

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 106 „Gewerbegebiet Kirchweg Nord“

der Gemeinde

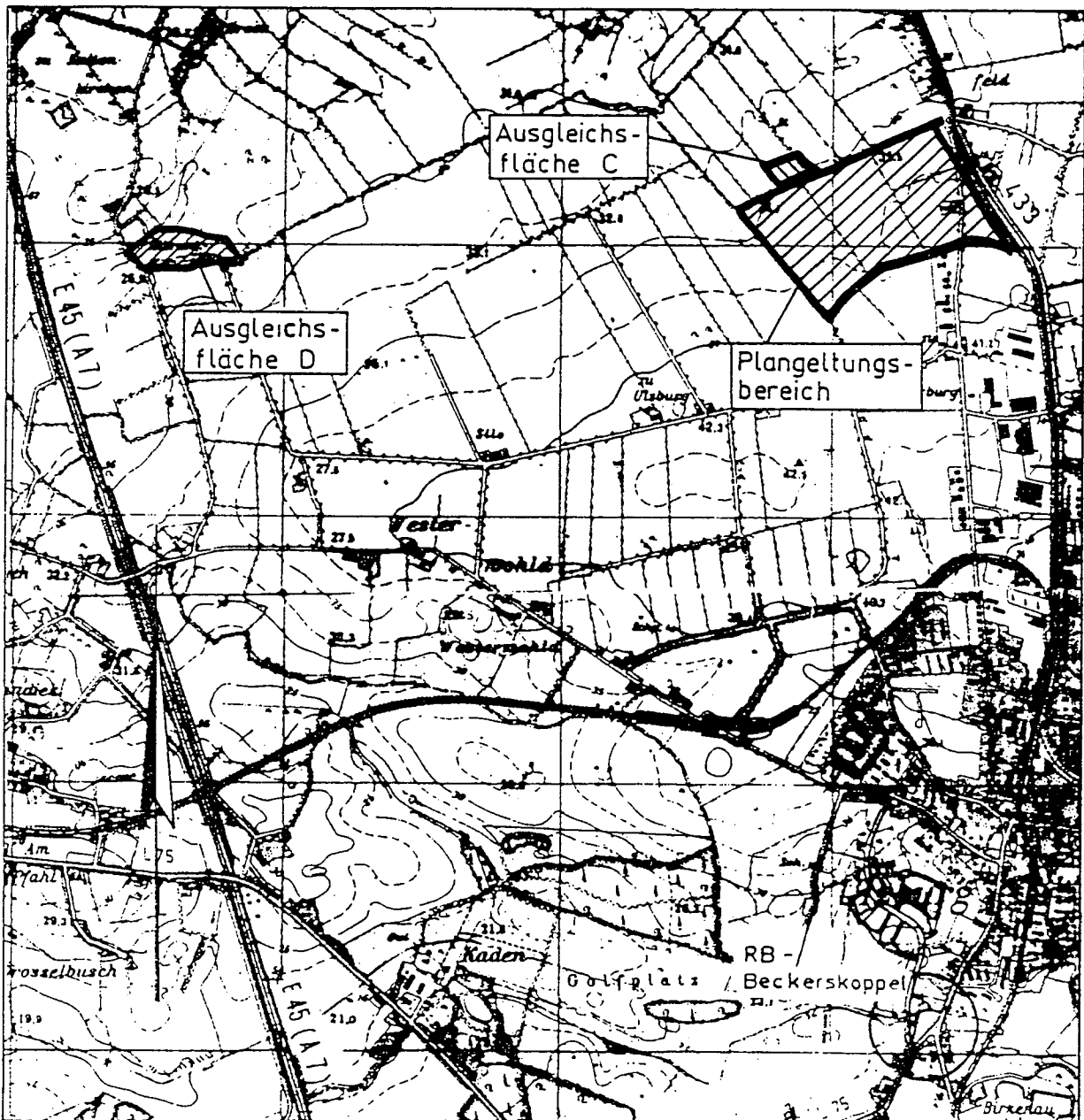
Henstedt-Ulzburg

Kreis Segeberg

WAACK + DÄHN
INGENIEURBÜRO GMBH

Übersichtsplan
Maßstab 1 : 25000

Stand: 30.09.1998



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 106 „Gewerbegebiet Kirchweg Nord“
für das Gebiet östlich der B-Pläne Nr. 83 „Industriegebiet Nord“
und Nr. 76 „Heidekoppeln“,
nördlich der B-Pläne Nr. 43 „Krögerskoppel“, Nr. 31 „Immenhacken“ und
Nr. 49 „Brahmkoppel“
und westlich der Hamburger Straße (B 433) bzw. der AKN-Trasse
sowie südlich des B-Planes Nr. 101 „Nördlich Redder Kisdorffeld“
und südlich der Ausgleichflächen des Planfeststellungsverfahrens für den
Ausbau der AKN, d. h. südlich des Flurstückes 1/41

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Entwicklung des Planes	1
2. Rechtsgrundlagen	4
3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes	5
4. Beteiligte Grundeigentümer	6
5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	7
6. Verkehrsflächen	7
7. Oberflächenentwässerung	10
8. Grünflächen	11
9. Ver- und Entsorgungseinrichtungen	13
10. Schutzzonen	14
Übersichtspläne	15 u. 16

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

- Teil A – Planzeichnung
Teil B – Textteil

1. Entwicklung des Planes

- Grundlage Der Bebauungsplan Nr. 106 „Gewerbegebiet Kirchweg Nord“ wird aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg entwickelt.
- F-Plan Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist im Norden Henstedt-Ulzburgs ein größeres, geschlossenes Gewerbegebiet dargestellt. Dieses Gewerbegebiet besteht im südlichen Bereich aus Gewerbeflächen und im nördlichen Bereich aus Industrie- und Gewerbeflächen.
- Entwicklungsgutachten Das Gebiet wurde auch in den vom Architekten-Contor Ferdinand + Ehlers aufgestellten Entwicklungsgutachten für den Raum Kaltenkirchen, Henstedt-Ulzburg, Kisdorf aufgenommen und nach Nordosten vergrößert. Ein Teil des Gebietes ist bereits erschlossen.
