

## **Gemeinde Henstedt-Ulzburg**

### **Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Bahnhof“ (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)**

**für das Gebiet:**

**östlich des Kirchweges - südlich der Straße Langer Kamp -  
westlich des geplanten Wanderweges - nördlich der Bebauung Bahnhofstraße  
im Ortsteil Ulzburg**

Der Änderungsbereich umfasst folgende  
Flurstücke der Gemarkung Ulzburg, Flur 3:

11/21, 11/41, 11/56, 11/65, 11/66, 11/84, 278, 279 vollständig,  
sowie die Flurstücke 11/3, 11/27, 11/28, 11/42, 11/48, 11/85, 11/91 und 451 teilweise.

**Evers &** | **Stadt**  
**Küssner** | **Planer**

Evers & Küssner | Stadtplaner  
Christian Evers & Ulf Küssner GbR  
Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg  
Fon 040-25776737-0  
Fax 040-25776737-9

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1 Grundlagen und Verfahrensablauf.....</b>	<b>4</b>
1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf.....	4
<b>2 Anlass und Planungsziel .....</b>	<b>5</b>
<b>3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....</b>	<b>6</b>
4.1 Regionalplanung.....	6
4.2 Flächennutzungsplan 2001 .....	6
4.3 Bestehende Bebauungspläne .....	7
<b>4 Angaben zur Lage und zum Bestand.....</b>	<b>7</b>
<b>5 Inhalt der Planung/ Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
5.1 Bebauung- und Nutzungskonzept .....	8
5.2. Festsetzungen gemäß Ursprungsbebauungsplan .....	8
5.3 Art der baulichen Nutzung .....	8
5.4 Maß der baulichen Nutzung .....	9
5.5 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche .....	9
5.6 Städtebauliche Daten .....	9
5.7 Gestaltung .....	9
5.8 Grünordnung.....	9
5.8.1 Anpflanzgebote .....	9
5.9 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr.....	9
5.9.1 Verkehrserschließung .....	9
5.9.2 ruhender Verkehr .....	10
5.10 Schallschutz .....	10
<b>6 Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....</b>	<b>10</b>
6.1 Wasserversorgung .....	10
6.2 Schmutzwasser .....	10
6.3 Oberflächentwässerung.....	10
6.4 Stromversorgung .....	10
6.5 Gas .....	10
6.6 Abfallbeseitigung .....	10
6.7 Feuerlöscheinrichtungen .....	11
6.8 Blockheizkraft .....	11
6.9 Altstandortverdachtsflächen .....	11
<b>7 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....</b>	<b>11</b>

## 1 Grundlagen und Verfahrensablauf

---

### 1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage der Bebauungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Der Bebauungsplan Nr. 74 „Bahnhof“ wurde am 25.11.1999 als Satzung von der Gemeinde Henstedt-Ulzburg beschlossen.

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.07.2015 dem Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Bahnhof“ (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für das Gebiet: östlich des Kirchweges - südlich der Straße Langer Kamp - westlich des geplanten Wanderweges - nördlich der Bebauung Bahnhofstraße im Ortsteil Ulzburg zugestimmt. Der Änderungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Ulzburg, Flur 3: 11/21, 11/41, 11/56, 11/65, 11/66, 11/84, 278, 279 vollständig, sowie die Flurstücke 11/3, 11/27, 11/28, 11/42, 11/48, 11/85, 11/91 und 451 teilweise.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 4 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geändert.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 qm betragen. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 0,7 ha und unterschreitet damit deutlich den Grenzwert.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet.
- 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).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. In diesem Fall wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.12.2015 bis zum 11.01.2016 während der Öffnungszeiten des Rathauses nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 02.12.2015 in der UMSCHAU und in der Zeit vom 02.12.2015 bis 11.01.2016 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll, dass gem. § 4a Abs. 6 BauGB Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über die Bebauungsplanänderung unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 08.12.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 16.02.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 16.02.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

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

## 2 Anlass und Planungsziel

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat mit der Aufstellung eines Rahmenplanes im Jahre 1988 die längerfristigen Planungsziele für die Ortsmitte von Ulzburg formuliert. Ein neuer Rahmen- und Strukturplan aus dem Jahre 1995 berücksichtigt die Entwicklungen im Zusammenhang mit dem AKN-Umbau. Aufgrund der Überlegungen, die AKN-Trasse zweigleisig in Troglage im Zentrum zu belassen, entwickelte sich der Ursprungsbebauungsplan B-Plan Nr. 74 „Bahnhof“ 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).

