

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 71, 1. Änderung,**  
**"Nördlich Falkenstraße"**  
**der Gemeinde Henstedt-Ulzburg**



Stand:  
Endgültige Planfassung 22.05.2006

## **Inhaltsangabe**

- 1. Allgemeine Grundlagen**
  - 1.1 Rechtsgrundlagen**
  - 1.2 Bestand und Lage des Gebietes**
- 2. Planungsziel**
- 3. Entwicklung des Planes**
  - 3.1 Bebauung, Art und Maß der Nutzung**
  - 3.2 Städtebauliche Daten**
  - 3.3 Gestaltung**
  - 3.4 Grünordnung**
  - 3.5 Verkehrserschließung und ÖPNV**
  - 3.6 Lärmschutz und Altlasten**
- 4. Bodenordnung**
- 5. Ver- und Entsorgung**
- 6. Kosten**

## **1. Allgemeine Grundlagen**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 20.01.2004 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 "Nördlich Falkenstraße" für das östliche Teilgebiet zwischen Falkenstraße und Hamburger Straße (L 326) beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 01.08.2002;
- 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. I 1991 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) eines Vermessungsbüros.

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

Das Bebauungsplangebiet liegt im zentralen Bereich des Ortsteiles Ulzburg-Süd und ist entlang der Falkenstraße bebaut. Die nördlich dieser Grundstücke liegenden Flächen sind zur Zeit Grünland. Östlich des Plangebietes verläuft die Hamburger Straße (L 326). Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Falkenstraße.

Der Bahnhof Ulzburg-Süd an der Bahntrasse der AKN-Eisenbahn befindet sich unmittelbar westlich des Plangebietes.

## **2. Planungsziele**

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die Voraussetzungen für zeitgemäße, verdichtete Bebauungsmöglichkeiten in zentraler Ortslage geschaffen werden. Der südliche Teil wird von bestehenden Einzelhausbebauungen auf tiefen Grundstücken geprägt. Hier soll eine Nachverdichtung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen ermöglicht werden.

Ein ortsansässiger Bauträger ist Eigentümer der Teilflächen nördlich der Grundstücke an der Falkenstraße, der diesen Bereich in verdichteter Bauweise entwickeln will.

Die ursprünglichen Planungsziele (Stand öffentliche Auslegung 2004) waren:

- Veränderung der Zufahrtfestsetzungen an der Kranichstraße
- Festsetzung eines Lärmschutzwalles entlang der Hamburger Straße
- Untergliederung der überbaubaren Fläche in fünf kleinere Baufenster zur Realisierung von zweigeschossigen Reihenhäusern
- Festsetzung entsprechender gestalterischer Vorgaben zur Realisierung der Reihenhausanlagen.

Im Vergleich zur ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich auf die Grundstücke entlang der Falkenstraße und eine Teilfläche westlich der Hamburger Straße reduziert, da in diesem Bereich nur noch die Festsetzung einer Lärmschutzeinrichtung entlang der Hamburger Straße erforderlich ist.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird in zentraler Lage am Bahnhof Ulzburg-Süd eine verdichtete Bebauung gewährleistet, die für die Gesamtstruktur des Ortsteiles Ulzburg-Süd erwünscht ist.

