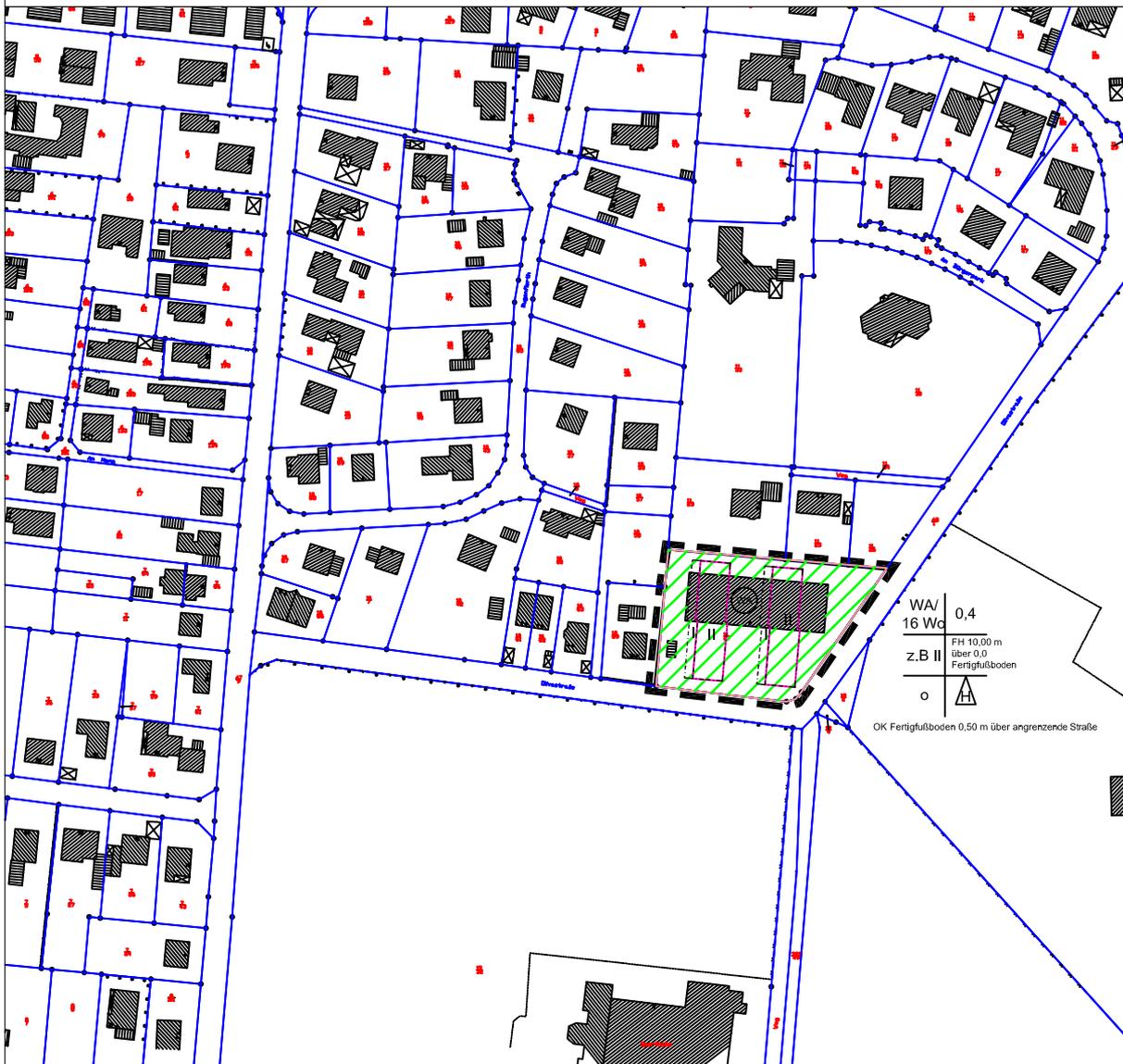


# BEBAUUNGSPLAN NR. 67

## „OLIVASTRAßE“ 4. ÄNDERUNG

für das Gebiet: Flurstück 11/27 (Sporting Palace) -  
westlich des Bürgerparks - nördlich der Olivastraße - im  
Ortsteil Ulzburg



