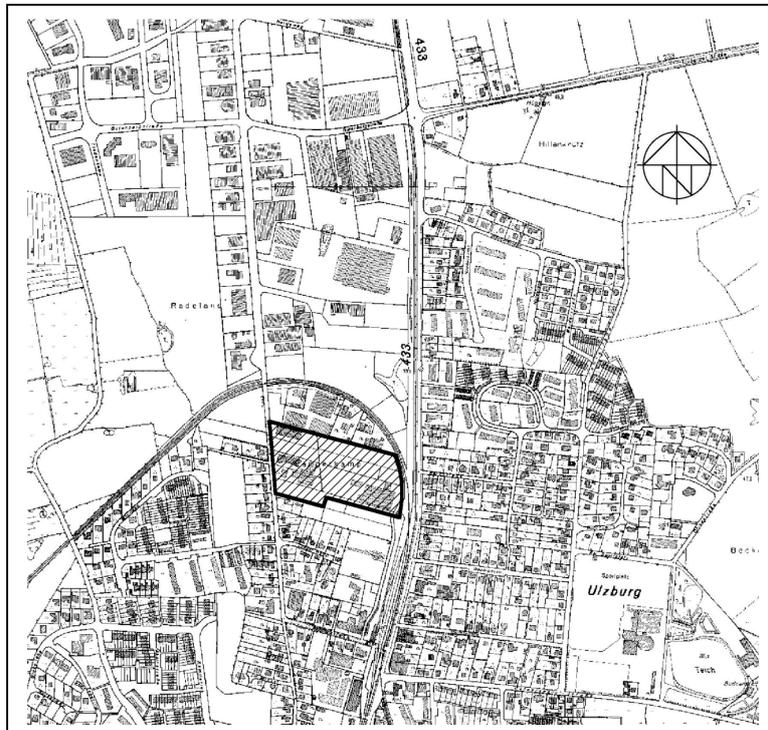


**Begründung**  
zum  
**Bebauungsplan Nr. 74,**  
**1. Änderung**  
der  
**Gemeinde Henstedt-Ulzburg**

für das Gebiet

südlich der geplanten Emma-Gaertner-Straße, nördlich der Bebauung Kirchweg Nr. 52, westlich des Bahnhofs und der AKN sowie östlich des Kirchweges



**Endgültige Planfassung**

**Stand: 22.05.2006**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN**
  - 1.1 Rechtsgrundlagen
  - 1.2 Bestand und Lage des Gebietes
  
- 2. PLANUNGSZIELE**
  
- 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN**
  
- 4. ENTWICKLUNG DES PLANES**
  - 4.1 Planerisches Grundprinzip
  - 4.2 Art der baulichen Nutzung
  - 4.3 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 4.5 Städtebauliche Daten
  - 4.6 Gestaltung
  - 4.7 Grünordnung
  - 4.8 Verkehrserschließung und Ruhender Verkehr
    - 4.8.1 Verkehrserschließung
    - 4.8.2 Ruhender Verkehr
  - 4.9 ÖPNV
  - 4.10 Schallschutz
  
- 5. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN**
  
- 6. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS**

## **1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 20.01.2004 den Entwurf zur 1. Änderung eines nördlichen Teilbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 74 "Bahnhof" zwischen dem Kirchweg und dem EBO-Gleisbogen beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 74 wurde am 17.11.1998 als Satzung von der Gemeinde beschlossen.

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 liegen

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassungen zugrunde.

Als Kartengrundlage dient die Katasterunterlage (M 1:1000) eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs.

### **1.2 Bestand und Lage des Gebietes**

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

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

Westlich des Kirchweges befinden sich Wohnbaugebiete. Im Süden an die Bahnhofstraße angrenzend befindet sich das Haupteinkaufszentrum des Ortsteiles Ulzburg. Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich entlang des Kirchweges und im Bereich der Sackgasse "Langer Kamp" Wohnbebauung.

