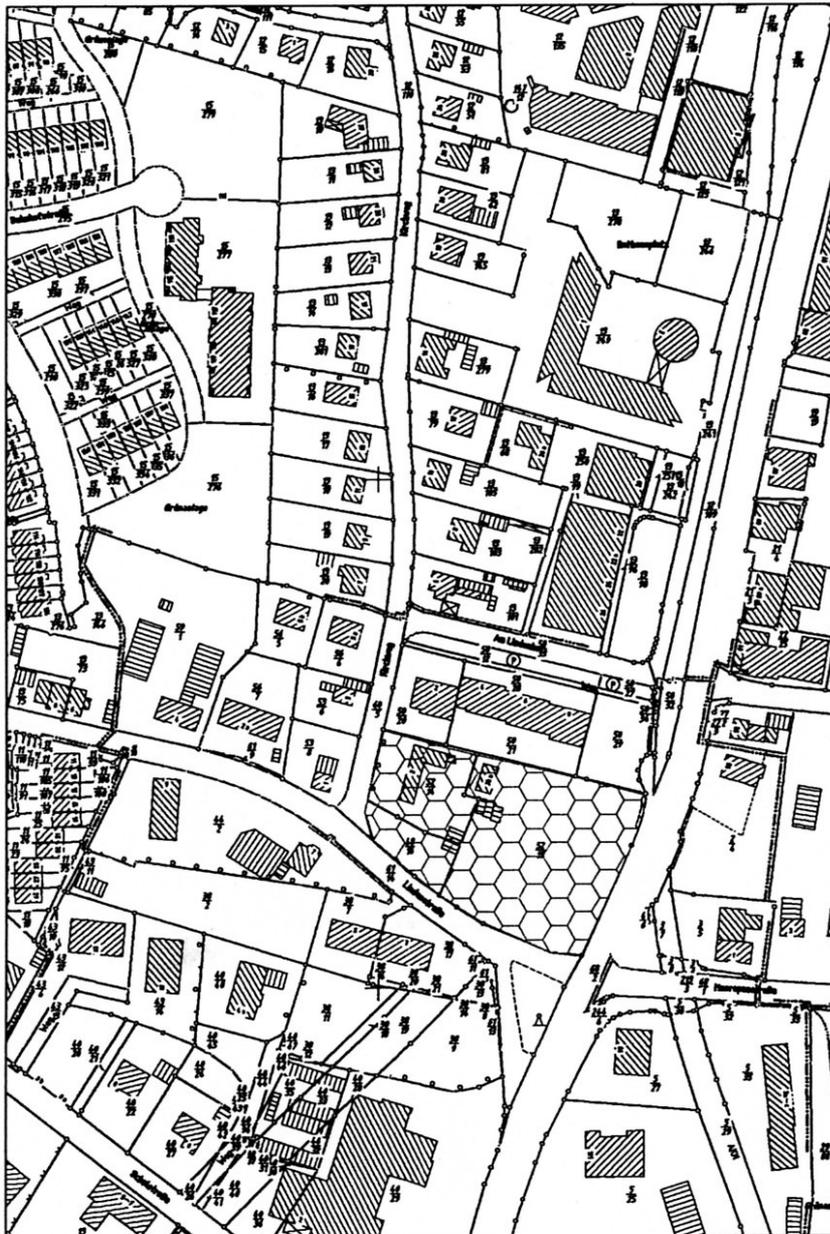


# BEBAUUNGSPLAN NR. 87

## „SÜDLICH AM LINDENHOF“

### 1. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER LINDENSTRASSE - WESTLICH  
DER HAMBURGER STRASSE - ÖSTLICH DES KIRCHWEGES -  
SÜDLICH DER BEBAUUNG AM LINDENHOF-



