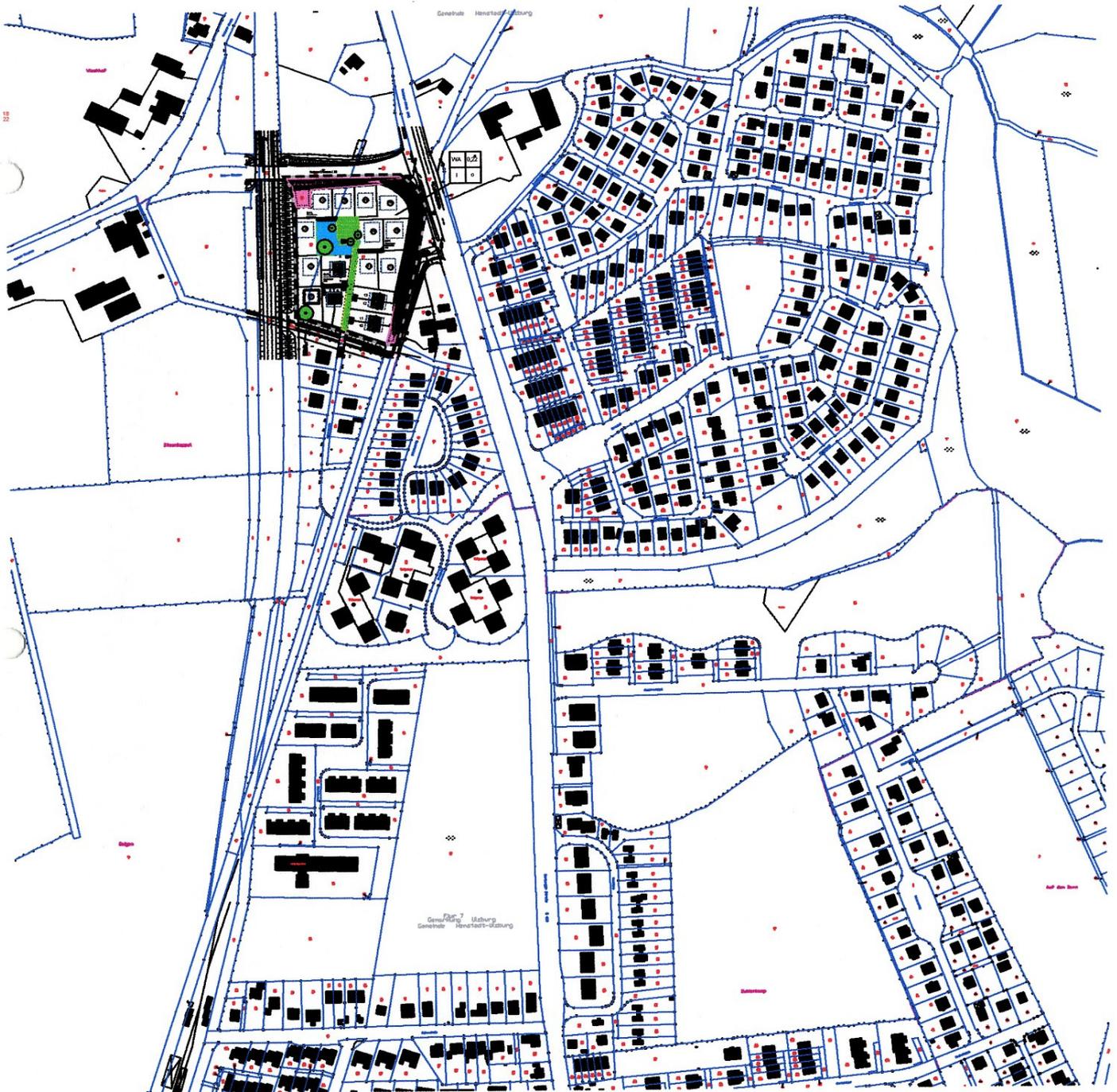


Begründung zum
BEBAUUNGSPLAN Nr. 72 „Trögenölk“
5. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER AKN-TRASSE -
SÜDLICH DER KADENER CHAUSSEE - WESTLICH
DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANES NR. 72
„TRÖGENÖLK“ - NÖRDLICH DES VORHANDENEN
REDDERS





