

# **BEGRÜNDUNG**

für die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38  
der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, Kreis Segeberg

für das Gebiet

**'TROTZ'**

Stand: 7. Januar 1998

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

**KHD** Architekten BDA  
Hartmeyer - Dreyer - Rüdiger - Reichardt  
22763 Hamburg Elbchaussee 93

## Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38
  - 1.1 Gesetzliche Grundlagen
  - 1.2 Kartengrundlage
  - 1.3 Vorbereitende Bauleitplanung
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes
4. Inhalt des Bebauungsplanes
  - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 4.2 Gestalterische Festsetzungen
  - 4.3 Verkehrsflächen
  - 4.4 Naturschutz und landschaftspflegerische Maßnahmen
5. Ver- und Entsorgung

# I. Grundlagen zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38

Die Gemeindevertretung Henstedt-Ulzburg hat am 28.10.1997 den Aufstellungsbeschluß den Entwurfs- und Auslegungsbeschluß für die 10. Änderung des Bebauungsplan Nr. 38 gefaßt.

Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieser 10. Änderung werden die Festsetzungen der Vorgängerpläne aufgehoben, soweit sie das Plangebiet betreffen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro KHD Architekten BDA, 22763 Hamburg, beauftragt.

## I.1 Gesetzliche Grundlagen

Der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 466) in der dem Satzungsbeschluß zugrundeliegenden Fassung.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58).
- Die Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.1994 (GVOBl. S.-H. S. 321).
- Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622).
- Das Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauErlG) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 929) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

## I.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient ein Vermessungsplan des Beratenden Ingenieurs für Vermessung, Dipl.-Ing. A. Anders-Seidenstricker, 24103 Kiel.

Das Plangebiet mit der vorhandenen Vegetation und der angrenzenden Nachbarbebauung wurde hierfür örtlich eingemessen.

Die Grenzen wurden den Katasterunterlagen entnommen.

## I.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan stimmt hinsichtlich der Ausweisung der Bauflächen mit den Darstellungen des Entwurfes des Flächennutzungsplanes überein.

## 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet ist nördlichster Teil des B-Planes 38 und befindet sich im Westen des Ortsteiles Henstedt der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.

Es besteht aus den beiden Flurstücken 6/60 und 6/61 und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Maurepasstraße
- Im Süden durch die Wohnbebauung des Masurenweges (Einfamilienhäuser/Doppelhäuser)
- im Osten durch eingeschossige Gartenhofhäuser, ebenfalls am Masurenweg
- im Westen durch die Wohnbebauung an der Ostpreußenstraße

Zur Zeit wird das Plangebiet durch eine Gärtnerei genutzt und ist teilweise mit Gewächshäusern, Schuppen und Verkaufsräumen bebaut. Außerdem befindet sich das Wohnhaus des Gärtners mit Arbeitsräumen und Geräteschuppen auf dem Gebiet.

Die nicht bebauten Flächen dienen als Pflanzfläche für die zum Verkauf stehenden Pflanzen.

## 3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes 38 wurde die von der Gärtnerei in Anspruch genommene Fläche als Sondergebiet mit der festgeschriebenen Nutzung 'Gärtnereibetrieb' festgelegt.

Die vorgesehene Betriebsaufgabe der Gärtnerei will die Gemeinde nun nutzen, um durch die Änderung des B-Planes 38 die planerischen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem zentrumsnahen Bereich zu schaffen.

Vorgesehen ist, Baugrundstücke für die Errichtung von Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern für den dringenden Wohnraumbedarf örtlicher Familien im Ortsteil Henstedt zu schaffen.

Gem. Begründung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes strebt die Gemeinde im Ortsteil Henstedt nur noch in Teilbereichen die Schaffung von Wohnraum an. Dieses soll lediglich in Form von Arrondierungen und Baulückenschließungen erfolgen.

