

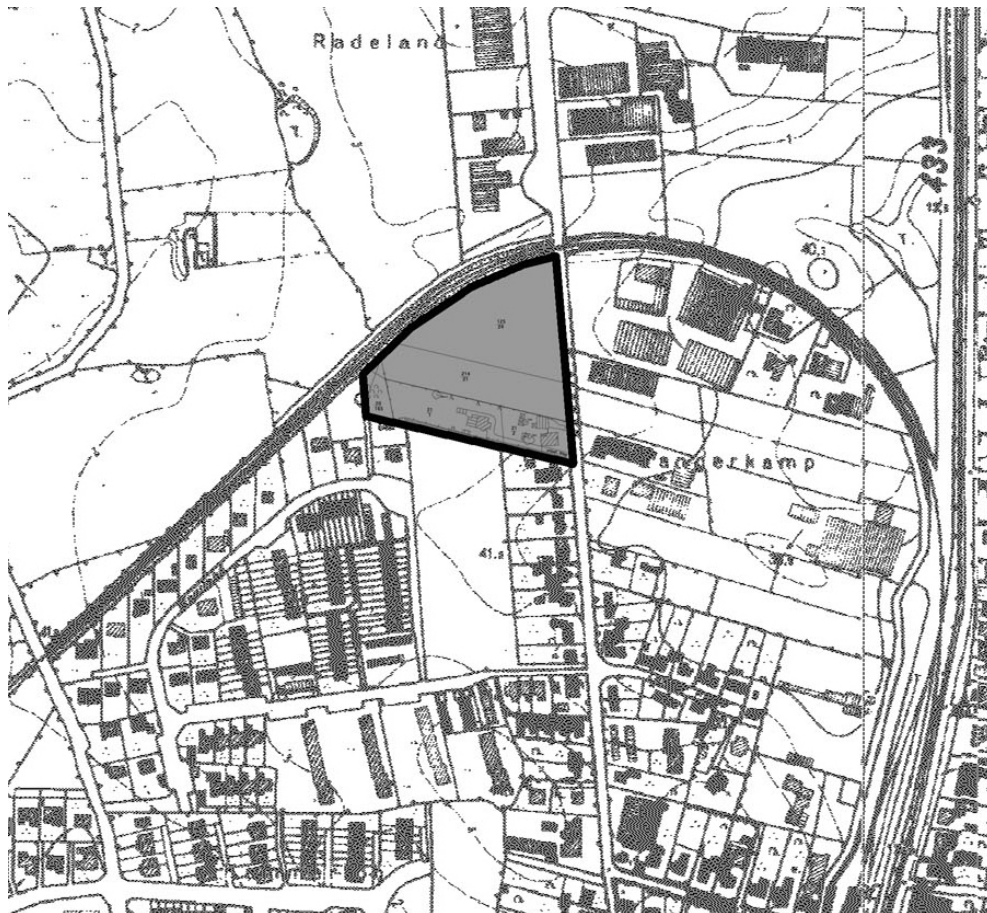
# BEGRÜNDUNG

---

## Bebauungsplan Nr. 37 „Radeland“ 3. Änderung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

für das Gebiet:

nördlich des Birkenweges - östlich des Verbindungsweges zwischen den Straßen Moorland und Birkenweg sowie östlich der Bebauung an dem nördlichen Stichweg der Straße Moorland - südlich des EBO-Gleises - westlich des Kirchweges im Ortsteil Ulzburg