Die Bebauung südlich des Plangebietes 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. Die Bahnanlagen der AKN begrenzen das Gebiet am Ostrand.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden überwiegend durch eine Baugesellschaft genutzt. Diese Flächen sind zum großen Teil versiegelt und werden als Erschließungs- und Lagerflächen genutzt.

Nördlich des Planungsgebietes, südlich des EBO-Gleisbogens, befinden sich weitere kleinere Gewerbebetriebe.

## 2. PLANUNGSZIELE

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat mit der Aufstellung eines Rahmenplanes für die Ortsmitte von Ulzburg im Jahre 1988 die längerfristigen Planungsziele formuliert. Ein neuer Rahmen und Strukturplan aus dem Jahre 1995 berücksichtigt alle Entwicklungen im Zusammenhang mit dem AKN-Umbau für die Ortsmitte von Ulzburg. In Bezug auf die AKN-Trasse und die Bahnhofsanlagen östlich des Geltungsbereiches (B-Plan Nr.86) entwickelte sich der Ursprungsbebauungsplan aus dem Planfeststellungsverfahren für den zweigleisigen Ausbau der AKN-Strecke A1 zwischen dem Bahnhof Ulzburg-Süd und dem Haltepunkt Kaltenkirchen-Süd (Planfeststellungsbeschluss vom 10.11.95 des Ministers für Wirtschaft, Technik und Verkehr; Aktenzeichen : 520 b - 622.228 - 2.3 - 2.7).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 soll mehrere Planungsansätze städtebaulich neu definieren und ordnen. Wesentliche Änderungen sind ein Wechsel der Erschließungsfunktionen der Planstraße C und der nördlich verlaufenden Emma-Gaertner-Straße untereinander sowie die Neuordnung des zentralen Teils anhand konkret vorliegender Planung für die östlichen Baufelder MI3 und MI4, sowie MI6 und MI7.

Hinsichtlich der Nutzung bleibt der Änderungsbereich weiterhin als Mischgebiet festgesetzt. Damit soll die langfristige Auslagerung der gewerblichen Nutzung aus dem nördlichen Gebiet weiterhin gesichert bleiben, so dass der bauliche Entwicklungsschwerpunkt "Zentrumscharakter" nachhaltig gefördert wird.

Vorgesehen ist eine verdichtete Bebauung, die durch Mischnutzung, wie Handel, Handwerk und Dienstleistung in den Erdgeschossen und Wohnen in den Obergeschossen, genutzt werden soll.

Allgemeine Ziele der Quartiersentwicklung sind:

- zentrumsbildende Verdichtung;
- Verstärkung der Mischnutzung bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen;
- funktionale und gestalterische Verbesserung des Gesamtgebietes;
- langfristige Aussiedelung der Gewerbebetriebe (östl. des Kirchweges);
- Schaffung einer zentralen Grünfläche mit Spiel- und Erholungsfunktion in direkter Nachbarschaft der Wohngebiete (südl. der Planstraße C;
- Schaffung einer vom KFZ-Verkehr getrennten, grünen Fuß- und Radwegeverbindung zum Ulzburg-Center südlich der Bahnhofstraße;
- Schaffung von direkten Verbindungen zum Bahnhof.

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

#### Regionalplanung

Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist die Fortsetzung der wirtschaftlichen und siedlungsmäßigen Entwicklung auf der Entwicklungsachse.

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.

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.

