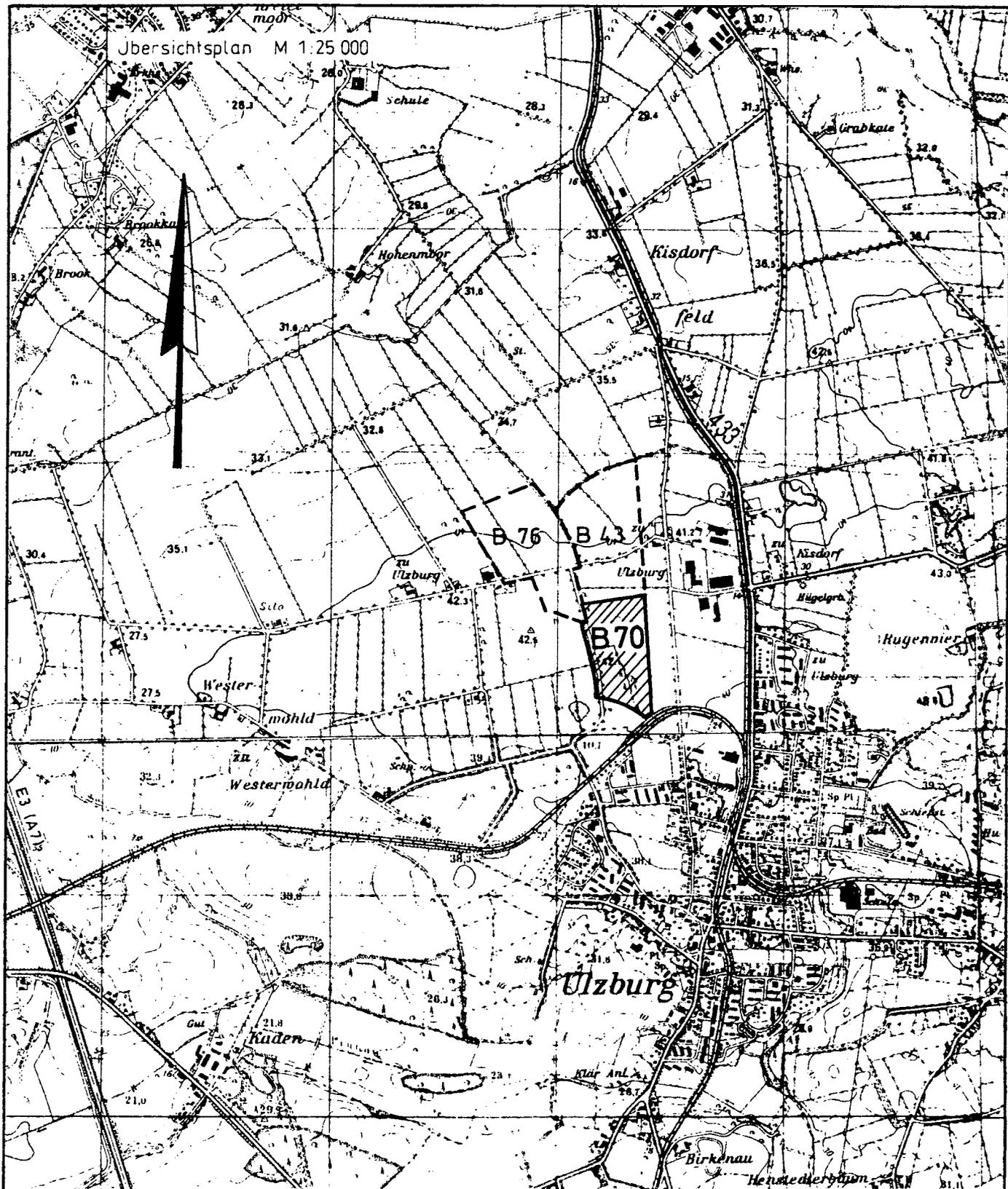


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 70 „Gewerbegebiet Gutenbergstraße“

Henstedt - Ulzburg

17.01.1994



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 70 für das Gebiet "Gewerbegebiet Gutenbergstraße"
- Gebiet südlich der Gutenbergstraße, westlich des Kirchweges - der Gemeinde
Henstedt-Ulzburg, Kreis Segeberg

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

	Seite
1. Entwicklung des Planes	1
2. Rechtsgrundlagen	6
3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes	7
4. Beteiligte Grundeigentümer	8
5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	8
6. Verkehrsflächen	9
7. Regenwasserrückhaltebecken und Grünflächen	10
8. Ver- und Entsorgungseinrichtungen	13
9. Kosten	16

1. Entwicklung des Planes

Grundlage

Der Bebauungsplan Nr. 70 für das Gebiet "Gewerbegebiet Gutenbergstraße" wurde aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg entwickelt.

