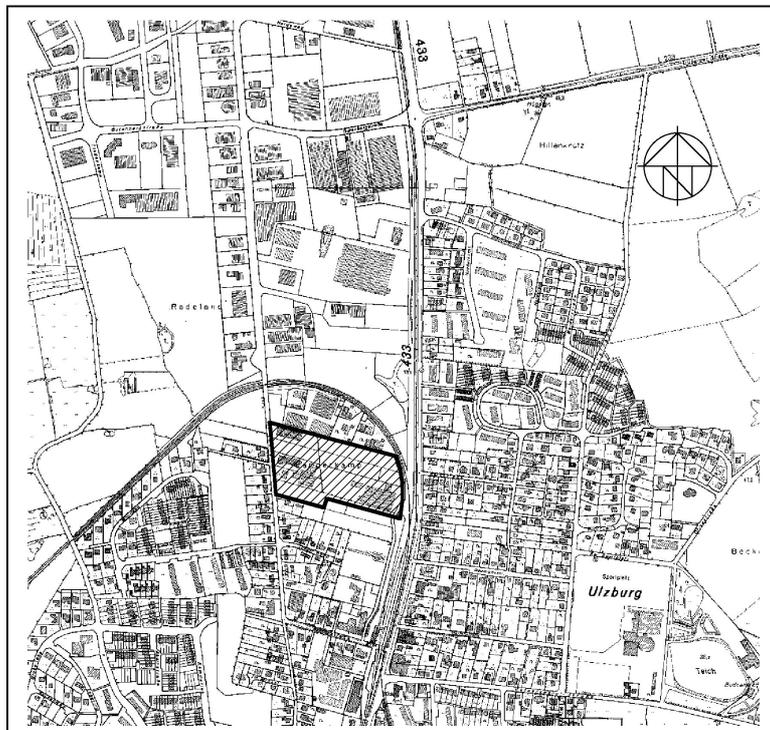


BEGRÜNDUNG

zum
Bebauungsplan Nr. 74
2. Änderung „Bahnhof“
der
Gemeinde Henstedt-Ulzburg

für das Gebiet

nördlich "Langer Kamp", südlich "Planstraße C" und westlich der AKN



Endgültige Fassung
16.04.2013

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Grundlagen	3
1.1. Rechtsgrundlagen.....	3
1.2. Bestand und Lage des Gebietes	3
2. Anlass und Ziele.....	4
3. Übergeordnete Planungsgrundlagen	6
3.1. Regionalplanung	6
3.2. Flächennutzungsplan	7
4. Städtebauliche Planung.....	7
4.1. Art der baulichen Nutzung.....	7
4.2. Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
4.4. Städtebauliche Daten	8
4.5. Gestaltung	10
4.6. Grünordnung	10
4.7. Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung	11
4.7.1. Plangebiet.....	11
4.7.2. Rechtliche Grundlagen.....	11
4.7.3. Potentielle Vorkommen und Betroffenheit europarechtlich und national streng geschützter Arten	12
4.7.4. Artenschutzrechtliche Konsequenzen	14
4.8. Grünfläche/Spielplatz	15
5. Verkehr.....	16
5.1. Äußere Erschließung.....	16
5.2. Innere Erschließung	16
5.3. Ruhender Verkehr	16
5.4. ÖPNV.....	16
6. Immissionen	17
6.1. Schallschutz	17
7. Ver- und Entsorgung.....	18
7.1. Wasserversorgung.....	18
7.2. Stromversorgung.....	18
7.3. Schmutzwasser.....	18
7.4. Oberflächenentwässerung	18
7.5. Gas	18
7.6. Abfallbeseitigung.....	18
7.7. Feuerlöscheinrichtungen	18
7.8. Altstandortverdachtsflächen	19
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	19

1. Allgemeine Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 14.01.2008 den Entwurfsbeschluss zur 2. Änderung eines Teilbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 74 "Bahnhof" zwischen dem Kirchweg und dem EBO-Gleisbogen beschlossen.

Der 2. 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 ALK (M 1:1000) des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Wilfried Patzelt, Norderstedt.

