

BEGRÜNDUNG

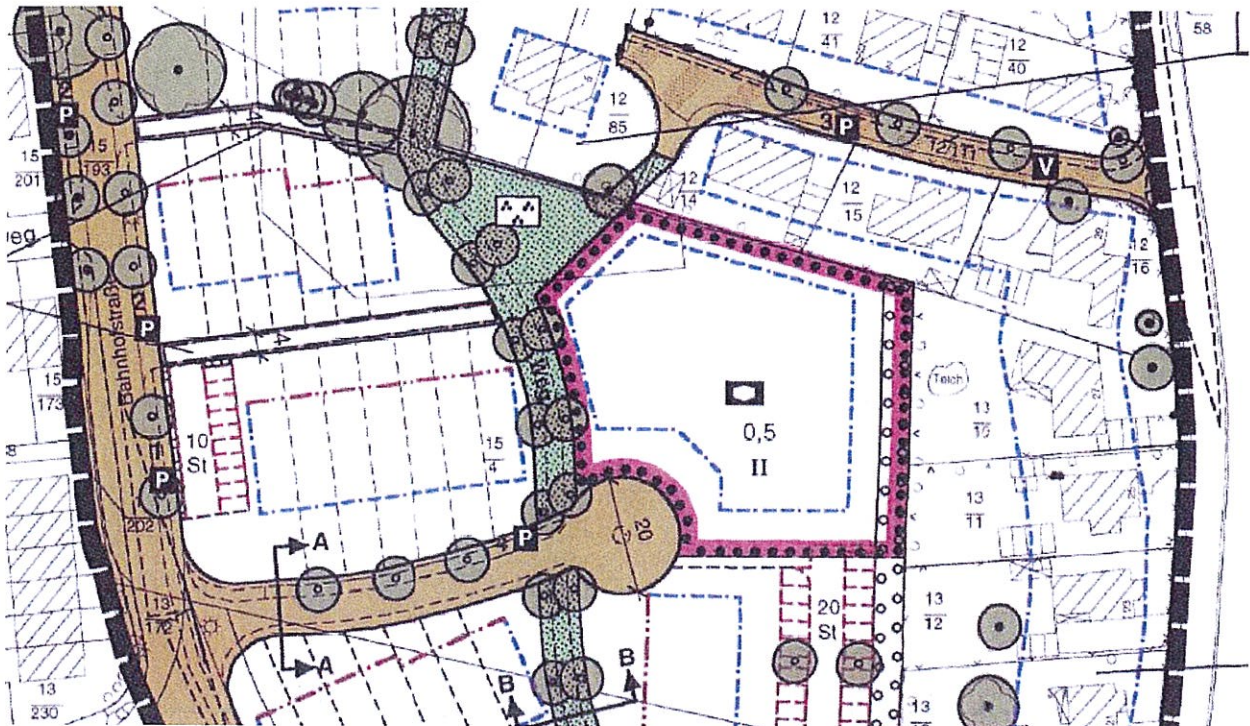
ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 100

„KAMMERLOH - OSTTEIL“

2. ÄNDERUNG (EHEMALIGE KINDERTAGESEINRICHTUNG)

FÜR DAS GEBIET WESTLICH DER BEBAUUNG AM KIRCHWEG – SÜDLICH DER BEBAUUNG IM WINKEL – ÖSTLICH DER BEBAUUNG AN DER BAHNHOFSTRAßE – NÖRDLICH DER BE-BAUUNG BAHNHOFSTRAßE 113-117 - 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 11.05.2009 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Kammerloh - Ostteil“ (ehemalige Kindertageseinrichtung) für das Gebiet westlich der Bebauung am Kirchweg – südlich der Bebauung Im Winkel – östlich der Bebauung an der Bahnhofstraße – nördlich der Bebauung Bahnhofstraße 113-117, im Ortsteil Ulzburg gefasst.