- Strukturplan Unter Berücksichtigung neuerer Zielvorstellungen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg in Zusammenhang mit der Trasse des Autobahnzubringers ist für die nordwestlichen Gewerbeflächen Henstedt-Ulzburgs zusammen mit den Flächen auf ehemaligem Kisdorfer Gebiet ein Strukturplan aufgestellt worden.
- B-Plan 106 Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 106 ist eine weitere Teilfläche dieses Gewerbegebietes. Entsprechend der im Flächennutzungsplan dargestellten Gliederung wird der Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Planungsziel

Das Gebiet des Bebauungsplanes soll der Ansiedlung von sowohl kleineren, mittleren und größeren Gewerbebetrieben dienen.

Die Gemeinde ist bestrebt, nur Betriebe mit einer geringen Umweltbelastung anzusiedeln.

Bei dem Verkauf von Flächen muß eventuell im Einzelfall über notwendige Ausgleichsmaßnahmen entschieden werden.

Die Prüfung der zulässigen Emissionen obliegt den Gewerbeaufsichtsämtern.

Nicht zulässige Betriebe

Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen; ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe bis zu 300 m² 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.

Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben

Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben in dem Geltungsbereich entspricht den Zielen der Raumordnung und Städteplanung. Gemäß dem Rahmenplan Ulzburg-Mitte soll das geplante Ortszentrum in zentraler Lage der Gemeinde ausgebaut und erweitert werden, um so an Bedeutung zu gewinnen. Eine verstärkte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet würde dieser Planung entgegenwirken. Dieses um so mehr, als bereits südlich der Gutenbergstraße und östlich des Kirchweges eine größere Anzahl von Einzelhandelsbetrieben existiert.

