

# Begründung

zum

## BEBAUUNGSPLAN NR. 83 "INDUSTRIEGEBIET NORD"

### 1. ÄNDERUNG

der Gemeinde

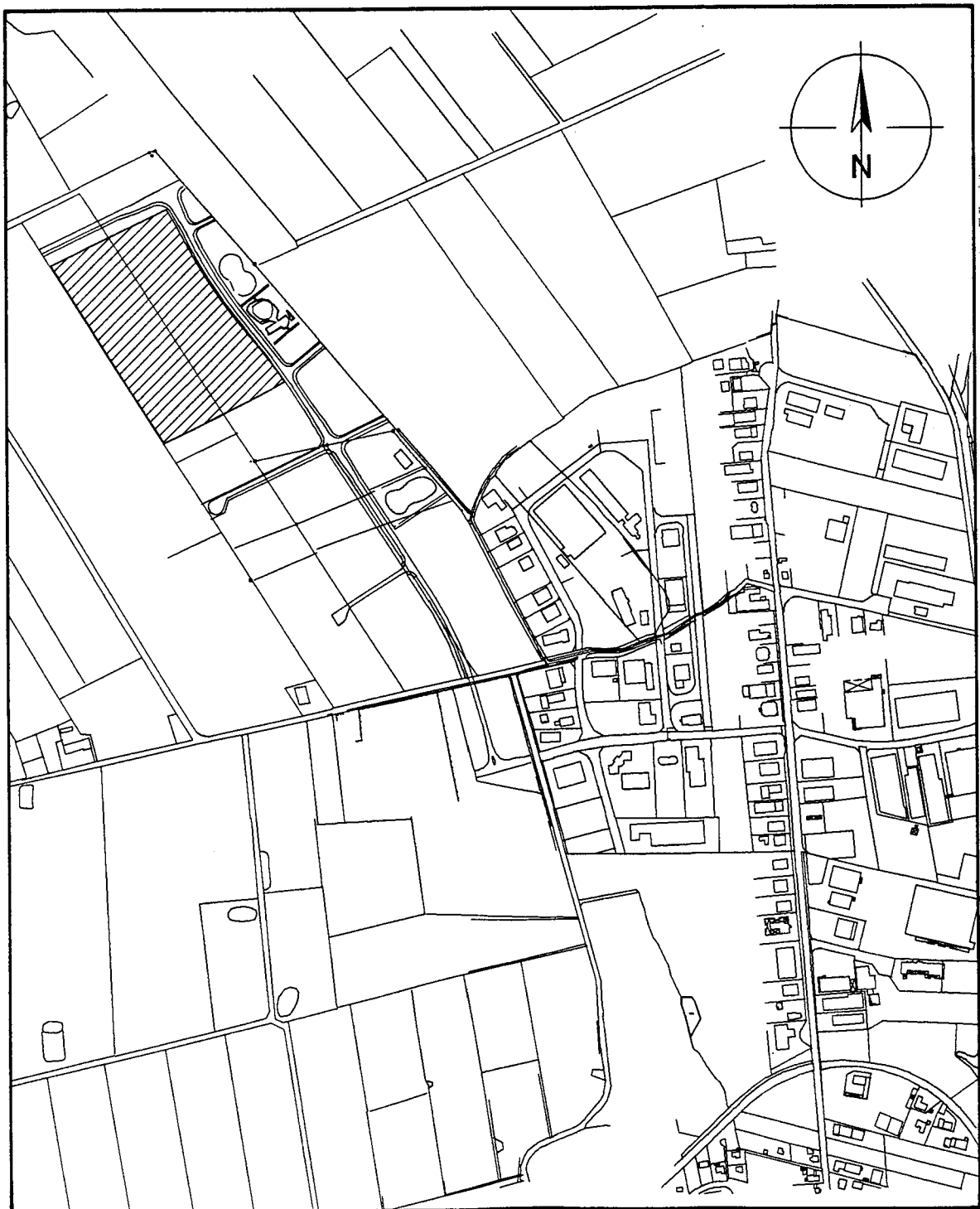
**Henstedt-Ulzburg**

**Kreis Segeberg**

**WAACK + DÄHN**  
INGENIEURBÜRO GMBH

Übersichtsplan  
Maßstab 1 : 10.000

Stand: 03.05.2001



## **B e g r ü n d u n g**

zum Bebauungsplan Nr. 83 „Industriegebiet Nord“ – 1. Änderung  
für den Bereich südlich des Autobahnzubringers – westlich der  
Straße Heidekoppel – nördlich der Lise-Meitner-Straße,  
d. h. Flurstücke 15/8 und 15/9 der Flur 2 Gemarkung Henstedt-  
Ulzburg (ehemals Betriebsgelände Roggatz)