INHALTSVERZEICHNIS

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 RECHTSGRUNDLAGEN

1.2 BESTAND UND LAGE DES GEBIETES

2.0 PLANUNGSZIELE

3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

4.0 ENTWICKLUNG DES PLANES

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

4.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

4.4 GESTALTUNG

5.0 VERKEHR

5.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

5.2 RUHENDER VERKEHR

6.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

7.0 UMWELTBERICHT



1.0 Allgemeine Grundlagen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches, neugefasst durch Bek. v. 23. 9.2004 I 2414; zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 21.12.2006 I 3316.

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 28.11.2006 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 72 „Trögenölk“, 5. Änderung für das Gebiet östlich der AKN-Trasse - südlich der Kadener Chaussee - westlich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 72 „Trögenölk“ - nördlich des vorhandenen Redders zu ändern.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bek. v. 23. 9.2004 I 2414; zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 21.12.2006 I 3316
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 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).

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Ulzburg-Süd. Am westlichen Rand des Plangeltungsbereiches befindet sich die AKN. Die östliche Grenze des Plangebietes bildet die vorhandene Bebauung an der Hamburger Straße. Südlich befindet sich die Einzelhausbebauung der Kleiberstraße. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbauflächen dargestellt.

2.0 Planungsziele

Die Änderung ist notwendig, um die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Henstedt-Ulzburg zu sichern.

Ziel der Planung ist zum einen die Aufhebung der Festsetzung im Text Teil B, Ziffer 5.1 (Fassadenmaterial „Sichtmauerwerk“) zugunsten zeitgemäßer, unter Energieeinsparungsaspekten optimierter Lösungen mit dem Ergebnis, dass Fassaden im Wärmedämmverbundsystem mit einer Putzoberfläche ermöglicht werden.

Zum anderen soll die Verringerung der Anforderungen an die ausgewiesenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz an den Gebäuden durch Änderung des Text Teil B, Ziffer 4 und der entsprechenden Symbole in der Planzeichnung vorgenommen werden. Dies ist möglich, weil die bereits vorhandene, zusätzlich



errichtete, hochabsorbierende Schallschutzwand, entlang der Kadener Chaussee, und die daraus resultierende Verringerung der Schallimmissionen in der Ursprungsplanung noch nicht berücksichtigt wurde.

Darüber hinaus werden die Festsetzungen der zulässigen Höhe der Gebäudekörper modifiziert.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den Ausbau der AKN und der Verlegung der Kadener Chaussee wurde, nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ein Regenrückhaltebecken in der nordwestlichsten Ecke des Plangebietes errichtet. Daher ist es notwendig die vorhandenen Baugrenzen die südlich der Kadener Chaussee liegen zu verschieben, um dieser Änderung Rechnung zu tragen.

In diesem Zusammenhang wird die Grundflächenzahl in diesem Bereich einheitlich auf 0,22 festgesetzt.

