

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 43

für das Gebiet „Industriegebiet Krögerskoppel“

der Gemeinde

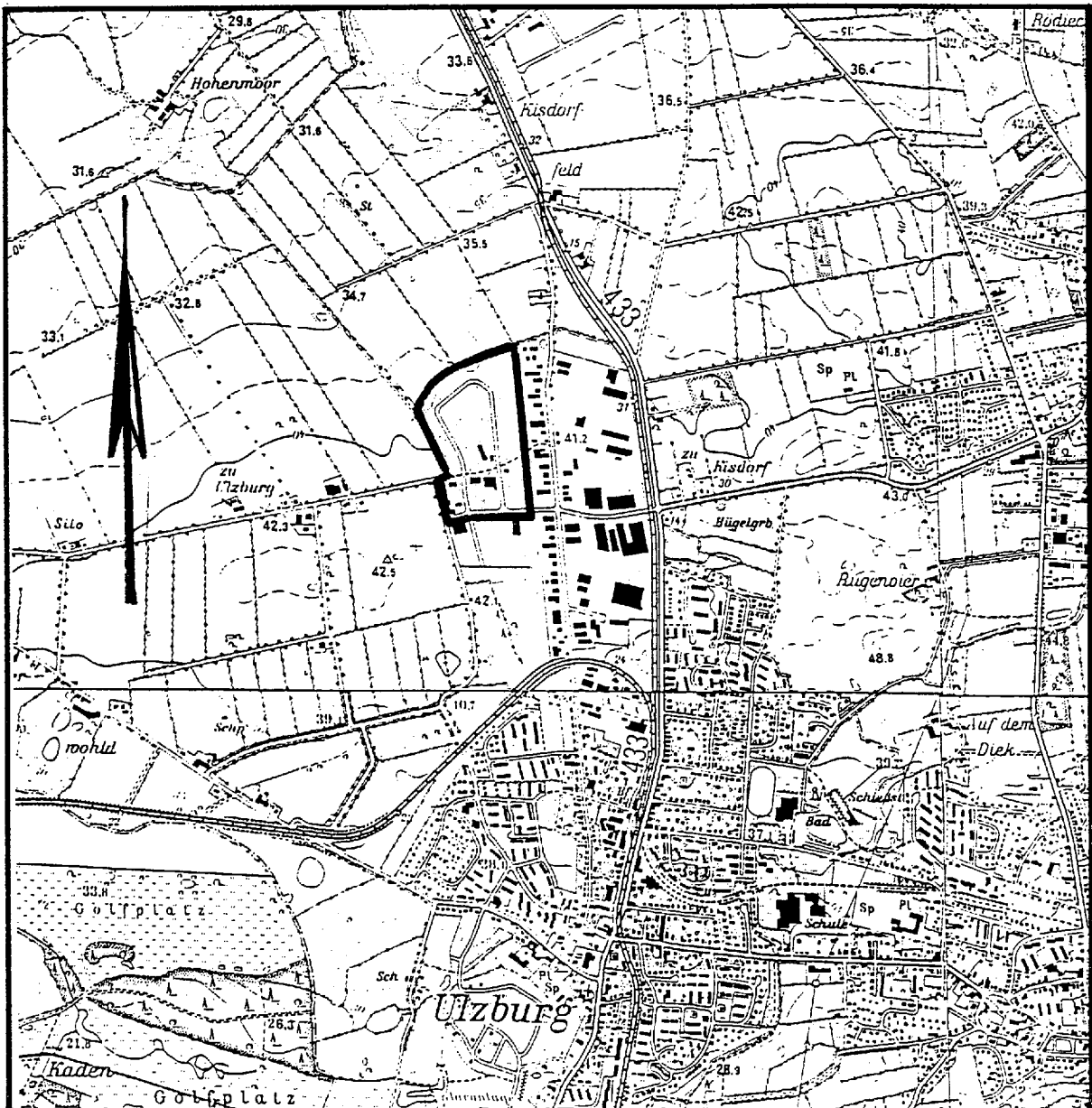
Henstedt-Ulzburg

Kreis Segeberg

WAACK + DÄHN
INGENIEURBÜRO GMBH

Übersichtsplan
Maßstab 1 : 25000

Stand: 30.06.1998



1.0 Allgemeine Grundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 43 der Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist am 19.08.1986 von der Gemeindevertretung beschlossen und im August 1987 vom Landrat des Kreises Segeberg genehmigt worden. Die Genehmigung wurde mit einer Auflage erteilt:

Die Doppelfestsetzung „überbaubare Grundstücksfläche“ - (GFL) im Bereich eines Flurstückes ist unzulässig und zu überplanen.