Planungsziel des Ursprungsplanes ist die langfristige Auslagerung der gewerblichen Nutzung aus dem nördlichen Gebiet des Ursprungsplanes, so dass durch einen baulichen Entwicklungsschwerpunkt westlich des Bahnhofes „Zentrumscharakter“ entstehen kann. Vorgesehen ist eine dichte Bebauung, die im Zentrum des Plangebietes durch Wohnnutzung geprägt ist und im Randbereich an der östlichen und südlichen Seite durch Mischnutzung, wie Handel, Handwerk und Dienstleistung in den Erdgeschossen und Wohnen in den Obergeschossen genutzt werden soll.

Generelle 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

Für die bebauten Bereiche zwischen den Straßen Langer Kamp und Bahnhofstraße sollte die geplante Neuordnung und Verdichtung langfristig erfolgen. Es wurde davon ausgegangen, dass es aufgrund eines Entwicklungsdruckes auch zu einer funktional optimierten Neuordnung der Grundstücksstrukturen kommen kann. Durch Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in Form eines Wendehammers sollte eine sinnvolle Erschließungsmöglichkeit für rückwärtig gelegene Baugebietsflächen geschaffen werden.

Anlass für die 5. Bebauungsplanänderung ist das Ausbleiben der geplanten Entwicklungen in den bebauten Bereichen zwischen den Straßen Langer Kamp und Bahnhofsstraße. Anders als von der Gemeinde erwartet, hat eine Neuordnung und Verdichtung der Bebauung in diesem Bereich bis heute nicht stattgefunden und ist auch nicht mehr zu erwarten.

Dem gegenüber bestehen bauliche Erweiterungsabsichten des Grundstückseigentümers Langer Kamp Nr. 6, die aufgrund des Zuschnittes des Baufeldes und des ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nicht realisiert werden können.

Die konkreten Änderungen der Bebauungsplanänderung betreffen vor allem das Erschließungskonzept des Mischgebietes MI<sub>12</sub> südlich des Langer Kamp. Zur Vergrößerung der überbaubaren Fläche soll das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht aufgehoben werden. Damit verbunden

ist auch der Wegfall der zwei anzupflanzenden Bäume innerhalb des ursprünglich geplanten Wendehammers. Darüber hinaus wird auch die Fußwegeverbindung zum östlich angrenzenden Fuß- und Radweg, welche im Ursprungsplan als Geh- und Leitungsrecht festgesetzt wurde, aufgehoben.

Hinsichtlich der Nutzung bleibt der Änderungsbereich weiterhin als Mischgebiet festgesetzt.

### 3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

---

#### 4.1 Regionalplanung

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

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg-Norderstedt-Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg. Die Gemeinde ist Stadtrandkern 1. Ordnung 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.

Sie sollen dieser Zielsetzung durch vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine, der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

In diesem Sinne sollten in den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung die ausgewiesenen Bauflächen über dem rechnerischen Bedarf liegen (Regionalplan für den Planungsraum I).

Ziele des Regionalplanes (Planungsraum I) 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 Personennahverkehrs sollen ÖPNV. Insbesondere im verdichteten Bereich, Vorrang gegenüber dem motorisierten Individualverkehr eingeräumt werden.
- Die in unmittelbarer Nähe zum AKN-Haltestelle „Bahnhof“ befindlichen Flächen des Geltungsbereiches stellen sich u.a. für eine verdichtete Wohnbebauung als geeignet dar.

Die Planänderung steht daher im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (gem. § 1 Abs. 4 BauGB).

#### 4.2 Flächennutzungsplan 2001

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahr 2001 wirksam. Für die Flächen der Bebauungsplanänderung stellt der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dar.