Endgültige Planfassung

20.03.2008

**GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG**  
MIT  
**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG, HAMBURG**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeine Grundlagen.....</b>	<b>2</b>
1.1. Rechtsgrundlagen.....	2
<b>2. Anlass und Ziele.....</b>	<b>2</b>
<b>3. Übergeordnete Planungsgrundlagen.....</b>	<b>3</b>
3.1. Regionalplanung .....	3
3.2. Flächennutzungsplan.....	3
<b>4. Lage und Bestand des Gebietes .....</b>	<b>3</b>
<b>5. Städtebauliche Planung.....</b>	<b>4</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung .....	4
5.2. Maß der baulichen Nutzung .....	4
5.3. Städtebauliche Flächenbilanz.....	5
5.4. Gestaltung .....	5
<b>6. Grünordnung .....</b>	<b>5</b>
6.1. Bestand.....	5
6.2. Ausgleich .....	5
6.3. Öffentliche Grünflächen.....	5
6.4. Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung .....	5
<b>7. Verkehr.....</b>	<b>7</b>
7.1. Äußere Erschließung.....	7
7.2. Innere Erschließung .....	7
7.3. Ruhender Verkehr .....	7
7.4. ÖPNV .....	8
<b>8. Immissionen.....</b>	<b>9</b>
8.1. Schallschutz .....	9
<b>9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.....</b>	<b>9</b>
<b>10. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>10</b>
10.1. Wasserversorgung .....	10
10.2. Schmutzwasser .....	10
10.3. Oberflächenentwässerung .....	10
10.4. Feuerlöscheinrichtungen .....	10
10.5. Stromversorgung .....	10
10.6. Gas- / Wärmeversorgung .....	10
10.7. Abfallbeseitigung .....	10
10.8. Telekommunikation .....	11
<b>11. Kosten .....</b>	<b>11</b>

## 1. Allgemeine Grundlagen

### 1.1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 15.03.2005 beschlossen, die 3. Änderung für den Bebauungsplan Nr. 37 „Radeland“ aufzustellen.

Das Aufstellungsverfahren der Bebauungsplanänderung wird auf der Grundlage der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Novellierung des Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Angewandt wird der mit der Novellierung neu eingeführte § 13a BauGB, der für so genannte Innenentwicklungs-Bebauungspläne die Möglichkeit zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren vorsieht. Die Bebauungsplanänderung erfüllt die hierfür in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen.<sup>1</sup> Damit finden für dieses Aufstellungsverfahren folgende Vereinfachungen Anwendung:

- Verzicht auf die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB
- Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB
- Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie des Umweltberichtes nach § 2a BauGB
- Verzicht auf eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanz

Der Bebauungsplanänderung liegen des Weiteren zugrunde:

- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

## 2. Anlass und Ziele

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Radeland“ hat am 06.12.1999 Rechtskraft erlangt.

Die 3. Änderung reagiert auf die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74. Dort wird die Ema-Gärtner-Straße in eine Verkehrsberuhigte Zone geändert und somit in ihrer Verkehrsbedeutung reduziert. Dies ermöglicht die Verschiebung der Planstraße dieses Bebauungsplans nach Norden, was zu günstigeren Grundstückszuschnitten in Bezug auf eigentumsrechtliche Belange führt.

Des Weiteren werden die Baufelder zusammengefasst und die maximal mögliche GRZ erhöht. Der Wanderweg im Norden des Geltungsbereiches entfällt.

---

<sup>1</sup> Durch den Bebauungsplan wird eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht.

### 3. Übergeordnete Planungsgrundlagen

#### 3.1. Regionalplanung

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist als Stadtrandkern I. Ordnung auf der Entwicklungsachse Hamburg-Norderstedt-Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg eingestuft und dient auch der Versorgung der Gemeinde Wakendorf II. Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist die Fortsetzung der wirtschaftlichen und siedlungsmäßigen Entwicklung auf der Entwicklungsachse.

Aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage auf der Achse Hamburg-Kaltenkirchen ist die Gemeinde in den vergangenen Jahren stetig gewachsen. Diese Entwicklung soll sich künftig fortsetzen.

Gemäß § 1 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Dabei sind folgende Pläne von Bedeutung:

- Raumordnungsplan für das Land Schleswig-Holstein (Landesraumordnungsplan - LROPI – 1. Fortschreibung 1998),
- Der Regionalplan für den Planungsraum I (1998) i.V.m. dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998),
- Kreisentwicklungsplan 2000 – 2005,
- Regionales Entwicklungskonzept für die Metropolregion Hamburg (REK).

