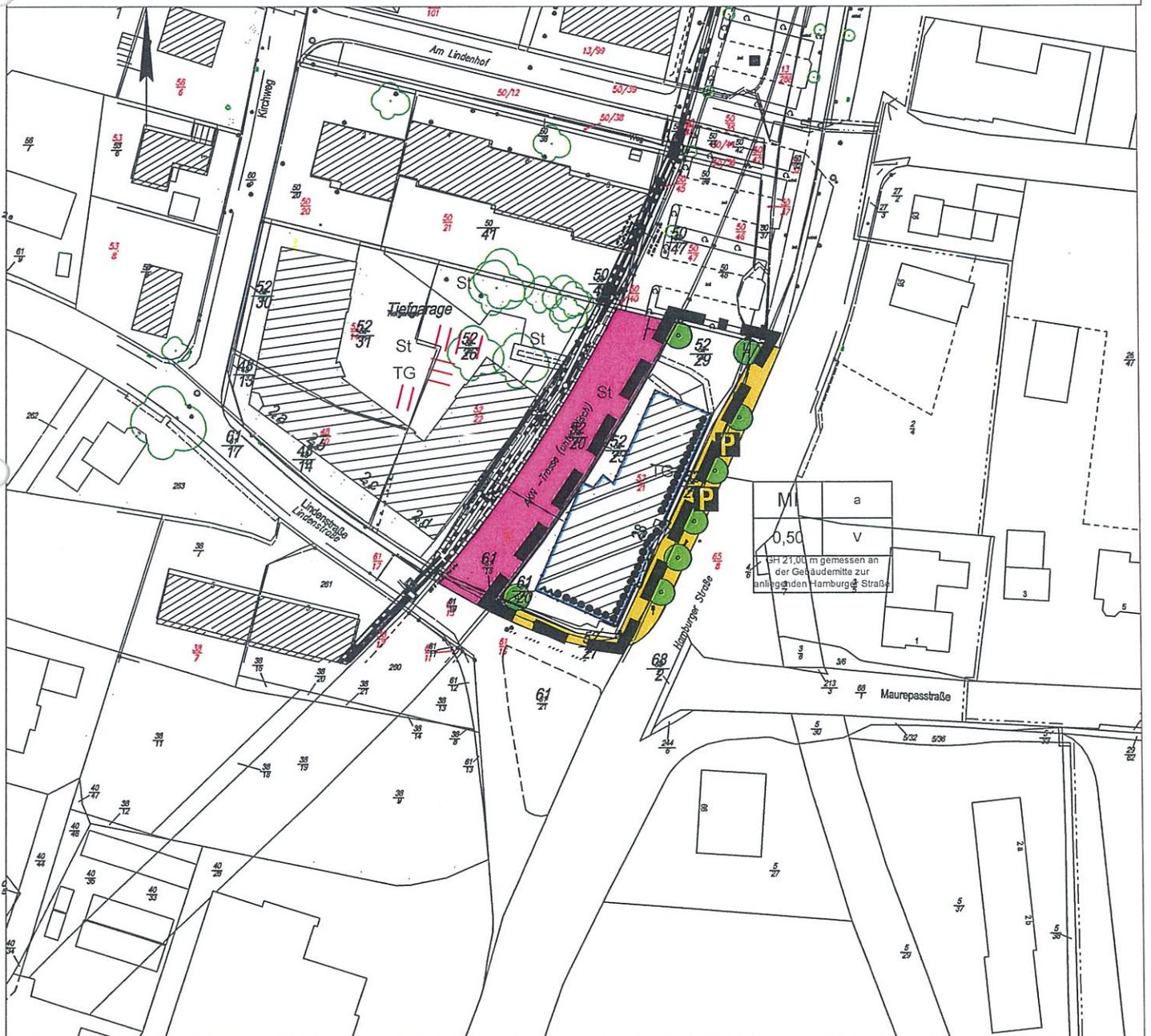


BEGÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 87

"Südlich Am Lindenhof" 3. Änderung

für das Gebiet - Geschäftsgebäude
Hamburger Straße 28 - 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 06.10.2009 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Südlich Am Lindenhof“, 3. Änderung (Aufstockung) für das Gebiet – Geschäftsgebäude Hamburger Straße 28 - 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 Geschossigkeit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die weiteren Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB vorliegen.

