

## BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 106

„Gewerbegebiet Kirchweg Nord“

8. Änderung

der Gemeinde Henstedt-Ulzburg



Entwurf

Stand: November 2021

## **Inhalt**

<b>1 Grundlagen</b> .....	<b>3</b>
1.1 Rechtsgrundlagen.....	3
1.2 Plangeltungsbereich .....	3
1.3 Hinweise zum Verfahren .....	3
<b>2 Anlass und Ziele</b> .....	<b>4</b>
<b>3 Städtebauliche Planung</b> .....	<b>5</b>
3.1 Lage und Bestand .....	5
3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung / übergeordnete Planungsgrundlagen.....	5
3.2.1 Regionalplanung.....	5
3.2.2 Flächennutzungsplan.....	5
3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.4 Verkehr .....	6
3.5 Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....	7
<b>4. Grünordnung, Natur und Landschaft</b> .....	<b>8</b>

## **1 Grundlagen**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Der Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.01.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Kirchweg Nord“ gefasst.

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen, in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)
- das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Als Plangrundlage dient eine Karte im Maßstab 1:250. Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet.

### **1.2 Plangeltungsbereich**

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Kirchweg Nord“ betrifft das Gebiet nördlich des Kirchwegs, östlich der Bebauung Kirchweg 130 – 132 und der Bebauung Siebenstücken 14, südlich der Bebauung Siebenstücken 24 und westlich der ausgewiesenen Ausgleichsfläche. Betroffen von der Änderung und Ergänzung ist das Flurstück 280 der Flur 3 der Gemarkung Henstedt.

### **1.3 Hinweise zum Verfahren**

Die Änderung wird gemäß Beschluss des Planungs- und Bauausschusses am 18.01.2020 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt.

Der Plan sieht nur Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, sodass die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen.

Im beschleunigten Verfahren

- gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Nr. 1 BauGB entsprechend (Verzicht auf den Umweltbericht);
- gelten die Eingriffe in den Naturhaushalt, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 werden lediglich geringfügige Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan und seinen Änderungen vorgenommen. Sie erfolgen ausschließlich in der textlichen Festsetzung und beziehen sich auf ein Teilgebiet des Ursprungsplanes. Die sonstigen getroffenen Festsetzungen bleiben für den Geltungsbereich der 8. Änderung unverändert. In der vorliegenden Begründung wird nur auf die geänderten Festsetzungen eingegangen. Im Übrigen wird auf die Begründung zum Ursprungsplan und seine Änderungen verwiesen.

## **2 Anlass und Ziele**

Durch die vermehrte Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist die Zahl der Beschäftigten gestiegen, ebenso ist die Gesamtbevölkerung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg gewachsen. Dadurch besteht ein erhöhter Bedarf an Kindertagesstättenplätzen.

Ein in Henstedt-Ulzburg ansässiges Unternehmen hat gegenüber der Gemeinde deshalb die Absicht geäußert, ein Bürogebäude inklusive einer Kindertagesstätte zu errichten. Die Kindertagesstätte soll aus mindestens zwei Gruppen (eine Krippengruppe für zehn Kinder und eine Elementargruppe für 20 Kinder) bestehen. Obwohl in einem Firmengebäude untergebracht, handelt es sich nicht um eine Betriebskindertagesstätte. Die Kindertagesstätte soll grundsätzlich allen und vorrangig Henstedt-Ulzheimer Kindern zugänglich sein.

Der Antragssteller hat am 27.08.2020 einen negativen Vorbescheid des Kreises Segebergs für seine Bauvoranfrage erhalten. Es wird begründet, dass die geplante Errichtung einer Kindertagesstätte im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) stehe und kein Ausnahmetatbestand bestehe.

Nach § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können ausnahmsweise auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Um im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Bau einer betriebsunabhängigen Kindertagesstätte zu ermöglichen, ist die Ergänzung der textlichen Festsetzung um Ziffer 1.6 und Ziffer 1.7 erforderlich, sodass in dem festgesetzten Gewerbegebiet Kindertagesstätten zulässig sind. Diese müssen nicht ausschließlich betriebsgebunden sein und nicht in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen.

