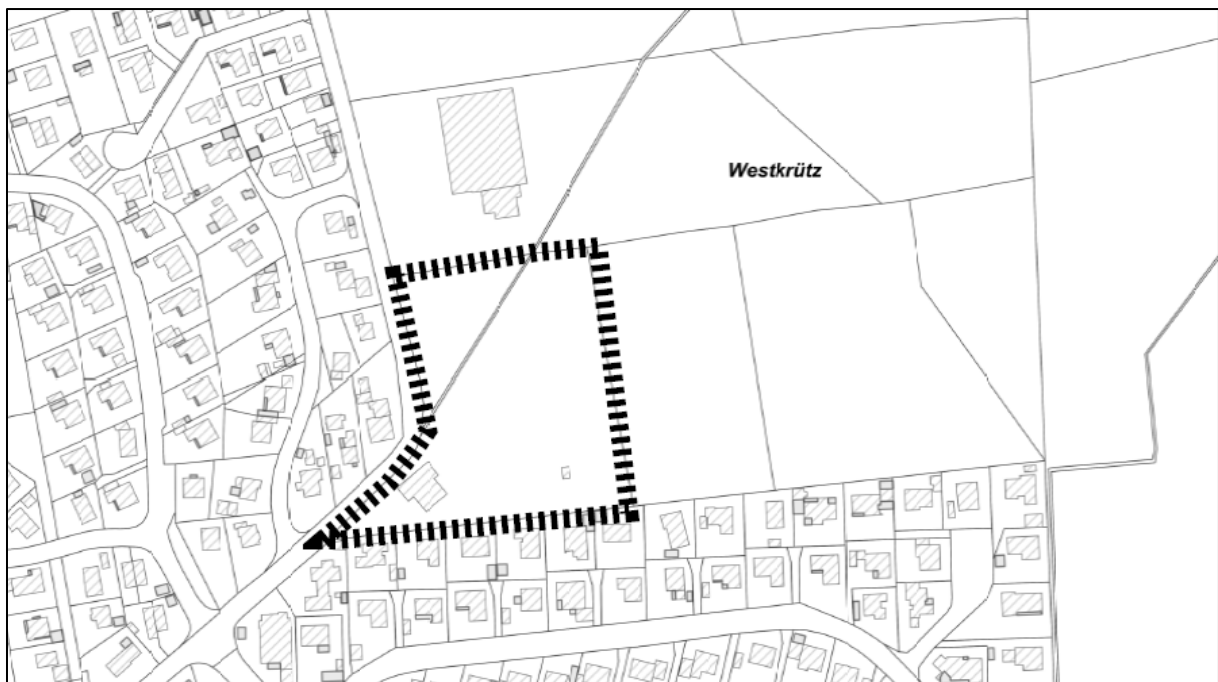


Gemeinde Henstedt-Ulzburg

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 56 „Sportanlage Bürgermeister Steenbock-Straße“
(Errichtung einer Umkleidekabine)



Stand:

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

November 2025

Inhaltsverzeichnis

1	GRUNDLAGEN	4
1.1	RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHRENSABLAUF	4
1.2	VERFAHRENSVERMERKE	4
1.3	PLANERARBEITUNG UND UNTERSUCHUNGEN	6
2	PLANUNGSANLASS	7
2.1	ANLASS DER PLANUNG	7
2.2	PLANUNGSZIELE	8
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN	9
3.1	LANDESENTWICKLUNGSPLAN	9
3.2	REGIONALPLAN	9
3.3	LANDSCHAFTSPPLAN	11
3.4	STELLPLATZSATZUNG	12
3.5	BAUMSCHUTZSATZUNG	12
3.6	INTEGRIERTES GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT HENSTEDT-ULZBURG 2030+	12
3.7	INTEGRIERTES KLIMASCHUTZKONZEPT DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG	12
4	LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES	14
4.1	LAGE DES GELTUNGSBEREICHES	14
4.2	BESTANDSSITUATION IM GELTUNGSBEREICH	14
4.2.1	<i>Umfeld</i>	14
4.2.2	<i>Erschließungssituation</i>	14
4.2.3	<i>Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz</i>	15
4.2.4	<i>Ver- und Entsorgung</i>	15
4.2.5	<i>Altlasten</i>	15
4.2.6	<i>Lärmschutzwall</i>	15
5	BEBAUUNGSPLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	16
5.1	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	16
5.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	16
5.3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	16
5.4	BAUWEISE	16
5.5	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	16
5.6	GESCHOSSIGKEIT	16
5.7	NEBENANLAGEN	16
5.8	GRÜNFESTSETZUNGEN	17
5.9	VER- UND ENTSORGUNG	17
5.10	ENTWÄSSERUNG	17
5.11	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	17
5.12	LÖSCHWASSERVERSORGUNG	17
5.13	ERSCHLIEßUNG	17
5.13.1	<i>Verkehrliche Anbindung</i>	17
5.13.2	<i>ÖPNV</i>	18
5.14	IMMISSIONSSCHUTZ	18
5.15	LICHTIMMISSIONEN	18
5.16	LÄRMIMMISSIONEN	18