Vereinfachtes Verfahren

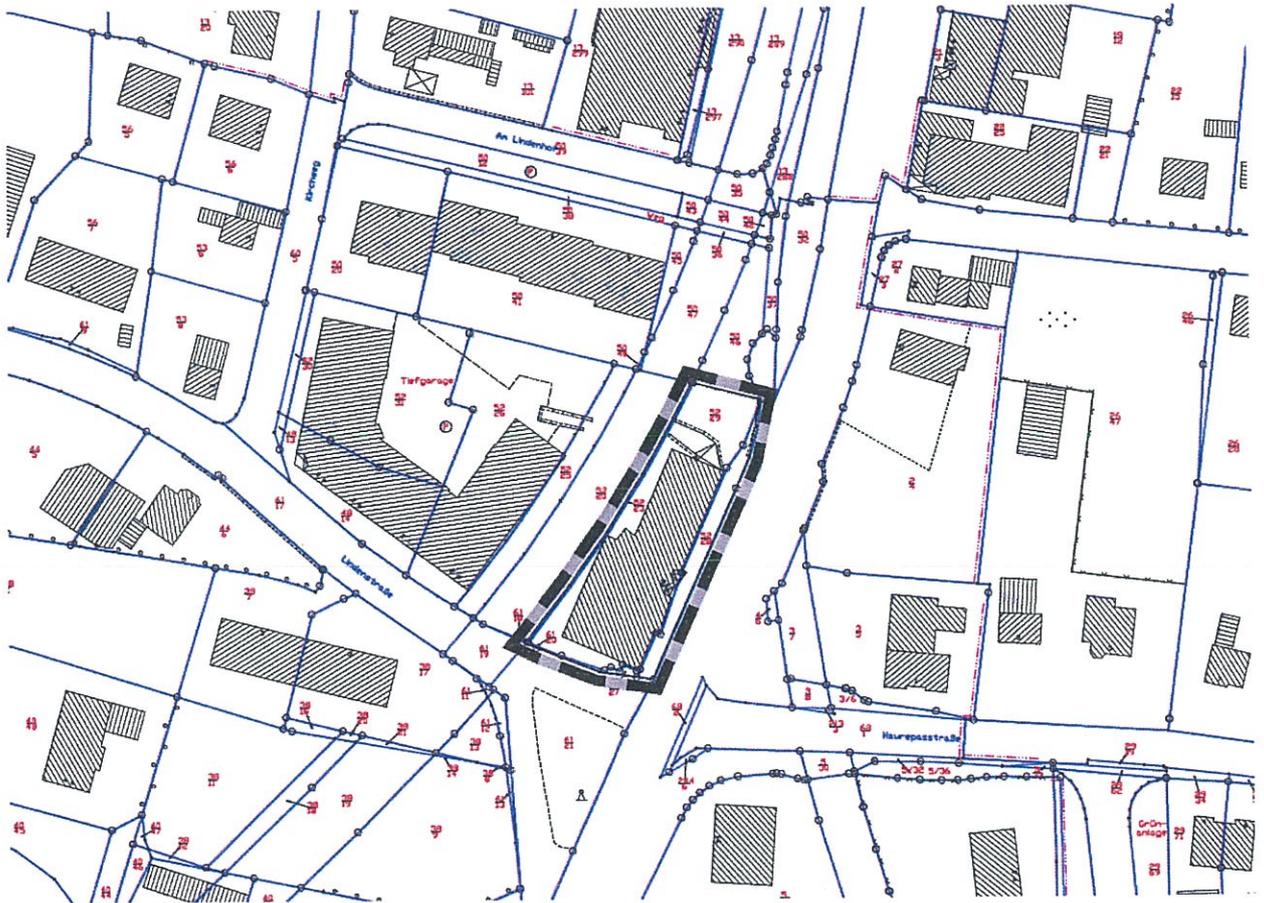
Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und es wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich verändert.

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 Lindenhof. Nördlich befindet sich eine PKW-Stellplatzanlage. Südlich grenzt die Lindenstraße an. Östlich befindet sich die Hamburger Straße.



2.0 Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 87 „Südlich Am Lindenhof“ wurde am 19.03.1998 rechtskräftig.

Inhalt dieser Änderung ist die Anhebung der vorhandenen III-Geschossigkeit auf maximal V Geschosse in Verbindung mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 21,00 m.

Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der vorhandenen Mieter innerhalb des Gebäudes wird zusätzlicher Büroflächenbedarf nachgefragt. Die einzige Möglichkeit diesem Bedarf vor Ort nachzukommen ist die Aufstockung des vorhandenen Gebäudes.

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 Dreigeschossigkeit wird aufgehoben. Stattdessen wird eine Fünfgeschossigkeit festgesetzt. Zusätzlich wird eine Gebäudehöhe von maximal 21,00 m festgesetzt.