Weiterer Ausschlußgrund Der B-Plan-Bereich liegt im Norden des Gewerbegebietes Ulzburg. Der durch kundenintensive Betriebe erzeugte Verkehr aus den Wohngebieten müßte daher das Gewerbegebiet ganz durchfahren und würde den Güterverkehr behindern.

Verkehr

Anschluß an das übergeordnete Netz

Der Anschluß an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt im Süden über die Straße Heidekoppel bzw. den Kirchweg und die Gutenbergstraße an die B 433 und im Norden über die Straße Heidekoppel und den geplanten Autobahnzubringer Kaltenkirchen-Süd an die A 7.

Haupterschließungsstraße

Die Haupterschließungsstraße ist die östlich in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straße Heidekoppel im Geltungsbereich der B-Pläne 83 / 76.

Innere Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die nördlichen bzw. südlichen in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßen bzw. die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Verbindungsstraße.

Die nördliche Straße beginnt an der Straße Heidekoppel und endet mit einer Kehre. Die südliche Straße beginnt ebenfalls an der Straße Heidekoppel und wird im Osten an den Kirchweg angebunden.

Über die geplante Ladestraße wird eine zusätzliche Verbindung zum B-Plan 43 „Krögerskoppel“ hergestellt.

Industriegleis

Für die Anbindung des Industriegleises mit Ladestraße im Bereich des B-Planes 43 „Krögerskoppel“ wird im östlichen Bereich des Geltungsbereiches eine Bahntrasse mit Anschluß an die verlegte AKN-Trasse festgelegt.

Regenrückhaltebecken Für die Rückhaltung und Reinigung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Plangebiet wird im Norden des Gebietes ein Regenrückhaltebecken angeordnet.

Knick- und Baumbestand Die vorhandenen Knickwälle und Bäume innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollen größtenteils erhalten und durch Pflanzgebote ergänzt werden.

Lediglich im Bereich der geplanten Straßen und für Erweiterungsmöglichkeiten der südlich angrenzenden Gewerbeflächen (B-Plan 43, B-Plan 49) müssen Teile der vorhandenen Knicks gerodet werden.

vorhandene Leitungen - nicht vorhanden -

2. Rechtsgrundlagen

Aufstellung und Satzungsbeschluß Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 106 ist nach den §§ 1, 2 und 8 ff des Baugesetzbuches aufgestellt und am als Entwurf beschlossen worden. Der Satzungsbeschluß erfolgte am

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gesetze zugrunde:

BauGB (1997) – das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

BauNVO (1990) – die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 BGBl. 1 S. 466

PlanzV 90 – die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

LBO (1994) – die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 11.07.1994 (GVObI. Schl.-H. S. 321)

3. Lage und Umfang des Bebauungsgebietes

Lage	Das Gebiet des Plangeltungsbereiches liegt im Norden des Ortsteiles Ulzburg der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.
Grenzen	<p>Die Grenze im Norden verläuft entlang des Geltungsbereiches des B-Planes 101 „Nördlich Redder Kisdorffeld“ und der Ausgleichsflächen des Planfeststellungsverfahrens für den AKN-Ausbau (Flurstück 1/41).</p> <p>Im Westen wird das Gebiet durch die Grenzen der B-Pläne Nr. 76 „Heidekoppeln“ und Nr. 83 „Industriegebiet Nord“ begrenzt.</p> <p>Im Osten ist die Grenze die Trasse der verlegten AKN-Strecke.</p> <p>Die südliche Begrenzung bilden die Grenzen der B-Pläne Nr. 43 „Krögerskoppel“, Nr. 31 „Immenhacken“ und Nr. 49 „Brahmkoppel“.</p>
Nutzung angrenzender Flächen	<p>Die nördlich angrenzenden Flächen werden mit Ausnahme eines Teilbereiches des B-Planes 101 zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Die angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete sind mit Ausnahme einzelner Stichstraßen fertig erschlossen und größtenteils bebaut.</p>

Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Bebauungsgebietes umfaßt eine Fläche von ca. 328.500 m².