5.17	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN.....	18
5.17.1	<i>Einsichtnahme Unterlagen</i>	18
6	UMWELTBELANGE DER SCHUTZGÜTER	19
7	UMWELTBERICHT	19

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Rechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 5. Juli 2024 (GVOBl. 2024, 504), zuletzt geändert am 13. Dezember 2024 (GVOBl. S. 875, 928)

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 wird als qualifizierter Bebauungsplan mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritten der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan ist zudem die Erstellung eines Umweltberichts erforderlich.

1.2 Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungsausschusses vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis / durch Abdruck in der / im amtlichen Bekanntmachungsblatt am erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis zum
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden (§ 4 Abs. 1 BauGB). Die Verfahren zu den Verfahrensvermerken Nr. 2 und 3 sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§ 2 Abs. 2 BauGB).
5. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden / folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am in / in der Zeit vom bis durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Die Verfahren zu den Verfahrensvermerken Nr. 4 und 6 sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom unter Fristsetzung bis zum gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerken Nr. 1-8 wird hiermit bescheinigt.
9. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Die Überprüfung des örtlichen Gebäudebestandes und der Topographie sind nicht Inhalt der Bescheinigung.
10. Die Bebauungsplansatzung, besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am (vom bis) ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

1.3 Planerarbeitung und Untersuchungen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topografischen Nachweis der Flurstücke dient eine vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein bereitgestellte Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem-Karte (ALKIS) im Maßstab 1:1.000 mit Stand vom Mai 2025. Eine Vermessung wird durch das Büro Holst erarbeitet.

Der Vorentwurf dieses Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.

Für die Erstellung der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 56 wurden folgende Dokumente herangezogen sowie Vorgaben übergeordneter Planungen berücksichtigt:

- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021
- Regionalplan für den Planungsraum I (1998)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (2000)
- Landschaftsplan Gemeinde Henstedt-Ulzburg (1998)
- Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept Henstedt-Ulzburg (2022)
- Integriertes Klimaschutzkonzept der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (2023)

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 hat einen bestandssichernden Charakter. Während das bestehende Planrecht teilweise zurückgenommen wird, werden die bestehenden Nutzungen weiterhin planungsrechtlich gesichert. Vor dem Hintergrund dieser angestrebten Sicherung des Bestands ist nicht zu erwarten, dass Auswirkungen durch die Planung entstehen.

Eine lärmtechnische Untersuchung ist erforderlich.

2 Planungsanlass

2.1 Anlass der Planung

Derzeit befinden sich im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs die Umkleidekabinen. Diese hat inzwischen ihre Kapazitätsgrenze erreicht. Die bestehenden Räumlichkeiten sind sowohl in Anzahl, als auch Funktionalität unzureichend. Aufgrund fehlender geschlechtsspezifischer Trennung bei Duschen und Umkleiden ist eine gleichzeitige Nutzung durch Damen- und Herrenmannschaften nicht möglich. Dies auch dadurch, dass jeweils 2 Umkleideräume eine Dusche teilen. Diese hat inzwischen ihre Kapazitätsgrenze erreicht.

