

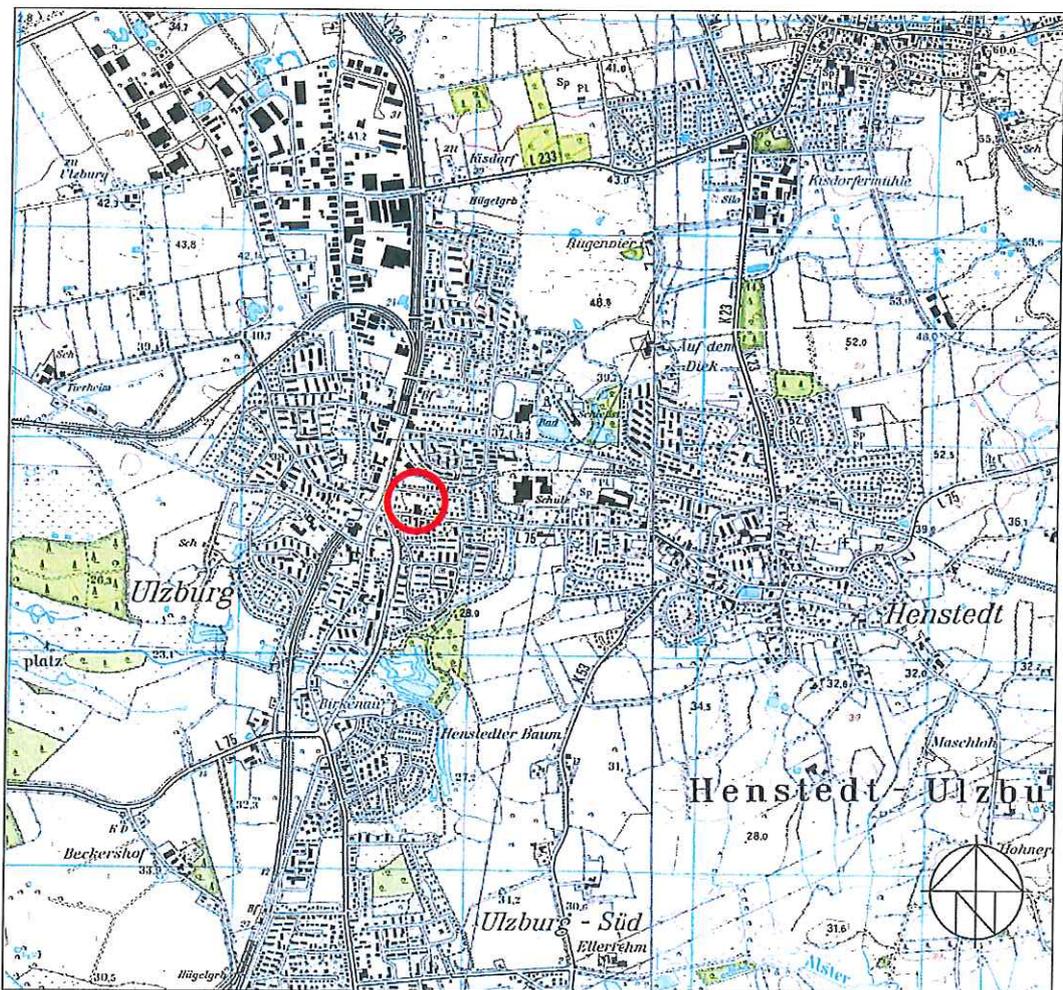
## BEGRÜNDUNG

### Bebauungsplan Nr. 90 „Kronskamp“, 4. Änderung und Erweiterung (städtebauliches Gesamtbild)

#### der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

für das Gebiet:

nördlich und südlich der Maurepasstraße, nördlich und südlich der Bebauung am Kronskamp,  
östlich der Hamburger Straße im Ortsteil Ulzburg





## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Begründung</b> .....	<b>0</b>
<b>1. Allgemeine Grundlagen</b> .....	<b>2</b>
1.1. Rechtsgrundlagen .....	2
1.2. Übergeordnete Planungsgrundlagen .....	3
<b>2. Anlass und Ziele</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Städtebauliche Planung</b> .....	<b>5</b>
3.1. Art der baulichen Nutzung .....	5
3.2. Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise .....	6
<b>4. Grünordnerische Maßnahmen</b> .....	<b>6</b>
<b>5. Artenschutz</b> .....	<b>8</b>
<b>6. Verkehrserschließung</b> .....	<b>9</b>
6.1. Äußere Erschließung .....	9
6.2. Ruhender Verkehr.....	9
6.3. ÖPNV .....	9
<b>7. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>10</b>
7.1. Trinkwasserversorgung.....	10
7.2. Schmutzwasser .....	10
7.3. Oberflächenentwässerung.....	10
7.4. Feuerlöscheinrichtungen .....	10
7.5. Stromversorgung .....	11
7.6. Gasversorgung .....	11
7.7. Abfallbeseitigung .....	11
7.8. Altablagerungen.....	11
7.9. Telekommunikation .....	11
7.10. Geothermie .....	11
<b>8. Denkmalschutz</b> .....	<b>12</b>

## 1. Allgemeine Grundlagen

### 1.1. Rechtsgrundlagen

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in seiner Sitzung am 07.07.2014 beschlossen, die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 90 „Kronskamp“ (städtebauliches Gesamtbild) für das Gebiet - nördlich und südlich der Maurepasstraße - nördlich und südlich der Bebauung am Kronskamp - östlich der Hamburger Straße im Ortsteil Ulzburg aufzustellen.

Der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 liegen

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassungen zugrunde.

Als Kartengrundlage dient die Katasterunterlage eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs. Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet.

Für den Großteil des Geltungsbereichs der 4. Änderung gilt bisher der Ursprungsbebauungsplan Nr. 90 „Kronskamp“ sowie die 1.-3. Änderungen.

#### **Hinweise zum Verfahren**

Die Aufstellung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen sind gegeben, da es sich um einen Bebauungsplan für die Nachverdichtung handelt. Zudem befindet sich der Plangeltungsbereich im bebauten Innenbereich.

Die zulässige Grundfläche weist weniger als 70.000 qm auf. In überschläglicher Berechnung liegt bei einer Größe des Geltungsbereich von 9,7 ha und einer maximal zulässigen Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiet von 0,2 bis 0,3 und der festgesetzten Mischgebiete von 0,4 bis zu 0,6 (vgl. § 17 BauNVO) die theoretisch maximale Grundfläche bei rund 35.000 m<sup>2</sup>.

Mit dem Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen. Der Umwelt- und Planungsaus-

schluss hat jedoch abweichend von den gesetzlichen Erfordernissen im Rahmen einer Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB beschlossen, die Öffentlichkeit und die Behörden im Rahmen des Normalverfahrens entsprechend der §§ 3 und 4 BauGB zu beteiligen, um vor allem der Öffentlichkeit die Möglichkeit zu geben, im Verfahren angemessene Stellung zu beziehen.

Neben der üblichen Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nach § 3 BauGB wurde nach dem Aufstellungsbeschluss der Gemeinde zusätzlich ein Workshop mit den Anliegern veranstaltet. In diesem haben die Verwaltung und das mit der Verfahrensbegleitung beauftragte Planungsbüro mit den Anwohnern die Festsetzungsmöglichkeiten des Plangebiets mit seinen Besonderheiten diskutiert.

### **Plangeltungsbereich und Bestand**

Der Planänderungsbereich grenzt an den zentralen Bereich des Ortsteils Ulzburg an. Das Rathaus der Gemeinde sowie der AKN-Bahnhof Henstedt-Ulzburg befinden sich in unmittelbarer Nähe. Er liegt östlich der Hamburger Straße (L326), welche in die Richtungen Kaltenkirchen / BAB A7 bzw. Norderstedt führt und durch eine Mischnutzung geprägt ist.