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, auf der Höhe des Bahnhofs Henstedt-Ulzburg. Nördlich schließt der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 an, der Mischbauflächen vorsieht. Die Flächen werden überwiegend durch eine Baugesellschaft genutzt. Sie werden zum großen Teil als Erschließungs- und Lagerflächen genutzt.

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich die Bebauung am Kirchweg / Langer Kamp. Hier befindet sich überwiegend Wohnbebauung.

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

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 sowie der Busbahnhof begrenzen das Gebiet am Ostrand.

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

2. Anlass und Ziele

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 soll mehrere Planungsansätze städtebaulich neu definieren und ordnen. Wesentliche Änderungen betreffen die Erschließung: Die Planstraße C soll an die Planstraße B anschließen, die Planstraße D wird aufgehoben und durch ein schmaleres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ersetzt. Ein weiteres Ziel ist die Neuordnung der Baugebiete anhand konkret vorliegender Planung für die Baufelder MI 8 und MI 9, sowie MI 11 und MI 13 (vgl. Funktionskonzept S. 5).

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.

An der Planstraße B ist eine verdichtete Bebauung vorgesehen, die durch Mischnutzung, wie Handel 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 Erholungs-Funktion 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



Abbildung 1: Funktionskonzept (ohne Maßstab)

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.

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.

3.2. Flächennutzungsplan

Der neue Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 rechtswirksam. Für die Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 stellt der Flächennutzungsplan Mischbauflächen dar.

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

4. Städtebauliche Planung

4.1. 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.

4.2. 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 fünfgeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet werden. Entlang der Bahn ist eine Geschossigkeit von mindestens drei, maximal fünf Geschossen festgesetzt, um hier eine deutliche Raumkante zu schaffen. Für die festgesetzten Gebäude mit drei bzw. fünf Vollgeschossen, wird innerhalb der Baugebiete 11 und 13 die max. Firsthöhe mit 17,50 m festgesetzt.

Die westlich angrenzende Bebauung 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.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für die Mischgebiete MI 11 und MI 13 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. Infolgedessen wurden in diesem Bereich große überbaubare Flächen festgesetzt, um eine geordnete Baufreiheit im Rahmen der strukturellen Festsetzungen zu ermöglichen.

4.4. Städtebauliche Daten

Der Planbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,6 ha.

Die Flächen teilen sich überschlägig wie folgt auf:

Mischbauflächen	=	ca. 1,77 ha
Verkehrsflächen (inkl. GFL)	=	ca. 0,50 ha
Fläche f. Versorgungsanlagen	=	ca. 0,01 ha
Grünflächen	=	ca. 0,32 ha

Unter Zugrundelegung einer gemischten Nutzungsstruktur in verdichteter Bauweise, wie sie sich im Bereich Ulzburg-Mitte in den letzten Jahren entwickelt hat, wird in den Mischgebietsflächen von einem 50%tigen Anteil an Wohnnutzung ausgegangen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird näherungsweise über die mögliche Bruttogeschossfläche ermittelt (Annahme: Nettogeschossfläche = 78% der BGF; durchschnittliche WE-Größe 80 qm):

MI 11 und MI 13:

MI 11:

0,32 ha x 0,6 (GRZ)	=	0,192 ha	=	1920 qm	BGF
1920 qm x 4 Geschosse	=	7680 qm	BGF		
7680 qm x 0,78	=	5990 qm	NGF		
5990 qm x 50%	=	2995 qm	NGF		
<hr/>					
2995 qm : 80 qm	=	37 WE			

MI 13:

0,20 ha x 0,6 (GRZ)	=	0,12 ha	=	1200 qm	BGF
1200 qm x 4 Geschosse	=	4800 qm	BGF		
4800 qm x 0,78	=	3744 qm	NGF		
3744 qm x 50%	=	1872 qm	NGF		
<hr/>					
1872 qm : 80 qm	=	23 WE			

Für die Mischgebiete, die sich im Westen anschließen, wird angenommen, dass sich die Verteilung Wohnen – Gewerbe aufgrund der Lage zugunsten der Wohnnutzung verschiebt. Hier wird näherungsweise mit 80 % Wohnnutzung gerechnet. Zudem werden die Ergebnisse aus dem bereits bestehenden Funktionskonzept (vgl. Zeichnung) mit berücksichtigt.