3.0 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Regionalplanung

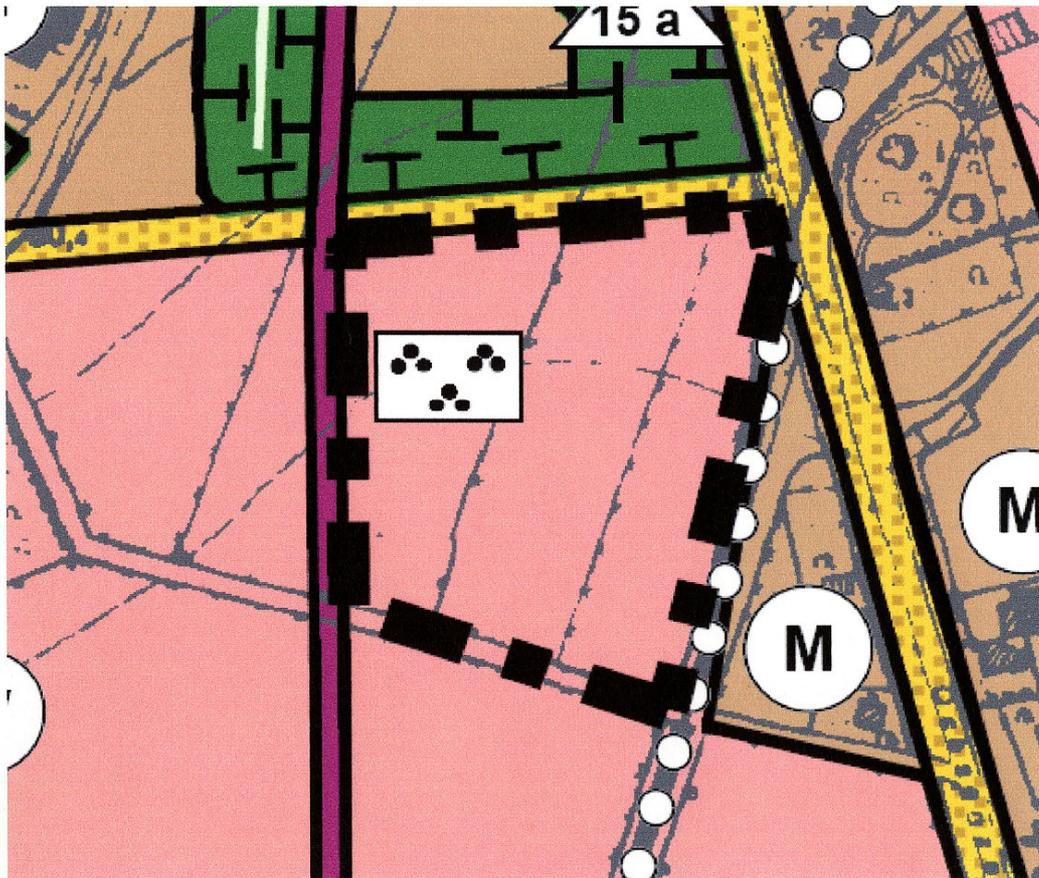
Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg-Norderstedt-Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg. Die Gemeinde ist Stadtrandkern 1. Ordnung.

Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist die Fortsetzung der wirtschaftlichen und siedlungsmäßigen Entwicklung auf der Entwicklungsachse. Die zentralen Orte, einschließlich der Stadtrandkerne, sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung (s. Ziff. 5.11 LROPI).

Sie sollen dieser Zielsetzung durch vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 wirksam. Die Flächen des Plangebietes sind als Wohnbauflächen dargestellt.



4.0 Entwicklung des Planes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Plangeltungsbereich der 5. Änderung ist entsprechend der vorhandenen Ursprungsplanung als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend des Ursprungsplanes weitgehend beibehalten. Die Grundflächenzahl wird für den Bereich südlich der Kadener Chaussee einheitlich auf 0,22 festgesetzt.

Die im Textteil -B- Nr. 1.2 festgesetzte maximale Traufhöhe von 3,50 m wird auf 4,50 m erhöht. Damit ist gewährleistet, dass kompakte Baukörper entstehen können, die den energetischen Anforderungen der heutigen Ausführungen von Einzelhäusern entsprechen. Der Bezugspunkt der Höhe bleibt gem. Ursprungsplan erhalten.

Die eingeschossige Bauweise bleibt entsprechend des Ursprungsplanes erhalten.



4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Da keine besonderen städtebaulichen Gründe vorliegen wird auf die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern verzichtet. Die geplanten Baukörper werden durch die festgesetzten Baugrenzen gegliedert. Die .