Das Plangebiet wird durch die Straße Krons Kamp und die Maurepasstraße erschlossen .

Der Plangeltungsbereich der 4. Änderung wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von rund 9,7 ha.

Der Geltungsbereich wird im Norden vom EBO-Wanderweg, im Osten von der Bebauung westlich der Straße Am Rodelberg, im Süden von der Bebauung südlich der Maurepasstraße und im Westen von der Hamburger Straße eingefasst.

Der Geltungsbereich ist zum Großteil mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Teilweise befinden sich hier auch Mehrfamilienhäuser und Gewerbebetriebe. Entsprechend der Zielsetzung wurden seit Inkrafttreten des Ursprungsplanes Nr. 90 mehrere Grundstücke geteilt, mit dem Ziel eine Nachverdichtung zu erreichen. Entlang der Hamburger Straße liegen Geschäfts- und Wohnhäuser.

## **1.2. Übergeordnete Planungsgrundlagen**

### **Regionalplanung**

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist als Stadtrandkern I. Ordnung auf der Entwicklungssachse Hamburg-Norderstedt-Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg eingestuft. Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist die Fortsetzung der wirtschaftlichen und siedlungsmäßigen Entwicklung auf der Entwicklungssachse. (s. Regionalplan S-H, Planungsraum I, 1998, Ziff. 5.3).

Das Wachstum der Gemeinde Henstedt-Ulzburg soll zukünftig fortgesetzt werden. Hierfür ist das Ortszentrum zu einem bedarfsgerechten und leistungsfähigen Versorgungs- und Dienstleistungszentrum zu entwickeln, um die zentralörtlichen Funktionen weiter zu stärken. (ebenda, Ziff. 5.6.2)

Die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 entsprechen den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 rechtswirksam. Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dar. Die gemischten Bauflächen befinden sich entlang der Hamburger Straße und südlich der Maurepasstraße.

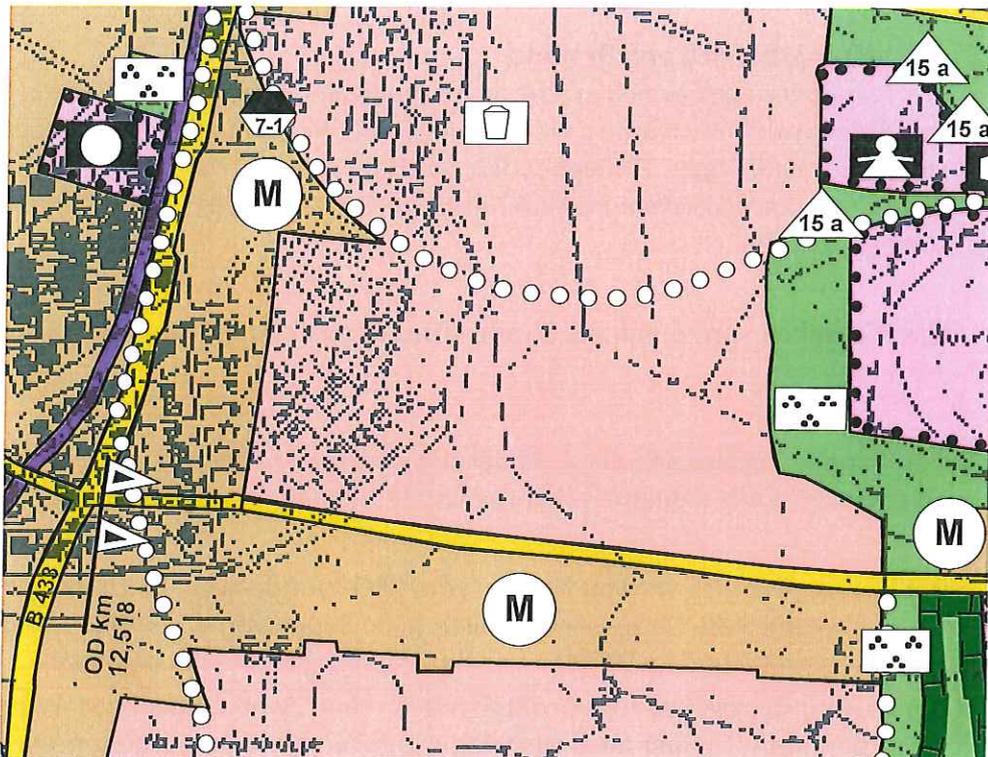


Abbildung 1: Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich der 4. Änderung

