

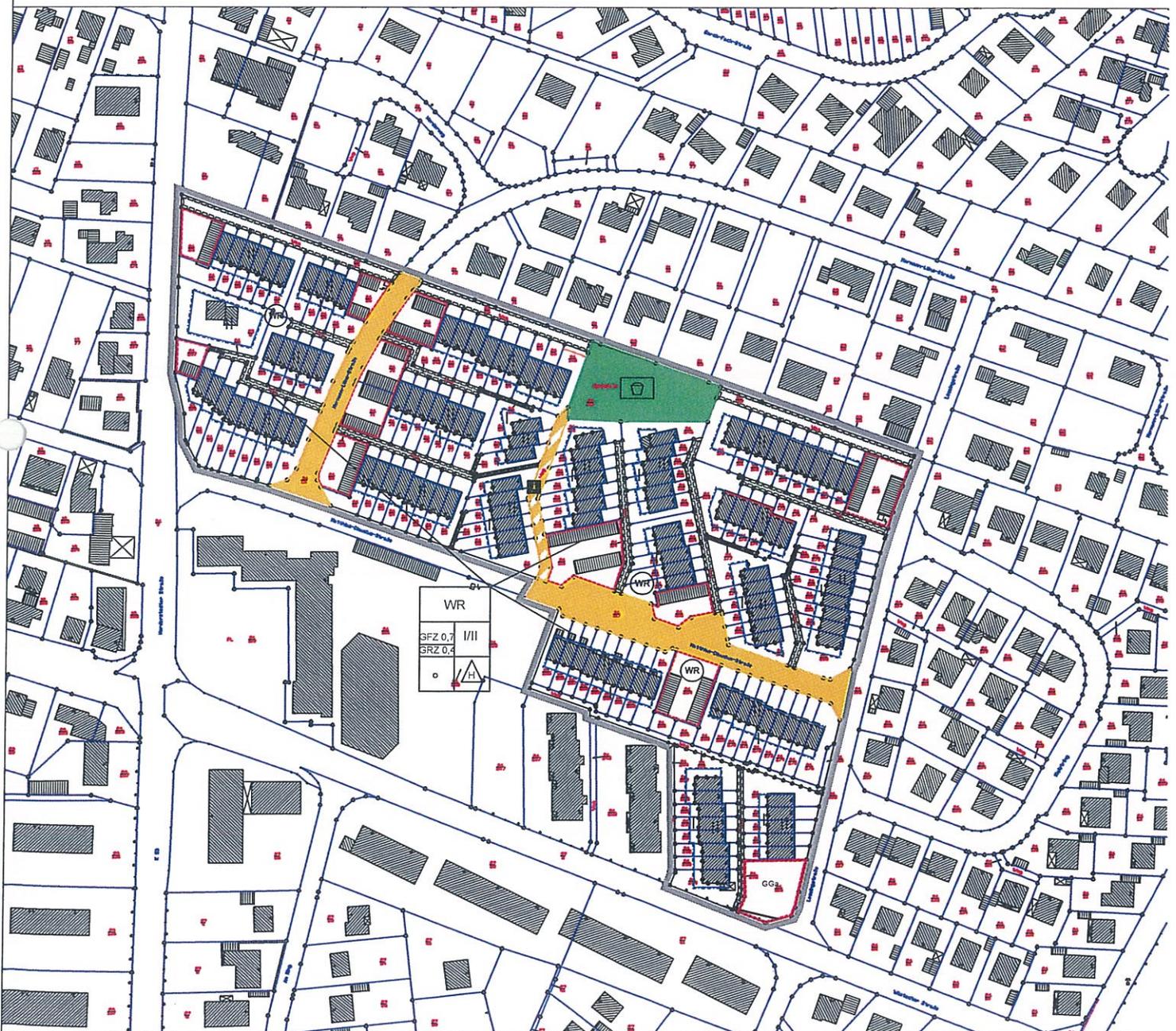
Begründung zum

**BEBAUUNGSPLAN NR. 23**

**„Gelände Thor, Rhen“ (Wintergärten)**

**14. ÄNDERUNG**

für das Gebiet: nördlich der Wilstedter Straße - östlich der  
Norderstedter Straße - südlich der Hermann-Löns-Straße  
- westlich der Lessingstraße  
im Ortsteil Rhen



