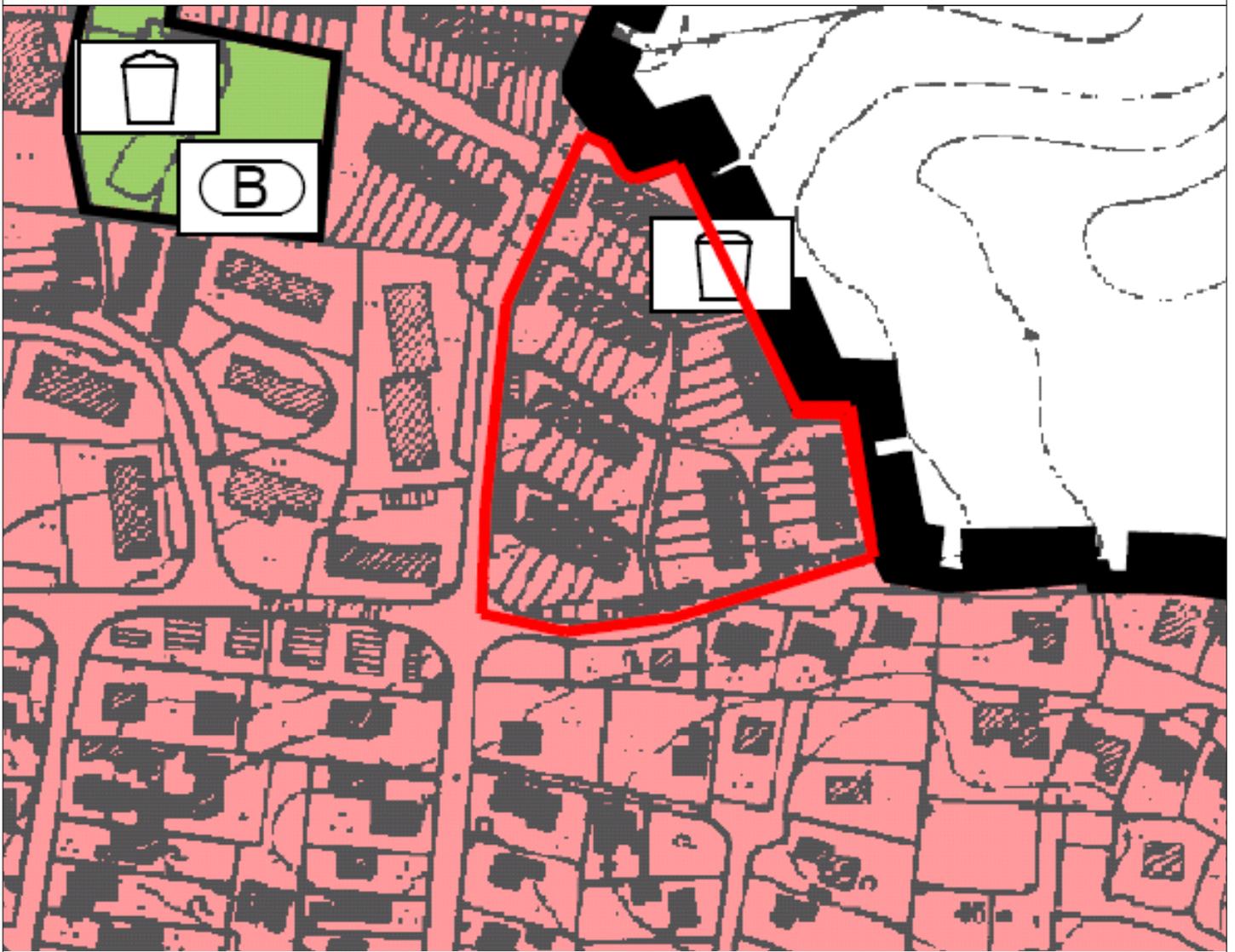


Begründung  
zum

**Bebauungsplan Nr. 9 (Ulzburg)  
„Baugebiet Nord“ (nördlich Rugenbarg)  
3. Änderung  
der Gemeinde Henstedt-Ulzburg**

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER STRAÙE  
RUGENBARG - SÜDLICH UND WESTLICH DER  
GEMEINDEGEBIETSGRENZE - ÖSTLICH DER  
JAHNSTRASSE -