Die Festsetzungen der 4. Änderung zur Art der baulichen Nutzung entsprechen weitgehend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Lediglich reine Wohnquartiere sind innerhalb der dargestellten Mischgebietsflächen des Flächennutzungsplanes zur Nutzungsklarstellung als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

## 2. Anlass und Ziele

Mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 90 sollte eine Nachverdichtung dieses zentral gelegenen Bereichs ermöglicht werden. Diese Innenentwicklung ist auf einigen Grundstücken in den letzten Jahren auch erfolgt. Es sind jedoch im Geltungsbereich einige Neubauten entstanden, die die vorhandene Bebauungsstruktur hinsichtlich der Höhe und Kubatur überformen. Dies ist unter anderem durch eine fehlende Regelung zur Gebäudehöhe erfolgt.

Für den Bereich südlich der Maurepasstraße gibt es bisher noch keinen Bebauungsplan. Er befindet sich im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch. Bauliche Vorhaben müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Entscheidung, ob sich ein Bauvorhaben in die Umgebung einfügt, liegt im Ermessensspielraum der Bauaufsichtsbehörde. Die Gemeinde hat kaum eine Steuerungsmöglichkeit. Vor diesem Hintergrund wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 um die Bebauung südlich der Maurepasstraße ergänzt, damit die unten genannte Zielsetzung der 4. Änderung auch hier umgesetzt werden kann.

Mit der 4. Änderung wird zwar noch immer das Ziel einer Nachverdichtung und Innenentwicklung verfolgt, sie soll jedoch behutsamer von statten gehen. Die Neubauten sollen sich stärker in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen. Der Bau von maßstabssprengenden Gebäuden soll vermieden werden.

Ziel der Gemeinde ist es, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame, sich an die vorhandenen Bebauungsstrukturen orientierende Nachverdichtung, zu schaffen. Zukünftig soll eine bauliche Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung erfolgen.

### **3. Städtebauliche Planung**

Im Rahmen der Aufstellung der 4. Änderung wurden ein Bürgerworkshop und eine Befragung der Grundstückseigentümer zur baulichen Weiterentwicklung ihrer Grundstücke durchgeführt. Die Ergebnisse wurden bei der Erstellung des Planentwurfes weitgehend berücksichtigt.

#### **3.1. Art der baulichen Nutzung**

Für den Bereich zwischen Maurepasstraße und Kronskamp, der vorwiegend von einer Wohnnutzung und einer Einfamilienhausbebauung geprägt ist, wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Bereiche entlang der Hamburger Straße und der Maurepasstraße werden entsprechend der vorhandenen Nutzungen als Mischgebiete bzw. als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

#### **3.2. Maß der baulichen Nutzung**

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Gebäude- bzw. Firsthöhe sowie der Geschossigkeit wird das Maß der baulichen Nutzung definiert.

##### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Prozent des Grundstücks versiegelt werden darf und gibt Auskunft über den Grad der baulichen Verdichtung.

Bei einer GRZ von z.B. 0,2 dürfen 20% des Grundstücks mit Hauptgebäuden überbaut werden. Darüber hinaus gibt es hiervon eine bis zu 50% Überschreitungsmöglichkeit für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen.

In der 4. Änderung sind unterschiedliche GRZ festgesetzt, um den unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen im Plangebiet gerecht zu werden.

### **Geschossigkeit**

Die festgesetzte Geschossigkeit im Geltungsbereich der 4. Änderung nimmt auf die vorhandenen Quartiere Bezug.

