

Original

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.28 "Hohenbergen"  
der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, Kreis Segeberg

### Inhalt:

- I. Lage des Gebietes, Besitzverhältnisse
- II. Entwicklung des Planes
- I\_I. Rechtsgrundlagen
- IV. Lage und Umfang des Bebauungsgebietes
- V. Beteiligte Grundeigentümer
- VI. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- VII. Verkehrsflächen
- VIII. Ver- und Entsorgungsleitungen
- IX. Kosten

### I. Lage des Gebietes und Besitzverhältnisse

Das Gebiet des Plangeltungsbereiches liegt im Ortsteil Henstedt der Gemeinde Henstedt-Ulzburg. ~~Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg weist dieses Gebiet als Gewerbegebiet (G) aus.~~ In der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, ~~die von der Gemeindevertretung beschlossen ist,~~ wird dieses Gebiet als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Für dieses Gebiet ist der mit Erlaß des Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein -Az. IX-310 b-313-04-13.33(6)- vom 3. Dezember 1964 genehmigte Bebauungsplan Nr. 6 (Gewerbegebiet) rechtskräftig.

Am 16.10.1973 hat die Gemeindevertretung beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzuheben und den Bebauungsplan Nr.28 aufzustellen.

Das Gebiet liegt an der Strecke der EBOE Ulzburg-Bad Oldesloe nördlich des Bahnhofes Henstedt-Kisdorf. Bis auf ein im Südwesten des Plangeltungsbereiches gelegenes bebautes Gebiet werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt. In dem im Südwesten gelegenen Gebiet sind drei mittelständische Gewerbe-

betriebe und Wohnbebauung vorhanden. Hierbei handelt es sich um zwei Baubetriebe (Zimmerei und Fassadenschutz) und einen Betrieb, der Schleifmittel mischt und vertreibt. Bei diesen Betrieben handelt es sich um nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Die übrigen Flächen sind im Eigentum der Wohnungsbaukreditanstalt des Landes Schleswig-Holstein und sollen an bauwillige Bewerber aus der Gemeinde Henstedt-Ulzburg veräußert werden.

## II. Entwicklung des Planes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.6 (Gewerbegebiet) erfolgte vor dem Zusammenschluß der Gemeinden Henstedt und Ulzburg zur Großgemeinde Henstedt-Ulzburg.

Durch die ungünstige Verkehrslage war es nicht möglich, hier Gewerbebetriebe anzusiedeln.

Im Norden des Ortsteiles Ulzburg ist ein großes Gewerbegebiet ausgewiesen. Dieses Gebiet liegt sowohl in verkehrlicher Hinsicht wie auch aus Gründen des Immissionsschutzes wesentlich günstiger.

Die beabsichtigte Aufhebung des Gewerbegebietes stimmt mit den Aussagen des Regionalplanes für den Planungsraum I des Landes Schleswig-Holstein 4.52 (11) überein.

Durch die Lage der Gemeinde im Ordnungsraum um Hamburg sind die Preise für Bauland stark angestiegen, so daß es für einen großen Teil von Bauwilligen, die schon seit längerer Zeit in der Gemeinde ansässig sind, nicht möglich ist, ihre Bauabsichten zu realisieren. Diesem Personenkreis soll die Möglichkeit gegeben werden, im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Bauland zu erwerben. Im einzelnen sind 118 Einfamilienwohnhäuser in verschiedenen Bauformen vorgesehen, außerdem ist ein zweigeschossiger Baukörper für die Erstellung von 16 Wohnungen für ältere Menschen geplant.

Die schon bebauten Teile sind entsprechend der vorhandenen Bebauung überplant.

Der im Südwesten gelegene Teil ist als Mischgebiet (M) ausgewiesen, die Flächen für den Geschosßwohnungsbau als allgemeines Wohngebiet (WA) und die Flächen für die Einfamilienhausbebauung als reines Wohngebiet (WR).

Ein Kinderspielplatz von ca. 1500 qm liegt im Zentrum des Plangeltungsbereiches, ein zweiter Kinderspielplatz mit ca. 1200 qm, der stark eingegrünt werden soll, liegt zwischen dem Mischgebiet und dem reinen Wohngebiet.

Stellplätze und Garagen sind in der erforderlichen Anzahl festgesetzt.

Im Norden an den Plangeltungsbereich grenzt ein Sportplatz, Der in der Flurkarte noch ausgewiesene Schießstand ist seit 1945 nicht mehr vorhanden. Es ist auch nicht beabsichtigt, hier eine Schießsportanlage zu errichten.

Der Einwohnerzuwachs, der sich durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ergibt, wird gering sein, da die dort anzusiedelnden Bewerber schon jetzt in der Gemeinde gemeldet sind.

### III. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende B-Plan ist gemäß §§ 1, 2, 8, 9 des BBauG vom 23.6.1960 aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung Henstedt-Ulzburg vom 16.10.1973 aufgestellt worden.

### IV. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Die Lage und der Umfang des Bebauungsplangebietes ergeben sich aus dem Übersichtsplan -Anlage-.

### V. Beteiligte Grundeigentümer

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis einzeln 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

Die für den öffentlichen Verkehr ausgewiesenen Flächen (Straßen, Fußwege, Parkflächen) sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Anbindung des Plangeltungsbereiches an das vorhandene Straßensystem (Bürgermeister-Steenbock-Straße) ist übernommen, Parkplätze sind in ausreichender Anzahl ausgewiesen.

Die Zuwegungen zu den zurückliegenden Grundstücken werden als Wohnwege ausgebildet. Diese Flächen werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der rückwärtigen Grundstücke belastet.

An der Grenze zu den Bahnanlagen wird ein wehrhafter Zaun errichtet, der von den Anliegern zu unterhalten ist.

### 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. Die das Gebiet durchschneidende Hochspannungsleitung (12 KV-Leitung) wird verkabelt.

#### 3. Schmutzwasser

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

#### 4. Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird in eine Regenwasserkanalisation und dann in den Vorfluter 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. Kosten

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

a) Straßenbau	DM 1.200.000,--
b) SW-Kanal	DM 450.000,--
c) Wasserversorgung	DM 180.000,--
d) Straßenbeleuchtung	DM 60.000,--
e) Regenwasserkanalisation	DM 240.000,--
Erschließungskosten insgesamt	<u>DM 2.130.000,--</u> =====

Die Kosten für die Erschließung wurden überschläglich ermittelt.

Die Erschließungskosten werden unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen beim Grunderwerb abgelöst.

Henstedt-Ulzburg, den 15.4.1975

Gemeinde Henstedt-Ulzburg  
Der Bürgermeister

(LS)

  
Heinz Glück