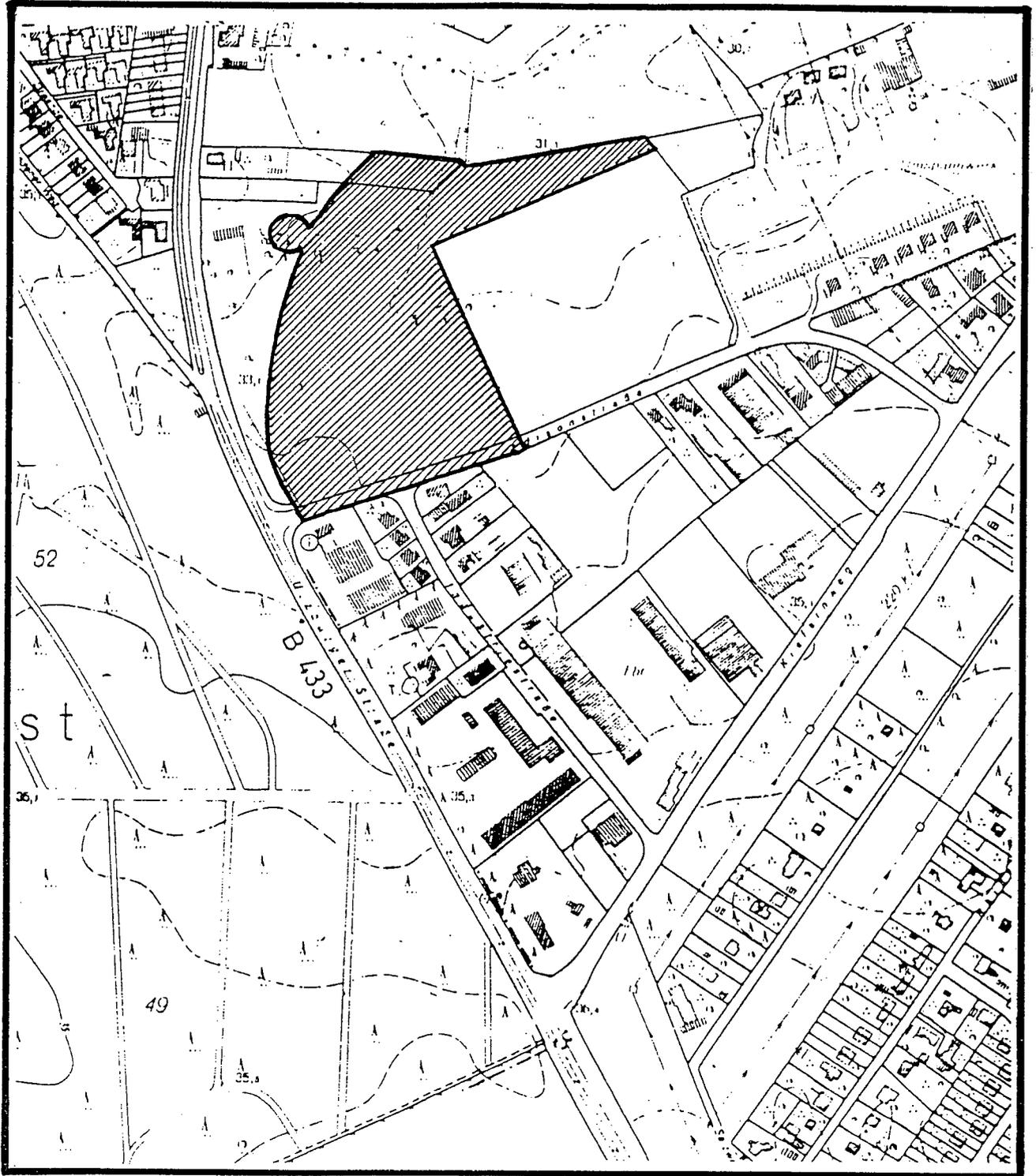


# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 79  
GEWERBEGEBIET RHEN



## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 79 - "Gewerbegebiet Rhen"  
für das Gebiet nördlich der Edisonstraße,  
östlich der Hamburger Straße (B 433),  
westlich des Umspannwerkes der Preussen-Elektra,

---

### I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

	Seite
1. Entwicklung des Planes	1
2. Rechtsgrundlagen	5
3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes	7
4. Beteiligte Grundeigentümer	8
5. Verkehrsflächen	8
6. Regenwasserrückhaltebecken	9
7. Grünflächen	10
8. Ver- und Entsorgungseinrichtungen	11
9 . Kosten	14

### BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Teil A - Planzeichnung

Teil B - Textteil

Anlage: Grünordnungsplan

## 1. Entwicklung des Planes

- Grundlage Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in der Sitzung vom 20.09.1994 die Aufstellung des B-Planes 79 - Gewerbegebiet Rhen - beschlossen.
- F-Plan Die Fläche für das zukünftige Gewerbegebiet Rhen ist im gültigen F-Plan der Gemeinde vom 30.11.1982 als Fläche für Versorgungsanlagen gem. §5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt.  
Diese Fläche liegt im Geltungsbereich des B-Planes 7 - Henstedt -, der am 28.07.1964 in Kraft getreten ist und die Fläche als Industriegebiet (GRZ 0,7/BMZ 6,0) festsetzt.  
Die 1. Änderung des F-Planes, wirksam seit dem 01.10.1993, beinhaltet für diesen Bereich keine Änderung.  
In der 2. Änderung des F-Planes zur Ortsumgehung Henstedt-Ulzburg, im Verfahren seit dem 17.10.1989, sind die Flächen des B-Planes 79 nicht enthalten.  
  
Mit der Aufstellung des B-Planes 79 wird im Parallelverfahren gem. §8 Abs. 3 BauGB die 8. Änderung des F-Planes (Gewerbegebiet Rhen) aufgestellt.
- B-Plan 79 Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 79 ist überwiegend als Gewerbegebiet ausgewiesen.  
  
Im Südosten des Bebauungsplanes wird ein Bereich als sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO ausgewiesen.

- Planungsziel Das Gebiet des Bebauungsplanes soll der Ansiedlung von kleineren und mittleren Gewerbebetrieben dienen.
- Nicht zulässige Betriebe Sport- und Veranstaltungshallen sowie Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen; ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe bis zu 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die zur Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung bzw. als untergeordnete Verkaufsstelle für die in diesem Gebiet in industriell gewerblichen Betrieben hergestellten oder verarbeiteten Produkten dienen.
- Rechtsgrundlage hierfür ist § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.  
**Betriebe die Wassergefährdende Stoffe (§19 Abs. 5 WHG) verwenden, herstellen, umschlagen, lagern oder bei denen derartige Stoffe anfallen sind nicht zulässig.**
- Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben in dem Geltungsbereich entspricht den Zielen der Raumordnung und Städteplanung. Die Versorgung der Bevölkerung wird durch Einzelhandelsbetriebe in Henstedt-Rhen bzw. Ulzburg-Mitte durch die Festsetzung von Sondergebieten (B-Plan 59/B-Plan 63) bereits abgedeckt. Eine verstärkte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in diesem Gewerbegebiet würde dieser Planung entgegenwirken.
- Ausschluß von Sport- und Veranstaltungshallen Der Ausschluß von Sport- und Veranstaltungshallen resultiert aus der Tatsache, daß derartige Anlagen im Ortskern bereits vorhanden sind. Ein größerer Bedarf hieran ist z. Z. nicht erkennbar.

Wohnungen

Betriebswohnungen können in Ausnahmen zugelassen werden, wenn eine Überprüfung durch die Baugenehmigungsbehörde eine Erforderlichkeit im Sinne der § 8 Abs. 3 Nr. 1 Bau NVO bei gleichzeitiger Übereinstimmung mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Bewohner im Gewerbegebiet ergibt.

Sondergebiet

Das im südöstlichen Bereich des B-Planes gelegene Sondergebiet dient zur Umsiedlung des im Industriegebiet Rhen gelegenen Teppichhofes.

Da sich die Lage des Teppichhofes in seinem Kundeneinzugsgebiet nur unwesentlich ändert, ist eine größere Mehrbelastung der Edisonstraße mit Straßenverkehr nicht zu erwarten.

## Verkehr

Anschluß an das über-  
geordnete Netz

Der Anschluß an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt z. Z. im Südwesten über die Edisonstraße an die B 433. Bei Realisierung der Ostumgehung Henstedt-Ulzburg kann die direkte Anbindung der Erschließungsstraße des B-Planes 79 erfolgen. Falls nicht, kann diese Straße nach Nordwesten bis zur B 433 verlängert werden.