## INHALTSVERZEICHNIS

### 1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

#### 1.1 RECHTSGRUNDLAGEN

#### 1.2 BESTAND UND LAGE DES GEBIETES

### 2.0 PLANUNGSZIELE

### 3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 4.0 ENTWICKLUNG DES PLANES

#### 4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 4.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

#### 4.4 GESTALTUNG

### 5.0 VERKEHR

#### 5.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

#### 5.2 RUHENDER VERKEHR

### 6.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

### 7.0 UMWELTBERICHT



## 1.0 Allgemeine Grundlagen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches, neugefasst durch Bek. v. 23.09.2004 I 2414; zuletzt geändert durch Art. 21 G v. 21.06.2005 I 1818.

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 20.06.2006 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 9 (Ulzburg) „Baugebiet Nord“ (nördlich Rugenborg) für das Gebiet nördlich der Straße Rugenborg - südlich und westlich der Gemeindegebietsgrenze - östlich der Jahnstraße - im Ortsteil Ulzburg zu ändern.

Der Bebauungsplan Nr. 9 (Ulzburg) „Baugebiet Nord“ wurde im Jahre 1968 ins Verfahren gebracht und am 29.01.1971 rechtskräftig.

Die Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da durch die geplante Überarbeitung der Baugrenzen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die weiteren Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB vorliegen.

### Vereinfachtes Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und es wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich verändert.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 BauGB zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden nicht vorbereitet oder begründet.

Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bek. v. 23.09.2004 I 2414; zuletzt geändert durch Art. 21 G v. 21.06.2005 I 1818
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 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).

## 1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Ulzburg. Am westlichen Rand des Plangeltungsbereiches gliedert sich die Reihen- und Geschosshausbebauung der Jahnstraße an. Die östliche Grenze des Plangebietes bildet die Gemeindegebietsgrenze zu Kisdorf. Südlich befindet sich die Einzelhausbebauung am Rugenborg. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbauflächen dargestellt.

## 2.0 Planungsziele

Die Änderung ist notwendig, um die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Henstedt-Ulzburg zu sichern:

- Die Baugrenzen innerhalb des Änderungsbereiches werden erweitert, so dass die Errichtung von Terrassenüberdachungen und Wintergärten möglich ist.

Die überplanten Flächen werden durch die Straße Rugenborg und Jahnstraße erschlossen und sind gänzlich bebaut.



Zum Zeitpunkt der Bebauung wurde eine Erweiterung der einzelnen Reihenhauseinheiten nicht berücksichtigt.



Es besteht im Gebiet die Absicht, vorhandene Terrassen auch als Wintergärten zu nutzen oder aufgrund der vorherrschenden Witterung die Terrassen fest zu überdachen.

Dies ist planungsrechtlich nicht möglich. Die Einschränkung stellt sich für die Eigentümer als erhebliche Härte dar. Aus diesem Grund werden die vorhandenen Baufenster um ca. 1 m erweitert. Für die erweiterten Baufenster wird entsprechend der geplanten Nutzung eine eingeschossige Bauweise vorgeschrieben.

### 3.0 Übergeordnete Planungsgrundlagen

#### Regionalplanung

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg-Norderstedt-Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg. Die Gemeinde ist Stadtrandkern 1. Ordnung.

Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist die Fortsetzung der wirtschaftlichen und siedlungsmäßigen Entwicklung auf der Entwicklungsachse. Die zentralen Orte, einschließlich der Stadtrandkerne, sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung (s. Ziff. 5.11 LROPI).

Sie sollen dieser Zielsetzung durch vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

#### Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I Beeinträchtigungen aus Sicht der landesweit bedeutsamen Biotopverbund- und Lebensraumfunktionen und des Artenschutzes nach BNatSchG

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg, MUNF 1998) stellt für das Plangebiet keine besondere Funktion dar. Angrenzende Bereiche im Gemeindegebiet Kisdorf sind als „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“ dargestellt.

#### ***Gebiete mit besonderer Erholungseignung***

Gebiete mit besonderer Erholungseignung umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur, insbesondere der Zugänglichkeit der Landschaft (u. a. Erschließung), als Freizeit- und Erholungsräume eignen.