4.4 Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen werden in Bezug auf die Fassadengestaltung und der Dachneigung aufgehoben.

5.0 Verkehr

5.1 Verkehrserschließung / Ruhender Verkehr / ÖPNV

Hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen sowie Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen wird auf den Abschnitt II, § 6 und § 7 des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 27.06.1995 hingewiesen.

Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden.

Forderungen der Grundstückseigentümer und -nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z.B. Lärmsanierungen) sind, auch durch die Rechtsnachfolger der o.g. Personen, nicht möglich.

Gehölze und Sträucher entlang der Bahnanlage der AKN Eisenbahn AG sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe so weit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.

Die AKN haftet für keinerlei Schäden, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes ergeben. Hierzu können auch keine Forderungen wegen der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere Verkehrsgeräusche und sonstige in den gesetzlichen Vorschriften behandelte Auswirkungen geltend gemacht werden.“

6.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

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.

Alle Leitungen und Kabel von E.ON Hanse müssen von oben zugänglich bleiben. Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten ist der Bauunternehmer verpflichtet, bei E.ON Hanse durch Anforderung der bis dahin ggf. aktualisierten Planunterlagen einschließlich der Hausanschlussleitungen Auskunft über die Lage der im Aufgrabungsbereich befindlichen E.ON Hanse-Anlagen einzuholen.

c) Gas

Das Gebiet wird von den E.ON Hanse AG mit Erdgas versorgt; ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, dass nach den für den Tiefbau geltenden technischen Regeln sämtliche Schacht- und Kanalbauwerke, auch in Bau befindliche, vor deren Betreten durch Kontrollmessungen auf Gasfreiheit zu überprüfen sind. Die Messungen müssen sich auf alle Arten von Gas erstrecken.

d) 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.

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), dem Kreis Segeberg, abzustimmen.

e) Deutsche Telekom

Die Deutsche Telekom beabsichtigt, im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes, 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.



7.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Realisierung der im Bebauungsplan 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.

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Einleitung

Seit der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 besteht für die Gemeinden bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen. Dieser ist gesonderter Teil der Planbegründung.

Die Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg beteiligt die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung betroffen sein könnte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, sodass auf einen gesonderten Scopingtermin im Rahmen der Umweltprüfung verzichtet wird.

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Die Änderung ist notwendig, um die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Henstedt-Ulzburg zu sichern.

Ziel der Planung ist zum einen die Aufhebung der Festsetzung zum Fassadenmaterial „Sichtmauerwerk“.

Zum anderen soll die Verringerung der Anforderungen an die ausgewiesenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz an den Gebäuden vorgenommen werden. Dies ist möglich, weil die bereits vorhandene, zusätzlich errichtete, hochabsorbierende Schallschutzwand, entlang der Kadener Chaussee, und die daraus resultierende Verringerung der Schallimmissionen in der Ursprungsplanung noch nicht berücksichtigt wurde.



Darüber hinaus werden die Festsetzungen der zulässigen Höhe der Gebäudekörper modifiziert.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den Ausbau der AKN und der Verlegung der Kadener Chaussee wurde, nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ein Regenrückhaltebecken in der nordwestlichsten Ecke des Plangebietes errichtet. Daher ist es notwendig die vorhandenen Baugrenzen die südlich der Kadener Chaussee liegen zu verschieben, um dieser Änderung Rechnung zu tragen.

In diesem Zusammenhang wird die Grundflächenzahl in diesem Bereich einheitlich auf 0,22 festgesetzt.

Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines Regionalplanes (Fortschreibung 1998) und eines Landschaftsrahmenplanes (September 1998).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete; als Schutzobjekte sind die vorhandenen Einzelbäume zu bezeichnen.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (MUNF 1998) stellt für das Plangebiet keine besondere Funktion dar.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 wirksam. Die Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbauflächen dargestellt.

