

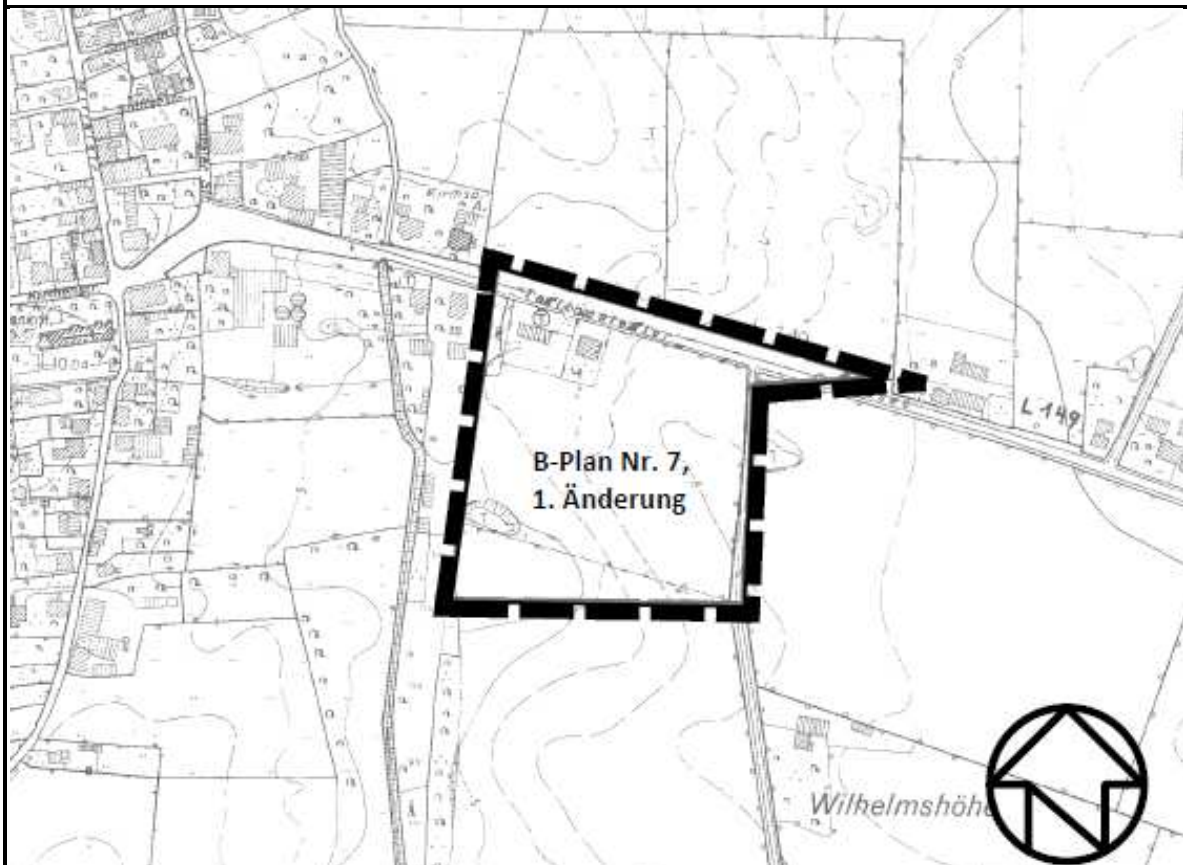
BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 7, 1. Änderung der Gemeinde Hennstedt

für das Gebiet

„beidseitig der Straße Vesterkoppel,
südlich der Tellingstedter Straße und westlich des Bauerholzweges“

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen
4. Verkehrserschließung und –anbindung, ruhender Verkehr
5. Naturschutz und Landschaftspflege
6. Ver- und Entsorgung
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
8. Kosten



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

PLANUNGSGRUPPE

Dipl.-Ing. Hermann Dirks
Stadt- und Landschaftsplanung
25746 Heide, Loher Weg 4
Tel.: 0481/71066 Fax: /71091
Mail: info@Planungsgruppe-Dirks.de

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 7, 1. Änderung ist auf der Grundlage des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hennstedt entwickelt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,1 ha. Es befindet sich im östlichen Teil des Siedlungskörpers südlich der „Tellingstedter Straße“ (L 149).

