

BEGRÜNDUNG

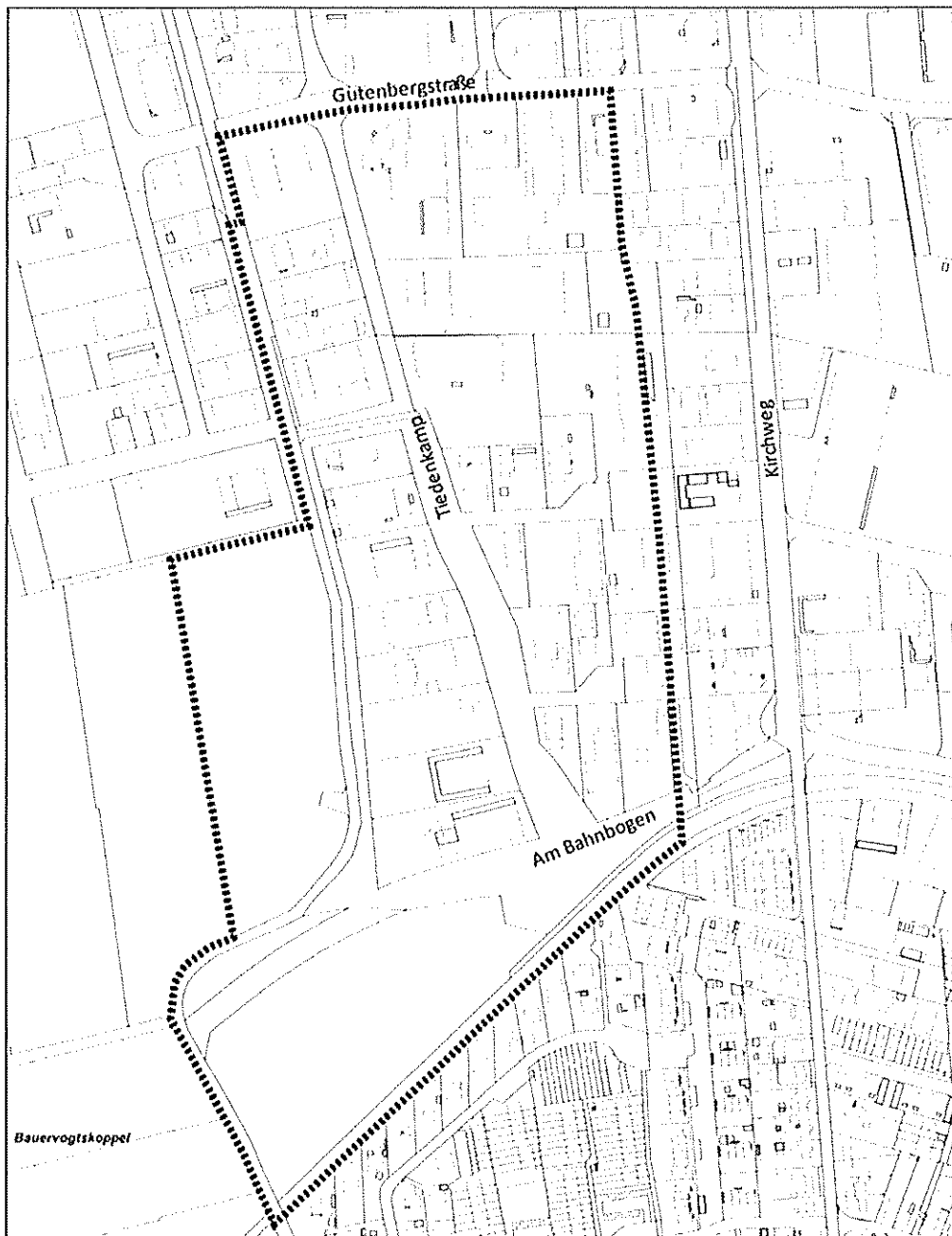
zum

Bebauungsplan Nr. 70

„Gewerbegebiet Gutenbergstraße“

2. Änderung

der Gemeinde Henstedt-Ulzburg



Inhalt

1 Grundlagen.....	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Plangeltungsbereich	3
1.3 Hinweise zum Verfahren	3
2 Anlass und Ziele.....	4
3 Städtebauliche Begründung	5
3.1 Lage und Bestand.....	5
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung / übergeordnete Planungsgrundlagen	6
3.2.1 Regionalplanung	6
3.2.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
3.4 Grünordnung, Natur und Landschaft.....	8

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 16.11.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Gewerbegebiet Gutenbergstraße“ gefasst.