Somit wird der Bebauungsplan Nr. 74 auch in Folge der 5. Änderung gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 4.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 74 aus dem Jahr 1999 mit den im Folgenden abgebildeten Festsetzungen:

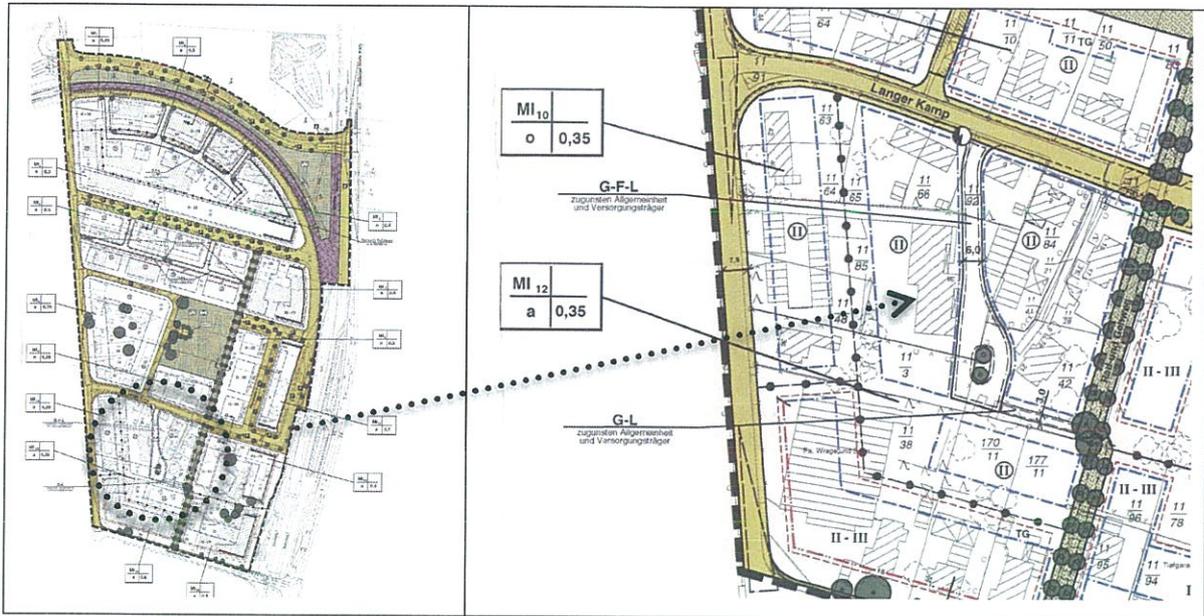


Abb.1: Lage innerhalb des Bebauungsplans Nr. 74 „Bahnhof“ mit Abbildung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 74 wurde in Teilbereichen bisher viermal geändert. Diese Änderungen betrafen nicht den Änderungsbereich der 5. Änderung.

Mit der nun 5. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Bereich MI<sub>12</sub> lediglich der Wegfall der bisher nicht umgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die Aufhebung des damit verbundenen Anpflanzgebotes der dort festgesetzten zwei Bäume und in Folge dessen die Anpassung der Ausweisung der überbaubaren Fläche. Die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 74 gelten für den Bereich MI<sub>12</sub> unverändert fort. Daher wird auch auf die Begründung zum Ursprungsplan verwiesen.

## 4 Angaben zur Lage und zum Bestand

Der 0,7 ha große Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 74 setzt sich aus mehreren Flurstücken zusammen. Er umfasst die Flurstücke: 11/21, 11/41, 11/56, 11/65, 11/66, 11/84, 278, 279 der Gemarkung Ulzburg, Flur 3 vollständig sowie die Flurstücke 11/3, 11/27, 11/28, 11/42, 11/48, 11/85, 11/91 und 451 teilweise.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Zentrums vom Ortsteil Ulzburg der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, westlich der AKN-Eisenbahnanlagen, auf der Höhe des Bahnhofs Henstedt-Ulzburg.

Entlang des Kirchweges und der Straße „Langer Kamp“ ist das Gebiet durch Wohnbebauung mit privaten Gärten sowie einem Geschosswohnungsbau geprägt. Südlich des Geltungsbereiches, entlang der Bahnhofsstraße, dominiert eine Wohnnutzung in Einzel- und Mehrfamilienhäusern. Aufgrund der zentrumsnahen Lage geht die Wohnnutzung in Richtung Süden jedoch immer mehr in eine gemischt genutzte Bauweise über, d.h. hier befinden sich teilweise Läden und Büros, sowie ein Gewerbebetrieb. Südlich der Bahnhofsstraße befindet sich das Einkaufszentrum des Ortsteiles Ulzburg.

Im Norden und Nordosten schließt der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 an, welcher ebenfalls Mischbauflächen vorsieht. Hier entsteht derzeit das Wohngebiet „Wohnen im Lühhannpark“.