Dem Bebauungsplan 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

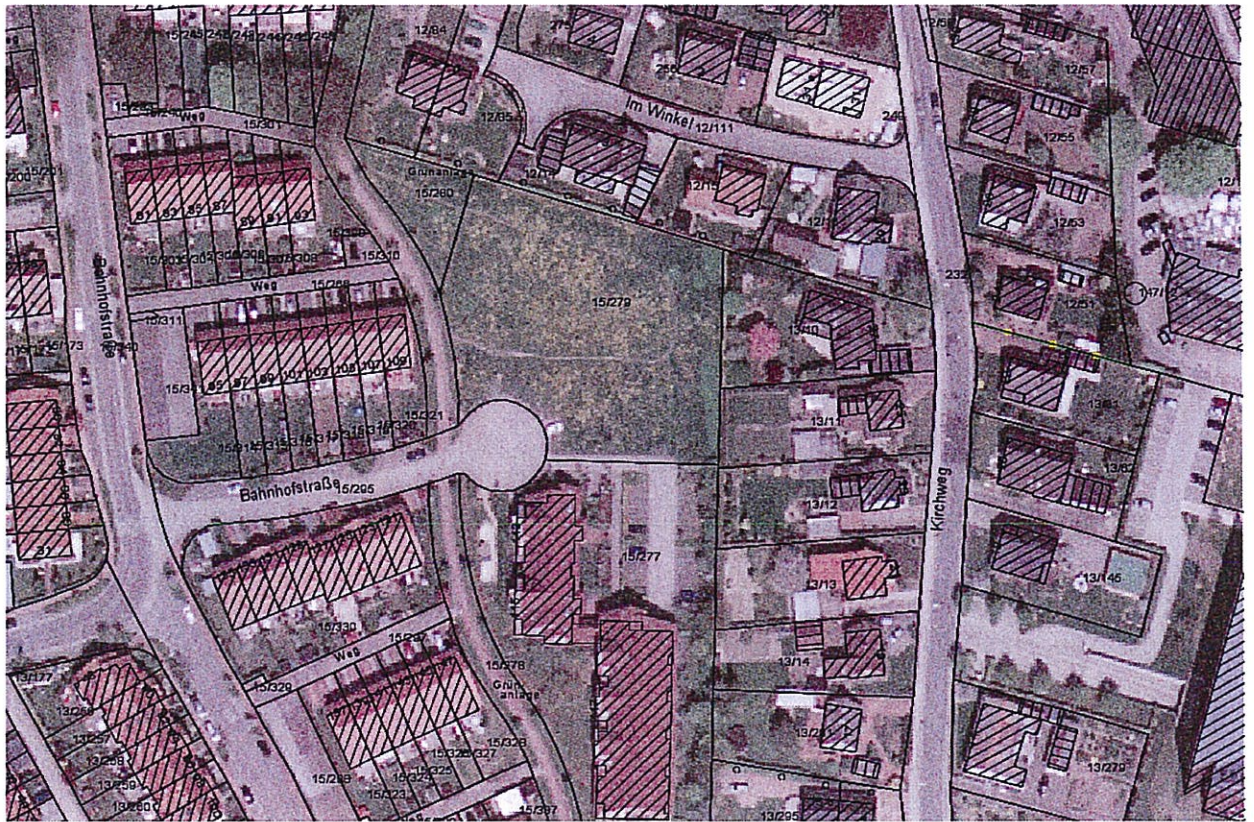
Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und es wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich verändert.

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. Das Plangebiet ist umschlossen von Siedlungsflächen. Die Bebauung ist überwiegend durch eine Reihenhausstruktur geprägt.



2.0 Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 100 für das Gebiet „Kammerloh - Ostteil“ hat am 09.08.2001 Rechtskraft erlangt.

Im Jahre 1996 sind die Planungen zur ursprünglich vorgesehenen Verlegung der AKN-Eisenbahntrasse in das Kammerlohgebiet endgültig aufgegeben worden. Für diesen Bereich hat die Gemeinde dann den Bebauungsplan Nr. 100 „Kammerloh-Ostteil“ aufgestellt und hier neben der Wohnbebauung unter anderem auch eine Fläche für eine Kindertageseinrichtung festgesetzt. Es handelt sich hierbei um das gemeindeeigene 2.983 m² große Flurstück 15/279 der Flur 3 Gemarkung Ulzburg.