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen, in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

Als Plangrundlage dient eine Karte im Maßstab 1:4.000. Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet.

1.2 Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich bleibt, bezogen auf den Ursprungsbebauungsplan Nr. 70 sowie die 1. Änderung, unverändert. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die „Gutenbergstraße“, im Osten durch den „Kirchweg“, im Süden durch die Straße „Am Bahnbogen“ und im Westen durch den Wanderweg „Lindenstraße“ begrenzt.

1.3 Hinweise zum Verfahren

Die Änderung wird gemäß Beschluss des Planungs- und Bauausschusses vom 16.11.2020 im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Daher werden durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt und es wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich verändert.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 werden lediglich geringfügige Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan vorgenommen. Sie erfolgen ausschließlich in der textlichen Festsetzung. Die sonstigen getroffenen Festsetzungen bleiben für den Geltungsbereich der 2. Änderung unverändert. In der vorliegenden Begründung wird nur auf die geänderten Festsetzungen eingegangen. Im Übrigen wird auf die Begründung zum Ursprungsplan und der 1. Änderung verwiesen.

2 Anlass und Ziele

Im derzeitigen Bebauungsplan ist festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sport- und Veranstaltungshallen sowie Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen sind. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe bis zu 250 qm Verkaufsfläche, die zur Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung bzw. als untergeordnete Verkaufsstelle für die in diesem Gebiet in gewerblichen Betrieben hergestellten oder verarbeiteten Produkten dienen.

Durch Änderung des Bebauungsplanes sollen auch Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 250 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig sein, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen.

Somit können auch Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, wenn sie keine untergeordnete Verkaufsstelle für die im Gebiet in gewerblichen Betrieben hergestellten oder verarbeiteten Produkten sind, sondern auch mit einem unbestimmten Anteil Zukaufartikel benötigen.

Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe (mit den Sortimenten Bekleidung, Wäsche, Sportbekleidung, Sportschuhe, Schuhe, Sanitärwaren, Bücher, Papierwaren, Schreibwaren, Bürobedarf, Spielwaren, Glaswaren, Porzellan, Keramik, Hausrat, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, Augenoptik, Hörgeräteakustik, Uhren, Schmuck, Lederwaren (außer Tierzubehör), Koffer, Taschen, Musikalien und Musikinstrumente) sind von den zugelassenen Einzelhandelsbetrieben ausgenommen.

3 Städtebauliche Begründung

Mit der 2. Änderung wird die Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke erweitert, ohne dass sich die zulässigen Nutzungen negativ auf die Einzelhandelsbetriebe im Ortszentrum Henstedt-Ulzburgs auswirken.

3.1 Lage und Bestand

Der Plangeltungsbereich liegt nördlich des Ortszentrums von Henstedt-Ulzburg. Er befindet sich inmitten des bestehenden Gewerbegebietes und wird durch die Gutenbergstraße, den Kirchweg, den Tiedenkamp und den Wanderweg Lindenstraße erschlossen.

Südlich an den Plangeltungsbereich grenzen Flächen für Bahnanlagen, auf denen die Trasse der AKN-Strecke A3 (Ulzburg Süd und Elmshorn) entlangführt. Es wird darauf hingewiesen, dass die AKN für keinerlei Schäden haftet, 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 behandelten Auswirkungen, gelten gemacht werden.

Im Rahmen der 2. Änderung erfolgt lediglich die Erweiterung der zulässigen Nutzungsmög-

lichkeiten der vorhandenen Grundstücke. Der Plangeltungsbereich ist bereits mit Gebäuden bebaut. Nichtsdestotrotz wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des öffentlichen Bahnüberganges Kirchweg die jetzigen Sichtverhältnisse und Randbedingungen zu erhalten, bzw. bei nahegelegenen baulichen Veränderung die Beteiligung der AKN zu überprüfen ist.

Ferner wird hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen sowie bei Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen auf den Abschnitt II, § 6 und § 7 des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 27.06.1995 hingewiesen.

