

**Gemeinde Henstedt-Ulzburg**

**Begründung zur vorhabenbezogenen  
2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 47  
„Westlich Hamburger Straße  
(Bebauung hinter der Tankstelle)“**

Für das Gebiet östlich der Trasse AKN - Eisenbahn AG, westlich der Hamburger Straße, südlich der Straße Alter Burgwall, nördlich der Wanderwegverbindung

Stand: Entwurf zur öffentlichen Auslegung, 31.06.2016

**Auftragnehmer und Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Christoph Schnetter  
Dipl.-Ing. Christin Steinbrenner

## INHALT:

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass und Verfahren .....	3
1.2	Lage des Plangebietes und Bestand.....	3
<b>2</b>	<b>Planungsvorgaben</b> .....	<b>3</b>
2.1	Regionalplan.....	3
2.2	Flächennutzungsplan .....	4
2.3	Archäologie.....	5
<b>3</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>5</b>
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.2	Grünordnerische Festsetzungen .....	7
3.3	Gestaltung .....	7
<b>4</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>7</b>
4.1	Überörtliche Erschließung .....	7
4.2	Private Erschließung .....	7
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr.....	8
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>9</b>
5.1	Oberflächenentwässerung.....	9
5.2	Schmutzwasserableitung.....	10
5.3	Versorgungsleitungen.....	10
5.4	Abfallbeseitigung .....	11
5.5	Vorbeugender Brandschutz und Löschwasserversorgung.....	11
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Altlasten</b> .....	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Flächen und Kosten</b> .....	<b>12</b>

## Anhänge:

- **Umweltbericht** zur vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße (Bebauung hinter der Tankstelle)“
- **Erläuterungsbericht des Grünordnerischen Fachbeitrags** zur vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße (Bebauung hinter der Tankstelle)“

# 1 Allgemeines

## 1.1 Planungsanlass und Verfahren

Mit der Aufstellung der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße“ soll eine geringe Nachverdichtung im Ortskern ermöglicht werden. Das Vorhaben sieht die Entwicklung der bereits bestehenden Mischgebietsfläche vor. Die vorhandene 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 ermöglicht jedoch nicht die Umsetzung des angestrebten Vorhabens, aus diesem Grund ist eine vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans notwendig.

## 1.2 Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet der vorhabenbezogenen 2. Änderung befindet sich im Ortsteil Ulzburg. Es liegt im südlichen Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße“. Im Westen grenzt das Gebiet an den Verlauf der AKN-Eisenbahn AG. Nördlich grenzen eine Einfamilienhausbebauung sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit Spielplatz an. Das Plangebiet befindet sich in 2. Reihe zur Hamburger Straße, deren Bebauung durch eine Mischnutzung geprägt ist.