F-Plan

Im Flächennutzungsplan ist im Norden Henstedt-Ulzburgs ein größeres, geschlossenes Gewerbegebiet dargestellt. Dieses Gewerbegebiet schließt an die im Norden der Gemeinde liegenden Mischgebiete an und besteht im südlichen Bereich aus Gewerbeflächen und im nördlichen Bereich aus Industrieflächen.

Entwicklungsgutachten

Das Gebiet wurde auch in den vom Architekten-Centor Ferdinand + Ehlers aufgestellten Entwicklungsgutachten für den Raum Kaltenkirchen, Henstedt-Ulzburg, Kisdorf aufgenommen und nach Nordosten vergrößert. Ein Teil des Gebietes ist bereits erschlossen.

B-Plan 70

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 70 "Gewerbegebiet Gutenbergstraße" ist eine Teilfläche dieses Gewerbegebietes im Norden der Gemeinde.

Der Bebauungsplan Nr. 70 wurde bereits 1989 aufgestellt.

Er umfaßt einen 390 - 570 m tiefen Geländestreifen südlich der Gutenbergstraße, östlich der Verlängerung der Lindenstraße. Die Flächen werden entsprechend der im F-Plan dargestellten Gliederung als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Verlängerung der Lindenstraße ist mit in den Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes wird eine Fläche als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Dieses ist im Flächennutzungsplan nicht enthalten.

Planungsziel

Das Gebiet des Bebauungsplanes soll der Ansiedlung von größeren Gewerbebetrieben dienen.

Nicht zulässige Betriebe

Um dieses Ziel zu erreichen, sind durch den Text, Teil B, Sport- und Veranstaltungshallen sowie Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 300 m² Verkaufsflächen nicht zugelassen bzw. können nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Rechtsgrundlage hierfür ist § 1, Abs. 5 und 9 BauNVO.

Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben

Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben in dem Geltungsbereich entspricht den Zielen der Raumordnung und Städteplanung. Gemäß dem Rahmenplan Ulzburg-Mitte soll das geplante Ortszentrum in zentraler Lage der Gemeinde ausgebaut und erweitert werden, um so an Bedeutung zu gewinnen. Eine verstärkte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet würde dieser Planung entgegen-

wirken. Dieses umso mehr, als bereits südlich der Gutenbergsstraße und östlich des Kirchweges eine größere Anzahl von Einzelhandelsbetrieben existiert.

Es ist davon auszugehen, daß Einzelhandelsbetriebe und Werkverkaufsstellen für den Verkauf aus der eigenen Fertigung die Infrastruktur im Ortskern nicht wesentlich beeinträchtigen.

Ausschluß von Sport- und Veranstaltungshallen

Der Ausschluß von Sport- und Veranstaltungshallen resultiert aus der Tatsache, daß derartige Anlagen im Ortskern bereits vorhanden sind. Ein größerer Bedarf hieran ist z. Z. nicht erkennbar.

Weiterer Ausschlußgrund

Der B-Planbereich liegt im Norden des Gewerbegebietes Ulzburg. Der durch kundenintensive Betriebe erzeugte Verkehr aus den Wohngebieten müßte daher das Gewerbegebiet ganz durchfahren und würde den Güterverkehr behindern.

Bahnanlagen

Am Ostrand des Geltungsbereiches sowie im südöstlichen Bereich ist eine Fläche für Bahnanlagen festgesetzt.

Diese Festsetzung ist aus den Planungen der verlegten AKN-Bahn auf die Kammerloh-Trasse

Diese Festsetzung ist aus den Planungen der verlegten AKN-Bahn auf die Kammerloh-Trasse und der geplanten EBO-Trasse übernommen. Beide Trassen sind im genehmigten Flächennutzungsplan enthalten.

