

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 77 "Kruhnskoppel"
der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Ausarbeitung:
Architektur + Stadtplanung

Hamburg

17.06.1997

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Verfahren
- 1.3 Bestand und Lage des Gebietes

2.0 PLANUNGSZIELE

3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

4.0 ENTWICKLUNG DES PLANES

- 4.1 Planerisches Grundprinzip
- 4.2 Art der baulichen Nutzung
- 4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
- 4.4 Städtebauliche Daten
- 4.5 Gestaltung
- 4.6 Grünordnung
- 4.7 Verkehrserschließung und Ruhender Verkehr
 - 4.7.1 Verkehrserschließung
 - 4.7.2 Ruhender Verkehr

5.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

6.0 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Anlage

Büro Baum + Partner
Ausarbeitung :
Architektur + Stadtplanung
Weidenallee 26 a - 20357 Hamburg
Tel.: 040/441419 - Fax: 040/443105

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 21.05.1991 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 77 "Kruhnskoppel" für das Gebiet: nördlich der Straße Dammstücken bzw. des Bebauungsplanes Nr. 85 "Nördlich Dammstücken" - östlich der Bebauung an der Hamburger Straße bzw. der Straße Suhlenkamp - südlich des Bebauungsplanes Nr. 99 "Schule Ulzburg- Süd - Abschiedskoppel" - westlich der geplanten Trasse der Umgehungsstraße aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253),
- 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. 1991 I S. 58)

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage (M 1:1000) des Vermessungsbüros Anders, Kiel.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Baum und Partner, Henstedt-Ulzburg, in Zusammenarbeit mit Architektur + Stadtplanung, Hamburg beauftragt.

1.2 Verfahren

Ursprünglich war dieses Gebiet 1991 für die Öko-Eurobauausstellung vorgesehen. Erste Baukonzepte für die Flächen, die im F-Plan als Wohnbauflächen ausgewiesen waren, wurden unter dem Grundgedanken Bauausstellung mit ökologischen Schwerpunkten erarbeitet. Ähnliche Bauausstellungen hatte es in der Vergangenheit, z.B. in Norderstedt gegeben.

Die Eurobau wurde nicht durchgeführt. Es wurden jedoch auf Grundlage erster Planungsüberlegungen der Strukturplan Ulzburg-Süd entwickelt.

Seinerzeit wurde festgestellt, daß diese Flächen für eine Wohnbebauung besonders gut geeignet sind, da gute Verkehrsverbindungen,

sowohl AKN als auch Straßenanbindungen vorhanden sind und der Ortsteil Ulzburg-Süd sich in dem Bereich Dammstücken weiter entwickeln sollte.

1.3 Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Ulzburg-Süd und befindet sich nördlich der Straße Dammstücken.

Das Gebiet ist derzeit durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Im westlichen Bereich ist ein durch LaNatSchG festgestelltes und gemäß § 15 a geschütztes Biotop vorhanden.

Südlich des Geltungsbereiches sind bereits Wohnungsbaumaßnahmen realisiert worden.

Westlich befindet sich die gewachsene Straßenrandbebauung des Ortsteiles.

Die östliche Grenze stellt die vorhandene Hochspannungsleitung (220 KV) dar.

2.0 PLANUNGSZIELE

Generelle Ziele sind:

- Erschließung eines Baugebietes für Hausgruppen, Doppel- und Einzelhäuser sowie Geschosswohnungsbau;
- Berücksichtigung und weitestgehende Sicherung vorhandener Landschaftselemente und deren Entwicklung;
- Qualitative hohe Freiraumnutzung.

3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

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.

In diesem Sinne sollten in den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung die ausgewiesenen Bauflächen über dem rechnerischen Bedarf

liegen" (Regionalplan für den Planungsraum I, 1987, Fortschreibung 1995 - Entwurf-).

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 die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 77 "Kruhnskoppel" stellt der wirksame Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar.

Strukturplan Ulzburg-Süd

Für den Ortsteil Ulzburg-Süd, der innerhalb des Gemeindegebietes zukünftig durch neue Baulandausweisungen am stärksten wachsen wird, wurde ein Strukturplan erarbeitet. Für den Geltungsbereich des Plangebietes sind Siedlungsentwicklungsflächen vorgesehen.

4.0 ENTWICKLUNG DES PLANES

4.1 Planerisches Grundprinzip

Der Bebauungsplan Nr.77 entwickelt sich aus dem Strukturplan Ulzburg-Süd.

Gemäß Flächennutzungsplanung und Strukturplanung soll sich die Siedlungstätigkeit in der Gemeinde schwerpunktmäßig auf den Ortsteil Ulzburg-Süd konzentrieren.

