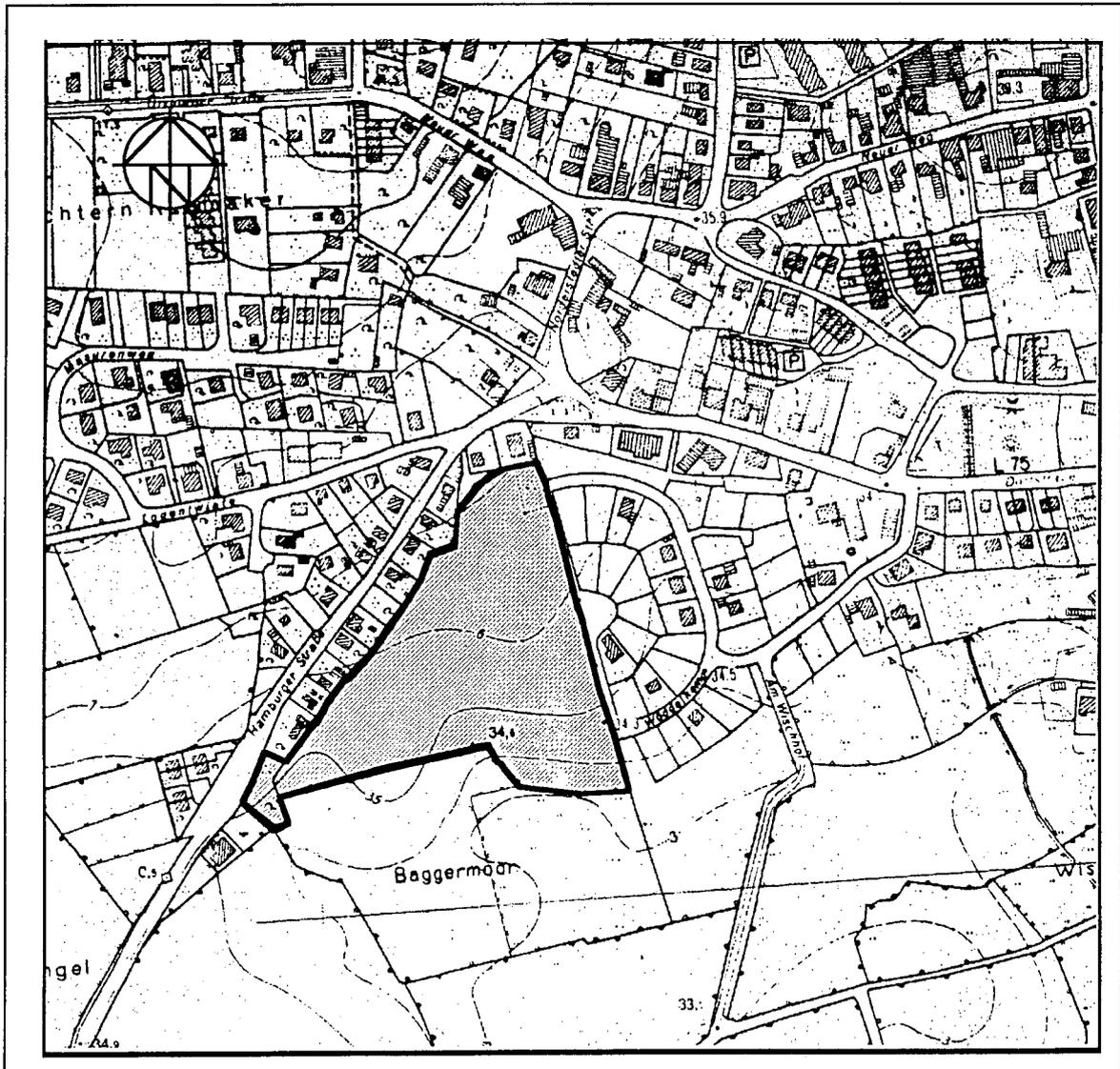
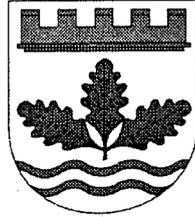


# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 65  
"Am Wischhof - Westteil"

Gemeinde Henstedt-Ulzburg



Übersichtsplan M 1 : 30.000

ARCHITEKTUR  
+ STADTPLANUNG  
20.03.2001

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1.0** Allgemeine Grundlagen
- 1.1** Rechtsgrundlagen
- 1.2** Bestand und Lage des Gebietes
  
- 2.0** Anlass der Planung und Ziele
  
- 3.0** Übergeordnete Planungsgrundlagen
  
- 4.0** Planinhalte
- 4.1** Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung und Stellung der baulichen Anlagen
  
- 4.2** Städtebauliche Daten
- 4.3** Gestaltung
- 4.4** Grünordnung
- 4.5** Lärmschutz
- 4.6** Verkehrserschließung und Ruhender Verkehr
  
- 5.0** Ver- und Entsorgungseinrichtungen
  
- 6.0** Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

**Architektur + Stadtplanung**  
Dipl.-Ing. M. Baum  
Graumannsweg 69 - 22087 Hamburg  
Tel.: 040/441419 - Fax: 040/443105  
Bearbeiterin : Dipl.-Ing. S. Vieth

## **1.0 Allgemeine Grundlagen**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 07.12.1999 beschlossen, für das Gebiet westlich der Straße Wöddelkamp - südlich und östlich der Norderstedter Straße, d.h. für die Flurstücke 189/70 und 64/4 der Flur 2 Gemarkung Henstedt den Bebauungsplan Nr. 65 " Am Wischhof - Westteil" aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage (M 1:1000) mit Einmessungen des Grünbestandes vom Vermessungsbüro Wilfried Patzelt, Norderstedt.

Die Bearbeitung des Grünordnungsplanes erstellt das Büro Hess + Jacob, Norderstedt.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist das Büro Architektur + Stadtplanung, Dipl. Ing. M. Baum, Hamburg, beauftragt.

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

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich von Henstedt. Es ist der noch unbebaute Teilbereich aus dem Bebauungsplan Nr. 65 "Am Wischhof", westlich der Straße Wöddelkamp. Der Geltungsbereich grenzt im Osten an einen Knick, im Westen verläuft er entlang bestehender Einfamilienhausbebauung parallel der Norderstedter Straße. Im Süden verläuft ebenfalls ein Knick, der sich zur freien Landschaft hin orientiert.

## **2.0 Anlass der Planung und Ziele**

Für das Planungsgebiet wurde bereits 1987 ein Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanung gefasst, der zusätzlich auch den heute bereits bebauten östlich angrenzenden Bereich umfasste. Dieser Bebauungsplan konnte keine Gültigkeit erlangen. Die ggf. erforderlichen Entscheidungen zu Bauvorhaben werden daher derzeit nach den §§ 34 und 35 BauGB getroffen. Es besteht nun das Interesse, das unbebaute Grundstück für eine Bebauung zu veräußern. Hauptsächliches Ziel ist die weitere Entwicklung des Wohngebietes Am Wischhof mit Einfamilien- und Doppelhäusern.

Weitere Ziele sind:

- Entwicklung einer fußläufige Verbindung als Wanderweg entlang des südlichen Knickes

- die Erhaltung und Verbesserung des alten Baum- und Knickbestandes
- sowie die Schaffung einer Durchgrünung des Baugebietes und eines sanften Übergangs in die freie Landschaft

### **3.0 Übergeordnete Planungsgrundlagen**

#### 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. (Regionalplan für den Planungsraum I, 1998)

#### Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 1982 aufgestellt. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist Wohngebiet ausgewiesen.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes befindet sich z.Zt. im Verfahren. Änderungen der Flächennutzungen in diesem Bereich sind nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

### **4.0 Planinhalte**

#### **4.1 Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung und Stellung der baulichen Anlagen**

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Vorgesehen ist die Gliederung des Gebietes in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhausbebauung mit maximal einem Vollgeschoss.

Die in dem Text (Teil B) benannten Ausschlüsse (Ziff. 1.1) von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten begründen sich darin, dass diese Nutzungen nicht mit der angestrebten Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes vereinbar sind.

