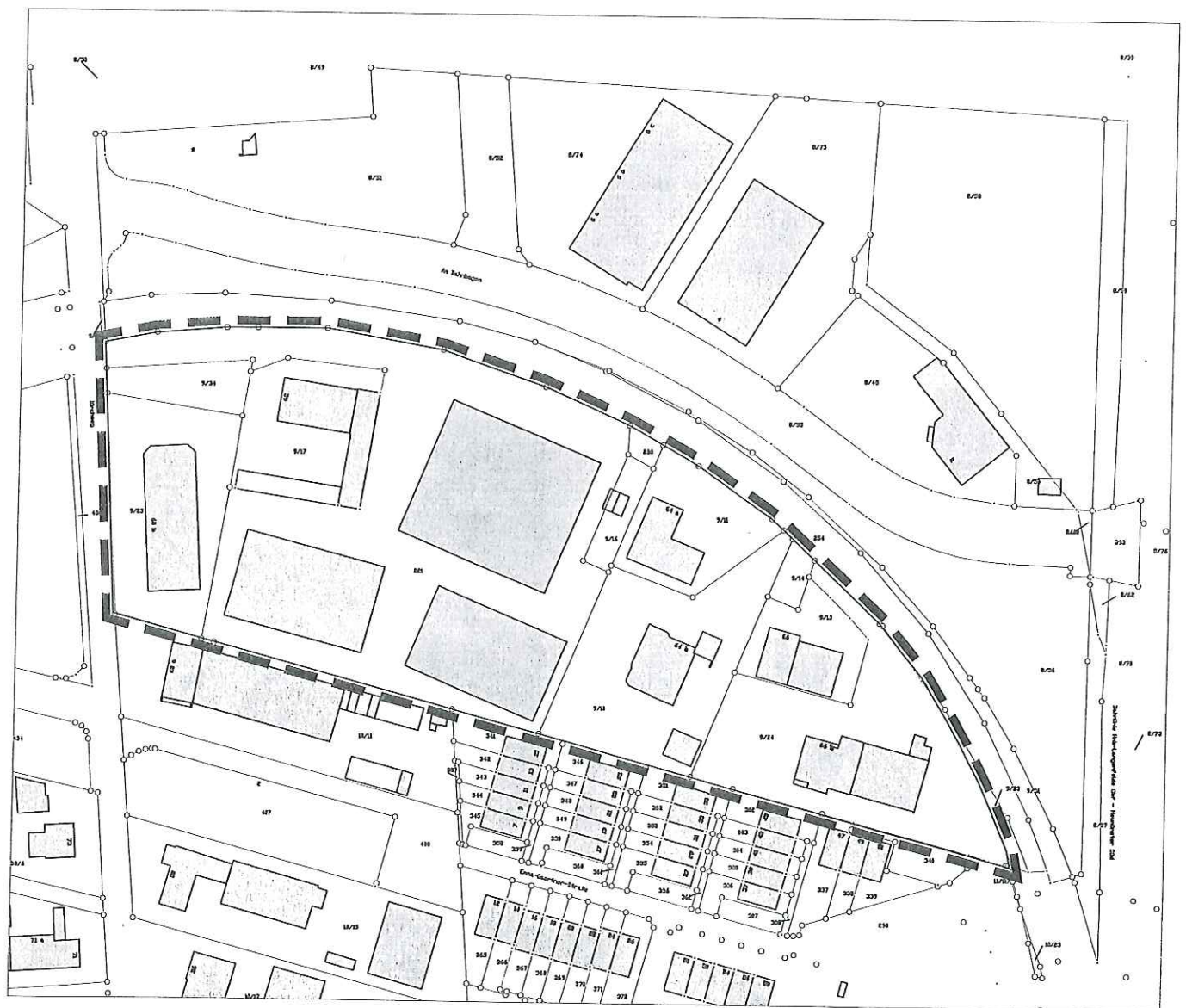


Begründung zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Bahnhof“ der Gemeinde Henstedt-Ulzburg für das Gebiet südlich der Straße am Bahnbogen – östlich des Kirchweges – nördlich der Bebauung Emma-Gaertner-Straße – westlich der Gleisanlagen der AKN



Begründung zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Bahnhof“ der Gemeinde Henstedt-Ulzburg für das Gebiet südlich der Straße am Bahnbogen – östlich des Kirchweges – nördlich der Bebauung Emma-Gaertner-Straße – westlich der Gleisanlagen der AKN

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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013, 20.09.2013 bzw. 20.12.2013.