Als Gebiete mit besonderer Erholungseignung sind diejenigen Bereiche herauszuheben, die eine ausgeprägte landschaftliche Vielfalt und somit ein abwechslungsreiches Landschaftsbild aufweisen.



Neben der Landschaftsvielfalt ist auch das landschaftstypische Erscheinungsbild mit seiner Unverwechselbarkeit (zum Beispiel Moore, Heiden, Knicks, Flusstäler) Ausdruck für die Eignung einer Landschaft für die Erholung anzusehen.

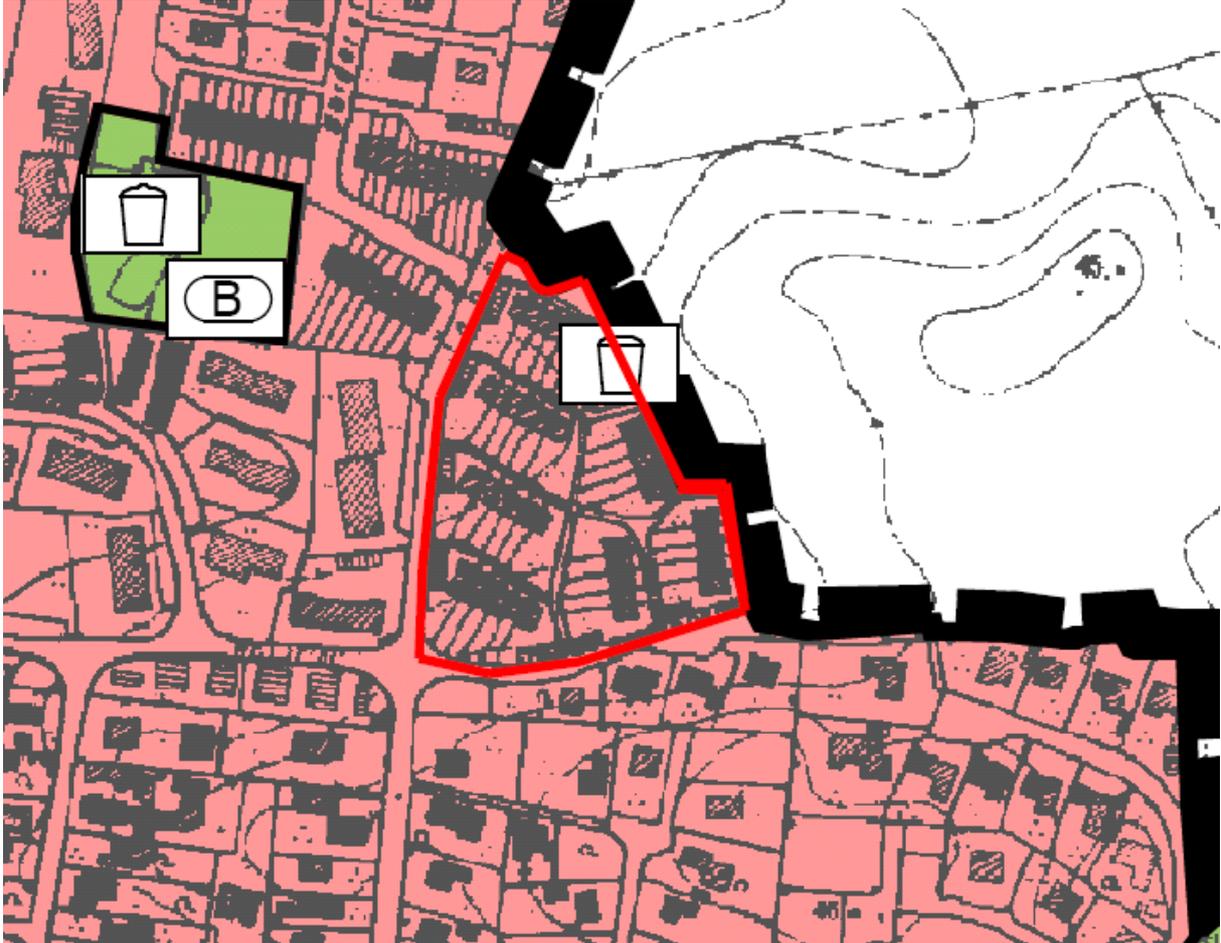
Die Erholungseignung der einzelnen Gebiete wird darüber hinaus durch die Lage zu den Siedlungsschwerpunkten und ihre Erreichbarkeit (zum Beispiel Bahn- und Busverbindungen), entsprechende Erholungseinrichtungen (Parkplätze, Bademöglichkeiten, Reit- und Wanderwege und so weiter) sowie kulturelle Sehenswürdigkeiten (Kulturdenkmale, Museen, Tierparks und so weiter) verbessert.



