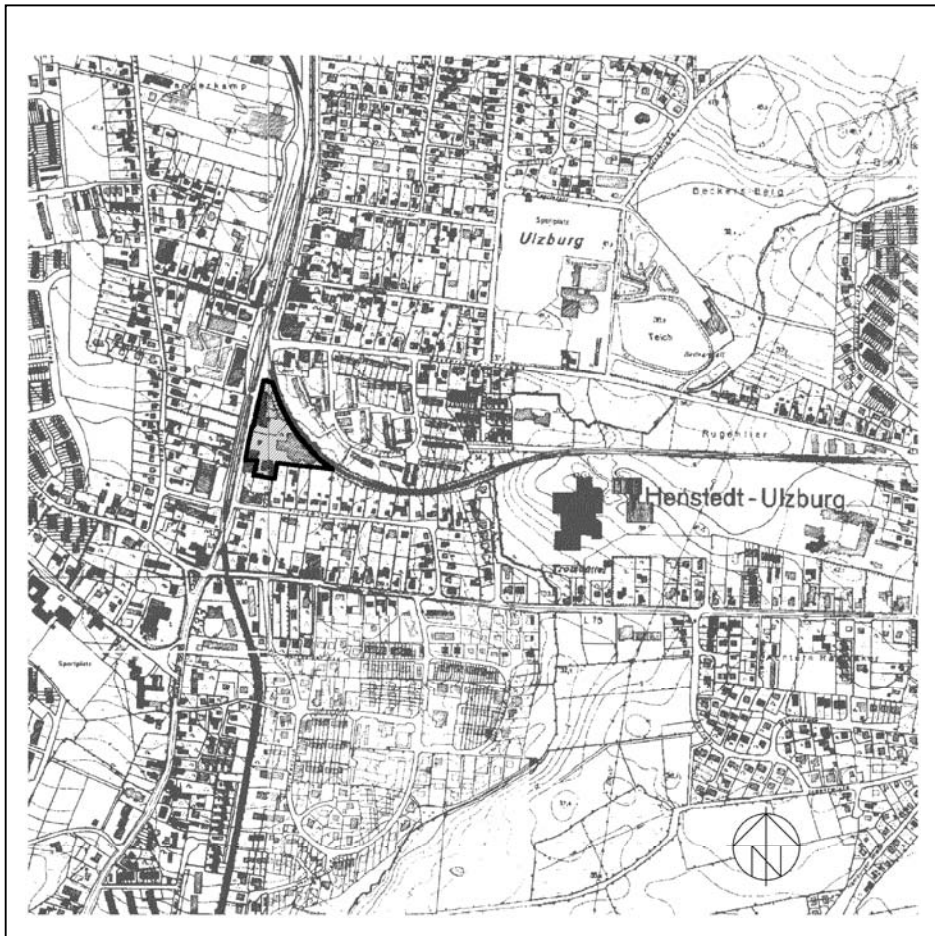


**BEGRÜNDUNG**  
zum  
**Bebauungsplan Nr. 58**  
**“Östlich der Hamburger Straße**  
**zwischen Beckersbergstraße und Kronskamp“**  
**der Gemeinde Henstedt-Ulzburg**



Stand:

**Abschließende Planfassung 17.06.2003**

Architektur + Stadtplanung  
22087 Hamburg, Graumannsweg 69

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN**
  - 1.1 Rechtsgrundlagen
  - 1.2 Bestand und Lage des Gebietes
  
- 2. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT**
  
- 3. PLANUNGSZIELE**
  
- 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN**
  
- 5. ENTWICKLUNG DES PLANES**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.4 Gestaltung
  - 5.5 Grünordnung
  - 5.6 Verkehr
    - 5.6.1 Verkehrserschließung
    - 5.6.2 Ruhender Verkehr
  
- 6. SCHALLSCHUTZ**
  
- 7. ALTLASTEN**
  
- 8. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN**
  
- 9. MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS**

### **Architektur + Stadtplanung**

Graumannsweg 69 - 22087 Hamburg

Tel.: 040/441419 - Fax: 040/443105

## **1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 20.11.2001 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 58 "Östlich der Hamburger Straße zwischen Beckersbergstraße und Kronskamp" für das Gebiet nördlich der Bebauung am Kronskamp, südlich der Bebauung an der Beckersbergstraße, östlich der Hamburger Straße und westlich der Bebauung am Beckersbergring aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 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 für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage (M 1:1000) des Vermessungsbüros Dipl.Ing. Wilfried Patzelt, Norderstedt.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg beauftragt.

