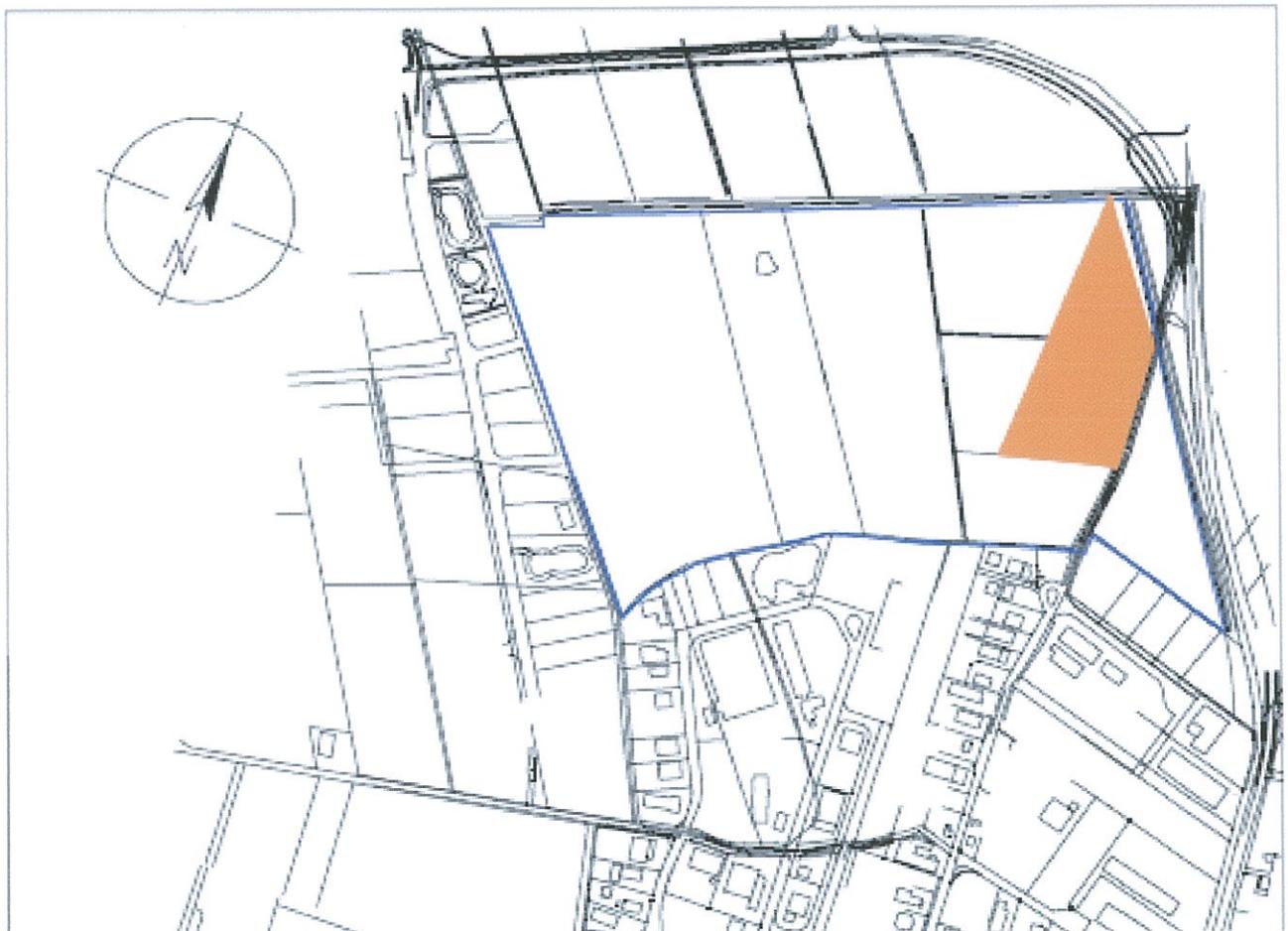


BEGRÜNDUNG

ZUM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 106 „GEWERBEGEBIET KIRCHWEG NORD“,
2. ÄNDERUNG**

**FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER GEPLANTEN AUSGLEICHSFLÄ-
CHEN - WESTLICH DES VORHANDENEN WANDERWEGES - NÖRD-
LICH DES KIRCHWEGES - SÜDLICH DES RODELBERGES**



INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN
 - 1.1 RECHTSGRUNDLAGEN
 - 1.2 BESTAND UND LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES
- 2.0 PLANUNGSZIELE
- 3.0 ENTWICKLUNG DES PLANES
 - 3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 3.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
- 4.0 GRÜNORDNUNG
- 5.0 VERKEHR
 - 5.1 VERKEHRERSCHLIEßUNG
 - 5.2 RUHENDER VERKEHR
- 6.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN
- 7.0 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

1.0 Allgemeine Grundlagen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850, ber. S. 4410).

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 09.12.2003 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 106 „Gewerbegebiet Kirchweg Nord“, 2. Änderung, für das Gebiet östlich der geplanten Ausgleichsflächen - westlich des vorhandenen Wanderweges - nördlich des Kirchweges - südlich des Rodelberges aufzustellen.

