

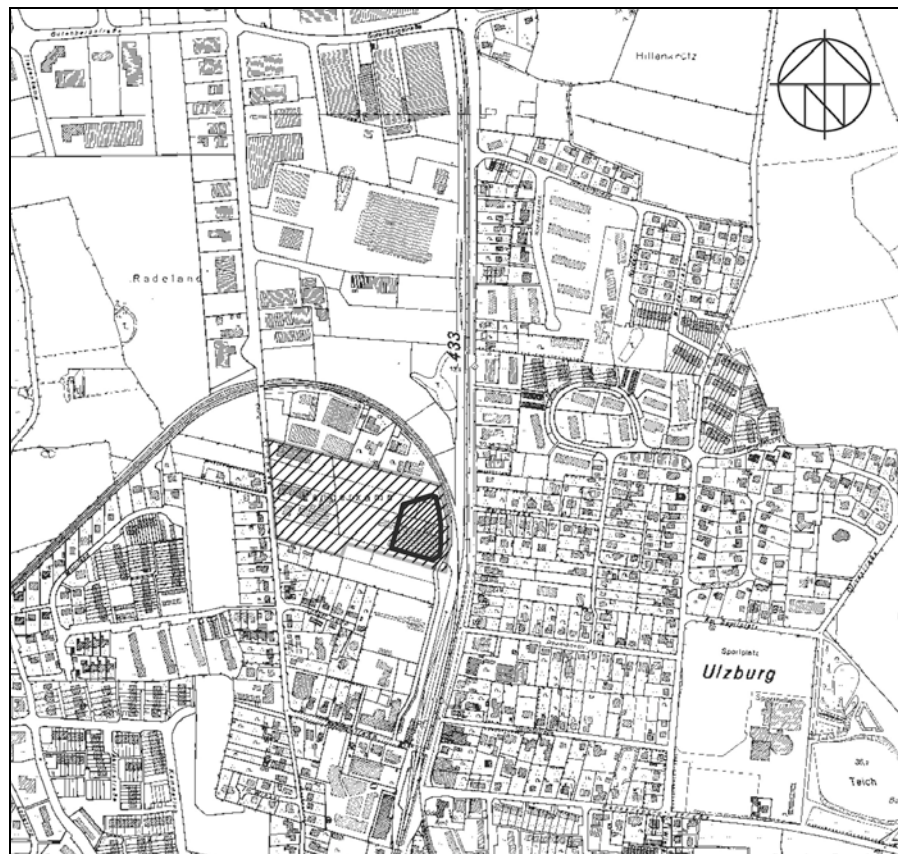
# BEGRÜNDUNG

---

## **Bebauungsplan Nr. 74 „Bahnhof“, 4. Änderung (Pflegeheim) der Gemeinde Henstedt-Ulzburg**

für das Gebiet

südlich der geplanten Emma-Gärtner-Straße, nördlich der Straße Langer Kamp,  
westlich des Bahnhofs und der AKN, östlich des geplanten Wanderweges  
im Ortsteil Ulzburg



**Endgültige Planfassung**

21.06.2011

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
Baum • Schwormstede GbR  
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

## INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE GRUNDLAGEN .....	3
1.1	Rechtsgrundlagen .....	3
1.2	Hinweise zum Verfahren .....	3
1.3	Hinweise zur Begründung .....	4
1.4	Projektbeteiligte Planer und Fachbüros .....	4
1.5	Bestand und Lage des Gebietes .....	4
2	PLANUNGSZIEL .....	5
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN .....	5
4	ENTWICKLUNG DES PLANES .....	5
4.1	Planerisches Grundprinzip .....	5
4.2	Art der baulichen Nutzung .....	5
4.3	Maß der baulichen Nutzung .....	5
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	6
4.5	Städtebauliche Daten .....	6
4.6	Gestaltung .....	6
4.7	Aussagen zum Artenschutz .....	6
4.7.1	Ausgangssituation .....	7
4.7.2	Artenschutzrechtliche Prüfung .....	7
4.8	Verkehr .....	8
4.8.1	Verkehrerschließung .....	8
4.8.2	Ruhender Verkehr .....	8
4.9	ÖPNV / AKN-Bahnanlage .....	8
4.10	Schallschutz .....	9
5	VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN .....	9
6	MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS .....	10

## **1 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst einen Teil des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74. Nach Rechtswirksamkeit der 4. Änderung wird die 1. Änderung um den Geltungsbereich der 4. Änderung überlagert.