# 2 Planungsvorgaben

## 2.1 Regionalplan

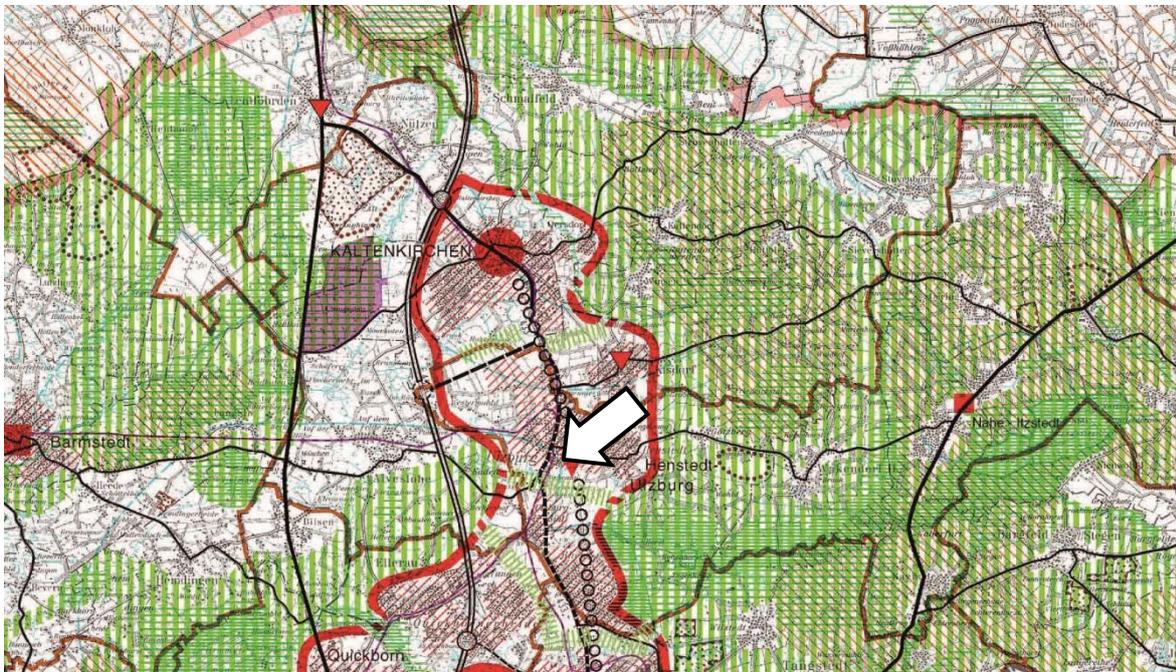


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fort-schreibung 1998), mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil)

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese sind im Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein und im Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) beschrieben.

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Regionalplan für den Planungsraum I innerhalb der Siedlungsachse Hamburg-Norderstedt-Kaltenkirchen. Henstedt-Ulzburg befindet sich innerhalb der Fläche der besonderen Siedlungsräume, welche Teil des Verdichtungsraums ist. Der Regionalplan stellt diesen Bereich außerdem als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet in unmittelbarer Nähe des Stadtkerns Henstedt-Ulzburg 1. Ordnung dar.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg aus dem Jahr 2001, stellt den Planbereich der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 als gemischte Baufläche (siehe Abbildung 2) dar. Die geplante Ausweisung der Fläche im Bebauungsplan erfolgt als Mischgebietsfläche. Das Konzept entspricht den städtebaulichen Zielen für Henstedt-Ulzburg. Da an der Hamburger Straße insgesamt eine gemischte Nutzung vorhanden ist, passt sich das Vorhaben in die Umgebung ein.

Damit ist der Bebauungsplan Nr. 47 sowie die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße“ entspricht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