Die Festsetzung von einzelnen überbaubaren Flächen sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die unerwünschte Grundstücksaufteilungen und damit Zusammenlegungen von Grundstücken mit entsprechend größerer Bebauung und struktursprengenden Gebäuden verhindert.

Einzelausweisungen in Verbindung mit vorgeschriebenen Mindestgrundstücksgrößen und maximalen Gebäudegrundflächen (GR) sichern das städtebauliche Ziel einer homogenen Siedlungsstruktur.

Aufgrund der städtebaulichen Absicht, diesen Planbereich als Einzel- und Doppelhausgebiet auszuweisen und um eine mögliche ungewollte Verdichtung durch Errichtung von mehreren kleinen Wohnungen pro Gebäude mit den entsprechenden Folgeproblemen (Stell- und Parkplatzanzahl) zu vermeiden, wird in den textlichen Festsetzungen im Teil B unter Ziff. 4.1 eine Einschränkung der Wohneinheiten vorgenommen.

Die Beschränkung der Zulässigkeit in der Höchstzahl der Wohneinheiten je Gebäude soll u.a. das Planungsziel, auf die Situation des Wohnens auf dem Lande einzugehen, unterstützen.

Weiter begründet sich diese Festsetzung dadurch, dass eine Abänderung der Planungsziele durch Geschosswohnungsbau vermieden wird.

Aufgrund der Höhendifferenzen des Geländes, soll durch die Festsetzung von differenzierten Firsthöhen und Sockelhöhen eine generelle Anpassung an das vorhandene Gelände erreicht werden und unerwünschte Aufschüttungen, die zur Überformung des Geländes führen, verhindert werden. Die Straße, bzw. die Oberkante des Bordsteines dient als Bezugsmaß für die angegebenen maximalen Höhen.

Firstrichtungen werden, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen, nur am südlichen Plangebiet festgesetzt.

#### 4.2 Städtebauliche Daten

Der Planbereich, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine unterbrochene, schwarze Linie gekennzeichnet, umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,45 ha.

Die Flächen teilen sich wie folgt auf:

Wohnbauflächen	ca. 2,55 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,44 ha
öffentliche Grünfläche	ca. 0,46 ha
	-----
Geltungsbereich gesamt	= 3,45 ha

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind 31 Einzelhäuser und 7 Doppelhäuser vorgesehen. Diese ca. 45 Wohneinheiten (ohne Berücksichtigung von zweiten Wohneinheiten in Einzelhäusern) entsprechen bei einer durchschnittlichen Haushaltgröße in Einzelhausgebieten für Gemeinden in Großstadtrandlage von rechnerisch ca. 2,0 Personen, einer Bevölkerungszunahme von ca. 90 Personen. Dies kann allerdings nur eine Schätzgröße bezüglich des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses sein.

#### 4.3 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen soll sich an orts- und regionaltypischen Merkmalen orientieren, damit eine Integration der Neubebauung in die umgebende Baustruktur 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.

Die Stellung und Lage der baulichen Anlagen, festgesetzt durch die überbaubaren Flächen, orientiert sich an den geplanten Strukturen und Straßenverläufen.

Im Sinne einer geordneten Grundstücksnutzung und Gebäudestruktur die einem Einzelhausgebiet entsprechen sollen, sind im gesamten Baugebiet Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die nach §69 (1) LBO genehmigungsfreien Vorhaben.

Um eine bessere Integration von Garagen und überdachten Stellplätzen in der Baugebietsstruktur zu gewährleisten, ist eine Begrünung der Fassaden festgesetzt und sind Wände aus Sichtbeton ausgeschlossen.

Aus ökologischen Gründen sind Befestigungen für Zufahrten und Stellplätze, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit unterbinden, unzulässig. Dadurch wird ein größtmöglicher Anteil an Versickerungsfläche erhalten, der Anteil an durchwurzelbaren Flächen wird erhöht und außerdem bewirkt der offene Bodenaufbau durch geringe Erwärmung sowie Verdunstungsfeuchtigkeit eine positive Beeinflussung des Kleinklimas.