### **Gebäude- und Firsthöhe**

Die Gebäude- und Firsthöhen waren im Ursprungsbebauungsplan bislang nicht festgesetzt. Dies hat zur Entstehung von Gebäuden geführt, die bei den Bewohnern des Plangebietes teilweise zu Unverständnis geführt haben.

Die Festsetzung von Gebäude- und Firsthöhen dient dazu, künftige Gebäude besser im städtebaulichen Kontext einordnen zu können.

### **3.3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

Wie auch schon im Ursprungsbebauungsplan orientiert sich auch im Rahmen der 4. Änderung die überbaubare Fläche vorwiegend an den Bestandsgebäuden und ermöglicht eine geringfügige bauliche Erweiterung. Durch die bestandsorientierte Einzelbaufensterfestsetzung in den allgemeinen Wohngebieten sind die Grundstückeigentümer unabhängig in der Gestaltung ihres Grundstückes und sind nicht auf den Zusammenschluss von Teilgrundstücken angewiesen. Dabei gilt es die Untergliederung größerer Grundstücke vorzunehmen, um die mögliche bauliche Dichte analog des Umfeldes steuern zu können.

Im Rahmen dieses städtebaulichen Leitbildes sind die überbaubaren Flächen teilweise unterteilt.

Mit den festgesetzten Baufenstern werden das Nachverdichtungspotential dieses Bereichs und die Lagegunst ausreichend berücksichtigt, ohne die bestehende Bauungsstruktur und das Ortsbild zu stark zu überformen.

Die festgesetzte offene Bauweise ist aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und entspricht der vorhandenen städtebaulichen Struktur.

## **4. Grünordnerische Maßnahmen**

Im Plangebiet befinden sich Großbäume, die das Ortsbild teilweise prägen und zu einer Durchgrünung des Plangebietes führen. Diese Bäume sind zum Großteil durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg geschützt. Trotz einer gewünschten Nachverdichtung sollen die prägenden Bäume langfristig erhalten werden. Sie werden in der 4. Änderung zum Erhalt festgesetzt. Der als erhaltenswert eingestufte Baumbestand (z.T. durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützt) wird weitgehend festgesetzt und wurde bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt. Erforderliche Schutzabstände zum Kronentraufbereich werden hierbei eingehalten.

Bedingt durch das städtebauliche Erfordernis der nachbarschaftlichen Gleichbehandlung ist es notwendig, Festsetzungen zu treffen, die das Recht einer harmonischen baulichen Entwicklung auf allen im Geltungsbereich eingeschlossenen Grundstücken ermöglichen soll. Im Hinblick auf den vorhandenen Baumbestand mit besonderem Schutzstatus würde dessen umfassender Erhalt jedoch dazu führen, dass einige Grundstücke nicht mehr angemessen bebaubar wären.

Deswegen trifft die Gemeinde neben der Festsetzung von Einzelbäumen in Teilbereichen eine Festsetzung von Bäumen innerhalb der überbaubaren Fläche. Diese Bäume dürfen gemäß der dazu formulierten textlichen Festsetzung nur bei Vorlage eines genehmigungsfähigen Bauantrages beseitigt werden. Erforderliche Eingriffe und deren Ausgleich sind dann als Auflage in die Baugenehmigung zu übernehmen. So kann die Gemeinde sicherstellen, dass bei Fällung der festgesetzten Einzelbäume entsprechende Ausgleichmaßnahmen umzusetzen sind.

Im Zuge der Bestandserfassung wurden alle im Vermessungsplan aufgemessenen Bäume mit mehr als 25 cm Stammdurchmesser kontrolliert.

Der als erhaltenswert eingestufte Baumbestand (z.T. durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützt) wird weitestgehend festgesetzt und wurde bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt. Erforderliche Schutzabstände zum Kronentraufbereich werden hierbei ebenfalls weitestgehend eingehalten.