Verkehr

Anschluß an das übergeordnete Netz

Der Anschluß an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt im Nordosten über die Gutenbergstraße an die B 433 und nach Nordwesten über die geplante Gewerbestraße des Bebauungsplanes Nr. 76 "Heidekoppeln" und den vorgesehenen Autobahnzubringer Kaltenkirchen-Süd an die A7.

Erschließungsstraße

Die Erschließungsstraße des Bebauungsplanes ist die Straße "Tiedenkamp".

Sie zweigt von der Gutenbergstraße ab und wurde bereits 1989 auf einer Länge von 80 m hergestellt. Im Sommer 1991 wurde sie um 100 m verlängert.

Im Bebauungsplan Nr. 70 ist eine weitere Verlängerung um 220 m vorgesehen.

Die Straße endet dann in einer Kehre.

Fußgängerweg

Zwischen der Verlängerung der Lindenstraße und der Erschließungsstraße wird entlang eines in Ost-West-Richtung verlaufenden Knicks ein Verbindungsweg hergestellt.

Dieser wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, als Fußgängerbereich, ausgewiesen. Durch diese Festsetzung soll ein Schleich- und Durchgangsverkehr durch das Gewerbegebiet vermieden werden.

Bahnanschluß

Durch das im benachbarten Bebauungsplan Nr. 43 "Industriegebiet Krögerskoppel" vorgesehene Ladegleis der verlegten AKN-Trasse ist ein günstig gelegener Eisenbahnanschluß vorhanden.

Knick- und Baumbestand

Die vorhandenen Knickwälle und Bäume innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden weitgehend erhalten und durch Pflanzgebote ergänzt.

2. Rechtsgrundlagen

Aufstellung und
Satzungsbeschluß

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 70 ist nach den §§ 1, 2 und 8 ff des Baugesetzbuches aufgestellt und am *18.08.1992* als Entwurf beschlossen worden. Der Satzungsbeschluß erfolgte am *08.12.1992*.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB (1986)

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch EVertr. v. 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1122)

BauNVO (1990)

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch EVertr. v. 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1122)

PlanzV 90

- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

LBO (1983)

- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LNBO) vom 24.02.1983 (GVBl. Schl.-H. S. 86)

3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Lage	Das Gebiet des Plangeltungsbereiches liegt im Norden des Ortsteiles Ulzburg der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.
Grenzen	Im Norden grenzt das Gebiet an die im Bebauungsplan Nr. 43 "Industriegebiet Krögerskoppel" gelegene Gutenbergstraße, im Osten an den Bebauungsplan Nr. 48 "Tiedenkamp" und im Süden an die geplante EBO-Trasse. Die Grenze im Westen verläuft entlang der Westseite der Verlängerung der Lindenstraße und entlang der Grenze zum Bebauungsplan Nr. 76 "Heidekoppeln".
Nutzung angrenzender Flächen	<p>Die im Norden und Nordosten angrenzenden Flächen sind überplant durch die Bebauungspläne Nr. 43 und 76 und als Gewerbe- (GE) und Industriegebiete (GI) festgesetzt.</p> <p>Der Bereich des B-Planes Nr. 43 ist bereits erschlossen. Eine große Anzahl von Unternehmen haben ihren entsprechenden Betrieb bereits aufgenommen.</p> <p>Die im Osten und Süden angrenzenden Flächen sind für den Bahnbetrieb der EBO- und AKN-Bahnen freigehalten.</p> <p>Die Flächen im Westen werden landwirtschaftlich genutzt.</p>

Flächenbilanz

Für den Bebauungsplan Nr. 70 ergibt sich folgende Flächenbilanz:

- Gewerbeflächen	90.610 m ²
- Mischgebietflächen	4.460 m ²
- Verkehrsflächen (ohne Bahnanlagen)	8.020 m ²
- Flächen für Bahnanlagen	3.210 m ²
- Grünflächen	7.400 m ²
- Flächen für Regenrück- haltebecken	<u>2.950 m²</u>
Gesamtfläche	116.650 m ²

4. Beteiligte Grundeigentümer

Liegenschaftskataster

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster ermittelt.

