

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 73 "Wedentwiete"



der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG

07.12.1999

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** Mindestgrundstücksgößen und höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - 4.3** Städtebauliche Daten
 - 4.4** Gestaltung
 - 4.5** Grünordnung
 - 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
Weidenallee 26 a - 20357 Hamburg
Tel.: 040/441419 - Fax: 040/443105

1.0 Allgemeine Grundlagen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBI. 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 20.02.1990 beschlossen, für das Gebiet südlich der Schulstraße - westlich des Bebauungsplanes Nr. 66 "Eichberg" - östlich des Weges Wedentwiete - d.h. das Flurstück 26/36 der Flur 8 Gemarkung Ulzburg teilweise, den Bebauungsplan Nr. 73 aufzustellen.

Wegen ungeklärter Eigentumsfragen wurde die Planung bislang nicht vorangetrieben. Diese sind zwischenzeitlich nicht mehr strittig, so daß der Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes Nr. 73 "Wedentwiete" von der Gemeindevertretung am 17.11.1998 bestätigt wurde. Somit ist das Baugesetzbuch von 1998 Grundlage des Bebauungsplanes.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBI. I S. 2141)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBI.I S.132)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. 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 befindet sich am westlichen Rand des Ortsteiles Ulzburg. Es grenzt im Osten an den Bebauungsplan Nr. 66, im Norden an die vorhandene Wohnbebauung südlich der Schulstraße, im Westen an die Wedentwiete und im Süden an den vorhandenen Knick, der an das Flurstück 15/26 grenzt.

Insgesamt handelt es sich um das Flurstück 26/36, das sich derzeit als unbebautes Grünland darstellt. Die Flurstücke 25/2 und 26/37 sind vom Geltungsbereich teilweise berührt. Entlang des östlichen Geltungsbereiches verläuft innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 66 ein wasserführender Bach, der in südlicher Richtung zur Pinnau hin abfließt. Das gleiche trifft für den am südlichen Geltungsbereich, am Nordrand des dort vorhandenen Knicks verlaufenden Graben zu, der in östlicher Richtung in den o.g. Graben mündet.

Das Gelände weist Höhendifferenzen von ca. 2,00m auf. Diese verlaufen von Norden in Richtung Süden und von Westen in Richtung Osten. Der höchste Punkt liegt mit 36,82m über NN in der Nordwest-Ecke des Geltungsbereiches, der niedrigste Punkt mit 31,46m befindet sich im Südosten.

Im Westen befindet sich ein Doppelredder, die sogenannte Wedentwiete. Dieser Weg wird als landwirtschaftlicher Weg sowie als Wanderweg genutzt. Das Plangebiet ist im Osten an die Usedomer Straße angebunden. Der B-Plan Nr. 66 sieht für diese Straße bereits eine Einmündung nach Westen vor. Die östlich gelegenen Flächen zwischen dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und der Usedomer Straße sind planungsrechtlich für Wohnbebauung vorgesehen, jedoch bislang noch nicht bebaut worden.

2.0 Anlaß der Planung und Ziele

Bereits im Jahre 1990 wurde der Aufstellungsbeschluß für diesen Bebauungsplan gefaßt. Die Planung wurde jedoch aus verschiedenen Gründen nicht weiter verfolgt.

Nachdem in vielen Plangebieten der Gemeinde die Bebauungspläne realisiert wurden und aufgrund der weiterhin starken Nachfrage nach Grundstücken für Einzelhäuser, hat die Gemeinde Henstedt-Ulzburg beschlossen, das Planverfahren fortzusetzen.

Generelle Ziele sind:

- Schaffung von Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhäuser;
- Erhaltung und Entwicklung der schützenswerten Grünstruktur;
- Anbindung der Erschließung an die Usedomer Straße mit Option für eine Verlängerung in westlicher Richtung.

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)

Bei dem weiteren Ausbau Henstedt-Ulzburgs in seiner Funktion als Stadtrandkern 1. Ordnung sind die städtebauliche Ordnung und die Ausbildung des Ortszentrums weiter zu verbessern.

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.

4.0 Planinhalte

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

Die einzelnen Festsetzungen im vorliegenden Plan wurden getroffen, um einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, unter Berücksichtigung der angrenzenden geplanten und vorhandenen Nutzungen, Rechnung zu tragen.

Das Planungsgebiet ist als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen nach § 3 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Vorgesehen sind Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoß als Höchstmaß, um eine behutsame Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten.