Ostumgehung/  
Grünzug im Biotop-  
verbundsystem

Sollte es nicht zur Realisierung einer Ostumgehung kommen, wird das Flächendreieck Teilstück eines Biotopverbundsystems zwischen Rantzauer Forst auf Quickborner Gebiet und Feuchtgebieten weiter nord-östlich (südlich Alt-Dammstücken).

Haupterschließungs-  
straße

Die Haupterschließungsstraße ist die südlich verlaufende Edisonstraße.

Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt für die südl. Flächen über die vorhandene Edisonstraße, die nördl. Flächen werden über die gepl. Stichstraße mit Kehre erschlossen. Bei Realisierung der Ostumgehung kann die Kehre zurückgebaut und die Straße angebunden werden.

Knick- und Baumbestand Die vorhandenen Knickwälle und Bäume innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollen erhalten und durch Pflanzgebote ergänzt werden.  
Lediglich im Bereich der Straßenführung der gepl. Stichstraße müssen vorh. Obstbäume gerodet werden.

vorhandene Leitungen Im Bereich der Edisonstraße sind sowohl Ver- als auch Entsorgungsleitungen vorhanden.

Die vorh. Versorgungsleitungen am nördlichen Fahrbahnrand der Edisonstraße werden durch ein Leitungsrecht gesichert.

## 2. Rechtsgrundlagen

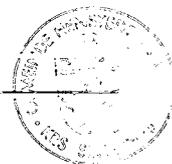
Aufstellung und Satzungsbeschluß

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 79 ist nach den §§ 1, 2 und 8 ff des Baugesetzbuches aufgestellt und am 19.09.1995 als Entwurf beschlossen worden. Der Satzungsbeschluß erfolgte am *20.02.1996*

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB (1986)

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.11.1994  
(BGBl. I, S. 3486)



BauNVO (1990)



Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 22.04.1993  
(BGBI. I, S. 466)



PlanzV 90

- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom  
18.12.1990 (BGBI. I S. 58)

LBO (1994)

- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-  
Holstein (LBO) vom 11.07.1994 (GVObI. Schl.-H.  
S. 321)

- der gemeinsame Beratungserlaß des Innenministers  
und der Ministerpräsidentin - Landesplanungsbehörde -  
des Landes Schleswig-Holstein zur Ansiedlung von  
Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs vom 01.08.1994

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

### 3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Lage	Das Gebiet des Plangeltungsbereiches liegt im Nordwesten des Ortsteiles Henstedt-Rhen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.
Nutzung angrenzender Flächen	Die im Süden angrenzenden Flächen werden industriell, die im Norden angrenzenden Flächen zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt. Westlich des B-Planes verläuft die B 433, im Osten befindet sich die Erweiterungsfläche des Versorgungsunternehmens Preußen-Elektra, die Z. Zt. landwirtschaftlich genutzt werden.
Grenzen	Das Gebiet wird im Westen durch die Hamburger Straße (B 433), im Süden durch die Edisonstraße, im Osten durch die Erweiterungsflächen des Versorgungsunternehmens sowie im Norden durch den vorhandenen, in Ost-West-Richtung verlaufenden Knick begrenzt.
Flächenbilanz	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 45.900 m <sup>2</sup> .  Davon entfallen auf - Gewerbeflächen: 20.150 m <sup>2</sup> - Sonderflächen: 9.050 m <sup>2</sup> - Verkehrsflächen: 5.850 m <sup>2</sup> - Grünflächen (einschl. Ausgleichsflächen) : 10.750 m <sup>2</sup> - Fläche für Pumpwerk + Trafostation 100 m <sup>2</sup> Gesamtfläche 45.900 m <sup>2</sup>

#### 4. Beteiligte Grundeigentümer

Die Beteiligung von Grundeigentümern im Geltungsbereich des B-Planes entfällt, da die Gemeinde die Flächen bereits von der Preussen-Elektra erworben hat.

#### 5. Verkehrsflächen

Die für den öffentlichen Verkehr ausgewiesenen Flächen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

##### Edisonstraße

Die Edisonstraße ist die Haupteerschließungsstraße für das Gewerbe- und Industriegebiet Henstedt-Rhen.

##### Erschließungsstraße

Die Straße wird mit 3,50 m breiten Fahrstreifen ausgestattet. Beidseitig verläuft ein 2,00 m breiter Gehweg.

Am nordwestlichen Rand des Bebauungsplanes wird eine Kehre mit einem Durchmesser von 24 m eingerichtet.

## Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr kann kein rechnerischer Nachweis geführt werden, da Art und Größe der Betriebe wie auch die Anzahl der Beschäftigten noch nicht bekannt sind. Die erforderlichen Stellplätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Baugrundstücken sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Stellplätze in Quer- und Schrägaufstellung sollen durch eine mit einem Baum bepflanzte Grüninsel je alle angefangenen vier und in Längsaufstellung je alle angefangenen drei Stellplätze aufgelockert werden.

Längsparkstreifen im Bereich des Straßenquerschnittes sind nicht vorgesehen.

## 6. Regenrückhaltebecken

### Vorflut

Der Vorflutgraben für das Gebiet ist die Rhenbek, die am nordöstlichen Rand der B-Plan-Grenze beginnt und in west-östlicher Richtung verläuft. Die Rhenbek mündet nach rd. 1,8 km über die Wöddelbek in die Alster.

### Rückhaltung

Die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers für das z. Z. angeschlossene Gebiet erfolgt in dem bereits vorhandenen Rückhaltebecken "Rhenbek" östlich der Norderstedter Straße.

Bei der Bemessung des Rückhaltebeckens wurden die Flächen des B-Planes 79 als landwirtschaftliche Flächen berücksichtigt.

Für die Ableitung und Rückhaltung des Oberflächenwassers aus dem B-Plan 79 ist im Zusammenhang mit der bestehenden Einleitung von Oberflächenwasser aus dem RW-Kanal der Edisonstraße in die Rhenbek die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens zur Rückhaltung von Leicht- und Schmutzstoffen zum Schutze des Gewässers notwendig.

Die Flächen für dieses zusätzliche Regenrückhaltebecken liegen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plan 79.

Genehmigung

Die Genehmigung für das Regenrückhaltebecken wird bei der unteren Wasserbehörde eingeholt.

## 7. Grünflächen

Bestand und Eingriffe

Die Fläche des Bebauungsplanes wird z. Z. als Acker- und Gründland genutzt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Knicks und Einzelbäume bleiben erhalten, die Eingriffe werden auf ein Mindestmaß beschränkt.

Die Bestands- und Eingriffserfassung ist im einzelnen aus dem Grünordnungsplan als Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes ersichtlich.

Im Norden des B-Planes befindet sich eine Obstwiese. Diese ist mit einem Erhaltungsgebot belegt.

- Pflanzgebote Die Pflanzgebote sind im Grünordnungsplan festgesetzt und in die Planzeichnung bzw. den Textteil übernommen worden.
- Sukzession Im Text, Teil B, ist festgesetzt, daß zwischen den vorhandenen Knicks und der zu erwartenden Bebauung ein 5,00 m breiter Grünstreifen der Sukzession zu überlassen ist.
- Ausgleichsmaßnahme Im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes ist eine Fläche von rd. 5.800 m<sup>2</sup> für großflächige Pflanzungen vorgesehen. Damit wird der durch den B-Plan 79 vorbereitete Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen.

#### 8. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

- Wasserversorgung Alle Grundstücke werden an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen.
- Träger ist der Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen/Henstedt-Ulzburg.

- Stromversorgung
- Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig AG.
- Auf der Fläche des gepl. SW-Pumpwerkes ist die Aufstellung einer Trafostation vorgesehen.
- Die Möglichkeiten zur Aufstellung von Trafostationen und zur Verlegung von Leitungen in den nicht überbaubaren Flächen der Gewerbegrundstücke wird bei Notwendigkeit einer zusätzlichen Versorgung in den Kaufverträgen mit den ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben geregelt.
- Erdgasversorgung
- Das Industrie- und Gewerbegebiet wird durch die Hamburger Gaswerke GmbH mit Erdgas versorgt. Ein Anschluß- und Benutzungszwang besteht nicht.
- Entwässerung
- Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.
- Schmutzwasser
- Die Schmutzwasserkanäle werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen als Freigefälleleitungen verlegt.
- Aufgrund der Höhenverhältnisse der vorhandenen SW-Kanalisation sowohl in der Edisonstraße als auch in der B433 ist der Anschluß an das vorh. Kanalnetz über Freigefälleleitungen nicht möglich.
- Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über ein am Ende der SW-Kanalisation angeordnetes SW-Pumpwerk mit Druckrohrleitung zur Edisonstraße.

Regenwasser

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Regenwasserkanäle.

Die schadlose Ableitung des Regenwassers erfolgt über ein neu herzustellendes Regenrückhaltebecken an der Einleitungsstelle der Kanalisation in die Rhenbek.

Müllbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird für die Gemeinde Henstedt-Ulzburg durch den Wegezweckverband des Kreises Segeberg vorgenommen.

Feuerlöscheinrichtung

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

9. Kosten

Die Erschließungskosten wurden überschlägig wie folgt ermittelt:

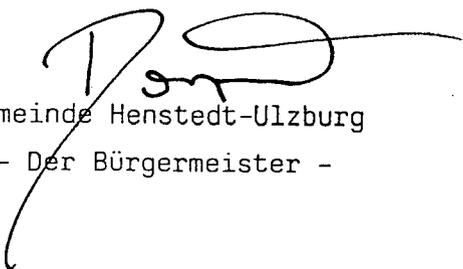
- Straßenbau	DM	470.000
- Straßenbeleuchtung	DM	30.000
- Entwässerung der Straße		
- Regenkanal	DM	350.000
- Rückhalteb.	DM	<u>450.000</u>
RW-Entwässerung	DM	800.000
Anteil: 50 % x 800.000	DM	400.000
- Grün- und Ausgleichsflächen	DM	<u>200.000</u>
Erschließungskosten insg.	DM	<u>1.100.000</u>

Ablösevereinbarung

Die Erschließungskosten werden im Rahmen von Ablösevereinbarungen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst.



Henstedt-Ulzburg, 12.03.1996

  
Gemeinde Henstedt-Ulzburg  
- Der Bürgermeister -

**Bekanntmachung  
der  
Gemeinde Henstedt-Ulzburg**

**Bauleitplanung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg**

**hier: Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 79 „Gewerbegebiet Rhen,, und Nr. 59 „Gewerbegebiet Ulzburg-Kirchweg/Gutenbergstraße“ der Gemeinde Henstedt-Ulzburg**

Für den von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 20.02.1996 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 79 „Gewerbegebiet Rhen“ der Gemeinde Henstedt-Ulzburg für das Gebiet nördlich der Edisonstraße - östlich der Hamburger Straße (B 433) - westlich des Umspannwerkes der PreußenElektra, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB durchgeführt worden. Dieses wird hiermit bekanntgemacht.

Für den von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 20.06.1995 und 18.02.1997 als Satzung bzw. Satzungsänderung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Ulzburg-Kirchweg/Gutenbergstraße“ der Gemeinde Henstedt-Ulzburg für das Gebiet südlich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Brahmkoppel“ - westlich der Hamburger Straße (B 433) - nördlich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Bahnhof“ - östlich des Kirchweges, d.h. östlich der Bebauungspläne Nr. 48 „Tiedenkamp“ und Nr. 31 „Immenhacken“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB durchgeführt worden. Dieses wird hiermit bekanntgemacht.

Die Bebauungspläne treten am Tage nach der zuletzt bewirkten Bekanntmachung in Kraft. Jedermann kann die Bebauungspläne und die Begründung dazu in der Gemeindeverwaltung Henstedt-Ulzburg in 24558 Henstedt-Ulzburg, Rathausplatz 1, Zimmer 3.07, während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplan-Satzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Auf die Vorschrift des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Bebauungspläne und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

**hier: Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.**

Die von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 20.02.96 beschlossene 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Henstedt-Ulzburg für das Gebiet nördlich der Edisonstraße - östlich der Hamburger Straße (B 433) - westlich des Umspannwerkes der PreußenElektra (Gewerbegebiet Rhen) wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 14.05.96, Az.: 810 b-512.111-60-39 (8. Ä.), nach § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekannt gemacht.

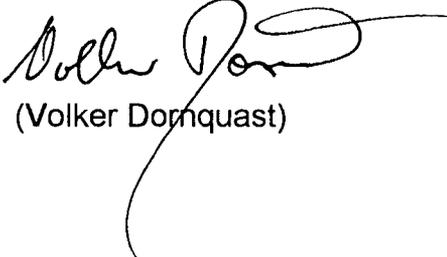
Jedermann kann die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Erläuterungsbericht dazu in der Gemeindeverwaltung Henstedt-Ulzburg in 24558 Henstedt-Ulzburg, Rathausplatz 1, Zimmer 3.07, während der Dienststunden einsehen und über de Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§215 Abs. 1 BauGB).

Henstedt-Ulzburg, 30.5.1997

Gemeinde Henstedt-Ulzburg  
Der Bürgermeister



  
(Volker Dornquast)