Eigentümer

Sie sind im Eigentümerverzeichnis aufgeführt.

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.

freie Vereinbarung

Die Ordnung des Grund und Bodens der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke soll durch die Gemeinde Henstedt-Ulzburg im Wege der freien Vereinbarung vorgenommen werden.

Möglichkeiten nach BauGB

Sollte es jedoch erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der Umlegung des §§ 45 ff bzw. der Enteignung nach §§ 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.

6. Verkehrsflächen

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

Tiedenkamp

Die Straße "Tiedenkamp" ist die Haupteerschließungsstraße des Bebauungsplan-Gebietes.

Sie wird entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 70 fortgeführt und erhält eine Fahrbahnbreite von 6,50 m, einen Parkstreifen von 2,50 m sowie einen beidseitigen Gehweg von je 2,00 m Breite.

Der Wendekreisradius in der Kehre beträgt 11,00 m. Somit können auch die größten nach der StVZO zugelassenen Fahrzeuge dort wenden (nach EAE 85).

Verbindungsweg

Der Verbindungsweg zwischen der Verlängerung der Lindenstraße und dem Tiedenkamp erhält entsprechend dem Ausbau des nördlich gelegenen Heideweges eine wassergebundene Decke.

Ein 2,5 - 5,0 m breiter Grünstreifen zwischen dem Verbindungsweg und dem vorhandenen Knick bleibt der Sukzession vorbehalten.

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr kann kein rechnerischer Nachweis geführt werden, da Art und Größe der Betriebe wie auch die Anzahl der Beschäftigten noch nicht bekannt sind. Die erforderlichen Stellplätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Baugrundstücken sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Für öffentliche Parkplätze werden in der Erschließungsstraße Tiedenkamp einseitige Längsparkstreifen angeordnet.

Längsparkstreifen (Standspuren) werden vorgesehen, damit auch Lkws außerhalb der Fahrbahn anhalten und für kurze Zeit parken können. Diese Anordnung hat sich in vergleichbaren Gewerbegebieten als ausreichend und funktionsgerecht erwiesen.

Die Längsparkstreifen werden durch Grüninseln unterbrochen und aufgelockert.

7. Regenwasserrückhaltebecken und Grünflächen

Regenwasserrückhaltebecken

Lage des RRB

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes wird ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Diese Lage bietet sich aufgrund der örtlichen Höhenverhältnisse, der Lage zur Vorflut und dem gewünschten Baukonzept an.

Vorflut

Als Vorflut dient der Graben entlang der Verlängerung der Lindenstraße. Nach ca. 125 m kreuzt der Graben die Verlängerung der Lindenstraße durch einen Rohrdurchlaß und mündet auf der Westseite in einen Teich.

Aus dem Teich fließt das Wasser über den Verbandsgraben 517 in die Pinnau.

Bepflanzung

Die Bepflanzung um das Becken wird mit einheimischen Pflanzen vorgenommen. Die Flächen werden weitgehend der natürlichen Sukzession überlassen.

Genehmigung

Für das Becken und den entsprechenden landschaftspflegerischen Begleitplan wird die Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg eingeholt.

Grünflächen

Bestand

Im nördlichen Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Unternehmen, die ihren Betrieb bereits aufgenommen haben.

Die Straße Tiedenkamp ist bereits auf einer Länge von 180 m hergestellt.

Durch das Gebiet des Bebauungsplanes verlaufen zwei Knickwälle. Einer liegt parallel zur Verlängerung der Lindenstraße, der zweite führt von diesem ca. 95 m in östliche Richtung und knickt dann in südliche Richtung ab.

Auf der Westseite dieses Knickes befindet sich eine bis zu 35 m breite Anpflanzung aus Nadelhölzern.

Auf der Ostseite des Knickes am Südrand des B-Plan-Gebietes befindet sich ein kleiner, von Aufschüttungen umrahmter Teich.

Die Fläche nordöstlich des Knickwalles wird z.Z. als Ackerland genutzt, die Fläche südöstlich als Grün- bzw. Weideland.

