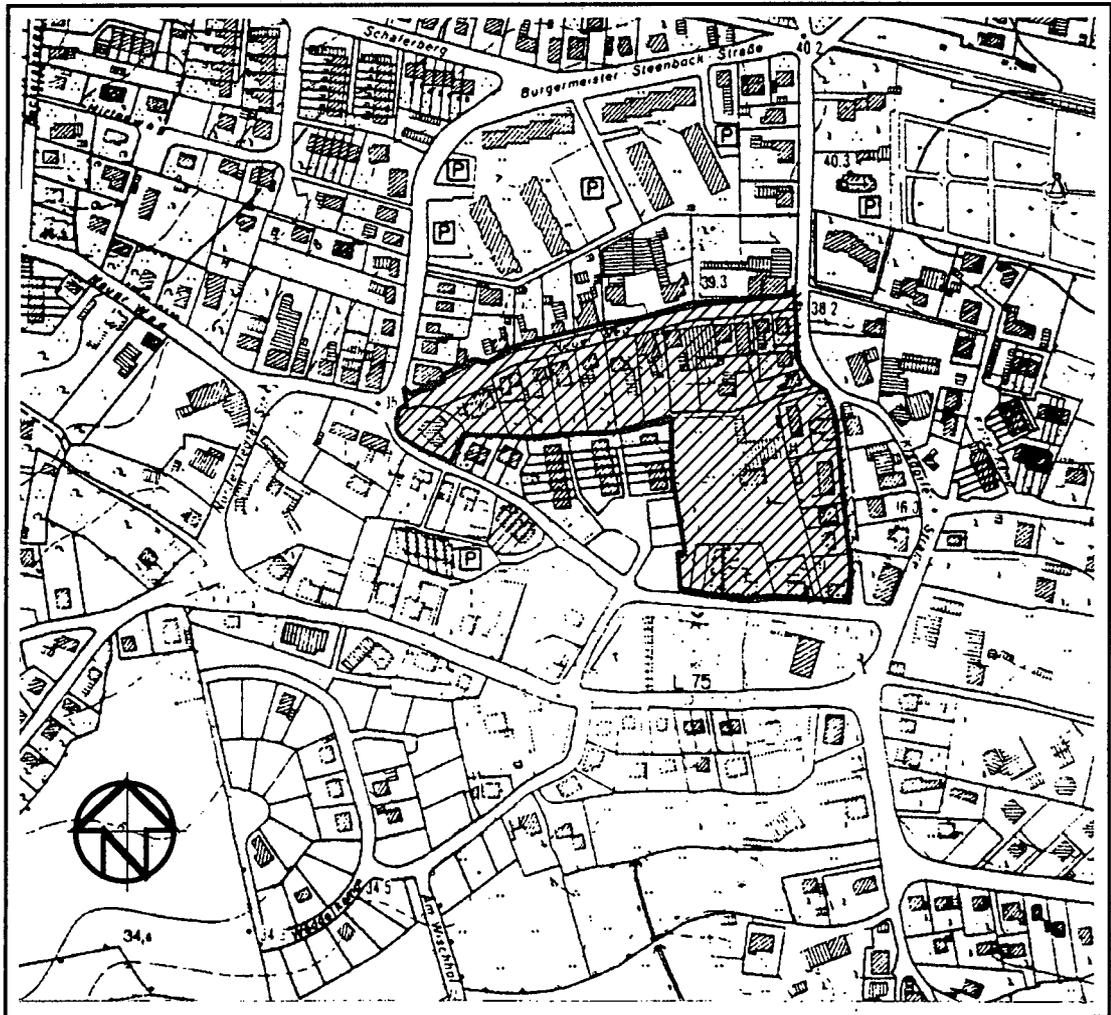


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 62 "Wöddel"
Gemeinde Henstedt-Ulzburg

für das Gebiet nördlich der Straße Am Wöddel und nördlich des Bebauungsplans 68 "Hofstelle Lohse" - östlich der Einmündung der Bürgermeister-Steenbock-Straße in den Neuen Weg sowie östlich des Bebauungsplans Nr. 68 "Hofstelle Lohse" - südlich der Straße Neuer Weg - westlich der Dorfstraße (K 23) bzw. der Schultwiete



28.10.1997

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Bestand und Lage des Plangebietes