## 5 Inhalt der Planung/ Begründung der Festsetzungen

---

### 5.1 Bebauung- und Nutzungskonzept

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes soll das bislang festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zusammen mit dem Gebot der dort anzupflanzenden zwei Bäume aufgehoben und die Ausweisung der überbaubaren Fläche im Bereich MI<sub>12</sub> auf den Bereich des bislang bestehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgedehnt werden. Durch diese Planänderung trägt die Gemeinde Henstedt-Ulzburg der faktisch eingetreten Entwicklung des Plangebiets Rechnung. Durch das Ausbleiben der von der Gemeinde Henstedt-Ulzburg beabsichtigten Neuordnung und Verdichtung des Plangebietes sollen nun durch die Planänderung Impulse für eine Neubebauung bzw. Aufwertung des bestehenden Gebäudebestandes unter Berücksichtigung der bestehenden Grundstückszuschnitte gegeben werden, welche die geplante gestalterische und funktionale Verbesserung für das gesamte Gebiet rund um den Bahnhof fortführt. Insbesondere werden so die Voraussetzungen geschaffen, um die konkret geplante bauliche Erweiterung der Wohnbebauung auf dem Grundstück Langer Kamp Nr. 6 zu ermöglichen.

Das übergeordnete Planungsziel einer gemischten Bebauung bleibt weiterhin erhalten. Auch wenn das Plangebiet bislang vorrangig durch Wohnnutzung geprägt ist, soll aufgrund der Nähe zum Zentrum und der Bebauung der Randbereiche mit Mischnutzungen wie Handel, Handwerk und Dienstleistung in den Erdgeschossen und Wohnen in den Obergeschossen, für den Änderungsbereich weiterhin eine gemischte Nutzung festgesetzt werden.

Die Erschließung der Grundstücke des Gebietes MI<sub>12</sub> erfolgt weiterhin über den Langen Kamp bzw. für den Geschosswohnungsbau Kirchweg 36 und 38 über den Kirchweg.

Die geplante, bisher noch nicht realisierte Fußwegeverbindung zum östlich angrenzenden geplanten Fuß- und Radweg entfällt zugunsten einer größeren überbaubaren Fläche, da sie mit der Aufgabe der ursprünglich geplanten Stickerschließung (fortfallendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) funktionslos geworden ist.

### 5.2. Festsetzungen gemäß Ursprungsbebauungsplan

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 74 werden durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes in folgenden Punkten im Bereich MI<sub>12</sub> geändert:

- Wegfall des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (Wendehammer)
- Aufhebung des Anpflanzgebotes von zwei Einzelbäumen innerhalb des Wendehammers
- Zusammenlegung der Baufelder und somit Vergrößerung der überbaubaren Fläche
- Wegfall des Geh- und Leitungsrechts (Fußwegeverbindung) zum östlich angrenzenden Fuß- und Radweg

Die übrigen textlichen Festsetzungen sowie die Festsetzungen der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 74 für das Mischgebiet MI<sub>12</sub> gelten für die 5. Änderung weiter fort.

### 5.3 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) wird mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 nicht verändert.

Damit entwickelt sich der Bebauungsplan Nr. 74 auch in Folge der 5. Änderung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, der für diese Flächen gemischte Bauflächen darstellt.

#### **5.4 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und einer Festlegung der Geschosshöhe von zwingend 2 Geschossen wird mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 nicht verändert.

#### **5.5 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche**

Für den Geltungsbereich ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Fläche ist als ein Baufeld mit einer durchgehenden Baugrenze unmittelbar entlang des Langen Kamp und des geplanten Fuß- und Radeweges festgesetzt. Mit der Aufhebung des bisher festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts werden die beiden Baufelder mit ihren Baugrenzen südlich des Langen Kamp zu einem Baufeld zusammengefasst, um so die überbaubare Fläche für das Gebiet zu erweitern und so u.a. zusätzlich Fläche für die geplante Gebäudeerweiterung auf dem Grundstück Langer Kamp Nr. 6 bereit stellen zu können.

Gebäude und Gebäudeteile im Bestand, die außerhalb von überbaubaren Flächen liegen, haben weiterhin Bestandsschutz.

#### **5.6 Städtebauliche Daten**

Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst insgesamt eine Fläche von 0,7 ha. Die Fläche teilt sich überschlägig wie folgt auf:

Mischgebiet:	6447,0 qm
Verkehrsfläche:	434,6 qm.

