



Begründung zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 113
"Gräflingsberg/Heidelweg"
(Paracelsus Klinik, Ärztehaus/Schwesternwohnheim)

5. ÄNDERUNG

für das Gebiet: Ärztehaus/ Schwesternwohnheim - südöstlich der Bebauung Am
Gräflingsberg - südlich des Klinikgebäudes - nördlich der Waldfläche im Ortsteil
Henstedt-Rhen



INHALTSVERZEICHNIS

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 RECHTSGRUNDLAGEN

1.2 BESTAND UND LAGE DES GEBIETES

2.0 PLANUNGSZIELE

3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

4.0 ENTWICKLUNG DES PLANES

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

4.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

4.4 GESTALTUNG

5.0 VERKEHR

5.1 VERKEHRERSCHLIEßUNG

5.2 RUHENDER VERKEHR

6.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

7.0 AUSSAGEN ZUM ARTENSCHUTZ



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 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) m.W.v. 01.05.2011.

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 20.06.2011 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 113 „Gräflingsberg / Heidelweg“ (Paracelsus Klinik, Ärztehaus/ Schwesternwohnheim) für das Gebiet – Ärztehaus/ Schwesternwohnheim - südöstlich der Bebauung Am Gräflingsberg - südlich des Klinkgebäudes - nördlich der Waldfläche im Ortsteil Rhen zu ändern.

Die Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da durch die geplante Überarbeitung der Planung 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.

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 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) m.W.v. 01.05.2011
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).



1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Rhen. Am nördlichen Rand des Plangeltungsbereiches gliedert sich die Einzel- und Doppelhausbebauung der Straße am Gräfingsberg an. Südwestlich befindet sich eine Waldfläche und Südöstlich befinden sich Flächen die im Bebauungsplan für soziale und gesundheitliche Zwecke ausgewiesen sind und gegenwärtig als Pferdekoppel genutzt werden.



2.0 Planungsziele

Die Änderung ist notwendig, um die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Henstedt-Ulzburg zu sichern:



Im Zuge der Umbaumaßnahmen der Paracelsus Klinik ist es beabsichtigt, durch einen Neubau eines Ärztehauses den Standort Henstedt-Ulzburg nachhaltig zu sichern.

Als Planungsziele werden

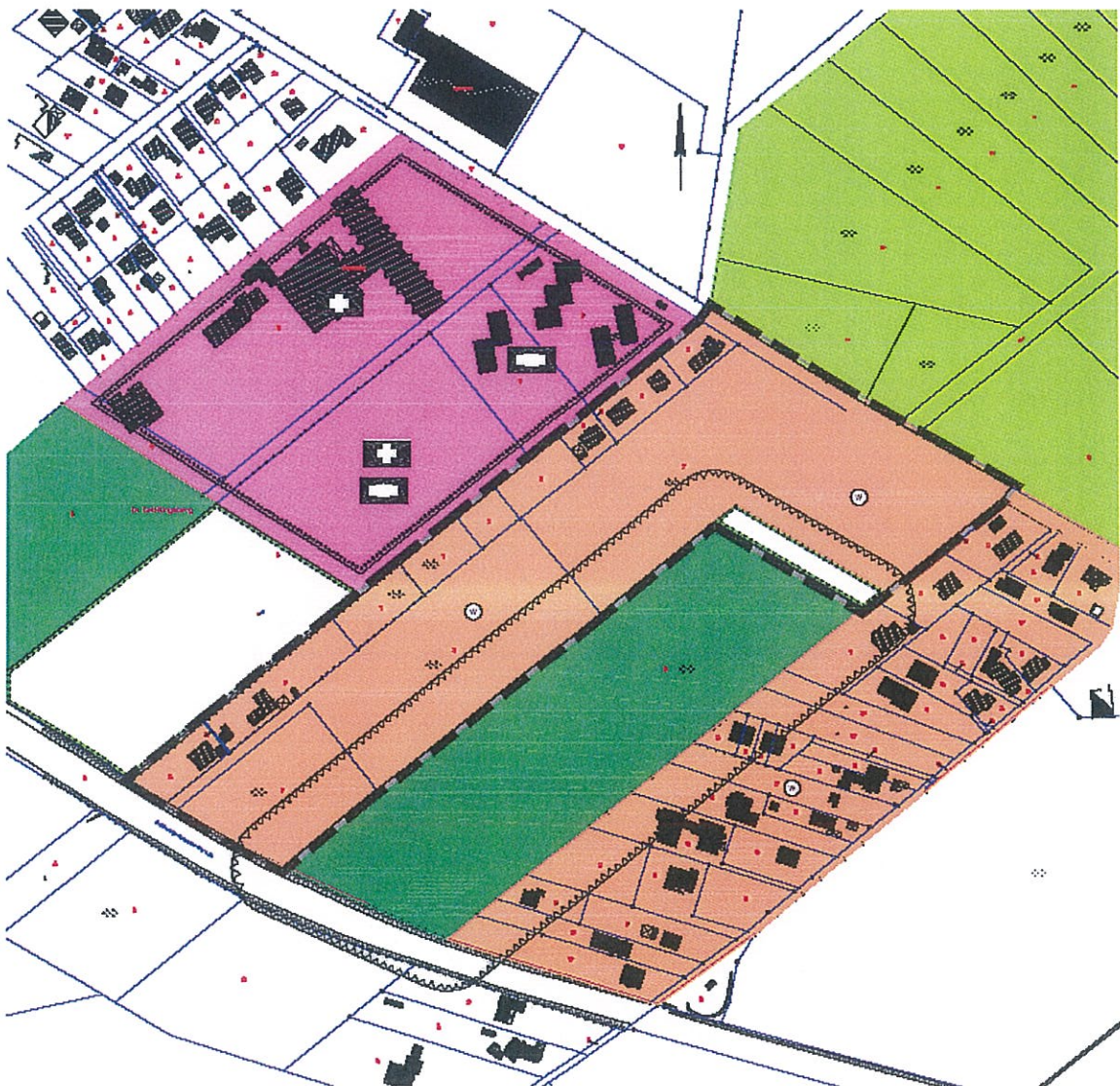
- die Erweiterung der Baugrenzen für das Ärztehaus,
- die Erhöhung der Geschossigkeit von II auf III sowie
- die Abarbeitung der ökologischen Belange

