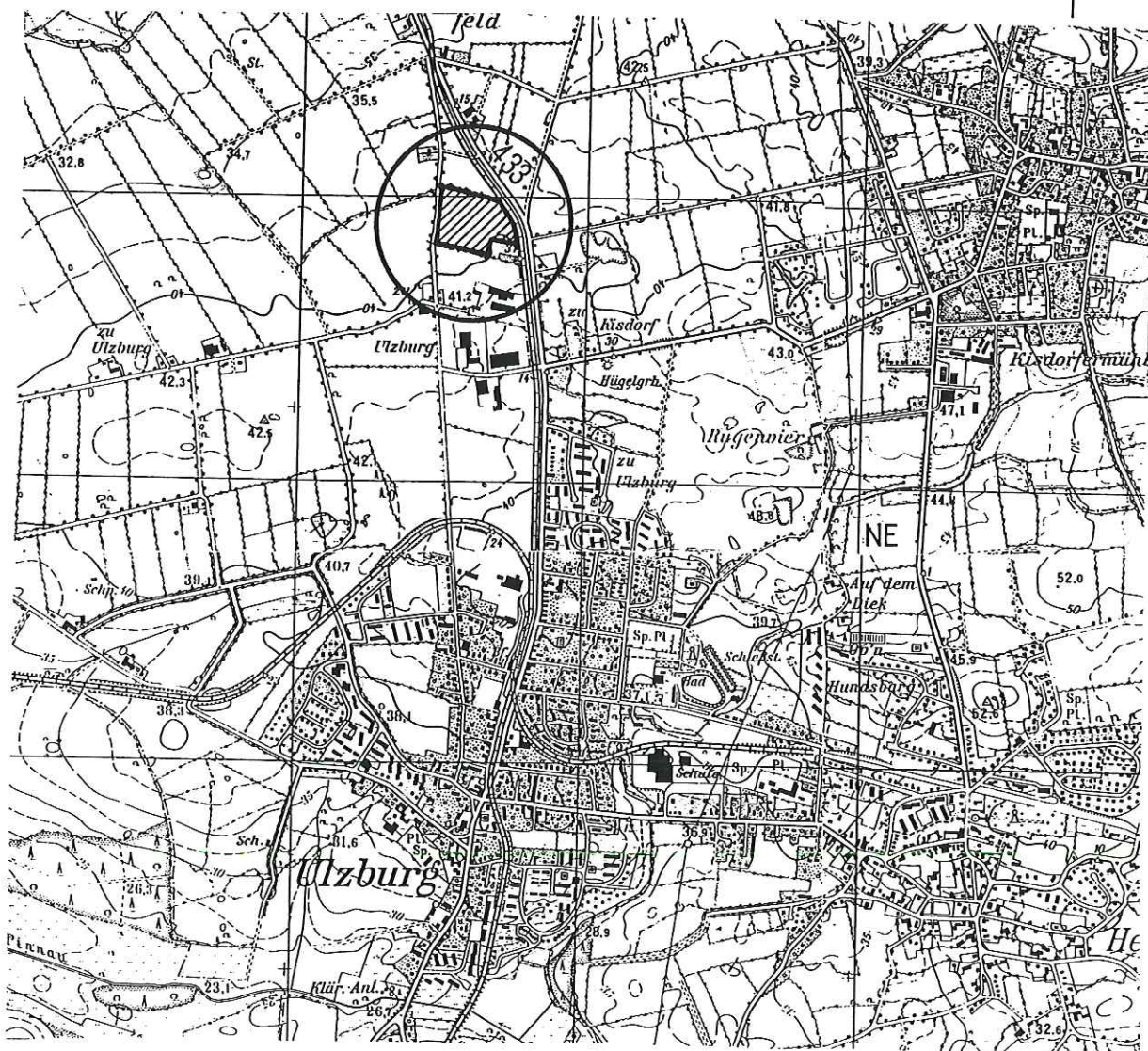


Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 49 „Brahmkoppel“
der Gemeinde
Henstedt-Ulzburg
Kreis Segeberg

Übersichtsplan

Maßstab 1 : 25000



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 49 „Brahmkoppel“ für das Gebiet zwischen B 433 und dem Nordteil des Kirchweges der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

INHALTSVERZEICHNIS

- I. Entwicklung des Planes**
- II. Rechtsgrundlagen**
- III. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes**
- IV. Beteiligte Grundeigentümer**
- V. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**
- VI. Verkehrsflächen**
- VII. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**
- VIII. Grünflächen und Knicks**
- IX. Schalltechnische Maßnahmen**
- X. Kosten**

I. Entwicklung des Planes

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg entwickelt. In diesem Flächennutzungsplan sind die überplanten Flächen als Industriegebiet (§ 9 BauNVO) dargestellt.