#### 4.4 Grünordnung

Im Plangeltungsbereich sind im Bestand zum Teil wertvolle alte Knickwallpflanzungen und Einzelbäume eingemessen. Im Entwurf des Bebauungsplanes sind diese Grünbestände weitgehend erhalten und in das Planungskonzept eines landschaftlich geprägten Wohnens eingebunden worden.

Der Bebauungsplan bereitet mit seinen Festsetzungen trotzdem Eingriffe in Natur und Landschaft vor.

Die Notwendigkeit dieser Eingriffe begründet sich aus städtebaulicher Sicht mit dem dringenden Bedarf zur Bereitstellung von Baugrundstücken in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg. Die zukünftige Errichtung von baulichen Anlagen und Erschließungswegen im Plangebiet stellt (aufgrund der Bodenversiegelung, dem veränderten Kleinklima, Kaltluftschneisen, Landschaftsbild) einen Eingriff in Landschaft und Natur dar. Deshalb werden parallel zum Bebauungsplan die landschaftsplanerischen Belange in einem Grünordnungsplan behandelt. Dieser Grünordnungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 wird aufgrund des § 6 Landesnaturschutzgesetz (LNatG) in einem separaten Planverfahren aufgestellt.

Einzelheiten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen. Neben der Beschreibung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen erfolgt eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Innerhalb des Plangebiets erfolgen Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und im Text (Teil B), mit denen vorhandene erhaltenswerte Grünbestände wie Knicks und Einzelbäume gesichert sowie ergänzende Festsetzungen für die Anpflanzungen von Bäumen getroffen werden.

Weitergehende Erläuterungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen unvermeidbarer Eingriffe werden weitestgehend im Grünordnungsplan behandelt.

Die wesentlichen Ziele der Grünordnung sind :

- weitgehende Schonung der vorhandenen Knickstrukturen
- Durchgrünung der öffentlichen Verkehrsflächen mit standortgerechten Laubbäumen

In den Bebauungsplänen Nr. 109 ( "Salzweg" ) und Nr. 110 ( "Gewerbegebiet südlich Heideweg" ) der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde ein Überangebot an Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen geschaffen.

Von den verbliebenen nicht beanspruchten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen der erwähnten Bebauungspläne macht die Gemeinde zur Kompensation der Ausgleichsansprüche dieses Bebauungsplanes Gebrauch.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 109 "Salzweg" wird eine 6.700 qm große Teilfläche der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ideell als Ausgleichsfläche für das Schutzgut Boden vorgesehen.

Diese Flächen sind nach dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 109 als Sukzession mit gruppenartigen Gehölzanpflanzungen zu gestalten.

Die für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften verbleibenden unausgeglichenen Eingriffe in Knickstrukturen mit einem Kompensationsbedarf von 135 m werden im Bebauungsplan Nr. 110 mit den dort getätigten umfangreichen Knickneuanpflanzungen ausgeglichen.

Hier werden zweireihige Pflanzungen mit jeweils 1Stck. Überhälter je 30 m Knicklänge vorgesehen.

Mit dieser vollständigen Kompensation wird dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Gebrauch und dem Landesnaturschutzgesetz (LNatG) entsprochen.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist ein Kinderspielplatz zur Versorgung des neuen Baugebietes vorgesehen. Dieser ist eine Erweiterung und Ergänzung zum bereits bestehenden Spielplatz im angrenzenden Wohngebiet. Somit wird eine hinreichende Größe für eine Spielfläche erreicht, die dem Bedarf der Wohngebiete gerecht wird und außerdem Abschirmungsmaßnahmen zu den Nachbargrundstücken und notwendige Einfriedungen ermöglicht.

#### 4.5 Lärmschutz

Der Plangelungsbereich ist Belastungen durch Verkehrslärm der umliegenden Straßen, der Norderstedter und der Dorfstraße sowie durch Gewerbelärm einer angrenzenden, in Betrieb befindlichen Mühle ausgesetzt. Aufgrund dieser Geräuschmissionen mit entsprechenden Anforderungen ergibt sich folgende Situation:

Im Hinblick auf die Geräuschmissionen vom Mühlenbetrieb auf dem Flurstück 72/38 werden die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet im gesamten Planbereich tagsüber eingehalten. ein Nachtbetrieb findet nicht statt.