### **3 Städtebauliche Planung**

In der Gemeinde Henstedt-Ulzburg besteht ein erhöhter Bedarf an Kindertagesstättenplätzen. Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 mit der Ergänzung um Ziffer 1.6 kann dem Bedarf entsprochen und eine Kindertagesstätte im unmittelbaren Umfeld von Arbeitsplätzen geschaffen werden.

#### **3.1 Lage und Bestand**

Der Plangeltungsbereich liegt nördlich des Ortszentrums von Henstedt-Ulzburg. Er befindet sich inmitten des bestehenden Gewerbegebietes und wird durch den Kirchweg erschlossen.

#### **3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung / übergeordnete Planungsgrundlagen**

##### **3.2.1 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.

##### **3.2.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 wirksam. Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Kirchweg Nord“ 8. Änderung, stellt der Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dar. Die Bebauungsplanänderung wird aus dem

Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird um Ziffer 1.6 und 1.7 ergänzt:

Ziffer 1.6: In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind auch betriebsunabhängige Kindertagesstätten zulässig.

Ziffer 1.7: In einem Umkreis von 100 Metern um Anlagen für soziale Zwecke (Kita) sind Unternehmen, dessen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a des BImSchG liegt, unzulässig.

Mit diesen Festsetzungen bleibt zum einen die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt und die Zielsetzung, die gewerbliche Entwicklung im Plangebiet fortzuführen, besteht weiterhin. Zum anderen wird die Nutzung und Attraktivität des Gewerbegebietes erweitert, indem auch betriebsunabhängige Kindertagesstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106, 8. Änderung ermöglicht werden.

Durch die Sicherstellung eines Abstandes von mindestens 100 Metern um Anlagen für soziale Zwecke (Kita) und Unternehmen, dessen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a des BImSchG liegt, wird gewährleistet, dass die Ansiedlung einer Kindertagesstätte im Gewerbegebiet städtebaulich vertretbar ist.

Die geplante Kindertagesstätte soll im Flurstück 583, Gemarkung Ulzburg errichtet werden. Nach § 8 Abs. 1 BauNVO dient das hier festgesetzte Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbetrieben. Bei den umliegenden Gewerbetrieben handelt es sich überwiegend um ruhiges Gewerbe. Der Aufenthalt von Personen in einer Kindertagesstätte erfolgt nur tagsüber und es findet keine Nutzung während der im Hinblick auf die in einem Gewerbegebiet grundsätzlich zulässigen Immissionen in der kritischen Nachtzeit statt. Es kann somit ausgeschlossen werden, dass die Kinderbetreuungseinrichtung einerseits unzumutbaren Störungen ausgesetzt ist und andererseits selbst unzumutbare Störungen auslöst.

### **3.4 Verkehr**

An der verkehrlichen Erschließung ändert sich gegenüber dem rechtskräftigen Ursprungsplan Nr. 106 und seinen Änderungen nichts. Die Erschließung erfolgt über das geplante Straßennetz.

Im Bereich der Kreuzung des Kirchweges mit der Kurt-Körper-Straße befindet sich eine

Bushaltestelle. Das Gebiet ist damit durch den ÖPNV sehr gut erschlossen.

In unmittelbarer Nähe (über 150 m) verlaufen die Gleise der Schnellbahnlagen A1 Neumünster - Boostedt - Eidelstedt und A2 Kaltenkirchen - Norderstedt Mitte. 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 Verkehrsgeräusche und sonstige in den gesetzlichen Vorschriften behandelte Auswirkungen, geltend gemacht werden.

### **3.5 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Es gelten, sofern nicht anders angegeben, die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 106 „Gewerbegebiet Kirchweg Nord“ mit seinen Änderungen. Es wird auf die zugehörigen Begründungen verwiesen.