Der Bebauungsplan Nr. 74 wurde am 17.11.1998 und die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 74 am 22.05.2006 jeweils als Satzung von der Gemeinde beschlossen.

Der 4. 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 Hinweise zum Verfahren**

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in seiner Sitzung am 07.02.2011 den Aufstellungsbeschluss sowie den Entwurfsbeschluss für die 4. Änderung Bebauungsplanes Nr. 74 "Bahnhof" gefasst.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst das Mischgebiet MI 7 der 1. Änderung des Bebauungsplanes und beinhaltet die Änderung der textlichen Festsetzung im Teil B Text zu den maximalen Traufhöhen. Die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 gelten unverändert fort.

Das Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage von § 13a Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Es handelt sich um eine Fläche der Innenentwicklung in einem bereits bebauten Gebiet. Weitere folgende Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB sind erfüllt:

- Die Bebauungsplanänderung ermöglicht eine Bebauung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm. (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB)
- Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

- Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des Baugesetzbuchs genannten Schutzgüter, d.h. der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten, bestehen nicht. (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann i.V. mit § 13 Abs. 2 BauGB auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet bzw. diese verkürzt durchgeführt werden. Des Weiteren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Aufgrund der Zuordnung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 zu den Fällen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000qm Grundfläche) gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung der Änderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 1 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Zudem erfolgen aufgrund der ausschließlichen Änderungen der Traufhöhe ohnehin keine Eingriffe. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht. Eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wird durchgeführt.

### **1.3 Hinweise zur Begründung**

Da mit der 4. Änderung lediglich eine Änderung der maximal zulässigen Traufhöhen erfolgt und die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 unverändert fortgelten, wird auch auf die Begründung zur 1. Änderung verwiesen.

### **1.4 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros**

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplan-Änderung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt. Die Aussagen zum Artenschutz werden durch das Büro Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt erarbeitet.

### **1.5 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 grenzen Mischgebiete an und 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 wurden ursprünglich als Holzlager und als Baubetriebshof genutzt und sind im Hinblick auf zukünftige Nutzungen bereits geräumt worden.

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

## **2 PLANUNGSZIEL**

Zentrales Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 war es mehrere Planungsansätze städtebaulich neu zu definieren und zu ordnen. Wesentliche Änderungen betrafen die Erschließungsfunktionen der nördlich und südlich an den Geltungsbereich der 4. Änderung angrenzenden Straßen sowie die Neuordnung des zentralen Teils anhand konkret vorliegender Planung für die östlichen Baufelder, zu denen auch das MI 7 zählte.

Im Zuge der Konkretisierung eines Bauvorhabens für ein Pflegeheim im Bereich des MI 7 wurde ersichtlich, dass die hier festgesetzten maximalen Traufhöhen für die Realisierung des Vorhabens nicht ausreichen. Für einen im Rahmen des Bauantrages gestellten Befreiungsantrag hat die Gemeinde ihr Einvernehmen erteilt. Die Kreis Segeberg hat dem Befreiungsantrag jedoch nicht zugestimmt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens zu schaffen, sollen die maximalen Traufhöhen entsprechend erhöht werden. Städtebauliche Gründe stehen dieser Erhöhung nicht entgegen. Das Mischgebiet befindet sich in zentraler Lage, für den städtebaulich eine verdichtete Bebauung und Mischnutzung angestrebt wird, so dass sich die maßvolle Erhöhung der maximalen Traufhöhen unter Beibehaltung des sonstigen Maßes der baulichen Nutzung in die angestrebte städtebauliche Struktur einfügt.

## **3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN**

Zu der Anpassung an die Ziele der Raumordnung und die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan wird auf die Begründung der 1. Änderung verwiesen.

## **4 ENTWICKLUNG DES PLANES**

### **4.1 Planerisches Grundprinzip**

Zu dem städtebaulichen Grundkonzept, in das sich MI 7 bzw. der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 einfügt, wird auf die Begründung der 1. Änderung verwiesen.

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

Das Baugebiet innerhalb des Plangeltungsbereiches wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die konkret geplante Nutzung als Wohn- und Pflegeheim fügt sich in diese Nutzung ein.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

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

Bei einer Grundflächenzahl von 0,6 sollen im MI 7 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. Mit der Festsetzung von maximalen Traufhöhen wird gem. 1. Änderung des Bebauungsplans das Ziel verfolgt, dass sich das jeweilige letzte Vollgeschoss im Dach befinden muss.