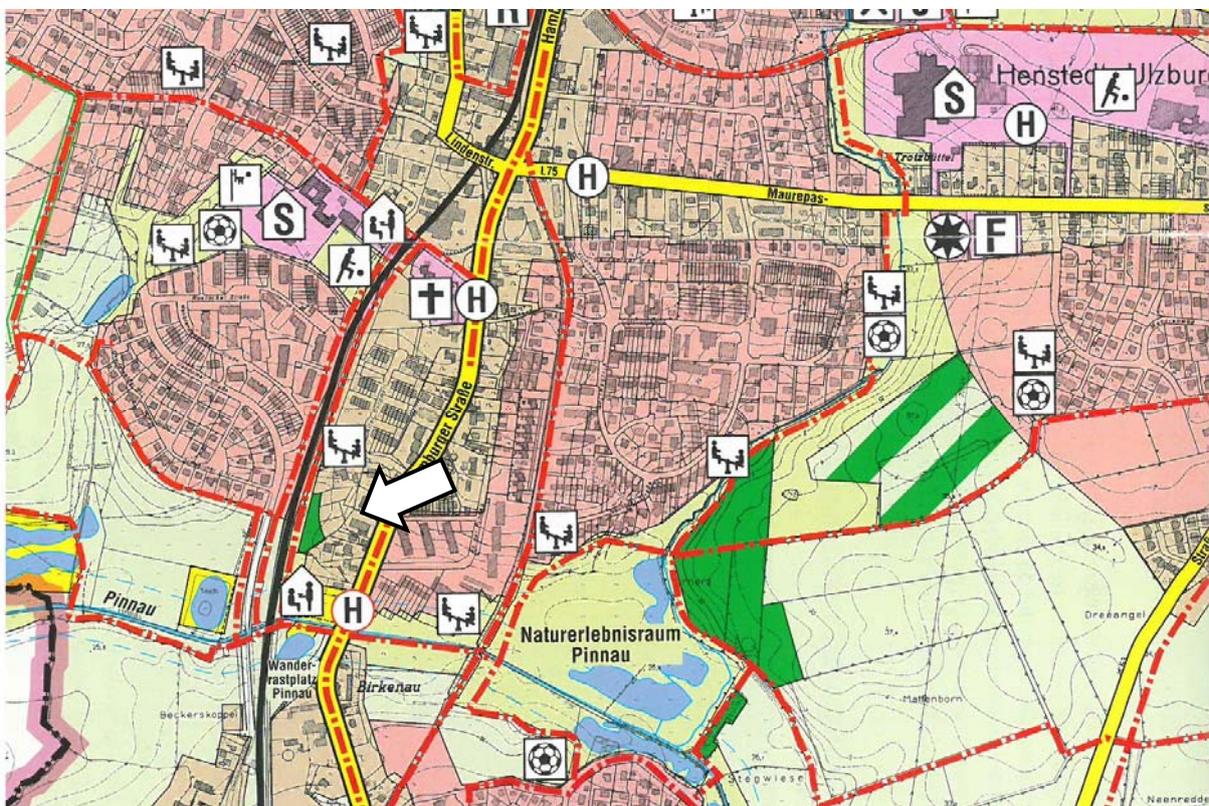


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil)

## **2.3 Archäologie**

Innerhalb des Geltungsbereichs der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 befindet sich ein Objekt der Archäologischen Landesaufnahme. Es handelt sich um einen sächsischen Burgwall. Aus diesem Grund wurden am 08.06.2016, in Absprache mit dem Bauträger, Voruntersuchungen vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein durchgeführt, die jedoch keinen Nachweis auf archäologische Befunde oder ähnliches ergeben haben.

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein hat keine Bedenken bezüglich der Planungen und gibt die Flächen für die Bebauung frei.

## **3 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Geschosswohnungsbaus mit 27 Wohneinheiten vor. Das Gebäude soll im südlichen Bereich des Geltungsbereichs entstehen, Ziel ist es die Wohnungen barrierearm auszuführen. Das Konzept sieht die Errichtung von größtenteils Eigentumswohnungen, sowie einem geringen Mietwohnanteil vor. Um den Anteil an Pkw-Stellplätzen oberirdisch zu reduzieren, wird unter dem Mehrfamilienhaus eine Tiefgarage errichtet. Dies ist sowohl für die Anwohner als auch aus gestalterischer Sicht sehr vorteilhaft. Zusätzlich wird nördlich der Mehrfamilienwohnanlage ein gewisser Bedarf an oberirdischen Stellplätzen gesichert, dieser dient auch der Bereitstellung von Besucherstellplätzen.

Weiterhin sollen im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs 2 Doppelhäuser mit je 2 Doppelhaushälften entstehen, die sich entlang der privaten Erschließung aufreihen, sie ermöglichen eine optimale Ausnutzung des Geltungsbereichs und komplettieren die Bebauung am Burgwall.

Das Freiraumkonzept sieht westlich des Plangebiets eine naturnahe Gestaltung mit Schutzwall der Wohnbebauung zur AKN-Trasse sowie einer Regenrückhaltefläche vor.

Die bestehende 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 47 lässt die Errichtung des oben genannten Vorhabens nicht zu, aus diesem Grund ist eine 2. Änderung notwendig.



Abbildung 3: Vorhaben- und Erschließungsplan, o.M.

### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, das für die geplante Wohnnutzungen und teilweise gewerblichen Flächen (Tankstelle) angemessen ist. Der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 2. Änderung wird in 3 Baugebiete unterteilt. Das Baugebiet MI1 umfasst mit der Errichtung eines Mehrfamilienhauses das Hauptvorhaben, welches dieser Änderung zu Grunde liegt, im Baugebiet MI2 soll die Errichtung von zwei Doppelhaushälften ermöglicht werden. In den Gebieten MI1 und MI2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Um eine optimale Ausnutzung

der Fläche zu ermöglichen, kann die zulässige GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze und baulichen Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche gem. § 19 Abs. 4 bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Das Baugebiet MI3 westlich der Tankstelle erhält seine ursprüngliche Ausweisung der Grundflächenzahl von 0,6.

Durch die maximale Höhenbegrenzung auf 9,5 m von Gebäuden im MI1, MI3 und 6,5 m im MI2 wird die Höhenentwicklung des Plangebiets so weit reguliert, dass die Errichtung von 2 bzw. 3 Vollgeschossen ermöglicht wird. Eine maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen wird ausschließlich im Baugebiet MI3 festgesetzt. Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 werden für das Baugebiet MI3 beibehalten, die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen wird auf zwei festgesetzt. Die neu entstehende Bebauung soll sich durch die oben beschriebenen Regelungen in das vorhandene städtebauliche Höhenprofil der Umgebung eingliedern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenzen gewährleistet die Bebauung entsprechend der Vorhaben- und Erschließungsplans.

## **3.2 Grünordnerische Festsetzungen**

- Siehe Erläuterungsbericht des Grünordnerischen Fachbeitrags zur vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße (Bebauung hinter der Tankstelle)“, Kapitel 7 –

## **3.3 Gestaltung**

Nach § 84 der Landesbauordnung wurden einige Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen. Die Gestaltungsfestsetzungen betreffen Aussagen zur Dach- und Fassadengestaltung. Sie verbessern das Einfügen der Bauten in die Umgebung, vermeiden optische Störungen und gewährleisten dadurch die Erhaltung eines einheitlichen und geschlossenen Siedlungsbildes in der Gemeinde.

# **4 Erschließung**

## **4.1 Überörtliche Erschließung**

Die zentrale Erschließung des räumlichen Geltungsbereichs der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße (Bebauung hinter der Tankstelle)“ erfolgt über die Hamburger Straße, diese führt in Richtung Norden weiter nach Kaltenkirchen. In Richtung Süden führt sie über Norderstedt nach Hamburg.

Von der Hamburger Straße wird die Erschließung über die Straße Alter Burgwall geführt.

## **4.2 Private Erschließung**

Innerhalb der geplanten Bauflächen sind derzeit keine befestigten Wege vorhanden.

Die Zufahrt und Teile der Hofflächen und der Stellplätze werden mit Betonsteinpflaster befestigt. Die ausgewiesenen Feuerwehraufstellflächen und Teile der Stellplätze werden mit Rasengittersteinen befestigt. Die Kammern werden mit Oberboden verfüllt und erhalten eine Grasanfaat. Die befestigten Flächen werden mit Betonbordsteinen eingefasst. Zur Wasserführung werden innerhalb der befestigten Flächen Pflastermulden und Wasserläufe angeordnet.

Die private Zufahrt wird im Norden an die Straße Alter Burgwall angeschlossen. Der Oberbau der Zufahrt und der Hoffläche wird für die Befahrung mit Lkw entsprechend den Richtlinien für den standardisierten Oberbau von Verkehrsflächen ausgelegt. Für die Bemessung wird als Straßenkategorie der Wohnweg ES V mit einer regelmäßigen Befahrung durch Müllfahrzeuge der im Gemeindegebiet zuständigen Entsorgungsunternehmen zugrunde gelegt.