Bedingt durch das städtebauliche Erfordernis der nachbarschaftlichen Gleichbehandlung ist es notwendig, Festsetzungen zu treffen, die das Recht einer gleichmäßigen baulichen Entwicklung auf allen im Geltungsbereich eingeschlossenen Grundstücken ermöglichen.

Im Hinblick auf den vorhandenen Baumbestand mit besonderem Schutzstatus würde dessen umfassender Erhalt jedoch dazu führen, dass einige Grundstücke nach Abgang der Baukörper nicht mehr angemessen bebaubar wären.

Deswegen trifft die Gemeinde neben der Festsetzung von Einzelbäumen in Teilbereichen eine Festsetzung von Bäumen innerhalb der überbaubaren Fläche. Diese Bäume dürfen gemäß der dazu formulierten textlichen Festsetzung nur bei Vorlage eines genehmigungsfähigen Bauantrages beseitigt werden. Erforderliche Eingriffe und deren Ausgleich sind dann als Auflage in die Baugenehmigung zu übernehmen. So kann die Gemeinde sicherstellen, dass bei Fällung der festgesetzten Einzelbäume entsprechende Ausgleichmaßnahmen umzusetzen sind. Der erforderliche Umfang bei Ersatzpflanzungen ist ebenfalls textlich festgesetzt.

Die Gemeinde behält sich vor, die Anpflanzung des Ersatzes außerhalb des Geltungsbereiches im öffentlichen Raum umzusetzen. Somit ist sichergestellt, dass die Bäume zukünftig durch die Gemeinde gepflegt und erhalten werden.

Angesichts der überwiegenden Bebauung des Plangebietes kommt es lediglich auf

Teilflächen zu erstmaligen Eingriffen. Wegen des beschleunigten Verfahrens (B-Plan der Innenentwicklung) entfällt die naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht für den vorliegenden Planfall.

## 5. Artenschutz

Aus der Sicht des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG besteht angesichts der Habitatstrukturen und des durch ggf. Neubebauung abzureißenden Gebäudebestandes und unvermeidbarer Baumverluste eine besondere Relevanz für gebäude- und baumbewohnende Fledermäuse sowie für Brutvögel, ebenfalls gebäude- und gehölzbrütende Arten.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden für diese Arten Potenzialabschätzungen auf der Grundlage von Ortsbegehungen und Datenrecherchen vorgenommen. Im Plangebiet wird aufgrund der innerörtlichen Lage, des Biotopbestandes und der Nutzungen lediglich mit wenigen, ungefährdeten, weit verbreiteten und anpassungsfähigen Brutvogelarten gerechnet. Alle europäischen Vogelarten sind besonders geschützt, einige Arten sind darüber hinaus auch streng geschützt. Es gibt keine Hinweise oder besondere Biotopstrukturen, die ein Vorkommen von gefährdeten oder nach Anhang I geschützten Vogelarten erwarten lassen.

Alle in Schleswig-Holstein wild lebenden Fledermausarten sind streng geschützt und im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und somit planungsrelevant und bezüglich der Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu prüfen. Der Großbaumbestand des Plangebietes besitzt potenziell bei einem Vorkommen entsprechender Strukturen (Baumhöhlen, Spalten, Rindenabrisse etc.) eine Quartierseignung für Fledermäuse. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch ggf. einzelne Gebäude als Fledermausquartier geeignet sind. Eine Begutachtung aller Bäume und Gebäude auf Fledermausquartiere im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrages ist nicht erfolgt, sondern muss bei Bedarf und Hinweisen auf die Ebene der Baugenehmigung verlagert werden. Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Struktur mit überwiegend gepflegten Gärten und der bereits bestehenden Bebauung keine hohe Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse, ausgewiesene Flugkorridore sind ebenfalls nicht auszumachen.