Zur temporären Entlastung wurden 2020 Duschcontainer aufgestellt. Mit dem geplanten Wegfall der Plätze im Schäferkampsweg wird sich die Belastung auf die Sportanlage Bürgermeister-Steenbock-Straße zusätzlich erhöhen – insbesondere durch den Umzug der Frauen und Mädchenmannschaften an diesen Standort.

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg plant daher den Bau einer größeren Umkleidekabine.

Der Neubau soll auf dem jetzigen Parkplatz zwischen Fußballplätzen und Tennisanlage entstehen. Die zentrale Lage sorgt für kurze Wege zu sämtlichen Sportflächen.

Die Fläche ist derzeit als Parkplatz ausgewiesen. Hierdurch gehen notwendige Parkplätze verloren; die Ersatzparkflächen sollen auf einer Freifläche im südwestlichen Bereich entstehen sowie anstelle der jetzigen Umkleidekabine errichtet werden, sobald diese aufgelöst und abgerissen werden kann.

Ziel ist der Neubau eines funktional zeitgemäßen Umkleidegebäudes auf dem Gelände der Bürgermeister-Steenbock-Straße. Grundlage ist ein gemeinsam mit dem SVHU abgestimmter Raumplan.

Die wesentlichen Vorteile des Neubaus:

- Vier neue Umkleideräume, jeweils zwei mit gemeinsam genutzter Dusche → flexiblere und gleichzeitige Nutzung möglich
- Neuer Raum für Schiedsrichter mit eigenem WC
- Deutlich größere Materialräume → mehr Stauraum für Vereinsbedarf
- Neue, größere WC-Anlage, auch für die Nutzung durch Besucher und Eltern geeignet, inkl. barrierefreiem WC
- Küche mit möglicher Kiosknutzung → Stärkung des Vereinslebens
- Barrierefreie Erschließung
- Kompakter und funktionaler Grundriss mit kurzen Wegen zu allen Plätzen



Abbildung 3: Lageplan mit Darstellung des Neubaus und der zukünftigen Stellplatzanlage

2.2 Planungsziele

- Festsetzung des Baufensters
- Festsetzung einer Grundfläche
- Festsetzung der Geschossigkeit
- Festsetzung einer Gebäudehöhe
- Festsetzung von Dachflächen mit extensiver Begrünung
- Neubau und Neuordnung der Stellplatzanlage nach Stellplatzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg
- Sicherung der Erschließung zur angrenzenden Tennishalle
- Untersuchung und Optimierung der Ein- und Ausfahrtsituation
- Artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 (5) Bundesnaturschutzgesetz sowie die Abschätzung relevanter Artenvorkommen anhand ihrer Lebensraumanprüche auf der Grundlage der bedeutsamen Biotop- und Habitatstrukturen im Plangebiet.

3 Übergeordnete Planungsgrundlagen

3.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021) befindet sich die Gemeinde Henstedt-Ulzburg auf der Entwicklungsachse Hamburg-Norderstedt-Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg. Die Gemeinde ist ein Stadtrandkern 1. Ordnung. Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist die Fortsetzung der wirtschaftlichen und siedlungsmäßigen Entwicklung auf dieser Entwicklungsachse. Stadtrandkerne sollen im engen räumlichen Zusammenhang mit einem übergeordneten Zentralen Ort Versorgungsaufgaben wahrnehmen und die zentralörtlichen Einrichtungen in Abstimmung mit diesem entwickelt werden.

Die zentralen Orte sollen dieser Zielsetzung durch vorausschauende Bodenvorratspolitik sowie durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

Gemäß § 1 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Entwicklung und Ansiedlung von gewerblichen Betrieben entsprechen diesen Zielen.

Der Landesraumordnungsplan setzt, neben dem Gesetz über Grundsätze zur Entwicklung des Landes (Landesentwicklungsgrundsätze), die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest.

3.2 Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in landesweiten Raumordnungsplänen formuliert und werden in regionalen Raumordnungsplänen konkretisiert. Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Kreis Segeberg und der Landesplanung im Land Schleswig-Holstein aufgeführt.