Entsprechend dem Charakter und der Funktion der privaten Zufahrt als Wohnweg mit einer geringen Länge von unter 100 m und der sehr geringen Verkehrsstärke wird die Breite des Weges in Anlehnung an die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen auf 4,50 m beschränkt. Mit einer befestigten Breite der Oberfläche von 4,00 m erfüllt die Zufahrt damit die erforderlichen Ansprüche an die Nutzung des Weges. Für die Wendemöglichkeit der Müllfahrzeuge wird für die Größe und Form der Hoffläche der Flächenbedarf für einen einseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge, entsprechend einem 3-achsigen Müllfahrzeug, berücksichtigt.

Die Stellplätze werden mit Tiefen von 5,00 m (4,50 m Stellfläche + 0,50 m Überhang) und einer Regelbreite von 2,30 m in Queraufstellung angelegt.

Die Aufstellbereiche für die Feuerwehr liegen innerhalb der Hofflächen. Die nachzuweisenden Aufstellflächen haben jeweils Breiten von 5,50 m und Längen von 11,00 m.

### **4.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist Teil des ÖPNV-Bedienungsgebiets des Hamburger Verkehrsverbunds (HVV). Die nahe gelegene Haltestelle „An der Pinnau“ wird im regelmäßigen Taktverkehr von der Buslinie 293 bedient. Darüber hinaus wird die Haltestelle von zwei weiteren Linien mit Einzelfahrten bedient, an den Wochenenden besteht ein Nachtbusangebot.

293 UA Norderstedt Mitte – Kisdorf

593 Rhen, Paracelsius-Klinik-Henstedt

6141 A Barmstedt – A Henstedt-Ulzburg (mit nur einer Früh-Fahrt montags-freitags)

616 UA Norderstedt Mitte – Kisdorf (im Wochenend-Nachtverkehr)

Weiterhin befindet sich der Bahnhof Henstedt-Ulzburg in einer Entfernung von ca. 1,2 km. Von dort verkehrt die AKN (Altona-Kaltenkirchen-Neumünster Eisenbahn AG) auf den Strecken Neumünster – Eidelstedt (Hamburg) sowie Elmshorn – Norderstedt (Mitte).

## 5 Ver- und Entsorgung

### 5.1 Oberflächenentwässerung

Die Planung der Entwässerung für den Bebauungsplan wird durch die Waack + Dähn Ingenieurbüro GmbH erarbeitet. Soweit für die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes bodenrechtliche Festsetzungen auf den zukünftig privaten Flächen erforderlich sind, werden diese in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Folgenden werden die Festsetzungen und Grundzüge des Entwässerungskonzeptes erläutert.

Der überwiegende Teil der für das Bauvorhaben vorgesehenen Flächen ist derzeit nicht versiegelt. Das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser versickert über die Vegetationsflächen in den Untergrund. Die im Bereich der Straße Alter Burgwall befestigten privaten Flächen sind an die vorhandene RW-Kanalisation (Vorflutleitung DN 800) angeschlossen, über die das Oberflächenwasser in das westlich der AKN-Strecke und der Usedomer Straße gelegene Rückhaltebecken "Pinnau" abgeleitet wird. Im Bereich des parallel zur AKN-Strecke verlaufenden Wanderweges ist neben dem Weg eine Drainageleitung DN 200 verlegt worden, über die Oberflächenwasser von dem Weg abgeleitet werden kann, das bei größeren Regeneignissen nicht von den seitlichen Grünstreifen aufgenommen werden kann.

Auf den Flächen der geplanten Bauvorhaben sind keine RW-Leitungen vorhanden.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Wohnnutzung ist die Beschaffenheit des abfließenden Oberflächenwassers, entsprechend den "Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung", als gering verschmutzt anzusehen.

Die Zufahrt, Teile der Hoffläche und der Stellplätze werden mit Betonsteinpflaster befestigt. Im Bereich der geplanten Tiefgarage wird für den Versiegelungsgrad von einer geschlossenen Betondecke ausgegangen. Die vorgesehenen Feuerwehraufstellflächen und Teile der Stellplätze werden mit Rasengittersteinen in wasserdurchlässiger Form befestigt.

