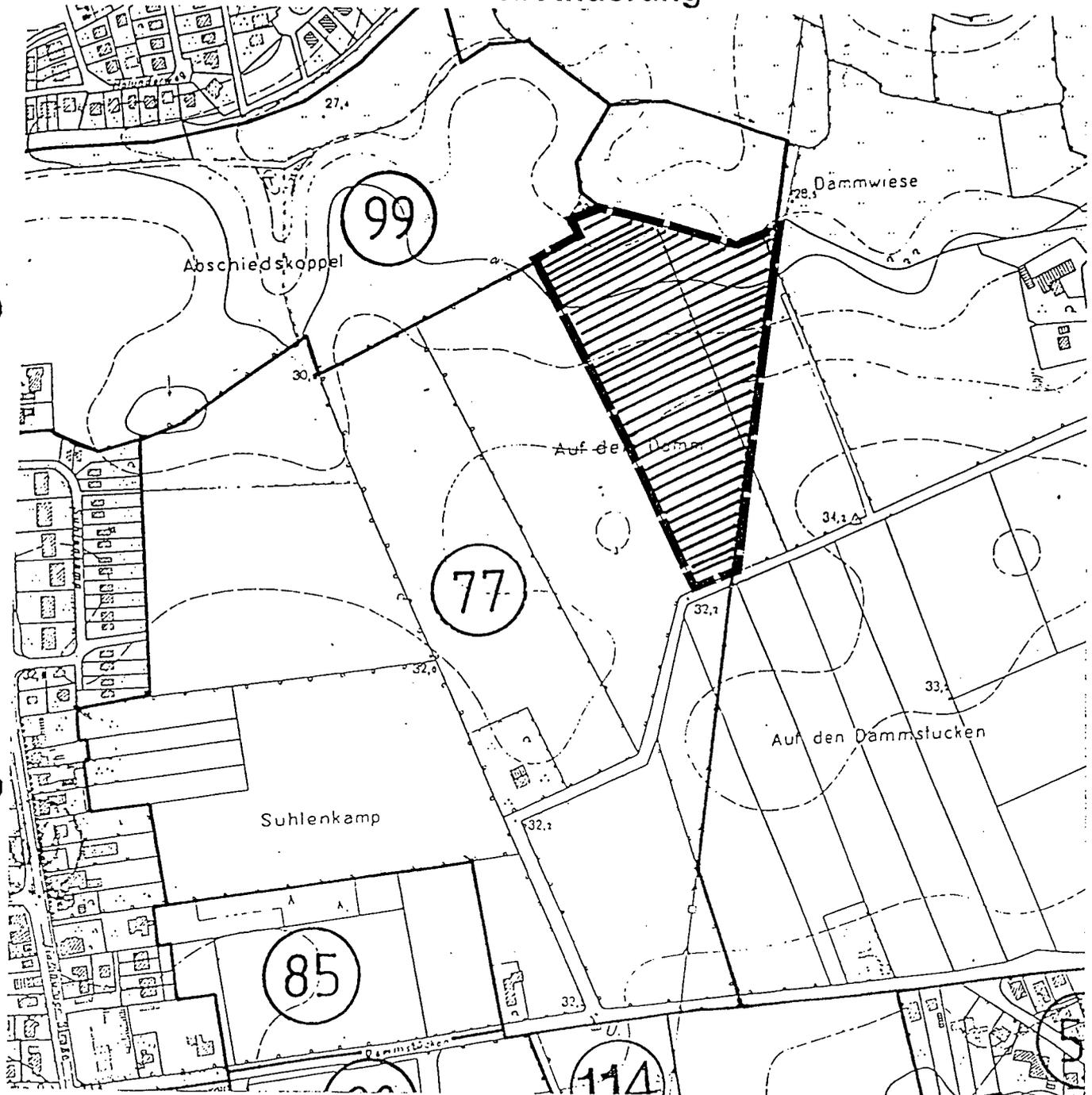


# BEGRÜNDUNG

für den

## BEBAUUNGSPLAN NR. 77 „Kruhnskoppel“ 2. Änderung



für das Gebiet der Flurstücke 5+6/1 der Flur 13 Gemarkung Henstedt - nördlich der Wegeparzelle 97/5 der Flur 13 Gemarkung Henstedt (Weg von der Norderstedter Straße bis zum Spielplatz Dammstücken) - östlich des Flurstückes 4 der Flur 13 Gemarkung Henstedt und damit östlich der Bebauung am Schwanenweg, d.h. im nordöstlichen Bereich des Ursprungsplanes.