Der Landschaftsplan (LP, 1998) stellt für das Plangebiet in der Entwurfskarte Flächen für die weitere Siedlungsentwicklung dar.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 72 1. Änderung und Ergänzung setzt für das Plangebiet Allgemeine Wohnbauflächen, Straßenverkehrsflächen und zu erhaltende Bäume fest.

Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sind durch die Änderungsplanung als gering einzustufen.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die Änderungsplanung nicht betroffen.

Aufgrund der bestehenden verkehrlichen und baulichen Situation und der geplanten Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes sind für das Schutzgut Mensch im Zusammenhang mit Luft und Lärm keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.



Die vorhandenen Belastungen in Bezug auf Lärm wurden für das Plangebiet untersucht. Die Untersuchung ist als Anlage dieser Begründung beigelegt. Die notwendigen Schutzmaßnahmen sind in der Bebauungsplanänderung festgesetzt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind durch die Änderungsplanung nicht erkennbar.

Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird gewährleistet

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden durch die Änderungsplanung erleichtert.

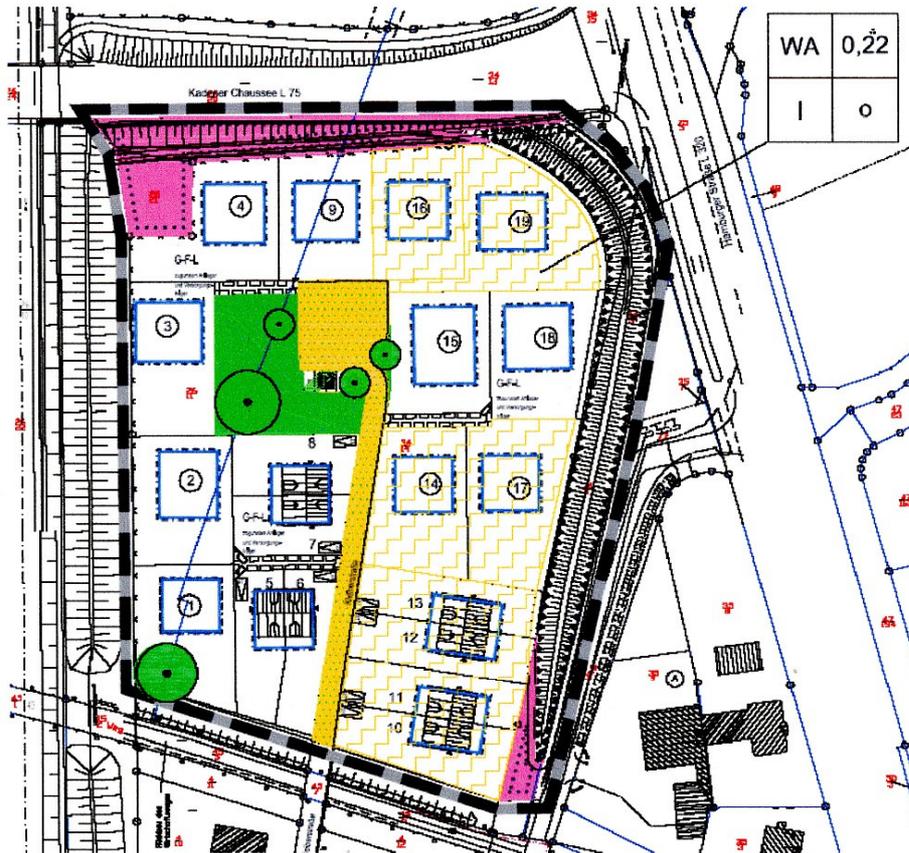
Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Durch diese Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes geändert. Ein Eingriff in den Naturhaushalt wird durch die Vereinheitlichung der GRZ auf 0,22 bewirkt.