MI 8, MI 8a, MI 9, MI 13a:MI 8a:**Zählung gem. Funktionskonzept: 6 WE**

Rechnung:

1300 qm x 0,5 (GRZ)	=	650 qm BGF
650 qm x 2 Geschosse	=	1300 qm BGF
Anteil Wohnen 80%	=	1040 qm BGF
1040 qm x 0,78	=	811 qm NGF
811 qm : 80 qm	=	10 WE

Durchschnitt: (10 + 6) : 2 = 8 WE

MI 8:**Zählung gem. Funktionskonzept: 20 WE**

Rechnung:

4500 qm x 0,5 (GRZ)	=	2250 qm BGF
2250 qm x 2 Geschosse	=	4500 qm BGF
Anteil Wohnen 80%	=	3600 qm BGF
3600 qm x 0,78	=	2808 qm NGF
2808 qm : 80 qm	=	35 WE

Durchschnitt: (20 + 35) : 2 = 28 WE

MI 13a:**Zählung gem. Funktionskonzept: 18 WE**

Rechnung:

3300 qm x 0,5 (GRZ)	=	1650 qm BGF
1650 qm x 2 Geschosse	=	3300 qm BGF
Anteil Wohnen 80%	=	2640 qm BGF
2640 qm x 0,78	=	2059 qm NGF
2059 qm : 80 qm	=	25 WE

Durchschnitt: (18 + 25) : 2 = 22 WE

MI 9**Zählung Bestand: 4 WE**Rechnung:

$$3300 \text{ qm} \times 0,35 \text{ (GRZ)} = 1155 \text{ qm BGF}$$

$$1155 \text{ qm} \times 2 \text{ Geschosse} = 2310 \text{ qm BGF}$$

$$\text{Anteil Wohnen } 80\% = 1848 \text{ qm BGF}$$

$$1848 \text{ qm} \times 0,78 = 1441 \text{ qm NGF}$$

$$1441 \text{ qm} : 80 \text{ qm} = \mathbf{18 \text{ WE}}$$

$$\mathbf{\text{Durchschnitt: (18 + 4) : 2} = 11 \text{ WE}}$$

Überschlägig können durch die Festsetzung des Bebauungsplans ca. **129 WE** entstehen.

4.5. 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 nur noch auf die Gestaltung der Fassaden.

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

4.6. 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.).

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.

4.7. Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung

4.7.1. Plangebiet

Im westlichen Randbereich befindet sich zwischen Gartenbereichen im Süden und Lagerflächen im Norden eine ca. 2.000 qm große, dicht mit überwiegend Nadelgehölzen (Fichten) bewachsene Gehölzfläche.

Während die Gartenbereiche im westlichen Plangebiet eher durch offene Rasenflächen gekennzeichnet sind, befinden sich im südöstlichen Gartenbereich zahlreiche Gehölzgruppen aus Nadel- und Laubbäumen sowie Sträuchern.

Während die Gehölzfläche und ein 20 m breiter Streifen der südlich angrenzenden Gärten im Rahmen der B-Planänderung als Grünfläche erhalten/festgesetzt wird, werden die übrigen Flächen zur Ausweisung von Wohnbauflächen überplant.

4.7.2. 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.

Seit dem 17. Dezember 2007 gibt es eine rechtskräftige Novellierung des BNatSchG. Darin werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände in enger Anlehnung an die entsprechenden Bestimmungen der FFH- und Vogelschutzrichtlinie gefasst (§ 42 Abs. 1) und eine vom Europäischen Gerichtshof gerügte Ausnahmeregelung wird aufgehoben (§ 43 Abs. 4). Dabei werden bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert, um für die Betroffenen akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen zu erzielen (§ 42 Abs. 5). Diese Spielräume erlauben u.a. bei der Zulassung von Vorhaben und bei Planungen eine auf die Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gerichtete Prüfung.