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.11.2014 den Aufstellungsbeschluss für die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Bahnhof“ der Gemeinde Henstedt-Ulzburg für das Gebiet südlich der Straße am Bahnbogen – östlich des Kirchweges – nördlich der Bebauung Emma-Gaertner-Straße – westlich der Gleisanlagen der AKN gefasst.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) m.W.v. 01.07.2009.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

1.2 Bestand und Lage des Änderungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Ulzburg. Das Plangebiet grenzt westlich an den Kirchweg an. Nördlich befinden sich Gleisanlagen der AKN und die Straße Am Bahnbogen. Östlich befinden sich ebenfalls Gleisanlagen der AKN.

2.0 Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 74 „Bahnhof“ ist am 25.11.1999 rechtskräftig geworden. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgte im Zusammenhang mit dem Ausbau der AKN und den damit verbundenen Nutzungsänderungen. Zentraler Bestandteil der Planung war der Planfeststellungsbeschluss zur Tieferlegung der AKN, die bis hinter den Kreuzungsbereich des Kirchweges in Tieflage geführt werden sollte. Damit hätte der Kreuzungsbereich AKN/Kirchweg höhenfrei gestaltet werden können.

Die Gemeinde hat aufgrund dieser Planung die Planstraße „B“ in den Bebauungsplan Nr. 74 integriert, um die ordnungsgemäße Erschließung des geplanten Mischgebietes zu sichern.

Aus Kostengründen wurde auf die Realisierung der Tieferlegung der AKN am Kirchweg verzichtet und der Planfeststellungsbeschluss geändert. Damit ist die Verwirklichung des Einmündungsbereiches der Planstraße „B“ am Kirchweg gem. Eisenbahnkreuzungsgesetz nicht mehr möglich, weil für den einfahrenden LKW-Verkehr in die Planstraße „B“ nicht genügend Aufstellflächen auf dem Kirchweg zur Verfügung stehen, so dass bei Rückstausituationen eine Gefährdung des Verkehrs im Bahnbetrieb besteht.

Auch die Umsetzung der geplanten Bebauung mit Geschosswohnungsbauten ist an dieser Stelle als unrealistisch einzustufen, denn seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wurden keinerlei Initiativen gestartet, um die Bauleitplanung zu verwirklichen.