1.2 Bestand und Lage des Änderungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Gewerbegebietes Kirchweg Nord. An der östlichen Grenze des Plangebietes gliedern sich Gewerbeflächen an. Westlich verläuft ein vorhandener Wanderweg und die Trasse der AKN-Eisenbahn. Nördlich des Gebietes befindet sich der Rodelberg der Gemeinde Henstedt-Ulzburg. Südlich des Plangebietes ist der Kirchweg.

2.0 Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 106 „Gewerbegebiet Kirchweg Nord“ weist für die Flächen Gewerbegrundstücke und Ausgleichsflächen aus.

Das gemeindeeigene Grundstück an der Verlängerung des Kirchweges bietet sich als Standort für das vom Umzug betroffene Tierheim an. Der Standort liegt im Bereich eines Gewerbegebietes. Mit Konflikten seitens der Einwohnerschaft in diesem Gebiet wird nicht gerechnet. Daher ist dieser Standort ideal zur Errichtung eines neuen Tierheimes.

Hinzu kommt, dass das geplante Hundehaus im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Parzelle liegt und hier keine direkte Nachbarschaft von Gewerbebetrieben besteht.

Aufgrund der kurzen Entfernungen zu den nächstmöglichen Einkaufsmöglichkeiten und der trotzdem relativ isolierten Lage sollen zusätzlich an dieser Stelle „Schlichtwohnungen“ errichtet werden. Dies hat den Vorteil, dass eine Störung der Anwohnerschaft in direkter Nachbarschaft zu den „Schlichtwohnungen“ nicht mehr besteht. Aus den Erfahrungen anderer Nachbargemeinden und der Gemeinde Henstedt-Ulzburg selbst sind „Schlichtwohnungen“ einem ständigen Mieterwechsel unterworfen. Darüber hinaus ist das Klientel der Mieter mit „normalen Nachbarn“ unverträglich. Direkte Auswirkungen auf die Vermarktung von Nachbargrundstücken in Bezug auf den Kaufpreis sind die Folge.

Um dieses Konfliktpotential abzumildern, wird der Standort im Gewerbegebiet Kirchweg Nord gewählt, um neue „Schlichtwohnungen“ zu errichten, die der Gemeinde Henstedt-Ulzburg eine menschenwürdige Unterbringung von in Not geratenen Menschen ermöglicht unter gleichzeitiger Berücksichtigung des vorhandenen Konfliktpotentials, die Teile dieser Bevölkerungsschichten mit sich bringen.

Planungsziele sind:

- Umwandlung der Gewerbebebietsfläche in Mischbaufläche
- Erweiterung der Baugrenzen um die geplanten Gebäude des Tierheimes und die damit verbundene Umwandlung der Ausgleichsfläche A in Sonderbaufläche
- Neuausweisung der Ausgleichsfläche A an Stelle des ehemals geplanten Industriestammgleises
- Abarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung für diesen Bereich.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 wirksam. Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Kirchweg Nord“, 2. Änderung, stellt der Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dar. Die Bebauungsplanänderung wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; dieser wird in einem Parallelverfahren angepasst.

3.0 Entwicklung des Planes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Kirchweg Nord“ wird entsprechend für die geplante Nutzung als Mischgebiet und Sondergebiet festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 106 „Gewerbegebiet Kirchweg Nord“ werden übernommen, um keine entgegengesetzte Entwicklung zu ermöglichen.

4.0 Grünordnung

Die Bebauungsplanänderung bereitet eine Neubebauung bzw. Neuversiegelung und somit einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Kirchweg Nord“ wird ein Baufenster neu ausgewiesen und ein zweites Baufenster erweitert.

Es werden ca. 697 m² überbaubare Grundstücksflächen neu ausgewiesen.

Es werden 3.376 m² Ausgleichsfläche überplant.