## **Inhaltsverzeichnis**

- 1.0 Allgemeine Grundlagen
- 2.0 Lage und Bestand des Plangebietes
- 3.0 Planungsziele
- 4.0 Planinhalte
- 5.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- 6.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- 7.0 Umweltbericht

## 1.0 Allgemeine Grundlagen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) m.W.v. 10.5.2005.

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 15.03.2005 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 67 „Olivastraße“ für das Gebiet: Flurstück 11/27 (Sporting Palace) - westlich des Bürgerparks - nördlich der Olivastraße - im Ortsteil Ulzburg - zu ändern.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3.5.2005 (BGBl. I S. 1224) m.W.v. 10.5.2005.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

### 1.2 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.

Die Bebauungsplanänderung entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

#### Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung entwickeln sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.

## 2.0 Lage und Bestand des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich des Ortsteils Ulzburg. Es grenzt im Westen an die Wohnbebauung der Straße Rugenfieth und Olivastraße und im Norden ebenfalls an Wohnbebauung an. Im Osten und Süden des Plangebietes befindet sich der Bürgerpark. Der Geltungsbereich der Änderungsplanung ist mit einem Bürogebäude bebaut, welches als Fitnesscenter genutzt wird.

### **3.0 Planungsziele**

Die ursprünglich im Bebauungsplan dargestellten Baugrenzen sind zur Bestandsicherung des Bürogebäudes festgesetzt worden. Anstelle dieses Gebäudes sollen auf der Fläche Reihenhäuser entstehen.

Die Gemeinde ist bestrebt den Innenbereich der Gemeinde zu stärken und städtebauliche Verdichtung zuzulassen. Daher wird das vorhandene Baufenster erweitert und die Grundflächenzahl (GRZ) erhöht, um eine Umwandlung der Flächen zu ermöglichen.

Die vorhanden gestalterischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden überarbeitet, um den baulichen Anforderungen an moderne Wohnformen Rechnung zu tragen.

### **4.0 Planinhalte**

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

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) eingeordnet.

Es werden Hausgruppen mit einer zweigeschossigen Bauweise festgesetzt. Die Bauweise harmoniert aufgrund der Höhenlage mit der angrenzenden Einfamilienhausbebauung.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die Frishöhe wird auf max. 10,00 m festgesetzt.

Die Sockelhöhe wird auf 0,50 m festgesetzt.

#### **4.2 Gestaltung**

Die gestalterischen Festsetzungen im Text - Teil B - des Ursprungsbebauungsplanes werden modifiziert.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung, Dachform und Dachneigung werden aufgehoben.

#### **4.3 Städtebauliche Daten**

Das Änderungsgebiet ist ca. 0,33 ha groß und wird vollständig als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

#### **4.4 Verkehr**

Das Plangebiet durch die Olivastraße an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

#### **5.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

##### a) Wasserversorgung

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

##### 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 den Straßen und Grundstücken über die Kanalisation in das bestehende Regenrückhaltebecken Krambek vor.

##### e) Gas

Das Gebiet wird von der E.ON Hanse AG 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 96 cbm/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV - 334 - 166.701-400 - in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Erschließungen und Zuwegungen privater Grundstücke sind für die Einsätze von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen ab 50 m Entfernung von der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich (§ 5 Abs. 4 Landesbauordnung - LBO 2000 ).

Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090:2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar frei zu halten.

Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Punkt 4.4 zu planen und gemäß Punkt A 6 zu 4.4.1 mit der Brandschutzdienststelle (Vorbeugender Brandschutz), des Kreises Segeberg, abzustimmen.

#### h) Deutsche Telekom

Die Deutsche Telekom beabsichtigt, im gesamten Gebiet der Bebauungsplanänderung, im Bereich der Straßen und Wege, Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen.

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

Die Realisierung der in der Bebauungsplanänderung vorgesehenen Nutzung 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 ff bzw. 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.