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!*

Nach gegenwärtiger Rechtsauffassung können die artenschutzrechtlichen Verbote des § 42 (1) BNatSchG für die nach der FFH-Richtlinie im Anhang IV gelisteten Arten sowie für alle europäischen Vogelarten unter Anwendung des § 42 (5) dadurch „außer Kraft gesetzt“ werden, dass die fortgesetzte ökologische Funktionsfähigkeit der betroffenen Lebensstätte(n) im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet wird.

Um dies zu erreichen, sind im Regelfall sog. Maßnahmen zur Sicherung der fortgesetzten ökologischen Funktionsfähigkeit (*continuous ecological functionality*) der Lebensstätte (**CEF-Maßnahmen** = vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 42 (5) BNatSchG-*neu*) notwendig.

Zuständig für die Genehmigungen und die Festsetzung von CEF-Maßnahmen ist im vorliegenden Fall das Landesamt für Natur und Umwelt (LANU) in Flintbek.

4.7.3. Potentielle Vorkommen und Betroffenheit europarechtlich und national streng geschützter Arten

Die Vorkommen der europäisch geschützten und national streng geschützten Tierarten beschränken sich im Untersuchungsraum auf potenziell vorkommende Fledermäuse (alle Arten im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und somit europarechtlich geschützt) sowie Brutvögel (nach EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten geschützt). Ihre Vorkommen werden auf der Grundlage der durchgeführten Flächenbegehung, der aktuellen Lebensraumeignung und der gegenwärtigen Verbreitung der betreffenden Arten prognostiziert.

a) Fledermäuse

In Schleswig-Holstein sind derzeit 15 Fledermausarten heimisch. Alle gelten gem. § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG und darüber hinaus auch als Arten des Anh. IV FFH-RL nach europäischem Recht als streng geschützt. Der Planungsraum kommt grundsätzlich für vier von ihnen als wahrscheinlicher Sommerquartierstandort in Betracht (Tab. 1). Eine Winterquartiernutzung ist dagegen unwahrscheinlich. Die entscheidenden Lebensraumressourcen stellen die für das Stadtgebiet von Henstedt-Ulzburg vergleichsweise großen Baumbestände im Westen und Südwesten dar. Vor allem die älteren Laubbaumbestände übernehmen sowohl Quartier- als auch bedeutende Jagdhabitatfunktionen. Die verschiedenen Quartiere, die Fledermäuse im Jahresverlauf aufsuchen, entsprechen den in § 42 BNatSchG genannten Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Sommerquartiere

Die Gebäude innerhalb des B-Plangebiets bieten grundsätzlich verschiedenen heimischen Gebäudefledermäusen eine Reihe geeigneter Sommerquartiermöglichkeiten. So findet etwa die **Zwergfledermaus** (*Pipistrellus pipistrellus*) besonders in von außen zugänglichen Spalten, hinter Dachverschalungen, Wandverkleidungen, Mauerritzen etc. günstige Bedingungen zur Anlage aller Quartiertypen und insbesondere auch von Wochenstubenquartieren vor. Die **Breitflügel-Fledermaus** (*Eptesicus serotinus*), die ebenfalls Spalten, lieber aber Hohlräume auf Dachböden besiedelt und dort meist nicht freihängend sondern versteckt unter Dachlatten oder Balken vorkommt, kann ebenfalls in allen geeigneten Dachbereichen potenziell erwartet werden. In den älteren Laubbäumen mit potenziellen Höhlen- und Spaltenquartieren (auch künstlichen Nistkästen) können sich ferner Tagesverstecke und Balzquartiere von *Pipistrellus*-Arten (Zwerg-, Mücken- und Rauhautfledermaus) befinden. Das potenzielle Spektrum der gebäudebewohnenden Fledermausarten dürfte sich während der Reproduktionszeit im Frühjahr/Sommer somit auf die drei Arten **Zwerg-, Mücken- und Breitflügel-Fledermaus** beschränken.