Bereits im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist das Plangebiet an der wichtigsten Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Henstedt und Ulzburg, der Maurepasstraße, für eine Wohnbebauung vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung vor, deren Dichte abnimmt, je weiter die Wohneinheiten von der Straße entfernt sind: ausgehend von einer 2-geschossigen Reihenhausbebauung parallel zur Straße und endend bei einer Einfamilienhausbebauung im rückwärtigen Bereich.

Zusätzlich ist eine Fläche zur Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes für die Altersgruppe bis 6 Jahre vorgesehen.

## 4. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet, welches in der Planzeichnung 'Teil A' durch einen unterbrochenen schwarzen Streifen kenntlich gemacht wurde, umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 12.413 m<sup>2</sup> 100 %

Hiervon entfallen auf:

- öffentliche Verkehrsflächen und Parkplätze	ca. 1.289 m <sup>2</sup>	10,4 %
- Spielplatz, Pflanzinsel und Grünstreifen	ca. 381 m <sup>2</sup>	3,1 %
- Bebaubare Flächen einschl. Zufahrten und Wohnwege	ca. 10.743 m <sup>2</sup>	86,5 %

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das bebaubare Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

Bezüglich der Festsetzungen über Geschossigkeit und Grundflächenzahl wird das Plangebiet in drei Bereiche aufgeteilt:

Bereich A (Parzellen 1-12):	GRZ 0,3	2 Geschosse
Bereich B (Parzellen 13-18):	GRZ 0,3	1 Geschoß
Bereich C (Parzellen 19-25):	GRZ 0,2	1 Geschoß
Bereich D (Parzelle 26):	GRZ 0,2	2 Geschosse

Bezüglich der Geschossigkeit orientiert sich die Planung an der umgebenden Bebauung, die entlang der Maurepasstraße überwiegend zweigeschossig ist. In den rückwärtigen Bereichen nimmt die Dichte der Bebauung ab.

Vorgesehen ist die Errichtung von drei Reihenhauszeilen mit je 6 Wohneinheiten, 3 Einfamilienhäusern und 2 Doppelhäusern. Auf der Parzelle 26, auf der sich bereits ein Wohnhaus mit Nebengebäude befindet soll der Bau eines weiteren Einfamilienhauses zulässig sein, so daß sich in dem Plangebiet nach Realisierung insgesamt 27 Wohneinheiten befinden. Um keine Erhöhung dieser maximalen Zahl zuzulassen, wird zusätzlich die Zahl der Wohneinheiten begrenzt.

### 4.2 Gestalterische Festsetzungen

Im Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Garagen und Carports sind in ihrer Ausbildung und Gestaltung dem Hauptbaukörper anzupassen, wobei Flachdächer zulässig sind. Entlang des Wohnweges sind anstelle offener Stellplätze nur Carports in Gruppen und gleicher Ausführung zulässig.
- Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen, gemessen vom Straßenniveau des jeweiligen Straßenabschnittes bis Oberkante Kellerrohdecke, darf maximal 0,50 betragen.

Außerdem werden Festsetzungen getroffen für First- und Traufhöhen sowie Dachneigungen und Dachmaterialien, um die Neubebauung harmonisch in die benachbarte Bebauung einzubinden.

### 4.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über einen neuen 5,50 m breiten Wohnweg (gepflasterte Mischverkehrsfläche mit mittlerer Entwässerung), der an die Maurepasstraße angebunden wird. Der Wohnweg wird zur Verkehrsberuhigung in regelmäßigen Abständen durch Pflanzinseln verengt und endet in einem kleinen Platz, der mit einem Wendekreis und einem mittigen Soiltärbaum versehen wird.

Um die Anbindung des neuen Wohngebietes zu gewährleisten, werden die bisher an der Maurepasstraße vorhandenen Parkplätze für die Kunden der Gärtnerei aufgehoben.

Die genaue Ausgestaltung der Einmündung des Wohnweges in die Maurepasstraße erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung unter Einbeziehung der Straßenverkehrsbehörden.

Die Reihenhauszeilen werden über 3,0 m breite Stichwege fußläufig erschlossen.