Davon entfallen auf

- Gewerbeflächen:	220.000 m ²
- Verkehrsflächen:	32.000 m ²
- Wanderwege	2.000 m ²
- Grünflächen und Ausgleichsflächen:	63.000 m ²
- Wasserflächen	500 m ²
- Regenrückhaltebecken	<u>11.000 m²</u>
Gesamtfläche	<u>328.500 m²</u> =====

Dazu kommen Ausgleichsflächen außerhalb des B-Planes mit folgenden Flächen:

Ausgleichsfläche C:	11.400 m ²
Ausgleichsfläche D:	<u>38.600 m²</u>
	50.000 m ²

4. Beteiligte Grundeigentümer

Liegenschaftskataster

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster ermittelt.

Eigentümer

Sie sind im Eigentümerverzeichnis aufgeführt.

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Freie Vereinbarung Die Ordnung des Grund und Bodens der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke soll durch die Gemeinde Henstedt-Ulzburg im Wege der freien Vereinbarung vorgenommen werden.

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat bereits Flächen bzw. Tauschflächen für den Erwerb von Grundstücken erworben.

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

6. Verkehrsflächen

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

Gewerbestraße

Die Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes sind die nördliche und die südliche in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßen und die in Nord-Süd-Richtung als Verbindung vorgesehene Querspange.

Die nördliche und die südliche Erschließungsstraße werden im Westen an die Straße Heidekoppel als Haupterschließungsstraße für das Gewerbe- und Industriegebiet Ulzburg angebunden.

Die nördliche Erschließungsstraße endet als Stichstraße mit einer Kehre.

Die südliche Erschließungsstraße wird an den Kirchweg im Osten im Bereich der vorhandenen Kehre angebunden.

Die Erschließung des B-Planes ist abschnittsweise vorgesehen. Im Bereich des östlichen, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Knicks werden daher zusätzliche Kehren angeordnet, die auch nach dem Endausbau bestehen bleiben sollen.

Alle Kehren werden mit einem Wenderadius von $R = 12$ m ausgebildet.

Die Erschließungsstraßen erhalten eine Fahrbahnbreite von 6,50 m. Auf den Süd- bzw. Westseiten der Straßen werden 2,50 m breite Parkplätze bzw. Grünstreifen angeordnet. Die dahinter liegenden Gehwege werden gepflastert und erhalten eine Breite von 2,50 m.

Die Gehwege auf den Nordseiten bzw. der Ostseite werden mit wassergebundener Decke hergestellt und erhalten eine Breite von 1,50 m.

Die Ladestraße mit Anbindung an den B-Plan 43 „Krögerskoppel“ erhält eine Fahrbahnbreite von 6,00 m.

Der Gehweg wird wie bei den Erschließungsstraßen auf der Westseite mit 2,50 m und auf der Ostseite mit 1,50 m Breite ausgebildet.

Für die Erschließung der östlichen Gewerbeflächen im Bereich des vorhandenen Kirchweges wird lediglich eine kurze Stichstraße in Form einer Schleife vorgesehen.

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. Für öffentliche Parkplätze wurden in den Erschließungsstraßen einseitige Längsparkstreifen angeordnet.

Die Längsparkstreifen werden durch Grünflächen unterbrochen und aufgelockert. Die Einzellängen der Parkstreifen sind mit mind. 18 m vorgesehen, damit auch Lkw außerhalb der Fahrbahn anhalten und für kurze Zeit parken können. Diese Anordnung hat sich in vergleichbaren Gewerbegebieten als funktionsgerecht erwiesen.