Während des Spätsommers und im Herbst können dann die bereits zuvor erwähnten

Balzquartiere von drei bei uns regelmäßig auftretenden *Pipistrellus*-Arten erwartet werden. Zu den (Sommer)Vorkommen der Zwerg- und Mückenfledermaus gesellt sich dann auch die nah verwandte und derzeit als gefährdet eingestufte **Rauhautfledermaus** (*Pipistrellus nathusii*). Balzquartiere von Zwerg- und Mückenfledermaus finden sich zumeist in Gebäuden aber gelegentlich auch in Spalten an alten Laubbäumen, die besonders von der Rauhautfledermaus bevorzugt aufgesucht werden. Für die Anlage von Balzquartieren sind daher nicht nur die verschiedenen Gebäude von Bedeutung sondern auch die im Gebiet auftretenden älteren Laubbäume. Nadelbäume spielen aufgrund ihres Harzreichtums für die Quartieranlage bei Fledermäusen keine Rolle.

Betroffenheit

Eine mögliche Betroffenheit der lokalen Fledermausfauna kann durch den Rückbau von Gebäudequartieren und insbesondere auch durch die Beseitigung der wichtigen Jagdhabitats in den gehölzreichen Gärten bestehen. Befinden sich unter den zur Beseitigung vorgesehenen Baumbeständen auch alte Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von 50 cm und mehr und mit Mehrfachfunktionen (als Quartier, Jagdhabitat) so ist die Betroffenheit als mittel bis hoch einzuschätzen.

Gerade diese Lebensraumressourcen sind kurz- bis mittelfristig nicht wiederherstellbar, so dass bei einer Beseitigung größerer Bestände die ökologische Funktionsfähigkeit der Gesamtlebensstätte ohne begleitende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Frage gestellt ist. Diese begleitenden, nur vor Beginn des Vorhabens durchzuführende CEF-Maßnahmen sollten sowohl eine Quartierneuanlage für die rückgebauten Baum- und Gebäudequartiere (Fledermausspaltenkästen unterschiedlicher Größe für die drei *Pipistrellus*-Arten) sowie die Anlage eines dauerhaften Gebäudequartiers für die Breitflügel-Fledermaus umfassen, als auch einen Ausgleich für die beeinträchtigten Nahrungsfunktionen liefern können. Hier wäre z.B. die Anlage eines naturnahen Nahrungsgewässers in Verbindung mit Neupflanzungen in der Nähe des Vorhabensgebiets (wenn möglich innerhalb eines Radius von 1-2 km) zielführend.

Da alle potenziell vorkommenden Fledermausarten als anpassungsfähige Siedlungsfledermäuse mit einem vergleichsweise hohen Quartierwechselverhalten gelten, ist von einem bestehenden Quartierverbund innerhalb des B-Plangebiets und seiner Nachbarschaft auszugehen. Der Verlust eines oder auch weniger potenzieller Quartiergebäudes sollte in diesem Zusammenhang von den vorkommenden Arten toleriert werden können, sofern wie bereits oben genannt ein funktionaler Ausgleich in Form künstlicher Ausweichquartiere geleistet wird.

b) Brutvögel

Im Planungsraum können potenziell **43 europäische Vogelarten** (s. unten) brüten. Im Großen und Ganzen handelt es sich hier um einen stark anthropogen geprägten, jedoch vergleichsweise artenreichen Vogel Lebensraum.

Aufgrund des vergleichsweise hohen Anteils an „Siedlungsgrün“ ist das B-Plangebiet als individuenreich einzustufen.

Neben den typischen Vögeln der Gartenstädte, die den baum- und gehölzreichen Westen des B-Plangebiets prägen, bestimmen typische Gebäudebrüter den Osten. Hier sind Vorkommen von Sperlingen, Blau- und Kohlmeise, Bachstelze, Hausrotschwanz und Star zu vermuten. In den älteren Gehölzbeständen treten einige anspruchsvollere Arten wie Gartenrotschwanz und Stieglitz auf, während dichte Gebüsche und Hecken vorzugsweise von Heckenbraunelle, Zaunkönig, Klappergrasmücke, Gelbspötter, Blut-

hänfling und Grünfink besiedelt werden.

