

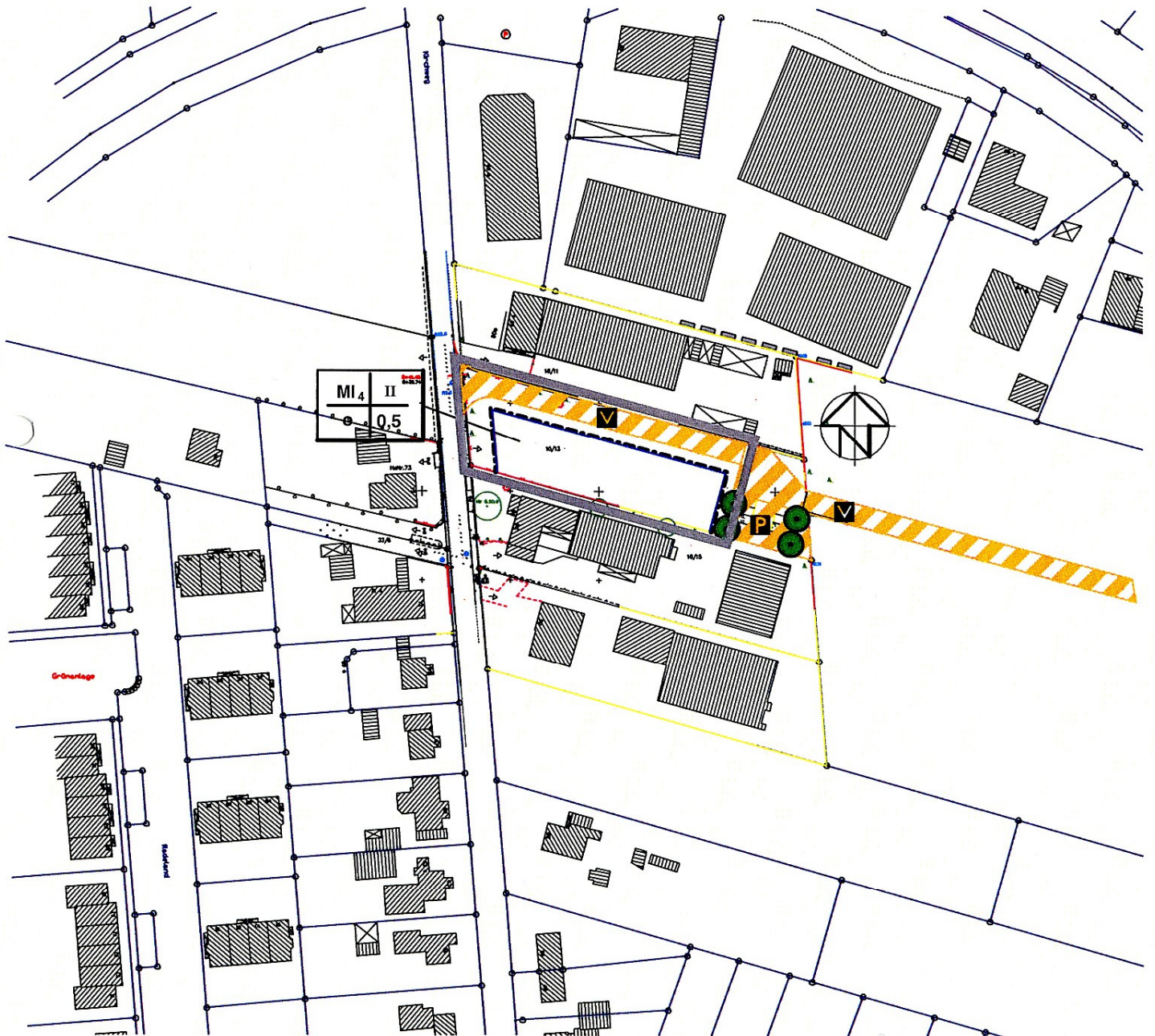
Begründung zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 74

„Bahnhof“ (Geschossigkeit)

3. ÄNDERUNG

für das Gebiet: nördlich der Planstraße A - westlich der  
AKN - südlich der geplanten Emma-Gaertner-Straße -  
östlich des Kirchweges -  
im Ortsteil Ulzburg



## INHALTSVERZEICHNIS

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

2.0 PLANUNGSZIELE

3.0 ENTWICKLUNG DES PLANES

4.0 GRÜNORDNUNG

5.0 VERKEHR

6.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

7.0 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

8.0 UWELTBERICHT

## 1.0 Allgemeine Grundlagen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) m.W.v. 01.07.2009.

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 08.06.2009 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Bahnhof“ (Geschossigkeit) für das Gebiet – nördlich der Planstraße A - westlich der AKN - südlich der geplanten Emma-Gaertner-Straße - östlich des Kirchweges – im Ortsteil Ulzburg gefasst.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) m.W.v. 01.07.2009.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Die Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da durch die geplante Überarbeitung der Baugrenzen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die weiteren Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB vorliegen.