Ziele des Regionalplanes für die Gemeinde Henstedt-Ulzburg sind:

- Stärkung der zentralörtlichen Funktionen durch den Ausbau des Ortszentrums Ulzburg zu einem bedarfsgerechten und leistungsfähigen Versorgungs- und Dienstleistungszentrum.
- Industriell-gewerbliche Entwicklung schwerpunktmäßig im Norden des Ortsteils Ulzburg und - in begrenztem Umfang - im Gewerbegebiet des Ortsteils Rhen.
- Verbesserung der Verkehrssituation in der Gemeinde und auf der Achse durch:
  - a) zweigleisigen Ausbau der AKN in Tieflage innerhalb der Ortslage Ulzburg,
  - b) Anbindung der Gewerbegebiete Ulzburg und Kaltenkirchen-Süd an die Bundesautobahn A 7 (Autobahnzubringer),
  - c) Bau einer westlichen Umgehungsstraße zur Entlastung der L 326 (Hamburger Straße) und der Ortslagen Ulzburg und Ulzburg-Süd.

Durch eine gute Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten sollen die Pendlerverkehre verringert, zumindest nicht weiter verstärkt werden.

Bei der Gestaltung des Personenverkehrs soll dem ÖPNV, insbesondere im verdichteten Bereich, Vorrang gegenüber dem motorisierten Individualverkehr eingeräumt werden.

Die in unmittelbarer Nähe zur AKN-Haltestelle "Bahnhof" befindlichen Flächen des Geltungsbereiches stellen sich u.a. für eine verdichtete Wohnbebauung als geeignet dar.

#### Flächennutzungsplan

Der neue Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 rechtswirksam. Für die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 stellt der Flächennutzungsplan Mischbauflächen dar.

Somit wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **4. ENTWICKLUNG DES PLANES**

### **4.1 Planerisches Grundprinzip**

Mit der Realisierung der Planungen zur Tieferlegung der AKN wurden die maßgeblichen baulichen Gegebenheiten für das Plangebiet im Osten geschaffen. Der Bahnhof befindet sich auf kurzem Weg südöstlich des Plangebietes. Dort werden neben Park-, Bike- und Ride Plätzen, eine Bushaltestelle und Taxenstände angeboten.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt vom Westen aus über den Kirchweg. Es ist außer für Fuß- und Radfahrer keine Überquerung des AKN-Troges möglich. Einzige Ausnahme bildet die nördlich des EBO-Bogens verlaufende Straße Am Gleisbogen (ehem. Planstraße A im Ursprungsplan).

Die Gemeinde strebt die Errichtung eines effektiven Radwegenetzes innerhalb der Gemeinde an, so dass Fahrradfahren eine sinnvolle Alternative zur Kfz-Nutzung darstellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes nimmt dieses Planungsziel auf und führt den im Bebauungsplan Nr. 74 als Baumallee festgesetzten Fuß- und Radfahrweg Richtung Norden bis zur Emma-Gaertner-Straße fort. Dort verläuft der Weg parallel zur Planstraße Richtung Nordosten und mündet in Höhe der Fußgängerbrücke über die AKN auf die Planstraße B.

Generell soll durch größere Verdichtung eine räumliche Verbesserung des zentralen Bereiches entstehen. Das Angebot an zentrumsnahem Wohnen, direkt am Bahnhof, soll damit auch zur besseren Annahme des ÖPNV beitragen.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Baugebiete innerhalb des Plangeltungsbereiches werden als Mischgebiete gem. § 6 BauNVO festgesetzt: Wohnen und nicht störendes Gewerbe sollen insbesondere gefördert werden.

Es wird davon ausgegangen, dass der östliche Bebauungsrand entlang der Bahngleise durch eine Mischnutzung von Einzelhandel im Erdgeschoss, Büros und Praxen, sowie Wohnungen in den Obergeschossen geprägt sein wird.

#### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung Teil A für die einzelnen Baukörper bzw. Baugebiete mit der Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse zur Erzielung bestimmter städtebaugestalterischer Planungsabsichten festgelegt.

Bei einer Grundflächenzahl von 0,5 bzw. 0,6 sollen zwei- bis viergeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet werden. Entlang der Bahn ist eine Drei- bis Viergeschossigkeit festgesetzt, um hier eine deutliche Raumkante zu schaffen. Für die Baugebiete mit III - IV Vollgeschossen wurde die Traufhöhe festgesetzt, damit sich das jeweilige letzte Vollgeschoss im Dach befinden muss.