Im Regionalplan für den Planungsraum Schleswig-Holstein Süd sind Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des südlichen Teilraums Schleswig-Holsteins festgelegt. Zum Planungsraum I gehören die Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stroman. Der Regionalplan gilt seit 1998 und ist auf der Grundlage des Landesraumordnungsplans Schleswig-Holstein 1998 entstanden. Da der Planungsraum Teil der Metropolregion Hamburg ist, konkretisiert der Regionalplan auch den 1996 von den Ländern Schleswig-Holstein, Hamburg und Niedersachsen verabschiedeten Handlungsrahmen zum Regionalen Entwicklungskonzept für die Metropolregion Hamburg (REK). Das Leitbild der "Dezentralen Konzentration" sowie die Prinzipien der "Siedlungsachsen" und der "Innerregionalen Vernetzung" finden sich in den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans wieder.

Eine Neuaufstellung des Regionalplans wird in den nächsten Jahren erfolgen. Durch das neue Landesplanungsgesetz ist der Planungsraum deutlich vergrößert worden. Er umfasst jetzt neben den bisherigen vier Kreisen auch die Kreise Dithmarschen und Steinburg sowie die kreisfreie Stadt Lübeck und den Kreis Ostholstein. Er hat die neue Bezeichnung Planungsraum III.

Zeichnerisch stellt der Regionalplan I von 1998 die Gemeinde Henstedt-Ulzburg gemäß der Nebenkarte „Räumliche Gliederung“ als Verdichtungsraum um Hamburg dar. Die Gemeinde ist Stadtrandkern 1. Ordnung und liegt innerhalb der Siedlungsachse Hamburg-Norderstedt-Kaltenkirchen, im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes. Explizit für die Siedlungsachse des Plangebiets formuliert der Textteil des Regionalplans folgende Konkretisierung: „Die kräftige wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung auf der Achse Hamburg - Kaltenkirchen soll sich insbesondere in den nördlichen Teilen dieser Achse fortsetzen. Hierzu sowie zur Lösung der städtebaulichen Probleme in Kaltenkirchen, Henstedt-Ulzburg und Norderstedt müssen auch die Verkehrsverhältnisse auf der gesamten Achse verbessert werden“¹⁷ (Ziel 1 Z Abs. 3).

Der Regionalplan formuliert weitere Ziele und Orientierungsrahmen für Städte und Gemeinden. Ziele für die Gemeinde Henstedt-Ulzburg sind unter anderem die Stärkung der zentralörtlichen Funktionen durch den Ausbau des Ortszentrums Ulzburg zu einem bedarfsgerechten und leistungsfähigen Versorgungs- und Dienstleistungszentrum. Die industriell-gewerbliche Entwicklung soll schwerpunktmäßig im Norden des Ortsteils Ulzburg und – in begrenztem Umfang – im Gewerbegebiet des Ortsteils Rhen erfolgen.

Zur Verbesserung der Verkehrssituation in der Gemeinde und auf der Siedlungsachse sei nach dem Regionalplan ein zweigleisiger Ausbau der AKN in Tieflage innerhalb der Ortslage Ulzburg erforderlich.

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 S.1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde 2001 rechtswirksam.

Die Fläche des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 56 stellt der Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Freizeit und Sport“ dar. Die Bebauungsplanänderung wird daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht notwendig.