### **1.2 Bestand und Lage des Gebietes**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zentrumsbereiches des Ortsteils Ulzburg und stellt das fehlende bauleitplanerische Mosaikstück zwischen dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 86 "Hamburger Straße-nördlich Beckersbergstraße" und dem südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 90 "Kronskamp" dar. Der Planbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,0 ha.

Das Gebiet ist bis auf eine Baulücke an der Hamburger Straße vollständig bebaut. Im Norden befindet sich ein städtebaulich dominierender Hotelgebäudekomplex mit acht Geschossen. Die Erdgeschossbereiche des Hotels sowie das südliche Kopfgebäude werden gewerblich genutzt.

Südlich schließt eine Baulücke an. Dieser Teil des Plangebietes ist kleinteilig gemischt geprägt. Die Gewerbenutzung findet in den Erdgeschossen statt. Diese Nutzungsstruktur setzt sich im Bebauungsplan Nr. 90 "Kronskamp" fort.

Auf dem rückwärtig gelegenen östlichen Teil des Plangebietes (Korl-Barmstedt-Weg) befindet sich ein Verbrauchermarkt, der von der Hamburger Straße aus erschlossen wird.

Die Gebäude sind mit Ausnahme des Hotels zweigeschossig gebaut.

Im Westen verlaufen unmittelbar entlang des Geltungsbereiches die Verkehrsstrassen der AKN und der Hamburger Straße (L 326). Auf dieser Seite befinden sich weitere für Henstedt-Ulzburg wichtige Infrastruktur- und Handelseinrichtungen wie das Rathaus, das Ulzburg-Center und das Torhaus-Nord, das die südlichen Bahnhofszugangsanlagen aufnimmt.

Der östlich an das Plangebiet anschließende Bereich ist durch eine Gemengelage aus Geschosswohnungsbau und kleinteiliger Einfamilienhausstruktur gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan trägt zur Strukturierung des gesamten Bereiches hinsichtlich einer zentrumsadäquaten verdichteten Bebauung bei.

## **2. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind aufgrund der BauGB- Novelle 2001 insbesondere die §§ 1a und 2a BauGB i.V. mit dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) Rechtsgrundlagen bei Vorhaben im Bauplanungsrecht.

Für Städtebauprojekte ist der untere Schwellenwert von 20.000 qm (Nr. 18.7.2 der Tabelle der Anlage 1 zum UVPG) maßgeblich, um nähere Betrachtungen zur Umweltverträglichkeitsprüfung anzustellen.

Da mit der Überplanung des Gebietes die Grundflächenzahlen wie z.B. im Bereich des Hotels unverändert bleiben, ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

## **3. PLANUNGSZIELE**

Für diesen Bebauungsplan liegen schwerwiegende städtebauliche Gründe vor:

Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Stärkung des Plangebietes hinsichtlich seiner Zentrumsfunktion angestrebt, d.h. die vorhandene

Mischnutzung, bestehend aus Hotelnutzung, Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen, soll gesichert und entwickelt werden. Die baulich-räumliche Voraussetzung hierfür soll durch eine verdichtete Bebauung, die dem Zentrumscharakter entspricht, geschaffen werden. Dabei soll die Bebauung entlang der Hamburger Straße massiver als im rückwärtigen, östlichen Bereich sein und eine Raumkante zur Landesstraße bilden. Im rückwärtigen, östlichen Bereich wird die Bebauung in ihrer Geschossigkeit herabgestuft.

Zur Realisierung des Planungszieles, nämlich die Verdichtung des Zentrums, ist eine Überschreitung der durch die BauNVO gegebenen Obergrenzen (siehe 5.2 "Maß der baulichen Nutzung") erforderlich. Das öffentliche Interesse an der Realisierung des Planes ist hoch, da an diesem Ort vielfältige Nutzungen aufeinander treffen und durch die Planung harmonisiert werden.

Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes ist die Überschreitung der Grundflächenzahl ausgeglichen, weil

- der Bahnhof Ulzburg Mitte sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindet und dadurch unerwünschte verkehrliche Mehrbelastungen vermieden werden,
- sich an diesem Standort eine ungeordnete bauliche Entwicklung vollzogen hat, die durch diese Planung nachhaltig verbessert wird und der städtebaulichen Funktion dieses Standortes gerecht wird,
- sich der Bürgerpark mit seinen Angeboten zur Naherholung in fußläufiger Entfernung (500 m) befindet, so dass diese Ansprüche der zukünftigen Nutzer befriedigt werden können,
- sich zudem in einer Entfernung von ca. 100 m zukünftig eine entsprechend gestaltete Grünfläche befindet, die zusätzliche Ausgleichsfunktion übernimmt.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen, weil diese im Einklang mit den Aussagen der Regionalplanung und anderen übergeordneten Planungsinstrumenten stehen.

#### **4. 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, 1. Fortschreibung 1998). Bei dem weiteren Ausbau Henstedt-Ulzburgs in seiner Funktion als Stadtrandkern 1. Ordnung sind die städtebauliche Ordnung und die Ausbildung des Ortszentrums weiter zu verbessern. Die industriell- gewerbliche Entwicklung soll sich im Norden der Gemeinde konzentrieren.

Der aufzustellende Bebauungsplan entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

##### Flächennutzungsplan

Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 rechtskräftig.

Für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 58 "Östlich der Hamburger Straße zwischen Beckersbergstraße und Kronskamp" stellt der Flächennutzungsplan Mischbauflächen dar. Somit wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

## **5. ENTWICKLUNG DES PLANES**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Plangeltungsbereich wird entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzungen nach § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Ausgeschlossen werden die Nutzungen nach § 6 (2) 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten), weil diese Nutzungen nicht mit der Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes vereinbar sind.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Die Geschossigkeit entlang der Hamburger Straße orientiert sich an der in den Bebauungsplänen Nr. 86 "Hamburger Straße- nördlich Beckersbergstraße" und Nr. 90 "Kronskamp" ermöglichten Dreigeschossigkeit, um die Geschlossenheit hinsichtlich der Geschossigkeit an der Hamburger Straße zu erreichen. Das Hotel bildet städtebaulich eine Ausnahme und soll rein am Bestand orientiert überplant werden. Daher ist hier die Achtgeschossigkeit weiterhin festgesetzt. Östlich der überbaubaren Fläche an der Hamburger Straße, die den Baulückenschluss bildet, wird auf der vorhandenen Stellplatzanlage eine weitere Bebauungsmöglichkeit in zweiter Tiefe vorgesehen. Das Höchstmaß der Vollgeschosse für diesen Bereich und den weiter östlich gelegene Verbrauchermarkt wird mit zwei festgesetzt. Dies begründet sich mit der behutsamen Einfügung in die umliegende Bebauung.

Im gesamten Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,9 festgesetzt, um der Zentrumsnähe des Plangebietes Rechnung zu tragen.

Die Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO ist an die drei Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 gebunden, die nach dem Wortlaut sämtlich vorliegen müssen und die zugleich das Ausmaß der möglichen Überschreitung begrenzen (Bielenberg a.a.O. Rn. 24; Fickert/ Fieseler a.a.O. Rn. 23; Förster a.a.O. Bem. 9.c); Knaup/ Stange a.a.O. Rn. 32); dies gilt jedoch für die ausgleichenden Umstände und Maßnahmen nur mit Einschränkung, da diese - in gewissem Grade - dem gesetzlich geregelten Planungsermessens unterliegen.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur entlang der Hamburger Straße (L 326) ist im nördlichen Teil eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Hier sollen die Baukörper länger als 50 m ausgebildet werden. In Richtung Süden und Osten soll sich das Plangebiet in offener Bauweise entwickeln.

Mit der Festsetzung von Baulinien entlang der Hamburger Straße werden die angestrebten Raumkanten gesichert.

#### **5.4 Gestaltung**

Die Gestaltung der baulichen Anlagen, der befestigten Grundstücksflächen und der Einfriedungen soll sich an orts- und regionaltypischen Merkmalen orientieren, damit eine behutsame Integration der Neubebauung in die umgebenden Baustrukturen vollzogen wird. Entsprechende gestalterische Festsetzungen sind im Text (Teil B) formuliert.

Die bauliche Dichte erfordert gestalterische Vorgaben, die die Neubauvorhaben als zusammengehörige Einheit erscheinen lässt und gleichzeitig individuelle gestalterische Vielfalt fördert.