Im Zuge der Hochbauplanung für ein konkret geplantes Wohn- und Pflegeheim, für das entsprechend der Zielsetzung der 1. Änderung eine Drei- bzw. Viergeschossigkeit ohne zusätzliches Dachgeschoss vorgesehen ist, wurde ersichtlich, dass die maximalen Traufhöhen unter gleichzeitiger Berücksichtigung anderer wesentlicher hochbaulicher Entwurfsanforderungen nicht einzuhalten sind.

Mit der Erhöhung der maximal zulässigen Traufhöhe von bisher 6,0 m auf 7,0 m bei drei Vollgeschossen und von bisher 9,5 m auf 10,0 m bei vier Vollgeschossen, wird für die hochbauliche Gestaltung ein größerer Spielraum gegeben und gleichzeitig daran festgehalten, dass sich das jeweilige letzte Vollgeschoss im Dach befinden muss.

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

Für die Baufläche MI 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 zur Gliederung der Baukörper ausnahmsweise zulässig.

#### **4.5 Städtebauliche Daten**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,5 ha und beinhaltet ausschließlich Mischgebietsflächen, die gegenüber der Mischgebietsfläche MI 7 der 1. Änderung des Bebauungsplanes unverändert sind.

#### **4.6 Gestaltung**

Für das Baugebiet werden gestalterische Festsetzungen getroffen, für deren Erläuterung auf die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes verwiesen wird.

#### **4.7 Aussagen zum Artenschutz**

Auf der Grundlage der Bestimmungen des BNATSCHG sind die Festsetzungen des B-Plans unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu beurteilen, unabhängig von der im vorliegenden Planfall wegen des vereinfachten Verfahrens nicht eintretenden naturschutzrechtlichen Ausgleichspflicht (B-Plan der Innenentwicklung). Dabei sind für die artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 (5) BNATSCHG nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant. Die Abschätzung relevanter Artvorkommen erfolgt anhand

ihrer Lebensraumsprüche auf der Grundlage der bedeutsamen Biotop- und Habitatstrukturen im Plangebiet.

#### 4.7.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Plans 74 umfasst ein Teilgebiet des Ursprungs-B-Plans, mit welchem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Mischgebiet geschaffen wurden. Mit der erneuten Änderung sollen nun die ursprünglich zulässigen Traufhöhen des Gebäudes (geplantes Pflegeheim) von 9,50 m auf 10,00 m im vorderen Bereich bzw. von 6,0 auf 7,0 m im rückwärtigen Bereich erhöht werden.

Das gesamte Baugebiet befindet sich derzeit in der Realisierung, die ursprünglich vorhandenen Nutzungen und Flächen (im Bereich der Änderung Holzlagerplatz und Baubetriebshof) wurden im Hinblick auf die bereits zulässigen Nutzungen geräumt. Grün- oder Gehölzbestände sind nicht vorhanden. Somit bestehen weder in planungsrechtlicher Hinsicht noch in tatsächlicher Ausprägung nennenswerte Biotop- und Habitatstrukturen, die als Lebensstätten der heimischen Pflanzen- und Tierwelt geeignet sind. Die Flächen liegen im großflächig besiedelten Bereich des Ortsteils Ulzburg, d.h. auch die benachbarten Flächen weisen vergleichsweise wenige Biotopstrukturen auf.

Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG ist angesichts der aktuellen geringen bis fehlenden Biotop- und Habitatausstattung, der Lage im Siedlungsraum, der infolgedessen nutzungsbedingten Störungen davon auszugehen, dass

- ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen ist, da der überwiegende Teil der entsprechenden Arten selten und auf naturnahe, vergleichsweise anspruchsvolle Standorte angewiesen ist,
- der Geltungsbereich für alle Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Habitate bzw. keinen geeigneten Lebensraum bietet und/oder diese naturräumlich nicht zu erwarten sind.
- von den europäischen Vogelarten – alle europäischen Vogelarten sind, soweit nicht streng geschützt, besonders geschützt – ausschließlich ein Vorkommen von (weitestgehend) ungefährdeten, wenig störungsempfindlichen und zumeist unspezialisierten Vogelarten der Siedlungsgebiete zu rechnen ist. Vor dem Hintergrund der planungsrechtlich bereits zulässigen Bebauung mit entsprechender Freiraumgestaltung der Grundstücke stellen insbesondere Baumbestände als Nistplatz der Baumfrei- und Nischenbrüter sowie Sträucher und Hecken für Gebüschfreibrüter geeignete Bruthabitate dar. Entsprechende Habitate und Strukturen bleiben von der Planung unberührt.