---

### **INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
1. Entwicklung des Planes	1
2. Rechtsgrundlagen	5
3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes	6
4. Beteiligte Grundeigentümer	6
5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	6
6. Grünordnung	7
7. Umweltverträglichkeitsprüfung	7
8. Ver- und Entsorgungseinrichtungen	8

### **BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES**

- Teil A – Planzeichnung  
Teil B – Textteil

## 1. Entwicklung des Planes

- Grundlage** Der Bebauungsplan Nr. 83 „Industriegebiet Nord“ 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 im südlichen Bereich aus Gewerbeflächen und im nördlichen Bereich aus Industrie- und Gewerbeflächen.
- 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 83** Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 83 ist eine weitere Teilfläche dieses Gewerbegebietes. Entsprechend der im Flächennutzungsplan dargestellten Gliederung ist der Bebauungsplan als Industriegebiet (GI) ausgewiesen.

## B-Plan - Änderung

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine Vermarktung der Flächen des ehemaligen Roggatz-Grundstückes (Flurstücke 15/8 und 15/9) zu ermöglichen. Gegenüber dem Ursprungsplan sind die wesentlichen Änderungen:

- Festsetzung eines neuen Knicks an der Grenze des Flurstückes 15/8
- Verschiebung der nördlichen Baugrenze
- Festsetzung eines Knicks zwischen den Flurstücken 15/8 und 15/9 im östlichen Teilstück
- Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zwischen den Flurstücken 15/8 und 15/9 bzw. den westliche Teilflächen bis an die Straße Heidekoppel
- Aufhebung der Festsetzung des mittig verlaufenden Knicks auf dem Flurstück 15/8
- Erhalten des Knicks an der Westgrenze des Flurstücks 15/8 und Ergänzung durch eine Knickneuanlage als Redder
- Aufhebung bzw. Anpassung der Knickfestsetzungen im Bereich des Flurstückes 15/9 entsprechend der vorhandenen Bebauung
- Festsetzungen für das Flurstück 15/9 und den Südteil des Flurstückes 15/8: GI, BMZ 4,0, GRZ 0,6, TH 15,0
- Festsetzungen für das Flurstück 15/8: GI, BMZ 7,0, GRZ 0,9, TH 21,0

## Planungsziel

Die vorhandenen Gebäude mit einer Höhe von ca. 12 m bleiben bestehen. Dementsprechend bleiben die Festsetzungen auf dem Flurstück 15/9 erhalten.

Für die nördlich angrenzende unbebaute Fläche des Flurstückes 15/8 liegen von Seiten eines Interessenten konkrete Pläne für die Errichtung einer Rösterei mit Vertrieb vor. Die Ansiedlung eines derartigen Betriebes kann nur in einem Industriegebiet erfolgen. Im Gemeindegebiet steht z. Z. keine andere Fläche mit der erforderlichen Größe in einem Industriegebiet zur Verfügung. Die Ausweisung weiterer Gebiete ist in absehbarer Zeit nicht geplant.

Das Projekt sieht die Errichtung eines Betriebs- und Bürogebäudes mit Hochregallager und Erweiterungsmöglichkeiten vor, die eine GRZ von 0,9 erfordern. Die in der BauNVO festgesetzte Obergrenze wird damit überschritten. Die Überschreitung kommt jedoch erst bei einer Erweiterung des Betriebes zum tragen, so dass zunächst von einer GRZ von 0,8 ausgegangen werden kann. Die vorgelegte Planung sieht eine Staffelung von Büro-, Betriebsgebäude und Lager vor, durch die eine zu massiv erscheinende Bebauung vermieden wird.

Die erforderlichen Festsetzungen für die Ansiedlung dieses Betriebes lassen sich nur auf diesen Flächen umsetzen. Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch das Projekt sind nicht erkennbar. Durch die Lage des Betriebes am nördlichen Rand des Gewerbe- und Industriegebietes mit direkter Anbindung an die Straße Heidekoppel in unmittelbarer Nähe zum Autobahnzubringer sind die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt.

Weitere Störungen, die von dem Betrieb ausgehen könnten, sind nicht erkennbar, so dass sonstige öffentliche Belange einer Ansiedlung nicht entgegenstehen. Die Überschreitung der GRZ ist somit zulässig

#### Nicht zulässige Betriebe

Sport- und Veranstaltungshallen sowie Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen; ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe bis zu 300 m<sup>2</sup> 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.
Weiterer Ausschlussgrund	Der B-Plan-Bereich liegt im Norden des Gewerbegebietes Ulzburg. Der durch kundenintensive Betriebe erzeugte Verkehr aus den Wohngebieten müsste daher das Gewerbegebiet durchfahren und würde den Güterverkehr behindern.
<u>Verkehr</u>	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 Autobahnzubringer (B 433) an die A 7 im Nordwesten.
Innere Erschließung	Die innere Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt über vorhandene bzw. zu erstellende Privatwege auf den Gelände.
Regenrückhaltebecken	Die Rückhaltung und Reinigung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Plangebiet erfolgt in dem westlich an der Straße Heidekoppel gelegenen vorhandenen Regenrückhaltebecken.
vorhandene Leitungen	Auf den Flächen befinden sich vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Leitungen können weitestgehend bestehen bleiben und entsprechend genutzt werden.

