

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 23 "Gelände Thor" der Gemeinde
Henstedt-Ulzburg, Kreis Segeberg

I n h a l t

- I. Entwicklung des Planes
 - II. Rechtsgrundlage
 - III. Lage und Inhalt des Bebauungsplangebietes
 - IV. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
 - V. Beteiligte Eigentümer
 - VI. Verkehrsflächen und Flächen für den sonstigen Gemeinbedarf
 - VII. Versorgungsanlagen
 - VIII. Entsorgungsanlagen
 - IX. Kosten
-

I. Entwicklung des Planes

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (II. Änderung des Flächennutzungsplanes) entwickelt.

II. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan ist gemäß §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 aufgestellt worden.

III. Lage und Inhalt des Bebauungsplanes

Die Lage des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Übersichtsplan der Planzeichnung. Es handelt sich um eine ca. 9,7 Hektar große Fläche, die im südöstlichen Bereich des Orsteiles Rhen liegt.

Durch die Bebauung dieses Grundstücks wird die städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Rhen weitergeführt und unter Berücksichtigung der in den Nachbarbereichen vorhandenen baulichen Strukturen städtebaulich sinnvoll eingeordnet.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt:

Im Norden durch den Bebauungsplan Nr. 12

"Köppen",

im Osten durch die Straße "Immbarg",

im Süden durch die Wilstedter Straße,

im Westen durch die Norderstedter Straße.

Die Kreuzung Norderstedter Straße/Wilstedter Straße ist aus städtebaulichen Gründen als Kristallisationspunkt des Ortsteiles Rhen aufzufassen.

Nach dem Willen der Gemeindevertretung ist das Warenangebot für den Ortsteil Rhen an dieser Stelle zu ergänzen. Deshalb sind Läden unterzubringen, die der weiteren Versorgung der Bevölkerung dienen.

Das Gebiet um die Kreuzung ist im Westen und Süden durch bereits vorhandene Gebäude unterschiedlicher Nutzung geschlossen. Der städtebauliche Akzent entsteht unmittelbar neben einem Platz im engeren Bereich der Kreuzung durch ein 6-geschossiges Gebäude. Dieses Gebäude ist eingebunden in einen nach Westen verlaufenden 4-, 3geschossigen gegliederten Baukörper. Nach Osten wird eine 1-geschossige Bebauung, in der Gewerberäume untergebracht werden sollen, angeschlossen.

Durch eine nach Osten verlaufende lockere Anordnung 3-geschossiger Baukörper wird der städtebauliche Übergang gefunden zu der bereits vorhandenen Mehrfamilienwohnhausbebauung entlang der Wilstedter Straße im Süden des Baugebietes. Die Einfamilien-

und Reihenhaus-Bauplätze im nordöstlichen Bereich dienen ebenso dem städtebaulichen Übergang zum Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 "Köppen", in dem ausschließlich Einfamilienhäuser ausgewiesen und inzwischen gebaut wurden.

Im Plangeltungsbereich sind 280 Wohnungseinheiten ausgewiesen, die sich auf die einzelnen Grundstücke wie folgt verteilen:

Grundstück Nr. 1	=	67 WE
Grundstück Nrn. 2 und 3	=	36 WE
Grundstück Nrn. 4, 5 und 6	=	54 WE
Grundstück Nrn. 7 - 32	=	31 WE
Grundstück Nrn. 33 - 46	=	14 WE
Grundstück Nrn. 47 - 109	=	63 WE
Grundstück Nrn. 110 - 112	=	15 WE
insgesamt		<u>280 WE</u>
		=====

Im Plangeltungsbereich ist eine Fläche von 2.240 qm als Ladenfläche ausgewiesen.

Durch die Schaffung dieser Wohnungseinheiten beträgt der Einwohnerzuwachs unter Berücksichtigung des Bevölkerungsrichtwertes nach der letzten Volkszählung von 3.0 Einwohnern je Wohneinheit = 840 Einwohner.

Die Realisierung der Bauvorhaben im Plangeltungsbereich wird sich auf die Jahre 1976 bis 1980 erstrecken.

Insgesamt wird die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg unter Berücksichtigung dieses B-Planes die in der Stellungnahme des Herrn Ministerpräsidenten - Landesplanungsbehörde - mit Erlaß vom 11. Januar 1974 bekanntgegebenen Zahlen noch nicht erreichen.