Auf dieser Fläche sollte als Ersatz für den abgängigen Altbau der Kindertagesstätte Beckerberg I ein entsprechender Neubau erfolgen. Die diesbezüglichen Planungen sind bisher jedoch immer wieder verworfen worden und werden durch die Baumaßnahmen an der Grundschule Ulzburg hinfällig. Mit der neuen Kindertageseinrichtung an der Grundschule Ulzburg wird der Bedarf an der Kindertagesbetreuung im Ortsteil Ulzburg dauerhaft gedeckt sein.

Daher hat der Kinder- und Jugendausschuss in seiner Sitzung 07/2008-2013 am 23.03.2009 beschlossen, die Planungen für den Bau einer Kindertageseinrichtung im Baugebiet „Kammerloh“ endgültig aufzugeben.

Um in diesem Gebiet nun eine Wohnbaunutzung zulassen zu können, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Inhalt dieser Änderung ist:

- Ausweisung eines Baufensters
- Absenkung der GRZ von 0,5 auf 0,4
- Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes
- Festsetzung einer offenen Bauweise
- Verschiebung des ursprünglichen Baufensters.

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Ursprungsplanes unberührt.

3.0 Entwicklung des Planes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Plangeltungsbereich wird entsprechend der vorhandenen Nutzung nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der vorliegenden Bebauungsplanänderung durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

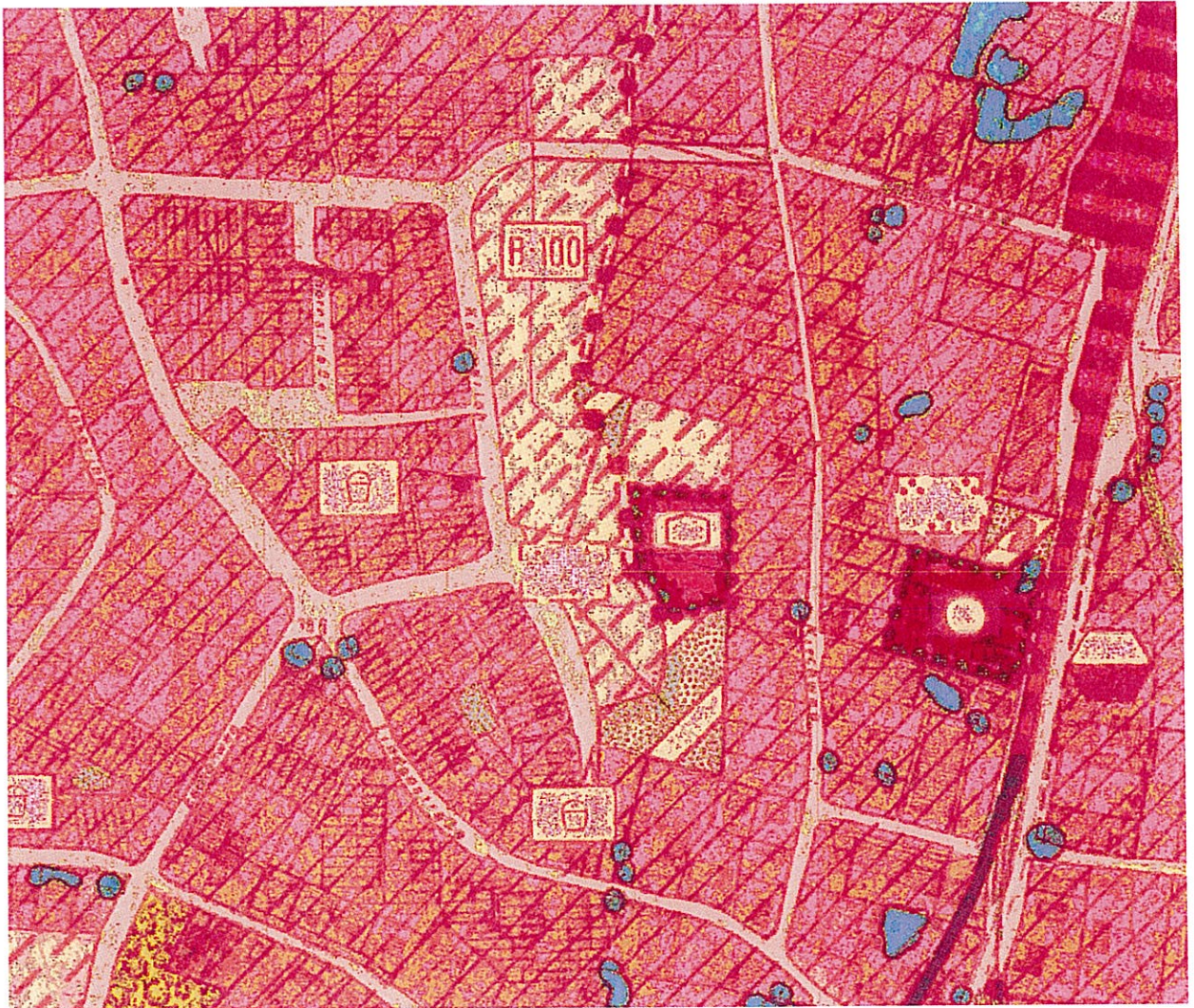
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.0 Grünordnung