### **7.0 Umweltbericht**

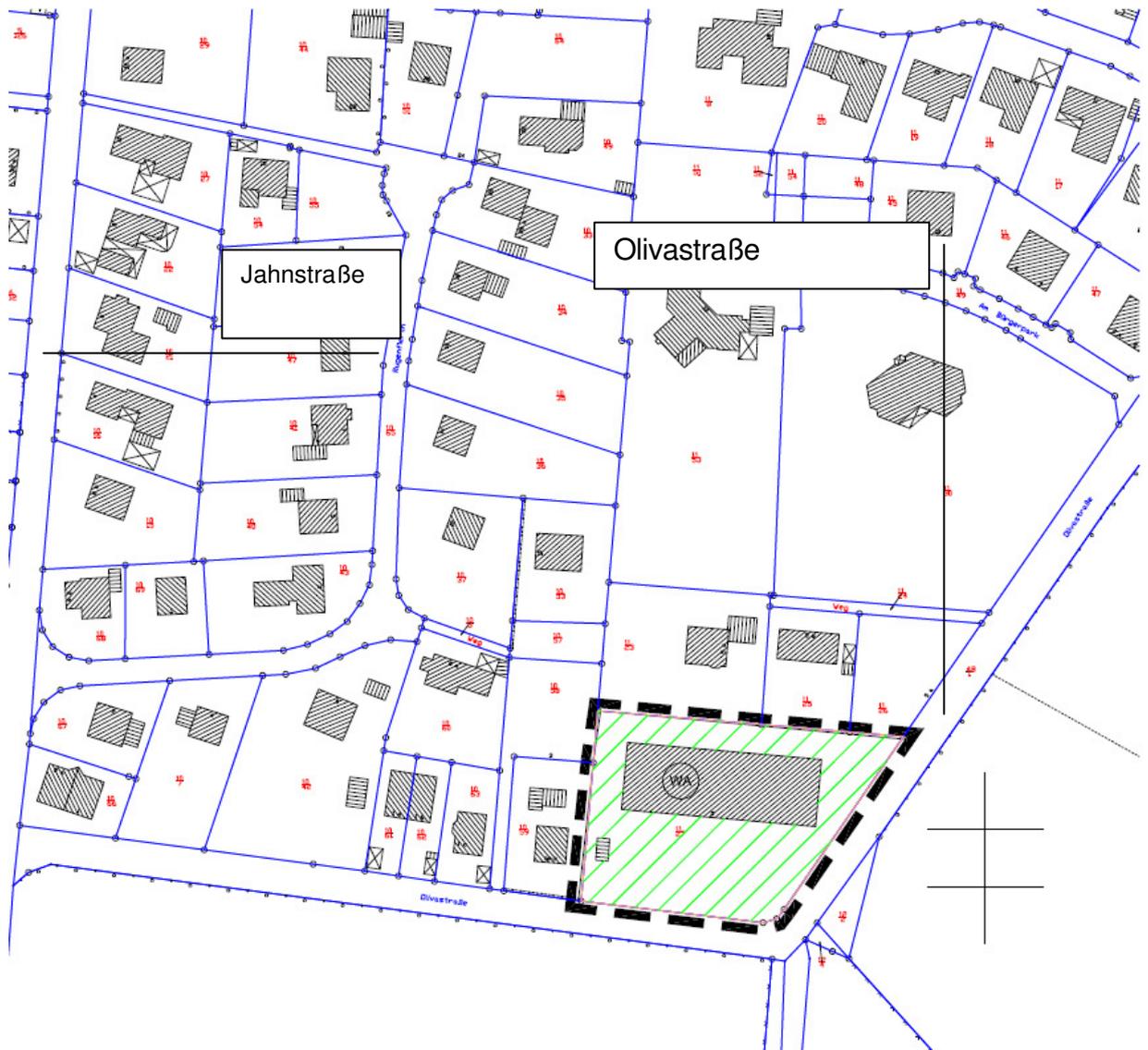
Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 67 „Olivastraße“, 4. Änderung

#### **7.1 Einleitung**

##### 7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat im Ortsteil Henstedt-Rhen auf einer ca. 0,33 ha großen Fläche Wohnbauflächen ausgewiesen und planerisch über den Bebauungsplan Nr. 67 „Olivastraße“ (im Folgenden: B-Plan 67) abgesichert. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes sollen die vorhandenen Baufenster erweitert und gegliedert werden, um den Bau von Reihenhäusern zuzulassen.