### Vereinfachtes Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und es wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich verändert.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 BauGB zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden nicht vorbereitet oder begründet.

Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

## 1.2 Bestand und Lage des Änderungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Ulzburg. An der westlichen Grenze des Plangebietes befindet sich der Kirchweg. Nördlich befindet sich ein Wohnhaus mit integriertem KFZ-Betrieb.

Südlich sind die vorhandenen Flächen mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und kleinen Gewerbehallen bebaut. Östlich befinden sich die Wohnbauentwicklungsflächen des Bebauungsplanes Nr. 74 „Bahnhof“ die zurzeit erschlossen werden.



## 2.0 Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 74 „Bahnhof“ wurde im Jahre 1996 ins Verfahren gebracht und ist seit dem 25.11.1999 rechtskräftig.

Inhalt dieser Änderung ist die Aufhebung der zwingenden II-Geschossigkeit südlich der Emma-Gaertner-Straße für das gemeindeeigene Grundstück.

Im Bebauungsplan ist die betroffene Fläche in einer zwingenden II-Geschossigkeit ausgewiesen. Eine Verschmelzung der Fläche mit dem südlich gelegenen Grundstück ist gescheitert. Das Grundstück soll nun der Bebauung zugeführt

werden. Aufgrund der zentralen Lage sollen seniorenerechte Gebäude errichtet werden, die ihre Funktionalität über eine eingeschossige Bauweise erhalten.

Aus diesem Grund soll die Fläche überplant werden.

### **3.0 Übergeordnete Planungsvorgaben**

#### Regionalplanung

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg-Norderstedt-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 (s. Ziff. 5.11 LROPI).

Sie sollen dieser Zielsetzung durch vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

In diesem Sinne sollten in den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung die ausgewiesenen Bauflächen über dem rechnerischen Bedarf liegen (Regionalplan für den Planungsraum I).

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 wirksam. Für die Flächen der Bebauungsplanänderung stellt der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dar.

### **4.0 Entwicklung des Planes**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Plangeltungsbereich der 3. Änderung wird entsprechend der zu erwartenden Nutzung nach § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die festgesetzte zwingende Zweigeschossigkeit wird aufgehoben.

#### **4.3 Bauweise überbaubare Grundstücksflächen**

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

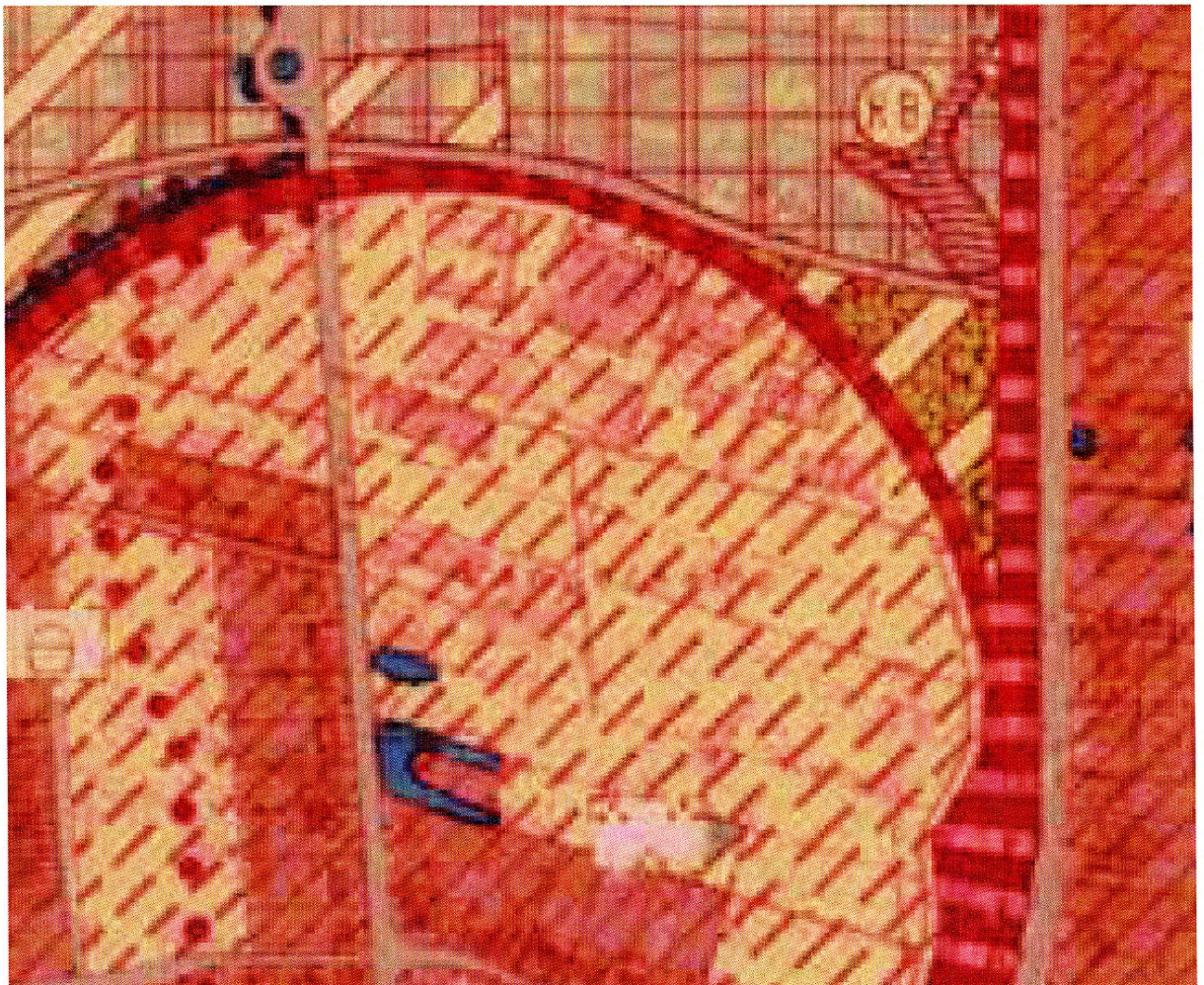
#### 4.4 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen, der befestigten Grundstücksfreiflächen und der Einfriedungen sind entsprechend des Ursprungsplanes festgesetzt.