## **INHALTSVERZEICHNIS**

**1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN**

**1.1 RECHTSGRUNDLAGEN**

**1.2 BESTAND UND LAGE DES GEBIETES**

**2.0 PLANUNGSZIELE**

**3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN**

**4.0 ENTWICKLUNG DES PLANES**

**4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

**4.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**

**4.4 GESTALTUNG**

**5.0 GRÜNORDNUNG**

**6.0 VERKEHR**

**6.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG**

**6.2 RUHENDER VERKEHR**

**7.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN**

## **1.0 Allgemeine Grundlagen**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. 07 2001 (BGBl. I S. 1950).

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 17.06.2003 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 87 „Südlich Am Lindenhof“ für das Gebiet nördlich der Lindenstraße - westlich der Hamburger Straße - östlich des Kirchweges - südlich der Bebauung Am Lindenhof - zu ändern.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. 07 2001 (BGBl. I S. 1950).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

### **1.2 Bestand und Lage des Änderungsbereiches**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Ulzburg. Am östlichen Rand des Plangeltungsbereiches befindet sich die Hamburger Straße. Nördlich gliedert sich ein viergeschossiger Wohnungsbau an. Die östliche Grenze des Plangebietes bildet der Kirchweg mit anschließenden Flächen für mehrgeschossige Bauweise, die derzeit noch für Einfamilienhäuser genutzt werden. Südlich befindet sich die Lindenstraße mit anschließenden mehrgeschossigen Wohnhäusern. Das Gelände wird von der AKN-Eisenbahn unterquert. Durch das dafür notwendige Planfeststellungsverfahren wurden Leitungen der Versorgungsträger verlegt. Sie befinden sich in einer ca. 5,00 m breiten Leitungstrasse westlich des Bahntroges.

## **2.0 Planungsziele**

Der Bebauungsplan Nr. 87 „Südlich Am Lindenhof“ wurde am 19.03.1998 rechtskräftig.

Aufgrund des Planfeststellungsbeschlusses für den zweigleisigen Ausbau der AKN-Strecke A1 zwischen Ulzburg-Süd und Kaltenkirchen-Süd vom 10.11.1995 Az.: -VII 520b- 622.228-2.3-2.7 - wurden umfangreiche Leitungsverlegungen erforderlich. Diese Leitungen sind in einer Leitungstrasse in einer Breite von ca. 8 m im Plangebiet planfestgestellt.

Um für die geplanten Hochbaumaßnahmen Planungssicherheit zu erreichen, ist es notwendig, die genaue Lage der Leitungen festzustellen und die geplanten Baufenster des Ursprungsplanes entsprechend zu verändern. Für diese Leitungen werden in der Bebauungsplanänderung G-F-L- Rechte eingetragen, um die zukünftige Instandhaltung der Leitungen zu gewährleisten.

Im Bebauungsplan sind für die einzelnen Mischgebiete Baugrenzen festgesetzt worden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und eine bestimmte Nutzungskonzeption umsetzen zu können.

Im Plangebiet befindet sich die Fläche zur Errichtung eines neuen Bankgebäudes. Durch neue Überlegungen seitens des Managements beantragt die Bank eine Änderung des Bebauungsplanes, um die vorhandene Baulücke zu schließen.

Die neue Plankonzeption sieht zwei Gebäudekörper vor, die den Anschluss an die vorhandene Bebauung sicherstellen.

Der Entwurf berücksichtigt die Besonnung des vorhandenen Geschosswohnungsbaues.

Die Gebäude sind als Wohn- Geschäftshaus bzw. als Geschosswohnungsbau (Altengerechtes Wohnen) konzipiert. Der Entwurf berücksichtigt die besondere Eingangssituation an der Hamburger Straße und leitet den Fußgängerverkehr gezielt in das Ensemble. Der Trog bleibt als Blickachse frei und leitet damit den Fußgänger in das Zentrum.

Es handelt sich bei der Änderung um die Neugestaltung der Baugrenzen im Sinne des vorhandenen städtebaulichen Konzeptes. Die bauliche Ausnutzung der Bauflächen erhöht sich geringfügig.