Für das Gebiet: Flurstück 11/27 (Sporting Palace) - westlich des Bürgerparks - nördlich der Olivastraße - im Ortsteil Ulzburg - wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes aufgestellt:



Es ist beabsichtigt, für diese Flächen die GRZ zu erhöhen und das Baufenster zu erweitern und zu untergliedern.

#### 7.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Gemäß BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Bei der Entwicklung eines lokalen Zielkonzepts sind folgende Grundsätze des § 1 (2) LNatSchG besonders zu berücksichtigen:

- Der Naturhaushalt ist als Wirkungsgefüge von Boden, Wasser, Luft, Klima, Tieren und Pflanzen in seinen räumlich abgrenzbaren Teilen so zu sichern, dass die den Standort prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen erhalten, entwickelt oder wieder hergestellt werden.
- Mit dem Boden ist schonend umzugehen. ... Der natürliche Aufbau der Böden ... ist zu sichern.
- Natürliche und künstliche Abgrenzungen zwischen Ortschaften und der freien Landschaft sollen nicht mit baulichen Anlagen überschritten werden. ...
- Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes zu mindern oder auszugleichen. ...
- Mit Gewässern ist schonend umzugehen. Als Bestandteile des Naturhaushalts sind Gewässer mit ihren Ufern, ihrer Vegetation, ihren typischen Strukturen und Funktionen zu schützen. ... Gewässer sind vor Nährstoffanreicherung und Schadstoffeintrag zu schützen. ...
- Die Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Vielfalt zu schützen. ... Die Biotope sollen ... eine natürliche Häufigkeit der Tiere und Pflanzen sowie den Austausch der Populationen mit anderen Lebensräumen ermöglichen. ...
- Historische Kulturlandschaften (z.B. Knicklandschaften...) und Kulturlandschaftsteile von besonders charakteristischer Bedeutung sind zu erhalten. ...
- Nicht genutzte oder bewirtschaftete Flächen sind, soweit eine andere Zweckbestimmung nicht entgegensteht, für Zwecke des Naturschutzes bereit zu stellen und insbesondere der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Flächen, auf denen die Nutzung aus anderen Gründen beschränkt ist, ... sollen für Zwecke des Naturschutzes mitgenutzt werden.

## **7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt worden sind.**

### **7.2.1 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet ist Bestandteil der Schleswig-Holsteinischen Geest und wird naturräumlich der Untereinheit Hamburger Ring zugeordnet.

Bestandteil dieser Untersuchung sind nur die Eingriffe, die sich durch die Planänderung des Bebauungsplanes ergeben.

### 7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die Änderung wird die GRZ von 0,3 auf 0,4 erhöht. Insgesamt werden ca. 3.333 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche in ihren Festsetzungen verändert. Damit ergibt sich eine zusätzliche Versiegelungsrate von 333,00 m<sup>2</sup>. Daraus folgen 167,00 m<sup>2</sup> zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Von Versiegelung und Überbauung betroffen sind ausschließlich „Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt“ gemäß Runderlass MI/MUNF.

Die korrekte Ausgleichsmaßnahme für Bodenversiegelung wäre eine entsprechende Entsiegelung. Soweit dies nicht möglich ist, sollen gemäß Runderlaß MI/MUNF intensiv genutzte Flächen in naturbetonte Flächen umgewandelt werden, und zwar für Gebäudeflächen und stark versiegelte Oberflächen im Verhältnis von mindestens 1:0,5.

Somit werden für den Ausgleich des Bodens ca. 167,00 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche benötigt.

Diese Fläche wird aus dem Ökokonto der Gemeinde Henstedt-Ulzburg bereit gestellt. Die Fläche befindet sich im Bebauungsplan Nr. 91 „Abschiedskoppel“. Es handelt sich um 167,00 m<sup>2</sup> Sukzessionsfläche. Die Maßnahme wurde bereits umgesetzt.

Die übrigen Schutzgüter (Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima / Luft, Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, Schutzgut Landschaftsbild) werden durch den Eingriff der Änderungsplanung nicht beeinträchtigt und deswegen nicht näher untersucht.