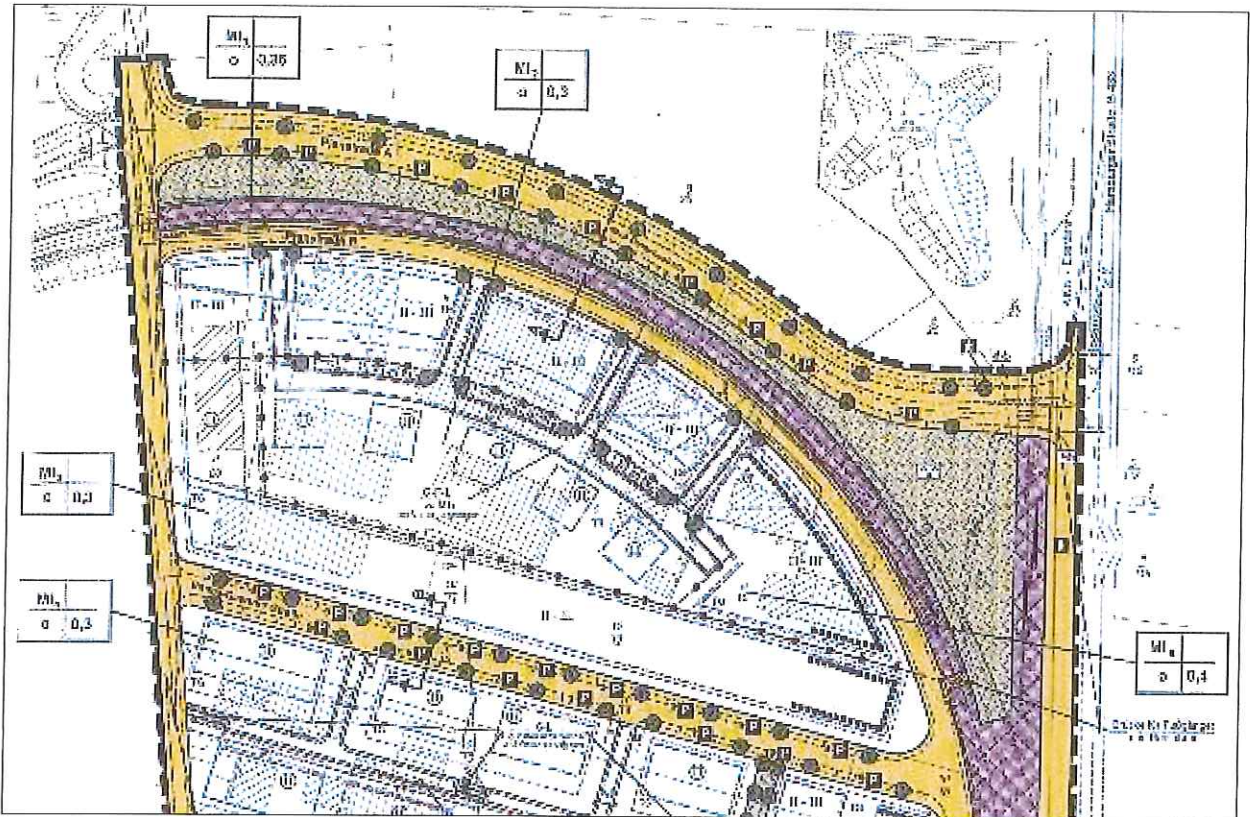
Um die Gemeinde von der Pflicht des Flächenerwerbs der öffentlichen Verkehrsflächen zu entbinden, die aus o.g. Gründen in der geplanten Form nicht ausgeführt werden kann, schlägt die Verwaltung vor den Bebauungsplan Nr. 74 „Bahnhof“ teilweise aufzuheben. Damit würde das Plangebiet auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59 Gewerbegebiet Ulzburg - Kirchweg/Gutenbergstr. zurück fallen, der mit seinen Regelungen den vorhandenen Gebäudebestand sichert.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

