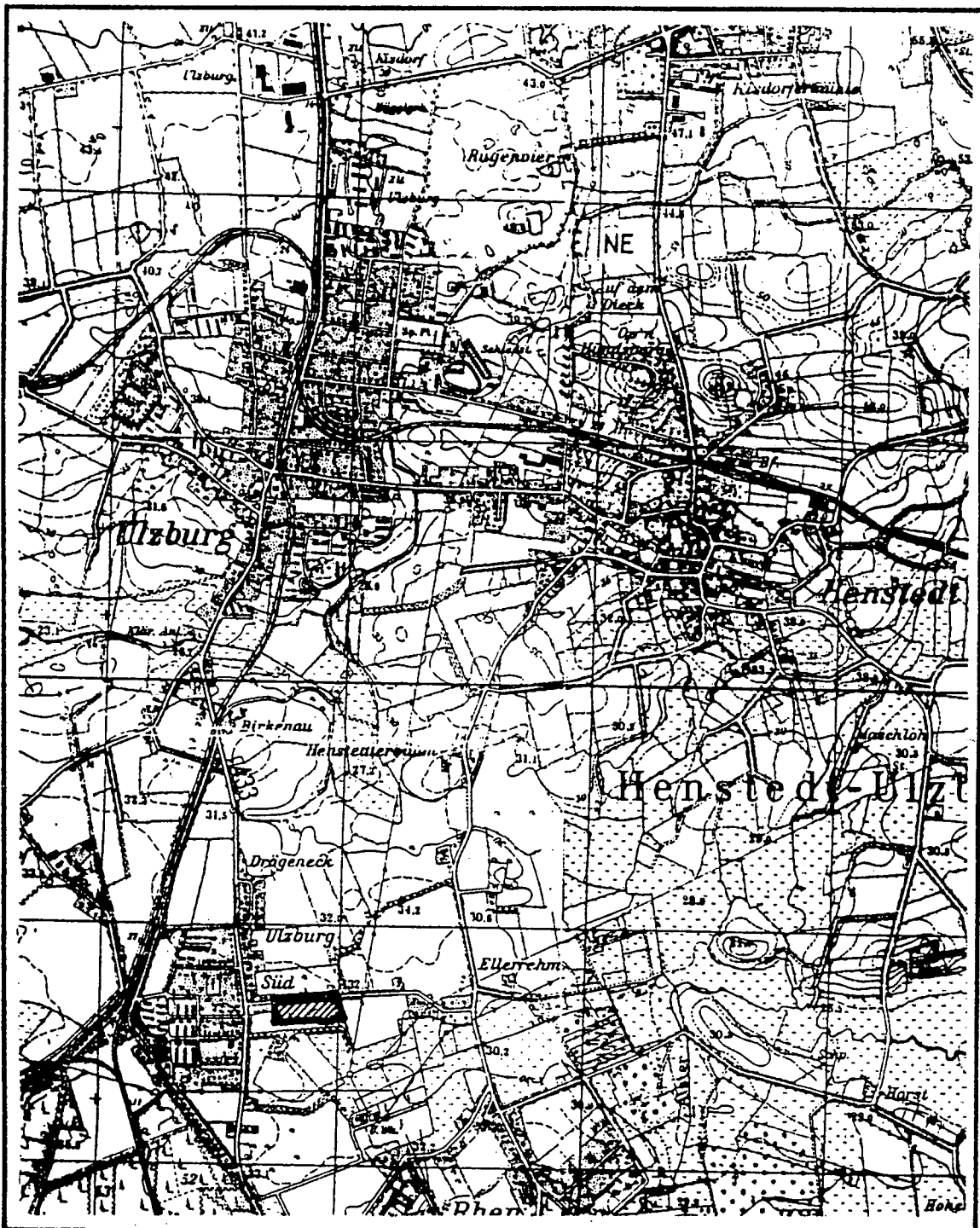


# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 80 "Südlich Dammsücken" der Gemeinde Henstedt-Ulzburg für das Gebiet südlich der Straße Dammsücken, östlich der Hamburger Straße im Ortsteil Ulzburg-Süd