Der Landesraumordnungsplan setzt neben dem Gesetz über Grundsätze zur Entwicklung des Landes (Landesentwicklungsgrundsätze) die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Die Regionalpläne für die fünf Planungsräume konkretisieren den LROPI auf regionaler Ebene, die Kreisentwicklungspläne entsprechend auf Kreisebene.

#### 3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 rechtswirksam. Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 stellt der Flächennutzungsplan gemischte Baufläche- und Wohnbaufläche dar.

Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 entwickeln sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

### 4. Lage und Bestand des Gebietes

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Zentrums vom Ortsteil Ulzburg der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.

Es liegt südlich der AKN-Eisenbahnanlagen, im Bereich des dort nach Westen abzweigenden Gleisbogens. Nördlich des Gleisbogens schließen die Misch- und Sonderbauflächen des Hauptgewerbegebietes der Gemeinde Henstedt-Ulzburg an.

Östlich des Kirchweges befindet sich ein Mischgebiet mit heterogener Baustruktur.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich Wohnbebauung. Sie besteht aus Einzel- und Mehrfamilienhäusern, die im Wesentlichen Wohnnutzung enthalten, jedoch durch

die zentrumsnahe Lage immer mehr in eine gemischt genutzte Bauweise übergehen, d.h. hier befinden sich teilweise Läden und Büros.

Im Süden an die Bahnhofstraße angrenzend befindet sich das Haupteinkaufszentrum des Ortsteiles Ulzburg.

## **5. Städtebauliche Planung**

### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Die Baugebiete am Kirchweg werden weiterhin als Mischgebiete festgesetzt. Die für die Mischgebiete festgesetzte abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge von maximal 25,00 m entspricht der städtebaulichen Struktur entlang des Kirchweges, die sich auch in den Bebauungsplänen Nr. 100 "Kammerloh", Nr. 63 "Ulzburg-Mitte" sowie dem Bebauungsplan Nr. 74 "Bahnhof" wieder finden. Die im Text Teil B ausgeschlossenen Nutzungen (gemäß § 6 (2) 6, 7, 8 sowie § 6 (3) BauNVO) von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht mit der angestrebten Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes vereinbar.

Westlich hinter dem Mischgebietsstreifen, der sich parallel zum Kirchweg befindet, wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die im Text Teil B ausgeschlossenen Nutzungen (gemäß § 4 (3) BauNVO) von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben sowie Tankstellen sind nicht mit der angestrebten Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes vereinbar.

Die abweichende Bauweise für die Wohngebiete begrenzt die maximal möglichen Gebäudelängen parallel zur Straßenfront auf 16,00 m. Gebäudetiefen dürfen – gemessen senkrecht zur Baugrenze, die der jeweiligen Erschließung zugewandt ist – 14,00 m nicht überschreiten. Damit werden unproportionierte Baukörper ausgeschlossen, um einen harmonischen Übergang zu der im Westen vorhandenen Bebauung zu erreichen.

### **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird als maximale Grundflächenzahl in Verbindung mit einer entsprechenden Geschossigkeit definiert.

Aufgrund der Zentrumsnähe ist in den Mischgebieten eine relativ hohe Verdichtung erwünscht. Daher wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

Die GRZ der Wohngebiete wird heraufgesetzt, um flächensparendes Bauen zu ermöglichen. Bei einer GRZ von 0,3 bzw. 0,35 ist dennoch ein hohes Maß an Durchgrünung möglich.

Der Kirchweg soll städtebaulich stärker betont werden. Daher ist für die Mischgebiete eine maximale Geschossigkeit von drei Vollgeschossen festgesetzt worden. Die Höhenentwicklung der Bebauung wird gleichzeitig durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe von 12,00 m begrenzt.