Wirtschaftsweg

Der im Osten verlaufende Kirchweg bleibt nördlich der Straßenschleife bis zur B-Plan-Grenze als Wirtschaftsweg erhalten. Durch die Trassenverlegung der AKN wird es notwendig, den Wirtschaftsweg auf der Westseite der AKN bis zum Anschluß an den nördlichen Wirtschaftsweg im Bereich des Redders neu herzustellen. Die Kreuzung mit dem geplanten Industriegleis erfolgt dabei rechtwinklig zur Bahn mit einer Verschwenkung des Weges.

Wanderwege (Geh- und Radwege)

Entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Knicks werden Wanderwege (Geh- und Radwege) angelegt. Die geplanten Wege schließen im Norden an den Wirtschaftsweg im Bereich des Redders an, der gleichzeitig auch als Wanderweg dient.

Der östliche Wanderweg soll nach Fertigstellung des Autobahnzubringers nach Norden verlängert werden und über eine Querung des Autobahnzubringers einen Anschluß an den parallel verlaufenden Wirtschaftsweg erhalten.

Der westliche Wanderweg wird im Süden über die Flächen des vorhandenen Regenrückhaltebeckens „Krögerskoppel“ bis an die Straße Krögerskoppel im Bereich des B-Planes 43 geführt.

Der östliche Wanderweg endet im Süden am Gehweg der geplanten Ladestraße.

7. Oberflächenentwässerung

Rückhaltung	Die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über das im Geltungsbereich des B-Planes 106 liegende Regenrückhaltebecken.
Lage des RHB	Die Lage des RHB wird am nördlichen Rand des Bebauungsplanes festgesetzt. Diese Lage bietet sich aufgrund der Höhenverhältnisse und der Lage zur Vorflut an.
Vorflut	Als Vorflut dient der Graben Nr. 319. Dieser beginnt an der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes im Bereich des vorhandenen Redders und verläuft entlang eines Knicks in nördlicher Richtung. Der Graben Nr. 319 mündet in die Krückau.
Bepflanzung	Für die Bepflanzung des Beckens wird ein gesonderter landschaftspflegerischer Begleitplan in Zusammenhang mit dem gesonderten Entwurf zum RHB aufgestellt.
Genehmigung	Für das Becken und den entsprechenden landschaftspflegerischen Begleitplan wird die Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde bzw. bei der unteren Naturschutzbehörde eingeholt.

8. Grünflächen

Bestand und Eingriffe

Die Fläche des Bebauungsplanes wird zur Zeit größtenteils als Acker- und Grünland genutzt. Die Parzellen werden durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Knicks gegliedert. An der Nordgrenze des Gebietes befindet sich ein vorhandener Teich.

Im Südosten des Gebietes am Kirchweg befindet sich ein Wohnhaus mit mehreren Nebengebäuden und vorhandenen Einzelbäumen.

Die Eingriffe im Rahmen der Erschließung, insbesondere in den Knick- und Baumbestand werden auf ein Mindestmaß beschränkt.

Die Bestands-, Eingriffserfassung und Regelung ist aus dem Grünordnungsplan des Bebauungsplanes ersichtlich.

Grünordnungskonzept

Folgende Punkte sind Bestandteil des Grünordnungskonzeptes:

- Erhaltung der vorhandenen Knicks mit Eingriffsvermeidung in den Bestand
- Entwicklung der vorhandenen Knicks zu Reddern durch die Neuanlage von Knicks
- Anlage von Knickschutzstreifen an den vorhandenen und neuen Knicks
- Grundwasserschutz
- naturnahe Gestaltung des RHB
- Anlage von Ausgleichsflächen mit Gehölzanpflanzungen im östlichen Bereich zur Eingrünung im Bereich der AKN-Trasse
- Durchgrünung des Baugebietes durch Straßenbaumpflanzungen und Gehölzneuanlagen auf den Gewerbegrundstücken

- Nutzung der Redder als Wanderwege (Geh- und Radwege).

Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes vorgesehen:

- Gehölzanpflanzungen im östlichen Bereich (Flächen A)
- Sukzessionsflächen mit Abgrenzung durch Gehölzanpflanzungen (Fläche B)

Weitere Ausgleichsmaßnahmen liegen außerhalb des Geltungsbereiches:

- Im nördlich angrenzenden Geltungsbereich des B-Planes 101 wird die bisher landwirtschaftliche Fläche als Sukzessionsfläche festgesetzt (Fläche C).
- Im Bereich des alten Klärwerkes Kaltenkirchen an der Krückau ist die Gemeinde im Besitz des Flurstückes 112/2. Die Fläche wird aus der Nutzung genommen und als extensives Grünland festgesetzt (Fläche D).

Die Lage der Fläche ist aus im beiliegenden Übersichtsplänen ersichtlich.

Die Bestimmung des Ausgleichsdefizites und die Festlegungen der Ersatzansprüche sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Realisierung

Die im Gewerbegebiet festgesetzten Anpflanzungen sind (entsprechend dem Baufortschritt) in der nächstmöglichen Pflanzzeit durchzuführen.

Neue Knicks sind abschnittsweise bei Erschließung herzustellen.

Die externen Ausgleichsflächen sind bei Erschließungsbeginn anzulegen.

9. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Inanspruchnahme für vorzuhaltende Flächen und Standorte für Versorgungsanlagen werden rechtlich in den Kaufverträgen mit den jeweiligen Erwerbern geregelt.

Wasserversorgung

Alle Grundstücke werden an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

Träger ist der Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen/Henstedt-Ulzburg.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schlesweg AG

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 oder in durch Leitungsrechte gesicherten Flächen als Freigefälleleitungen verlegt. Da das Gelände nach Norden zum Tal der Krückau hin fällt, werden die Abwässer über eine Freigefälleleitung zur Übergabestation Kaltenkirchen geleitet, wo das Schmutzwasser dann direkt dem Abwasserzweckverband übergeben wird.

Regenwasser

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Regenkanäle.

Die schadlose Ableitung des Regenwassers erfolgt in das geplante RHB. In diesem wird das anfallende Oberflächenwasser gereinigt und gedrosselt über eine Rohrleitung in den Verbandsgraben 319 abgegeben.

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.

Feuerlöscheinrichtung

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

10. Schutzzonen

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der künftigen Wasserschutzzone III der Wassererfassung Kaltenkirchen.

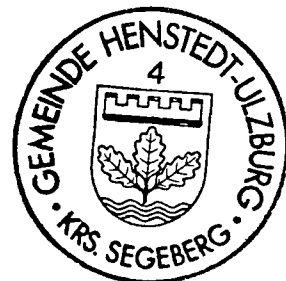
Im Zuge der Baugenehmigungen wird sichergestellt, daß keine umweltgefährdenden Stoffe unsachgemäß im Plangebiet gelagert werden.