#### **5.7 Gestaltung**

Die Gestaltung der baulichen Anlagen, der befestigten Grundstücksfreiflächen und der Einfriedungen sind entsprechend des Ursprungsplanes festgesetzt.

#### **5.8 Grünordnung**

Die Bebauungsplanänderung bereitet im Verhältnis zum Ursprungsplan keine Neuversiegelungen und somit keinen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Durch den Wegfall der bisher geplanten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird der geplante Versiegelungsgrad im Vergleich zum Ursprungsplan sogar noch verringert.

##### **5.8.1 Anpflanzgebote**

Aufgrund des o.g. Wegfalls des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, welches als Wendehammer ausgebildet werden sollte, wird auch auf die Festsetzung der zwei anzupflanzenden Einzelbäume in diesem Bereich aus dem Ursprungsplan verzichtet.

Die zu pflanzenden Bäume waren lediglich als gestalterische Aufwertung der Verkehrsanlage gedacht. Das Anpflanzgebot lag darüber hinaus in dem Bereich, der bereits heute als privater Garten genutzt wird. Es ist davon auszugehen, dass auch zukünftig dieser Bereich gärtnerisch angelegt sein wird.

#### **5.9 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr**

##### **5.9.1 Verkehrserschließung**

Die Anbindung des Plangebiets an das regionale Straßenverkehrsnetz erfolgt über den Langen Kamp, Kirchweg sowie über die Bahnhofstraße.

Die Erschließung des Geschosswohnungsbaus Kirchweg Nr. 36 und 38 erfolgt weiterhin über den Kirchweg.

### **5.9.2 ruhender Verkehr**

Die Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind in den Erschließungsstraßen bereits gesichert.

### **5.10 Schallschutz**

Für den Ursprungsplan (Bebauungsplans Nr. 74) sind die zu erwartenden Geräusch-Immissionen vom Straßen- und Bahnverkehr berechnet worden.

Ausgehend von der Lärmschutzuntersuchung sind für den Geltungsbereich der 5. Änderung keine Schallschutzfestsetzungen passiver Art notwendig.

## **6 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

---

### **6.1 Wasserversorgung**

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

Im Änderungsgebiet sind Trinkwasserleitungen vorhanden, welche weder überbaut noch überplant werden dürfen. Notwendige Umlegungen sind daher dem Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen/ Henstedt-Ulzburg rechtzeitig bekannt zugeben.

Aufgrund der wegfallenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind Leitungstrassen für die innere Erschließung vorzusehen.

### **6.2 Schmutzwasser**

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

### **6.3 Oberflächentwässerung**

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Wasser ist festgesetzt, dass das Oberflächenwasser der privaten Grundstücke auf diesen zur Versickerung zu bringen ist.

Für die versiegelten Flächen und die öffentlichen Verkehrsflächen ist die Einleitung des Oberflächenwassers in das bestehende Entwässerungssystem bereits vorhanden. Die entsprechenden hydraulischen Nachweise sind im Rahmen der gesamten Entwässerungsplanung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg zu berücksichtigen und rechtzeitig vor Baubeginn der unteren Wasserbehörde zu melden. Eine Regenwasserrückhaltung erfolgt durch ein Rückhalterohr im öffentlichen Straßenraum.

### **6.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die Schlewag AG.

### **6.5 Gas**

Das Gebiet wird von den Hamburger Gaswerken mit Erdgas versorgt, ein Anschluss und Benutzerzwang besteht nicht.

### **6.6 Abfallbeseitigung**

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

### **6.7 Feuerlöscheinrichtungen**

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

### **6.8 Blockheizkraft**

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

### **6.9 Altstandortverdachtsflächen**

Im Geltungsbereich des Ursprungsplanes Nr. 74 sind der unteren Wasserbehörde Altlastenverdachtsflächen bekannt. Inwieweit Flächen tatsächlich eine Gefährdung sind, kann derzeit nicht beantwortet werden. Eine Untersuchung der Verdachtsflächen hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen und ist mit der unteren Wasserbehörde im Vorwege der Baumaßnahmen abzustimmen.

## **7 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 sein, muss von den Möglichkeiten der §§ 45 ff und 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.

### **Billigung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg bei am 16.02.2016 gebilligt.

Gemeinde Henstedt-Ulzburg, den **06. Mai 2016**

  
.....  
(Unterschrift)



C

C