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Westen durch den gemeindlichen Siedlungskörper westlich des „Töschbaches“,
- im Norden durch die „Tellingstedter Straße“ (L 149) und anschließende landwirtschaftlich genutzte Strukturen,
- im Osten und Süden durch den freien Landschaftsraum in Form landwirtschaftlich genutzter Flächen,

Das Gelände weist keine topographischen Auffälligkeiten auf.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 30-06-2011 wies die Gemeinde Hennstedt als ländlicher Zentralort insgesamt 1.913 Einwohner auf. Die Gemeinde ist Sitz der Verwaltung des Amtes KLG Eider; weiterhin ist sie Grund-, Haupt- und Realschul- sowie Kindergartenstandort und unterhält eine Außenstelle der Förderschule Tellingstedt. Sie verfügt über ein Freibad, einen Golfplatz (Gut Apeldör) sowie über Windenergieeignungsflächen.

Der Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Hennstedt, der im Jahre 1981 zur Rechtsverbindlichkeit gebracht wurde, schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung eines Gewerbegebietes am östlichen Ortsausgang. Im nordöstlichen Teil des Gebietes befindet sich ein Bereich, der seinerzeit aufgrund der Bestandsituation als Mischgebiet -MI- festgesetzt ist; der überwiegende Teil der Bauflächen innerhalb des Plangebietes ist jedoch als Gewerbegebiet -GE- fixiert.

Der B-Plan Nr. 7 setzt eine Vielzahl detaillierter baugestalterischer Regelungen fest; so werden u.a. Materialvorgaben für künftig entstehende Gebäudegruppen festgelegt, was in der Vergangenheit im Zuge geführter Grundstücksverwertungsgespräche wiederholt Probleme bereitete. Die Gemeinde Hennstedt fasste - ausgelöst durch aktuelle Grundstücksverhandlungen - nunmehr den Entschluss, die textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 7 insgesamt zu überprüfen und im Zuge des vorliegenden Änderungsverfahrens zu aktualisieren.

Bei dieser Gelegenheit werden Einzelhandelsbetriebe auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete ausgeschlossen, um entsprechende vorhandene, siedlungszentrale Strukturen vor peripheren, nicht integrierten Standorten zu schützen. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe in räumlicher und funktionaler Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstbetrieben bis zu einer Größe von maximal 200 m² Verkaufsfläche zugelassen werden. Der Einzelhandelsbetrieb muss dem Hauptbetrieb in Größe und Baumasse jedoch untergeordnet sein.

Um die Umfeldverträglichkeit der künftigen Gebäude-Kubaturen sicherzustellen, wird die maximal zulässige Höhe von Gebäuden (Gebäudeoberkante bzw. Firsthöhe) mit max. 12,00 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche festgesetzt. Für Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Antennen einschließlich Antennenträgern ist ausnahmsweise eine Höhe von max. 25,00 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche zulässig.

Für die in der Planzeichnung festgesetzten „Sichtdreiecke“ werden im Text die erforderlichen Nutzungseinschränkungen definiert.

Letztendlich wird durch eine Festsetzung klargestellt, dass innerhalb des Plangebietes die Installation von PV-Anlagen an und auf Gebäuden zulässig ist.

Insgesamt erhofft sich die Gemeinde durch die nunmehr getroffenen Festsetzungen nachfragegerechtere Regelungen für das gemeindliche Gewerbegebiet getroffen zu haben.

Kinder und Jugendliche werden in den veröffentlichten Einladungen zu gemeindlichen Sitzungen, in denen der vorliegende Plan erörtert wird, gesondert angesprochen und eingeladen.

4. Verkehrserschließung und -anbindung, ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gesamtgeltungsbereiches, die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz sowie die Maßnahmen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs bleiben durch die vorliegende Planänderung unangetastet.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Hennstedt werden keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen oder vorbereitet. Eine erneute Bilanzierung der geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt ist nicht erforderlich.

6. Ver- und Entsorgung

An den vorgesehenen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen, die durch den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Hennstedt geregelt werden, sind keinerlei Änderungen vorgesehen.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB werden durch die vorliegende Planänderungen nicht erforderlich.

8. Kosten

Aus der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 entstehen der Gemeinde Hennstedt keine weiteren Erschließungskosten.

SCHLUSSBEMERKUNG

Die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Hennstedt bleibt neben der vorliegenden Begründung weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes.

Hennstedt, den

-Bürgermeister-