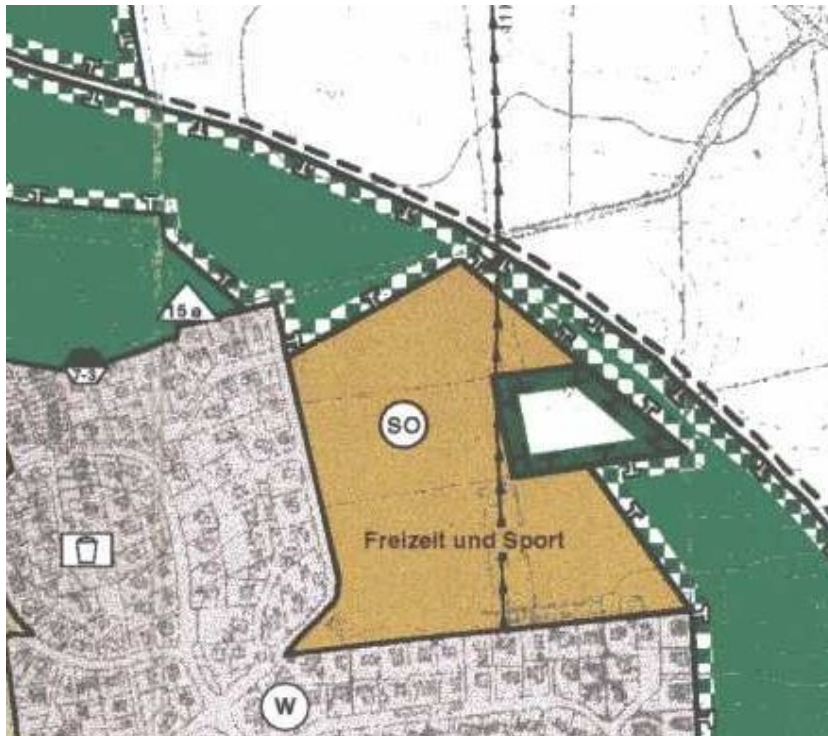


Abbildung 1: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes ohne Maßstab

3.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (Fortschreibung, Stand 2020) ist der komplette Planungsbereich als Erholungsgebiet dargestellt. Die Fläche wird durch das Plansymbol „Sportplatz“ näher bezeichnet.

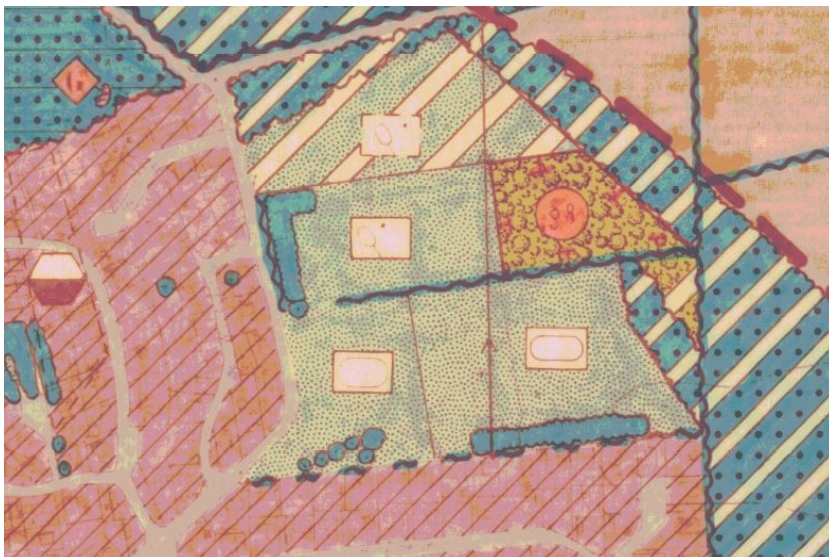


Abbildung 2: Ausschnitt des Landschaftsplanes ohne Maßstab

3.4 Stellplatzsatzung

Für das Gebiet der Gemeinde Henstedt-Ulzburg besteht unter Berücksichtigung des 1. Nachtrages vom 30.01.2019 Satzung über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.

3.5 Baumschutzsatzung

Für das Gebiet der Gemeinde Henstedt-Ulzburg besteht mit dem Satzungsbeschluss vom 21. Mai 2019 der Gemeindevertretung eine Baumschutzsatzung.

3.6 Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept Henstedt-Ulzburg 2030+

Im November 2022 wurde für das Gemeindegebiet Henstedt-Ulzburg ein Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (IGEK) veröffentlicht. Dieses Konzept betrachtet die verschiedenen Lebens- und Arbeitsbereiche der Kommune in ihrem Zusammenhang und fasst bestehende übergeordnete sowie kommunale Planungen zusammen. Als informelles Planungsinstrument für die Stadtentwicklung dient das IG EK dazu, einen langfristigen Handlungsrahmen für die nachhaltige Transformation der Gemeinde zu schaffen.