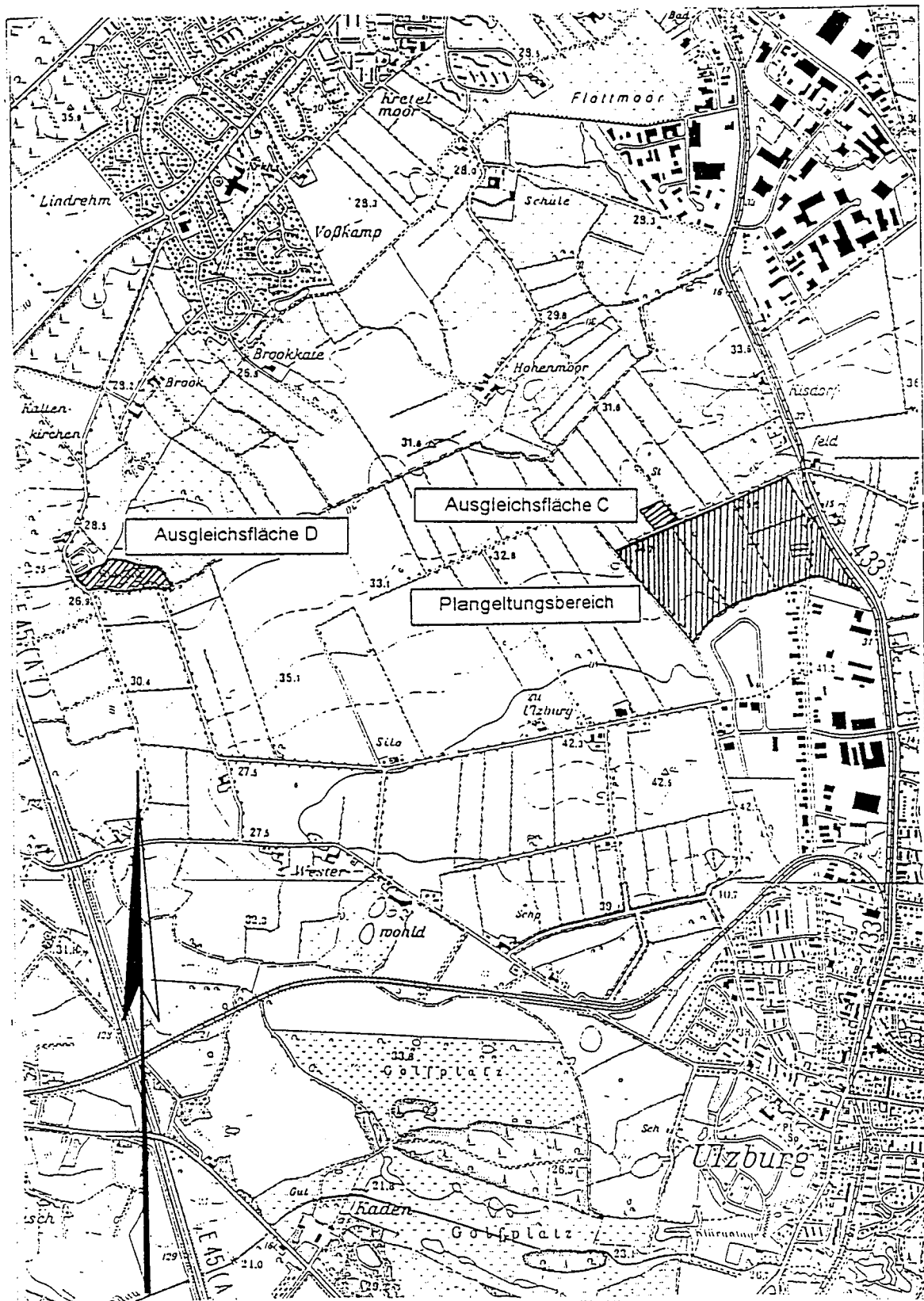
Eine Umweltgefährdung durch das Gewerbegebiet wird somit weitestgehend vermieden.