Von Versiegelung und Überbauung betroffen sind „Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt“ gemäß Runderlass MI/MUNF. Die korrekte Ausgleichsmaßnahme für Bodenversiegelung wäre eine entsprechende Entsiegelung. Dies ist kleinflächig im Geltungsbereich nicht möglich.

Der Runderlass MI/MUNF sieht diesbezüglich für Gebäudeflächen und stark versiegelte Oberflächen ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 vor.

Zur Berechnung des Ausgleichsbedarfs ist es notwendig, die geplante Versiegelungsrate unter Berücksichtigung bestehender Überbauungen sowie sonstiger Funktionsbeeinträchtigungen des Bodens zu errechnen.



Die in der Zeichnung schraffierten Flächen sind von der Erhöhung der GRZ betroffen.

Das Baufeld Nr. 16 ist ca. 638,00 m² groß. Bei dem Baufeld Nr. 16 wird die bisher festgesetzte GRZ von 0,20 um 0,02 erhöht. Dadurch entsteht ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 6 m².

Das Baufeld Nr. 19 ist ca. 891,00 m² groß. Bei dem Baufeld Nr. 19 wird die bisher festgesetzte GRZ um 0,06 erhöht. Damit entsteht ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 27 m².

Die Baufelder Nr. 10-14 und 17 sind insgesamt ca. 3401,00 m² groß. Bei den Baufeldern Nr. 10-14 und 17 wird die bisher festgesetzte GRZ von 0,21 um 0,01 erhöht. Dies ergibt einen Ausgleichsbedarf von ca. 17 m².

Somit müssen insgesamt 50,00 m² Ausgleichsfläche für das Schutzgut Boden erbracht werden, um die geplanten Eingriffe auszugleichen. Zur Kompensation des Eingriffes werden 50 m² Ausgleichsfläche aus dem Ökokonto der Gemeinde genutzt.

Es handelt sich um einen Ausgleichsüberschuss aus dem Bebauungsplan Nr. 70 Gewerbegebiet Gutenbergstraße 1. Änderung und Ergänzung. Für die Fläche ist die Anlage einer Grün- und Parkanlage vorgesehen.



Zusammenfassung

Ziel der Planung

Ziel der Planung ist zum einen die Aufhebung der Festsetzung zum Fassadenmaterial „Sichtmauerwerk“.

Zum anderen soll die Verringerung der Anforderungen an die ausgewiesenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz an den Gebäuden vorgenommen werden. Dies ist möglich, weil die bereits vorhandene, zusätzlich errichtete, hochabsorbierende Schallschutzwand, entlang der Kadener Chaussee, und die daraus resultierende Verringerung der Schallimmissionen in der Ursprungsplanung noch nicht berücksichtigt wurde.

Darüber hinaus werden die Festsetzungen der zulässigen Höhe der Gebäudekörper modifiziert.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den Ausbau der AKN und der Verlegung der Kadener Chaussee wurde, nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ein Regenrückhaltebecken in der nordwestlichsten Ecke des Plangebietes errichtet. Daher ist es notwendig die vorhandenen Baugrenzen die südlich der Kadener Chaussee liegen zu verschieben, um dieser Änderung Rechnung zu tragen.



In diesem Zusammenhang wird die Grundflächenzahl in diesem Bereich einheitlich auf 0,22 festgesetzt.

Istzustand

Das Gebiet ist gekennzeichnet teilweise vorhandene Wohnbebauung.

Prognose

Die Schutzgüter Wasser sowie Arten und Lebensgemeinschaften werden nicht erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Ein Neueingriff in das bestehende Landschaftsbild wird sich nicht ergeben.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Alternative Möglichkeiten:

Es handelt sich um eine Maßnahme die nur an dieser Stelle in dieser Form ausgeführt werden kann.

Ergebnis

Durch die Maßnahme entsteht kein Eingriff in Natur- und Landschaft, der sich negativ auf das Schutzgut Landschaftsbild auswirkt. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Gemeinde Henstedt-Ulzburg, 10.10.2007



Bürgermeister