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Inhalt:

1. Allgemeine Grundlagen
  - 1.1 Rechtsgrundlagen
  - 1.2 Bestand, Lage des Gebietes
2. Planungsziele
3. Entwicklung des Planes
  - 3.1 Art und Maß der Nutzung
  - 3.2 Gestaltung, Bauweise
  - 3.3 Grünfestsetzungen
  - 3.4 Städtebauliche Daten
4. Verkehrserschließung
  - 4.1 Innere Erschließung
  - 4.2 Ruhender Verkehr
5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
6. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

## **1. Allgemeine Grundlagen**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat am 18.09.2001 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 77 „Kruhnskoppel“, 2. Änderung, für das Gebiet der Flurstücke 5+6/1 der Flur 13 Gemarkung Henstedt - nördlich der Wegeparzelle 97/5 der Flur 13 Gemarkung Henstedt (Weg von der Norderstedter Straße bis zum Spielplatz Dammstücken) - östlich des Flurstückes 4 der Flur 13 Gemarkung Henstedt und damit östlich der Bebauung am Schwanenweg, d.h. im nordöstlichen Bereich des Ursprungsplanes - aufzustellen.

Die Bebauungsplanänderung ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg entwickelt worden.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ber. 1998, Seite 137), geändert durch Gesetz vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient der Katasterplan des Ursprungsplanes des Dipl.-Ing. Seidenstecher, Kiel.

### **1.2. Bestand, Lage des Gebietes**

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortsteiles Ulzburg-Süd. Die Flächen des Änderungsbereiches sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

Außerdem umfasst das Plangebiet ein 15a-Biotop und diverse Knickstrukturen.

Das Gebiet wird im Osten von der vorhandenen Hochspannungsleitung 220-kV-Freileitung Audorf-Hamburg/Nord (Nr. 204) begrenzt.

## **2. Planungsziele**

Planungsziele sind

- Verschiebung der Baufenster zur Vermeidung einer zukünftigen Erweiterung der Erschließung nach Osten an die Norderstedter Straße

- Freihaltung der Schutzbereiche der Hochspannungsleitungen (Verschiebung von Baufenstern)
- Änderung der inneren Erschließung zwischen Planstraße B (Verlängerung Kruhnskoppel) und der Verlängerung der Straße Kiebitzreihe
- Festsetzung von Einzel- und Doppelhausbebauung mit der Erweiterung der GRZ und der Einarbeitung von Mindestgrundstücksgrößen.

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

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahlfestsetzung von 0,3 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt. Es werden Einzel- oder Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise festgesetzt.

Es wird eine Beschränkung der Wohneinheiten auf zwei pro Baukörper vorgenommen, um den ortstypischen Merkmalen dieses Gebietes gerecht zu werden.

Um eine Gliederung der Baufenster zu erreichen sind Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Diese sind ein Grundzug der Planung um die beabsichtigte Gliederung des Plangebietes durchzusetzen.

#### 3.2 Gestaltung, Bauweise

Die gestalterischen Festsetzungen im Text - Teil B - dienen der harmonischen Einfügung der Gebäude in das ortstypische Landschafts- und Gemeindebild.

Geneigte Dächer, Festlegung der Dachneigung und die Festlegung der Baumaterialien sind dabei die städtebauliche Mindestanforderung.

Die gestalterischen Anforderungen gewährleisten einen prägenden Gebietscharakter, wobei jedoch genügend Spielraum für die individuelle Hausgestaltung offen bleibt.

#### 3.3 Grünfestsetzungen

Im Plangeltungsbereich des Ursprungsplanes ist eine Fläche als öffentliche Grünfläche mit Spielplatz festgesetzt, diese entfällt. Statt dessen werden die in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Spielplätze ausgebaut und dem Mehrbedarf angepasst. Darüber hinaus sind Ausgleichsflächen gemäß GOP des Ursprungsplanes dargestellt. Sie dienen der Einbindung der Baugebiete in die Landschaft und der Sicherung der wertvollen ökologischen Bestände.

Neu anzupflanzende Bäume sind zur Markierung von Wegen und Straßeneinmündungen festgesetzt. Sie betonen die Hauptzufahrten und dienen der Durchgrünung und Gestaltung der Wohngebiete.

Durch die Überplanung des Ursprungsplanes wurden Straßenverkehrsflächen reduziert. Die zukünftige Versiegelung wurde damit verringert. Die Ausnutzung der

Wohnbauflächen ist annähernd gleich geblieben, so dass sich eine Erweiterung der Ausgleichsflächen erübrigt.