Im Bebauungsplan wird hierfür ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die jeweiligen Anlieger vorgesehen.

Die 18 privaten Stellplätze für die Reihenhäuser sowie 9 öffentliche Parkplätze für Besucher werden in einer Reihe parallel zum Wohnweg angeordnet und durch Baumanpflanzungen unterbrochen.

Alle anderen Wohneinheiten müssen ihre Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachweisen.

### 4.4 Naturschutz und landschaftspflegerische Maßnahmen

Die Bestandsaufnahme der vorhandenen Gärtnerei hat ergeben, daß bei ca. 2.800 m<sup>2</sup> der gesamten Fläche des Plangebietes durch Gewächshäuser, Büroanbauten, Wohnhaus, Verkaufsräume sowie befestigte Wege, Flächen und Lagerbereiche eine Versiegelung vorliegt.

Bei einer Größe des Plangebietes in Höhe von 12.413 m<sup>2</sup> entspricht das einem Versiegelungsgrad von etwa 22,6 %.

Die vorhandene Bepflanzung des Plangebietes stellt keine eingewachsene Fläche mit älteren Pflanzen dar sondern eine typische Gärtnereibepflanzung mit intensiver Baumschulpflanzung und häufigem Pflanzenwechsel.

Die Entfernung der Gewächshäuser und die vorgesehene Neubebauung führt bei der Beschränkung der GRZ auf 0,2 bzw 0,3 im gesamten Plangebiet nur zu einer geringfügig höheren Versiegelung der Fläche, so daß gem. Runderlaß vom 8.11.94 das Instrument des Grünordnungsplanes nicht erforderlich ist.

Folgende landschaftspflegerischen Maßnahmen sind vorgesehen:

- Entlang des Wohnweges im Bereich der Stellplätze sind mindestens 6 Bäume gleicher Art zu pflanzen.
- Der Spielplatz ist mit mindestens 2 Bäumen zu bepflanzen.
- Innerhalb des Wendekreises ist ein Baum vorzusehen.
- Die Bebauung ist zum Schutz vor Staub und Lärm zur Maurepasstraße durch einen 3,5 m breiten Pflanzstreifen (Heister, Sträucher, flächige Gehölze) abzugrenzen. In diesem Pflanzstreifen und im Einmündungsbereich sind insgesamt 4 Bäume zu pflanzen.

Alle neu anzupflanzenden Bäume im Straßenraum sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> zu versehen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern.

Für die Baumbepflanzung sind Hochstämme zu verwenden, 3 x verpflanzt, mit Ballen und mind. 18-20 cm Stammumfang). Folgende Arten dürfen alternativ verwendet werden:

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Tilia intermedia - Hybrid-Linde.

Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind nur als Laubholzbepflanzung, auch in Verbindung mit Maschendraht- und Holzlattenzäunen, mit einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

Es sollten vornehmlich Gehölze aus heimischer Anzucht verwendet werden.

## 5. Ver- und Entsorgung

- Stromversorgung: Das Gebiet wird an das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs AG angeschlossen
- Wasserversorgung: Das Gebiet wird an die vorhandene zentrale Wasserversorgung angeschlossen
- Abwasserbeseitigung: Die Abwasserbeseitigung erfolgt ebenfalls durch den Anschluß an das Netz der zentralen Abwasserbeseitigung
- Oberflächenentwässerung: Das Dachflächenwasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen, falls die Bodenbeschaffenheit dies zuläßt.  
Ansonsten erfolgt die Beseitigung des Oberflächenwassers durch den Anschluß an die zentrale Regenwasserbeseitigung.
- Abfallentsorgung: Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Wege-Zweck-Verband der Gemeinden des Kreises Segeberg.  
Abfallbehälter sind aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten am Abfuhrtag an die jeweils angrenzende Hauptstraße zu stellen.
- Gasversorgung: Die Gasversorgung erfolgt durch die Hamburger Gaswerke GmbH.

Gemeinde Henstedt-Ulzburg

11.05.98

Der Bürgermeister