Mit diesem Konzept hat Henstedt-Ulzburg ein ganzheitliches strategisches Entwicklungsmodell erarbeitet, das alle sektoralen Analysen integriert und vorausschauend auf die zukünftigen Entwicklungstrends der kommenden Jahre eingeht. Auf Basis einer umfassenden Bestandsanalyse und eines intensiven Dialogprozesses wurden zentrale Handlungsfelder in den Bereichen Demografie, Gesellschaft und Wirtschaft identifiziert. Diese Handlungsfelder wurden anschließend in konkrete räumliche Maßnahmen überführt.

Die Erhaltung und Erweiterung von Sportanlagen in allen Ortsteilen war zudem eines der Leitziele im Handlungsprogramm „Erholen und Vergnügen“ des Integrierten Entwicklungskonzepts der Gemeinde Henstedt-Ulzburg. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird diesem Leitziel entsprochen, da dadurch auch zukünftig die vollumfängliche Nutzbarkeit des Sportplatzes gewährleistet werden kann.

3.7 Integriertes Klimaschutzkonzept der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Im Januar 2023 hat die Gemeinde Henstedt-Ulzburg ein Integriertes Klimaschutzkonzept erarbeitet, das im Rahmen eines umfassenden Beteiligungsprozesses unter Einbeziehung der Bürger:innen sowie lokaler Unternehmen entwickelt wurde. Ziel des Konzepts ist es, die Energieverbräuche nachhaltig zu senken und die Treibhausgasemissionen in der Gemeinde signifikant zu reduzieren.

Das Konzept identifiziert in mehreren Handlungsfeldern konkrete Handlungsbedarfe, -möglichkeiten und Maßnahmen. Im Handlungsfeld „Klimafreundliche Mobilität“ wird insbesondere eine strategische Regional- und Bauleitplanung betont, die darauf abzielt, Verkehrs-

ströme zu reduzieren. Hierbei stehen die Vermeidung einer Zergliederung der Siedlungsstrukturen, die Stärkung bestehender Einwohnerschwerpunkte und die Siedlungsentwicklung entlang bestehender (Nah-)Verkehrsachsen im Fokus. Gleichzeitig soll der Modal Split zugunsten klimafreundlicherer Verkehrsmittel neu ausgerichtet werden.

Kultur- und Sporteinrichtungen werden in der Diskussion über Klimabelastung und CO₂-Reduktion bislang wenig beachtet. Dabei bieten gerade auch diese Bereiche zahlreiche Ansätze für mehr Klimaschutz. Zum einen können Kultur- und Sportbetriebe, ähnlich wie andere Einrichtungen, Maßnahmen zur Förderung von Klimaschutz und Nachhaltigkeit auf betrieblicher Ebene umsetzen. Zum anderen haben sie die Möglichkeit, auf kommunikativer Ebene das Thema aufzugreifen, der Gesellschaft (spielerisch) näherzubringen und gleichzeitig zum Handeln anzuregen.

Beim Neubau des Umkleidegebäudes liegt der Fokus auf einer nachhaltigen Bauweise sowie der größtmöglichen Verwendung von erneuerbaren Energien (vgl. 4.2.1 Klimafreundliche Leitlinien S. 39).

4 Lage und Bestand des Plangebietes

4.1 Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gemeinde Henstedt-Ulzburg am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Henstedt unmittelbar an der Bürgermeister-Steenbock-Straße. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt 1,5 ha. Sie umfasst die in der Flur 7 der Gemarkung Henstedt gelegenen Flurstücke 198 und 199 sowie teilweise das Flurstück 56.

4.2 Bestandssituation im Geltungsbereich

Derzeit ist im nördlichen Bereich des Plangebiets ein Parkplatz. Im westlichen Bereich dieser Fläche sind die Parkplätze markiert und die Fläche gepflastert, im östlichen Bereich befindet sich eine wassergebundene Deckschicht ohne Markierungen, die insbesondere während Sportereignissen ebenfalls als Parkmöglichkeit genutzt wird. Im Bebauungsplan Nr. 56 wurde diese gesamte Fläche seinerzeit als Stellplatzfläche festgesetzt.

Im südwestlichen Bereich liegt die aktuell noch genutzte Umkleidekabine. Da diese ihre Kapazitätsgrenze erreicht hat, wurden Container aufgestellt, die vor allem zum Duschen und Umziehen genutzt werden können. Östlich davon befindet sich ein großes Sportfeld.