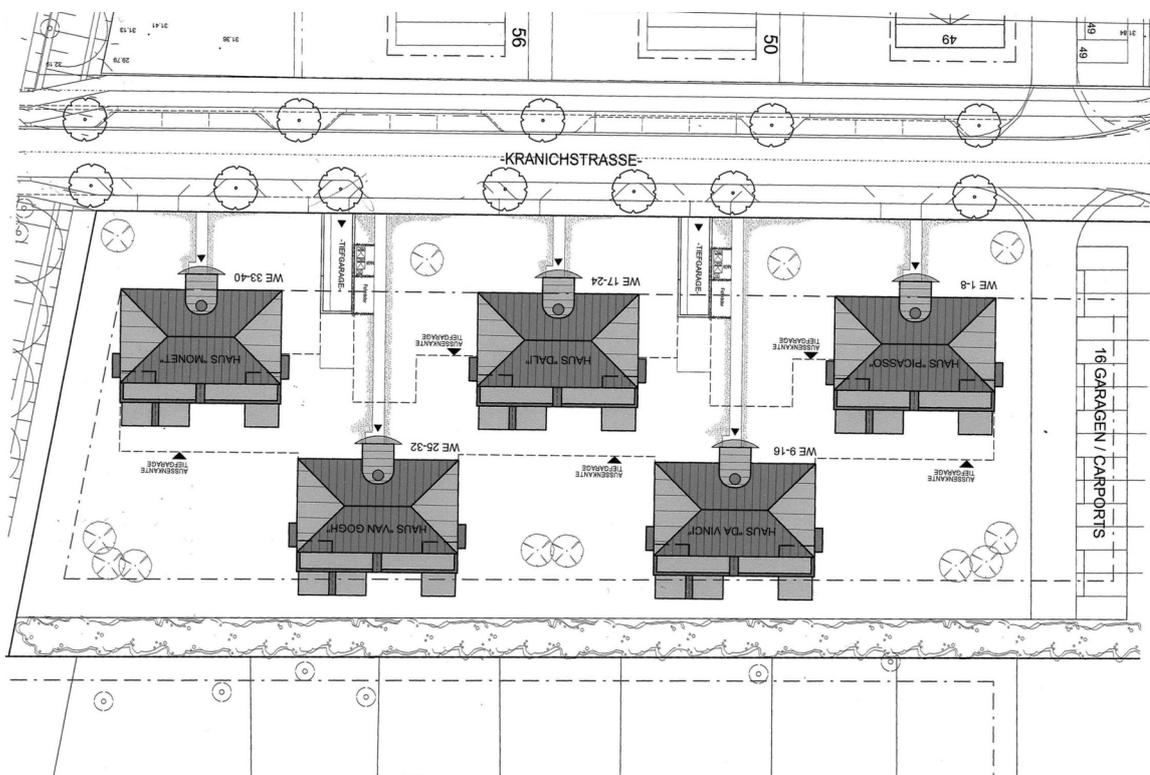
### 3. Entwicklung des Planes

#### 3.1 Bebauung, Art und Maß der Nutzung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 "Kranichstraße" sollen die städtebaulichen Ansätze der 3. Änderung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 72 "Trögenölk" fortgesetzt werden.

Es waren ursprünglich fünf senkrecht zur Kranichstraße angeordnete Reihenhäuszeilen in zweigeschossiger Bauweise vorgesehen.

Durch Änderung der Bebauungskonzeption hält der Bauträger die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes ein. Es sollen nun Geschosswohnungsbauten entstehen, so dass im weiteren Verfahren nur noch die geplante Lärmschutzeinrichtung und die Hinterliegerbebauung an der Kranichstraße durch eine Änderung betroffen sind.



Bebauungskonzept südlich der Kranichstraße (außerhalb des Geltungsbereiches)

Das Bebauungskonzept stellt die vorgesehenen Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche des Ursprungsbebauungsplanes dar. Die Flächen sind als

zweigeschossige Misch- und Wohnbauflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,3 ausgewiesen.

Die Grundstücke der bestehenden Bebauung an der Falkenstraße werden städtebaulich für eine Nachverdichtung planerisch vorbereitet. Es wird zur effizienten Grundstücksbildung (Bodenordnung) eine zusammenhängende überbaubare Fläche festgesetzt, die statt bisher eingeschossig mit einer Grundflächenzahl von 0,2 nunmehr zweigeschossig mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bebaubar ist.

### 3.2 Städtebauliche Daten

Der Planbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,81 ha. Hiervon entfallen auf:

Allgemeine Wohngebiete	=	ca. 0,70 ha
Mischgebiete	=	ca. 0,08 ha
Private Grünflächen	=	ca. 0,03 ha

Durch die mögliche Neubebauung im Nachverdichtungsbereich der Grundstücke an der Falkenstraße können ca. 16 Wohneinheiten (Annahme: 2 WE je Grundstück) entstehen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,8 Personen, bedeutet die Realisierung zusätzlichen Wohnraum für ca. 30 Personen.

