

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 63 „Ulzburg-Mitte“

1. Änderung

der

Gemeinde Henstedt-Ulzburg

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
- 5.0 Grünordnung
- 6.0 Verkehr
- 7.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- 8.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

1.0 Allgemeine Grundlagen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850, ber. S. 4410).

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 09.12.2003 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 63 „Ulzburg-Mitte“ - 1. Änderung, für das Gebiet östlich des Kirchweges - südlich der Bahnhofstraße - westlich des Parkplatzes des Ulzburg Centers - nördlich des Ulzburg Centers - aufzustellen.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850, ber. S. 4410)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

1.2 Planungsanlass und Ziele

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 63 „Ulzburg-Mitte“. Als städtebauliches Oberziel wird die Stärkung der Zentrumsfunktion durch funktionale und gestalterische Maßnahmen angestrebt.

Hieraus leiten sich folgende Ziele ab:

- zentrumsbildende Verdichtung der Bebauung auch innerhalb des Kirchweges
- Sicherung und Stärkung der vorhandenen Mischnutzung, bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen
- eine dem Zentrumscharakter entsprechende Architektur hinsichtlich der Um- und Neubauten.

Im Zuge der Änderungsplanung sollen die Baugrenzen für das betroffene Plangebiet neu gefasst werden, damit die Planungsziele des Ursprungsplanes erfüllt werden können. Hintergrund ist, dass im Rahmen der Darstellung des Ursprungsplanes die Nichtberücksichtigung der Eigentums Grenzen für das Grundstück im Bereich der Änderungsplanung eine Realisierung der oben genannten Planungsziele verhindert.

Daher ist die Änderung erforderlich und städtebaulich geboten.

2.0 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar.

Damit ist der Bebauungsplan und die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.0 Lage und Bestand des Plangebietes

Das Plangebiet der 1. Änderung befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 63 „Ulzburg-Mitte“ - östlich des Kirchweges - südlich der Bahnhofstraße - westlich des Parkplatzes des Ulzburg Centers - nördlich des Ulzburg Centers - und beinhaltet die Grundstücke Bahnhofstraße 11, 13 und 15.

Es handelt sich hierbei um eine kleinteilige Einfamilienhausstruktur, wie sie zu Beginn der Entwicklung der Gemeinde an dieser Stelle entstanden ist.

Durch Eigentumswechsel besteht die Möglichkeit, den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr. 63 „Ulzburg-Mitte“ gerecht zu werden und eine neue Baustruktur zu ermöglichen.

4.0 Planinhalte

Für die Bereiche bzw. Inhalte der 1. Änderung, die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63 unverändert sind, gelten die dort getroffenen Festsetzungen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 sind als Kerngebiete festgesetzt.

Die textlichen Vorgaben des Ursprungsplanes gelten auch weiterhin.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das festgesetzte Kerngebiet durch die Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt.

Entgegen des Ursprungsplanes wird auf die Festsetzung einer Grundfläche verzichtet, da eine Abgrenzung der unterschiedlichen Baufenster, wie sie im Ursprungsplan vorgesehen sind, nicht mehr ermöglicht wird und damit ein zusammenhängendes Baufenster entsteht, welches durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl hinreichend definiert wird.

4.3 Bauweise und Gestaltung

Es gelten die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 "Ulzburg-Mitte".

4.4 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet in der Planzeichnung (Teil A) ist durch eine graue Linie gekennzeichnet und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2.650 m².

5.0 Grünordnung

Auf die entsprechenden Darlegungen der Begründung des Ursprungsplanes unter dem Punkt 3.7 „Grünordnung“, Seite 12, wird hingewiesen.

6.0 Verkehr

Es gelten die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63; vgl. auch hierzu die dazugehörige Begründung, Kapitel 3.5.

7.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Es gelten die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63; vgl. auch hierzu die dazugehörige Begründung, Kapitel 5.0

8.0 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, 19.07.2004

L.S.

gez. Dornquast
(Bürgermeister)