Henstedt-Ulzburg, den **04. Okt. 1999**

H. Albrecht
Gemeinde Henstedt-Ulzburg

– Der Bürgermeister –

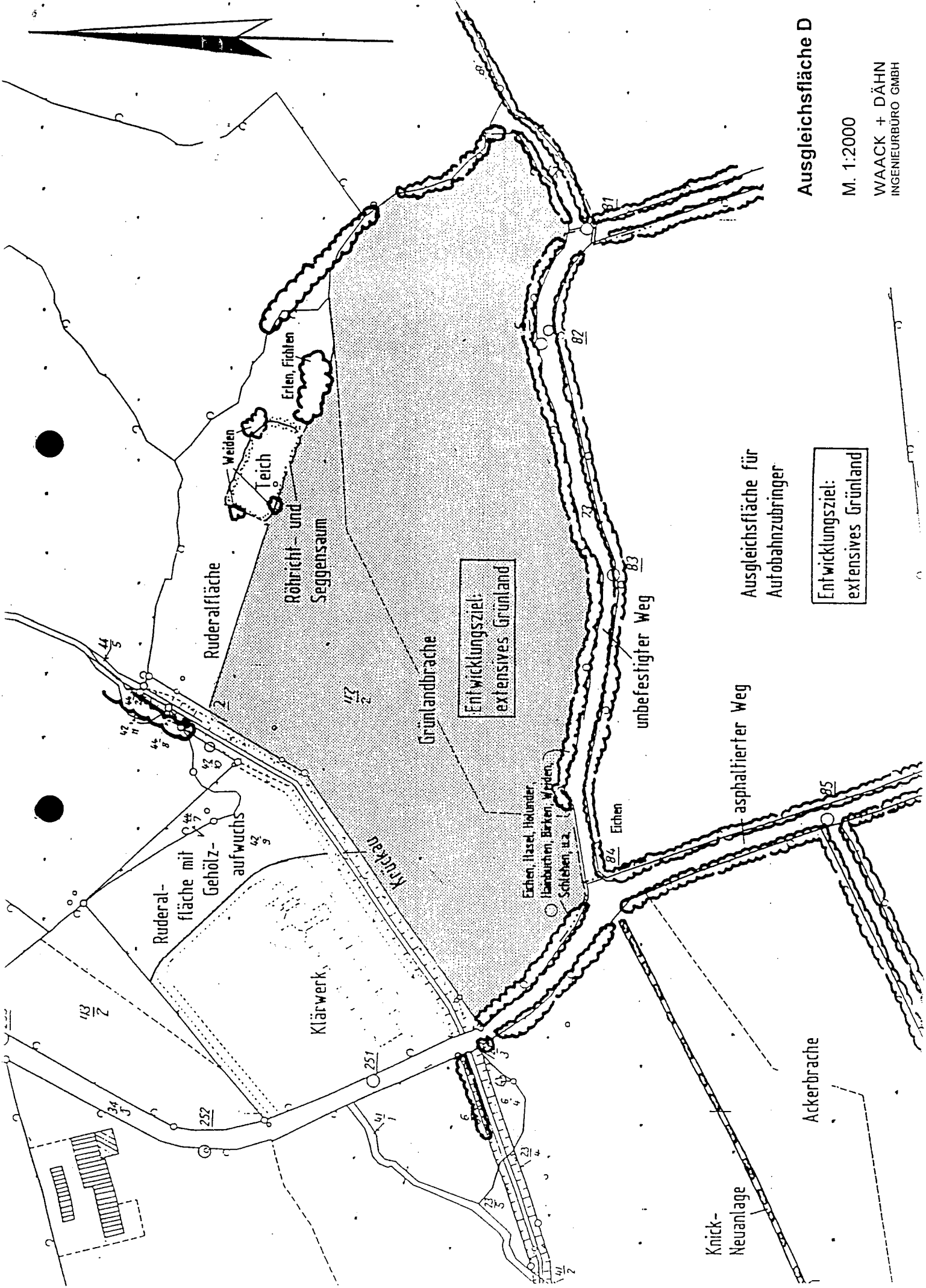
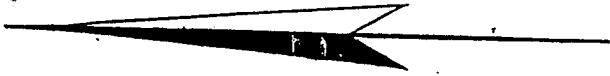




Lage der Ausgleichsflächen
C und D

Übersichtsplan M. 1:25000

WAACK + DÄHN
INGENIEURBÜRO GMBH



Ausgleichsfläche D

M. 1:2000

WAACK + DÄHN
INGENIEURBÜRO GMBH

Ausgleichsfläche für
Autobahnzubringer

Entwicklungsziel:
extensives Grünland

unbefestigter Weg

asphaltierter Weg

Ackerbrache

Knick-
Neuanlage

Ruderalfläche

Ruderal-
fläche mit
Gehölz-
aufwuchs

Klärwerk

Grünlandbrache

Entwicklungsziel:
extensives Grünland

Röhricht- und
Seggensaum

Weiden

Teich

Erlen, Fichten

Eichen, Hasel, Holunder,
Harburchm, Birken, Weiden,
Schlehen, u.z.

Eichen