

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 25 (Ulzburg-Süd) "Schacht"
der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, Kreis Segeberg

I n h a l t

- I. Entwicklung des B-Plans, Lage des Gebietes
- II. Inhalt und Realisierung des Bebauungsplanes
- III. Rechtsgrundlage
- IV. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
- V. Beteiligte Grundeigentümer
- VI. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- VII. Verkehrsflächen und Flächen für den Grund und Boden
- VIII. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- IX. Schallschutz
- X. Kosten

I. Entwicklung des Planes, Lage des Gebietes

Das Gebiet des Plangeltungsbereiches liegt im Ortsteil Ulzburg-Süd in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Ulzburg-Süd, der Haltepunkt der AKN (Altona-Kaltenkirchen-Neumünster-Eisenbahn) und der Alsternordbahn (Ulzburg-Süd-Garstedt) ist.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist dieses Gebiet als W (Wohnbaufläche) aus.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat am 20. Juni 1972 beschlossen, für das Flurstück 30/1 der Flur 7 Gemarkung Ulzburg einen Bebauungsplan, den Bebauungsplan Nr. 25, aufstellen zu lassen.

Die zunächst vorgelegten Vorentwürfe sahen eine starke Verdichtung dieses am Bahnhof Ulzburg-Süd gelegenen Geländes vor.

Der nunmehr vorliegende B-Plan sieht in Anlehnung an den Regionalplan für den Planungsraum des Landes Schleswig-Holstein Abs. 5 eine Ge-

schoßflächenzahl von i.M. 0,48 vor.

II. Inhalt und Realisierung des Bebauungsplanes

Im Plangeltungsbereich sind

32 eingeschossige

54 zweigeschossige Einfamilien-Reihenhäuser

ausgewiesen. Das sind 86 Wohneinheiten.

Der hieraus resultierende Einwohnerzuwachs beträgt unter Berücksichtigung des Bevölkerungsrichtwertes nach der letzten Volkszählung von 3,0 Einwohnern je Wohneinheit = ~~243~~²⁴⁹ Einwohner.

Nach Erfahrungswerten werden auf die Einwohnerzahl von 243 10% Schüler entfallen, das sind 25. Der I. Bauabschnitt des Schulzentrums ist fertiggestellt. Hinsichtlich der Unterbringung der Schüler treten dann keine Probleme mehr auf.

Auch unter Berücksichtigung weiterer B-Plangebiete werden keine Unterbringungsschwierigkeiten auftreten.

Die Realisierung der Bauvorhaben im Plangeltungsbereich wird sich auf die Jahre 1976 bis 1978 verteilen. Insgesamt wird die Einwohnerentwicklung die in der Stellungnahme des Herrn Ministerpräsidenten - Landesplanungsbehörde - mit Erlaß vom 11. Januar 1974 bekanntgegebenen Zahlen zur Einwohnerentwicklung noch nicht erreichen.

Im Gebiet des Plangeltungsbereichs sind im südöstlichen Teil zweigeschossige Einfamilien-Reihenhäuser vorgesehen, auf den übrigen Flächen sollen eingeschossige freistehende Einfamilienwohnhäuser bzw. Kettenhäuser errichtet werden.

Der Ortsteil Ulzburg-Süd westlich der Bundesstraße 433 ist ein ausgesprochen ruhiges Wohngebiet mit überwiegender Einfamilienhausbebauung.

Die Erschließung erfolgt ringförmig über die Straßen Galgenweg, Habichtstraße und über die Planstraße "A" im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 24 auf die Bundesstraße 433.

Durchgangsverkehr sollte aus diesem Baugebiet nach Möglichkeit herausgehalten werden.

Eine Anbindung von westlich der Bahntrasse gelegener Gebiete würde einen unerwünschten Durchgangs- und Abkürzungsverkehr in dieses ruhige Baugebiet bringen.

Diese Gebiete sind über die L 75 ausreichend an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

III. Rechtsgrundlage

Der vorliegende B-Plan ist gemäß §§ 1, 2, 8, 9 des BBauG vom 23.6.1960 aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung Henstedt-Ulzburg vom 20.6.1972 aufgestellt worden.

IV. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Die Lage und der Umfang des Bebauungsplangebietes ergeben sich aus dem Übersichtsplan (Maßstab 1 : 5000) - Anlage -.

V. Beteiligte Grundeigentümer

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

VI. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

VII. Verkehrsflächen und Flächen für den sonstigen Gemeinbedarf

Die für den öffentlichen Bedarf ausgewiesenen Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege und Parkflächen) sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die Zuwegungen zu den Reihenhäusern sollen als Wohnwege ausgebildet werden. Diese Flächen werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der ~~Gemeinde Henstedt-Ulzburg~~ ^{jeweils rückwärts liegenden Baugrundstücke} belastet. Stellplätze sind im Verhältnis 1:1,3 bei Durchführung der Wohnungsbaumaßnahmen nachzuweisen. Öffentliche Parkplätze sind mit 1/33 der geplanten Wohnungseinheiten ausgewiesen.

VIII. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

1. Wasserversorgung

Alle Grundstücke werden an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

2. Stromversorgung

Diese erfolgt durch die Schleswig-Holsteinische Stromversorgungs AG. Die Stromleitungen und Hausanschlüsse werden innerhalb des Baugebietes verkabelt. Die Kabel werden im Fußweg verlegt.

3. Schmutzwasser

Die Grundstücke werden an das Entwässerungsnetz der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen.

4. Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird in die Regenwasserkanalisation geleitet.

5. Müllbeseitigung

Die Grundstücke werden entsprechend der Ortssatzung an die Müllabfuhr der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen. Die Durchführung der Müllabfuhr erfolgt durch den Wegezweckverband des Kreises Segeberg.

IX. Schallschutz

Schallschutzmaßnahmen werden - wie auch in der Planzeichnung dargestellt - in Form von Wallanlagen mit Abpflanzungen angeordnet.

X. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

a) Straßenbau	ca. DM 135.000,--
b) SW-Kanal	ca. DM 30.000,--
c) Straßenbeleuchtung	ca. DM 15.000,--
d) Wasserversorgung	ca. DM 45.000,--
e) Regenwasserkanal	ca. DM 25.000,--
Erschließungskosten insgesamt	ca. DM 250.000,-- =====

Die Kosten für die Erschließung wurden überschlägig ermittelt. Einzelheiten für die Erschließung werden in einem Erschließungsvertrag unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen geregelt.

Henstedt-Ulzburg, den 1. Juni 1976

Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Der Bürgermeister