2.0 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

4.0 PLANINHALT

- 4.1 Planerisches Grundprinzip
- 4.2 Art der baulichen Nutzung
- 4.3 Maß der baulichen Nutzung
- 4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 4.5 Städtebauliche Daten
- 4.6 Gestaltung
- 4.7 Grünordnung
- 4.8 Verkehr

5.0 VER- UND ENTSORGUNG

6.0 BODENORDNUNG

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 17.11.1987 und in der Sitzung am 05.07.1994 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.62 "Wöddel" für das Gebiet nördlich der Straße Am Wöddel und nördlich des Bebauungsplanes Nr. 68 "Hofstelle Lohse" - östlich der Einmündung der Bürgermeister-Steenbock-Straße in den Neuen Weg sowie östlich des Bebauungsplanes Nr. 68 "Hofstelle Lohse" - südlich der Straße Neuer Weg - westlich der Dorfstraße (K 23) bzw. der Schultwiete aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- 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 Planunterlage (M 1 : 1000) des Vermessungsbüros Anders, Kiel.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Baum und Partner, Henstedt-Ulzburg, in Zusammenarbeit mit Architektur + Stadtplanung Baum Ewers Grundmann GmbH beauftragt.

1.2 Bestand und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der räumlichen Mitte von Henstedt-Dorf, die durch eine Mischnutzung von Wohnen, kleinteiligem Gewerbe, Handwerk und Einzelhandel sowie privaten und öffentlichen Dienstleistungen geprägt ist.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der heute als Pferdeweide genutzten Fläche bereits bebaut. Die Bebauung entlang des Neuen Weges ist durch eine kleinteilige Villenbebauung, die größtenteils um die Jahrhundertwende entstanden ist, gekennzeichnet. Die Erdgeschoßzonen sind teilweise gewerblich genutzt, die Obergeschosse dienen dem Wohnen.

Entlang des Straßenzuges Neuer Weg hat sich innerhalb Henstedt-Dorfs der zentrale Versorgungsbereich schwerpunktmäßig herauskristallisiert; innerhalb des Plangebietes befinden sich hier folgende Versorgungseinrichtungen und Geschäfte: Imbiß, Spielsalon, Herren- und Damenbekleidung, Bürobedarf und Geschenkartikel, Apotheke, Kreissparkasse und Friseur. Im unmittelbaren Umfeld sind darüber hinaus die Post, eine Bäckerei/Konditorei, eine Zimmerei, ein Hotel, ein Restaurant und ein Schuster lokalisiert.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Schulzentrum, das sich aus Grund- und Hauptschule, Realschule und Gymnasium sowie Sportplatz zusammensetzt.

2.0 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

Auf der Grundlage des Oberziels, eine geordnete Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, dient der vorliegende Bebauungsplan zum einem der planungsrechtlichen Sicherung des Gebäudebestandes und der Gebäudenutzung und zum anderen der Schaffung von zusätzlichem Wohn- und Gewerbebaum.

Im einzelnen werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Ziele angestrebt:

- Erhaltung und Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur i.V.m. der Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes u.a. mit Hilfe von gestalterischen Festsetzungen
- Sicherung und Stärkung der vorhandenen Mischnutzung, d.h. Erhaltung der Nutzungsvielfalt, das verträgliche Nebeneinander von Wohnen, Handwerk, Dienstleistungen, Einzelhandel und Gewerbe
- Sicherung und Entwicklung des Versorgungsschwerpunktes "Neuer Weg" im Zusammenhang mit der Schaffung einer Verbindung zum südlich gelegenen Bereich Am Wöddel (Bildung einer räumlich-funktionalen Mitte in Henstedt-Dorf)
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch behutsame Nachverdichtung unter besonderer Berücksichtigung grünordnerischer Belange.

3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

Regionalplanung

Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist die Festsetzung der siedlungsmäßigen und wirtschaftlichen Entwicklung auf den Entwicklungsachsen. "Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepaßte Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden." (Regionalplan für den Planungsraum I, Entwurf, Fortschreibung 1995, S. 27)

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist Stadtrandkern 1. Ordnung; dies entspricht nach ihrer Zentralitätsfunktion unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse in Stadtrandgebieten den Unterzentren. Diese sollen einen Bereich von mindestens 20.000 Einwohnern versorgen. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage auf der Achse Hamburg-Kaltenkirchen ist die Gemeinde in den vergangenen Jahren stark gewachsen. Diese Entwicklung soll sich künftig fortsetzen. (vgl. Regionalplan für den Planungsraum I - Entwurf - Fortschreibung 1995, S.37)

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 1982 aufgestellt.

