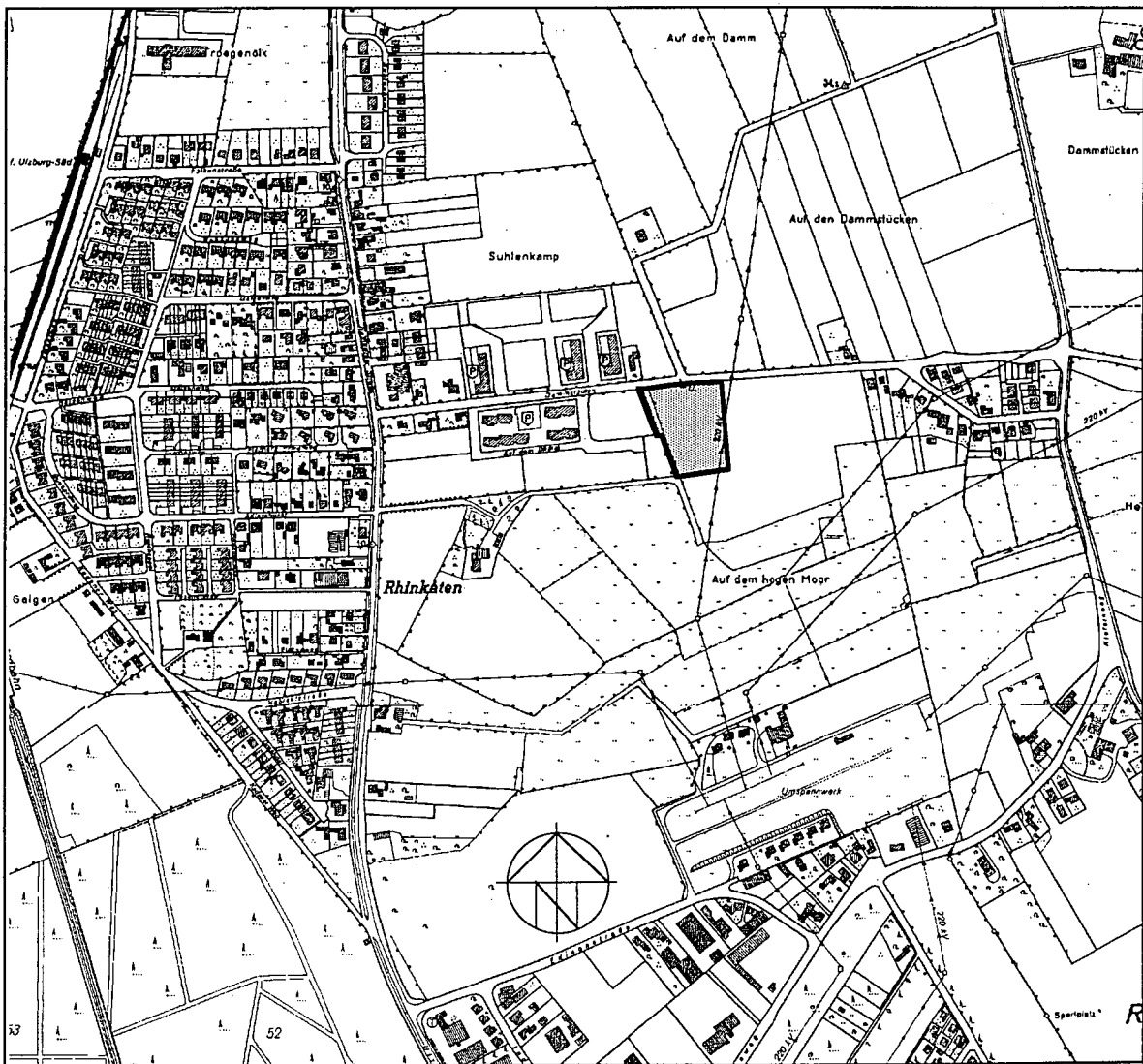
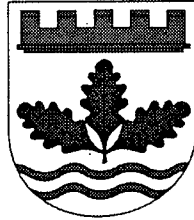