Östlich des Plangebiets befinden sich weitere Sportfelder. Südlich wird das Plangebiet von einem 4,00 m hohen, nordwestlich von einem 2,50 m hohen Lärmschutzwall begrenzt, die jeweils die umliegenden Wohngebiete abschirmen.

Unmittelbar vor der bestehenden Umkleidekabine befinden sich ebenfalls einzelne Parkplätze sowie eine größere Abstellanlage für Fahrräder.

4.2.1 Umfeld

Nördlich angrenzend an das Plangebiet liegen eine Tennishalle mit Ausschankmöglichkeit sowie östlich von dieser mehrere Tennisspielfelder. Die Tennishalle ist über die Zufahrt der Sportanlage zu erreichen.

Westlich und südlich schließt sich ein Wohngebiet mit überwiegender Einzelhausbebauung an. Östlich schließen sich ein Fußballfeld sowie ein Volleyballfeld an.

4.2.2 Erschließungssituation

Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt von der Bürgermeister-Steenbock-Straße aus. Diese Zufahrt mündet unmittelbar in den Parkplatz. Die vorhandene Fahrbahnbreite dieser Zufahrt wird beibehalten.

Vom Parkplatz aus besteht je eine Zuwegung zur Tennishalle in Richtung Norden und zur Umkleidekabine in Richtung Süden. Über den Weg von der bestehenden Umkleidekabine kann auch das Sportfeld erreicht werden.

4.2.3 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Die Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt von der Bürgermeister-Steenbock-Straße aus über die Straße „Schäferberg“ und die Maurepasstraße unmittelbar zur Hamburger Straße (L 326). Die L 326 führt als Autozubringer auf die A 7 im Nordwesten. Es ist keine weitere Erschließung erforderlich.

4.2.4 Ver- und Entsorgung

Das neue Umkleidegebäude wird an die öffentlichen Netze angeschlossen.

4.2.5 Altlasten

Im Plangebiet werden keine Altlasten vermutet.

4.2.6 Lärmschutzwall

Der Lärmschutzwall im Süden und Nordwesten ist zu erhalten.

5 Bebauungsplaninhalt und Begründung der Festsetzungen

5.1 Städtebauliches Konzept

Der vorliegende Änderungsplan umfasst nur einen Teilbereich des Ursprungsplans. Mit der Änderung soll vor allem Baurecht für den Neubau der Umkleidekabine geschaffen werden. Ein entsprechendes Raumprogramm wurde für die zukünftigen Bedarfe entworfen.

Um der nach Stellplatzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg notwendigen Zahl der Stellplätze weiterhin gerecht zu werden, werden neue Parkmöglichkeiten geschaffen sowie die durch den Neubau verlorengehenden Parkflächen ersetzt.

Mit der vorliegenden Planung wird das bisher noch genutzte Gebäude der Umkleidekabine abgerissen und danach mit einem Teil der notwendigen Parkplätze überbaut.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich um ein Sondergebiet für Freizeit und Sport gemäß § 11 BauNVO. Hierdurch sind alle Nutzungen zulässig, die dem Zweck der Sportnutzung dienen. Darunter fällt auch die Umkleidekabine.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Grundfläche bestimmt.

5.4 Bauweise

An der im Ursprungsplan festgesetzten offenen Bauweise wird festgehalten.

5.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Es wird ein Baufenster erstellt, das den Maßen der geplanten Umkleidekabine mit angrenzender Terrasse entspricht.

5.6 Geschossigkeit

Da die Umkleidekabine eingeschossig ausgeführt werden soll, wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

5.7 Nebenanlagen

Es sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Nebenanlagen geplant.

5.8 Grünfestsetzungen

Je zwei angelegte Parkplätze ist ein Baum zu pflanzen. Mit dieser Maßnahme zum Klimaschutz soll vor allem eine ausreichende Begrünung und Verschattung des Stellplatzbereichs gewährleistet werden.

5.9 Ver- und Entsorgung

Das Gebäude wird an die öffentlichen Netze angeschlossen.