Eine typische allerdings sehr spezialisierte Vogelbesiedlung tritt in Nadelwäldern, wie dem im Westen liegenden Fichtenbestand auf. Zu den Leitarten derartiger Vegetationsbestände zählen nach Flade (1994) Sommer- und Wintergoldhähnchen, Heckenbraunelle, Misteldrossel, Tannen- und Haubenmeise. All diese können auch im B-Plangebiet erwartet werden.

Bestandsgefährdete Vogelarten und/oder solche des Anhangs I EU-Vogelschutzrichtlinie fehlen im Artenrepertoire **ebenso wie streng geschützte.**

Mit Bluthänfling, Haus- und Feldsperling treten drei verbreitete Brutvogelarten auf, die in Schleswig-Holstein gegenwärtig im Bestand abnehmen und daher auf der Vorwarnliste „V“ stehen (vgl. KNIEF et al. 1995). Alle einheimischen Vogelarten sind gem. § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG besonders geschützt.

(Potentielle) Brutvorkommen besonders und streng geschützter, jedoch ungefährdeter europäischer Vogelarten oder solcher der Vorwarnliste „V“ im Planungsraum.

Buntspecht, Haustaube, Ringeltaube, Türkentaube, Bachstelze, Zaunkönig, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Haus- und Gartenrotschwanz, Amsel, Sing- und Misteldrossel, Gelbspötter, Klapper-, Garten- und Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Fitis, Winter- und Sommergoldhähnchen, Grauschnäpper, Schwanzmeise, Sumpf-, Weiden-, Tannen-, Hauben-, Blau- und Kohlmeise, Gartenbaumläufer, Eichelhäher, Elster, Rabenkrähe, Star, Haus- und Feldsperling (beide „V“), Buchfink, Girlitz, Grünfink, Stieglitz, Bluthänfling („V“), Birkenzeisig, Gimpel.

Betroffenheit

Alle potenziell vorkommenden Vogelarten zählen zu den mehr oder weniger häufigen mitteleuropäischen Brutvögeln, die gern und oft Gebäude sowie baumbestandene Lebensräume in Siedlungsbereichen bewohnen und insgesamt als relativ wenig störungsanfällig einzustufen sind. Für alle von ihnen kann grundsätzlich ein orts- und zeitnahe Ausweichen in benachbarte Lebensräume vorausgesetzt werden und ihre vorhabensspezifische Betroffenheit ist als gering einzustufen.

4.7.4. Artenschutzrechtliche Konsequenzen

Im Folgenden werden die artenschutzrechtlichen Konsequenzen für das geplante Vorhaben kurz genannt:

Die mit der Änderung des B-Plans verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können zu einer Beseitigung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten mehrerer europäisch geschützter Vogel- und Fledermausarten (Sommerquartiere) führen. Dies ist nach § 42 (1) BNatSchG verboten.

Nach gutachterlicher Einschätzung kann die **Funktionsfähigkeit der Lebensstätte** auf der Grundlage der aktuellen Planungen, bei denen der weitgehende Erhalt der Gehölzstrukturen im Westen vorgesehen ist, für alle betroffenen Arten jedoch durch vorgezogene und ortsnahe CEF-Maßnahmen **auf Dauer gewährleistet** werden, so dass **keine Genehmigung nach § 43 (8) BNatSchG-neu erforderlich** wird. Daneben sind einige spezifische **Vermeidungsmaßnahmen notwendig**, die verhindern sollen, dass einzelne Individuen der europäisch geschützten Arten getötet werden.

A. Vermeidungsmaßnahmen

1. Baumfällungen, Gehölzrodungen und Gebäuderückbauten sind außerhalb der Vogelbrut- und Wochenstubenzeit der Fledermäuse (Oktober bis Mitte März) durchzuführen.
2. Die im B-Plangebiet vorhandenen Laubbäume mit einem Stamm-durchmesser von > 50 cm (potenzielle Quartierbäume) sollten nach Möglichkeit erhalten werden. Für die unvermeidbare Beseitigung der-selben sind spezifische Ausgleichsmaßnahmen notwendig (siehe B.).