### 3.3 Gestaltung

Mit Hilfe der gestalterischen Festsetzungen im Text (Teil B) soll eine identitätsreiche ortstypische Gestaltung der Neubauvorhaben erreicht werden, die den neuen - durch eine relativ hohe Baudichte geprägten - Siedlungsbereich als zusammengehörige Einheit erscheinen lässt.

Ortsbildstörende Extreme in Material, Farbwahl und Konstruktion sollen vermieden werden.

Individualität kann und soll sich durch eine Vielfalt von Variationen in der Detailgestaltung der Baukörper ausdrücken. Die in Bezug auf die Gebäude getroffenen Festsetzungen im Text (Teil B) beziehen sich im Wesentlichen auf die Dachneigung und die Dacheindeckung.

In den allgemeinen Wohngebieten sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 55° zulässig. Sie sind mit Pfannen in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbtönen einzudecken.

Ein weiteres wichtiges Gestaltungskriterium ist die Anbindung der Gebäude an die Straßenverkehrsfläche. Hierzu wurde eine Festsetzung zur Sockelhöhe getroffen: dieser soll eine maximale Höhe von 0,5 m haben.

Zudem ist die Gestaltung von Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen konkretisiert, um eine ungewollte Vielfalt von verschiedenartigen, häufig miteinander unverträglichen Einfriedungen zu verhindern.

Aus ökologischen Gründen ist das Befestigen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf das für Zufahrten, Stellplätze, Zuwegungen und Außensitzbereiche erforderliche Maß zu beschränken. Dabei sind Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, unzulässig.

### 3.4 Grünordnung

Mit der Überplanung der bestehenden Bebauung an der Falkenstraße wird die Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3 erhöht.

Die für die Bilanzierung maßgebliche Grundstücksfläche stellt der rückwärtige Teil der Grundstücke an der Falkenstraße in einer Größenordnung von ca. 7.050 qm dar.

Die Bilanzierung erfolgt auf der Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998, veröffentlicht im Amtsblatt Schleswig-Holstein Nr. 13.

WA plus:  $7.050 \text{ qm} \times 0,1 + 50\%$  (Stellplatzflächen und Zufahrten) = 1.058 qm

Ausgleichsverhältnis für Vollversiegelung: 1 : 0,5 / Ausgleichsbedarf: 529 qm

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg stellt den Ausgleichsbedarf in die Gesamtabwägung ein und wird den Ausgleichsbedarf von 529 m<sup>2</sup> aus Ausgleichsreserven (Ökokonto) der Gemeinde Henstedt-Ulzburg nachweisen. Es handelt sich um eine Ausgleichsfläche aus dem Überschuss des Bebauungsplanes Nr. 76 „Heidekoppeln“. Die Maßnahme „Aufforstung im Zusammenhang mit extensiver Wiese“ wurde im Jahr 2005 umgesetzt und wird mit einer Fläche von 530,00 m<sup>2</sup> dem Eingriff zugeordnet.

### 3.5 Verkehrserschließung und ÖPNV

Die Anbindung des Plangebietes an das regionale Straßenverkehrsnetz der Hamburger Straße (L 326) erfolgt über die im Norden gelegene Kranichstraße, die ein Profil von insgesamt 17,50 m aufweist. Als Allee geplant, sind in ihrem Profil beidseitig öffentliche Parkplätze berücksichtigt. Die im Süden außerhalb der Bebauungsplanänderung gelegene Falkenstraße nimmt die reine Erschließungsfunktion der dortigen Wohnbebauung ein.

Das Plangebiet ist durch die im Rahmen der Hamburger Verkehrsverbund GmbH (HVV) betriebenen Schnellbahnlagen A 1 (Neumünster) - Kaltenkirchen - Henstedt-Ulzburg - HH-Eidelstedt (Neumünster-Boostedt außerhalb des HVV) und A 3 Ulzburg-Süd – Elmshorn an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die AKN Haltestelle A Ulzburg Süd befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet). Zusätzlich befindet sich unmittelbar südöstlich vom Plangebiet die Bushaltestelle A-Ulzburg-Süd, die von der Buslinie 293 (U/A-Norderstedt Mitte - A-Henstedt-Ulzburg) und der Nachtbuslinie 616 (U-Ochsenszoll - A-Kaltenkirchen Süd) sowie den speziell auf den Schülerverkehr ausgerichteten Buslinien 750 (Ulzburg Süd - Ulzburg, Grundschule) und 593 (Rhen - Ulzburg, Schulzentrum) bedient wird.