Zum Zeitpunkt der Genehmigung dieses Bebauungsplanes zeichnete sich im Rahmen der Aktualisierung der Planungen für die Verlegung der AKN-Eisenbahn eine Verlegung des Gütergleises in dem Bereich dieses Bauleitplanes ab. Diese Planung sollte in die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufgenommen werden. Es handelt sich hierbei um den südöstlichen Teil des Bauleitplanes, der nunmehr eine Ladestraße aufnehmen sollte.

Gleichzeitig sollten die Baumassenzahlen im nördlichen Teil des Bauleitplanes angehoben werden. In Gesprächen für die Ansiedlung größerer Betriebe hatte sich gezeigt, daß sehr oft eine höhere Verdichtung gefordert wurde.

Der Satzungsbeschuß vom 19.08.1986 wurde daraufhin in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 05.12.1988 aufgehoben.

Der Entwurf des neuen B-Planes 43 wurde gleichzeitig gebilligt. Anschließend wurde der Plan öffentlich ausgelegt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Mit Erreichen des Standes nach § 33 BauBG wurde der Plan weitgehend realisiert. Dabei ergaben sich aus ansiedlungspolitischen Gründen jedoch noch Verschiebungen in den ausgewiesenen Flächen - das Rückhaltebecken wurde weiter nach Westen verschoben.

Durch den zweigleisigen Ausbau der AKN-Strecke A1 zwischen Ulzburg Süd und Kaltenkirchen Süd gemäß Planfeststellungsbeschuß vom 10.11.1995 entfällt die bis dahin östlich des B-Plangebietes vorgesehene „Kammerlohtrasse“. Es soll jedoch weiterhin ein Anschlußgleis mit Ladestraße eingerichtet werden.

Die Gemeindevertretung hat daher am 16.09.1997 einen neuen Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 43 „Industriegebiet Krögerskoppel“ gefaßt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage (M. 1:2000).

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Ingenieurbüro Waack+Dähn, Norderstedt, beauftragt.

1.2 Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 43 liegt im Ortsteil Ulzburg, westlich des Kirchweges und nördlich und südlich des Heideweges.

2. Planungsziele

Die „Kammerlohtrasse“ wird für den Ausbau der AKN nicht mehr benötigt und soll weitgehend gewerblich genutzt werden. Nördlich des Heideweges wird ein Gleisanschluß mit Ladestraße vorgesehen.

Durch den Wegfall der „Kammerlohtrasse“ im südlichen Teil ändern sich auch die Verkehrsbeziehungen, da die Sperrwirkung der Bahntrasse fortfällt. Der Heideweg kann daher jetzt als Gehweg zum Kirchweg durchgeführt werden.

Die Ausweisung der neuen Industrieflächen im Bereich der ehemaligen „Kammerlohtrasse“ soll so erfolgen, daß die Flächen je nach Bedarf von Betrieben westlich oder östlich der ehemaligen „Kammerlohtrasse“ genutzt werden können.

3. Entwicklung des Planes

Dieser Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg entwickelt und setzt im nördlichen Bereich ein Industriegebiet (GI) und im südlichen Bereich ein Gewerbegebiet (GE) fest.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg befindet sich zur Zeit in Neuaufstellung (öffentliche Auslegung). Aus dieser Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist der Bebauungsplan im östlichen Teil (Bereich der ehemaligen „Kammerlohrtrasse“) entwickelt. Die Flächen im östlichen Teil stehen im Eigentum der Gemeinde.

Die vorhandenen Knickstrukturen sind aufgenommen und durch Pflanzgebote ergänzt. Der Heideweg wird mit seinen Knickstrukturen erhalten und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgänger - festgesetzt. Diese Festsetzung unterstützt die Erhaltung der Knicks auf beiden Seiten dieses Wegeabschnitts.

Im Heideweg verlaufen Fernkabel der Deutschen Telekom und der Schleswig AG.

4. Grünordnung

Die vorhandene Knickstruktur bleibt erhalten und wird in Bereichen mit schütterem oder fehlendem Bewuchs durch das Gebot zum Anpflanzen von Bäumen ergänzt.