Das Gebiet ist durch den ausgebauten Kirchweg und eine nach Osten führende geplante Stichstraße erschlossen. Es soll der Ansiedlung von Industriebetrieben dienen. Um den Charakter des Gebietes zu wahren, sind durch Text Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 300 m² Verkaufsfläche ausgeschlossen bzw. nur ausnahmsweise zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Die Zweckbestimmung bleibt gewahrt, wenn die Verkaufsstelle dem Verkauf der in diesem Gebiet hergestellten Waren bzw. der Versorgung der dort lebenden bzw. arbeitenden Bevölkerung dient. Rechtsgrundlage hierfür ist § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes stellt ei-

nen Teilbereich eines großen in sich geschlossenen Gewerbegebietes dar, dessen Gliederung von Gewerbegebiet mit eingeschlossenem Sondergebiet - großflächige Einzelhandelsbetriebe - im südlichen Bereich, über Mischgebiete im mittleren Bereich dann im nördlichen Bereich in ein ausschließliches Industriegebiet übergeht. Der mit diesem Bauleitplan überplante Bereich wird ausschließlich als GI (Industriegebiet) festgesetzt.

Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben erfolgt auch, weil in dem südlich anschließenden Bebauungsplan in einem größeren Teilbereich südlich der Gutenbergstraße und östlich des Kirchweges außer einem Verbauchermarkt eine große Zahl von Betrieben des Einzelhandels angesiedelt sind bzw. noch angesiedelt werden können. Diese Betriebe, die einzeln nur unwesentliche Auswirkungen auslösen, können aber in ihrer Gesamtheit, insbesondere bei einem weiteren Anwachsen, in den sich weiter südlich anschließenden Gebieten die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die städtebauliche Ordnung beeinträchtigen. Das ist insbesondere für die Verwirklichung des Rahmenplanes Ulzburg-Mitte von Bedeutung. Das in diesem Bereich geplante Ortszentrum in zentraler Lage kann bei einem weiteren Anwachsen von Einzelhandelseinrichtungen im Industriegebiet sowohl in seinen vorhandenen Teilen wie auch in der geplanten Erweiterung in seiner Existenz bedroht sein, wobei erschwerend zu berücksichtigen ist, daß die Industriegebiete verkehrlich schlecht bzw. für den überwiegenden Teil der Wohnbevölkerung nur mit dem Kraftfahrzeug zu erreichen ist. Auch aus verkehrlichen Gründen ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im geplanten Industriegebiet wegen des damit verbundenen starken PKW-Verkehrs nicht wünschenswert, da der zu erwartende Schwerlastverkehr hierdurch behindert wird. Aus gleichem Grunde erfolgt der Ausschluß von Spielhallen und Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Hierdurch würde ein Kundenpotential angelockt, daß eine entsprechende Belastung durch Individualverkehr nach sich zieht. Dies wird von der Gemeinde aber nicht gewünscht. Statt dessen sollen die Flächen vorrangig der Unterbringung von produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben dienen, die aufgrund ihres besonderen Betriebsverhaltens (Schall- und Schadstoffemissionen) in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Die westlich gelegenen Flächen sind durch den ausgebauten Kirchweg erschlossen und bebaut. Diese Flächen liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 „Immenhacken“; die südlich anschließenden Flächen liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 (Industriegebiet Ulzburg) in der Fassung der 2. Änderung und Ergänzung.

II. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 49 ist nach den §§ 1, 2 und 8 ff des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt worden. Der Satzungsbeschluß erfolgte am 21.02.1989 und 16.05.1989 (Satzungsändernder Beschluß).

III. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Das Gebiet des Plangeltungsbereiches liegt im Ortsteil Ulzburg - östlich des Kirchweges und westlich der B 433 -.

Überplant ist eine Fläche von 75.400 m²

davon rund 66.900 m² Industriegebiet

sowie 3.500 m² Verkehrsflächen (Straße)

IV. Beteiligte Grundeigentümer

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster ermittelt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis aufgeführt.

V. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Bodens sollte im Wege der gütlichen Einigung vorgenommen werden. Ist dies nicht möglich, müssen §§ 45 ff bzw. 85 ff BauGB angewendet werden.

