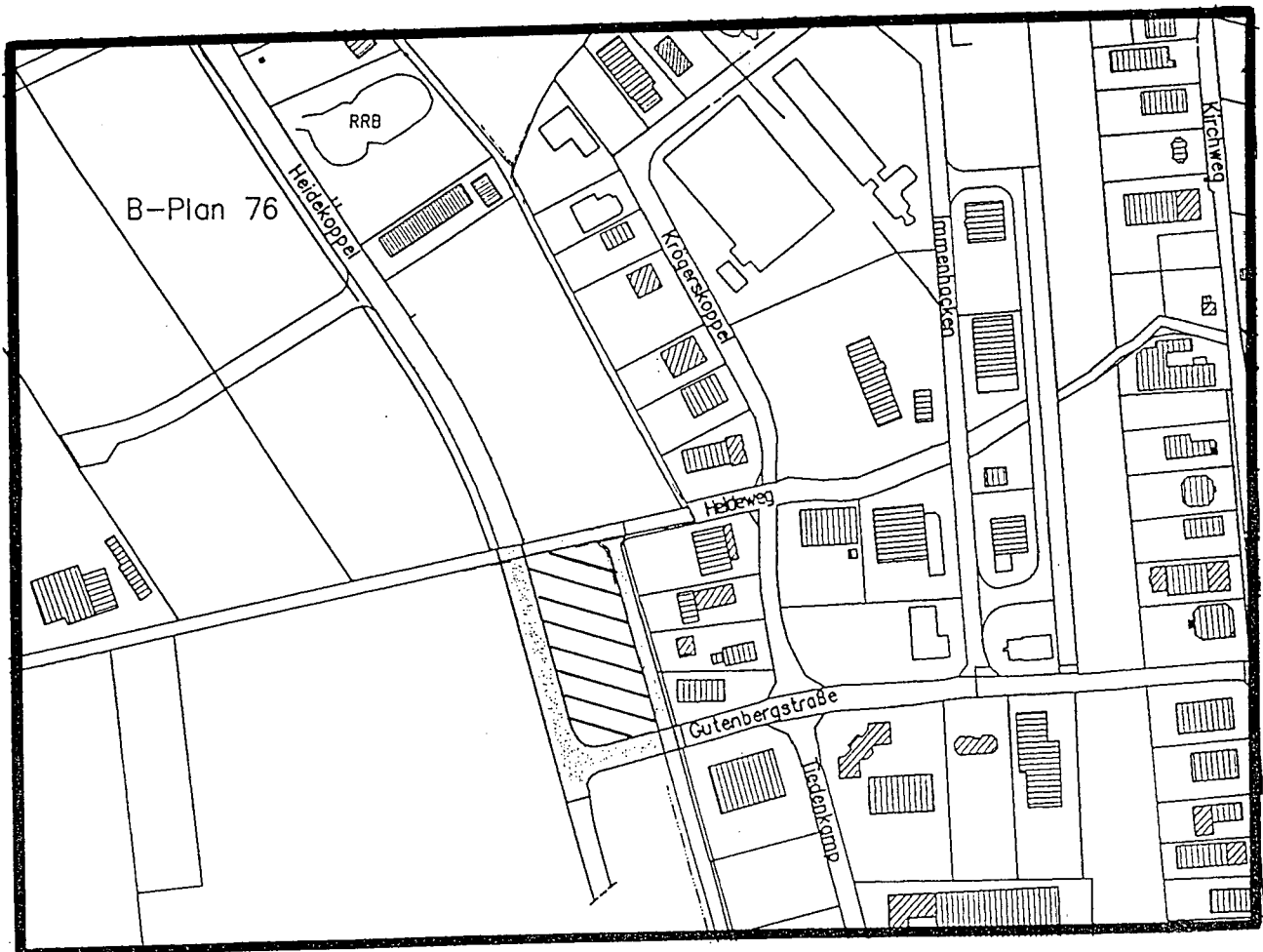


BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 76 „HEIDEKOPPELN“ – 1. ÄNDERUNG
, FÜR DAS GEBIET DES SÜDLICHEN TEILBEREICHES DES
FLURSTÜCKES 16/7 DER FLUR 9 GEMARKUNG ULZBURG, D.H. DIE
FLÄCHEN NÖRDLICH DER GUTENBERGSTRASSE - ÖSTLICH DER
STRASSE HEIDEKOPPEL



INHALTSVERZEICHNIS

1. Entwicklung des Planes
2. Grünordnung
3. Umweltverträglichkeitsprüfung
4. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

- Teil A – Planzeichnung
Teil B – Textteil

1. Entwicklung des Planes

Grundlage

Der Bebauungsplan Nr. 76 „Heidekoppeln“ wurde aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg entwickelt.

F-Plan

Im Flächennutzungsplan ist im Norden Henstedt-Ulzburgs ein größeres, geschlossenes Gewerbegebiet dargestellt. Dieses Gewerbegebiet besteht aus Gewerbeflächen und einer Sondergebietsfläche.

