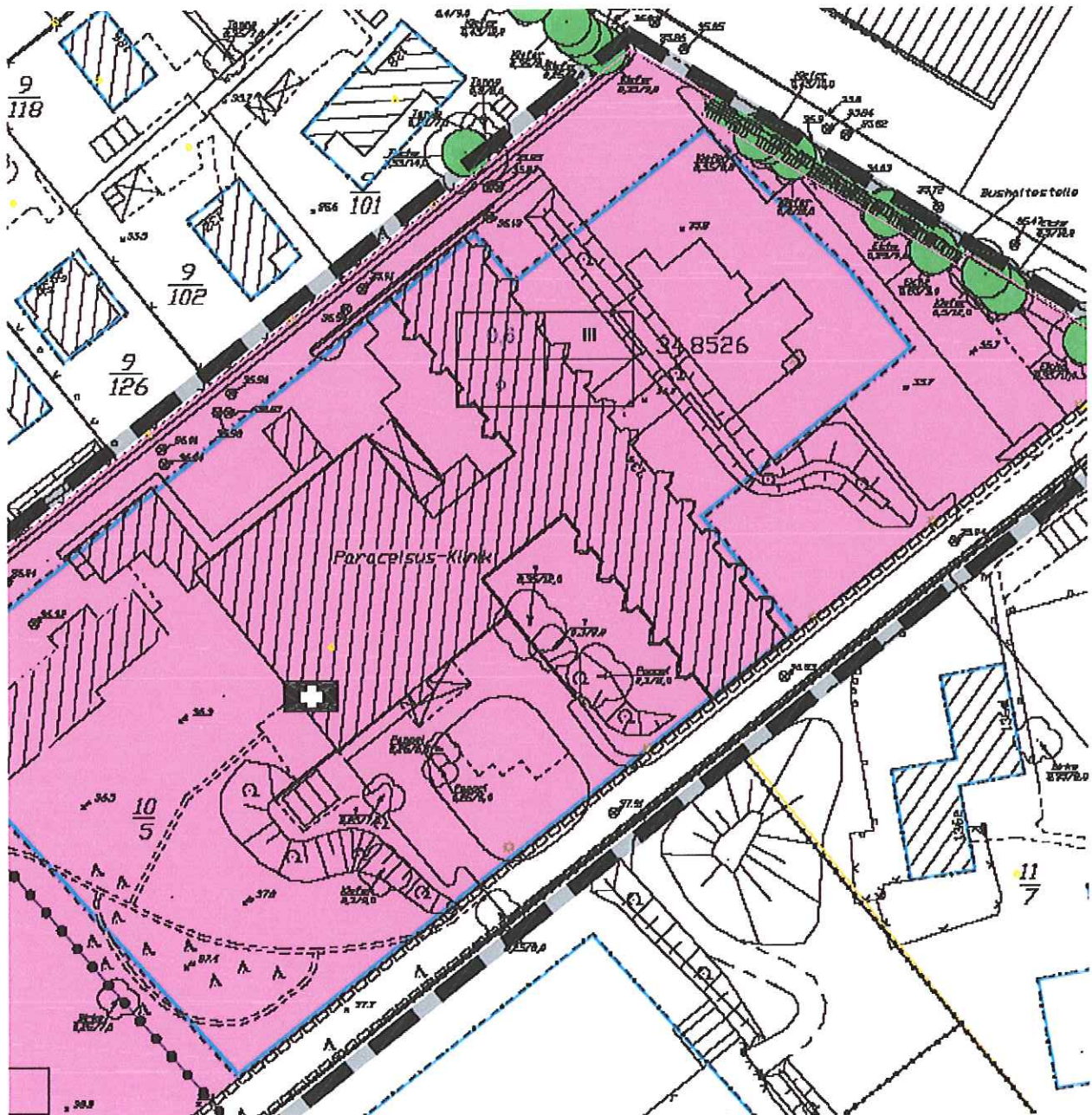


# BEGRÜNDUNG

für die

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Gräflingsberg / Heidelweg“ für das Gebiet südlich der Wilstedter Straße - nördlich der vorhandenen Waldfläche - östlich der vorhandenen Bebauung an der Straße Gräflingsberg - westlich der Bebauung des Brüdertofes im Ortsteil Henstedt-Rhen



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Inhalt:

1. Allgemeine Grundlagen
  - 1.1 Rechtsgrundlagen
  - 1.2 Bestand, Lage des Gebietes
2. Planungsziele
3. Entwicklung des Planes
  - 3.1 Art und Maß der Nutzung
  - 3.2 Gestaltung, Bauweise
  - 3.3 Grünfestsetzungen
  - 3.4 Städtebauliche Daten
4. Verkehrserschließung
  - 4.1 Innere Erschließung
  - 4.2 Ruhender Verkehr
5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
6. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

## **1. Allgemeine Grundlagen**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 17.02.2004 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Gräflingsberg / Heidelweg“ aufzustellen.

Die Bebauungsplanänderung ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg entwickelt worden.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 1.8.2002
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000 (GVObI. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient der Katasterplan des Ursprungsplanes des Dipl.-Ing. Patzelt, Norderstedt.

### **1.2. Bestand, Lage des Gebietes**

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Ortsteiles Henstedt-Rhen. Die Flächen des Änderungsbereiches sind im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Das Plangebiet liegt direkt südlich der Wilstedter Straße.

Das Gebiet wird im Süden von Waldflächen begrenzt.