#### 5.0 Grünordnung

Die Bebauungsplanänderung bereitet im Verhältnis zum Ursprungsplan keine Neuversiegelung und somit keinen Eingriff in Natur und Landschaft vor.

Im Landschaftsplan ist die Fläche als Siedlungsfläche dargestellt.



Durch die Änderungsplanung ergibt sich kein Ausgleichsflächenbedarf.

Das Vorkommen besonderer Standortbedingungen (Bodenfeuchte) findet sich nicht in der vorhandenen Vegetation wieder.

Der bebaute Bereich ist in seiner Struktur geprägt durch die Hausgärten. Dieser ist wegen der ständigen Nutzung nur als Lebensraum für wenig störanfällige und spezialisierte Tierarten geeignet. Die Lebensmöglichkeiten sind hier durch nichtheimische Nadel- und Ziergehölze stark eingeschränkt.

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Naherholung.

## **6.0 Verkehr**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung der Baugebiete erfolgt über den Kirchweg.

Die innere Erschließung erfolgt über die Emma-Gaertner-Straße.

### **5.2 Ruhender Verkehr**

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein vom 16.08.1995, unterzubringen.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind in den Erschließungsstraßen bereits gesichert.

### **5.3 ÖPNV-Erschließung**

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Bahnhof Henstedt-Ulzburg, an dem die im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) betriebenen Schnellbahnlagen A1 Neumünster (Außerhalb des HVV) - Boostedt - Eidelstedt, A2 Kaltenkirchen - Norderstedt Mitte und A3 Ulzburg Süd - Elmshorn verkehren. Somit liegt das Plangebiet innerhalb des im RNVP Kreis Segeberg 2003-2007 festgelegten Haltestelleneinzugsbereichs (600-Meter- Radius) für städtisch strukturierte Gebiete.

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.

Zusätzlich besteht dort Anschluss an die ebenfalls im Rahmen des HVV betriebenen Buslinien 293 Henstedt-Ulzburg - Norderstedt Mitte, 196 Henstedt-Ulzburg - Gewerbegebiet Ulzburg - Henstedt-Ulzburg, 296 Henstedt-Ulzburg - Kisdorf sowie 396 Henstedt-Ulzburg - Henstedt-Kirche und 7141 Barmstedt - Bad Oldesloe.

## **6.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

### **a) Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg.

b) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die E.ON Hanse AG.

c) Schmutzwasser/ Oberflächenentwässerung

Die Grundstücke sind an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler.

d) Gas

Das Gebiet wird von der E.ON Hanse AG mit Erdgas versorgt; ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

e) Abfallbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

f) Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 cbm/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV - 334 - 166.701-400 - in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090 genügen.

## 7.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens


Die Festsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen 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 bzw. 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.

### Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gemeinde Henstedt-Ulzburg, 16.09.2009



  
Bürgermeister