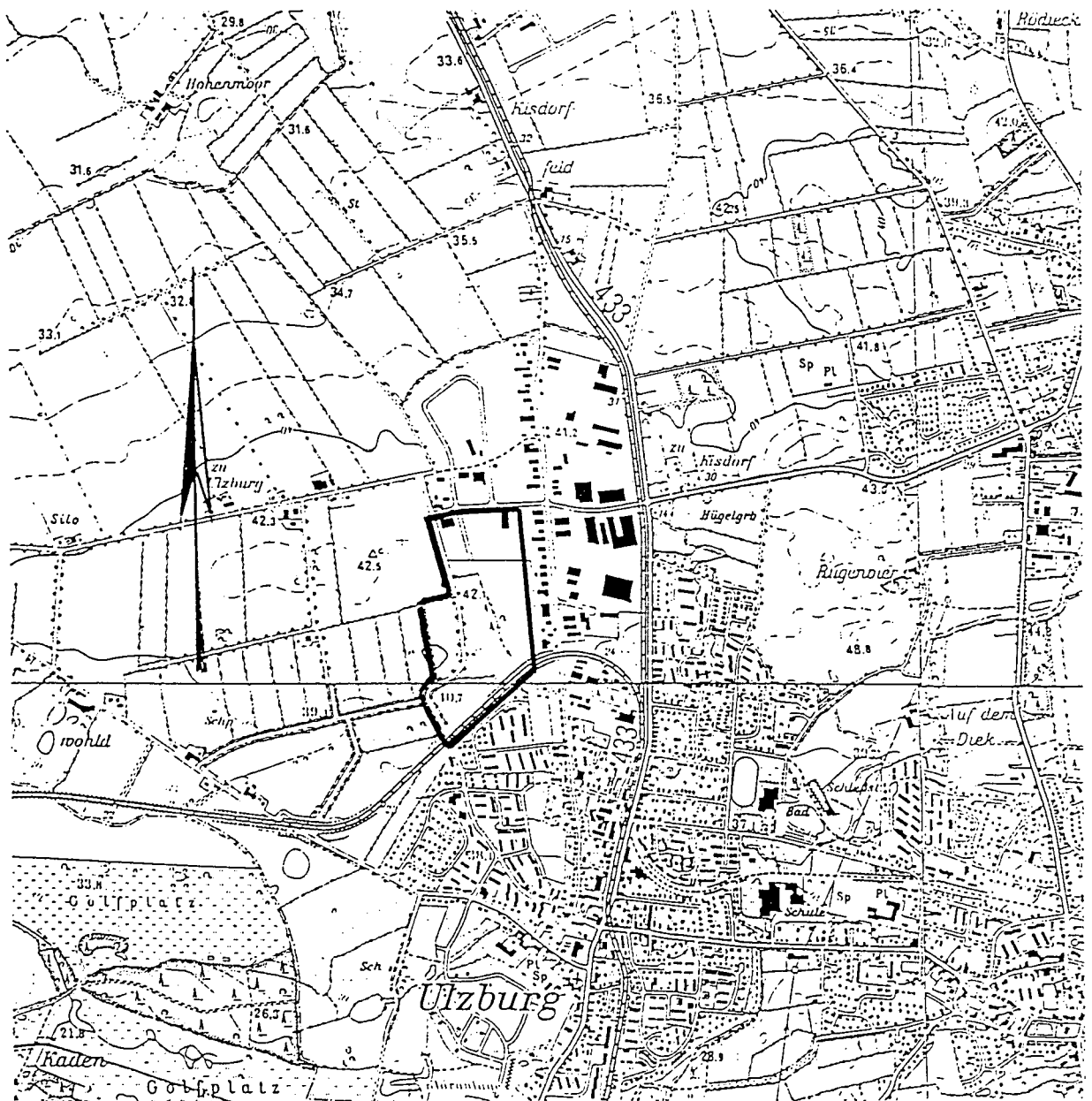


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 70 - 1. Änderung und Erweiterung
für das Gebiet „Gewerbegebiet Gutenbergstraße“
der Gemeinde Henstedt-Ulzburg



Verfasser: Ingenieurbüro Waack u. Dähn
Ulzburger Straße 476, 22844 Norderstedt

Stand: 31.03.2000
B-Plan\HU-B70\dbbegr.doc

1.0 Allgemeine Grundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 70 „Gewerbegebiet Gutenbergstraße“ der Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist am 21.07.1994 rechtsverbindlich geworden.

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 70 sind Flächen für Bahnanlagen für den zweigleisigen Ausbau der AKN auf der „Kammerlohrtrasse“ vorgesehen.

Durch den zweigleisigen Ausbau der AKN-Strecke A1 zwischen Ulzburg Süd und Kaltenkirchen Süd gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 10.11.1995 entfällt die bis dahin vorgesehene „Kammerlohrtrasse“. In diesem Planfeststellungsbeschluss ist auch eine Brücke für den Anschluss der „Neuen Gewerbestraße“ an die B 433 enthalten.