Durch die Änderungsplanung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 348,50 m² (697,00:2 gem. Runderlass) für die zusätzlichen überbaubaren Grundstücksflächen, sowie ein Ausgleichsbedarf von 3.376 m² für die Reduzierung der Ausgleichsfläche A.

Durch die Aufhebung der Darstellung des Industriestammgleises werden ca. 2.978,00 m² Ausgleichsfläche neu als geplanten Gehölzpflanzungen in der Bebauungsplanänderung ausgewiesen. Zusätzlich werden 278 m² Ausgleichsfläche geplanten Gehölzpflanzungen südlich des Tierheims und 882 m² östlich des Wanderweges neu ausgewiesen.

Damit ergibt sich folgende Bilanz:

Für 3.724,50 m² Eingriffsfläche werden 4.138,00 m² Ausgleichsfläche ausgewiesen.

Der Überschuss von 413,5 m² wird den zu erwartenden Eingriffen durch Zuwegungen und Stellplätzen zugeordnet.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist damit ausgeglichen.

Die Ausgestaltung der Ausgleichsflächen erfolgt gem. des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 106.

Die Mischgebietsfläche und die Gewerbefläche sind in ihrer bisherigen Größe und Nutzungsintensität bereits im Ursprungsplan bilanziert worden. Eine Änderung der Bilanzierung ergibt sich hier nicht.

5.0 Verkehr

5.1 Verkehrserschließung

Die äußere und innere Erschließung der Baugebiete erfolgt über den Kirchweg.

5.2 Ruhender Verkehr

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

5.3 ÖPNV-Erschließung

Das Plangebiet ist durch die im Rahmen des HVV betriebene Buslinie 196 A Henstedt-Ulzburg – Gewerbegebiet Ulzburg – A Henstedt-Ulzburg an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle Ulzburg, Kurt-Körper-Str. befindet sich in ca. 200 m Entfernung (Luftlinie) von der Mitte des Plangebietes.

Im Verlauf der Linie bestehen Verknüpfungen an das HVV-Schnellbahnnetz und weitere HVV-Buslinien.

5.4 Bahnanlagen

Gemäß § 6 Abs. 1 des Landeseisenbahngesetzes dürfen längs der Strecken von Eisenbahnen

1. bei gerader Streckenführung
 - a) bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 50 m,
 - b) Lichtreklamen in einer Entfernung bis zu 200 m,
2. bei gekrümmter Streckenführung
bauliche Anlagen und Lichtreklamen in einer Entfernung bis zu 250 m von der Mitte des nächstgelegenen Gleises nicht errichtet oder geändert werden, wenn die Betriebssicherheit der Eisenbahn dadurch beeinträchtigt wird.

Zudem gilt § 7 Abs. 1 des Landeseisenbahngesetzes:

„Zum Schutz der Eisenbahnanlagen vor nachteiligen Einwirkungen der Natur, insbesondere durch Hochwasser, Schneeverwehungen, Steinschläge und Vermurungen, haben die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Besitzerinnen und Besitzer der einer Eisenbahn benachbarten Grundstücke die erforderlichen Schutzeinrichtungen zu dulden.“

Die Anliegergrundstücke an das Bahngelände sind durch ordnungsgemäße wirkungsvolle Einfriedigungen gegenüber dem Bahngrundstück abzugrenzen, um das unbefugte Betreten und Befahren der AKN-Flächen zu verhindern. Diese Einfriedigungen dürfen keine Tore, Türen oder sonstige Öffnungen erhalten.

Anpflanzungen auf den Anliegerflächen dürfen den Eisenbahnbetrieb zu keiner Zeit behindern oder gefährden.

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.

Alle Leitungen und Kabel von E.ON Hanse müssen von oben zugänglich bleiben.

Außerdem wird davon ausgegangen, dass Baumaßnahmen weder zu einer Lageveränderung der Anlageteile führt, noch, dass es zu dauerhaften unzulässigen Über- bzw. Unterdeckungen der o.g. Anlagen kommt.

Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten ist der Bauunternehmer verpflichtet, bei E.ON Hanse durch Anforderungen der bis dahin ggf. aktualisierten Planunterlagen einschließlich der Hausanschlussleitungen Auskunft über die Lage der im Aufgrabungsbereich befindlichen E.ON Hanse - Anlagen einzuholen.

c) Schmutzwasser

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

d) Oberflächenentwässerung

Analog zur Begründung des Ursprungplanes.

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.

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 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.

Gemeinde Henstedt-Ulzburg, 16.05.2005




Bürgermeister