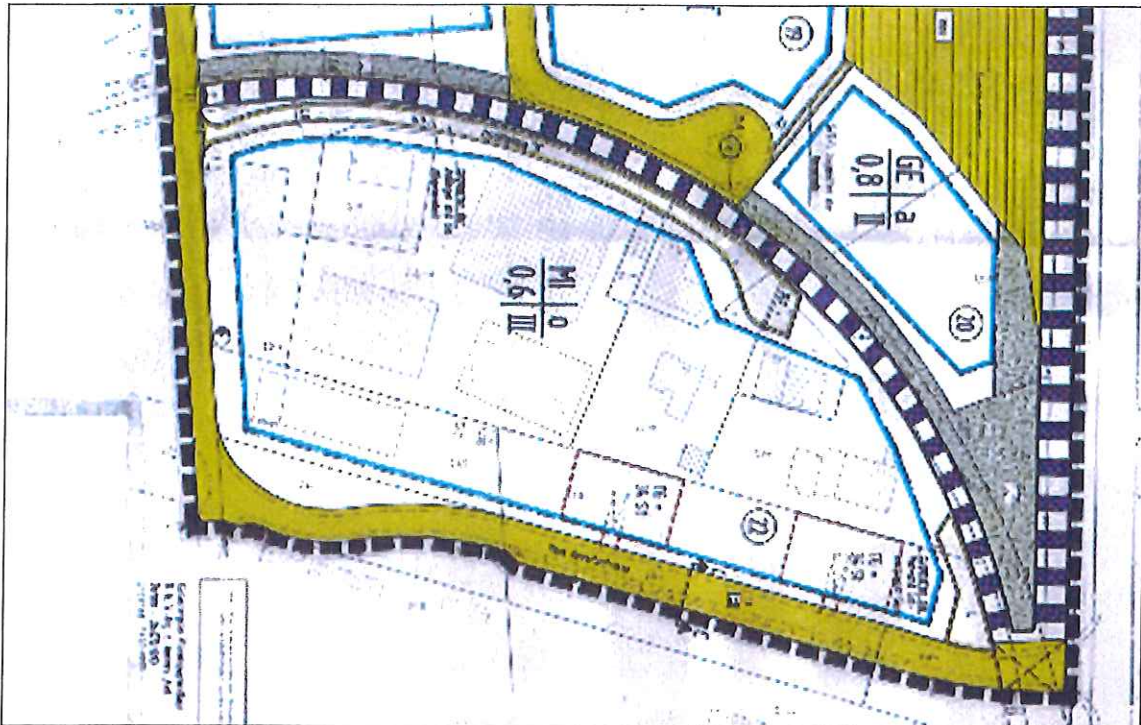
Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Für die Teilaufhebung des Bebauungsplans Bebauungsplanes Nr. 74 „Bahnhof“ der Gemeinde Henstedt-Ulzburg gelten gemäß § 1 (8) BauGB die gleichen Verfahrensanforderungen wie bei einer Neuaufstellung. Daher wird auch eine Umweltprüfung erforderlich.



Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. 74 „Bahnhof“ der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, unmaßstäblich

Mit der vorliegenden Teilaufhebung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den bereits vorliegenden Bestand nachvollzogen, d.h. eine große zusammenhängende überbaubare Fläche für die Mischgebietsflächen, die über eine private Erschließung (GFL-Recht zugunsten der Anlieger) im Norden bahnparallel an den westlich liegenden Kirchweg angeschlossen sind. Gleichzeitig wird das vormals differenzierte zulässige Maß der baulichen Nutzung der MI-Flächen wieder auf eine einheitliche GRZ von 0,6 und eine Dreigeschossigkeit hochgestuft und damit der Gebäudebestand gesichert.



Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 59 Gewerbegebiet Ulzburg
Kirchweg/Gutenbergstraße, unmaßstäblich

Planungsrelevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung

Grundsätzlich sind die in Fachgesetzen und in Fachplänen allgemein formulierten Aussagen und Ziele des Umweltschutzes auch bei der Teilaufhebung mit Rückführung auf die derzeitige Bestandssituation zu berücksichtigen. Übergeordnete Planungen sind für die Teilaufhebung des Bauleitplans nicht von Belang, da es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt und das Mischgebiet bereits bebaut wurde. Darüber hinaus gehende Veränderungen sind nicht als planerische Zielvorstellung formuliert. Die im geltenden B-Plan Nr. 74 enthaltenen Grünfestsetzungen entlang der Erschließungsflächen sind in diesem Zusammenhang ohne Relevanz.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Prognose bei Durchführung der Planung

Für das Schutzgut Menschen haben die Lärmemissionen der AKN-Trasse eine Relevanz. Die geänderte Höhenlage der Bahn war jedoch bereits Gegenstand der Änderung des Planfeststellungsbeschlusses, so dass sich aus der Wiederaufnahme des alten Planrechts des B-Plans Nr. 59 keine neuerlichen Auswirkungen auf den Menschen und seine Lärmschutzansprüche ergeben.