Die Bebauung am Kirchweg wird, dem Gebietscharakter entsprechend, zwingend zweigeschossig festgesetzt. Es sollen Geschosswohnungsbauten, Stadthausgruppen oder Stadtvillen entstehen. Durch diese Festsetzungen ergibt sich eine Staffelung in Dichte und Höhe der baulichen Anlagen vom Ostrand zum Innenbereich und zum Kirchweg.

#### **4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Für die Baufläche Nr. 7 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Dies erfolgt, um der Leitidee einer deutlichen Raumkante am Ostrand des Gebietes zu folgen. Die Gebäude dürfen länger als 50 m sein. Mit der Festsetzung von Baulinien in diesen Bereichen wird die durch Gebäude gebildete Raumkante zusätzlich unterstützt.

Abweichungen, bzw. Rücksprünge sind gem. Text, Ziff. 2.1 zur Gliederung der Baukörper ausnahmsweise zulässig.

In Richtung Westen soll sich das Plangebiet in offener Bauweise entwickeln. So wurde in diesem Bereich dazu übergegangen, große überbaubare Flächen festzusetzen, um eine geordnete Baufreiheit im Rahmen der strukturellen Festsetzungen zu ermöglichen.

Detaillierte Angaben von den Grundstückseigentümern zu den weiteren baulichen Entwicklungsabsichten liegen zur Zeit noch nicht vor.

#### **4.5 Städtebauliche Daten**

Der Planbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,44 ha.

Die Flächen teilen sich überschlägig wie folgt auf:

Mischbauflächen = ca. 2,69 ha

Verkehrsflächen = ca. 0,68 ha

Grünflächen = ca. 0,07 ha

Unter Zugrundelegung einer gemischten Nutzungsstruktur in verdichteter Bauweise, wie sie sich im Bereich Ulzburg-Mitte in den letzten Jahren entwickelt hat, wird über einen 50%tigen Anteil der Wohnbebauung an den Mischgebietsflächen und über die Bruttogeschossfläche **näherungsweise** eine erreichbare Anzahl von Wohneinheiten ermittelt:

**MI 3, MI 4, MI 6:**

$2,20 \text{ ha} \times 50\% = 1,10 \text{ ha} \times 0,5 \text{ (GRZ)} = 0,55 \text{ ha}$

$0,55 \text{ ha} \times 10.000 \text{ qm/ha} = 5.500 \text{ qm BGF} \times 2 \text{ Geschosse} = 11.000 \text{ qm BGF}$

$11.000 \text{ qm BGF} / 100 \text{ qm/WE} = 110 \text{ WE}$

**MI 7:**

Westliche Teilfläche

$0,25 \text{ ha} \times 50\% = 0,13 \text{ ha} \times 0,6 = 0,08 \text{ ha}$

$0,08 \text{ ha} \times 10.000 \text{ qm/ha} = 800 \text{ qm BGF} \times 3 \text{ Geschosse} = 2.400 \text{ qm BGF}$

$2.400 \text{ qm BGF} / 100 \text{ qm/WE} = 24 \text{ WE}$

Östliche Teilfläche

$0,24 \text{ ha} \times 50\% = 0,12 \text{ ha} \times 0,6 = 0,07 \text{ ha}$

$0,07 \text{ ha} \times 10.000 \text{ qm/ha} = 700 \text{ qm BGF} \times 4 \text{ Geschosse} = 2.800 \text{ qm BGF}$

$2.800 \text{ qm BGF} / 100 \text{ qm WE} = 28 \text{ WE}$

Summe WE =  $110 + 24 + 28 = \text{ca. } 162 \text{ WE}$

#### 4.6 Gestaltung

Die textlichen Festsetzungen des Teils B bleiben überwiegend wie im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt bestehen, da sich hier in der Zwischenzeit kein weiterer Handlungsbedarf eingestellt hat.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen soll sich an orts- und regionaltypischen Merkmalen orientieren, damit eine Integration der Neubebauung in die umgebende Baustruktur vollzogen wird. Entsprechende gestalterische Festsetzungen sind im Text Teil B formuliert.