Ausgleichsbilanzierung:

Eingriff		Ausgleichserfordernis				Geplante Ausgleichsmaßnahmen (Fläche in m <sup>2</sup> ) anteilig (16 %)
Art des Eingriffs	In m <sup>2</sup>	Versiegelungsgrad	Versiegelte Fläche (m <sup>2</sup> )	Ausgleichsfaktor gem. Erlaß	Benötigte Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )	
Baufläche GRZ 0,25 Überschreitung 50 %	4.672	38%	1.776	0,3 (Boden)	533	Schutzpflanzung 5.600 m <sup>2</sup> ⇒ 896 m <sup>2</sup>  Extensive Wiese 14.400 m <sup>2</sup> ⇒ 2.304 m <sup>2</sup>
Baufläche GRZ 0,3 Überschreitung 50 %	17.178	45%	7.730	0,3 (Boden)	2.319	Pufferzone 100 m <sup>2</sup> ⇒ 16 m <sup>2</sup>  Knickschutzstreifen ohne jegliche Nutzung 2.625 m <sup>2</sup> ⇒ 420 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	3.106	100%	3.106	0,3 (Boden)	932	
Grünfläche (nur Neuanlage), anteilig (16 %)	2.088	25 %	522	0,2 (Boden)	105	
<b>Summe</b>	<b>27.044</b>		<b>13.134</b>		<b>3.889</b>	
Weg durch Sukzessionsfläche, anteilig (16 %)	138	100%	138	0,2 (Boden) 1,0 (Biotop)	28 138	Sukzessionsfläche 1.000 m <sup>2</sup> ⇒ 166 m <sup>2</sup>
					166	

3.4 Städtebauliche Daten

Der Planbereich in der Planzeichnung Teil A - ist durch Signatur für den Geltungsbereich begrenzt. Es umfasst die Flächen die ca. 3,9 ha groß sind.

Folgende Flächenverteilung ist zukünftig vorgesehen:

GRUPPE	GESAMTFL in m <sup>2</sup>
<b>Allgemeine Grünflächen</b>	3748,39
<b>Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Natur</b>	6475,13
<b>Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten</b>	563,72
<b>Knick</b>	742,19
<b>Allgemeine Wohngebiete</b>	23837,94
<b>Straßenverkehrsflächen</b>	3082,86
<b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>	690,38
	39140,61

Der zu erwartende Einwohnerzuwachs hat keine Folgen für die Infrastruktur der Gemeinde, da sämtliche Einrichtungen vorhanden sind. Der Schülerzuwachs wird sich positiv auf die schulischen Einrichtungen auswirken, da die geburtsschwachen Jahrgänge durch diesen Zuwachs wieder ausgeglichen werden.

#### **4. Verkehrserschließung**

##### **4.1 Innere Erschließung**

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die Straße Kruhnskoppel, die in die Straße Dammstücken mündet und dadurch den Anschluss an die überörtliche Erschließung sicherstellt.

##### **4.2 Ruhender Verkehr**

Nachgewiesen im Plangeltungsbereich, und den öffentlichen Verhältnissen entsprechend, sind insgesamt 15 öffentliche Parkplätze.

Mit der hohen Anzahl an nachgewiesenen Parkplätzen wird den Erfahrungen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg mit vergleichbaren Gebieten Rechnung getragen, in dem für die ausgewiesenen Haustypen teilweise zwei Stellplätze pro Wohneinheit benötigt werden.

#### **5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die entsprechende Festsetzung der in der Bebauungsplanänderung 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.

#### **6. Ver- und Entsorgungsleitungen**

##### **a) Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über den Wasserzweckverband Kaltenkirchen/Henstedt-Ulzburg. Das Leitungsnetz ist in ausreichender Dimensionierung vorhanden oder wird dementsprechend ausgebaut.

##### **b) Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswag AG.

c) Schmutzwasser

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über den Hauptsammler West.

d) Oberflächenentwässerung

Das Regenwasser wird in vorhandene Vorfluter geleitet. Die Wassermengen werden in Rückhaltebecken gespeichert entsprechend der Begründung des Ursprungsplanes.

e) Gas

Das Gebiet wird von den Hamburger Gaswerken mit Erdgas versorgt. Ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

f) Müllbeseitigung

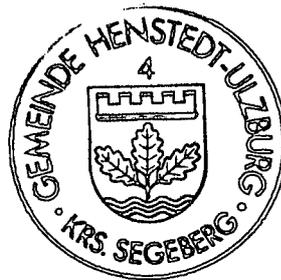
Die Grundstücke werden entsprechend der Ortssatzung an die Müllabfuhr der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen. Die Durchführung der Müllabfuhr erfolgt durch den Zweckverband des Kreises Segeberg und seinen Subunternehmen.

g) Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m<sup>3</sup>/h nach Arbeitsblatt DVGW - W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Henstedt-Ulzburg,

13.07.02



Der Bürgermeister

i. V.