

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 72, 3. Änderung,**  
**"Trögenölk"**  
**der Gemeinde Henstedt-Ulzburg**



Stand:  
Satzung 17.08.2004

## 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
  - 3.6 Lärmschutz
- 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 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Trögenölk" für das südöstliche Teilgebiet zwischen Kranichstraße 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 nördlichen Bereich des Ortsteiles Ulzburg-Süd und ist unbebaut. Es handelt sich um Grünlandflächen, die teilweise mit Knickstrukturen durchzogen sind. Weiter westlich verläuft die Trasse der AKN-Eisenbahn.

Der Bahnhof Ulzburg-Süd befindet sich unmittelbar südwestlich des Plangebietes. Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Kranichstraße, die die Haupteinfahrt von der Hamburger Straße zur Park & Ride Anlage, zum Bahnhof sowie dem dortigen Kindergarten bildet.

Östlich des Plangebietes verläuft die Hamburger Straße (L 326).

## **2. Planungsziele**

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die Voraussetzungen für zeitgemäße Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Im Vergleich zur ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes wurde der Teilbereich in seinen Grundzügen nur leicht verändert.

### **3. Entwicklung des Planes**

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

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Knickstrukturen im Norden und Westen gekennzeichnet.

Die Bebauung soll überwiegend als Reihenhausbauweise in offener Bauweise erfolgen.

Bisher war im Innenbereich eine Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt und in den Randbereichen Geschosswohnungsbau geplant. Als Haupterschließung dient eine Planstraße, die ringförmig den bestehenden Storcherring schließt.

Die überbaubaren Flächen werden aus Immissionsschutzgründen im Osten parallel zur Hamburger Straße (L 326) festgesetzt und im Innenbereich und im Süden jeweils als senkrechte Zeilen zur Planstraße.

Die gemischte Nutzung an der Hamburger Straße (L 326) wird zu Gunsten einer allgemeinen Wohnnutzung aufgegeben, da sich die Realisierung von gewerblichen Nutzungen in dem Bereich als schwierig erwiesen hat.

Das Maß der baulichen Nutzung wird unwesentlich verändert gewichtet: an der Hamburger Straße (L 326) bleibt bei einer maximal zulässigen Dreigeschossigkeit die Grundflächenzahl mit 0,35 festgesetzt.

Im nördlichen Teilbereich wird die Geschossigkeit auf zwei heraufgesetzt und damit einhergehend die Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,3 angehoben.

Das städtebauliche Gleichgewicht des Ursprungsplanes bleibt gewahrt, indem sich die Gemeinde zusammen mit dem Bauträger im Süden vom Geschosswohnungsbau löst und hier die Geschossigkeit auf zwei und die Grundflächenzahl von 0,35 auf 0,3 herabgesetzt.

Im südlichen Teilbereich wird der im Ursprungsplan festgesetzte Kinderspielplatz nicht mehr Straßen begleitend, sondern an den westlichen Rand an den Knick heran verlegt.

#### **3.2 Städtebauliche Daten**

Der Planbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,68 ha. Hiervon entfallen auf:

Allgemeine Wohngebiete	=	ca. 1,93 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	=	ca. 0,30 ha
Öffentliche Grünflächen	=	ca. 0,37 ha
Private Grünflächen	=	ca. 0,08 ha

Durch die Neubebauung werden ca. 69 Wohneinheiten entstehen.

Bei einer durchschnittlichen Haushaltgröße von 1,8 Personen für die Gemeinde Henstedt-Ulzburg in der Metropolregion Hamburg bedeutet die Realisierung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Trögenölk" Wohnraum für ca. 124 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: diese 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

Die landschaftspflegerischen Belange wurden parallel zum Bebauungsplan in einem begleitenden Grünordnungsplan im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Trögenölk" behandelt. Die Ergebnisse mit festsetzbarer bodenrechtlicher Relevanz wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Im Folgenden wird eine genäherte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung des Schutzgutes Boden 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, durchgeführt.

Versiegelte Flächen Ursprungsplan (WA-, Verkehrs-, oberirdische Stellplatz- und GFL-Flächen): 11.015 qm

Versiegelte Flächen 3. Änderung: 12.702 qm

Versiegelung plus: 1.687 qm

Ausgleichsverhältnis: 1 : 0,5

Ausgleichsbedarf: 844 qm

Die Ersatzfläche des ursprünglichen Bebauungsplanes befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches im Grünzug "Krambek" und war voll beansprucht worden. Daher wird dem jetzigen Defizit eine Fläche von 1.687 qm der Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 108 "Ulzburg-Süd östlich der Hamburger Straße" zugeordnet (Extensivierung einer Wiese, Faktor 2).

### **3.5 Verkehrserschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das regionale Straßenverkehrsnetz der Hamburger Straße (L 326) erfolgt über den Storchenring und die im Süden gelegene Kranichstraße.

Die bereits oben erwähnte Planstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit 5,50 m Breite zur gleich berechtigten Nutzung für den Kraftfahrzeugverkehr, Radfahrer und Fußgänger festgesetzt. Zwischen der Wendeanlage im Norden und der Hamburger Straße (L 326) befindet sich ein Notweg über den Grünzug hinweg. Dieser bleibt weiter planerisch berücksichtigt, damit eine Ausweichmöglichkeit besteht, falls durch ein besonderes Ereignis auf der Hamburger Straße diese wichtige Verkehrsader blockiert ist.

### **3.6 Lärmschutz und Altlasten**

Die Lärmschutzsituation hat sich zum Ursprungsplan nicht verändert: von der Hamburger Straße gehen Verkehr bedingte Lärmemissionen aus. Den Belangen des Lärmschutzes wurde mittels eines Gutachtens, das Anlage der Begründung des Ursprungsplanes ist, Rechnung getragen. Da sich die Baugrenzen, insbesondere zur Hamburger Straße (L 326) nicht geändert haben, werden die notwendigen passiven Schallschutzfestsetzungen in die vorliegende Bebauungsplanänderung analog übertragen.

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudefronten sind entsprechend den angegebenen Lärmpegelbereichen passive 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.

Damit 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. Da ein Höchstgrad an Versiegelung erreicht ist, werden keine weiteren Kapazitäten benötigt.

##### **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

Für die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg keine Kosten. Zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger werden ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB und ein Erschließungsvertrag nach § 124 ff. BauGB geschlossen.

Henstedt-Ulzburg, den *18.8.* 2004

Bürgermeister