Für die Wohngebiete bleibt die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen bestehen. Zur Einpassung in die westlich angrenzende Nachbarschaft wird diese Festsetzung jedoch durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe von 9,0 m begrenzt.

### 5.3. Städtebauliche Flächenbilanz

Mischgebiet	ca. 0,64	ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,68	ha
Verkehrsflächen	ca. 0,19	ha
<b>Summe</b>	<b>ca. 1,51</b>	<b>ha</b>

### 5.4. Gestaltung

Aufgrund der heterogenen Baugestalt der Umgebung wird auf gestalterische Festsetzungen weitgehend verzichtet.

## 6. Grünordnung

### 6.1. Bestand

Das Plangebiet ist nahezu allseitig von bebauten Flächen umgeben und ist im Südosten bereits selbst bebaut. Die übrige Fläche ist durch eine ungenutzte Ruderalflur (Gras-/Krautflur) mit einzelnen Gehölzen (hauptsächlich Birken) geprägt.

### 6.2. Ausgleich

Ausgleichsflächen waren in der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht festgesetzt. Zum Ausgleich des ermittelten Defizits von etwa 0,5 ha sind zusätzliche Maßnahmen von Natur und Landschaft außerhalb des Plangeltungsbereiches im Bereich des Grünordnungsplanes und Bebauungsplanes Nr. 99 "Abschiedskoppel" durchgeführt worden. Zum Ausgleich / Ersatz wurde die zwischen verschiedenen Ausgleichsflächen verbliebene intensiv genutzte Grünfläche in eine extensive Grünfläche umgewandelt.

Aufgrund des § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

### 6.3. Öffentliche Grünflächen

Der ursprünglich geplante Wanderweg im Norden entfällt, da eine früher vorgesehene Bahnüberwegung an dieser Stelle nicht realisiert wird.

### 6.4. Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

#### Rechtliche Grundlagen

Die Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom März 2002 führte zu einer wesentlichen Aufwertung des gesetzlichen Artenschutzes. Im Abschnitt 5 des BNatSchG wird der Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten geregelt. Für die Fachplanungen ist dort vor allem der § 42 von Bedeutung, der die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes enthält und im Absatz 1 für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen nennt. Der § 43 (4) beschäftigt sich mit den Ausnahmen von diesen Verboten und im § 62 werden schließlich Befreiungsmöglichkeiten aufgezeigt.

Welche Tiere und Pflanzen besonders bzw. streng geschützt sind, bestimmen § 10 Abs. 2 Nr. 10 und Nr. 11 BNatSchG. Alle streng geschützten Arten sind gleichzeitig auch besonders geschützt.

Für den Artenschutz muss außerdem das Europarecht und im Speziellen die FFH- und die EU-Vogelschutzrichtlinie berücksichtigt werden.

### **Potenzielle Vorkommen und Betroffenheit**

Die Vorkommen der europäisch geschützten und national streng geschützten Tierarten beschränken sich im Untersuchungsraum aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen (Ruderalflur mittlerer nitrophiler Standorte), voraussichtlich auf eine Reihe häufiger und ungefährdeter Brutvogelarten (nach EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten geschützt).

Aufgrund des Fehlens von Altbaumbeständen oder alten Gebäudestrukturen sowie Gewässern sind zentrale Lebensstätten von Arten des Anhangs IV-FFH-RL (streng geschützte Amphibien oder Fledermäuse) nicht zu erwarten. Das Plangebiet kann Fledermäusen evt. als Nahrungshabitat dienen, was für die potenziell zu erwartenden Arten jedoch nicht als existenzieller Lebensraumbestandteil anzusehen ist.