Für die Fläche des Bebauungsplanes Nr.62 "Wöddel" stellt der wirksame Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dar.

Der Flächennutzungsplan befindet sich z.Zt. im Verfahren zur Neuaufstellung. Dieser weist für den Geltungsbereich Mischgebietsflächen aus.

4.0 PLANINHALT

4.1 Planerisches Grundprinzip

Wie bereits unter 2.0 aufgeführt, sind im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wesentliche Planungsziele die Erhaltung der kleinteiligen Baustruktur und die Schaffung von Wohnraum in Form einer behutsamen Nachverdichtung ohne zusätzlichen Landschaftsverbrauch. Hierfür eignen sich neben der Hauskoppel die tiefen Grundstücke entlang des Neuen Weges.

Desweiteren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs innerhalb Henstedts geschaffen werden.

Die Gemeinde strebt hierfür eine Neugestaltung des Neuen Weges in Verbindung mit Verkehrsberuhigungsmaßnahmen an. Mit einer Steigerung der Aufenthaltsqualität in diesem Bereich sollen die Bewohner zum "Bummeln" eingeladen werden. Darüber hinaus sollen der Neue Weg als Versorgungsschwerpunkt und der Bereich Am Wöddel, wo sich ein kleiner Supermarkt befindet, durch eine fußläufige Verbindung über die überplante Hauskoppel miteinander verbunden werden. Für diese, derzeit als Pferdeweide genutzte Fläche wird eine Mischnutzung angestrebt. Geplant sind Einzelhäuser von rd. 140 qm Grundfläche. Dabei wird seitens der Gemeinde durchaus eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoß gewünscht, so daß die kleinteilige Einzelhandelstruktur sowie private und öffentliche Dienstleistungen in diesem Bereich erweitert werden. Die angestrebte Nutzungsstruktur dient dem städtebaulichen Ziel, eine räumlich-funktionale Mitte im Ortsteil Henstedt zu schaffen und einer weiteren bandartigen, dezentralen Versorgungsstruktur entgegenzuwirken.

Der sich auf dieser Fläche befindende landwirtschaftliche Gebäudekomplex genießt selbstverständlich Bestandschutz.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplans wird die Art der baulichen Nutzung insgesamt als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Wohnnutzung kann entwickelt werden, wobei auch eine, für diesen Siedlungstyp charakteristische, verträgliche Mischung mit nichtstörenden Gewerbebetrieben möglich ist.

In den festgesetzten Mischgebieten sind, mit Ausnahme von § 6 (2) 6, 7, 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2), die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO zulässig.

Die im § 6 (3) BauNVO genannten Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO), die in Mischgebieten ausnahmsweise zulässig sind, sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die Ausschlüsse begründen sich darin, daß diese Nutzungen nicht mit dem Siedlungs- und Nutzungscharakter des Ortsteils Henstedt vereinbar sind.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Für die noch unbebauten Grundstücke basiert die Grundflächenzahl auf einer Gebäudegrundfläche von durchschnittlich 140 qm. Dieses Maß garantiert die Erhaltung der vorhandenen Bau- und Siedlungsstruktur.

Die zulässigen Grundflächenzahlen im Rahmen der bereits überbauten Grundstücke umfassen im wesentlichen den Bestand und ermöglichen teilweise bauliche Erweiterungen;

Als Zahl der Vollgeschosse werden für den überwiegenden Teil der Baugrundstücke als Höchstmaß zwei Vollgeschosse zugelassen. Für die Mischgebiete 13, 16, 17 wurde die festgesetzte Zweigeschossigkeit der geplanten Baukörper mit einer maximalen Traufhöhe von 7,50 m festgesetzt. Für die überbaubaren Flächen in zweiter Reihe auf den Baugrundstücken entlang des Neuen Weges wurde eine Eingeschossigkeit mit einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt, um eine Abstufung zu den Gebäuden, die direkt am Neuen Weg liegen, zu erzielen.

Zur Verhinderung einer städtebaulich unerwünschten Höhenentwicklung der vorgesehenen Baukörper wird die Firsthöhe auf max. 13,00 m über vorhandenem Terrain festgesetzt.