Die überbaubaren Wohnbauflächen sind als Einzelausweisungen vorgenommen um eine geordnete Entwicklung zu sichern und bei zusammengelegten Grundstücken struktursprengende Gebäude zu verhindern. Hieraus ergeben sich unterschiedliche Grundflächenzahlen, die gleichmäßige Gebäudekubaturen, angepaßt an die Grundstücksgröße, ermöglichen. Bei vorgesehenen Grundstücksgrößen von ca. 600 - 800qm sind Grundflächenzahlen von 0,18 - 0,23 festgesetzt. Hierdurch sind Grundflächen für die Gebäude von ca. 140qm möglich.

Zum Schutz der nördlich vorhandenen Einzelhäuser, die mit ihren nach Süden ausgerichteten Gärten an die neuen Bauflächen angrenzen, ist ein 10m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Hiermit werden die Abstände zwischen Alt- und Neubebauung vergrößert und ein Sichtschutz angestrebt. Für diese Grundstücke (1-4) werden Firstrichtungen vorgeschrieben, die Dachneigung auf 30 - 35° festgesetzt und Gauben-, Erker- und Dachaufbauten in nördlicher Richtung ausgeschlossen.

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. Dementsprechend beabsichtigt die Gemeinde, die Straße dem Relief anzupassen. Die Straße, bzw. die Oberkante des Bordsteines dient als Bezugsmaß für die angegebenen maximalen Höhen. Die Ansätze für die Firsthöhen liegen für die vier nördlichen Grundstücke bei 7,50m und bei den restlichen Grundstücken bei 8,50m im Mittel. Die Sockelhöhe liegt bei 0,5m.

4.2 Mindestgrundstücksgrößen und höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um spätere Grundstücksteilungen zu verhindern und damit eine für diesen Bereich untypische Massierung der Bebauung zu vermeiden, sind für sämtliche Baugebiete Mindestgrundstücksgrößen von 300qm für Doppelhaushälften und für Einzelhäuser 550qm bis 650qm festgesetzt.

Der Bebauungsplan beschränkt zusätzlich die Anzahl der Wohneinheiten bei Einfamilienhäusern auf eine Wohneinheit, ausnahmsweise ist eine zweite Wohneinheit zulässig, wenn sie nicht mehr als 50% der Fläche der Hauptwohneinheit hat. In Doppelhäusern ist eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig. Diese Festsetzungen wurden getroffen, um die Förderung von Einfamilienheimen zu unterstützen und in dieser Siedlungsrandlage eine untypische Wohnungsdichte zu vermeiden.

4.3 Städtebauliche Daten

Der Planbereich, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine unterbrochene, schwarze Linie gekennzeichnet, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 1,95 ha.

Die Flächen teilen sich wie folgt auf:

Wohnbauflächen	ca. 0,97 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,21 ha
öffentliche Grünfläche	ca. 0,77 ha

Geltungsbereich gesamt	= 1,95 ha

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind 10 Einzelhäuser und 4 Doppelhäuser vorgesehen. Diese 18 Wohneinheiten entsprechen bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße in Einzelhausgebieten für Gemeinden in Großstadtrandlage von ca. 3 Personen, einer Bevölkerungszunahme von ca. 54 Personen.

4.4 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.

Es geht darum, ortsbildstörende Extreme in Material- und Farbwahl zu vermeiden. Persönlichkeit soll sich in architektonischen und handwerklichen Details dokumentieren. Somit beziehen sich die gebäudebezogenen Festsetzungen im wesentlichen auf die Dachneigung und die Eindeckung mit Pfannen sowie auf Fassadenmaterialien und Farben.

Im Sinne einer geordneten Grundstücksnutzung und Gebäudestruktur die einem Einzelhausgebiet entsprechen sollen, sind im gesamten Baugebiet Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

Um eine bessere Integration von Garagen und überdachten Stellplätzen in die 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.

4.5 Grünordnung

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

Die Notwendigkeit dieser Eingriffe begründet sich aus städtebaulicher Sicht mit dem dringenden Bedarf 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 zu dem Bebauungsplan die landschaftsplanerischen Belange in einem Grünordnungsplan behandelt. Dieser Grünordnungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 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. Die entsprechenden Festsetzungen sind in die Planzeichnung (Teil A) und im Text (Teil B) eingearbeitet worden. Die geplante Ausgleichsfläche befindet sich im Süden des Plangebietes und wird als extensive Obstwiese festgesetzt.

Die wesentlichen Ziele der Grünordnung sind :

- weitgehende Schonung der vorhandenen Knickstrukturen
- Durchgrünung der öffentlichen Verkehrsflächen mit standortgerechten Laubbäumen
- Anlage einer extensiven Obstwiese, die als wertvolles Biotop für die heimische Tierwelt dient.