Die Gesamtbearbeitung des Bebauungsplanes erfolgte anfangs im Rahmen der "Öko-Eurobauausstellung" (siehe Ziff. 1.2) und beinhaltete auch den B-Plan Nr.85 südlich des vorliegenden Bebauungsplanes. Dieser Abschnitt ist bereits realisiert. In Bezug auf die Erschließung und Entwicklung des Gebietes dient die damalige Planung weiterhin als Grundlage.

Im westlichen Bereich, südlich des geschützten Biotops ist eine städtebaulich verdichtete Bebauung in Form von Reihenhäusern sowie Doppelhäusern und im Südosten Geschosswohnungsbau vorgesehen. Im gesamten östlichen Teil des Plangeltungsbereiches sind innerhalb der durch die Knicks untergliederten Bauflächen primär Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Die einzelnen Bereiche sollen durch unterschiedlich gestaltete öffentliche Straßen und Platzräume individuellen Charakter erhalten.

Im südöstlichen Teil ist ein größerer zusammenhängender Kinderspielplatz bereits realisiert, der nicht nur diesem Gebiet, sondern

auch den bereits bebauten Wohngebieten von Ulzburg-Süd dient.

Im nordwestlichen Plangeltungsbereich ist ein geschütztes Biotop (gem. § 15 a LNatSchG) vorhanden. Es wird die Errichtung einer Fußwegeverbindung im südlichen Bereich dieser Fläche in Ost-West- sowie Süd-Richtung angestrebt. Damit soll eine fußläufige Anbindung der Neubaugebiete geschaffen werden.

Die Entwicklung des Planes wird im Norden begrenzt, durch den sich anschließenden Bebauungsplan Nr. 99 "Abschiedkoppel", der die Standortsicherung der Grundschule Ulzburg-Süd enthält.

Die Weiterentwicklung in östliche Richtung ist von der Lage bzw. Realisierung einer östlichen Umgehungsstraße abhängig. Dies ist jedoch in diesem Planverfahren nicht zu klären, von daher münden die Hauptschließungsstraßen in Wendeanlagen. Ein Anschluß in östliche Richtung ist somit für die Zukunft offen gehalten.

Die Erhaltung und Ergänzung einer Grünvernetzung durch die vorhandenen bzw. neu anzulegenden Knick- und Wegestrukturen ist ein wesentlicher Gedanke der vorliegenden Planung. Hier ist insbesondere der in Nord-Süd-Richtung und dann in östliche Richtung abknickend verlaufende landwirtschaftliche Weg (Knick und tlw. Redder) gemeint. Dieser schafft eine Verbindung zwischen dem Kinderspielfeld und den nördlichen Grünflächen und durchzieht das Baugebiet in Nord-Süd-Richtung.

Grundidee der Erschließung zwischen den Knicks und Grünstreifen ist eine Verbindung über Erschließungsanlagen, die teilweise Platzcharakter haben. Dabei sollen sich diese im nordwestlichen, mittleren und östlichen Abschnitt in ihrer Ausgestaltung unterscheiden, um Identifikationsmöglichkeiten der Bewohner mit "Ihrem" Wohnumfeld zu ermöglichen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden überwiegend als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Lediglich im Süden des Geltungsbereiches, östlich des B-Planes Nr. 85 wird ein Mischgebiet festgesetzt. Damit entwickelt sich der vorliegende Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.

Die in dem Text Teil B benannten Ausschlüsse (Ziff. 1.1 und 1.2) von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten begründen sich darin, daß diese Nutzungen nicht mit der angestrebten Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes vereinbar sind.

4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl (GRZ) entwickelt sich entsprechend der Bebauungsstruktur in Ulzburg-Süd in offener Bauweise als vorwiegend 1-geschossige Einzelhausbebauung. Lediglich in den Bereichen Dammstücken, also im südlichen Planungsbereich sind 2-geschossige Reihenhäuser und 2-geschossige Geschosßwohnungsbauten vorgesehen. Außerdem sind im mittleren Planbereich die sogenannten Stadtvillen ebenfalls 2-geschossig zu errichten. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 85 ist in der südlichen Teilfläche ein Mischgebiet festgesetzt. Hier soll die Möglichkeit bestehen auch Läden für die örtliche Versorgung in die Gebäude zu integrieren. Die höhere Ausnutzung im südlichen Bereich ist auf Grund der Verkehrsanbindung (Straße Dammstücken und der Bus-Haltestelle) sinnvoll. Die übrigen 1-geschossigen Einzelhäuser gewährleisten durch ihre Bauart eine behutsame Einfügung in die umgebende Landschaft und die Struktur von Ulzburg-Süd.