Eingriffe

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Knicks und Einzelbäume bleiben weitgehend erhalten, die Eingriffe werden auf ein Mindestmaß beschränkt. Auch der Teich mit seinen angrenzenden Aufschüttungen bleibt in seiner jetzigen Form erhalten.

Die Nadelholzschonung wird vollständig aufgenommen.

Pflanzgebot

Am südlichen Rand des Bebauungsplanes wird die Anlage eines neuen Knickwalles festgesetzt.

Ein weiteres Pflanzgebot besteht entlang der Kammerlohtrasse. Dort wird ein 7,00 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

Sukzession

Im Text, Teil B, ist festgesetzt, daß entlang der vorhandenen und neuen Knicks ein bis zu 5,00 m breiter Grünstreifen der Sukzession zu überlassen ist.

Ausgleichsmaßnahmen

Im südöstlichen Teil des Bebauungsplanes ist eine Fläche von ca. 7.500 m² für großflächige Pflanzungen als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen.

Die Pflanzungen sollen aus Gehölzen der an diesem Standort natürlich vorkommenden Vegetation aufgebaut werden.

Die Gehölze sollen so angeordnet werden, daß die Bäume und Sträucher in sich jeweils lockere Gruppen, nach außen jedoch eine geschlossene Kulisse bilden.

8. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Wasserversorgung

Alle Grundstücke werden an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

Träger ist der Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen/Henstedt-Ulzburg.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig AG.

Erdgasversorgung

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

Entwässerung	Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.
Schmutzwasser	Die Schmutzwasserkanäle werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen oder in durch Leitungsrechte gesicherten Flächen als Freigefälleleitungen verlegt.
Hergestellter Abschnitt	<p>In dem bereits hergestellten Straßenabschnitt (nördl. Teil) vom Tiedenkamp ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden. Dieser schließt an das Entwässerungsnetz des Bebauungsplanes Nr. 43 an.</p> <p>Bei der Dimensionierung des Entwässerungssystems im B-Plan Nr. 43 wurde dieses entsprechend berücksichtigt.</p>
zu realisierender Abschnitt	<p>Aufgrund der Höhenverhältnisse ist ein Anschluß des zu realisierenden Abschnittes (südl. Teil) an das vorhandene Entwässerungsnetz nicht möglich.</p> <p>Diese Flächen werden daher über ein neu herzustellendes Schmutzwassersiel durch den Verbindungsweg und über die Verlängerung der Lindenstraße an das Entwässerungsnetz des Bebauungsplanes Nr. 76 angeschlossen.</p>
Regenwasser	Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Regenkanäle.

- Hergestellter Abschnitt . Der nördliche Abschnitt ist analog zum Schmutzwasserkanal an den Bebauungsplan Nr. 43 angeschlossen.
- zu realisierender Abschnitt Die schadlose Ableitung des Regenwassers aus dem zu realisierenden Abschnitt erfolgt über ein neues Regenrückhaltebecken. In diesem wird das anfallende Oberflächenwasser gereinigt und gedrosselt über eine Rohrleitung in den Straßengraben der Verlängerung der Lindenstraße ab gegeben.
- Müllbeseitigung Die Grundstücke werden entsprechend der Ortsatzung an die Müllabfuhr der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen.
- Die Durchführung der Müllabfuhr erfolgt durch den Wegezweckverband des Kreises Segeberg.
- Feuerlöscheinrichtung Das Feuerlöschwasser aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung wird aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen.

9. Kosten

Die Erschließungskosten für die Erweiterungsflächen des Bebauungsplanes wurden überschlägig wie folgt ermittelt:

- Straßenbau		DM 480.000,--
- Straßenbeleuchtung		DM 26.000,--
- Entwässerung der Straße		
- Regenkanal	110.000,--	
- Rückhalteb.	330.000,--	
- Vorflutltg.	<u>210.000,--</u>	
RW-Entw.	650.000,--	
Anteil: 50 % x 650.000,--		DM 325.000,--
- Grünflächen		<u>DM 150.000,--</u>
Erschließungskosten insges.		DM 981.000,--
		=====

Ablösevereinbarung

Die Erschließungskosten werden im Rahmen einer Ablösevereinbarung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst.



Henstedt-Ulzburg, den 06.04.1994

Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Der Bürgermeister