angestrebt.

3.0 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 wirksam. Die Flächen des Plangebietes sind als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen.





4.0 Entwicklung des Planes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Plangeltungsbereich der 5. Änderung ist entsprechend der vorhandenen Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Geschossigkeit wird von II auf III Geschosse angehoben. Die Baugrenzen werden bis an die Waldabstandfläche heran geführt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird entsprechend des Ursprungplanes mit seinen Änderungen beibehalten.

4.4 Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen werden entsprechend des Ursprungplanes mit seinen Änderungen beibehalten.

5.0 Verkehr

5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Wilstedter Straße.

5.2 Ruhender Verkehr

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gemäß Verwaltungsvorschriften zu § 55 der Landesbauordnung - Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder - (Stellplatzerlass - StErl) Gl.-Nr.: 2130.18 Amtsbl. Schl.-H. S. 611 Erlass des Innenministers vom 16.08.1995 - Az.: IV 830 a - 515.131-2.3 - geänd. Erl. v. 09.02.1996 (Amtsbl. S. 234) geänd. Erl. v. 17.07.2000 (Amtsbl. S. 470) unterzubringen.

5.3 ÖPNV

Das Planänderungsgebiet wird durch die Buslinie 593 erschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle Rhen, Paracelsus-Klinik befindet sich direkt vor dieser Einrichtung. In ihrem weiteren Verlauf ist die Linie an der Haltestelle Rhen, Wilstedter Straße mit der Buslinie 293 verknüpft, die ihrerseits Anbindungen an das Schnellbahnnetz des Hamburger Verkehrsverbundes herstellt. Der Fahrplan der Linie 593 orientiert sich allerdings an den Bedürfnissen der Mitarbeiter und Besucher der Paracelsus-Klinik sowie des Schulverkehrs.



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) Gas

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

d) Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 cbm/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 - 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.

e) Deutsche Telekom

Die Deutsche Telekom beabsichtigt, im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes, im Bereich der Straßen und Wege, Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen.

f) Schmutz- und Niederschlagswasser

Aufgrund der Lage in einer Wasserschutzgebietszone bedarf die Versickerung des anfallenden gesammelten Niederschlagswassers der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Ein entsprechender Antrag wäre rechtzeitig vor Beginn der unteren Wasserbehörde vorzulegen.



7.0 Aussagen zum Artenschutz

Auf der Grundlage der Bestimmungen des BNATSCHG sind die Festsetzungen des B-Plans unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu beurteilen. Dabei sind für die artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 (5) BNATSCHG nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant. Die Abschätzung relevanter Artvorkommen erfolgt anhand ihrer Lebensraumsprüche auf der Grundlage der bedeutsamen Biotop- und Habitatstrukturen im Plangebiet.

Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des B-Plans 113 „Gräflingsberg / Heidelweg“ umfasst einen Teilbereich des Geländes der Paracelsus Klinik, für den bereits die beabsichtigten Um- und Erweiterungsabsichten Gegenstand der ursprünglichen Planaufstellung gewesen waren. Für das gesamte Klinikgelände sind daher Flächen für den Gemeinbedarf zur Errichtung von gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen mit einem großen zusammenhängenden Baufenster festgesetzt worden.

Im Zuge der nun laufenden Umbaumaßnahmen - sowohl des Gebäudebestands als auch der Außenanlagen - ist es beabsichtigt, durch eine Erweiterung und Umnutzung des südlichen Ärztehauses/Schwesternwohnheims den Standort Henstedt-Ulzburg nachhaltig zu sichern.