Es erfolgte eine Überprüfung möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch das Vorhaben für die betreffenden Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel. Zur Vermeidung von den Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind folgende Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

- Fällung von Gehölzen bzw. Bäumen gem. § 27a LNatSchG nicht im Zeitraum vom 1.3. bis zum 30.9.
- Bäume mit Stammdurchmessern über 30 cm und potenziellen Fledermausquartieren nur nach vorheriger Begutachtung durch einen Fledermaussachverständigen, weitere Details im Text.
- Abriss von Gebäuden außerhalb der Brutzeit von Vögeln vom 15.3. bis zum 30.9. bzw. innerhalb dieser Frist nach vorheriger Begutachtung durch einen Sachverständigen. Mit der Abrissgenehmigung ist die Auflage zu verbinden, dass keine

Fledermäuse geschädigt werden dürfen. Im Zweifelsfall ist ein Fledermaus-Gutachter hinzuzuziehen.

Weitere darüber hinausgehende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen werden eingehalten. Bei Einhalten der Vermeidungsmaßnahmen kommt es nicht zu einem Verbot der Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG.

## **6. Verkehrserschließung**

### **6.1. Äußere Erschließung**

Das Planungsgebiet wird durch die Hamburger Straße (L 326) erschlossen. Die Hamburger Straße stellt eine bedeutende Verkehrsachse in der Gemeinde dar. Sie bindet die Gemeinde in Richtung Süden an Norderstedt und Hamburg an und in Richtung Norden an das Mittelzentrum Kaltenkirchen.

Von der Hamburger Straße zweigen der Krons-kamp als Wohnstraße sowie die Kreisstraße Maurepasstraße in Richtung der östlich gelegenen Ortsteile Henstedt und Götzberg ab. Sie stellt auch die Verbindung zum Bildungsstandort Alstergymnasium und Olzeborchschule Henstedt-Ulzburg dar.

Das Plangebiet ist sehr gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden.

Der vorhandene Straßenraum des Krons-kamp und der Maurepasstraße werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Gemeinde möchte im Rahmen der 4. Änderung den Fuß- und Radweg auf der Nordseite der Maurepasstraße erweitern sowie an der Hamburger Straße. Damit soll auch der Schulweg in Richtung des Alstergymnasiums und der Olzeborchschule sicherer gestaltet werden. Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg muss hierfür teilweise Flächen von den Privateigentümern erwerben. Die notwendigen Flächen werden in der 4. Änderung als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Langfristig soll die Straße Krons-kamp als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet werden. Zu diesem Zweck ist der Erwerb von Flächen durch die Gemeinde erforderlich. Dies wird mit der Festsetzung zusätzlicher öffentlicher Straßenverkehrsflächen in der 4. Änderung vorbereitet.

Alle neuen Grundstückszufahrten werden ausschließlich durch den Straßenbaulast-träger genehmigt.

### **6.2. Ruhender Verkehr**

Für jede Wohneinheit müssen zwei Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg geschaffen werden. Die privaten Stellplätze sind an geeigneter Stelle auf den Grundstücken nachzuweisen. Öffentliche Parkplätze stehen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung. Im Krons-kamp sollen zusätzlich Flächen geschaffen werden. In der 4. Änderung wird hierfür eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### **6.3. ÖPNV**

Der Geltungsbereich ist sehr gut an den ÖPNV angebunden. Die AKN – Station Henstedt-Ulzburg liegt nur einige hundert Meter entfernt und ist fußläufig zu errei-

chen.

Die Maurepasstraße wird von den Buslinien 593 und 7141 befahren. In der Straße befindet sich die Haltestelle Virchowring.

#### **Hinweis der AKN Eisenbahn AG**

Forderungen der Grundstückseigentümer und –nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigung der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z.B. Lärmsanierung, Maßnahmen zur Minimierung von Geruchs- und Staubemissionen etc.) sind, auch durch die Rechtsnachfolger der o.g. Personen nicht möglich und damit auszuschließen.

Die AKN haftet für keinerlei Schäden, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes ergeben. Hierzu können auch keine Forderungen wegen der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere Verkehrsgeräusche und sonstige in den gesetzlichen Vorschriften behandelte Auswirkungen, geltend gemacht werden.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### **7.1. Trinkwasserversorgung**

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

Im Bebauungsplangebiet sind Trinkwasserleitungen vorhanden, die weder überplant noch überbaut werden dürfen.

