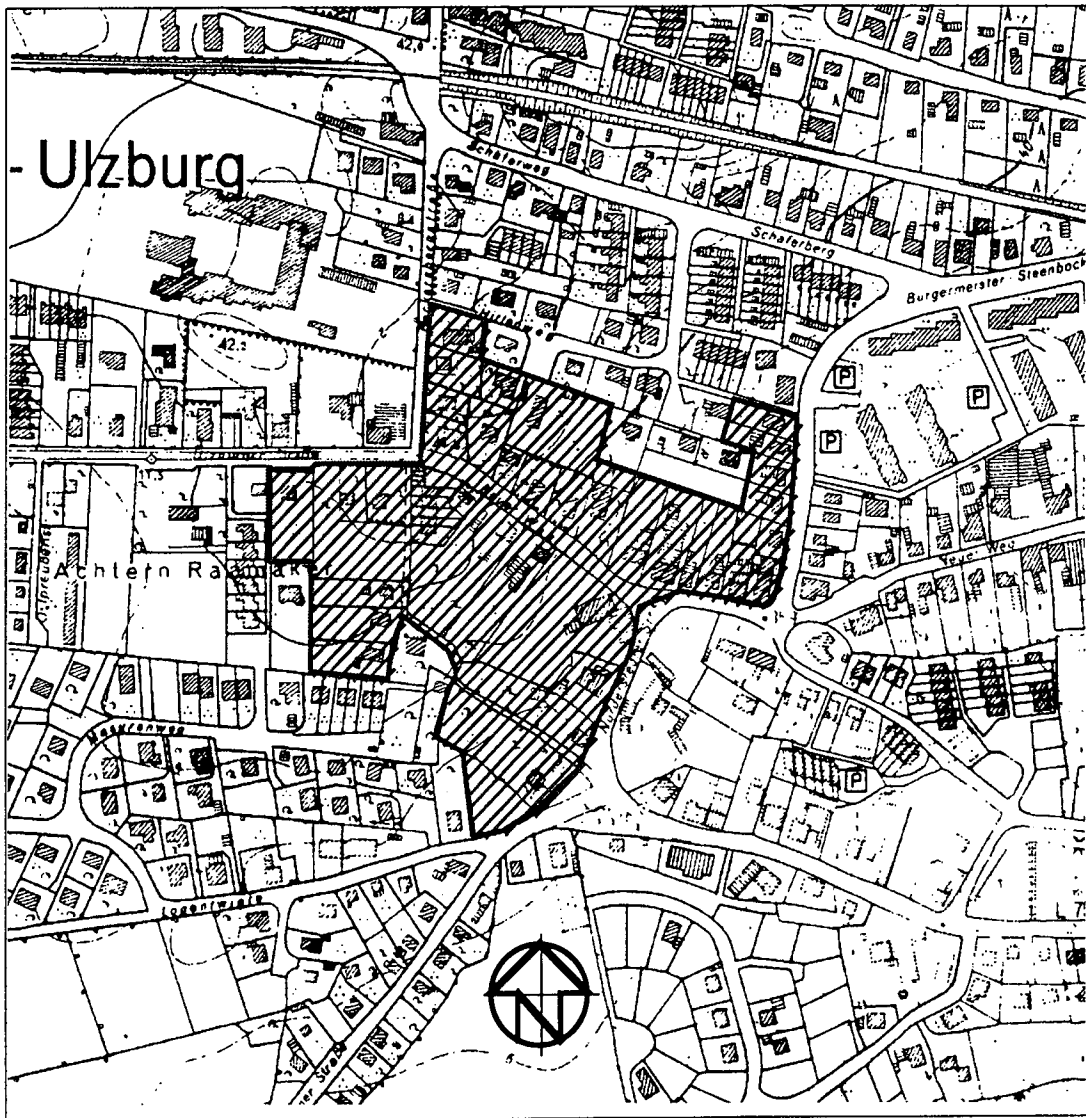


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 84 "Druentwiete"
Gemeinde Henstedt-Ulzburg

für das Gebiet südlich des Bebauungsplans Nr. 30 "Schäferberg" - westlich der Bürgermeister-Steenbock-Straße - westlich der Norderstedter Straße - östlich des Bebauungsplans Nr. 38 "Trotz" - östlich der Beckersbergstraße im Ortsteil Henstedt



Entwurf

03.08.1999

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Lage und Bestand des Plangebietes

2.0 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

4.0 PLANINHALT

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
- 4.5 Städtebauliche Daten
- 4.6 Gestaltung
- 4.7 Grünordnung
- 4.8 Verkehr

5.0 VER- UND ENTSORGUNG

6.0 BODENORDNUNG

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 08.12.1992 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 84 "Druventwiete" für das Gebiet südlich des Bebauungsplanes Nr. 30 "Schäferberg" - westlich der Bürgermeister-Steenbock-Straße - westlich der Norderstedter Straße - östlich des Bebauungsplanes Nr. 38 "Trotz" - östlich der Beckersbergstraße im Ortsteil Henstedt 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)
- 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 Planunterlage (M 1 : 1000) des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Hilbring und Dipl.-Ing. Rieffel, Norderstedt.

