)

2. Städtebauliches Konzept

Der rechtskräftige B-Plan Nr. 59 hat folgende Festsetzung zur Regelung der Traufhöhe:

„1.8 Für das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Mischgebiet wird die maximale Traufhöhe mit 7,0 m über Oberkante Gelände festgesetzt (§ 16 (3) 2 BauNVO).“

Ziel dieser 14. Änderung des B-Plans Nr. 59 ist es, im Teilbereich A entlang des Kirchwegs parallel zur AKN-Trasse A3 des Mischgebiets zusätzlich zu den drei Vollgeschossen auch ein Staffelgeschoss mit einem Flachdach für den Geschosswohnungsbau ausbilden zu können. Dazu soll die Beschränkung der Traufhöhe entfallen und durch eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m ersetzt werden. Diese maximale Gebäudehöhe erlaubt dreigeschossige Wohngebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss und unterschreitet gleichzeitig, die durch den rechtskräftigen B-Plan 59 mögliche Gebäudehöhe bei Satteldach- und Masarddachausführungen. Im Teilbereich B soll ebenfalls die Beschränkung der Traufhöhe entfallen, jedoch durch eine maximale Gebäudehöhe von nur 9,0 m ersetzt werden. Dies soll eine niedrigere Bebauung im hinteren Bereich garantieren.

Es wird daher die bestehende Festsetzung geändert in:

„Für das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Mischgebiet wird die maximale Gebäudehöhe im Teilbereich A auf 12,0 m und im Teilbereich B auf 9,0 m festgesetzt (§16 (3) 2 BauNVO). Als Bezugspunkt für die Bemessung der maximalen zulässigen Gebäudehöhe gilt der eingemessene und dargestellte Bezugspunkt.

Die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut der Gebäude, gemessen in der Mitte der Frontseite des geplanten Gebäudes.

In den Baugebieten darf die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens der Gebäude maximal 0,50 m über dem dargestellten Bezugspunkt (Grenzpunkt Flurstück 9/25, 10/11, 221) liegen (§ 18 Abs. 1 BauNVO).“

Die übrigen Festsetzungen bleiben von dieser Bebauungsplanänderung unverändert.

3. Hinweise

Folgende Hinweise sind zu berücksichtigen:

AKN Eisenbahn AG

Die AKN haftet für keinerlei Schäden, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes ergeben. Hierzu können auch keine Forderungen wegen der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere Verkehrsgeräusche und sonstige in den gesetzlichen Vorschriften behandelte Auswirkungen, geltend gemacht werden.

Im Zusammenhang mit der Erhöhung der Traufhöhe ist zu beachten, dass die Abstände der Bauten zum Bahngrundstück im Verhältnis zu Höhe gem. Landesbauordnung nicht zu einer Eintragung von Baulasten auf Bahngrundstücken führt. Dies wird nicht gestattet.

Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H, Landeseisenbahnverwaltung, Hamburg

Hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen sowie Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen weise ich auf den Abschnitt II, §§ 6 und 7 des Eisenbahn-gesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 27.06.1995 hin.

Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden. Sontige Inanspruchnahmen von Bahngelände - sofern nicht gesondert vereinbart – sind auszuschließen.

Gehölze und Sträucher entlang der Bahnanlage sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe so weit vom Gleis entfernt sein, dass der Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs nicht gefährdet wird.

Es ist auszuschließen, dass Beleuchtungen, Leuchtreklamen, Werbeanlagen und dergleichen Blendungen von Eisenbahnfahrzeugen bzw. durch Form, Farbe, Größe oder Ort und Art der Anbringung Verwechslungen mit Verkehrszeichen oder Eisenbahnsignalen auslösen oder

deren Wirkung beeinträchtigen können. Sollten sich dennoch entsprechende Feststellungen ergeben, sind die betroffenen Einrichtungen umgehend zu entfernen oder so zu ändern, dass Gefährdungen ausgeschlossen werden.

Forderungen der Grundstückseigentümer und –nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z.B. Lärmsanierungen, Maßnahmen zur Minimierung von Geruchs- und Staube-missionen etc.) sind, auch durch die Rechtsnachfolger der o.g. Personen nicht möglich und damit auszuschließen.

Bei konkreten Baumaßnahmen im Betrieb der Gleisanlagen bitte ich um meine Beteiligung im Rahmen einer eisenbahntechnischen Prüfung.“

Kreis Segeberg

Vorbeugender Brandschutz

Es ist darauf zu achten, dass mit der geplanten Änderung die Errichtung von Gebäuden der Gebäudeklasse 4 möglich ist. Für die Sicherstellung des zweiten notwendigen Rettungsweges ist bei diesen Gebäuden der Einsatz des örtlichen Hubrettungsgerätes (Drehleiter) erforderlich. Dies bedingt ausreichende Flächen für die Aufstellung des Hubrettungsgerätes und damit Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen gemäß Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr.

Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

20. März 2018

Henstedt-Ulzburg, den



Bürgermeister