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25.000

## Inhalt:

1. Allgemeine Grundlagen
  - 1.1 Rechtsgrundlagen
  - 1.2 Bestand, Lage des Gebietes
2. Erfordernis der Planaufstellung/  
Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
3. Entwicklung des Planes
  - 3.1 Art und Maß der Nutzung
  - 3.2 Gestaltung, Stellung baulicher Anlagen
  - 3.3 Städtebauliche Daten
4. Verkehrserschließung
  - 4.1 Äußere und innere Erschließung
  - 4.3 Ruhender Verkehr
5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
6. Ver- und Entsorgung
7. Kosten

## 1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

---

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 21.01.1992 den Entwurf Bebauungsplan Nr. 80 "Südlich Dammstücken" der Gemeinde Henstedt-Ulzburg für das Gebiet südlich der Straße Dammstücken, östlich der Hamburger Straße im Ortsteil Ulzburg-Süd gebilligt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung, die z.Zt. im Verfahren ist, entwickelt worden.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, geändert durch Art. 21 § 5 Steuerreformgesetz 1990 v. 25.7.1988, BGBl. I S. 1093 und EVertr. v. 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1122)
- Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch EVertr. v. 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1122)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topografischen Nachweis der Grundstücke dient der Katasterplan M 1:1.000.

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wurde das Büro Baum und Partner, Henstedt-Ulzburg, beauftragt.

### 1.2 Bestand, Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Ortsteiles Ulzburg-Süd, südlich der Straße Dammstücken.

Das Plangebiet wurde aus dem z.Zt. im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 77 "Kruhnskoppel" für das Gebiet nördlich und südlich der Straße Dammstücken östlich der Hamburger Straße im Ortsteil Ulzburg-Süd herausgenommen.

Dieses Gebiet, welches sich im Norden und Osten an den Geltungsbereich anschließt, enthält auch die Grünflächen, die als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind. Diese Flächen werden in einem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 77 "Kruhnskoppel" überplant, und die Ausgleichsmaßnahmen im Detail festgelegt. Westlich des Plangebietes zur Hamburger Straße schließt eine offene Bebauung mit einer Mischnutzung an.

Nach Süden wird entsprechend dem Strukturplan Ulzburg-Süd nach Änderung des Flächennutzungsplanes ein Bebauungsplan aufgestellt. Hierdurch ist das Erfordernis, das Baugebiet nach Süden durch einen Grüngürtel abzuschirmen, zur Zeit nicht gegeben.

## 2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG/ ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

---

Der Bebauungsplan wird erforderlich, um dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung im Bereich des Geschosßwohnungsbaus, der auch mit der Realisierung der Vorhaben im Bebauungsplangebiet Nr. 66 "Eichberg" bei weitem nicht gedeckt werden kann, Rechnung zu tragen und die Versorgungsstruktur im Ortsteil Ulzburg-Süd durch Einzelhandelseinrichtungen sowie Büro- und Praxisflächen zu verbessern. Vorgesehen sind deshalb Baugrundstücke, auf denen die o.g. Nutzungsansprüche realisiert werden können.

## 3. ENTWICKLUNG DES PLANES

---

### 3.1 Art und Maß der Nutzung

Die Baugebiete werden als Mischgebiete festgesetzt.

Gemäß Text Teil B sind Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen.

Folgende Gründe liegen dem o.g. Ausschluß zugrunde:

- a) Die geplanten Laden-, Büro- und Praxisräume sollen in erster Linie der Versorgung der Bevölkerung mit Handel und Dienstleistungen dienen.
- b) Es soll darüber hinaus dem Verdrängungsprozeß durch die massive Ausbreitung von Spielhallenstandorten entgegenwirkt werden. Ein Versorgungsstandort mit einer verbreiteten Spielhallennutzung verliert nachweislich an Standortattraktivität.
- c) Die Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ist mit dem Inbegriff der vorhandenen und zukünftigen Wohnnutzung in und außerhalb des Plangebietes nicht vereinbar.

Kerngebietstypische Vergnügungsstätten, die ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um die vorhandene und zukünftige Wohnnutzung in und außerhalb des Plangebietes zu schützen.

Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,35 sollen in offener Bauweise dreigeschossige Gebäude inklusive ausgebautem Dachgeschoß errichtet werden. Das wird durch Festsetzung der Traufhöhe erreicht.

Für das Baugrundstück 2 soll die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Gemeinschaftsstellplätzen und ihren Zufahrten um 100 % überschritten werden können, da auf diesem Baugrundstück insbesondere Einzelhandelseinrichtungen, Büros und Praxen realisiert werden sollen, die einen hohen Stellplatzbedarf in Relation zum Gebäude erfordern.

### 3.2 Gestaltung, Stellung baulicher Anlagen

Im Text Teil B sind geneigte Dächer mit 30-48° Dachneigung vorgeschrieben.

Der gestalterischen Einfügung von Garagen und Anbauten dient die textliche Festsetzung Nr. 7, wo es u.a. auch heißt, daß Garagen mit Wänden aus Waschbeton ausgeschlossen sind.

Garagen mit Flachdächern sind zu begrünen, um die Versiegelung durch diese zu mildern.

Hinsichtlich einer ortstypischen Gestaltung sind die Hauptgebäude mit roten oder braunen Vormauerziegeln zu gestalten.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Stellung baulicher Anlagen orientiert sich an den vorgesehenen Strukturen (Straßenverlauf Dammstücken sowie Knick entlang der Straße Dammstücken) und an den geplanten Straßenverläufen.

Die Grüngestaltung wird in erster Linie von den vorhandenen Knickstrukturen beeinflusst, die unter Festsetzung eines zusätzlichen Knickschutzstreifens an den baugrundstückzugewandten Seiten zu erhalten bzw. zu ergänzen sind. Der öffentliche Straßenraum sowie die Gemeinschaftsstellplätze sind mit heimischen Bäumen zu gliedern.

### Städtebauliche Daten

Der Planbereich, in der Planzeichnung durch eine unterbrochene, schwarze Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 1,9 ha.

Hiervon entfallen auf:

Mischgebiete = ..... ca. 1,2 ha

Öffentliche Verkehrsflächen = ..... ca. 0,5 ha

Öffentliche Grünflächen = ..... ca. 0,2 ha

Durch die Neubebauung werden ca. 84 Wohnungen (80 WE in Baugebiet 1 und 4 WE in Baugebiet 2), 3 Einzelhandelsgeschäfte, 2 Büros und 2 Praxen entstehen.

#### 4. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

---

##### 4.1 Äußere und innere Erschließung

Die äußere Erschließung (Anbindung an das gemeindliche Straßennetz) wird über die Straße Dammstücken gewährleistet.

Das Plangebiet wird über eine Ringerschließung erschlossen. Diese Ringerschließung wird notwendig, weil eine direkte Anbindung der Baugrundstücke an die Straße Dammstücken zur Erhaltung des Knicks nicht befürwortet werden kann. Der Doppelanbindung an die Straße Dammstücken liegen zwei Überlegungen zugrunde:

- a) Der Ziel- und Quellverkehr für das Baugebiet 2 (Einzelhandels-, Büro- und Praxenstandort) soll direkt an die Straße Dammstücken angebunden werden, um Verkehre im Plangebiet zu reduzieren;
- b) Die westliche Anbindung an die Straße Dammstücken geht von einer Fortführung der Erschließung für die Flächen südlich der Flurstücke 25/13, 25/9, 25/10 und 27/1 aus, wobei ein Anschluß an die Hamburger Straße (B433) nicht vorgesehen ist.

##### 4.2 Ruhender Verkehr

Stell- und Parkplatzbilanz

| Baugebiet | Berechnung   | priv. Stellpl. | öffentl. Stellpl. |
|-----------|--|----------------|-------------------|
| 1         | 80 WE x 1 St.<br>80 St.x 1/3                       | 80             | 27                |
| 2         | 4 WE x 1 St.<br>1.680 qm : 30 qm/St<br>60 St.x 1/3 | 4<br>56        | 20                |
|           |  | 140 St.        | 47 P              |

Nachgewiesen sind:

- a) 140 St. als Gemeinschaftsstellplätze und Stellplätze in Tiefgaragen
- b) 44 P im öffentlichen Straßenraum

Die geringere Anzahl an öffentlichen Parkplätzen ist angemessen, da die notwendigen Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen ausreichend angeboten werden (gem. Stellplatzerlaß sind für Gebäude mit Büro- und Praxisräumen sowie für Läden 1 St. je 30-40 qm Nutzfläche vorzusehen), sodaß der öffentliche Parkplatzanspruch reduziert werden kann.