#### 4.7.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Mit der 4. Änderung des B-Plans 74 soll lediglich eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen um jeweils 0,5 m ermöglicht werden. Da sich ansonsten das Maß der baulichen Nutzung und insofern auch der Anteil an verbleibenden gärtnerisch genutzten Grundstücksflächen nicht verändert, sind keinerlei Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten. Dies betrifft sämtliche Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG.

## 4.8 Verkehr

### 4.8.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die südlich und östlich angrenzenden Planstraßen angebunden, die Haupteerschließungsfunktion für das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes Nr. 74 haben. Die Anbindungen des Gesamtgebietes an das regionale Straßenverkehrsnetz erfolgt über den weiter westlich gelegenen Kirchweg. Für den Fuß- und Radfahrer ist etwas nördlich des Geltungsbereiches der 4. Änderung zudem eine direkte Anbindung an die Hamburger Straße (L 326) vorgesehen.

### 4.8.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Für das Mischgebiet MI 7 wird die Option für Tiefgaragen offen gehalten. Auf den überbaubaren Flächen sind ebenerdige oder unterirdische Stellplätze zulässig. Je nach gewählter Bauform sollen im Bebauungsplan somit beide Möglichkeiten offen gehalten werden. Des Weiteren können ebenerdige Stellplätze auf der hierfür festgesetzten Fläche im Osten des Mischgebietes untergebracht werden.

Im öffentlichen Straßenraum im Umfeld des Plangebietes sind Parkplätze festgesetzt. Näheres hierzu enthält die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.

## 4.9 ÖPNV / AKN-Bahnanlage

Zu der Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr wird auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 verwiesen.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung befindet sich in räumliche Nähe zur AKN-Bahnanlage.

Hinweise des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein 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 Prüferingenieur 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 Straßenbau und Verkehr – Landeseisenbahnverwaltung-, Schanzenstraße 80 in 20357 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, Maßnahmen zur



Minimierung von Geruchs- und Staubemissionen) sind, auch durch die Rechtsnachfolger der o. g. Personen nicht möglich und damit auszuschließen.

5. Die Abstandsflächen zum Grundstück der AKN Eisenbahn AG sind einzuhalten.
6. Gehölze und Sträucher entlang der Bahnanlage der AKN Eisenbahn AG sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe so weit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.
7. Es wird zur Erhöhung der Sicherheit empfohlen, die Grundstücksflächen in Abstimmung mit der AKN Eisenbahn AG zum Bahngrundstück so einzufrieden, dass keine Zugangsmöglichkeit zur Bahnanlage besteht.
8. Bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich der Gleisanlagen bittet der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig Holstein um Beteiligung im Rahmen der eisenbahntechnischen Prüfung.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass der Planänderungsbereich nicht unmittelbar an die AKN-Bahnanlage angrenzt. Zwischen dem Planänderungsbereich und der Bahnanlage ist eine Straße (Planstraße B) vorgesehen, die Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 ist, auf die hiermit verwiesen wird. Zudem wird darauf hingewiesen, dass eine Einzäunung zu der in einem Trog verlaufenden AKN-Trasse bereits vorhanden ist.

#### **4.10 Schallschutz**

Für das MI 7 sind zum Schutz vor zu erwartenden Geräusch-Immissionen vom Straßen- und Bahnverkehr Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen getroffen worden. Näheres ist der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 zu entnehmen.

### **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.

#### **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) Feuerlöscheinrichtungen**

Die Löschwasserversorgung ist aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96cbm/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 (Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung) 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.

#### **h) Blockheizkraftwerk**

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

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

Aus der geänderten Festsetzung im Rahmen der 4. Änderung ergibt sich kein Erfordernis zur Ordnung des Grund und Bodens. Im Übrigen wird auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 verwiesen.

Henstedt-Ulzburg, den .....

.....  
Der Bürgermeister