Dieser Einwohnerzuwachs ist im Schulentwicklungsplan berücksichtigt. Engpässe werden bei der Unterbringung der Schüler nicht auftreten.

IV. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Bodens soll im Wege gütlicher Vereinbarung vorgenommen werden. Ist dieses nicht möglich, so soll für die Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Enteignungsverfahren nach § 85 ff. BBauG Anwendung finden.

V. Beteiligte Eigentümer

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des B-Planes liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis aufgeführt.

VI. Verkehrsflächen und Flächen für den sonstigen Gemeinbedarf

Die für den öffentlichen Bedarf ausgewiesenen Verkehrsflächen - Straßen, Fußwege, Parkplätze - sind in der Planzeichnung dargestellt. Das anfallende Straßenoberwasser wird an die Oberflächenentwässerungsleitung angeschlossen.

Öffentliche Parkplätze sind in ausreichender Zahl (ca. 1/3 der erforderlichen Stellplätze) ausgewiesen.

Die Reihenhausgrundstücke werden, soweit sie nicht an Verkehrsflächen liegen, von Wohnwegen erschlossen. Diese Flächen werden mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der rückwärts gelegenen Grundstücke belastet.

Stellplätze und Garagen

Es sind 254 Stellplätze und Garagen als Gemeinschaftsanlagen im Bebauungsplan ausgewiesen. Hiervon 90 Stellplätze in einer Tiefgarage.

Für die freistehenden Einfamilienhäuser sind jeweils ein Stellplatz oder eine Garage auf den Grundstücken anzulegen.

VII. Versorgungsanlagen

a) Wasserversorgung:

Diese erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen-Henstedt-Ulzburg.

Die Verlegung eines Leitungsstranges ist in der Erschließungsmaßnahme zum Anschluß aller Häuser vorgesehen.

Für die Versorgung mit Löschwasser wird der Einbau von Unterflur-Hydranten vorgenommen.

b) Stromversorgung:

Diese erfolgt durch die Schleswig-Holsteinische Stromversorgungs AG.

Die Stromleitungen und Hausanschlüsse werden innerhalb des Baugebietes verkabelt und die Kabel im Fußweg verlegt.

c) Fernsprechananschluß:

Der Fernsprechananschluß wird nach Bedarf nach den Vorschriften der Deutschen Bundespost verlegt.

d) Straßenbeleuchtung:

Die Beleuchtung der Erschließungsstraßen erfolgt durch Mastlampen (Aufsatzleuchten) mit einer Lichtpunkthöhe von ca. 4,00 m. Sie werden in einem Abstand von ca. 35,0 m aufgestellt.

Bestückung je Pilzlampe: 2 Stück HQL Glühlampen 80 W.

VIII. Entsorgungseinrichtungen

a) Abwasser:

In den Erschließungsstraßen wird eine Abwasserleitung verlegt, welche an die in der Straße, die südlich und westlich das Baugebiet umschließt, verlaufenden Abwasserleitungen angeschlossen werden.

b) Regenwasser:

Das Regenwasser soll zunächst durch Versickerungseinrichtungen beseitigt werden.

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat die Aufstellung eines Planes für die Oberflächen-Entwässerung der öffentlichen Flächen in Auftrag gegeben. Zu gegebener Zeit sind die Regenwasserleitungen an das Regenwasser-Entwässerungsnetz anzuschließen.

c) Müllabfuhr:

Die Grundstücke sind entsprechend der Ortssatzung an die Müllabfuhr der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen. Müllboxen bzw. Großbehälter sind in der Nähe der Einstellplätze bzw. an besonderen Bedarfsorten vorgesehen.

Die Durchführung der Müllabfuhr erfolgt durch den Wegezweckverband des Kreises Segeberg.

IX. Kosten

Für die im Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

a) Regensiel rd.	DM 120.000,--
b) Schmutzwassersiel rd.	DM 240.000,--
c) Straßenbau rd.	DM 460.000,--
d) Wasserleitung rd.	DM 70.000,--
e) Straßenbeleuchtung rd.	DM 30.000,--
gesamt rd.	DM 920.000,--
	=====

Einzelheiten für die Erschließung werden in einem Erschließungsvertrag unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen geregelt.

Henstedt-Ulzburg, den 18. Mai 1976

Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Der Bürgermeister