Die Ruderalflur mit den eingestreuten Birken etc. ist potenzieller Brutplatz verschiedener weit verbreiteter Vogelarten wie Fasan, Zaunkönig, Heckenbraunelle, Amsel, Fitis, Dorngrasmücke, Buchfink und möglicherweise auch von Baumpieper und Bluthänfling. Insgesamt ist die Vogelwelt des Plangebietes als ungefährdet und typisch für ruderale Siedlungsränder einzustufen, die insgesamt als relativ wenig störungsanfällig gelten können. Das Vorkommen gefährdeter Arten ist nahezu ausgeschlossen.

Da eine Befreiung von den Verbotstatbeständen des § 42 (1) BNatSchG für europäische Vogelarten im Einvernehmen mit Art. 9 der EU-VSRL praktisch nicht möglich ist, müssen alle Tätigkeiten, die zu einer Zerstörung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten der europäischen Vogelarten führen könnten wie z.B. das Entfernen der Gehölze (Birken, Sträucher, etc.) außerhalb der Vogelbrutzeit (März – September) durchgeführt werden.

Die Verbote des § 42 (1) BNatSchG sind jedoch umfassender als die des Art. 5 VSchRL. Während Art. 5 lediglich Eier und Nester schützt, sind durch den § 42 (1) die Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der europäischen Vogelarten als gesamte Lebensstätte geschützt. Wird ein Nest einer Vogelart, die den Nistplatz nur einmal und nicht wiederkehrend nutzt, also nach Abschluss der Brut- bzw. Aufzuchtphase zerstört, so fällt dies nicht unter den Verbotstatbestand des Art. 5b VSchRL wohl aber unter den des § 42 (1) BNatSchG.

Durch Überplanen der Ruderalflur werden Vogelreviere beseitigt, was nach Bundesnaturschutzgesetz § 42 (1) BNatSchG verboten ist. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der ökologischen Plastizität der potenziell betroffenen Vogelarten kann ein Ausweichen derselben in benachbarte Landschaftsstrukturen als gegeben vorausgesetzt werden, so dass spezifische Kompensationsmaßnahmen nicht notwendig werden dürften.

Allerdings ist für die Beseitigung der Vogellebensräume außerhalb der Brutzeit nach § 62 BNatSchG eine artenschutzrechtliche Befreiung von den Verboten des § 42 BNatSchG notwendig, die beim LANU durch einen entsprechenden Antrag eingeholt werden muss.

## 7. Verkehr

### 7.1. Äußere Erschließung

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt über den Kirchweg im Osten sowie über die Straße Radeland, die von Süden her an den Geltungsbereich anschließt.

Die im Rahmen der Erschließung noch aufzustellenden Straßenausbaupläne sind vor Baubeginn mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

### 7.2. Innere Erschließung

Der Anschluss der Planstraße an den Kirchweg wird in der 3. Änderung des Bebauungsplanes an die Flurstücksgrenze des Flurstücks 125/24 nach Norden verschoben, um eigentumsrechtliche Belange bei den Grundstückszuschnitten besser berücksichtigen zu können. Die Planstraße biegt in südlicher Richtung ab, um an die bereits realisierte Straße Radeland anzuschließen.

Für die in zweiter Reihe liegenden Grundstücke werden zur Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen private Erschließungsstraßen als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (G-F-L) erforderlich. Auf eine Festsetzung der G-F-L wird verzichtet, damit die Grundstücksaufteilung flexibel bleibt. Die G-F-L-Rechte sind dann je nach gewählter Grundstücksaufteilung auf privatrechtlichem Weg zu sichern.

### 7.3. Ruhender Verkehr

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein vom 16.08.1995 unterzubringen.