4.6 Verkehrserschließung und Ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Usedomer Straße, die östlich des Plangebietes bereits hergestellt ist. Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 66 wurde seinerzeit die Anbindung des Plangebietes Wedentwiete, durch Herstellung einer Einmündung, bereits vorbereitet.

Hieran anschließend erfolgt die Anbindung einer Stichstraße, mit einem für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensionierten Wendehammers am nördlichen Ende dieser Planstraße.

Die in Ost-West-Richtung verlaufende Verbindungsstraße hat eine Fahrbahnbreite von 6,00m, einen 1,75m breiten Gehweg auf der nördlichen Seite, im Süden einen 2,50m breiten, mit Einzelbäumen unterbrochenen, Streifen für öffentliche Parkplätze und daran anschließend einen 2,00m breiten Gehweg. Die Verbindungsstraße wird als 30km/h-Zone ausgewiesen. In diesen Zonen kann der Radverkehr auf der Straße stattfinden. Dieses entspricht der Beschlußlage der gemeindlichen Gremien zu den 30km/h-Zonen.

Im westlichen Teil der Verbindungsstraße wird eine Option für die Verlängerung in zukünftige Baugebiete westlich der Wedentwiete festgesetzt. Die Vorbereitung dieser Erschließungsanbindung folgt damit den grundsätzlichen Zielen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, zukünftig im westlichen Bereich des Ortsteiles Ulzburg entlang der Schulstraße weitere Wohnbauentwicklung zu tätigen.

Die innere Erschließungsstraße hat eine Gesamtprofilbreite von 8,00m. Auf der Ostseite sind Parkstreifen für öffentliche Parkplätze mit 2,00m Breite festgesetzt. Die Parkstreifen sind durch einen 1,00m breiten Grünstreifen zu den Grundstücksgrenzen angeordnet. Zur Gliederung dieser Flächen sind Straßenbäume in die Parkstreifen integriert, die auch gleichzeitig die Einmündung der Geh-, Fahr- und Leitungstrassen markieren. Insgesamt sind in diesem Straßenabschnitt 7 öffentliche Parkplätze festgesetzt. Im Bereich des Wendehammers erfolgt zusätzlich eine fußläufige Anbindung an die Wedentwiete. Dieser Weg dient zur kurzen Erreichbarkeit des übergeordneten Fuß- und Radwegenetzes der Gemeinde.

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

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein vom 16.08.1995 unterzubringen. Entsprechend der vorgesehenen Bebauung sind mindestens 18 private Stellplätze erforderlich.

Für den Besucherverkehr werden 7 öffentliche Parkplätze im Straßenraum der Erschließungsstraße angeboten. Weitere 5 öffentliche Parkplätze sind im Straßenraum der Verbindungsstraße festgesetzt.

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

Das gering verschmutzte Oberflächenwasser wird in vorhandene Vorfluter geleitet. Die Wassermengen werden im Regenrückhaltebecken gespeichert, die im Bereich der Pinnau-Niederung als Dauersee ausgebildet sind. Die Grundstücksentwässerungen sind an ein geplantes Leitungsnetz im Baugebiet und außerhalb des Baugebietes in die vorhandenen offenen Gräben über das vorhandene, ausreichend dimensionierte Regenwasserrückhaltebecken, in die Pinnau geleitet. Die Regenrückhaltebecken sind für das geplante Baugebiet (Einzugsbereich "Eichberg-Kammerloh") ausreichend bemessen.

Das Dach- und Oberflächenwasser der Grundstücke Nr. 3, 4, 6, 7, 9, 10, 12 und 13 ist über die festgesetzten Leitungsrechte in den östlich vorhandenen Bach einzuleiten. Entsprechende Nachweise der wassertechnischen Berechnungen des betroffenen Regenrückhaltebeckens sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn vorzulegen.

d) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswig AG.

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

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen.

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.

Nach Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr bezüglich des Brandschutzes und des Rettungswesens bestehen im Plangeltungsbereich keine Bedenken. Eine Sicherstellung der im Notfall durchzuführenden Maßnahmen ist gegeben.

Bei einem Einsatz der Feuerwehr kann davon ausgegangen werden, daß

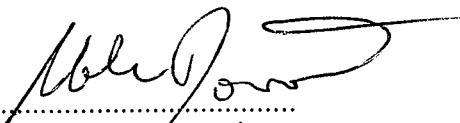
- a) die Zufahrten zum Einsatzort von den Erschließungsstraßen erfolgt;
- b) bei Einsatzende genügend Hilfskräfte zur Einweisung des Fahrzeuges sowie zur Eingliederung in den Straßenraum zur Verfügung stehen;
- c) Feuerwehrfahrzeuge in diesen Fällen rückwärts fahren.

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 01. Mai 00


Der Bürgermeister

