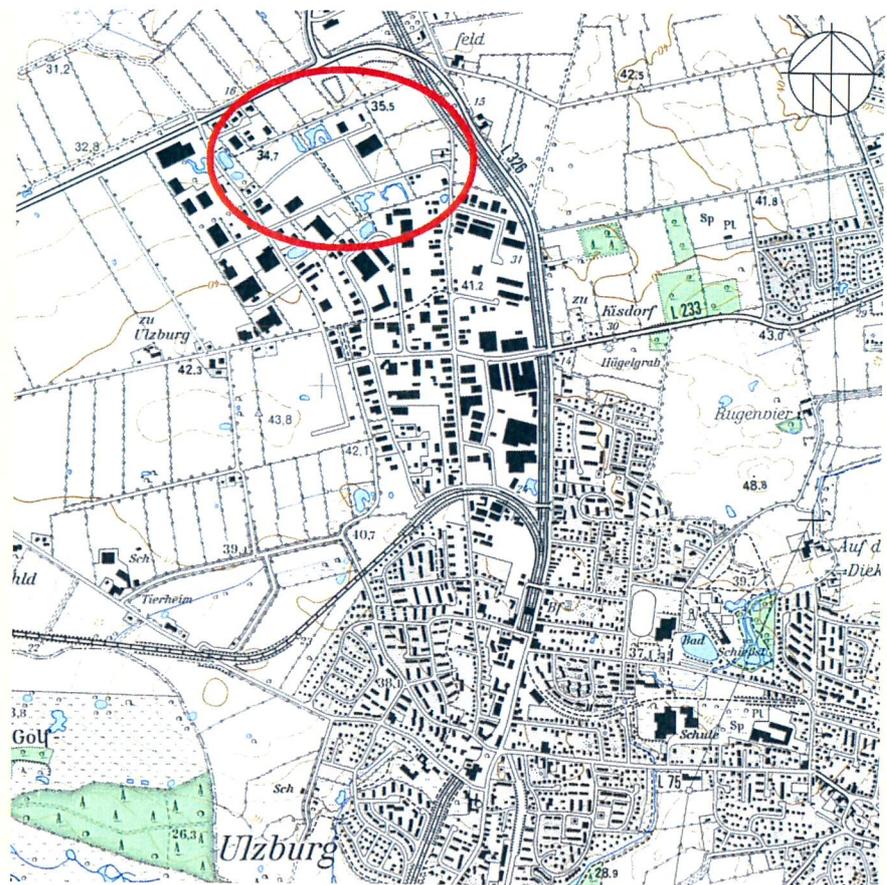


Bebauungsplan Nr. 106 „Gewerbegebiet Kirchweg Nord“ 6. vereinfachte Änderung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

für das Gebiet:
„östlich der Bebauungspläne Nr. 83 „Industriegebiet Nord“, 1. vereinfachte Änderung
und Nr. 76 „Heidekoppeln“
- nördlich der Bebauungspläne Nr. 43 „Krögerskoppel“,
Nr. 31 „Immenhacken“ und Nr. 49 „Brahmkoppel“
- westlich der AKN-Trasse A1
- südlich des Bebauungsplanes Nr. 101 „Nördlich Redder Kisdorf-Feld““



Endgültige Fassung

19.09.2017 (Gemeindevertretung)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen	2
1.2 Hinweise zum Verfahren	2
1.3 Plangeltungsbereich und Bestand	2
2 Anlass und Ziele.....	3
3 Übergeordnete Planungen.....	4
3.1 Regionalplanung	4
3.2 Landesentwicklungsplan 2010.....	4
3.3 Flächennutzungsplan.....	4
4 Städtebauliche Begründung	4
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
5 Grünordnung	5
6 Verkehr	6
7 Immissionen.....	6
8 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	6
9 Ver- und Entsorgung	6
10 Kosten.....	6

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.06.2016 die Aufstellung der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Kirchweg Nord“ beschlossen. Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Die Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch Architektur + Stadtplanung, Hamburg Für den Geltungsbereich der 6. Änderung gelten derzeit die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 106 sowie seiner 1. – 5. Änderung.

1.2 Hinweise zum Verfahren

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 BauGB kann das vereinfachte Verfahren angewandt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 106 hatte zum Ziel, das Angebot an Gewerbefläche in der Gemeinde zu erhöhen. Es wurden hierzu Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Mit der 6. vereinfachten Änderung sollen die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zukünftig im Plangebiet allgemein zulässig werden. Durch diese Änderung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 106 und seine Zielsetzung nicht berührt. Das Plangebiet soll weiterhin vorwiegend der Ansiedlung von Gewerbebetrieben dienen.