Der Bebauungsplan strebt eine Änderung eines des bereits überplanten Plangebietes an. Insofern bereitet die Planung zwar einen Eingriff in Natur und Landschaft vor, ein zusätzlicher Ausgleich erübrigt sich, weil die im Ursprungsplan zulässige GRZ um 0,1 vermindert wird.

4.1 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist die Fläche als „Gemeinbedarfsfläche“ dargestellt. Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden (vgl. Auszug aus dem Landschaftsplan).



4.2 Artenschutz

Auf der Grundlage der Bestimmungen des BNatSchG sind die Festsetzungen der B-Plan-Änderung auch unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu beurteilen, unabhängig von der im vorliegenden Planfall wegen des vereinfachten Verfahrens nicht eintretenden Ausgleichspflicht.

Ausgangssituation

Real handelt es sich bei der überplanten Fläche um eine kurzschürige Wiesenfläche im direkten Wohnumfeld der angrenzenden Wohnbebauungen. Baum- oder sonstiger Gehölzbestand ist auf der Fläche nicht vorhanden. Die einzigen Gehölzstrukturen werden von den randlichen gartenbegrenzenden Hecken (Laub- und Nadelgehölze) sowie einigen Jungbäumen entlang des an der Westgrenze verlaufenden öffentlichen Fußwegs gebildet. Der betrachtete innerörtliche Landschaftsausschnitt hat daher nur eine geringe bis mittlere naturschutzfachliche Bedeutung als Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist entsprechend der geltenden B-Plan-Festsetzungen von einer bestehenden Bebauung und einer Gemeinbedarfsnutzung auszugehen.

Angesichts der aktuellen Biotop- und Habitatstrukturen, der Lage im Siedlungsraum, der infolgedessen nutzungsbedingten Störungen (Spaziergänger, spielende Kinder, Hunde), der geringen Flächengröße von nur knapp 3.000 qm etc. ist für die Belange des Artenschutzes davon auszugehen, dass