Die überbaubaren Flächen werden als Einzelausweisungen vorgenommen um eine geordnete Entwicklung zu sichern und bei zusammengelegten Grundstücken struktursprengende Gebäude zu verhindern.

Aufgrund der städtebaulichen Absicht diesen Planbereich überwiegend als Einzel- und Doppelhausgebiet auszuweisen und um eine mögliche ungewollte Verdichtung durch Errichtung von mehreren kleinen Wohnungen pro Gebäude mit den entsprechenden Folgeproblemen (Stell- und Parkplatzanzahl) zu vermeiden, wird in den textlichen Festsetzungen unter Ziff. 3.0 eine Einschränkung der Wohneinheiten vorgenommen. Hierdurch wird eine differenzierte Bebauungsdichte sowohl in Geschossigkeit, als auch in der Art der Gebäudetypen erreicht.

Weiter begründen sich die Festsetzungen z.B. bei den geplanten Reihenhauszeilen dadurch, daß eine Abänderung der Planungsziele durch Geschosswohnungsbau nicht entstehen kann.

Eine Begrenzung der Baugebiete WA 34 und MI 13 mit offener Bauweise erfolgt nicht, da davon ausgegangen werden kann, daß sich die Wohneinheiten im WA 34 auf maximal 30 insgesamt begrenzt und im MI 13 auf 36 Wohneinheiten. Die angenommene Anzahl ergibt sich aus der Ziff. 4.0 Städtebauliche Daten (Berechnungsgrundlage).

Die dargestellten abgestuften Baulinien entlang der geplanten Reihenhauszeilen ermöglichen eine gestalterische Gliederung der Fassaden.

Im Text Teil B der Planzeichnung wird unter Ziff. 1.3 festgesetzt, daß Bauanträge rechtzeitig dem Elektrizitätsversorgungsunternehmen zur Stellungnahme vorzulegen sind, da individuell für jedes Bauvorhaben sicherheitstechnische Vorschriften zu beachten sind, wie z.B. Sicherheitsabstände des Bewuchses zu den Leiterseilen.

4.4 Städtebauliche Daten

Der Planbereich, in der Planzeichnung Teil A durch eine unterbroche-

ne, schwarze Linie gekennzeichnet, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 25,7 ha.

Die Flächen teilen sich überschlägig wie folgt auf:

	Fläche ha	WE Anzahl	St. Anzahl	P. Anzahl	St. + P. ges.
MI	0,70	36	36	12	48
WA	12,6	289	289	96	385
VF	2,70	-	-	-	-
Ö. GR	3,30	-	-	-	-
P. GR	0,30				
LW	1,7				
§15a	4,4				
Ges.	25,70	325	325	108	433

MI = Mischgebiet, WA = Allgemeines Wohngebiet, VF = Verkehrsfläche, Ö.GR = öffentliche Grünfläche, P.GR = private Grünfläche, LW = Landwirtschaft, §15a = Biotop, WE = Wohneinheiten, St. = Stellplätze, P. = öffentliche Parkplätze

Unter Zugrundelegung einer Wohnnutzung wird über die Errechnung der durchschnittlichen Bruttogeschoßfläche, abzüglich 20 % Konstruktions- und Verkehrsflächen, die Nettogeschoßfläche ermittelt (eine detaillierte Rechnung ist dem Anhang zu entnehmen).

Die nachfolgenden Daten können nur eine Annäherung an den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs sein :

bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße für Gemeinden in Großstadtrandlage von 2,3 Personen, wird durch die Realisierung des Bebauungsplanes Wohnraum für ca. 747 Personen geschaffen.

4.5 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.

Die Stellung baulicher Anlagen orientiert sich an den vorgesehenen Strukturen und an den geplanten Straßenverläufen.

Es geht darum, ortsbildstörende Extreme in Material- und Farbwahl zu vermeiden. Persönlichkeit soll sich in architektonischen und handwerklichen Details dokumentieren. Somit beziehen sich die gebäudebezo-

genen Festsetzungen im wesentlichen auf die Dachneigung und die Eindeckung mit Pfannen sowie auf Fassadenmaterialien und Farben.

In einigen Baugebieten sind auch Holzhäuser zulässig. Es soll hier die Möglichkeit für Interessenten an solchen Gebäudetypen geschaffen werden.

Aus ökologischen Gründen sind Befestigungen für Zufahrten und Stellplätze, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit unterbinden, unzulässig.