Die bauliche Dichte erfordert gestalterische Vorgaben, die die Neubauvorhaben als zusammengehörige Einheit erscheinen lassen und gleichzeitig individuelle gestalterische Vielfalt fördert.

Es geht darum, Ortsbild störende Extreme in Material- und Farbwahl zu vermeiden. Persönlichkeit soll sich in architektonischen und handwerklichen Details dokumentieren. Somit beziehen sich die gebäudebezogenen Festsetzungen im Wesentlichen auf die Dachneigung und die Eindeckung mit Pfannen sowie auf Fassadenmaterialien und Farben. Im Text sind unter Ziff. 5.2.1 bis 5.2.4 geneigte Dächer mit nunmehr einem breiteren Spektrum an Dachneigungen von  $15^\circ - 55^\circ$  festgesetzt.

Mansarddächer, sowie Dächer als Staffelgeschosse, sind ausnahmsweise zulässig, um zeitgemäße Architekturformen zu ermöglichen. Der gestalterischen Einfügung von überdachten Stellplätzen und Anbauten dient die textliche Festsetzung Ziff. 5.3.1. Auch die ein- und zweigeschossigen, rückwärtigen Anbauten entlang der Hauptstraßen sollen in gleicher Weise wie die Hauptgebäude bzw. deren Fassaden gestaltet werden.

Aus ökologischen Gründen sind Befestigungen für Zufahrten und Stellplätze, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit unterbinden, unzulässig.

#### **4.7 Grünordnung**

Die zukünftige Errichtung von baulichen Anlagen im Plangebiet stellt aufgrund der Bodenversiegelung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Jedoch sind durch die vorhandenen Gewerbebetriebe und deren Freiflächen wesentliche Teile versiegelt, so dass bei Umstrukturierung der Nutzung langfristig eine Verbesserung zu erwarten ist.

Im Übrigen ist im Sinne des gesamten ökologischen Naturhaushaltes eine Verdichtung in Zentrumslage sinnvoller als eine Zersiedlung der Gemeinde in die freie Landschaft.

Die Notwendigkeit dieses Eingriffs begründet sich aus der dynamischen Fortentwicklung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg aufgrund der landesplanerischen Vorgaben (vgl. Kap. 2.).

#### **4.8 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr**

##### **4.8.1 Verkehrserschließung**

Die Anbindungen des Baugebietes an das regionale Straßenverkehrsnetz erfolgt über den Kirchweg. Das innere Plangebiet wird über die Emma-Gaertner-Straße als gemischt genutzte Wohnstraße und die Planstraße C als Haupterschließungsstraße erschlossen. Dabei nimmt die Planstraße C zusammen mit der Planstraße B auch die Haupterschließungsfunktion für das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes Nr. 74 ein. Die Planstraße C kann kurzfristig hergestellt werden, da hierfür Übereinkünfte mit dem Grundstückseigentümer existieren.

Eine direkte Anbindung an die Hamburger Straße (L 326) ist nur für Fuß- und Radfahrer möglich. Einzige Ausnahme bildet die nördlich des EBO-Bogens verlaufende Straße -Am Gleisbogen-, die den Kirchweg von gewerblichem Verkehr entlastet.

##### **4.8.2 Ruhender Verkehr**

Die Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Für die Mischgebiete MI 3 , MI 4 und MI 7 wird die Option für Tiefgaragen offen gehalten. Auf den überbaubaren Flächen sind ebenerdige oder unterirdische Stellplätze zulässig. Je nach gewählter Bauform sollen somit

beide Möglichkeiten offen gehalten werden. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der zentralen Lage Geschosswohnungsbau entsteht und die dann erzielte Wohnungsdichte Tiefgaragen benötigt.

