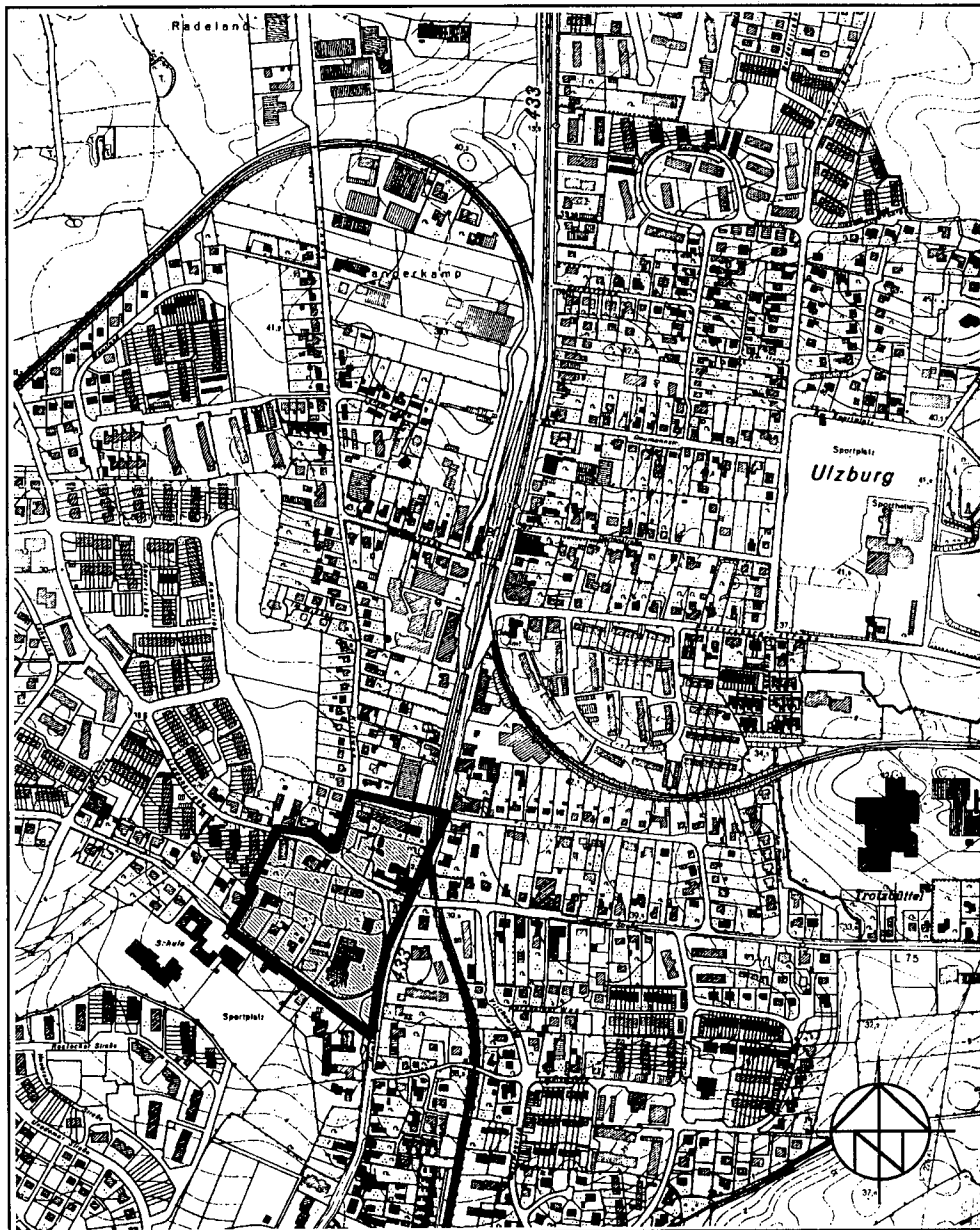


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 87 "Südlich Am Lindenhof"
der Gemeinde Henstedt-Ulzburg



Übersichtsplan M 1 : 10.000

Stand: 16.09.1997

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986
(BGBl. I S. 2253), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

INHALT:

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

2.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

3.0 PLANUNGSANLASS UND -ZIELE

4.0 ENTWICKLUNG DES PLANES

4.1 Bebauungsentwurf

4.2 Art und Maß der Nutzung / Bauweise

4.3 Gestaltung

4.4 Städtebauliche Daten

4.5 Verkehr

4.6 Schallschutz

4.7 Grünordnung

5.0 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

6.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

2.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet gemischte Bauflächen dargestellt, insofern entsprechen die festgesetzten Mischgebiete der vorbereitenden Bauleitplanung.