Grundstücksbelegenheiten (Zufahrten) in der Nähe des öffentlichen Bahnüberganges sind für Kraftfahrzeuge zur Gewährleistung einer sicheren Verkehrsabwicklung grundsätzlich in einem Mindestabstand von 27 m vor dem Bahnübergang zu errichten. Gemessen wird von dem Andreaskreuz bis zum Beginn der Auffahrt.

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

Bahnseitengräben dürfen in ihrer Funktion nicht eingeschränkt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers aus dem Gleisfeld muss jederzeit sichergestellt sein.

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.

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung / übergeordnete Planungsgrundlagen

3.2.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg- Nordstedt-Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg. Die Gemeinde ist Stadtrandkern 1. Ordnung. Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist die Fortsetzung der wirtschaftlichen und siedlungsmäßigen Entwicklung auf der Entwicklungsachse. Die zentralen Orte, einschließlich der Stadtrandkerne, sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung.

3.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 wirksam. Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 70 „Gewerbegebiet Gutenbergstraße“ 2. Änderung, stellt der Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dar. Die Bebauungsplanänderung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Unter Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzung sind Sport- und Veranstaltungshallen sowie Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe bis zu 250 qm Verkaufsfläche, die zur Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung bzw. als untergeordnete Verkaufsstelle für die in diesem Gebiet in gewerblichen Betrieben hergestellten oder verarbeiteten Produkten dienen (§ 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 9 BauNVO).

Als Planungsziel wird die Änderung der Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes angestrebt: „Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche sind zulässig, wenn sie der zur Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung dienen oder in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb

stehen. Hiervon ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten: Bekleidung, Wäsche, Sportbekleidung, Sportschuhe, Schuhe, Sanitärwaren, Bücher, Papierwaren, Schreibwaren, Bürobedarf, Spielwaren, Glaswaren, Porzellan, Keramik, Hausrat, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, Augenoptik, Hörgeräteakustik, Uhren, Schmuck, Lederwaren (außer Tierzubehör), Koffer, Taschen, Musikalien und Musikinstrumente.“

3.4 Grünordnung, Natur und Landschaft

Im Rahmen der 2. Änderung erfolgt die Erweiterung der zulässigen Nutzungsmöglichkeiten der vorhandenen Grundstücke. Der Plangeltungsbereich ist bereits mit Gebäuden bebaut.

Naturschutzrechtliche Betrachtung

Da das Plangebiet bereits heute bebaut ist, führt die Änderung des Bebauungsplanes zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Luft und Klima. Durch die vorhandene gewerbliche Nutzung und den hohen Grad an Versiegelung bietet das Plangebiet bereits heute nur geringes Potenzial als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Überplanung ruft keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen hervor. Auch für die Schutzgüter Landschaft und Ortsbild entstehen keine Betroffenheiten.

Aufgrund der Zuordnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 zu den Fällen nach § 13 Satz 1 BauGB kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen werden.

Artenschutzrechtliche Betrachtung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 wird sich die Nutzungsstruktur des Gebietes nicht nennenswert ändern. Ein Abriss vorhandener Gebäude ist nicht vorgesehen.

Aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur mit Gebäudebestand und überwiegend versiegelten Böden und den bestehenden optischen und akustischen Vorbelastungen kann eine Quartierseignung sowie auch die Eignung als Jagdgebiet für Fledermäuse ausgeschlossen werden. Für alle weiteren nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützten Tier- und Pflanzenarten sind die Vorkommen in Schleswig-Holstein bekannt und befinden sich in anderen Landstellen oder die benötigten Biotopstrukturen sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Durch die Lage in einem intensiv genutzten Gewerbegebiet sind vielfältige Störungen vorhanden, so dass nur ein Vorkommen von ungefährdeten, störungstoleranten Vogelarten der Siedlungen zu erwarten ist. Selbst für diese allgemein verbreiteten Allerweltsarten sind im Plangebiet nur wenige Strukturen als Brutplatz geeignet. Über das jetzige Maß hinausgehende Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betreffenden Arten führen könnten, sind durch die Umsetzung der B-Plan-Änderung nicht zu erwarten. Bei flächig vorkommenden und ungefährdeten Vogelarten ist ein Eintreten des Störungstatbestandes in der Regel ausgeschlossen (LBV SH 2013).

Somit sind keine artenschutzrechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Gehölze und Sträucher entlang der Bahnanlage in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen sind, 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 bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg am gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den 02. Feb. 2022



Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Die Bürgermeisterin

Die Bürgermeisterin