## 5. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

---

Die Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke, sowie die Abtretung der Verkehrsflächen an die Gemeinde Henstedt-Ulzburg, wird auf freiwilliger Basis angestrebt.

Sollte es jedoch erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der §§ 45 ff bzw. 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.

## 6. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

---

### a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlußzwang für alle Grundstücke über den Wasserzweckverband Kaltenkirchen/Henstedt-Ulzburg. Das Leitungsnetz wird in den geplanten Straßen neu erstellt. In den übrigen Straßen ist es vorhanden.

### b) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Schlesweg AG.

### c) Schmutzwasser

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

### d) Oberflächenentwässerung

Das Regenwasser soll im Innenbereich des Gebietes zur Versickerung gebracht werden. In den Randbereichen und auf den versiegelten Flächen wird eine Einleitung in das vorhandene und zu ergänzende Entwässerungsnetz eingeleitet. Das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen soll nicht punktuell versichert werden, sondern dem Regenwasserrückhaltebecken östlich der Norderstedter Straße zugeführt werden.

### e) Gas

Das Gebiet wird von den Hamburger Gaswerken mit Erdgas versorgt, ein Anschluß- und Benutzungszwang besteht nicht.

### f) Müllbeseitigung

Die Grundstücke werden entsprechend der Ortssatzung an die Müllabfuhr der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen. Die Durchführung der Müllabfuhr erfolgt durch den Wegezweckverband des Kreises Segeberg.

### g) Feuerlöscheinrichtungen

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

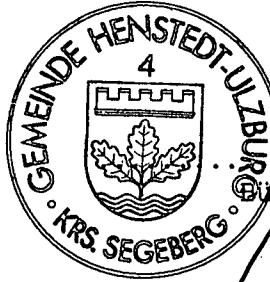
7. KOSTEN

---

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Henstedt-Ulzburg voraussichtlich folgende Kosten entstehen: DM 750.000,-.