Gemäß dem § 13 BauGB sind weitere Voraussetzungen einzuhalten. So darf die 6. vereinfachte Änderung weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch dürfen Anhaltspunkte bestehen, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden. Beides trifft bei der 6. Änderung nicht zu.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB, die Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 (2) BauGB sowie das Monitoring nach § 4c BauGB verzichtet.

1.3 Plangeltungsbereich und Bestand

Das Plangebiet der 6. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 106 (Gewerbegebiet Kirchweg Nord) und liegt im Norden des Ortsteils Ulzburg. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an den Bebauungsplan Nr. 101 „Nördlich Redder Kisdorf-Feld“, im Osten an die AKN-Trasse A1, im Süden an die Bebauungspläne Nr. 43 „Krögerskoppel“ und Nr. 31 „Immenhacken“ und Nr. 49 „Brahmkoppel“

und im Westen an die Bebauungspläne Nr. 83 „Industriegebiet Nord“, 1. vereinfachte Änderung und Nr. 76 „Heidekoppeln“. Bezüglich der östlich verlaufenden AKN-Trasse weist die AKN Eisenbahn AG darauf hin, dass sie „für keinerlei Schäden haftet, 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, gelten gemacht werden.“

Nördlich und östlich des Plangebietes verläuft die Straße Kisdorf-Feld, die als Autobahnzubringer zur Anschlussstelle Henstedt-Ulzburg der BAB A7 führt.

Der Plangeltungsbereich ist zum Großteil mit Gewerbebetrieben bebaut. Nur noch wenige Grundstück stehen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Im Gewerbegebiet „Kirchweg Nord“ hat sich ein guter Mix aus kleineren inhabergeführten Gewerbe- und Handwerksbetrieben und Gewerbebetrieben mittlerer Größenordnung angesiedelt. Seit Bestehen des Plangebietes sind zahlreiche Betriebswohnungen im Gewerbegebiet entstanden.

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von rund 33 ha und er ist Teil der Gewerbeachse, die sich entlang des Autobahnzubringers bis zur Anschlussstelle „Henstedt-Ulzburg“ der BAB 7 entwickelt bzw. in der Entwicklung ist.

2 Anlass und Ziele

Anlass der Planänderung ist der Wunsch der Gemeinde, auch zukünftig Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Gewerbegebiet „Kirchweg Nord“ ansiedeln zu können. Seit Bestehen des Gewerbegebietes sind zahlreiche Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Plangebiet entstanden.

Grundsätzlich sind Betriebswohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in einem Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig. Für die Errichtung/Ansiedlung einer Betriebswohnung musste bei der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Segeberg eine Ausnahmegenehmigung beantragt werden.

In der Vergangenheit wurden diese Anträge im Einvernehmen mit der Gemeinde positiv beschieden. Die Zulassung von Betriebswohnungen wurde jedoch in der letzten Zeit restriktiver gehandhabt. Vor diesem Hintergrund sieht die Gemeinde Henstedt-Ulzburg einen Handlungs- und Regelungsbedarf, da nach ihrer Auffassung es weiterhin den Wunsch einiger Gewerbebetriebe gibt, eine Betriebswohnung anzusiedeln. Die Betriebe schätzen die Möglichkeit, bei Bedarf eine Betriebswohnung errichten zu können. Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg möchte - auch aus Gleichstellungsgrundsätzen - die bisherige Genehmigungspraxis fortführen. Es wäre für die Gewerbetreibenden nicht nachvollziehbar, warum bei einem Betrieb die Betriebswohnung zulässig ist und bei einem anderen nicht mehr. Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg sieht die Möglichkeit, im Betrieb eine Betriebswohnung einzurichten auch als Standortvorteil für das Gewerbegebiet Kirchweg Nord. Die Anzahl der Betriebswohnung soll jedoch begrenzt werden, damit die Zielsetzung einer gewerblichen Entwicklung weiterhin gewährleistet ist.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die textliche Festsetzung Nr. 1 dahingehend zu ergänzen, dass Betriebswohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gemäß § 1 Abs.

6 BauNVO zukünftig allgemein zulässig sind.

Die Zielsetzung und Grundzüge des Ursprungsbebauungsplanes, die Weiterentwicklung und Bereitstellung von Gewerbeflächen, werden durch die 6. vereinfachte Änderung nicht berührt.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg befindet sich gemäß dem Regionalplan für den Planungsraum I 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.

Sie sollen dieser Zielsetzung durch vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs-, Versorgungs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden. Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist auf Grund ihrer verkehrsgünstigen Lage in den vergangenen Jahren stetig gewachsen. Diese Entwicklung soll sich künftig fortsetzen.

