

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN.....	3
1.1 RECHTSGRUNDLAGEN.....	3
1.2 BESTAND UND LAGE DES GEBIETES.....	3
2.0 PLANUNGSZIELE.....	3
3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN.....	4
4.0 ENTWICKLUNG DES PLANES.....	4
4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	4
4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	4
4.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN.....	4
4.4 GESTALTUNG.....	5
5.0 GRÜNORDNUNG.....	5
6.0 VERKEHR.....	5
6.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG.....	5
6.2 RUHENDER VERKEHR.....	5
7.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN.....	5
8.0 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS.....	6

1.0 Allgemeine Grundlagen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762).

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 18.09.2001 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 52 „Birkenau“ für das Gebiet südlich der Pinnau - östlich der Hamburger Straße - nördlich des Bebauungsplanes Nr. 99 „Schule Ulzburg-Süd/Abschiedskoppel“ - zu ändern.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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).

Als Kartengrundlage dient die Katasterunterlage (M 1:1000) des Katasteramtes Bad Segeberg.

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Ulzburg-Süd. Das Gebiet ist gegliedert in Wohnbauflächen, die durch Knicks abgegrenzt sind. Im zentralen Bereich der Bebauungsplanänderung ist ein Spielplatz, östlich und nördlich der vorhandenen Bebauung beginnen die Niederungsgebiete der Pinnau.

Südlich der Bebauungsplanänderung befinden sich die Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes Nr. 99 „Schule Ulzburg-Süd/Abschiedskoppel“.

2.0 Planungsziele

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 18.09.2001 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 52 „Birkenau“ aufzustellen.

Die Änderung dient im Wesentlichen dazu, die Baugrenzen dem tatsächlichen Bestand der Wohnnutzung anzupassen. Hierbei werden auch die Möglichkeiten der Nachverdichtung geprüft und dementsprechend dargestellt.

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungbebauungsplanes werden den neuen Rechtsvorschriften angepasst.

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Birkenau“ stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar.

4.0 Entwicklung des Planes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Plangeltungsbereich ist entsprechend der vorhandenen Nutzung nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die in dem Text -Teil B - benannten Ausschlüsse von Gartenbaubetrieben und Tankstellen begründen sich darin, dass diese Nutzungen nicht mit der Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes vereinbar sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der vorliegenden Bebauungsplanänderung durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Um den Anforderungen zur Ausnutzung der Flächen Rechnung zu tragen, ist eine offene Bauweise festgesetzt. Durch die Festsetzung der Baugrenzen und der GRZ ist das städtebauliche Zielkonzept gesichert.

4.4 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen, der befestigten Grundstücksfreiflächen und der Einfriedigungen soll sich an orts- und regionaltypischen Merkmalen orientieren. Damit wird eine Integration der Neubebauung in die umliegende Baustruktur vollzogen. Entsprechende gestalterische Festsetzungen sind im Text - Teil B - der Ursprungs- und Änderungsplanung formuliert.

Aus ökologischen Gründen sind Befestigungen für Zufahrten und Stellplätze, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit unterbinden, unzulässig.

5.0 Grünordnung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bereitet keinen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Es wird lediglich der vorhandene Bestand neu überplant, um rechtliche Klarstellung zu erreichen.

6.0 Verkehr

6.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung erfolgt durch die Hamburger Straße. Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über den Birkenhof.

6.2 Ruhender Verkehr

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens i.V.m. dem Stellplatzerlass Schleswig-Holstein in seiner derzeit gültigen Fassung unterzubringen.

7.0 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 Schleswig AG.

c) Schmutzwasser

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

d) Oberflächenentwässerung

In den Randbereichen und auf den versiegelten Flächen ist die Einleitung des Oberflächenwassers in das vorhandene und zu ergänzende Entwässerungssystem vorgesehen.

Das Niederschlagwasser von Verkehrsflächen wird abgeführt.

e) Gas

Das Gebiet wird von den Hamburger Gaswerken (GmbH) mit Erdgas versorgt; ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

f) Abfallbeseitigung

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

g) Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96m³/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 (§ 5 Abs. 4 LBO) und der DIN 14090 genügen.

8.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Festsetzungen der in der Bebauungsplanänderung 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.

Gemeinde Henstedt-Ulzburg, 29.07.2003

Der Bürgermeister