In Bezug auf die AKN-Trasse entwickelt sich der vorliegende Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, sondern aus dem Planfeststellungsverfahren für den zweigleisigen Ausbau der AKN-Strecke A1 zwischen dem Bahnhof Ulzburg-Süd und dem Haltepunkt Kaltenkirchen-Süd (Planfeststellungsbeschluß vom 10.11.1995; Aktenzeichen: 520 b - 622.228 - 2.3 - 2.7; Erlaß vom Minister für Wirtschaft, Technik und Verkehr).

3.0 PLANUNGSANLASS UND -ZIELE

Der Bebauungsplan Nr. 87 dient der Neuordnung des Gebietes nördlich und südlich der Lindenstraße und westlich der Hamburger Straße, die im Zusammenhang mit der Neutrassierung / Trogabdeckelung der AKN-Eisenbahn erforderlich wird.

Das Gebiet gliedert sich in zwei Blockbereiche nördlich und südlich der Lindenstraße, die durch die Neutrassierung i.V.m. der Trogabdeckelung der AKN-Eisenbahn eine erhebliche Veränderung erfahren.

Im nördlichen Blockbereich ist ein viergeschossiges Wohngebäude südlich der Straße Am Lindenhof durch den Abriß des östlichen Gebäudeteils und die Anlage einer notwendigen Wendekehre dieser Straße betroffen.

Die südlich von dieser Bauzeile gelegenen Grundstücke sind zentrumsnah und sollen durch eine Geschäftsbebauung den funktionalen und strukturellen Abschluß des Ortszentrums Ulzburg-Mitte bilden.

Im südlichen Blockbereich östlich der AKN-Trasse befindet sich der Supermarkt, der in seinen rückwärtigen westlichen Teilflächen vom Trog berührt wird. Eine Neuordnung der Flächen des westlich angrenzenden Wohngebäudes, das abgebrochen werden muß, ist notwendig. Die Stellplatzanlage kann in diesem Bereich erweitert werden, bzw. steht für Nebenanlagen wie Sammelcontainer etc. zur Verfügung.

Westlich der Eisenbahntrasse befinden sich Gebäude, die zum einen als gewachsene Bebauung in ihrem Bestand zu erhalten sind und zum anderen durch Neuordnung sowie Baulückenschließung überplant werden müssen.

Das Grundstück der ehemaligen Reumann-Kate wird in der Mitte von Norden nach Süden durchschnitten, so daß zwei Restflächen entstehen, auf denen eine Neubebauung aufgrund der direkten Lage an der AKN-Trasse nicht sinnvoll erscheint.

Für die östliche Fläche bietet sich im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Kreuzung Lindenstraße / Hamburger Straße die Nutzung als Grünfläche an (Eingriffsminimierung).

Die westliche Fläche müßte z.T. dem nördlich angrenzenden Wohngrundstück zur Verfügung gestellt werden, da die vorhandenen Stellplätze durch die AKN-Trasse verloren gehen.

4.0 ENTWICKLUNG DES PLANES

4.1 Bebauungsentwurf

Der Bebauungsentwurf greift den zweigleisigen Ausbau der AKN der ICB-Planung auf und stellt die Einbindung in den örtlichen Zusammenhang zwischen der Straße Am Lindenhof und der Schulstraße dar.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs ist eine Überdeckung des Troges der Eisenbahnstrecke vorgesehen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Baugebiete werden gemäß Flächennutzungsplan als Mischgebiete festgesetzt:

Mischgebiet 1a-c:

Für dieses Gebiet wird aufgrund seiner Zentrumsnähe bzw. als städtebauliche Betonung des nördlich beginnenden Ortskerns eine Verdichtungsmöglichkeit in Form eines viergeschossigen Torhauses, integriert in eine zweigeschossige Straßenrandbebauung vorgesehen. Die übrigen Gebäudeteile sind dreigeschossig geplant. Für die Eckbebauung liegt eine Bauvoranfrage des Grundstückseigentümers vor, so daß die Baugrenzen für diesen Bereich relativ konkret festgesetzt wurden.