### 7.2.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Wird die Planung nicht weiter verfolgt, sind Leerstände im Gebiet zu befürchten. Der Druck auf den Außenbereich wird durch Umzugsbestrebungen wachsen. Dann muss die Gemeinde an anderer Stelle im Aussenbereich neue Wohnbauflächen ausweisen, um den Bedarf an Grundstücken für den zeitgemäßen Reihenhausbau zu befriedigen.

Dies hätte negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

## 7.3 **Zusätzlichen Angaben**

### 7.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Der gemeinsame Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt – IV 810 – 510.335 / XI 350 – 5120 vom 8. November 1994: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - §§ 8a bis 8c des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und §§ 6 bis 10 des Landesnatur-

schutzgesetzes (LNatSchG)

und der Gemeinsame Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Umwelt, Natur und Forsten, Entwurf 1998: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht,

wurden zur Ermittlung der notwendigen Ausgleichsflächen verwendet.

#### **7.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Folgende Instrumente werden zur Überwachung der Maßnahmen eingesetzt:

- Ökokonto der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Mit Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wird der Stand der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen festgestellt. Das Ökokonto wird einmal jährlich aktualisiert und spiegelt den Ist-Zustand der geplanten Maßnahmen wieder.

- Grünflächenkataster der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Hier werden alle öffentlichen Grünflächen, die im Innenbereich des Gemeindegebietes liegen, registriert.

- Baumkataster der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Anzupflanzende Einzelbäume werden in das Baumkataster übernommen. Durch Baumkontrollen wird der Vitalitätszustand der Bäume festgestellt. Bei Schädigung der Bäume werden Maßnahmen zur Wiederherstellung der Vitalität ergriffen. Die Kontrollen werden zweimal im Jahr durchgeführt.

- Forstbetriebsgutachten der Forstbetriebsgemeinschaft Segeberg

Die Forstbetriebsgemeinschaft prüft jährlich den Zustand der Waldflächen in Henstedt-Ulzburg. Hier werden auch die Maßnahmen der Flächen der Aufforstung und Waldumbau koordiniert. Die Ergebnisse werden im Forstbetriebsgutachten inklusive von Maßnahmen zur Verbesserung einzelner Flächen dargestellt.

- Knickkataster der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Das Knickkataster der Gemeinde gibt Auskunft über den Zustand vorhandener Knicks und wird in unregelmäßigen Abständen aktualisiert. Daraus werden die Maßnahmen zur Knickpflege in Zusammenarbeit mit der UNB abgeleitet.

- Berichtswesen für den Umwelt- und Planungsausschuss - Planungsstände u. Bauzustände Grünplanung u. Umwelt

Der Umwelt- und Planungsausschuss wird vierteljährlich über den Sachstand zur Umsetzung der beschlossenen Maßnahmen informiert. Inhalte des Berichtes sind:

- Art der Maßnahme
- Stand der Planung
- Stand von Ausschreibung und Auftragsvergabe
- Stand der Ausführung

Durch diese Maßnahmen ist die notwendige Kontrolle für die Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt gewährleistet.

## **7.5 Zusammenfassung**

### *Ziel der Planung*

Erweiterung von Baufenstern zur Errichtung von Reihenhäusern und eine Erhöhung der GRZ von 0,30 auf 0,4.

### *Istzustand*

Das Plangebiet ist komplett durch ein Bürogebäude mit Stellplätzen überbaut.

### *Prognose*

Das Schutzgut Boden wird beeinträchtigt, die Schutzgüter Wasser sowie Arten und Lebensgemeinschaften werden nicht erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Die Grundwasserneubildung wird mäßig beeinträchtigt. Ein Neueingriff in das bestehende Landschaftsbild wird sich nicht ergeben.

### Alternative Möglichkeiten:

Wird die Planung nicht weiter verfolgt, wird der Siedlungsdruck auf den Außenbereich wachsen.

### *Überwachung*

Die Auswirkungen der Maßnahme auf die Entwicklung der Umweltgüter wird durch geeignete Mittel und Methoden regelmäßig überprüft.

### *Ergebnis*

Durch die Maßnahme entsteht ein Eingriff in Natur- und Landschaft, der sich negativ auf das Schutzgut Boden auswirkt. Dieser Eingriff wird vollständig durch konkrete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.