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 114 "Nahversorgung Ulzburg-Süd"

Gemeinde Henstedt-Ulzburg



Übersichtsplan M 1 : 10.000

ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG
17.07.2001

Inhaltsverzeichnis

- 1.0** Allgemeine Grundlagen
- 1.1** Rechtsgrundlagen
- 1.2** Übergeordnete Planungsgrundlagen

- 2.0** Lage und Planungsziele des Plangebietes

- 3.0** Planinhalte
- 3.1** Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung
- 3.2** Gestaltung
- 3.3** Grünordnung
- 3.4** Verkehr
- 3.5** Lärmschutz

- 4.0** Ver- und Entsorgungseinrichtungen

- 5.0** Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Architektur + Stadtplanung
Dipl.-Ing- M. Baum
Weidenallee 26 a - 20357 Hamburg
Tel.: 040/441419 - Fax: 040/443105
Bearbeiterin : Dipl.-Ing. S. Vieth

1.0 Allgemeine Grundlagen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 12.06.2000 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.114 "Nahversorgung Ulzburg-Süd" für das Gebiet: südlich Dammstücken - westlich Rotkehlchenweg - nördlich der Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 91 "Südlich Auf dem Damm" - östlich der Bebauung an der Straße Neuer Damm (ALDI) aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137),
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

in der zum Satzungsbeschluss geltenden Fassung.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage (M 1:1000) des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. W. Patzelt, Norderstedt.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist das Büro Architektur + Stadtplanung, Dipl. Ing. M. Baum, Hamburg, beauftragt.

1.2 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes entwickeln sich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.

2.0 Lage und Planungsziele des Plangebietes

In der Gemeindevertreterversammlung am 21.03.2000 wurde der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 108 "Ulzburg Süd - östlich Hamburger Straße" gefasst.

Inzwischen wurde bekannt, dass die im Mischgebiet 5 und im Allgemeinen Wohngebiet 10 die vorgesehene Bebauung eines Nahversorgungszentrums im Bereich der Hochspannungsleitung unzulässig ist. Durch diese Umstände ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Um die Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 108 zeitnah zu erlangen, wurden die betreffenden Flächen (MI 5 und WA 10) aus dem Bebauungsplan Nr. 108 herausgenommen. Diese Flächen werden im Bebauungsplan Nr. 114 neu festgesetzt.

Die zu überplanenden Grundstücke sind derzeit noch unbebaut. Die Erschließung ist durch die vorhandene Straße Dammstücken sichergestellt.

3.0 Planinhalte

3.1 Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

Bereits im Bebauungsplan Nr. 108 waren für diese Flächen Mischgebiet entlang der Straße Dammstücken geplant und im hinteren Bereich Richtung Süden Allgemeines Wohngebiet.

Vorgesehen und städtebaulich wünschenswert ist die Ansiedlung eines Einzelhandelmarktes zur Nahversorgung des Bereiches Ulzburg Süd in Ergänzung zum bestehenden ALDI-Markt, der westlich an das Grundstück grenzt.

Die Baugrenzen mußten im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 108 nach Westen verschoben werden, da die bestehende Hochspannungsleitung keine ausreichende Bauhöhe zuläßt.

Um den Anforderungen zur Ausnutzung der Flächen Rechnung zu tragen, ist eine Zweigeschossigkeit, in offener Bauweise festgesetzt. Um unabhängig von der Grundstücksgröße maximale Grundflächen zu erreichen, wurden diese mit 600 qm und 1500 qm festgelegt. Da die Definition heutiger Einzelhandelsbetriebe in Bezug auf Lager- und Verkaufsflächen fließend und im jeweiligen Einzelfall nicht ohne weiteres zu bestimmen sind, ist dennoch die gesetzliche maximale Ausnutzung, bestimmt durch den § 11 Abs. 3 BauNVO für den Bereich Ulzburg Süd ausreichend. Im übrigen ist durch die Festsetzung der Baugrenzen und der maximalen GR (Grundfläche) sichergestellt, daß nennenswerte Abweichungen bzw. Überschreitungen nicht möglich sind.