Das viergeschossige Wohngebäude südlich der Straße Am Lindenhof wird mit Ausnahme des östlichen Gebäudeteils (vgl. 2.0) planungsrechtlich gesichert.

Die abweichende Bauweise gem. Text (Teil B) unter Nr. 2.1 wird festgesetzt, da Gebäudelängen von über 50 m möglich sein sollen, eine Grenzbebauung, wie bei der geschlossenen Bauweise, jedoch nicht vorgeschrieben werden soll.

Mischgebiet 2:

Der Supermarkt an der Kreuzung Schulstraße / Hamburger Straße wird in seinem Bestand festgeschrieben. Zur Verwertung des nördlich angrenzenden Grundstückes, das durch die AKN-Trasse geteilt wird, ist eine eingeschossige Geschäftsnutzung vorgesehen.

Mischgebiet 3a-e:

Um den Bestandscharakter dieser Gebiete zu gewährleisten, wird eine Grundflächenzahl von 0,15 - 0,3 bei offener Bauweise und Ein- bis Zweigeschossigkeit festgesetzt. Bauliche Erweiterungen und Auffüllung von Baulücken sind vorgesehen.

4.3 Gestaltung

Im Text (Teil B) ist unter Nr. 6.1 festgesetzt, daß alle Gebäude als Verblendbauten mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen zu gestalten. Sonstige gestalterische Festsetzungen werden für das gesamte Plangebiet bewußt nicht getroffen, um hier der heterogenen Bebauungsstruktur Rechnung zu tragen und individuelle Gestaltungsspielräume zu ermöglichen.

Lediglich für die Baugebiete südlich der Lindenstraße und westlich der AKN-Trasse (MI 3a-e) werden im Text (Teil B) unter Nr. 6.2 gestalterische Festsetzungen hinsichtlich der Dachneigung und -eindeckung getroffen, um hier einen gestalterischen Übergang zu der benachbarten Bebauung zu erreichen. Danach sind geneigte Dächer mit 30-45° Dachneigung zugelassen und mit Pfannen in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbtönen einzudecken.

4.4 Städtebauliche Daten

Der Planbereich ist in der Planzeichnung (Teil A) durch Signatur für den Geltungsbereich begrenzt und umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 4,4 ha.

Mischgebiet 1a	0,33 ha		
Mischgebiet 1b	0,17 ha		
Mischgebiet 1c	0,35 ha		
Mischgebiet 2	0,78 ha		
Mischgebiet 3a	0,36 ha		
Mischgebiet 3b	0,55 ha		
Mischgebiet 3c	0,16 ha		
Mischgebiet 3d	0,28 ha		
Mischgebiet 3e	0,35 ha		
Mischgebiete ges.	3,33 ha		
Öff. Verkehrsflächen		1,05 ha	
Öff. Grünflächen		0,04 ha	
Plangebiet ges.		4,42 ha	

4.5 Verkehr

AKN-Eisenbahn

Es ist geplant, die AKN-Eisenbahnstrecke zwischen Kaltenkirchen und Ulzburg-Süd zweigleisig auszubauen. Dabei ist die Trassenführung in einem offenen Trog vorgesehen, mit Ausnahme des Bereiches zwischen der Schulstraße und der Bahnhofstraße, wo eine Trogüberdeckung beabsichtigt ist.

Die jetzigen Gleise verlaufen außerhalb des Plangebietes, so daß vom Bauablauf her die Strecke während der Bauarbeiten erhalten bleibt. Die Überdeckung des offenen Troges wird in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

In der Planzeichnung wird der abgedeckelte Trogbereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Bahn" festgesetzt.

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg geht davon aus, daß der Umbau der AKN-Eisenbahn Anfang 1996 in Angriff genommen wird.

Innere Erschließung

Das Gebiet ist durch die vorhandenen Straßen vollständig erschlossen. Nur einige Grundstücke westlich der Bahn sind neu an die Schulstraße anzubinden. Hier erfolgt die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes.

Ruhender Verkehr

Die Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Soweit Stellplatzanlagen in größerem Umfang erforderlich sind, werden sie in der Planzeichnung durch die entsprechende Signatur in ihrer Lage festgesetzt.