Strukturplan

Unter Berücksichtigung neuerer Zielvorstellungen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg in Zusammenhang mit der Trasse des Autobahnzubringers ist für die nordwestlichen Gewerbeflächen Henstedt-Ulzburgs zusammen mit den Flächen auf ehemaligem Kisdorfer Gebiet ein Strukturplan aufgestellt worden.

B-Plan 76

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 76 ist eine weitere Teilfläche dieses Gewerbegebietes. Entsprechend der im Flächennutzungsplan dargestellten Gliederung ist der Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) und Sondergebiet (SO) für Hotelnutzung ausgewiesen.

B-Plan – Änderung

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine Vermarktung der Flächen des Sondergebietes zu ermöglichen. Gegenüber dem Ursprungsplan sind die wesentlichen Änderungen:

- Festsetzung eines neuen Gewerbegrundstückes
- Erweiterung der Baugrenzen
- Ausweisung der baulichen Nutzung wie die benachbarten Gewerbeflächen

Planungsziel

Durch die Umwandlung der Sondergebietsfläche in Fläche für gewerbliche Nutzung soll die Bebauung der Fläche mit einem Gewerbebetrieb ermöglicht werden. Dies ist aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, weil sich kein Hotelbetrieb trotz intensiver Bemühungen seitens der Gemeinde an dieser Stelle ansiedeln möchte. Um die vorhandene Erschließung zu nutzen und ein abgeschlossenes Gewerbegebiet zu erhalten wird diese Fläche umgewandelt.

Nicht zulässige Betriebe

Sport- und Veranstaltungshallen sowie Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen; ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe bis zu 300 m² Verkaufsfläche, die zur Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung bzw. als untergeordnete Verkaufsstelle für die in diesem Gebiet in industriell gewerblichen Betrieben hergestellten oder verarbeiteten Produkten dienen. Rechtsgrundlage hierfür ist § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in dem Geltungsbereich entspricht den Zielen der Raumordnung und Städteplanung. Gemäß dem Rahmenplan Ulzburg - Mitte soll das geplante Ortszentrum in zentraler Lage der Gemeinde ausgebaut und erweitert werden, um so an Bedeutung zu gewinnen. Eine verstärkte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet würde dieser Planung entgegenwirken. Dieses um so mehr, als bereits südlich der Gutenbergstraße und östlich des Kirchweges eine größere Anzahl von Einzelhandelsbetrieben existiert.

Verkehr

Der Anschluss an das örtliche und übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die angrenzende Straße Heidekoppel und die Gutenbergstraße an die B 433 im Osten bzw. über die Straße Heidekoppel und den nördlich verlaufenden Autobahnezubringer (B 433) an die A 7 im Nordwesten.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung der Gewerbefläche erfolgt über vorhandene bzw. zu erstellende Privatwege auf dem Gelände.

Regenrückhaltebecken

Die Rückhaltung und Reinigung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Plangebiet erfolgt in dem westlich an der Straße Heidekoppel gelegenen vorhandenen Regenrückhaltebecken.

2. Grünordnung

Bestand

Die Flächen des Änderungsbereiches sind z. T. bereits bebaut. Dementsprechend sind bereits die Maßnahmen des Grünordnungsplanes angelegt worden.

3. Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der 1. Änderung des B-Plan 76 wird keine UVP durchgeführt, da die Schwellenwerte nicht überschritten werden.

4. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Wasserversorgung

Die Grundstücke sind bzw. werden an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen. Träger ist der Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen/Henstedt-Ulzburg.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig AG

Erdgasversorgung

Das Industrie- und Gewerbegebiet wird durch die Hamburger Gaswerke GmbH mit Erdgas versorgt. Ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den Anschluss an die öffentliche Kanalisation innerhalb der Straßenverkehrsflächen. Die Abwässer werden über Freigefälleleitungen zur Übergabestation Kaltenkirchen geleitet, wo das Schmutzwasser dem Abwasserzweckverband Pinneberg übergeben wird.

Regenwasser

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über den Anschluss an die Regenkanäle innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die schadlose Ableitung des Regenwassers erfolgt in die vorhandenen Regenrückhaltebecken an der Straße Heidekoppel. Im Regenrückhaltebecken wird das anfallende Oberflächenwasser gereinigt und gedrosselt über eine Rohrleitung in den Vorflutgraben (Verbandsgraben 319.2) abgegeben.

Müllbeseitigung

Die Grundstücke werden entsprechend der Ortssatzung an die Müllabfuhr der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen.

Die Durchführung der Müllabfuhr erfolgt durch den Wegezweckverband des Kreises Segeberg.

Feuerlöscheinrichtung

Das Baugebiet ist bzw. wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr entsprechend dem Erlass des Innenministers vom 24. August 1999 nach dem Regelwerk des DVGW Arbeitsblatt W 405 ausgestattet.

Henstedt-Ulzburg, den 21.03.2001




Gemeinde Henstedt-Ulzburg
- Der Bürgermeister -