## INHALTSVERZEICHNIS

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

2.0 PLANUNGSZIELE

3.0 ENTWICKLUNG DES PLANES

4.0 GRÜNORDNUNG

5.0 VERKEHR

6.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

7.0 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

8.0 UWELTBERICHT

## 1.0 Allgemeine Grundlagen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) m.W.v. 01.07.2009.

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 08.09.2008 den Aufstellungsbeschluss für die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Gelände Thor, Rhen“ (Wintergärten) für das Gebiet – nördlich der Wilstedter Straße - östlich der Norderstedter Straße – südlich der Hermann-Löns-Straße – westlich der Lessingstraße – im Ortsteil Henstedt-Rhen gefasst.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) m.W.v. 01.07.2009.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

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.

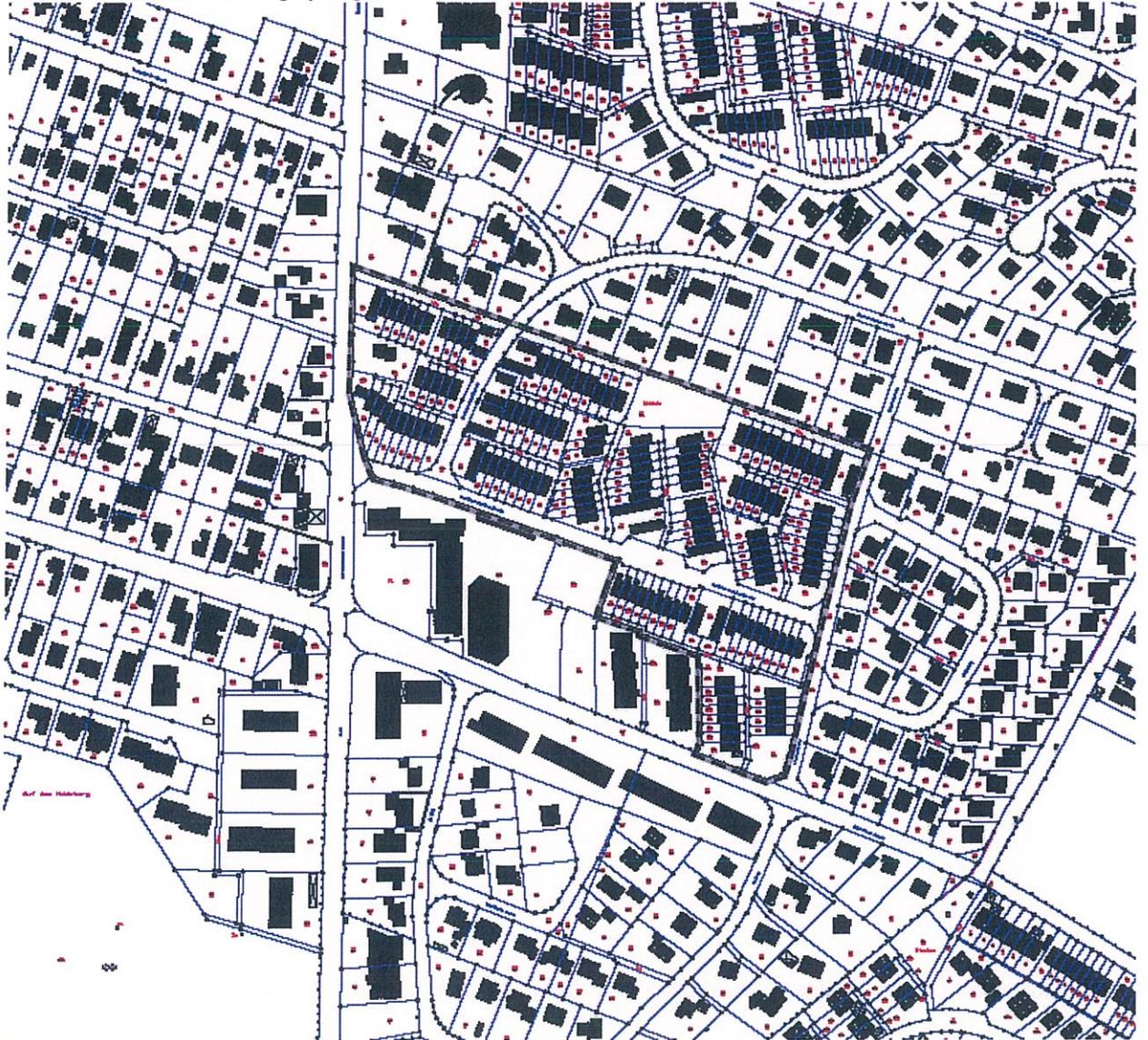
Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 BauGB zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden nicht vorbereitet oder begründet.