Aufgrund der angestrebten Bebauungs- und Nutzungsdichte für die Grundstücke nördlich der Lindenstraße sind in diesem Bereich die Stellplätze in Tiefgaragen soweit wie möglich unterzubringen. Diese sind in der Planzeichnung durch die entsprechende Signatur in ihrer Lage festgesetzt.

Auf diesen Grundstücken sind gemäß Text Ziff. 3.1 außerhalb dieser und der überbaubaren Flächen keine weiteren Stellplätze zugelassen. Für die Grundstücke ohne Stellplatz- und Garagenfestsetzungen ist der Nachweis im Rahmen der geltenden Gesetze zu erbringen (LBO).

Auf dem Flurstück 40/17 befindet sich ein Garagenhof. Dieser soll nach Herstellung der Bahnanlagen (AKN-Trog) neu errichtet werden und dient dem Angebot von Garagen für Mieter auch außerhalb des Geltungsbereiches.

Öffentliche Parkplätze sind im Bereich der Hamburger Straße geplant. Darüber hinaus kann von einer teilweisen Doppelnutzung der großen Stellplatzanlage auf dem Grundstück des Supermarktes ausgegangen werden.

Weitere öffentliche Parkplätze können in diesem Gebiet, aufgrund der bestehenden Grundstücksverhältnisse nicht nachgewiesen werden und sind durch Besucherstellplätze auf den jeweiligen Wohngrundstücken zu kompensieren.

Nachgewiesen im Plangeltungsbereich sind insgesamt 16 Parkplätze.

4.6 Schallschutz

Aufgrund der Verkehrsbelastung durch die Bundesstraße 433 ist passiver Schallschutz an den Gebäuden erforderlich.

Der passive Schallschutz wird gemäß Text (Teil B) Nr. 5 für die Fenster und für die Umfassungswände festgesetzt. Von einer schalltechnische Begutachtung wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt abgesehen.

Die festgesetzten Lärmpegelbereiche 3 und 4 entsprechen den Berechnungswerten der Bebauungspläne Nr. 63 und Nr. 47, bei denen die gleichen Belastungszahlen wie für diesen Bebauungsplan angesetzt werden können.

4.7 Grünordnung

Das Plangebiet stellt einen im Bestand bebauten und insbesondere im östlichen Teil, aufgrund der vorhandenen Nutzungen, versiegelten Bereich dar. In den westlichen Wohngebieten sind Gärten vorhanden.

Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume wurden eingemessen und nur, wo durch bauliche Erweiterungen bedingt, als künftig fortfallend dargestellt.

Aufgrund der derzeitigen und der vorgesehenen Nutzungen ist eine Verbesserung der Grünbelange in diesem Bereich nicht möglich.

Die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen und die festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume können hier keinen nennenswerten Ausgleich schaffen.

Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die jetzige Situation in dieser Hinsicht nur unwesentlich verändert wird, wird auf einen begleitenden Grünordnungsplan verzichtet.

5.0 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, werden auf freiwilliger Basis angestrebt.

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

6.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlußzwang für alle Grundstücke über den Wasserzweckverband Kaltenkirchen/Henstedt-Ulzburg. Das Leitungsnetz wird teilweise neu erstellt.

b) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswag AG.

c) Schmutzwasser

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

d) Oberflächenentwässerung

Das Regenwasser soll im Bereich der Einzelhausgrundstücke östlich des Kirchweges zur Versickerung gebracht werden. In den Innenbereichen und auf den versiegelten Flächen ist eine Einleitung in das vorhandene und zu ergänzende Entwässerungsnetz vorgesehen.

e) Gas

Das Gebiet wird von den Hamburger Gaswerken mit Erdgas versorgt, ein Anschluß- und Benutzzwang 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 Zweckverband des Kreises Segeberg.

g) Feuerlöscheinrichtungen

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

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß diese zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger ausgewiesen sind.

Die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger sind in der Planzeichnung vermaßt und so dimensioniert, daß die Zuwegungen für Feuerwehr und Rettungsdienste sichergestellt sind. Über diese Mindestanforderungen hinaus, sind die Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090 im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

h) Altstandortverdachtsflächen

Der Altlastenbericht 1996 des Wasserwirtschaftsamtes des Kreises Segeberg weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine Altstandortverdachtsflächen aus. Der Gemeinde sind darüberhinaus in diesem Gebiet keine Verdachtsflächen bekannt.

Henstedt-Ulzburg, den 16. SEP. 1997

Der Bürgermeister