## 2. Rechtsgrundlagen

Aufstellung und  
Satzungsbeschluss

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 83 ist nach den §§ 1, 2 und 8 ff des Baugesetzbuches aufgestellt und am 18.07.2000 als Entwurf beschlossen worden. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 21.11.2000.

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gesetze zugrunde:

BauGB (1997)

– das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

BauNVO (1990)

– die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 BGBl. 1 S. 466

PlanzV 90

– die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

LBO (1994)

– die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 11.07.1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321)

### **3. Lage und Umfang des Bebauungsgebietes**

Lage	Das Gebiet des Plangeltungsbereiches liegt im Norden des Ortsteiles Ulzburg der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.
Grenzen	Die Grenze im Norden verläuft entlang der Trasse des Autobahnzubringers, im Westen entlang des vorhandenen Knicks, Im Osten an der Straße Heidekoppel und im Süden entlang der vorhandenen Grundstücke nördlich der Lise-Meitner-Straße.
Nutzung angrenzender Flächen	Die südlich und östlich angrenzenden Flächen des B-Plan 83 sind bereits entsprechend den Festsetzungen mit Industriebetrieben bebaut. Die westlich angrenzenden Flächen werden zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt.

### **4. Beteiligte Grundeigentümer**

Liegenschaftskataster	Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 - 1. Änderung liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster ermittelt.
Eigentümer	Sie sind im Eigentümerverzeichnis aufgeführt.

### **5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Freie Vereinbarung	Die Ordnung des Grund und Bodens der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke soll durch die Gemeinde Henstedt-Ulzburg im Wege der freien Vereinbarung vorgenommen werden.
--------------------	--

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg steht bereits in Verhandlungen zum Verkauf bzw. Tausch von Flächen.



## 6. Grünordnung

**Bestand** Die Flächen des Änderungsbereiches sind z. T. bereits bebaut. Dementsprechend sind bereits Knicks gerodet bzw. neu angelegt worden.

**Eingriffe und Ausgleich** Die vorgesehene Nutzung des nördlichen Grundstückes erfordert die Rodung des mittig der Flächen verlaufenden Knicks. Als Ausgleich erfolgt an der Nordgrenze des Grundstückes entlang des Autobahnzubringers und an der Westgrenze die Neuanlage von Knicks. Für die durch die Ausweisung des B-Planes 83 verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ist ein Grünordnungsplan aufgestellt worden. Die Prüfung der Bilanzierung aufgrund der 1. Änderung hat ergeben, dass keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen sind in den B-Plan aufgenommen worden bzw. dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

**Realisierung** Die im Gewerbegebiet festgesetzten Anpflanzungen und neu anzulegenden Knicks sind - entsprechend dem Baufortschritt - in der nächstmöglichen Pflanzzeit durchzuführen.

## 7. Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der 1. Änderung des B-Plan 83 wird keine UVP durchgeführt, da die Schwellenwerte nicht überschritten werden. Im Einzelfall ist jedoch von den Betrieben, insbesondere für die vorgesehene Ansiedlung auf den Flurstück 15/8 eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG durchzuführen.

## 8. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Wasserversorgung	<p>Die Grundstücke sind bzw. werden an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen.</p> <p>Träger ist der Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen/Henstedt-Ulzburg.</p>
Stromversorgung	<p>Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig AG</p>
Erdgasversorgung	<p>Das Industrie- und Gewerbegebiet wird durch die Hamburger Gaswerke GmbH mit Erdgas versorgt. Ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.</p>
Entwässerung	<p>Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.</p>
Schmutzwasser	<p>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.</p>
Regenwasser	<p>Die Oberflächenentwässerung erfolgt über den Anschluss an die Regenkanäle innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.</p> <p>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.</p>

Müllbeseitigung

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

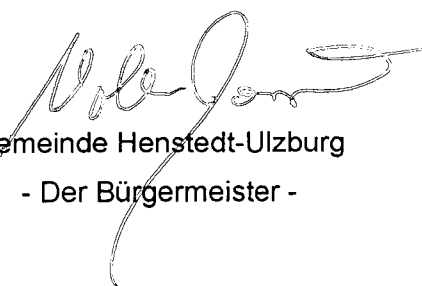
Die Durchführung der Müllabfuhr erfolgt durch den Wegezweckverband des Kreises Segeberg.

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.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m<sup>3</sup>/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Henstedt-Ulzburg, den **22. Nov. 00**

  
Gemeinde Henstedt-Ulzburg  
- Der Bürgermeister -