4.3 Bauweise überbaubare Grundstücksflächen

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

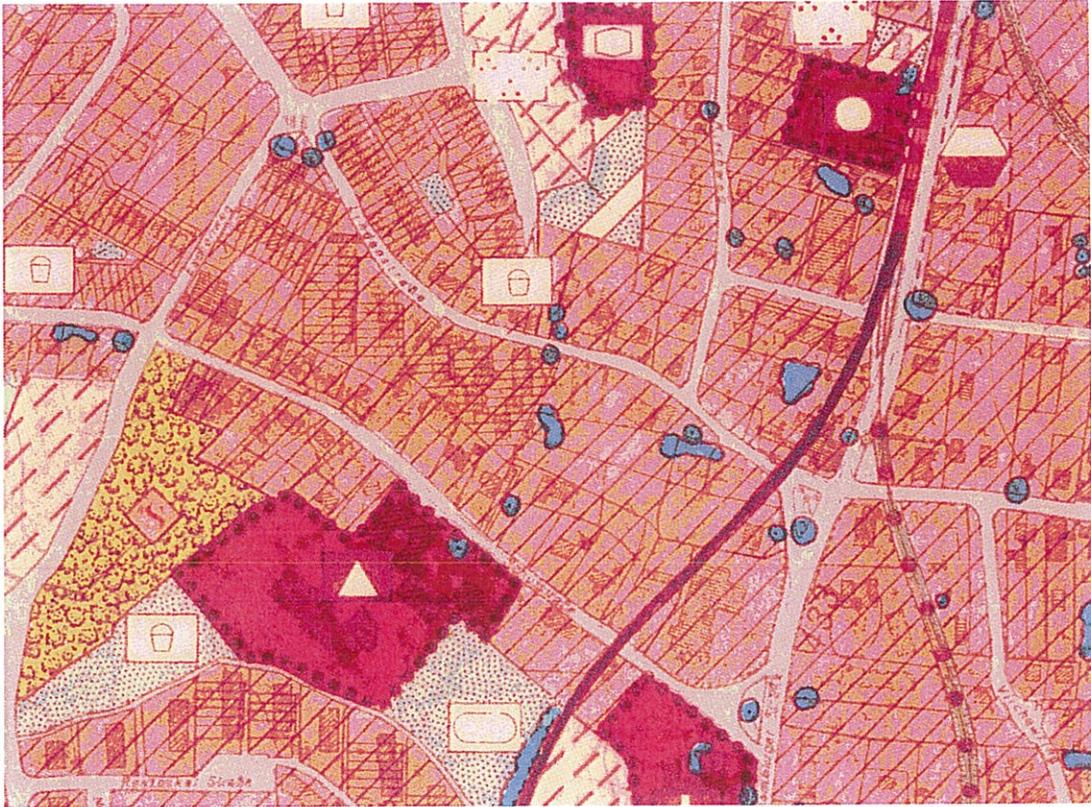
4.4 Gestaltung

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 Bebauung mit Stellplatzanlagen und entsprechendem Begleitgrün. Dieser ist wegen der ständigen Nutzung nicht als Lebensraum Tierarten geeignet.

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Naherholung.

6.0 Verkehr

6.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung der Baugebiete erfolgt über die Hamburger Straße.

Die innere Erschließung erfolgt über die Linden Straße.

6.2 Ruhender Verkehr

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein vom 16.08.1995, unterzubringen. Eine Ablösung der Stellplätze ist für dieses Gebiet unzulässig.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind in den Erschließungsstraßen bereits gesichert.

6.3 ÖPNV-Erschließung

Das Plangebiet liegt ca. 300 m vom Bahnhof Henstedt-Ulzburg, an dem die im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) betriebenen Schnellbahnlinien A1 Neumünster (Außerhalb des HVV) - Boostedt - Eidelstedt, A2 Kaltenkirchen - Norderstedt Mitte und A3 Ulzburg Süd - Elmshorn verkehren, entfernt. 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 Verkehrsräusche 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.

Bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich des AKN-Troges müssen die Einwirkungen der geplanten Hochbauten und Verkehrsanlagen auf die vorhandenen Konstruktionen des AKN-Troges von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfungsingenieur für Baustatik anhand der vorhandenen statischen Unterlagen aus der Baumaßnahme des zweigleisigen Ausbaus der AKN-Trasse überprüft werden.

Bei den Baumaßnahmen ist im Rahmen einer eisenbahntechnischen Prüfung der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein mit Vorlage der entsprechend geprüften Nachweise zu beteiligen.

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

7.0 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.

Bei Gebäuden ab der Gebäudeklasse 4 ist der zweite notwendige Flucht- und Rettungsweg über eine weitere Treppe zu sichern - LBO 2009.

8.0 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, 01.07.2010

Bürgermeister