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

## 1.2 Bestand und Lage des Änderungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Henstedt-Rhen. An der westlichen Grenze des Plangebietes befindet sich die Norderstedter Straße. Östlich und nördlich sind die vorhandenen Flächen mit Einfamilienhäusern bebaut.

Südlich ist das Rhen-Center und Blockbebauung vorhanden. Das Gebiet selbst ist durch Reihenhäuser geprägt.



## 2.0 Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Gelände Thor, Rhen“ wurde im Jahre 1976 ins Verfahren gebracht und ist seit dem 02.10.1976 rechtskräftig.

Inhalt dieser Änderung ist:

- Erweiterung der vorhandenen Baufenster für die Reihenhausbereiche für die Errichtung von Wintergärten.
- Berücksichtigung der nachbarschaftlichen und ökologischen Belange.

### **3.0 Übergeordnete Planungsvorgaben**

#### 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.

In diesem Sinne sollten in den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung die ausgewiesenen Bauflächen über dem rechnerischen Bedarf liegen (Regionalplan für den Planungsraum I).

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 wirksam. Für die Flächen der Bebauungsplanänderung stellt der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dar.

### **4.0 Entwicklung des Planes**

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

Der Plangeltungsbereich der 14. Änderung wird entsprechend der zu erwartenden Nutzung nach § 3 BauNVO als reines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung sichert die für die Umgebung typische Wohnnutzung.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Bebauungsplan durch die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

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

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

#### **4.4 Gestaltung**

Die Gestaltung der baulichen Anlagen, der befestigten Grundstücksfreiflächen und der Einfriedungen sind entsprechend des Ursprungplanes festgesetzt.

## 5.0 Grünordnung

Die Bebauungsplanänderung bereitet eine Neubebauung bzw. Neuversiegelung und somit einen Eingriff in Natur und Landschaft vor.

Mit der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Gelände Thor, Rhen“, werden vorhandene Baufenster erweitert.

Im Landschaftsplan ist die Fläche als Siedlungsfläche dargestellt.



Aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffes wird auf eine zusätzliche Festsetzung von Ausgleichsflächen verzichtet.

Das Vorkommen besonderer Standortbedingungen (Bodenfeuchte) findet sich nicht in der vorhandenen Vegetation wieder.

Der bebaute Bereich ist in seiner Struktur geprägt durch die Hausgärten. Dieser ist wegen der ständigen Nutzung nur als Lebensraum für wenig störanfällige und spezialisierte Tierarten geeignet. Die Lebensmöglichkeiten sind hier durch nicht-heimische Nadel- und Ziergehölze stark eingeschränkt.

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Naherholung.

## **6.0 Verkehr**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung der Baugebiete erfolgt über die Norderstedter Straße.

Die innere Erschließung erfolgt über die Straße Matthias-Claudius-Straße und die Hermann-Löns-Straße.

### **5.2 Ruhender Verkehr**

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein vom 16.08.1995, unterzubringen.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind in den Erschließungsstraßen bereits realisiert.

### **5.3 ÖPNV-Erschließung**

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Rhen, Wilstedter Straße“ in ca. 200 Meter Entfernung. Diese wird innerhalb des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) bedient durch die Linien 293 UA-Norderstedt Mitte – A-Henstedt-Ulzburg (jeweils mit Übergang zu den Schnellbahnen) und 593 Rhen, Paracelsus-Klinik – Rhen, Alsterquelle.

## **6.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

### a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg.

### b) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die E.ON Hanse AG. Die Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden.

### c) Schmutzwasser/ Oberflächenentwässerung

Die Grundstücke sind an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler. Die Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden.

### d) Gas

Das Gebiet wird von der E.ON Hanse AG mit Erdgas versorgt; ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht. Die Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden.

e) Abfallbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

f) Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 cbm/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV - 334 - 166.701-400 - in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

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

## 7.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Festsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen 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 bzw. 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.

### 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, 14.01.2010



In Vertretung

*Annette Marquis*  
(Annette Marquis)

1. stellv. Bürgermeisterin