Da der bauliche Bestand den Vorgaben des Ursprungsplans entspricht, kommt es durch die Teilaufhebung des B-Plans nicht zu weitergehenden Eingriffen in den Bodenhaushalt. Infolgedessen treten auch für das Schutzgut Wasser keine versiegelungsbedingten Folgen ein. Auch für die klimatische und lufthygienische Situation ergibt sich im Plangeltungsbereich keine Veränderung. Angesichts der bestehenden umfangreichen baulichen Nutzungen, der innerörtlichen Lage und des bestehenden Planrechtes sind die Belange des Schutzgutes Pflanzen und Tiere ebenfalls von untergeordneter Relevanz. Bei Überplanung/Beseitigung des (nicht festgesetzten) Gehölzbestandes sind die ohnehin geltenden naturschutzrechtlichen

Verbotsfristen zu berücksichtigen, um damit auch artenschutzrechtlichen Konflikte zu vermeiden.

Für das Schutzgut Landschaft (Ortsbild) ergeben sich infolge der fortgeschrittenen Bebauung und der innerörtlichen Lage keine nennenswerten Auswirkungen.

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Sachgüter (Gebäude, Erschließungsflächen) finden durch die Festsetzungen des Ursprungsplans bereits Berücksichtigung.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung entsprechen den Planinhalten des B-Plans Nr. 74. Dessen Festsetzungen waren seinerzeit Gegenstand der planerischen Abwägung der Belange untereinander. Von daher sind keine neuerlichen Auswirkungen zu prognostizieren.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da keine erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbestandteile zu erwarten sind, erübrigen sich Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Da das Planrecht auf die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 59 zurückfällt und die städtebaulichen Zielvorstellungen damit dem Bestand entsprechen, ergeben sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

3.3 Zusätzliche Angaben

Für die Bewertung der Umweltauswirkungen wurden die derzeit zulässigen Nutzungen gemäß B-Plan Nr. 74 zugrunde gelegt. Mit der Teilaufhebung verbunden sind keine erheblichen Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter.

Um frühzeitig unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und ggf.

Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können, sind grundsätzlich geeignete Maßnahmen zur Überwachung zu benennen. Diese werden jedoch nicht erforderlich, da sich die künftigen zulässigen Nutzungen an den Vorgaben des bestehenden B-Plans Nr. 59 orientieren.

3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 59 erlangte im Jahr 1995 Rechtskraft und wurde bereits als Mischgebiet bebaut. Die mit Rechtskraft im Jahr 1999 vollzogene Teiländerung des Gebietes durch den Bebauungsplan Nr. 74 hatte im Wesentlichen das Ziel, durch die Verlegung der AKN-Trasse die Rahmenbedingungen für das Gebiet Bahnhof Ulzburg anzupassen und planungsrechtlich zu regeln.

Die vormals als Planfeststellungsbeschluss vorgesehene Verlegung der AKN-Trasse in Troglage unter dem Kirchweg wurde jedoch geändert und quert nun höhengleich die Straße. Infolge dessen ist aus verkehrlicher Sicht eine Umsetzung der öffentlichen Erschließung des Mischgebietes über die Planstraße B nicht realisierbar. Infolgedessen sollen mit der Teilaufhebung wieder die ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzungen des B-Plans Nr. 59 verfolgt und festgesetzt und damit der bauliche Bestand gesichert werden.

Maßgeblich für die Beurteilung des Bestandes und der Umweltwirkungen sind die aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans zulässigen Nutzungen. Die Veränderung der Ausnutzungsziffern und die Geschossigkeit führen dabei nicht zu einer wesentlichen Veränderung des bestehenden Zustandes, da der Ausnutzungsgrad insgesamt nahezu gleich verbleibt.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Planung nicht ausgelöst.

Da das Plangebiet auf den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 59 zurückfällt, ergeben sich keine planungsrelevanten Alternativen zu den Festsetzungen. Die Notwendigkeit besonderer Überwachungsmaßnahmen im Hinblick auf unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ist ebenfalls nicht gegeben.

Henstedt-Ulzburg, den 19.11.2014




Der Bürgermeister