Aus der oben näherungsweise errechneten Anzahl der Wohneinheiten ergibt sich nach dem Stellplatzterlass Schleswig-Holsteins ein Stellplatzbedarf von ca. 162 Stellplätzen. Bei Anwendung der Drittelregelung aus der EAE 85/95 (1 Parkplatz für 3-6 Wohnungen) ergeben sich ca. 27 - 54 öffentliche Parkplätze. Im öffentlichen Straßenraum sind insgesamt 60 Parkplätze festgesetzt.

#### 4.9 ÖPNV

Die Mitte des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 350 m vom Bahnhof A-Henstedt-Ulzburg, an dem die im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) betriebenen Schnellbahnlinien A1 Neumünster (Außerhalb des HVV) - Boostedt - Eidelstedt, A2 *Kaltenkirchen - Norderstedt Mitte* und A3 Ulzburg Süd - Elmshorn verkehren, und somit innerhalb des im RNVP Kreis Segeberg 2003-2007 festgelegten Haltestelleneinzugsbereichs (600-Meter-Radius) für städtisch strukturierte Gebiete liegt.

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

Hinweise zur AKN-Bahnanlage:

1. Die Einwirkungen der geplanten Hochbauten und Straßenverkehrsanlagen auf die vorhandene Spundwand zur AKN-Bahnanlage müssen von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfsachverständigen für Baustatik anhand der vorhandenen statischen Unterlagen aus der Baumaßnahme des zweigleisigen Ausbaus der AKN-Trasse überprüft werden. Ein entsprechend geprüfter Nachweis ist dem Landesbetrieb über das EBA, Außenstelle Hamburg / Schwerin, Standort Hamburg, zur eisenbahntechnischen Prüfung vorzulegen.
2. Hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen sowie Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen wird auf den Abschnitt II, §§ 6 und 7 des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 27.06.1995 hingewiesen.
3. Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden.
4. Forderungen der Grundstückseigentümer und -nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z.B. Lärmsanierungen) sind,

auch durch die Rechtsnachfolger der o. g. Personen nicht möglich und damit auszuschließen.

5. Es wird zur Erhöhung der Sicherheit empfohlen, die Planstraße B zum Bahngrundstück so einzufrieden, dass keine Zugangsmöglichkeit zur Bahnanlage besteht.
6. Die AKN haftet für keinerlei Schäden, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes ergeben. Hierzu können auch keine Forderungen wegen der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere Verkehrsgeräusche und sonstige in den gesetzlichen Vorschriften behandelte Auswirkungen, geltend gemacht werden.

Die Planstraße B sowie die westlich anschließende Bebauung befinden sich im Bereich der Spundwandrückverankerung für die in diesem Abschnitt tiefergelegten AKN-Trassen A1 und A3 (EBO-Bogen). Um die Verankerung nicht zu gefährden, wird darum gebeten, sich vor Beginn der jeweiligen Planungen zwecks Abstimmung der Rahmenbedingungen mit der AKN, Herrn Grebe, Tel.: 04191/933-814, in Verbindung zu setzen.

#### **4.10 Schallschutz**

Für das Plangebiet sind die zu erwartenden Geräusch-Immissionen vom Straßen- und Bahnverkehr berechnet worden. Ausgehend von der Lärm-schutzuntersuchung sind die entsprechend notwendigen Schallschutzfestsetzungen passiver Art in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen worden.

Damit wird die Planung den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht. Für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudefronten sind entsprechend den angegebenen Lärmpegelbereichen passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen. Dabei sind alle Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, entsprechend der technischen Baubestimmung der DIN 4109 zu schützen. Schlafräume, deren Fenster in Fassaden mit Angabe eines Lärmpegelbereiches liegen, sind mit Schall gedämmten Lüftungen auszustatten.