Diese Festsetzungen werden der städtebaulichen Situation im Ortsteil Henstedt gerecht.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bebauung festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgesetzt worden. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden für jedes Baugrundstück einzeln festgesetzt, um die städtebauliche Eigenart des Ortsteils zu erhalten und unerwünschte Umstrukturierungen zu verhindern. Gebäude und Gebäudeteile im Bestand, die nicht innerhalb von Baugrenzen liegen, haben Bestandsschutz.

Bei Fortfall der betroffenen Gebäude darf ein Wiederaufbau aus Gründen der städtebaulichen Ordnung oder zum Schutz von ortsbildprägenden Bäumen nur im Rahmen der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgen.

Für das Mischgebiet 15 (Flurstück 62/61) wurde im Text (Teil B) die Gebäudelänge entlang der Straße Am Wöddel auf maximal 20,00 m beschränkt, um zukünftig die Gebäudeproportionen zu wahren. Selbstverständlich hat auch dieses vorhandene Gebäude Bestandschutz.

4.5 Städtebauliche Daten

Der Planbereich, in der Planzeichnung durch eine unterbrochene, schwarze Linie gekennzeichnet, umfaßt insgesamt eine Fläche von rd. 3,35 ha.

Hiervon entfallen auf:

Mischgebiete (§ 9 (1) 1 BauGB / §6 BauNVO)	ca. 2,78 ha
Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)	ca. 0,48 ha
Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)	ca. 0,09 ha

Durch die Neubebauung können im Plangebiet rd. 28 zusätzliche Wohneinheiten entstehen, dabei wird davon ausgegangen, daß pro Gebäude durchschnittlich 2 Wohneinheiten geschaffen werden.

4.6 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen, der befestigten Grundstücksfreiflächen und der Einfriedungen soll sich an orts- und regionaltypischen Merkmalen orientieren. Entsprechende gestalterische Festsetzungen sind im Text (Teil B) formuliert worden.

Mit Hilfe der gestalterischen Festsetzungen soll erreicht werden, daß sich die neu zu errichtenden Gebäude in die gewachsenen Strukturen harmonisch einfügen, so daß der homogene Gesamteindruck des Ortsbildes erhalten bleibt. Es muß eine baulich-gestalterische Grundordnung vorhanden sein; Individualität kann und soll sich durch eine Vielfalt von Variationen in der Detailgestaltung der Baukörper ausdrücken.

Im Text (Teil B) wurden lediglich die entscheidenden gestaltprägenden Faktoren unter "Gestalterische Festsetzungen" festgesetzt.

Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind im roten Sichtmauerwerk oder verputzt (in Weißtönen) zu gestalten, mit Ausnahme der Mischgebiete 13, 16, 17, wo für die Außenfassaden lediglich rotes Sichtmauerwerk zulässig ist. Dadurch soll die zukünftige Bebauung auf der Hauskoppel einen homogenen Eindruck gewährleisten.

Im Sinne einer ortstypischen Dachgestaltung wird eine Mindestdachneigung von 30° und eine maximale Dachneigung von 45° festgesetzt. Die Dächer sind mit Pfannen in roten bis rotbraunen Farbtönen einzudecken.

Innerhalb des Plangebietes ist ein Reetdach vorhanden (Mischgebiet 12), dessen Erhaltung bzw. Erneuerung wünschenswert ist. Diesbezüglich wurde allerdings keine textliche Festsetzung getroffen, da es sich um einen Einzelfall handelt.

Sockelhöhen sind auf eine maximale Höhe von 0,3 m festgesetzt.

Drempel dürfen maximal 0,5 m hoch gestaltet werden.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Anbauten und Nebenanlagen - mit Ausnahme von Wintergärten - sind bezüglich ihrer Dachneigung den Hauptgebäuden anzupassen. Alternativ sind die genannten Anlagen mit einer geringeren Dachneigung lediglich i.V.m. einer dauerhaften extensiven Dach- und / oder Fassadenbegrünung zulässig.

Vorstehende Festsetzung gilt nicht für Wintergärten, da sie als meist vollverglaste An- bzw. Vorbauten durch ihre hohe Transparenz auch bei einer vom Hauptbaukörper abweichenden Dachneigung nicht als störend empfunden werden.

Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzugrünen.

Als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende Hecken (max. 1,50 m hoch) sowie Holzzäune mit senkrechten Latten (max. 1,20 m hoch) und Feldsteinmauern (max. 0,80 m) zulässig.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, daß eine Nutzung bzw. Umnutzung ortsbildprägender, leerstehender Bausubstanz einem Abriß vorzuziehen ist.