Für die Mischgebiete können die Parkplätze in Tiefgaragen untergebracht werden. Für die Wohngebiete sind entlang der Planstraße 8 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Weitere Parkplätze sind im südlichen Verlauf der Planstraße außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Aus den Festsetzungen der abweichenden Bauweise für die allgemeinen Wohngebiete und der Annahme einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 80 qm ergeben sich folgende Berechnungen:

#### WA1:

1 Baukörper			
16m x 14m	=	224 qm Grundfläche	
2 Vollgeschosse	224 qm x 2	=	448 qm
1 Staffelgeschoss	224 qm x 0,75	=	168 qm
	Summe	=	<u>616 qm</u>
	616 qm / 80 qm	=	<u>8 WE</u>



WA2:

2 Baukörper

2 x 10m x 14m = 280 qm Grundfläche

2 Vollgeschosse 280 qm x 2 = 560 qm

1 Staffelgeschoss 280 qm x 0,75 = 210 qm

Summe = 770 qm

770 qm / 80 qm = 10 WE

Durch die bereits vorhandene Bebauung des WA6 und des Grundstückszuschnitts ist davon auszugehen, dass auf der verbleibenden Fläche maximal ein Doppelhaus entstehen kann. Es ist also insgesamt von ca. 20 WE auszugehen. Allgemein wird als Richtwert davon ausgegangen, dass neben den privaten Stellplätzen für durchschnittlich drei WE ein öffentlicher Parkplatz („Drittelregelung“) zu errichten ist. Demnach wären für das Plangebiet ca. 7 öffentliche Parkplätze erforderlich. Die geplanten 8 Parkplätze im Straßenraum sind also mehr als ausreichend.

**7.4. ÖPNV**

Die Mitte des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 400m vom Bahnhof Henstedt-Ulzburg, an dem die im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) betriebenen Schnellbahnlinien A1 Neumünster (außerhalb des HVV) - Boostedt - HH-Eidelstedt, A2 Kaltenkirchen - Norderstedt Mitte und A3 Ulzburg Süd - Elmshorn verkehren. Das überplante Gebiet liegt somit innerhalb des im RNVP Kreis Segeberg 2003-2007 festgelegten Haltestelleneinzugsbereichs (600m-Radius) für städtisch strukturierte Gebiete.

Zusätzlich besteht dort Anschluss an die ebenfalls im Rahmen des HVV betriebenen Buslinien 293 Henstedt-Ulzburg - Norderstedt Mitte, 196 Henstedt-Ulzburg - Gewerbegebiet Ulzburg, 296 Henstedt-Ulzburg - Kisdorf, 396 Henstedt-Ulzburg - Henstedt, Kirche sowie 496 Henstedt-Ulzburg - Kisdorf und 6541 Barmstedt - Henstedt-Ulzburg und 7141 Henstedt-Ulzburg - Bad Oldesloe.

Es wird darauf hingewiesen, dass die AKN für keinerlei Schäden, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes ergeben, haftbar gemacht werden kann. Hierzu können auch keine Forderungen wegen der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere Verkehrsgeräusche und sonstige in den gesetzlichen Vorschriften behandelte Auswirkungen, geltend gemacht werden.

Hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen sowie Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen ist der Abschnitt II, § 6 und § 7 des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 27.06.1995 zu beachten.

Vorgesehene Zufahrten aus dem Mischgebiet 1 und die Einmündung der Planstraße in den Kirchweg sind hinsichtlich ihrer straßenverkehrsrechtlichen Einbeziehung in die vorhandene Bahnübergangssicherung mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abzustimmen. Auf einer Länge von 25 m vor dem Bahnübergang dürfen keine Zufahrten in den Kirchweg eingerichtet werden.

Die Anliegergrundstücke an das Bahngelände sind durch ordnungsgemäße wirksame Einfriedungen gegenüber dem Bahngrundstück abzugrenzen, um das unbefugte Betre-

ten und Befahren der AKN-Flächen zu verhindern. Diese Einfriedungen dürfen keine Tore, Türen oder sonstige Öffnungen erhalten.

Anpflanzungen auf den Anliegerflächen dürfen den Eisenbahnbetrieb zu keiner Zeit behindern oder gefährden. Bei den ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind aus Gründen der Verkehrssicherung bestimmte Pflanzabstände für Sträucher und Bäume einzuhalten. Gehölzer und Sträucher entlang der Bahngleise der AKN Eisenbahn AG sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe so weit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.