Die Dachflächen der Gebäude werden als Flachdächer mit einer Foliendichtung ausgeführt.

Die vorgesehenen Grünflächen werden gärtnerisch gestaltet und als nicht abflusswirksam eingestuft.

Für die Aufnahme und schadlose Ableitung des Niederschlagswassers wird im westlichen Teil des Grundstückes eine Rückhaltemulde hergestellt. Das auf den befestigten Flächen der Zufahrt, der Hoffläche und der Stellplätze sowie der Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird oberflächlich über Wasserläufe, offene Mulden und oberflächennah verlegte Rohrleitungen abgeleitet und über in den geplanten Graben neben dem bestehenden Wall an der westlichen Grundstücksseite und den gepflasterten Wasserlauf neben dem Fußweg in die Rückhaltemulde eingeleitet.

Diese Form der Ableitung des Oberflächenwassers ist möglich, da das Gelände insgesamt in Richtung Süden abfällt.

Innerhalb des Grabens kann ein Teil des Oberflächenwassers zurückgehalten und ggf. versickert werden. Aufgrund der Geländeneigung in Richtung Süden wird der Graben mit einem geringen Sohlgefälle angelegt. Um einen schnellen Abfluss des Wassers zu reduzieren, werden in dem Graben abschnittsweise kleinere Querdämme profiliert.

Die Rückhaltemulde wird mit einer Tiefe von rd. 0,50 m bis 1,50 m unter dem geplanten Gelände mit flachen Böschungen (1:3) ausprofiliert. Ein Teil der Mulde wird als Trockenbecken ausgebildet und erhält eine 0,10 bis 0,15 m starke Oberbodenandeckung mit Rasenansaat. Der Teil vor dem Beckenablauf wird als Nassbecken mit einer Wassertiefe von bis zu 1,00 m hergestellt. Die Ablaufleitung des Beckens wird unterhalb des Mindestwasserstands angeordnet, um Schwimmstoffe im Becken zurückhalten zu können. Innerhalb der Mulde wird das Wasser gespeichert und mit reduziertem Abfluss über die Drainage- und Transportleitung abgeführt. Hierfür wird von der Rückhaltemulde eine Ablaufleitung als Drosselleitung mit Anschluss an die Drainage- und Transportleitung hergestellt. An der Grundstücksgrenze wird ein Übergabeschacht zur Trennung der öffentlichen und privaten Leitungen gesetzt.

Für den Fall von ungewöhnlich großen Regenereignissen, durch die das Bemessungsvolumen der Mulde überschritten wird, verfügt die Mulde über ausreichende Aufnahmekapazitäten bis zum Beckenrand. Darüber hinaus ist ein Notüberlauf an dem Ablaufschacht vorgesehen, über den zusätzlich Wasser über die Ablaufleitung abgeführt werden kann.

## 5.2 Schmutzwasserableitung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in Henstedt-Ulzburg im Trennsystem. Innerhalb des nördlichen Straßenastes der vorhandenen Straße Alter Burgwall besteht eine SW-Leitung DN 250, die am Spielplatz in westliche Richtung abknickt und nach Querung der AKN-Strecke an die Leitung in der Usedomer Straße angeschlossen ist. Das vorhandene Leitungsnetz verfügt über eine ausreichende Kapazität zur Aufnahme und Ableitung der zusätzlichen Schmutzwassermengen aus dem Bauvorhaben. Innerhalb der geplanten Bauflächen sind keine SW-Leitungen vorhanden. Die Leitungsrechte sind privatrechtlich herzustellen.

Aufgrund der Höhen- und Gefällesituation ist eine Ableitung des Schmutzwassers aus den geplanten Gebäuden bis zu den vorhandenen SW-Leitungen im Freigefälle nicht möglich. Vorgesehen ist daher, das anfallende Schmutzwasser über ein Pumpwerk zu fördern und mit einer Druckrohrleitung abzuleiten. Diese ist nicht direkt an das öffentliche SW-Siel anzuschließen. Auf dem Grundstück ist ein Übergabeschacht zu setzen, von wo aus eine Freigefälleleitung an das gemeindliche Siel anzuschließen ist.