3.2 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen soll sich auch für einen Nahversorgungszentrum an den ortstypischen Merkmalen orientieren.

3.3 Grünordnung

Da sich die Grünfestsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 108 nicht geändert haben bzw. für den Bereich übernommen wurden, gelten die Bestimmungen aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 108.

3.4 Verkehr

Die Erschließung des Geländes erfolgt über die Straße Dammstücken. Eine weitere Verbindung wird es zu dem westlich gelegenen Grundstück geben, auf dem sich ein ALDI-Markt bereits angesiedelt hat. Diese Verbindung ist geplant um das Einkaufen kundenfreundlicher zu gestalten.

Eine Erschließung der Stellplatzanlage aus der im Osten verlaufenden geplanten Straße aus dem Bebauungsplan Nr. 108 ist nur fussläufig möglich. Damit ist eine Störung der Anwohner durch Kundenverkehr ausgeschlossen.

3.5 Lärmschutz

Es ist bereits im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 108 eine lärmtechnische Untersuchung im August 1999 für das Gebiet ausgearbeitet worden. Das Ergebnis lautet wie folgt:

Die vom vorhandenen ALDI-Markt und von den im Planungsgeltungsbereich vorgesehenen Betrieben (SB-Markt, Fachmarkt) hervorgerufenen Geräuschmissionen liegen tagsüber unterhalb der Emissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete.

Dies gilt für typische Betriebsszenarien vergleichbarer Märkte mit Beschränkung auf den Tagesbetrieb. LKW-Verkehr und Ladearbeiten, zwischen 22.00h und 6.00h nachts, sind bei den gegebenen Abständen zwischen Geräuschquellen und vor Lärm zu schützenden Nutzungen nicht mit den Anforderungen der TA Lärm zu vereinbaren. Die Beschränkung auf typische Betriebsszenarien setzt das im Rahmen der Bauleitplanung bestehende Gebot der planerischen Zurückhaltung um. Regelungen im Detail bleiben dem nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

4.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang für die Grundstücke über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg rechtzeitig vor Beginn der beabsichtigten Erschließung zu benachrichtigen ist.

b) Schmutzwasser

Das Gelände wird an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler in die Großkläranlage Hetlingen.

c) Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung des Gebietes sieht die Abführung des Niederschlagswassers von den Straßen über die Kanalisation in das bestehende, südöstlich des Plangebietes gelegene Regenrückhaltebecken Hogenmoor vor. Für das gering verschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen ist eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken angestrebt, jedoch nicht festgesetzt. Die Eignung der anstehenden Böden ist für eine Versickerung von Natur aus gut. Sofern auch das Oberflächenwasser von den Bauflächen abgeleitet wird, erfolgt ebenfalls eine Rückhaltung und Reinigung im RHB Hogenmoor.

d) Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über die Schleswig AG erfolgen; ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

e) Gas

Das Gebiet wird von den Hamburger Gaswerken mit Erdgas versorgt; ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

f) Abfallbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

g) Feuerlöscheinrichtungen

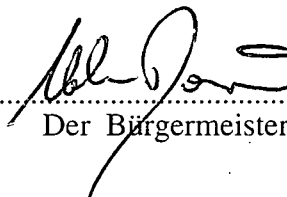
Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen. Die Löschwassermenge wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 cbm/ h nach Arbeitsblatt DVGW - 405 und Erlaß des Innenministeriums vom 24.08.1990 - IV - 334 - 166.701.400 in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

5.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung 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 ff bzw. 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.

Henstedt-Ulzburg, den 18.07.2001


Der Bürgermeister