Oberflächen- und Abwasser dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden.

An dem nach dem Wasserrecht vorgesehenen förmlichen Verfahren zur Festlegung von Einzelheiten der Begrünung ist die AKN deshalb zu beteiligen.

Bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich der Gleisanlagen ist der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein zu beteiligen.

## **8. Immissionen**

### **8.1. Schallschutz**

Der Kirchweg ist als innerörtliche Straße mit durchschnittlicher Belastung durch Ziel- und Quellverkehre anzusehen. Die nördlich verlaufende AKN-Linie Henstedt-Ulzburg – Elmshorn verkehrt nur einmal pro Stunde. Die ausgehenden Schallemissionen sind von untergeordneter Bedeutung, daher wurde auf ein Gutachten zum Lärmschutz verzichtet. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind jedoch Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen worden.

Alle Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, sind entsprechend der technischen Baubestimmung der DIN 4109 zu schützen. Wohn- und Schlafräume sind durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit dies nicht möglich ist, sollte der erforderliche Schallschutz der Wohn- und Schlafräume in den betroffenen Gebäuden durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Schlafräume sind ggf. zusätzlich mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten.

Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gem. 16. BmSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für Wohn- und Schlafräume ist zu gewährleisten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## **9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die Festsetzungen der in der Bebauungsplanänderung vorgesehenen Nutzungen für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Verkehrsflächen an die Gemeinde Henstedt-Ulzburg wird auf freiwilliger Basis angestrebt. Sollte es jedoch erforderlich werden, muss von den Möglichkeiten der §§ 45 bzw. 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.

## **10.Ver- und Entsorgung**

### **10.1. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg sichergestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg rechtzeitig vor Beginn der beabsichtigten Erschließung zu benachrichtigen ist.

### **10.2. Schmutzwasser**

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler in die Großkläranlage Hetlingen.

### **10.3. Oberflächenentwässerung**

Das Oberflächenwasser wird über das Regenrückhaltebecken "Kirchweg Süd" der öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeführt.

Wegen der anstehenden lehmigen Sande ist es nicht möglich, gering verschmutztes Niederschlagswasser im Untergrund versickern zu lassen.

### **10.4. Feuerlöschrichtungen**

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten mit 96 m<sup>3</sup>/h nach Arbeitsblatt DVGW - W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 (4)) und der DIN 14090 genügen.

### **10.5. Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch die E.ON Hanse AG gewährleistet.

### **10.6. Gas- / Wärmeversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der E.ON Hanse AG.

### **10.7. Abfallbeseitigung**

Die Durchführung der Abfallbeseitigung wird durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg gewährleistet.

Für die in zweiter Reihe liegenden Grundstücke sind die Müllbehälter am Tag der Abfuhr an die entsprechende Straßenverkehrsfläche zu bringen. Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung sind geeignete Flächen für die Unterbringung der Müllbehälter nachzuweisen. Auf eine Festsetzung von Müllbehälterstandorten wird bewusst verzichtet, um eine Flexibilität bei der Gestaltung der Grundstückszuschnitte zu bewahren.

### **10.8. Telekommunikation**

Die Telekommunikation wird durch die Erweiterung des bestehenden Netzes der Deutschen Telekom AG oder anderer Anbieter sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der zuständigen Niederlassung Heide so früh wie möglich mitzuteilen.

### **11.Kosten**

Es entstehen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg keine Erschließungskosten. Ein Erschließungsträger wird auf Basis eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB und eines Erschließungsvertrages nach § 124 BauGB die Bauflächen erschließen.

Die anfallenden Planungs- und Erschließungskosten werden vom Erschließungsträger übernommen.

---

Henstedt-Ulzburg, den 20.03.2008

gez. Volker Dornquast  
Der Bürgermeister

L.S.