4.6 Grünordnung

Die zukünftige Errichtung von baulichen Anlagen und Erschließungswegen im Plangebiet stellt aufgrund der Bodenversiegelung, dem veränderten Kleinklima, Kaltluftschneisen, Landschaftsbild etc. einen Eingriff in Landschaft und Natur dar.

Die Notwendigkeit dieses Eingriffs begründet sich aus städtebaulicher Sicht mit dem dringenden Bedarf von Wohnraum in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.

Die Grüngestaltung wird in erster Linie von den vorhandenen und vorgesehenen Knickstrukturen beeinflusst, die unter Festsetzung eines beidseitigen Knickschutzstreifens zu erhalten bzw. zu ergänzen sind.

Parallel zu dem Bebauungsplan werden die landschaftspflegerischen Belange in einem Grünordnungsplan behandelt.

Neben der Beschreibung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen erfolgt eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie eine Darstellung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil dieser Begründung (siehe Anlage). Die entsprechenden Festsetzungen sind in die Planzeichnung Teil A und im Text Teil B eingearbeitet worden. Die im Rahmen des Grünordnungsplanes erstellte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zeigt das Erfordernis einer Ausgleichsfläche.

Diese Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Norden und Osten des Plangebietes festgesetzt.

4.7 Verkehrserschließung und Ruhender Verkehr

4.7.1 Verkehrserschließung

Die Anbindungen der Baugebiete an das regionale Straßenverkehrsnetz erfolgen über die Straße Dammstücken.

Die innere Gebietserschließung erfolgt ausgehend von der Hauptsammelstraße Dammstücken über sich spangenartig öffnende Wohnsammelstraßen. Die einzelnen Baugebiete werden zudem über Wohnwege erschlossen. Ausgehend von den bestehenden Knickstrukturen und der vorgesehenen Baustruktur wird das Plangebiet zudem von unabhängig des Straßenraumes geführten Fuß - und Radwegen erschlossen.

Eine Fahrverbindung zwischen dem B-Plan Nr. 99 "Abschiedskoppel" und dem Plangebiet ist für den allgemeinen PKW-Verkehr außer für Not-, Rettungs- und Müllfahrzeuge derzeit nicht vorgesehen. Diese Überlegung erfolgt um zwischen der Hamburger Straße und der Straße Dammstücken keine Abkürzungsmöglichkeiten und Durchgangsverkehre zu schaffen. Die Straße soll jedoch die Möglichkeit offen lassen gegebenenfalls durch Poller abgegrenzt zu werden. Dies ist nach Realisierung der Erschließung mit der Verkehrsaufsichtsbehörde zu klären.

4.7.2 Ruhender Verkehr

Auf der Grundlage des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein wurden Stellplätze festgesetzt und zugeordnet.

Für die Einfamilien- und Doppelhausgebiete gilt der Grundsatz, daß private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen sind.

Für die Reihenhäuser gilt dies ebenso. Jedoch wurden die Stellplätze wegen der erforderlichen Anzahl gesondert ausgewiesen und festgesetzt.

Im Bereich der Geschößwohnungsbauten sind Tiefgaragenstellplätze für den privaten ruhenden Verkehr vorgesehen.

Bei einer Anzahl von insgesamt ca. 325 Wohneinheiten (siehe Ziff. 4.4) sind 108 öffentliche Parkplätze erforderlich. Nachgewiesen und angemessen verteilt in den öffentlichen Straßenräumen sind 185 Parkplätze.

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

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist entsprechend dem planerischen Gebot zum sparsamen Umgang mit dem Wasser und dem Gebot, möglichst viel Oberflächenwasser am Ort des Niederschlages dem Grundwasserhaushalt zuzuführen, auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen.

Ist dies nicht möglich, so wird das Straßenoberflächenwasser in das nahegelegene Regenrückhaltebecken (Birkenau) geleitet und das Dachflächenwasser in Versickerungsmulden.

d) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswag AG.

e) Gas

Das Gebiet wird von den Hamburger Gaswerken mit Erdgas versorgt, ein Anschluß- und Benützungszwang besteht nicht.

g) Abfallbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

h) Feuerlöschrichtungen

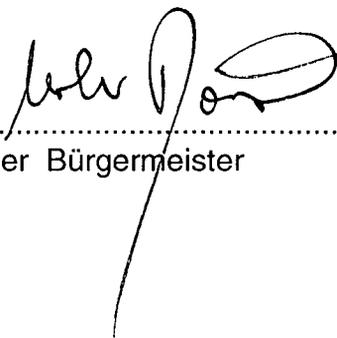
Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen.

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, wird 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 17. JUNI 1997


Der Bürgermeister