Das Krankenhausgelände ist überwiegend gärtnerisch genutzt, es überwiegen Rasenflächen. Das als Park angelegte Gelände ist durch vereinzelte Baum- und Strauchgruppen gegliedert. Hier überwiegt der Anteil an Nadelgehölzen (Tannen, Kiefern) und weiteren nichtheimischen Ziergehölzen. Aufgrund der besonderen zweckgebundenen Nutzung des Grundstücks mit relativ hohen Ausnutzungsziffern kommt den Flächen insgesamt eine nur mäßige naturschutzfachliche Bedeutung als Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt zu. Die Lebensmöglichkeiten für die heimische Tierwelt sind aufgrund der starken anthropogenen Störungen und durch nichtheimische Nadel- und Ziergehölze teilweise eingeschränkt. Es ist ausschließlich mit weit verbreiteten, unempfindlichen und ungefährdeten Arten der Siedlungsgebiete zu rechnen.

Südwestlich an das Grundstück anschließend befindet sich kleineres Waldstück, das überwiegend mit standortfremden Fichten- und Tannenbeständen aufgeforstet und mit Lärchen durchsetzt ist. Kennzeichnend ist das Fehlen einer ausgeprägten, artenreichen Kraut- und Strauchschicht. Aus Sicht des Naturschutzes stellt dieser Waldtyp für die an Laubmischwälder angepasste Tier- und Pflanzenwelt keinen geeigneten Lebensraum dar und ist daher als naturfern zu bewerten. Eine schmale Teilfläche befindet sich innerhalb des 5. Änderungsbereiches.

Aufgrund seiner Bestockungsart, der Flächengröße und der erkennbaren Entwicklung ist der Bereich als Waldfläche im Sinne des § 2 (1) Landeswaldgesetz einzustufen. Ein entsprechender 30 m breiter gesetzlicher Waldschutzstreifen ist hier bei der Bebauung zu berücksichtigen.



Artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Grundstück *der Paracelsus Klinik* sollen mittels der 5. Änderung des B-Plans 113 durch die Vergrößerung der Baugrenze und Erhöhung der Geschossigkeit auf nun 3 Geschosse die bauliche Erweiterung und der Umbau des bestehenden Schwesternwohnheims/Ärztshauses ermöglicht werden. Die aus dem Vollzug des B-Plans resultierenden baulichen Veränderungen sind daher lediglich im Bereich des vergrößerten Baufeldes zu erwarten. Die bauliche Ausdehnung der Flächen für den Gemeinbedarf bleibt unverändert. Der Waldbestand wird nicht in Anspruch genommen.

Bereits frühzeitig zur Planaufstellung der 5. Änderung sind forst- und naturschutzfachliche Bewertungen und Abstimmungen zu den ersten Plankonzepten vorgenommen worden, die gegenüber den bisherigen Bauabsichten zu einer deutlichen Zurücknahme der Baugrenzen geführt haben. Die walddrechtlichen Abstände von 30 m werden auch weiterhin gewahrt.

Insgesamt ist mit den vorgesehenen Baumaßnahmen nicht von relevanten Habitatverlusten auszugehen, da lediglich intensiv genutzte Bau- und Parkflächen und keine bedeutenden Gehölze betroffen sind. Die Waldflächen bleiben unangetastet und die gesetzlichen Anforderungen an den Waldschutzabstand werden erfüllt.

Vor diesem Hintergrund und der geringen Habitateignung des Plangebiets für artenschutzrechtlich relevante Arten ist festzustellen, dass keine Betroffenheiten bestehen und somit durch die Aufstellung des B-Plans keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i. S. des § 44 BNATSCHG eintreten und die diesbezüglichen Bestimmungen eingehalten werden. Dies betrifft das Tötungs- und Störungsverbot sowie das Verbot 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 § 44 BNATSCHG eintreten, werden auch keine artenschutzrechtlichen Kompensationsbedarfe ausgelöst.

Die mit der 5. Änderung des B-Plans 113 vorbereitenden baulichen Veränderungen umfassen bei unveränderter Grundflächenzahl lediglich die Vergrößerung der festgesetzten Baugrenze und Erhöhung der Geschossigkeit auf nun 3 Geschosse, um die bauliche Erweiterung und den Umbau des bestehenden Schwesternwohnheims/Ärztshauses zu ermöglichen.

Die aus dem Vollzug des B-Plans resultierenden baulichen Veränderungen sind daher lediglich im Bereich des vergrößerten Baufeldes zu erwarten. Die zulässige Ausnutzung der Grundstücke verändert sich nicht. Zusätzliche ausgleichsbedürftige naturschutzrechtliche Eingriffe werden durch die 5. Änderung des B-Plans somit nicht vorbereitet.

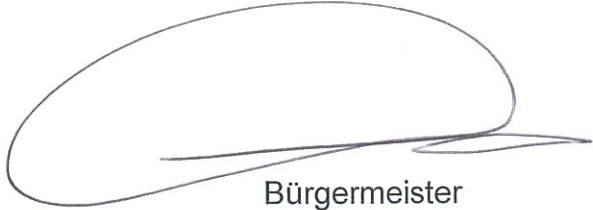
LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB
Freie Landschaftsarchitektin bdl
Ochsenzoller Straße 142 a
22848 Norderstedt



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, 10.01.2012



Bürgermeister