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist die „Neue Gewerbestraße“ vorgesehen. Sie läuft nördlich der EBO-Trasse von der B 433 zum Kirchweg und dann weiter über die Lindenstraße bis zum Westerwohlderweg.

Die Gemeindevertretung hat daher am 16.09.1997 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 70 „Gewerbegebiet Gutenbergstraße“ zu ändern (1. Änderung).

Der Änderung des Bebauungsplanes 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)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

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.

Der Grünordnungsplan zum B-Plan ist vom Landschaftsarchitekten Möller, Wedel, bearbeitet worden.

1.2 Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 70 bleibt im Norden unverändert, es ist die südliche Grenze der Gutenbergstraße.

Im Osten wird der Plangeltungsbereich um die halbe Breite der ehemaligen „Kammerlohtrasse“ verbreitert (die andere Hälfte wird dem B-Plan 48 - 1. Änderung zugeschlagen).

Im Süden wird der Plangeltungsbereich bis zur EBO-Trasse (einschließlich) erweitert, im Westen bis zur Lindenstraße und westlich der Lindenstraße um die Flurstücke 18 und 17/1 der Flur 9.

2. Planungsziele

Die „Kammerlohtrasse“ wird für den Ausbau der AKN nicht mehr benötigt und soll weitgehend gewerblich genutzt werden.

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

Im Süden des B-Plangebietes wird nördlich der EBO-Trasse eine Verkehrsfläche für die Verlängerung der „Neuen Gewerbestraße“ vom Kirchweg bis zum vorhandenen Wirtschaftsweg (Verlängerung der Lindenstraße) ausgewiesen.

Die Fläche zwischen der „Neuen Gewerbestraße“ und der EBO-Trasse wird als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesen. Durch diese Grünfläche läuft ein getrennt von der Straße geführter Rad- und Wanderweg. In dieser Grünfläche wird auch ein Spielplatz (Boltzplatz) ausgewiesen.

Die Flächen westlich des vorhandenen Wirtschaftsweges werden für ein Rückhaltebecken und als Ausgleichsfläche verwendet.

3. Entwicklung des Planes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg befindet sich zur Zeit in Neuauflistung (öffentliche Auslegung). Aus dieser Neuauflistung des Flächennutzungsplanes ist der Bebauungsplan Nr. 70 - 1. Änderung entwickelt.

Das in diesem Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet soll der Ansiedlung von größeren Gewerbebetrieben dienen.

4. Gewerbeflächen

Die neu ausgewiesenen Flächen für die gewerbliche Nutzung erhalten die gleiche Ausnutzung wie die angrenzenden Gewerbeflächen des rechtsgültigen B-Planes 70. Die im südwestlichen Bereich des rechtsgültigen B-Planes 70 enthaltene Mischgebietsfläche entfällt.

5. Verkehrsflächen

Eine Verkehrsfläche für die Verlängerung der „Neuen Gewerbestraße“ wird im südlichen Teil des B-Planes nördlich der EBO-Trasse ausgewiesen. Die Erschließungsstraße Tiedenkamp wird bis zur geplanten „Neuen Gewerbestraße“ verlängert. Von der Erschließungsstraße Tiedenkamp gehen zwei Stichstraßen nach Osten ab, die in einer Kehre enden.

Die Verlängerung der Lindenstraße auf der Trasse des vorhandenen Wirtschaftsweges wird in den B-Plan mit aufgenommen. Zwischen dem vorhandenen Wirtschaftsweg und der Erschließungsstraße wird entlang eines in Ost-West-Richtung verlaufenden Knicks ein Verbindungsweg hergestellt. Dieser wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) ausgewiesen. Der vorhandene Wirtschaftsweg von der „Neuen Gewerbestraße“ bis zur Gutenbergstraße wird als Grünfläche ausgewiesen. Die landwirtschaftliche Nutzung dieses Weges bleibt bis zur Erschließung und Bebauung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erhalten.

6. Grünordnung

Für die durch die Ausweisungen des B-Planes 70 - 1. Änderung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ist ein Grünordnungsplan aufgestellt worden.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden in den B-Plan aufgenommen bzw. ergänzt.

Die vorhandenen Knickwälle und Bäume innerhalb des Geltungsbereiches werden mit Ausnahme der Knickdurchbrüche im Bereich der Stichstraßen weitgehend erhalten und durch Pflanzgebote ergänzt. Als Ausgleich wird ein neuer Knick nördlich der „Neuen Gewerbestraße“ festgesetzt.

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

Während der Bauzeit sind zu erhaltende Knicks sowie die Schutzstreifen durch Schutzzäune abzugrenzen und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Letzteres gilt auch für die Ausgleichsfläche.

Die Knicks sind fachgerecht zu pflegen und etwa alle 10 (8 - 12) Jahre auf den Stock zu setzen. Dieses darf gemäß § 24 (4) LNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 15. März erfolgen. Überhälter sind zu erhalten.