Es ist anzunehmen, dass sich durch die jetzige Troglagensituation der AKN-Eisenbahn die Geräuschimmissionen im Vergleich zu den Berechnungen im Rahmen des Gutachtens zum Ursprungsplan reduziert haben.

### **5. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN**

#### **a) Wasserversorgung**

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

#### **b) Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die e.on-Hanse AG.

### **c) Schmutzwasser**

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

### **d) Oberflächenentwässerung**

Es ist aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Wasser festgesetzt, dass das Oberflächenwasser der privaten Grundstücke auf diesen zur Versickerung zu bringen ist. Der Baugrund ist nach Erkundungen der ansässigen Baufirma versickerungsfähig.

Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers hat sich an den Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu orientieren. Auf den Einzelgrundstücken ist die Versickerung über die belebte Bodenzone in Form von Sickermulden / -flächen der Schachtversickerung vorzuziehen. Hofflächenwasser ist grundsätzlich über die belebte Bodenzone zu versickern.

Der Anteil blankmetallischer Dacheindeckungsflächen ist auf das bautechnisch erforderliche Maß (Einfassungen, Kehlauskleidungen etc.) zu beschränken.

Im Bereich von Bodenverunreinigungen sowie direkt angrenzenden Flächen ist eine Versickerung unzulässig.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist die Einleitung des Oberflächenwassers in das bestehende Entwässerungssystem bereits vorhanden. Die entsprechenden hydraulischen Nachweise sind im Rahmen der Gesamtentwässerungsplanung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg zu berücksichtigen und rechtzeitig vor Baubeginn der unteren Wasserbehörde zu melden.

### **e) Gas**

Das Gebiet wird von der e.on-Hanse AG mit Erdgas versorgt, ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

### **f) Abfallbeseitigung**

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

### **g) Feuerlöschrichtungen**

Die Löschwasserversorgung ist aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96cbm/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Baugebiet sicher gestellt.

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

### **h) Blockheizkraftwerk**

Die Wärmeversorgung kann alternativ mit Fernwärme aus einem neu zu bauenden Blockheizkraftwerk östlich der Planstraße C (außerhalb des Geltungsbereiches) sicher gestellt werden.

#### **i) Altstandortverdachtsflächen**

In der Gemeinde Henstedt-Ulzburg sind Altablagerungen Flächen deckend im Altlastenstandort-Verdachtsflächen-Kataster 2000 für den Kreis Segeberg erfasst.

Am 05.03.2001 erging der gemeinsame Erlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass).

Es ist Aufgabe der planenden Gemeinde, durch eine Planung, die mit vorhandenen schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten vereinbar ist, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) bzw. die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit (§ 3 Abs. 2 LBO) zu gewährleisten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes waren der unteren Wasserbehörde Altlastenverdachtsflächen für die Grundstücke Kirchweg 54 und Kirchweg 56 bekannt.

Es wurde daher empfohlen, entsprechende Gutachten und Untersuchungen im Rahmen des B-Plan-Verfahrens durchzuführen und dem Verdacht auf Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen nachzugehen.

Diese Untersuchungen wurden im Laufe des Jahres 2005 für die Verdachtsgebiete durchgeführt.

Hiernach kann ein Altlastenverdacht nunmehr ausgeschlossen werden. Die entsprechenden Gutachten und Untersuchungen wurden in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden des Kreises Segeberg im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführt um dem Verdacht auf Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen nachzugehen. Dieser Verdacht hat sich bis auf eine geringfügige Wasserverschmutzung nicht bestätigt. Von der Verschmutzung wird bis zum Baubeginn keine Umweltgefährdung mehr ausgehen. Einzelheiten sind den Untersuchungsberichten zu entnehmen.

### **6. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS**

Die Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung 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 ff bzw. 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.

**Henstedt-Ulzburg, den**

**Der Bürgermeister**