Es geht darum, das Ortsbild störende Extreme in Material- und Farbwahl zu vermeiden. Persönlichkeit soll sich in architektonischen und handwerklichen Details dokumentieren. Somit beziehen sich die Gebäude bezogenen Festsetzungen im wesentlichen auf die Dachneigung sowie auf die Fassadenmaterialien und Farben.

Um zu verhindern, dass Garagen, überdachte Stellplätze sowie Anbauten und Nebenanlagen ohne gestalterischen Bezug zu den Hauptgebäuden entstehen, ist festgesetzt, dass diese mit demselben Material auszuführen sind.

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

#### **5.5 Grünordnung**

Der vorliegende Bebauungsplan strebt lediglich eine Neustrukturierung des bereits zu ca. 90% überbauten Plangebietes an. Insofern bereitet die Planung grundsätzlich keinen Eingriff in Natur und Landschaft vor.

Dabei sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 des Baugesetzbuches zulässig wären, gemäß § 8a (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht als Eingriffe anzusehen.

#### **5.6 Verkehr**

### **5.6.1 Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt vollständig über die Hamburger Straße (L 326).

Fußläufig wird die Durchlässigkeit des Grundstückes zum Korf-Barmstedt-Weg durch die Festsetzung eines Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit gewährleistet.

Öffentliche Verkehrsflächen sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht vorhanden.

### **5.6.2 Ruhender Verkehr**

Das Plangebiet ist zu ca. 50% mit vorhandenen Stellplatzanlagen überbaut. Diese wurden auf den jeweiligen Grundstücken im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auf Basis des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein vom 16. August 1995 gebaut.

Aufgrund der angestrebten Bebauungs- und Nutzungsdichte für die Grundstücke des Mischgebietes und der vorhandenen Stellplatzdichte, sollen die Stellplätze auch in Tiefgaragen unterzubringen sein.

## **6. SCHALLSCHUTZ**

Die Erarbeitung eines gesonderten Lärmschutzgutachtens für diesen Bebauungsplan wird seitens der Gemeinde für nicht notwendig erachtet, da ein Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 63 "Ulzburg-Mitte" der sich auf der gegenüberliegenden Seite der Hamburger Straße (L 326) befindet, vorliegt.

Den Belangen des Lärmschutzes wird Rechnung tragend, indem die Gebäude bezogen festgesetzten Lärmpegelbereiche des Bebauungsplanes Nr. 63 "Ulzburg-Mitte" auf die Baukörper dieses Bebauungsplanes übertragen werden. Damit wird die Planung den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht.

Gemäß § 9 (1) 24 BauGB werden für die Gebäude innerhalb der festgesetzten Flächen Maßnahmen der Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz vor schädlichen Geräuschmissionen festgesetzt.

Die Fassaden der Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, sind mit passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" entsprechend der im Plan festgesetzten Lärmpegelbereiche III bis VI zu versehen.

Schlafräume sind in Schall abgewandten Gebäudeteilen unterzubringen.

Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'<sub>w,res</sub>) aller Außenbauteile der jeweiligen Aufenthaltsräume sind der Tabelle im Text (Teil B) Nr. 6.0 zu entnehmen.

## **7. ALTLASTEN**



Es gibt Hinweise auf Altlasten in Form von landwirtschaftlichen Abfällen im Plangebiet aus den Jahren 1968/69. Beim Bau des Hotels und der Ladenzeile sollen diese, so Zeitzeugen, entfernt worden sein. Sollten dennoch bei zukünftigen Bauarbeiten Altlasten angetroffen werden, so sind sie ordnungsgemäß zu entfernen und die Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg zu informieren

## **8. 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**

Das Oberflächenwasser der Dächer und der Stellplatzflächen wird in das vorhandene Entwässerungssystem eingeleitet und abgeführt. Da ein Höchstgrad an Versiegelung erreicht ist, werden keine weiteren Kapazitäten benötigt.

### **e) Gas**

Das Gebiet wird von den Hamburger Gaswerken 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 ist aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96cbm/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.

## **9. MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS**

Boden ordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich. Die Realisierung des Gehrechtes wird auf Verhandlungsbasis durchgeführt.

Sollte es jedoch erforderlich werden, muss von den Möglichkeiten des § 85 ff. BauGB Gebrauch gemacht werden.

Henstedt-Ulzburg, den 18.06.2003

.....  
Der Bürgermeister