Die Knickschutzstreifen sind sich selbst zu überlassen und durch 1 Mahd/Jahr (ab September) zu pflegen und vor Verbuschung zu bewahren.

Für Anpflanzungen sind folgende Arten und Mindestqualitäten zu verwenden:

a) Straßenbegleitgrün

<i>Feld-Ahorn</i>	<i>(Acer campestre)</i>
<i>Baumhasel</i>	<i>(Corylus colurna)</i>
<i>Echte Mehlbeere</i>	<i>(Sorbus aria)</i>
<i>Eberesche (Vogelbeere)</i>	<i>(Sorbus aucuparia)</i>

Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, 16 - 18 cm Stammumfang

b) Knicks und Gehölzgruppen

Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Schwarzerle	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Weißbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Haselnuss	(<i>Corylus avellana</i>)
Eingrifflicher Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus euroaeus</i>)
Rotbuche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Waldgeißblatt	(<i>Lonicera periclymenum</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Taubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Schlehdorn	(<i>Prunus spinosa</i>)
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)
Faulbaum F	(<i>Rhamnus frangula</i>)
Hunds-Rose	(<i>Rosa canina</i>)
Wein-Rose	(<i>Rosa rubiginosa</i>)
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
Asch-Weide	(<i>Salix cinerea</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Eberesche (Vogelbeere)	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Schneeball F	(<i>Viburnum opulus</i>)

F = für feuchtere Bereiche

Sonstige Baumarten: Heister, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 125 - 150 cm hoch,

Straucharten: Sträucher, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm hoch.

Die Pflanzdichte beträgt 1 Pflanze/1 qm, außer bei Überhältern.

c) *Großkronige Laubbäume für Einzelpflanzung auf Gewerbegrundstücken*

<i>Berg-Ahorn</i>	<i>(Acer pseudoplatanus)</i>
<i>Spitz-Ahorn</i>	<i>(Acer platanoides)</i>
<i>Rosskastanie +</i>	<i>(Aesculus hippocastanum)</i>
<i>Hainbuche</i>	<i>(Carpinus betulus)</i>
<i>Walnuss +</i>	<i>(Juglans regia)</i>
<i>Rotbuche</i>	<i>(Fagus sylvatica)</i>
<i>Stiel-Eiche</i>	<i>(Quercus robur)</i>
<i>Winter-Linde</i>	<i>(Tilia cordata)</i>

+ = *verbreiteter Hofbaum*

Für das geplante Rückhaltebecken wird ein gesonderter landschaftspflegerischer Begleitplan in Zusammenhang mit der Planung und Genehmigung des RHB aufgestellt.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über

Reinwasser:	Zweckverband Wasserversorgung
Strom:	Schlesweg AG
Schmutzwasser:	Entwässerungsnetz der Gemeinde
Oberflächenwasser:	" " "
Müll:	Gemeinde / Wegezweckverband des Kreises Segeberg

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

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr entsprechend dem Erlass des Innenministers vom 24. August 1999 nach dem Regelwerk des DVGW, Arbeitsblatt W 405 ausgestattet.

Die Führung des SW-Sieles erfolgt nicht mehr über den Verbindungsweg, sondern über die „Neue Gewerbestraße“. Der Anschluss an das Entwässerungsnetz der Gemeinde ist sowohl nach Südwesten über die Lindenstraße als auch nach Osten über die „Neue Gewerbestraße“ möglich. Die Entscheidung über den Anschluss erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

Die im Verbindungsweg berücksichtigte Trasse der Abwasserleitungen dient der Anschlussmöglichkeit der nordwestlichen Erweiterungsflächen außerhalb des B-Plangebietes.

Das geplante Rückhaltebecken wird an die südwestliche Ecke des B-Plangebietes verlegt. Damit erhält das Rückhaltebecken unmittelbar Anschluss an den Verbandsgraben 517.

Die für das Regenrückhaltebecken vorgesehene Fläche ist größer als vorher und berücksichtigt auch die vorgesehenen Erweiterungsflächen nordwestlich des B-Plangebietes südlich der Gutenbergstraße sowie Anschlussmöglichkeiten vom Kirchweg über die „Neue Gewerbestraße“. Für das Regenrückhaltebecken und den landschaftspflegerischen Begleitplan wird die Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg beantragt.

Im übrigen treten keine Änderungen auf.

8. Kosten

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

Die restlichen Erschließungskosten für den Bebauungsplan B 70 - 1. Änderung wurden überschlägig wie folgt ermittelt:

- Straßenbau		DM 2.000.000,00
- Straßenbeleuchtung		DM 100.000,00
- Entwässerung der Straßen		
- Regenkanal	DM 400.000,00	
- Rückhaltebecken	<u>DM 400.000,00</u>	
RW-Entwässerung	DM 800.000,00	
Anteil: 50 % x DM 800.000,00		DM 400.000,00
- Grünflächen		<u>DM 300.000,00</u>
Kosten gesamt		DM 2.800.000,00 =====

Henstedt-Ulzburg, den 18.07.2000



Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Der Bürgermeister -