

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 33 "Tannenweg"
der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, Kreis Segeberg

I n h a l t

- I. Lage des Gebietes und Besitzverhältnisse
- II. Entwicklung des Planes
- III. Rechtsgrundlagen
- IV. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
- V. Beteiligte Grundeigentümer
- VI. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- VII. Verkehrsflächen
- VIII. Ver- und Entsorgungsleitungen
- IX. Schutz gegen Immissionen
- X. Kosten

I. Lage des Gebietes und Besitzverhältnisse

Das Gebiet des Plangebietes liegt im Ortsteil Rhen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg an der Wilstedter Straße in unmittelbarer Nähe des im Zentrum dieses Ortsteiles gelegenen B-Planes Nr. 23 "Gelände Thor".

Dieses Gebiet ist im südöstlichen Teil - am Tannenweg - zum Teil bebaut. Die Grundstücke gehören verschiedenen Eigentümern. Diese Anlieger sind seit Jahren bei der Gemeinde vorstellig, um den Tannenweg auszubauen. Ein Ausbau dieses Weges und damit die Sicherung der Erschließung ist nur im Zusammenhang mit dem ganzen Gebiet möglich.

Bei der umliegenden Bebauung handelt es sich um Gebiete, die ausschließlich mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut sind. Diese Art der Bebauung wird auch im Plangebiet fortgesetzt. Die nordwestliche Fläche ist in einer Hand und läßt eine relativ freie Planung zu.

Die Eigentümer der im Geltungsbereich dieses B-Planes liegenden Grundstücke sind nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Ein Eigentümerverzeichnis ist beigelegt.

II. Entwicklung des Planes

Der Plangeltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

Im Süden grenzt an dieses Gebiet ein Gewerbegebiet. Die umliegenden Gebiete sind als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Aufgrund dieser Lage wird es nicht möglich sein, daß dieses Gebiet die Anforderungen eines reinen Wohngebietes erfüllt. Die Gemeindevertretung hat daher beschlossen, für den Geltungsbereich dieses B-Planes den rechtskräftigen F-Plan (II. Änderung des F-Planes vom 9.1.1976) zu ändern. Diese IV. Änderung des F-Planes, die gleichzeitig mit diesem B-Plan im Verfahren ist, hat ausschließlich die Änderung der Ausweisung "WR" in "WA" zum Inhalt.

Das Gebiet des Plangeltungsbereiches wird von der Wilstedter Straße her über den Tannenweg erschlossen. Von dieser Straße führt eine Anliegerstraße als Einhängen in dieses Gebiet. Beide Straßen enden in einer Kehre. Beide Kehren sind durch einen 5,50 m breiten Wohnweg verbunden. Dieser Wohnweg kann auch als Notwegeverbindung genutzt werden. In der Regel soll dieser Weg für den Durchgangsverkehr gesperrt sein. Zur Wilstedter Straße/Immbarg wird eine Fußwegverbindung geschaffen. Durch diese Anlage der Erschließung soll ein ruhiges Wohnen für dieses Gebiet gewährleistet sein.

Insgesamt sind für den Plangeltungsbereich 95 Wohneinheiten vorgesehen, hiervon 71 Wohneinheiten auf dem zur Zeit noch unbebauten Grundstücksteil, 7 Wohnhäuser sind vorhanden.

An der Wilstedter Straße ist eine 2-geschossige Bebauung in Form von Kettenhäusern möglich; während im übrigen Teil eingeschossige Gebäude mit Satteldach ausgewiesen sind. Für den südöstlichen Plangeltungsbereich (tlw. Altbebauung) sind eingeschossige Gebäude mit Satteldach zugelassen.

Der Einwohnerzuwachs wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung 88 Wohneinheiten - 264 Einwohner betragen.

Die schulische Versorgung für die Kinder in diesem Gebiet ist gesichert.

Durch die Bebauung dieser Flächen an der Wilstedter Straße in der Nähe der Nordlandklinik erfolgt für diesen Bereich des Ortsteiles Rhen eine sinnvolle Abrundung.

Stellplätze und Garagen sind in erforderlicher Anzahl ausgewiesen. Öffentliche Parkplätze sind im Verhältnis 1:3 (Parkplätze:Pflichtstellplätzen) ausgewiesen.

Ein Kinderspielplatz von ca. 900 qm Größe ist an einem Wohnweg im nordwestlichen Teil des Plangeltungsbereiches ausgewiesen.

III. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan ist gem. §§ 1,2,8 und 9 des BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 und aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung Henstedt-Ulzburg vom 21.9.1976 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 westlich des Tannenweges gelegenen Grundstücksflächen stehen im Eigentum eines Eigentümers. Die östlich des Tannenweges liegenden Flächen stehen im Eigentum verschiedener Anlieger. Der Eigentümer der größeren Fläche ist bereit, entsprechend den Festsetzungen dieses B-Planes eine Parzellierung durchzuführen. Mit allen übrigen Anliegern wurde in einem Gespräch noch vor der öffentlichen Bürgerbeteiligung Einvernehmen erzielt.

VI. 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 (Straßenflächen) das Enteignungsverfahren nach § 85 ff. BBauG Anwendung finden.

VII. Verkehrsflächen

Die für den öffentlichen Verkehr ausgewiesenen Flächen (Straßen, Wege und Parkplätze) sind im B-Plan festgesetzt. Die Anbindung des Gebietes erfolgt an die Wilstedter Straße, eine Wohnsammelstraße (gleichzeitig GIK-Weg) im Ortsteil Rhen.

Die Erschließungsstraßen werden in einer Fahrbahnbreite von 5.50 m ausgebaut.

Die Straßen- und Wegeprofile sind in der Planzeichnung erläutert.

VIII. Ver- und Entsorgungsleitungen

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. Vorflutleitungen in ausreichender Abmessung sind vorhanden.

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

6. Feuerlöscheinrichtungen

Das Feuerlöschwasser aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung wird aus hierfür vorgesehene Hydranten entnommen.

IX. Schutz gegen Immission

Da der Plangeltungsbereich an ein GI-Gebiet, auf dem ein Betonsteinwerk betrieben wird, angrenzt, ist ein Schallschutzgutachten beim Technischen Überwachungsverein Norddeutschland e.V., Hamburg, in Auftrag gegeben worden.

In diesem Gutachten wird vorgeschlagen, einen Schallschutzschirm von 4 m Höhe vorzusehen, und zwar im direkt angrenzenden Teil; im weiter südlich gelegenen Teil ist ein 3 m hoher Schutzwall vorzusehen. Dieser Schutzwall wird mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Diese Forderung des Schallschutzgutachtens ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Inhaber des Betonsteinwerkes hat ferner erklärt, daß eine Erweiterung der Produktion nicht beabsichtigt ist.

X. Kosten

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

Straßenbau	530.000,--	DM
Schmutzwasserkanal	200.000,--	DM
Regenwasserkanalisation	<u>150.000,--</u>	DM
	880.000,--	DM Obertrag

Übertrag	DM 880.000,--
Trinkwasserversorgung	DM 60.000,--
Straßenbeleuchtung	DM 20.000,--
Erschließungskosten insgesamt	<u>DM 960.000,--</u> =====

Die Kosten für die Erschließung wurden überschlägig ermittelt. Die Erschließungskosten für den Teil nordwestlich des Tannenweges werden unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen vor der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen abgelöst. Für die übrigen Grundstücke erfolgt eine Veranlagung entsprechend den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes.

Henstedt-Ulzburg, den 06. FEB 1979

Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Der Bürgermeister