5.10 Entwässerung

Wasser, geklärt oder ungeklärt, darf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen weder zufließen können, noch zugeleitet werden.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in das vorhandene Ableitungsnetz eingeleitet. Es wird über das Regenwasserrückhaltebecken „Dorfteich“ in den Vorfluter Alster geleitet.

Schmutzwasserleitungen werden der öffentlichen Kanalisation in der Bürgermeister-Steenbock-Straße zugeführt.

Ein ARW1- Gutachten ist im Verfahren zu erstellen und die Inhalte hier zu ergänzen.

5.11 Technische Infrastruktur

Die Versorgung der Umkleidekabinen mit Trinkwasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation erfolgt über die bereits vorhandenen Leitungen und Anschlüsse in der Bürgermeister-Steenbock-Straße. Dabei wird der Neubau an die bereits vorhandene Infrastruktur angeschlossen.

Die Leitungen des Bestandsgebäudes werden nach dessen Abbruch entfernt.

5.12 Löschwasserversorgung

Die Bürgermeister-Steenbock-Straße ist mit einer ausreichenden Anzahl an Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet.

5.13 Erschließung

5.13.1 Verkehrliche Anbindung

Die Anbindung erfolgt über eine Zufahrt von der Bürgermeister-Steenbock-Straße aus. Diese Zufahrt wurde bereits mit der Erstaufstellung des Ursprungsplans Nr. 56 errichtet.

Über die Zufahrt der Sportanlage erreicht man die nördlich angrenzenden Tennishallen. Eine Zuwegung ist entsprechend auch zukünftig sicherzustellen.

Der neue Parkplatz wird so angelegt, dass die Erreichbarkeit der Tennisanlage nördlich der Plangebietsgrenze weiterhin sichergestellt werden kann.

Auf dem Gelände sind zudem wieder Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorgesehen, um den Zielen der Mobilitätswende gerecht zu werden.

Auf die Bürgermeister-Steenbock-Straße hat die Planung keine Auswirkungen.

5.13.2 ÖPNV

Das Sportgelände ist mit einer Buslinie erreichbar. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit in ca. 500 m Entfernung. Eine zusätzliche Anbindung ist nicht vorgesehen.

5.14 Immissionsschutz

Grundsätzlich ist den Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten entsprechend dem BauGB und weiteren Regelwerken Rechnung zu tragen.

5.15 Lichtimmissionen

Die Umsetzung von Lichtinstallationen jeglicher Art soll streulichtarm und energiesparend erfolgen.

Für die Straßen-, Hof- und Stellplatzbeleuchtung sind Leuchtkörper in insektenschonender Bauweise zu verwenden, die mindestens die insektenschonende Wirkung von Natrium-Hochdruckleuchten erreichen. Direkte Abstrahlungen über die Horizontale hinaus sind unzulässig.

5.16 Lärmimmissionen

Durch die Neuerrichtung bzw. Verlegung der Umkleidekabine sind die Auswirkungen der Schallimmissionen der Sportanlage erneut zu prüfen. Deshalb ist ein Lärmgutachten aufzustellen.

Aufgrund des Ergebnisses vergangener Gutachten ist ein Lärmschutzwall bereits vorhanden. Dieser soll erhalten bleiben und wird entsprechend festgesetzt.

Zum Entwurf wird das Ergebnis des Lärmgutachtens ergänzt.

5.17 Hinweise und Empfehlungen

5.17.1 Einsichtnahme Unterlagen

Soweit in den textlichen Festsetzungen auf technische Regelwerke – DIN-Normen (DIN 4109), VDI-Richtlinien, Richtlinien anderer Art, etc. –, Gutachten oder ähnliches Bezug genommen wird, so können diese in der Gemeindeverwaltung Henstedt-Ulzburg innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

6 Umweltbelange der Schutzgüter

Zum Entwurf werden die Umweltbelange ergänzt.

7 Umweltbericht

Zum Entwurf wird das Ergebnis der Umweltbericht ergänzt.

Diese Begründung wurde in der Sitzung des Rates der Gemeinde Henstedt-Ulzburg am XX.XX.XXXX gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den

Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Die Bürgermeisterin

.....
(Ulrike Schmidt)