4.7 Grünordnung

Der vorliegende Bebauungsplan überplant einen Teil des Innenbereichs Henstedt-Dorfs. Gemäß § 8a (6) BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 des Baugesetzbuchs zulässig sind, nicht als Eingriffe anzusehen. Es findet zwar sachlich eine Beeinträchtigung des Naturhaushalts statt, die aber gesetzlich nicht ausgleichspflichtig ist.

Aus ökologischen Gründen ist das Befestigen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf das für Zufahrten, Stellplätze, Zuwegungen und Außensitzbereichen erforderliche Maß zu beschränken. Aus ökologisch-gestalterischen Gründen sind darüber hinaus für private Befestigungen versickerungsfreundliche Beläge, beispielsweise Pflastersteine, herzustellen. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.

Um den vorhandenen Gehölzstreifen an der Südwestgrenze des Plangebietes weitestgehend zu schützen, ist in der Planzeichnung (Teil A) entlang der Baugrundstücke des Mischgebiets 17 eine Fläche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist "Gehölzschutz" festgesetzt.

Sämtliche erhaltenswerten Bäume konnten im Rahmen dieser Planung erhalten bleiben und sind entsprechend festgesetzt worden. In der Planzeichnung (Teil A) und im Text (Teil B) wurden gemäß § 9 (1) 25a BauGB zusätzliche Bäume festgesetzt, um die Durchgrünung des Ortsteils zu entwickeln. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche "Parkanlage" auf der überplanten Hauskoppel dient der "Auflockerung" des Baugebietes und bildet zugleich eine Kommunikations- und Spielfläche.

4.8 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen Neuer Weg, Kisdorfer Straße, Schultwiete und Am Wöddel.

Die auf der Hauskoppel festgesetzten überbaubaren Flächen (Mischgebiete 13, 16, 17) werden über eine neue Erschließungsstraße erschlossen, die in einer Wendeanlage (Durchmesser = 20,0 m) endet. Die geplante Erschließungsstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt ist, ist als gepflasterte Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,00 m vorgesehen. Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge werden somit als gleichwertige Verkehrsteilnehmer behandelt. Die auf der Ostseite angeordneten öffentlichen Parkplätze sollten durch einen von der Fahrbahn abweichenden Pflasterstein oder unterschiedliche Verlegemuster markiert werden.

Die im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes festgesetzten überbaubaren Flächen im südlichen Bereich der Baugrundstücke entlang des Neuen Weges werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen.

Private Stellplätze sind bei dem jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Öffentliche Parkplätze (Anzahl = 4) stehen für die Neubebauung auf der Hauskoppel zur Verfügung. Darüber hinaus sind südlich des Plangeltungsbereichs Am Wöddel 6 öffentliche Parkplätze vorhanden. Für die Bebauung entlang des Neuen Weges besteht die Möglichkeit entlang dieser Straße zu parken. Die verkehrsberuhigenden Maßnahmen erfordern eine Umstrukturierung der Straßenverkehrsfläche, die im vorliegenden Bebauungsplan jedoch nicht bearbeitet wird.

5.0 VER- UND ENTSORGUNG

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Netz der Schleswig (Schleswig-Holsteinische Stromversorgungs-AG).

Wasserversorgung

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

Abwasserbeseitigung

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

Oberflächenentwässerung

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser sollte, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Zur Schonung der Trinkwasserreserven könnte das Regenwasser allerdings auch hausintern an einen Brauchwasserkreislauf angeschlossen werden.

Derartige Brauchwasserkreisläufe z.B. für die Toilettenspülung in den Haushalten können dann sowohl von gering verschmutzten Haushaltsabwässern als auch von dem Regenfallrohr kommenden Regenwasser gespeist werden.

Grundsätzlich ist eine Einleitung in das vorhandene und zu ergänzende Entwässerungsnetz möglich.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg wahrgenommen.

Für die in zweiter Reihe liegenden Grundstücke, sind die Müllgefäße am Tag der Abfuhr an den entsprechenden Straßenrand zu bringen.

6.0 BODENORDNUNG

Die für die Realisierung der Planung notwendigen Grenzregelungen sollen auf dem Wege gütlicher Einigungen vorgenommen werden.

Sollte es jedoch erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der §§ 45 ff. bzw. 85 ff. BauGB Gebrauch gemacht werden.

Henstedt-Ulzburg, den 10. JUNI 1998

.....
Bürgermeister