Entstehende Kosten für Umlegung, Änderung und Rückbauten trägt der Veranlasser. Es wird besonders auf die Einhaltung des *DVGW Arbeitsblattes GW 125* hingewiesen.

Trinkwasserleitungen sind gegebenenfalls mit GFL-Rechten zu sichern.

### **7.2. Schmutzwasser**

Die Grundstücke sind an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen.

### **7.3. Oberflächenentwässerung**

Das Niederschlagswasser kann bei Nachweis eines entsprechenden Untergrundes versickert werden. Wenn Niederschlagswasser-Anschlüsse für die jeweiligen Grundstücke vorhanden sind, müssen diese gemäß Abwassersatzung genutzt werden (Anschluss- und Benutzungszwang).

### **7.4. Feuerlöscheinrichtungen**

Die Löschwasserversorgung ist auf der Grundlage des Brandschutzgesetzes durch die Gemeinde sicherzustellen. Für den Grundschutz wird aus dem Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung eine Löschwassermenge von 60 cbm/h bereitgestellt. Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 (4)) und der DIN 14090 genügen.

### **7.5. Stromversorgung**

Der Plangeltungsbereich ist an das Stromnetz der Schleswig-Holstein Netz AG angebunden.

Im Bereich der Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern befinden sich Niederspannungs-versorgungsleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG, die nicht überbaut werden dürfen. Zu Beginn der Anpflanzungen sind Leitungspläne anzufordern.“

### **7.6. Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG. Eine Anbindung der Grundstücke ist möglich.

Im Plangebiet liegen Niederspannungs- und Gasversorgungsleitungen, die nicht überbaut werden dürfen. Bei der Neupflanzung von Bäumen sind die Schutzabstände zu den Versorgungsleitungen zu beachten.

### **7.7. Abfallbeseitigung**

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

### **7.8. Altablagerungen**

Im Bereich der Flurstücke 19/12, 21/3, 21/4,22/21 und 22/25 der Flur 4, Gemarkung Ulzburg, sind Altablagerungen nicht ausgeschlossen.

Sollten hier Bauarbeiten geplant sein, muss davon ausgegangen werden, dass bei Eingriffen in den Untergrund Verunreinigungen festgestellt werden. Sollten bei den Arbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist umgehend die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg (Tel.: 04551/9612-325) – zu informieren.

Im Bereich der Flurstücke 19/19 und 19/18 der Flur 4, Gemarkung Ulzburg liegt eine Bauaktenrecherche vor, die die Nutzung durch eine Tankstelle und eine Werkstatt für landwirtschaftliche Geräte belegt. Hier ist im Fall der Bebauung zu recherchieren, ob der Rückbau der Tankstelle gutachterlich begleitet wurde oder sogar eine Bodenuntersuchung stattgefunden hat. Wenn keine neuen Anhaltspunkte für eine Verdachtsentkräftigung vorliegen, wird eine Orientierende Erkundung der Fläche notwendig.

### **7.9. Telekommunikation**

Die Telekommunikation wird durch die Erweiterung des bestehenden Netzes der Deutschen Telekom AG oder anderer Anbieter sichergestellt.

### **7.10. Geothermie**

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit Anlagen zur Nutzung von „Erdwärme“ zu installieren. Dazu muss eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg beantragt werden.

## 8. Denkmalschutz

Aufgrund des Alters, des guten baulichen Zustandes und der städtebaulichen Besonderheit wird für die Gebäude Maurepasstraße Nr. 4, 5, 6, 7, 9, 13, 20 und 22 eine Erhaltungssatzung angestrebt.

### Hinweis

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## 9. Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg Kosten für die Erweiterung der Verkehrsflächen und des Fuß- und Radweges.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg am 11.12.2018 gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den 12.12.2018



(Der Bürgermeister)