Für das Gebiet wurden folgende Planungsziele angestrebt:

- die Änderung der Baugrenzen
- Sicherung vorhandener Leitungen
- die Änderung der Geschossigkeit in einem kleinen Teilbereich.

### **3.0 Übergeordnete Planungsvorgaben**

#### Regionalplanung

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

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

Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung (s. Ziff. 5.11 LROPI).

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).

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 wirksam. Für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 87 „Südlich Am Lindenhof“, 1. Änderung, stellt der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dar.

### **4.0 Entwicklung des Planes**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung wird entsprechend der zu erwartenden Nutzung nach § 6 BauNVO ohne die gemäß § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung sichert die für die Fläche gewollte Struktur.

Die in dem Text -Teil B - benannten Ausschlüsse § 6 (2) BauNVO Nr. 6, 7 und 8 des Ursprungsplanes werden beibehalten, um eine unerwünschte Ansiedlung dieser Betriebe zu verhindern.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

#### **4.3 Bauweise überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzungen des Ursprungsplanes werden beibehalten, um das städtebauliche Gesamtbild zu sichern.

#### **4.4 Gestaltung**

Die Gestaltung der baulichen Anlagen, der befestigten Grundstücksfreiflächen und der Einfriedigungen ist entsprechend des Ursprungsplanes festgesetzt.

## **5.0 Grünordnung**

Die Bebauungsplanänderung bereitet eine Neubebauung bzw. Neuversiegelung und somit einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Da es sich bei dem Plan-  
gebiet um eine bereits bebaute innerörtliche Lage handelt und keine im Ur-  
sprungsbebauungsplan festgesetzten Grünstrukturen beseitigt werden, erübrigt  
sich die Bilanzierung und die Ausweisung von Ausgleichsflächen. Aufgrund der  
Lage des zu erwartenden Eingriffs wird nach Rücksprache mit der Unteren Na-  
turschutzbehörde auf eine Festsetzung von Ausgleichsflächen verzichtet.

## **6.0 Verkehr**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung der Baugebiete erfolgt über die Hamburger Straße.

Die innere Erschließung erfolgt über die Lindenstraße, Hamburger Straße und  
den Kirchweg.

### **6.2 Ruhender Verkehr**

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken im Rah-  
men des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage des Stellplatzerlasses  
Schleswig-Holstein vom 16.08.1995 unterzubringen.

## **7.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

### a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstü-  
cke über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen / Henstedt-Ulz-  
burg. Die vorhandene Wasserleitung ist während der Baumaßnahmen zu si-  
chern und gegebenenfalls in Abstimmung mit dem Zweckverband Wasserver-  
sorgung Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg zu verlegen.

### b) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die E-ON Hanse AG. Die vorhandenen  
Stromleitungen sind während der Baumaßnahmen zu sichern und gegebe-  
nenfalls in Abstimmung mit der E-ON Hanse AG zu verlegen.

### c) Schmutzwasser

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Ge-  
meinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt  
zentral über die Hauptsammler. Die auf dem Grundstück vorhandenen Haupt-  
sammler sind während der Baumaßnahmen zu sichern.

d) Oberflächenentwässerung

In den Randbereichen und auf den versiegelten Flächen ist die Einleitung des Oberflächenwassers in das vorhandene Entwässerungssystem vorgesehen. Das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen wird abgeführt. Die hierfür erforderlichen hydraulischen Nachweise wurden im Zuge der Entwurfsplanung zur Genehmigung der Einleitung in den Vorfluter beigebracht.

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 wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m<sup>3</sup>/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV - 334 - 166.701-400 - in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090 genügen.

h) Deutsche Telekom

Die Deutsche Telekom beabsichtigt, im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes im Bereich der Straßen und Wege Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen.

Aus städtebaulichen Gründen ist die oberirdische Verlegung von Leitungen ausgeschlossen.

Die Erschließungsmaßnahmen sind abgeschlossen.

Gemeinde Henstedt-Ulzburg, 10.12.2003

Bürgermeister