- ein Vorkommen von Pflanzenarten sowie von (nur) nach nationalem Recht streng oder besonders geschützten Pflanzenarten ausgeschlossen ist, da der überwiegende Teil der entsprechenden Arten selten und auf naturnaher, vergleichsweise anspruchsvoller Standorte angewiesen ist,
- Vorkommenspotentiale für streng geschützte, jedoch häufige Fledermausarten (z.B. Breitflügelfledermaus) auf der Fläche wegen des Mangels an geeigneten Gehölz- und sonstigen Strukturen nicht gegeben sind (in den angrenzenden Gärten stehen zudem potentiell weitaus geeignetere Quartiers- und Nahrungsangebote zur Verfügung),
- der Änderungsbereich für alle weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Habitate bzw. keinen geeigneten Lebensraum bietet,
- von den europäischen Vogelarten ein Vorkommen von Brutvogelarten aus den genannten Gründen auf der Fläche äußerst unwahrscheinlich ist,
- von den weiteren (nur) nach nationalem Recht streng oder besonders geschützten Tierarten etwaige Vorkommen der streng geschützten Arten aufgrund der Habitatausprägung im Gebiet ausgeschlossen werden können und von den besonders geschützten Tierarten im Verbund mit den umgebenden Gärten Vorkommen von allgemein verbreiteten Säugetieren wie Igel, Maulwurf und einigen Mausarten sowie häufige Allerweltsarten der Wirbellosen wie z.B. Hummeln und Laufkäfer wahrscheinlich sind, spezialisierte oder gefährdete Arten jedoch nicht.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Anstelle der bisher zulässigen Festsetzung einer Fläche für den Bau einer Kindertagesstätte soll nunmehr eine Wohnbebauung planerisch ermöglicht werden. Der einzige Habitatverlust betrifft die intensiv gepflegte und genutzte Wiesenfläche. Alle randlichen Gehölzbestände (junge Baumreihen, Hecken) etc. bleiben – da außerhalb des Geltungsbereichs – unverändert erhalten.

Vor dem Hintergrund der geringen Habitateignung des Plangebiets für artenschutzrechtlich relevante Arten kann davon ausgegangen werden, dass durch die Änderung des B-Plans keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 42 BNatSchG eintreten und die diesbezüglichen Bestimmungen eingehalten werden. Dies betrifft die Tötungsverbote, Störungsverbote, Verbote des Beschädigens und Zerstörens von Lebensstätten sowie den Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang.

Da keine Verbotstatbestände im Sinne des § 42 BNatSchG eintreten, werden auch keine artenschutzrechtlichen Kompensationsbedarfe ausgelöst.

LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB

Freie Landschaftsarchitektin bdl
Ochsenzoller Straße 142 a
22848 Norderstedt

5.0 Verkehr

5.1 Verkehrserschließung

Die äußere und innere Erschließung der Fläche erfolgt über die Bahnhofstraße.

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 dargestellt.

5.3 ÖPNV-Erschließung

Die Mitte des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m vom Bahnhof A-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, und somit innerhalb des im 3. RNVP des Kreises Segeberg mit der Laufzeit 2008-2012 festgelegten Haltestelleneinzugsbereichs (600-Meter-Radius) für städtisch strukturierte Gebiete liegt.

Zusätzlich halten dort folgende gleichfalls im HVV verkehrenden Buslinien:

- 293 A-Henstedt-Ulzburg - U/A-Norderstedt Mitte
- 196 A-Henstedt-Ulzburg - Gewerbegebiet Ulzburg
- 296/496 A-Henstedt-Ulzburg - Kisdorf
- 396 A-Henstedt-Ulzburg - Henstedt, Kirche
- 6541 Barmstedt - A-Henstedt-Ulzburg
- 7141 A-Henstedt-Ulzburg - Bf. Bad Oldesloe
- 616 UA-Norderstedt Mitte und A-Henstedt-Ulzburg.

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

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

d) Oberflächenentwässerung

Die Dach- und Wegeflächen müssen versickert werden. Ein externer Anschluss an die Kanalisation erfolgt nicht.

Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers hat sich an den Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu orientieren.

Auf den Einzelgrundstücken ist die Versickerung über die belebte Bodenzone in Form von Sickermulden und -flächen der Schachtversickerung vorzuziehen. Hof- und Verkehrsflächenwasser ist grundsätzlich ungesammelt über die belebte Bodenzone zu versickern.

e) Gas

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

f) Abfallbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg. Da die äußere und innere Erschließung der Grundstücke über die Bahnhofstraße geplant ist, müssen die Bio-, Restabfall- und Papierbehälter zur Entleerung am Abfuhrtag wegen der fehlenden Wendemöglichkeit an der Bahnhofstraße bereit gestellt werden.

g) 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 Feuerwehrezufahrten sind entsprechend des § 5 Abs. 1 LBO 2009 auszuführen und müssen 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.

8.0 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, 17.02.2010

Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Der Bürgermeister

In Vertretung



(Annette Marquis)

1. stellv. Bürgermeisterin