An den Erschließungsstraßen werden die Parkstreifen regelmäßig unterbrochen und Bäume angepflanzt. Für die Fläche des Rückhaltebeckens wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan aufgestellt. Im Böschungsbereich wurden Sträuchergruppen (Weiden) angepflanzt, die übrigen Trockenflächen wurden als Grün- oder Sukzessionsflächen mit gruppenweiser Gehölzbepflanzung (Eiche, Schwarzerle, Faulbaum) ausgebildet. Die Pflegewege wurden mit Schotterrassen befestigt.

Für die Vergrößerung des Plangebietes um rd. 20 m nach Osten werden keine besonderen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da die neu hinzukommenden Flächen bis jetzt im Bebauungsplan 31 rechtskräftig als Flächen für Bahnanlagen ausgewiesen waren.

5. Verkehrsflächen

a) Straßenverkehr

Die für den öffentlichen Verkehr ausgewiesenen Flächen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

5.1 Gutenbergstraße

Diese Straße ist die Haupteerschließungsstraße für das Gewerbe- und Industriegebiet. Sie hat eine Fahrbahnbreite von 7,0 m und zwei Gehwege in einer Breite von 2,5 m.

5.2 Erschließungsring

Die Erschließungsstraße ist als Ring ausgebildet und hat eine Fahrbahnbreite von 6,5 m und einen 1,75 m breiten Gehweg auf der Außenseite und 2,0 m auf der Innenseite.

Die Parkbuchten werden mit 2,5 m Breite festgesetzt.

5.3 Stichstraßen

Von dem Erschließungsring gehen zwei Stichstraßen nach Osten ab. Die Südliche ist kurz, endet in einer Kehre und dient zur Erschließung der anliegenden Gewerbegrundstücke. Die Nördliche führt zum Anschlußgleis und begleitet die Ladestraße in ganzer Länge. Im Süden endet sie in einer Kehre, im Norden führt sie bis zum Ende des B-Plangebietes. Dort soll sie später in einem anschließenden Bebauungsplan fortgeführt werden. Bis dahin besteht am nördlichen Ende des Ladegleises eine Wendemöglichkeit.

5.4 Schienenverkehr

Im nordöstlichen Teil des B-Planbereiches ist auf der ehemaligen Kammerlohrtrasse ein Anschlußgleis mit Ladestraße und Laderampe vorgesehen.

6. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

6.1 Wasserversorgung

Alle Grundstücke werden an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

6.2 Stromversorgung

Diese erfolgt durch die Schleswig AG.

6.3 Erdgasversorgung

Das Gebiet wird durch die Hamburger Gaswerke GmbH mit Erdgas versorgt. Ein Anschluß- und Benutzungszwang besteht nicht.

6.4 Schmutzwasser

Die Grundstücke werden an das Entwässerungsnetz der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen. Wegen der Höhenlage wird das Schmutzwasser in nördlicher Richtung in ein Pumpwerk geleitet. Die Fläche für das Pumpwerk ist am Regenwasserrückhaltebecken als überbaubare Fläche festgesetzt. Von diesem Pumpwerk wird das Abwasser über eine Druckrohrleitung in das Kanalnetz der Gemeinde geleitet.

6.5 Regenwasser

Das Regenwasser wird über ein Regenwasserrückhaltebecken über einen verrohrten Graben in den Vorfluter 324 in die „Krückau“ geleitet. Die Vorfluter 319 und 319.2 liegen außerhalb des Plangeltungsbereiches, ebenso die Unterhaltungstreifen.

6.6 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.

7. Kosten

Die Erschließung des B-Plangebietes ist weitgehend abgeschlossen: Gutenbergstraße und der Erschließungsring sind einschließlich Entwässerung, Beleuchtung und Bepflanzung fertiggestellt.

Es fehlen noch die Stichstraßen im Osten des B-Plangebietes. Hierfür werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

Straßenbau	DM 840.000,00
Straßenbeleuchtung	<u>DM 40.000,00</u>
Kosten gesamt	<u>DM 880.000,00</u> =====

Die Kosten für die restlichen Erschließungsmaßnahmen wurden überschlägig ermittelt.

Henstedt-Ulzburg, den

Gemeinde Henstedt-Ulzburg

- Der Bürgermeister -