3.2 Landesentwicklungsplan 2010

Der Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) ist auf das Jahr 2025 ausgerichtet und enthält allgemeine Zielvorstellungen für das Land. Gem. LEP 2010 sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken. Sie sollen in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur bieten (vgl. LEP 2010, 2.2 (3) -Ziel- und 2.2. (6) -Grundsatz -).

Die 6. vereinfachte Änderung widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung.

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich der 6. Änderung überwiegend gewerbliche Bauflächen dar. Mit der 6. Änderung wird lediglich die allgemeine Zulässigkeit von Betriebswohnungen geregelt. Weitergehende Änderungen der Art der baulichen Nutzung sind nicht vorgesehen. Die 6. Änderung berührt somit nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

4 Städtebauliche Begründung

Mit der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 werden lediglich die textlichen Festsetzungen zur „Art der baulichen Nutzung“ um zwei textliche Festsetzungen ergänzt (Teil B). Die sonstigen im Ursprungsbebauungsplan sowie seiner 1. – 5. Än-

derungen getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bleiben für den Geltungsbereich der 6. Änderung unverändert. Im Folgenden werden lediglich die textlichen Änderungen begründet. Zur Begründung der sonstigen unveränderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wird auf die entsprechenden Begründungen verwiesen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird dahingehend ergänzt, dass Betriebswohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig werden. Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO können die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Diese rechtliche Möglichkeit möchte die Gemeinde Henstedt-Ulzburg durch die Aufstellung der 6. Änderung ausschöpfen und die bisherige Praxis der Ansiedlung/Errichtung von Betriebswohnungen im Gewerbegebiet Kirchweg Nord fortführen.

Es sind in den letzten Jahren zahlreiche Betriebswohnungen im Gewerbegebiet Kirchweg Nord entstanden. In diesem Fall kann von einer gewissen Prägung des Gewerbegebietes durch die Betriebswohnungen gesprochen werden. Und es gibt weiterhin Gewerbetreibende, die aus betrieblichen Gründen, eine Betriebswohnung wünschen und für erforderlich halten. Zudem kann mit der allgemeinen Zulässigkeit von Betriebswohnungen die Attraktivität des Gewerbegebietes Kirchweg Nord erhöht werden, da Gewerbetreibenden, die sich dort ansiedeln möchten, eine zusätzliche Option gewährt wird. Somit werden kleinere inhabergeführte Gewerbebetriebe angezogen, die sich in die vorhandene kleinteilige Struktur des Gewerbegebietes gut einfügen.

Für die Ansiedlung der Betriebswohnungen ist es erforderlich, dass sie den Betrieben funktional und räumlich zugeordnet sind. Bei der Veräußerung des Betriebes ist zu gewährleisten, dass die Betriebswohnungen und Betriebe nicht getrennt veräußert werden, sonst ist nicht mehr gewährleistet, dass sie dem Betrieb zugeordnet sind.

Die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt gewahrt. Denn die Zielsetzung ist weiterhin, die gewerbliche Entwicklung im Plangebiet fortzuführen und zu stärken. Dazu trägt auch die Festsetzung bei, dass je Betrieb nur eine einzige Betriebswohnung zulässig ist. Das heißt, dass für den Betrieb eine Wohnung entweder für das Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, für den Betriebsinhaber oder für den Betriebsleiter errichtet werden darf. Nicht zulässig ist beispielsweise eine Wohnung für das Aufsichtspersonal und eine für den Betriebsleiter.

5 Grünordnung

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 hat innerhalb des Geltungsbereiches keine Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft. Zudem werden auch die artenschutzrechtlichen Belange nicht berührt.

Hinsichtlich detaillierterer Informationen zu Natur und Landschaft wird auf den Ursprungsplan verwiesen. Die Aussagen werden durch die Änderung nicht berührt.

6 Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich sehr gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. Hinsichtlich genauerer Informationen zu Erschließung und Anbindung des Plangebiets wird auf den Ursprungsplan verwiesen. Die Aussagen werden durch die 6. Änderung nicht berührt.

7 Immissionen

Von den bestehenden Gewerbebetrieben im Plangebiet gehen Lärmimmissionen aus. Grundsätzlich rechtfertigt der besondere Zweck der Betriebswohnungen, dass den Bewohnern des Gewerbegebietes ein geringerer Schutzanspruch zugestanden wird als Bewohnern eines Wohngebietes oder eines Mischgebietes. Die Lärmbeeinträchtigungen sind durch die Nutzer der Betriebswohnungen hinzunehmen.

8 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht erforderlich.

9 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung wird auf den Ursprungsplan verwiesen. Die Aussagen werden durch die 6. Änderung nicht berührt.

10 Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg keine Kosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg am 19.09.2017 gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den **16. Okt. 2017**




.....
(Der Bürgermeister)