## **2. Planungsziele**

Planungsziele sind:

- Neufestsetzungen der Baugrenzen für die Paracelsus-Klinik für den geplanten Anbau bzw. Umbau des Eingangsbereiches
- Berücksichtigung der neuen Stellplatzsituation

- Abarbeitung der ökologischen Belange und der Eingriffs- und Ausgleichsregelung.

### 3. Entwicklung des Planes

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist eine Grundflächenzahlfestsetzung von 0,6 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt. Es ist eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt. Die Höhe der Gebäude ist durch entsprechende Festsetzungen im Text – Teil B – begrenzt.

Die Änderung der Baufenster ist notwendig, um den geplanten Anbau bzw. Umbau des Eingangsbereiches realisieren zu können und dadurch die internen Abläufe der Klinik zu verbessern.

#### 3.2 Grünfestsetzungen

Die zukünftige Versiegelung wird erhöht. Eine Erweiterung der Ausgleichsflächenausweisung erübrigt sich, da im Ursprungsgrünordnungsplan der Eingriff der Erweiterung des Klinikgebäudes bereits zugeordnet ist. (Verl. Seite 43 des GOP zum B 113).

Die im Ursprungsplan festgesetzten Bäume und Knicks werden durch die Erweiterungsmaßnahme nicht beeinträchtigt.

#### 3.4 Städtebauliche Daten

Der Planbereich in der Planzeichnung - Teil A - ist durch Signatur für den Geltungsbereich begrenzt. Es umfasst die Flächen, die ca. 2,77 ha groß sind.

Folgende Flächenverteilung ist zukünftig vorgesehen:

<b>GRUPPE</b>	<b>GESAMTFL in m<sup>2</sup></b>
<b>Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Natur</b>	Ca. 151,00
<b>Geh- Fahr- und Leitungsrechte</b>	Ca. 2.030,00
<b>Gemeinbedarfsfläche</b>	Ca. 25.500,00
<b>Summe</b>	<u>Ca. 27.681,00</u>

### 4. Verkehrserschließung

#### 4.1 Innere Erschließung

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die Wilstedter Straße, die zugleich den Anschluss an die überörtliche Erschließung sicherstellt.

## 4.2 Ruhender Verkehr

Die benötigten Stellplätze für den ruhenden Verkehr im Plangebiet sind in der Bauantragsstellung nachzuweisen. Die Ausbaupläne für die Parkflächen sind mit der Verkehrsaufsichtsbehörde abzustimmen.

## 4.2 Öffentlicher Personen Nahverkehr

Die Paracelsus-Klinik ist durch die im Rahmen der im Hamburger Verkehrsverbund GmbH (HVV) betriebenen Buslinie 593 angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle ist Rhen, Paracelsus-Klinik, die sich direkt an der Klinik befindet. In ihrem Verlauf ist die Linie 593 an der Haltestelle Rhen, Wilstedter Straße mit der Buslinie 293 verknüpft, die wiederum die Anbindung an das SPNV-Netz der Metropolregion Hamburg schafft.

## 5. **Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die entsprechende Festsetzung der in der Bebauungsplanänderung 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 Entsorgungsleitungen**

### a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über den Wasserzweckverband Kaltenkirchen/Henstedt-Ulzburg. Das Leitungsnetz ist in ausreichender Dimensionierung vorhanden oder wird dementsprechend ausgebaut.

Im Bereich der Planänderung sind Trinkwasserleitungen verlegt, die weder überplant noch überbaut werden dürfen.

### b) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die E.ON Hanse.

### 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 wird in vorhandene Vorfluter geleitet. Die Wassermengen werden in Rückhaltebecken entsprechend der Begründung des Ursprungsplanes gespeichert.

#### e) Gas

Das Gebiet wird von der E.ON Hanse mit Erdgas versorgt. Ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

Es wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass alle Leitungen und Kabel von E.ON Hanse von oben zugänglich bleiben müssen. Außerdem wird davon ausgegangen, dass die Baumaßnahmen weder zu einer Lageveränderung der Anlage- teile führt, noch, dass es zu dauerhaften unzulässigen Über- bzw. Unterdeckungen der Anlagen kommt.

Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten ist der Bauunternehmer verpflichtet, bei E.ON Hanse durch Anforderung der bis dahin ggf. aktualisierten Planunterlagen einschließlich der Hausanschlussleitungen Auskunft über die Lage der im Aufgrabungsbereich befindlichen E.ON Hanse-Anlagen einzuholen.

Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, dass nach den für den Tiefbau geltenden technischen Regeln sämtliche Schacht- und Kanalbauwerke - auch in Bau befindliche - vor deren Betreten durch Kontrollmessungen auf Gasfreiheit zu überprüfen sind. Die Messungen müssen sich auf alle Arten von Gas erstrecken.

#### f) Müllbeseitigung

Die Grundstücke werden entsprechend der Ortssatzung an die Müllabfuhr der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen. Die Durchführung der Müllabfuhr erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg und seinen Subunternehmen.

#### g) Feuerlöscheinrichtungen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Löschwasserversorgung aus dem Netz der zentralen Wasserversorgung im Rahmen des bestehenden Vertrages über die Kosten zum Bau und zur Unterhaltung der Hydranten vom 16.04.1996 entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt 405 entgegen der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes lediglich mit 48 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt werden kann.

Die vorhandenen und nachgeordnet vorgesehenen Versorgungsleitungen bieten keine höhere Entnahmemöglichkeit. Entsprechend des DVGW-Arbeitsblattes 405 ist die Bereitstellung mit 48 m<sup>3</sup>/h als ausreichend bemessen zu sehen.

#### h) Telekommunikationsanlagen

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 vorzusehen.

Henstedt-Ulzburg, 22.05.2006



Der Bürgermeister