## 5.3 Versorgungsleitungen

Im Bereich der Straße Alter Burgwall sowie im Bereich des Grundstückes des benachbarten Tankstellengeländes befinden sich Strom- und Gasleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG. Die Reinwasserleitungen des Zweckverbandes Kaltenkirchen, Henstedt-Ulzburg verlaufen im Bereich Alter Burgwall und an der Hamburger Straße. Gleiches gilt für die TK-Leitungen der Deutschen Telekom, Kabel Deutschland und von wilhelm.tel.

Die Versorgung des Bauvorhabens über die bestehenden Netze ist grundsätzlich gegeben. Die genauen Festlegungen der erforderlichen Kapazitäten mit der Lage der Anschlusspunkte für die Anschlüsse an die bestehenden Netze erfolgt im Rahmen der Antragstellung für das Bauvorhaben. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete aus ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Leitungen (z.B. Telekom) vorzusehen.

Hinweis: Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle“, Gemeinschaftsausgabe der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall und dem Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6.3 zu beachten.

Die Leitungsrechte sind privatrechtlich herzustellen.

## **5.4 Abfallbeseitigung**

Die Durchführung der Abfallbeseitigung ist durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zu gewährleisten.

## **5.5 Vorbeugender Brandschutz und Löschwasserversorgung**

Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090:2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar frei zu halten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Pkt. 4.4 zu planen und gemäß Pkt. A 6 zu 4.4.1 mit der Brandschutzdienststelle (Vorbeugender Brandschutz) Kreis Segeberg abzustimmen.

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.

## **6 Immissionsschutz**

Westlich des Plangebiets verläuft die Trasse der AKN-Eisenbahn AG. Abgeschirmt vor Immissionen wird das Plangebiet durch einen ca. 10 m breiten Wall, der sich innerhalb der privaten Grünfläche befindet, er verläuft über die gesamte Länge des Plangebiets parallel der Bahnschienen. Zusätzlich wird eine 2 m hohe Lärmschutzwand errichtet.

Nur ca. 250 m vom Plangebiet entfernt befinden sich, ebenfalls angrenzend an den Trassen der AKN, die Flächen der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde für diese Flächen vom Ingenieurbüro Lärmkontor im Juli 2012 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche zu folgender Einschätzung kommt:

Obwohl die geplanten Gebäude sich im Einflussbereich der angrenzenden Schienenstrecke der AKN befinden, haben die schalltechnischen Berechnungen ergeben, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2/ für Mischgebiete tagsüber und nachts eingehalten werden. Somit ergeben sich bei einer Mischgebietsausweisung keine schalltechnischen Maßnahmen für den B-Plans Nr. 35, 9. Änderung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.

Aufgrund der identischen Situation der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 zur 9. Änderung des B-Plans Nr. 35 kann auf die Durchführung einer weiteren schalltechnischen Untersuchung sowie weiteren schalltechnischen Maßnahmen verzichtet werden.

Folgender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen:

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

## 7 Altlasten

Für den Geltungsbereich liegen derzeit keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen, Ablagerungen oder altlastenverdächtige Standorte vor.

## 8 Flächen und Kosten

### Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 6.550 m<sup>2</sup>.

Davon entfallen auf (alle Angaben in zirka-Werte):

Mischgebiet (MI)	4.814 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	1.730 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>6.544 m<sup>2</sup></b>

### Kosten

Der Gemeinde Henstedt-Ulzburg entstehen durch die Verwirklichung dieser vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 voraussichtlich keine Kosten. Vor Satzungsbeschluss wird zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, der die Übernahme der Kosten und die Durchführung des Vorhabens beinhaltet.

Henstedt-Ulzburg, den .....

.....