### 3.6 Lärmschutz und Altlasten

Die Lärmsituation hat sich zum Ursprungsplan (B-Plan Nr. 71, 1992) generell nicht verändert. Von der Hamburger Straße (L 326) gehen Verkehr bedingte Lärmemissionen aus. Diese fanden aber bei der Planaufstellung im Jahre 1992 aufgrund der damaligen planungsrechtlichen Situation noch keine Berücksichtigung.

Den Belangen des Lärmschutzes wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Trögenölk" durch eine schalltechnische Begutachtung aus dem Jahre 1993 Rechnung getragen.

Die Ergebnisse dieses Gutachtens und die daraus resultierenden Anforderungen an den Lärmschutz wurden auch auf den nördlich angrenzenden B-Plan Nr. 72, 3. Änderung angewendet.

Die Verkehrsbelastung 1993 betrug: tags M = 935 Kfz/h; nachts M = 155 Kfz/h.

Die aktuelle Verkehrsbelastung, wurde im Schallschutzgutachten der zur Zeit in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des B-Planes Nr. 96, Hofstelle Schacht/Kadener Chaussee im Bereich der Einmündung, also im nördlichen Abschnitt der Hamburger Straße (L326), ermittelt.

Diese Werte nach DTV<sub>2000</sub> liegen mit tags M = 900 Kfz/h; nachts M = 120 Kfz/h unter den Zahlen von 1993. Da es sich um den gleichen Straßenzug handelt und neuere Straßen, die zu abfließenden Verkehrsströmen führen könnten, nicht geschaffen wurden, ist davon auszugehen, dass weiträumige Verkehrsmaßnahmen zur Reduzierung geführt haben (z.B. Autobahnzubringer nördlich Ulzburg). Die Anforderungen an den Lärmschutz aufgrund der oben dargelegten eher rückläufigen Verkehrsbelastung, sind zumindest nicht größer geworden. Daher werden die im nördlich angrenzenden B-Plan Nr. 72, 3. Änderung notwendigen passiven Schallschutzfestsetzungen in die vorliegende Bebauungsplanänderung analog übertragen.