Hinsichtlich der Geräuschmissionen, verursacht durch den Straßenverkehr auf den umliegenden Straßen, sind am nordwestlichen Rand des Plangebietes bis zu einer Entfernung von ca. 130 m von der Mittelachse der Norderstedter Straße Überschreitungen der Orientierungswerte tags und nachts bis zu 5 dB zu erwarten. Dementsprechend sind Festsetzungen zum passiven Schallschutz auf den Plangebietsflächen erforderlich. Hierzu sind Festsetzungen im Text Teil B des Bebauungsplanes getroffen worden.

#### 4.6 Verkehrserschließung und Ruhender Verkehr

Das neue Baugebiet wird im südlichen Planbereich durch einen Straßenanschluss an die Norderstedter Straße erschlossen. Die neuen Grundstücke werden darüberhinaus durch eine neue Planstraße, die im östlichen Plangebiet ringförmig in die bereits bestehende Straße "Wöddelkamp" mündet, angebunden.

Die Anbindung des gesamten Wohngebietes an das vorhandene Straßennetz erfolgt also über drei Anbindungspunkte, wobei die Haupteerschließung über ein unbebautes Grundstück im Südwesten des Plangebietes von der Norderstedter Straße aus erfolgt.

Die geplante Erschließungsstraße, mit einem Profil von insgesamt 9,50 m, soll sich in ihrer Funktion an der Straße "Wöddelkamp" orientieren, um u.a. einen einheitlichen ringförmigen Straßenführungscharakter zu der bereits existierenden Erschließung im benachbarten Baugebiet zu gewährleisten.

Die Straßenführung ist bewusst präventiv so gewählt worden, dass sowohl eine möglichst optimale Erschließung gewährleistet ist, als auch, durch die Gestaltung als verkehrsberuhigte Straße, Schleichverkehre nahezu ausgeschlossen werden, da ein Fahren auf diesen Straßen unattraktiv ist.

Für die Einfamilien- und Doppelhäuser gilt der Grundsatz, dass private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen sind. Bei einer Anzahl von insgesamt ca. 47 Wohneinheiten (siehe Ziffer 4.3) sind 16 öffentliche Parkplätze erforderlich. Nachgewiesen und angemessen verteilt in den öffentlichen Straßenraum sind 20 öffentliche Parkplätze, daraus ergibt sich ein Mehrangebot von 4 öffentlichen Parkplätzen.

Die im Rahmen der Erschließung aufzustellenden Straßenausbaupläne sind mit der Straßenverkehrsbehörde rechtzeitig abzustimmen.

## **5.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

### **a) Wasserversorgung**

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

Es wird darauf hingewiesen, dass der Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg rechtzeitig vor Beginn der beabsichtigten Erschließung zu benachrichtigen ist.

### **b) Schmutzwasser**

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler in die Großkläranlage Hetlingen.

### **c) Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung des Gebietes sieht die Abführung des Niederschlagswassers von der Straße in die Kanalisation, in das bestehende, südöstlich außerhalb des Plangebietes gelegene Regenrückhaltebecken vor. Für das gering verschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen ist eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken angestrebt, jedoch nicht festgesetzt. Sofern auch das Oberflächenwasser von den Bauflächen abgeleitet wird, erfolgt ebenfalls eine Rückhaltung und Reinigung im Regenrückhaltebecken.

**d) Stromversorgung**

Die Stromversorgung für das Gebiet erfolgt über die Schlesweg AG, ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

**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 Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

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

**g) Feuerlöscheinrichtungen**

Die Löschwasserversorgung wird 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 auf den privaten Grundstücken für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

**6.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Verkehrsflächen an die Gemeinde Henstedt-Ulzburg werden auf freiwilliger Basis angestrebt.

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

Henstedt-Ulzburg, den 20. März 01

Der Bürgermeister