#### Geothermie

Grundsätzlich ist eine geothermische Nutzung des Untergrundes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106, 8. Änderung möglich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Trinkwassereinzugsgebiet des Wasserwerkes „Renzel“ (Quickbron). Besondere Auflagen zur Herstellung und Betrieb einer Wärmepumpenanlage werden dann in der benötigten Erlaubnis abgefasst.

Rechtzeitig vor Baubeginn ist hierfür dann ein wasserrechtlicher Erlaubnis Antrag an die „untere Wasserbehörde des Kreises Segeberg“ zu richten.

#### Netzanschluss

Im Zuge der Erschließung im Jahr 2020 wurden Leerrohre in den Stichweg verlegt und entsprechende Leerrohrabgänge auf die einzelnen Grundstücke geführt. Die Versorgung mit breitbandigen Glasfaseranschlüssen ist durch die Wilhelm.tel GmbH für jedes Grundstück gesichert. Eine Leitungszone mit einer Breite von 40 cm für den notwendigen Glasfaserausbau in der im Bebauungsplan eingetragene Zuwegung zu den Gebäuden gilt es zu berücksichtigen. Die Wilhelm.tel GmbH weist darauf hin, dass eine rechtzeitige Information vor Aufnahme der Erschließungsarbeiten gewünscht wird und die Glasfasertrassen nicht durch andere Gewerke bzw. Baumpflanzungen überbaut werden dürfen.

#### **4. Grünordnung, Natur und Landschaft**

Im Rahmen der 8. Änderung erfolgt die Erweiterung der zulässigen Nutzungsmöglichkeiten der vorhandenen Grundstücke.

##### **Naturschutzrechtliche Betrachtung**

Das Plangebiet ist zurzeit unbebaut, allerdings waren in den vergangenen Jahren Teile des Geltungsbereiches versiegelt und wurden durch verschiedene Nutzungen geprägt. Die Änderung des Bebauungsplanes führt zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Luft und Klima. Durch die anthropogene Nutzung bietet das Plangebiet bereits heute nur geringes Potenzial als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, sodass die Nutzungserweiterung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter hervorruft. Auch für die Schutzgüter Landschaft und Ortsbild entstehen keine Betroffenheiten.

Aufgrund der Zuordnung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 zu den Fällen nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen werden. Hinsichtlich detaillierterer Informationen zu Natur und Landschaft wird auf den Ursprungsplan verwiesen. Die Aussagen werden durch die Änderung nicht berührt.

##### **Artenschutzrechtliche Betrachtung**

Durch die 8. Änderung des B-Plans wird sich die Nutzungsstruktur des Gebietes nicht nennenswert ändern. Aufgrund der teilweise versiegelten Fläche und der anthropogenen Nutzung können eine Quartierseignung sowie auch die Eignung als Jagdgebiet für Fledermäuse ausgeschlossen werden. Für alle weiteren nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützten Tier- und Pflanzenarten sind die Vorkommen in Schleswig-Holstein bekannt und befinden sich in anderen Landestellen oder die benötigten Biotopstrukturen sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Durch die Lage in einem intensiv genutzten Gewerbegebiet sind vielfältige Störungen vorhanden, so dass nur ein Vorkommen von ungefährdeten, störungstoleranten Vogelarten der Siedlungen zu

erwarten ist. Selbst für diese allgemein verbreiteten Allerweltsarten sind im Plangebiet nur wenige Strukturen als Brutplatz geeignet. Über das jetzige Maß hinausgehende Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betreffenden Arten führen könnten, sind durch die Umsetzung der B-Plan-Änderung nicht zu erwarten. Bei flächig vorkommenden und ungefährdeten Vogelarten ist ein Eintreten des Störungstatbestandes in der Regel ausgeschlossen (LBV SH 2013). Somit sind keine artenschutzrechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg am 14.12.2021 gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den 04.01.2022



Die Bürgermeisterin