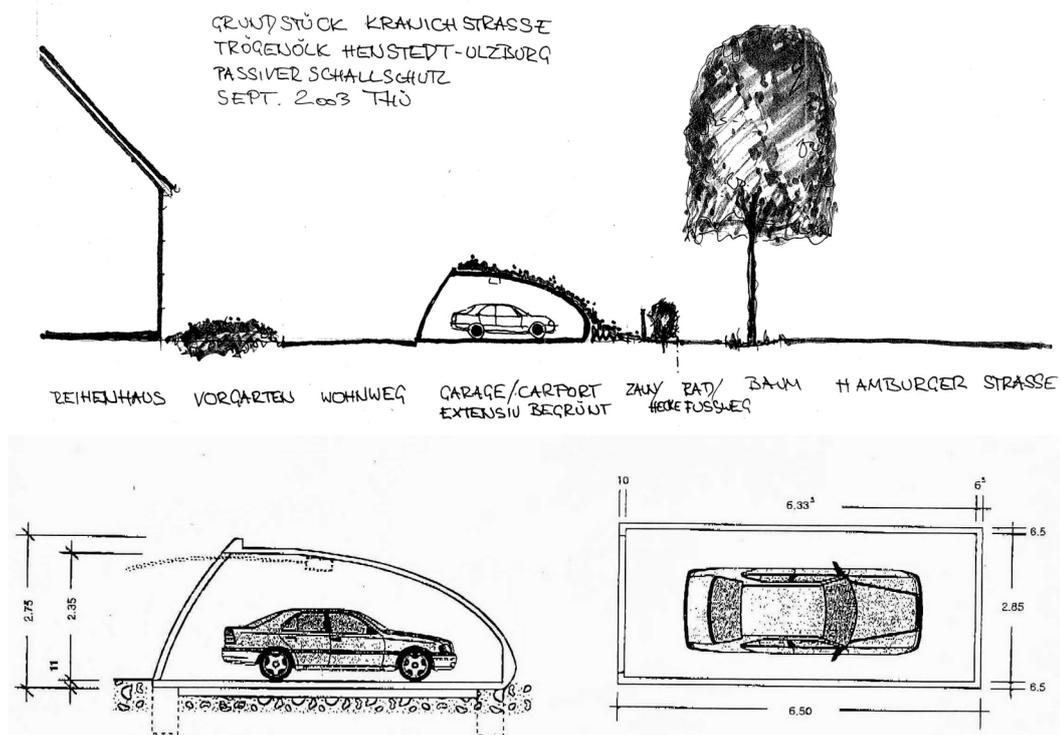
Für die Beurteilung von Verkehrslärmeinwirkungen ist die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ maßgebend. Die schalltechnischen Orientierungswerte (Beiblatt 1 zu DIN 18005) betragen für die WA-Gebietsausweisung 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Aufgrund der schalltechnischen Begutachtung aus dem Jahre 1993 wurden an den Immissionsorten Belastungswerte von 65 - 70 dB(A) tags und 55 - 60 dB(A) nachts festgestellt. Diese Werte wurden im Schallschutzgutachten der zur Zeit in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des B-Planes Nr. 96 bestätigt. In beiden Gutachten wird gemäß DIN 4109 den festgestellten Außenlärmpegeln der Lärmpegelbereich IV zugeordnet.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte sind durch passiven Schallschutz an den Gebäuden auszugleichen. Für die in der Planzeichnung mit Lärmpegelbereich IV gekennzeichneten Gebäudefronten sind die im Text Teil B festgesetzten Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen.

Dabei sind alle Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, entsprechend der technischen Baubestimmung der DIN 4109 zu schützen. Schlafräume, deren Fenster in Fassaden mit Angabe eines Lärmpegelbereiches liegen, sind mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten.

Wie im B-Plan Nr. 72, 3. Änderung bereits realisiert, wird im nördlichen Bereich entlang der Hamburger Straße zusätzlich eine aktive Lärmschutzmaßnahme als „Bauliche Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ eingerichtet. Es handelt sich um einen ca. 3,00 m hohen Wall, der als Erdschicht überdeckte und bepflanzte, massive Garagen/Carport-Anlage ausgeführt wird.



Systemabmessungen Typ „Clou 650“ in Schnitt und Grundriss

Hierdurch wird für die Erdgeschosse bzw. Außenwohnbereiche (Immissionshöhe 2,00 m) des westlichen Mischgebietes ein wirksamer Schallschutz erreicht. Für das Allgemeine Wohngebiet können aktive Freiflächenschutzmaßnahmen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Es handelt sich um Bestandsbebauung, bei deren Änderungen oder Ergänzungen die Eigentümer eigenverantwortlich für entsprechenden Schutz der Außenwohnbereiche zu sorgen haben.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird die Planung den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht.

In der Gemeinde Henstedt-Ulzburg sind Altablagerungen im Altlastenstandort-Verdachtsflächen-Kataster 2000 für den Kreis Segeberg Flächen deckend erfasst. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Standorte von Bedeutung bzw. sind nicht registriert oder bekannt.

#### 4. Bodenordnung

Die Festsetzungen der in der Bebauungsplanänderung vorgesehenen Nutzung für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke, sowie die Abtretung der Verkehrsflächen an die Gemeinde Henstedt-Ulzburg werden auf freiwilliger Basis verhandelt. Sollte es jedoch erforderlich werden, muss von den Möglichkeiten der §§ 45 ff bzw. 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.

#### 5. Ver- und Entsorgung

##### 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 e.on-Hanse 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.

**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 ist 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.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO) § 5 Abs. 4 und der DIN 14090 genügen.

**6. Kosten**

Da im Plangebiet keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen vorgesehen sind, entstehen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg keine Kosten.

**Henstedt-Ulzburg, 22.05.2006**

**Bürgermeister .....**