B. CEF-Maßnahmen

Für den Verlust potenzieller Sommerquartiere (Wochenstuben, Balzquartiere, Tagesquartiere, Zwischenquartiere) in rückzubauenden Gebäuden und für die Überplanung von Bäumen ist die Neuanlage von Ausweichquartieren im räumlichen Zusammenhang zum Vorhabensgebiet und vor Eintritt der Vorhabenswirkungen notwendig. Zur Kompensation werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- vorgezogene Neuanlage von einem dauerhaften Großquartier für Gebäude-fledermäuse (z. B. in Form einer Giebelverschalung oder als Dachbodenausbau), wodurch die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Gesamtlebensstätte insbesondere für die Breitflügelfledermaus gewährleistet werden kann, auch wenn bei zukünftigen Gebäudeabrissen einzelne Fledermausquartiere dieser quartierflexiblen Arten betroffen sein können. Diese Maßnahme führt somit zu einer vorgezogenen Bestandsstabilisierung der drei potenziell vorkommenden Siedlungsfledermäuse, die durchaus auch gemeinsam ein geeignetes Großquartier besiedeln können. Die Neuanlage wird unter fachkundiger Begleitung erfolgen.
- Orts- und zeitnahe Anbringung von 2 Ersatzquartieren (Fledermauskästen) für jeden beseitigten Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von 50 cm und mehr bzw. von 1 Ersatzquartier für jeden beseitigten Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von 25 – 50 cm. Mit jedem Fledermauskasten ist gleichzeitig auch am selben Baum je ein Vogelnistkasten anzubringen, um die Besiedlung der Fledermauskästen durch höhlenbrütende Vögel zu verhindern.

Aufgestellt: Norderstedt den 09.01.2008

ZUMHOLZ Landschaftsarchitektur

4.8. Grünfläche/Spielplatz

Die geplante Grünfläche stellt als Park mit integriertem Spielplatz einen Ort der Ruhe und Erholung für die Anwohner dar.

Der in Nord-Süd Richtung verlaufende Fuß- und Radweg, eingefasst durch eine Baumallee, tangiert diesen zentralen Park und verbindet das Ulzburg-Center im Süden mit dem Gewerbegebiet im Norden.

5. Verkehr

5.1. Äußere Erschließung

Die Anbindungen des Baugebietes an das regionale Straßenverkehrsnetz erfolgt von Osten über die Hamburger Straße.

5.2. Innere Erschließung

Das innere Plangebiet wird über den Langen Kamp und die Planstraße C erschlossen. Der Lange Kamp, der zurzeit als Sackgasse nach ca. 120 m endet, wird in östlicher Richtung zur „Planstraße B“ durchgebunden und bildet dann mit der „Planstraße C“ einen Einhang zum Kirchweg. Die Straßenausbauplanung ist mit der Verkehrsaufsicht abzustimmen.

5.3. Ruhender Verkehr

Die Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Für die Mischgebiete MI 11 und MI 13 wird aufgrund der zentralen Lage Geschosswohnungsbau mit einer Nutzungsmischung von Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe angestrebt. Aufgrund des zu erwartenden hohen Stellplatzbedarfs, wird davon ausgegangen, dass dieser nur in Form von Tiefgaragen zu decken ist.

Für die Baufelder MI 11 und MI 13 werden keine Tiefgaragenzufahrten festgesetzt. Die Lage der Zufahrten ist entwurfsabhängig verschiebbar.

Im öffentlichen Straßenraum an der „Planstraße B“ sind 28 Parkplätze und entlang des Langen Kamps an Baugebiet 13a angrenzend sind 14 Parkplätze festgesetzt. In den Baugebieten MI 8, MI 8a und MI 13a sind Flächen für Stellplätze festgesetzt in denen – entwurfsabhängig – bis zu 47 Stellplätze realisiert werden können.