Dieser Bereich wird durch die geänderte Bauleitplanung in keiner Weise eingeschränkt.

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 wirksam. Die Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbauflächen dargestellt.



### **4.0 Entwicklung des Planes**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Plangeltungsbereich der 3. Änderung wird entsprechend der vorhandenen Nutzung nach § 3 BauNVO als - Reines Wohngebiet - festgesetzt.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend des Ursprungplanes beibehalten.

#### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauweise wird entsprechend des Ursprungplanes beibehalten. Für die erweiterten Baufenster wird entsprechend der geplanten Nutzung eine eingeschossige Bauweise vorgeschrieben.



#### **4.4 Gestaltung**

Die gestalterischen Festsetzungen werden entsprechend des Ursprungsplanes beibehalten.

#### **5.0 Verkehr**

##### **5.1 Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Straße Rugenvier und Jahnstraße.

Die innere Erschließung erfolgt über vorhandene Wohnwege.

##### **5.2 Ruhender Verkehr**

Die notwendigen Stellplätze sind im Ursprungsplan dargestellt und werden in die Änderungsplanung übernommen.

##### **5.3 Öffentlicher Personen Nahverkehr**

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der A-Bahnhaltestelle Henstedt-Ulzburg (Luftlinienentfernung rund 600 m) und ist damit gemäß dem 2. RNVP des Kreises Segeberg angemessen erschlossen.

Die Haltestelle wird durch die Schnellbahnlínien A1 Neumúnster - Eidelstedt, A2 Ulzburg Süd - Norderstedt Mitte und A3 Ulzburg Süd - Elmshorn bedient. Des Weiteren wird die Haltestelle von den Buslinien 293, 593, 196, 296, 396 und 7141 bedient.

#### **6.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Systeme, eine Ergänzung oder Erneuerung ist derzeit nicht geplant.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 cbm/h im überplanten Gebiet sichergestellt.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090 genügen.

#### **7.0 Grünordnung**

Durch diese Bebauungsplanänderung werden für jeden Reihenhausbaukörper ca. 40 m<sup>2</sup> zusätzliche Bauflächen ausgewiesen. Im Planänderungsbereich gibt es 7 Baukörper, so dass ca. 280 m<sup>2</sup> zusätzliche Bauflächen im Gesamtgebiet entstehen.



Von Versiegelung und Überbauung betroffen sind „Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt“ gemäß Runderlass MI/MUNF. Die korrekte Ausgleichsmaßnahme für Bodenversiegelung wäre eine entsprechende Entseiegelung. Dies ist kleinflächig im Geltungsbereich möglich. Soweit dies nicht für den vollständigen Ausgleich ausreicht, sollen intensiv genutzte in naturbentonnte Flächen umgewandelt werden. Der Runderlass MI/MUNF sieht diesbezüglich für Gebäudeflächen und stark versiegelte Oberflächen ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 und für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,3 vor. Zur Berechnung des Ausgleichsbedarfs ist es notwendig, die geplante Versiegelungsrate unter Berücksichtigung bestehender Überbauungen sowie sonstiger Funktionsbeeinträchtigungen des Bodens zu errechnen.

Um den vorhandenen Eingriff zu kompensieren, ist es notwendig ca. 140 m<sup>2</sup> Fläche zu entsiegeln. ( $240 \text{ m}^2 \cdot 0,5 = 140$ )

Als Ausgleichsmaßnahme wird der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Weg aufgehoben. Die Fläche wird geräumt und als private Grünfläche ausgewiesen. Durch die Beseitigung des Weges, werden ca. 234 m<sup>2</sup> Fläche entsiegelt und der Boden damit seiner Funktion zugeführt.

Der Eingriff von 140 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelter Fläche ist damit ausgeglichen.





## **Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gemeinde Henstedt-Ulzburg, 19.12.2006

gez. Volker Dornquast  
Bürgermeister