VI. Verkehrsflächen

a) Straßenverkehr

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

Die Erschließungsstraße erhält eine Fahrbahnbreite von 7,00 m, auf der Südseite einen Gehweg von 1,5 m Breite; auf der Nordseite sind Parkplätze angeordnet. Diese Straße mündet in den ausgebauten Kirchweg.

b) Ruhender Verkehr

An der Stichstraße sind 18 Parkplätze in Parallelaufstellung festgesetzt. Im übrigen wird der ruhende Verkehr auf den Grundstücken untergebracht.

VII. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

1. Wasserversorgung

Alle Grundstücke werden an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

2. Stromversorgung

Diese erfolgt durch die Schleswig AG.

3. Erdgasversorgung

Das Gebiet wird durch die Hamburger Gaswerke mit Erdgas versorgt. Ein Anschluß- und Benutzungszwang besteht nicht.

4. Schmutzwasser

Die Grundstücke werden an das Entwässerungsnetz der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen. Wegen der Höhenlage wird das Schmutzwasser in nördlicher Richtung in ein vorhandenes Pumpwerk eingeleitet. Von diesem Pumpwerk wird das Abwasser über eine Druckrohrleitung in das Kanalnetz der Gemeinde geleitet.

5. Regenwasser

Das Regenwasser wird über ein vorhandenes Regenwasserrückhaltebecken über den Vorfluter 324 in die **Krückau** geleitet.

6. 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.

VIII. Grünflächen und Knicks

Die am Kirchweg vorhandene Knickstruktur, die mit hochwachsenden Bäumen durchsetzt ist, bleibt erhalten. Die festgesetzten Zufahrten zu den Grundstücken sind so angeordnet, daß der Baumbestand nicht gefährdet wird. Die übrigen Knickstrukturen in diesem Gebiet sind nur noch in Fragmenten vorhanden. Diese Knicks sollen, soweit es die geplante Nutzung der Grundstücke zuläßt, erhalten bleiben. Für die wegfallenden Knickteile sind als Ersatzmaßnahmen ein von Norden nach Süden verlaufender Knick an der Ostgrenze des Plangeltungsbereiches festgesetzt.

Die festgesetzten Knickstrukturen sollen durch Nachpflanzungen ergänzt werden. Die zu ergänzenden Knickstrukturen sowie die neu anzulegenden Knicks sind mit hochwachsenden Bäumen, z.B. Knickeichen, als Baumreihen zusätzlich zu bepflanzen. Ein jeweils 3,0 m breiter Streifen beidseitig der Knickwälle soll der natürlichen Sukzession überlassen werden.

Auf der Südseite der Haupteerschließungsstraße ist ein Pflanzgebot für hochwachsende Bäume festgesetzt.

IX. Schalltechnische Maßnahmen

Eine schalltechnische Berechnung, die Bestandteil dieser Begründung ist, wurde vom Beratungsbüro für Akustik und thermische Bauphysik, Taubert & Ruhe, aufgestellt. Aufgrund dieser Untersuchung ist für zwei in der Planzeichnung mit Ziffern festgesetzte Gebiete der für ein Industriegebiet gültige Beurteilungspegel von nachts 70 dB(A) = (flächenbezogener Schalleistungspegel $L_W = 65$ dB(A)) durch Text - Teil B - auf 50 dB(A) (flächenbezogener Schalleistungspegel 45 dB(A)) reduziert. Daher sollen in diesen Gebieten nur Betriebe angesiedelt werden, die gewährleisten, daß ein flächenbezogener Schalleistungspegel von $L_W = 45$ dB(A) während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschritten wird.

Für einen sich außerhalb des Plangeltungsbereiches befindlichen Gewerbebetrieb wird der Immissionsrichtwert in der Nacht eingehalten.

Weitergehende Untersuchungen waren nicht erforderlich, da die angrenzenden Gebiete in rechtskräftigen Bebauungsplänen als **GI** (Industriegebiet) festgesetzt sind.

X. Kosten

Für die Erschließung werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

Straßenbau	250.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	65.000,00 DM
Entwässerungsleitungen in der Straße	
- Regenwasser anteilig	<u>200.000,00 DM</u>
Erschließungskosten insgesamt	<u>515.000,00 DM</u>

Die Kosten für die Erschließung wurden überschlägig ermittelt. Die Erschließungskosten werden im Rahmen einer Ablösevereinbarung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst.

Henstedt-Ulzburg, 07.09.1995



Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Der Bürgermeister