Aus der oben näherungsweise errechneten Anzahl der Wohneinheiten ergibt sich nach dem Stellplatzerlass Schleswig-Holsteins ein Stellplatzbedarf von ca. 129 Stellplätzen. Bei Anwendung der Drittelregelung aus der EAE 85/95 (1 Parkplatz für 3-6 Wohnungen) ergibt sich ein Bedarf von ca. 21 - 43 öffentlichen Parkplätzen.

Die Straßenausbauplanung ist mit der Verkehrsaufsicht abzustimmen.

5.4. ÖPNV

Das Plangebiet liegt direkt am Bahnhof 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. Somit liegt das Plangebiet innerhalb des im RNVP Kreis Segeberg 2003-2007 festgelegten Haltestelleneinzugsbereichs (600-Meter-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 - Henstedt-Ulzburg, 296 Henstedt-Ulzburg - Kisdorf sowie 396 Henstedt-Ulzburg - Henstedt-Kirche und 7141 Barmstedt - Bad Oldesloe.

Hinweise zur AKN-Bahnanlage:

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.

Die Planstraße B sowie die westlich anschließende Bebauung befinden sich im Bereich der Spundwandrückverankerung für die in diesem Abschnitt tiefergelegten AKN-Trassen A 1 und A 3 (EBO-Bogen). Um die Verankerung nicht zu gefährden wird gebeten, sich vor Beginn der jeweiligen Planungen zwecks Abstimmung der Rahmenbedingungen mit der AKN, Herrn Grebe, Tel.: 04191/933-814, in Verbindung zu setzen.

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.

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

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.

Es wird zur Erhöhung der Sicherheit empfohlen, die Planstraße B zum Bahngrundstück so einzufrieden, dass keine Zugangsmöglichkeit zur Bahnanlage besteht.

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.

6. Immissionen

6.1. Schallschutz

Für den Ursprungsplan (Bebauungsplans Nr. 74) sind die zu erwartenden Geräusch-Immissionen vom Straßen- und Bahnverkehr berechnet worden. Ausgehend von der Lärmschutzuntersuchung sind die entsprechend notwendigen Schallschutzfestsetzungen passiver Art in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen 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 kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die jetzige Troglagensituation der AKN-Eisenbahn die Geräuschimmissionen im Vergleich zu den Berechnungen im Rahmen des Gutachtens zum Ursprungsplan reduziert haben.

7. Ver- und Entsorgung

7.1. Wasserversorgung

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

7.2. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die e.on-Hanse AG. Auf der Fläche für Versorgung besteht die Möglichkeit einer Trafostation.

7.3. Schmutzwasser

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

7.4. 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.

7.5. Gas

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

7.6. Abfallbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg. Standorte für die Hausmüllgefäße sind auf den privaten Grundstücken an geeigneter Stelle vorzunehmen.

7.7. 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 und der DIN 14090 genügen.

Die Erschließung der Gebäude in den MI 13 und MI 13a führen über Geh-, Fahr- und Leitungsrecht- gesicherte Zuwegungen, diese Zuwegungen sind zurzeit als Sackgassen geplant, für diese beiden Zuwegungen sind je am südlichen Ende Wendemöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr (auch in Form von Rückstoßmöglichkeiten) vorzusehen. Für die Gebäude im MI 13 ist eine bis zu 5-geschossige Bauweise zulässig, der zweite notwendige Flucht- und Rettungsweg kann bei Wohnnutzungen über Rettungsgeräte der Feuerwehr gesichert werden, dafür sind Aufstellflächen für Drehleiter der örtlichen Feuerwehr nach DIN 14090 für jede Wohneinheit vorzusehen.

7.8. 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 Nr. 74 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 zum Plan „B 74, 1. Änderung“ 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.

8. 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 erforder-

lich werden, muss von den Möglichkeiten der §§ 45 ff bzw. 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg am 16.04.2013 gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den 31.05.2013

Der Bürgermeister
In Vertretung

.....
Elisabeth von Bressendorf
(1. stellv. Bürgermeisterin)