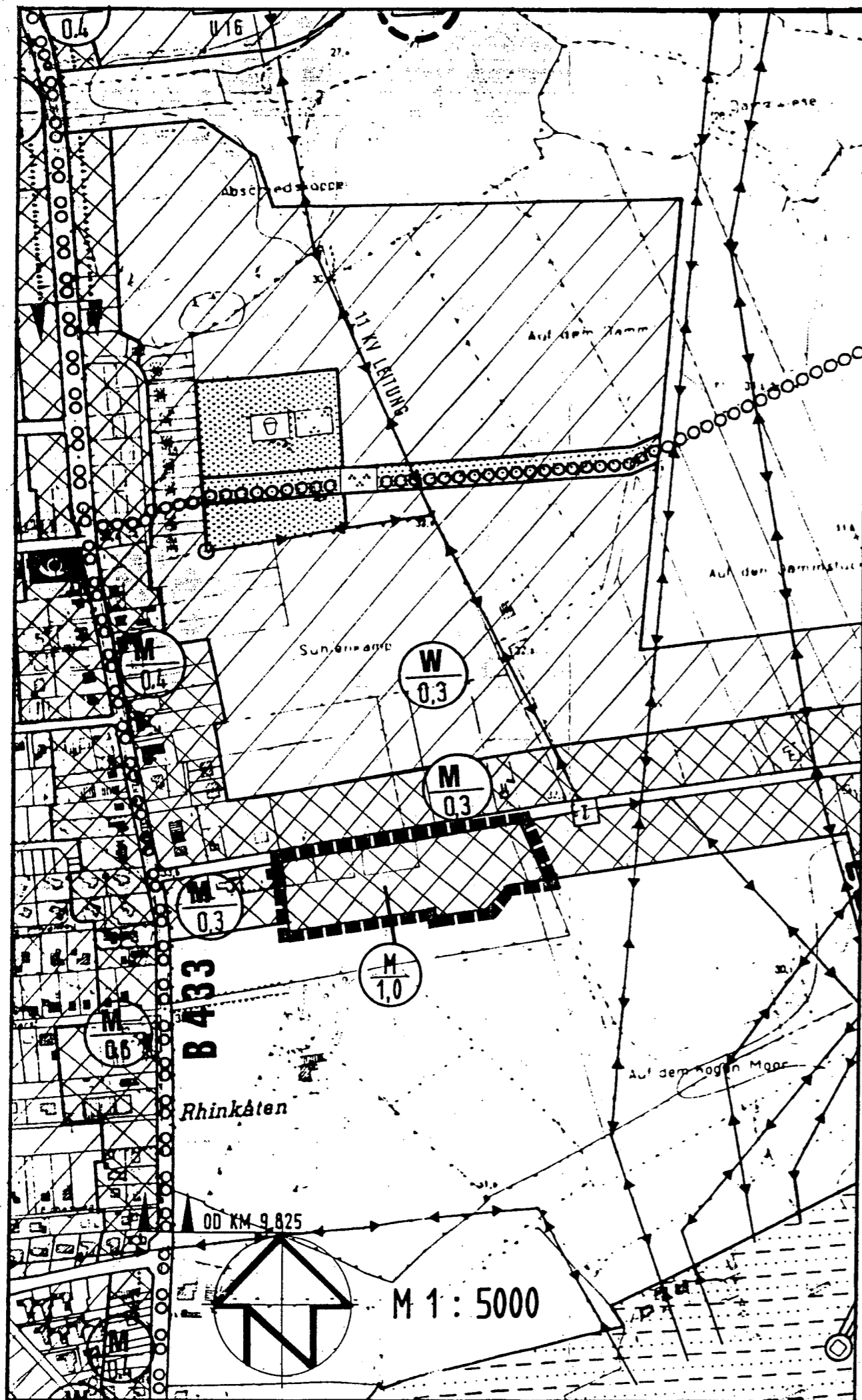
Die Erschließungskosten werden unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen (Gemeindeanteil nach BauGB) vor der Durchführung der Erschließungsmaßnahme abgelöst.

Henstedt-Ulzburg, den 01. JULI 1992



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister





**Berichtigung des Flächennutzungsplanes**  
**gem. § 1 Abs. 2 Satz 3 BauGB - MaßnahmenG**

**Zeichenerklärung**

|   |   |               |
|---|---|---------------|
|   | <u>Art der baulichen Nutzung</u>          | § 5(2)1 BauGB |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">M</span>   | Gemischte Baufläche                       | § 1(1) BauNVO |
| DEZIMALZAHL   | <u>Maß der baulichen Nutzung</u><br>(GFZ) | § 5(2)1 BauGB |
| <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: black; border: 1px solid black;"></span> | Geltungsbereich der<br>Berichtigung       |               |

**Hinweise über das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan**  
**Nr. 80 "südlich Dammsücken", Gemeinde Henstedt-Ulzburg**

1. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 80 "südlich Dammsücken" für das Gebiet südlich der Straße Dammsücken, östlich der Hamburger Straße im Ortsteil Ulzburg-Süd ist gem. § 2(1) BauGB MaßnahmenG durchgeführt worden.
2. Die Gemeindevertretung hat am 19.05.1992 den Bebauungsplan Nr. 80 als Satzung beschlossen.
3. Der Bebauungsplan Nr. 80 ist mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 02.11.1992 - Az.: IV 810 a -512.113.-60.44 (80) u.a. mit dem Hinweis genehmigt worden, den Flächennutzungsplan durch Berichtigung anzupassen.
4. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung gemäß § 1(2)3 BauGB MaßnahmenG auf der Grundlage des genehmigten Bebauungsplanes Nr. 80 wird hiermit durchgeführt.

Henstedt-Ulzburg, 18. DEZ. 1992



.....  
 Bürgermeister

Datum: Dezember 1992