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

1.2 Lage und Bestand des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Bereich Henstedts, der durch eine Mischnutzung von Wohnen, kleinteiligem Gewerbe, Einzelhandel sowie privaten und öffentlichen Dienstleistungen geprägt ist. Durch das Plangebiet führt die Maurepasstraße, die die Hauptverbindung zwischen den Ortsteilen Ulzburg und Henstedt darstellt. Im Südosten grenzt der Plangeltungsbereich an die Norderstedter Straße, die in südliche Richtung an die Ulzburger Straße (B 433) anbindet und die einzige Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Henstedt und Rhen darstellt.

Nördlich des Plangebietes befinden sich Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, die durch eine Wohnnutzung geprägt sind. Nordwestlich ist das Schulzentrum lokalisiert, das sich aus Grund- und Hauptschule, Realschule und Gymnasium sowie einem Sportplatz zusammensetzt. Südlich existiert eine lockere Einfamilienhausbebauung und östlich befindet sich die Ortsmitte; insbesondere der Bereich Neuer Weg stellt den Versorgungsschwerpunkt innerhalb Henstedts dar.

Das Plangebiet ist größtenteils bereits bebaut. Die Bebauung ist primär durch Einfamilienhäuser älteren und neueren Datums gekennzeichnet. Die gewerblich genutzten Gebäude unterscheiden sich teilweise hiervon maßgeblich durch entsprechende Gebäudekubaturen und zahlreiche Anbauten und Nebengebäude (u.a. ehemalige Meierei, Gasthof).

2.0 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

Auf der Grundlage des Oberziels, eine geordnete Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, dient der vorliegende Bebauungsplan zum einem der planungsrechtlichen Sicherung des Gebäudebestandes und der Gebäudenutzung und zum anderen der Schaffung

von zusätzlichem Wohn- und Gewerberaum.

Im einzelnen werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Ziele angestrebt:

- Erhaltung und Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur i.V.m. der Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes u.a. mit Hilfe von gestalterischen Festsetzungen;
- Sicherung und Stärkung der vorhandenen Mischnutzung, d.h. Erhaltung der Nutzungsvielfalt, das verträgliche Nebeneinander von Wohnen, Handwerk, Dienstleistungen, Einzelhandel und Gewerbe;
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Form einer behutsamen Nachverdichtung im Bereich zwischen Druventwiete und Maurepasstraße unter Berücksichtigung grünordnerischer Belange.

3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

Regionalplanung

Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist die Festsetzung der siedlungsmäßigen und wirtschaftlichen Entwicklung auf den Entwicklungsachsen.

"Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepaßte Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden." (Regionalplan für den Planungsraum I, Entwurf, Fortschreibung 1995, S. 27)

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist Stadtrandkern 1. Ordnung; dies entspricht nach ihrer Zentralitätsfunktion unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse in Stadtrandgebieten den Unterzentren. Diese sollen einen Bereich von mindestens 20.000 Einwohnern versorgen. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage auf der Achse Hamburg-Kaltenkirchen ist die Gemeinde in den vergangenen Jahren stark gewachsen. Diese Entwicklung soll sich künftig fortsetzen (vgl. Regionalplan für den Planungsraum I - Entwurf - Fortschreibung 1995, S. 37).

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 1982 aufgestellt. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Genehmigungsverfahren.

Für die Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes stellen der wirksame Flächennutzungsplan als auch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gemischte Bauflächen dar.

4.0 PLANINHALT

Die planerische Umsetzung der im Kap. 2.0 aufgeführten Ziele wird im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, wie im folgendem dargestellt, angestrebt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplans wird die Art der baulichen Nutzung insgesamt als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Wohnnutzung kann entwickelt werden, wobei auch eine, für diesen Siedlungstyp charakteristische, verträgliche Mischung mit nichtstörenden Gewerbebetrieben möglich ist.

In den festgesetzten Mischgebieten sind, mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 (2) 6, 7, 8 BauNVO), die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO zulässig.

Die im § 6 (3) BauNVO genannten Nutzungen, die in Mischgebieten ausnahmsweise zulässig sind, sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die Ausschlüsse begründen sich darin, daß diese Nutzungen nicht mit dem Siedlungs- und Nutzungscharakter des Plangebietes innerhalb Henstedts vereinbar sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Für die noch unbebauten Grundstücke basiert die Grundflächenzahl auf einer Gebäudegrundfläche von durchschnittlich 140 qm. Dieses Maß entspricht der vorhandenen Bau- und Siedlungsstruktur.

Die zulässigen Grundflächenzahlen im Rahmen der bereits überbauten Grundstücke umfassen im wesentlichen den Bestand und ermöglichen teilweise bauliche Erweiterungen;

Als Zahl der Vollgeschosse werden für den überwiegenden Teil der bereits bebauten Grundstücke dem Bestand entsprechend als Höchstmaß zwei Vollgeschosse zugelassen. Ausnahmen bilden bereits überbaute Grundstücke in den Mischgebieten 2, 4, 9 und 11.

Im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung und der Erhaltung des Ortscharakters wurde für die bisher unbebauten Grundstücke eine Eingeschossigkeit festgesetzt.

Zur Verhinderung einer städtebaulich unerwünschten Höhenentwicklung der vorgesehenen Baukörper wurde im Text (Teil B) die Firsthöhe auf max. 11,00 m über vorhandenem Terrain festgesetzt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur wird für das gesamte Plangebiet überwiegend eine offene Bebauung festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgesetzt. Sie sind, von wenigen Ausnahmen abgesehen, für jedes dargestellte Grundstück einzeln festgesetzt, um die städtebauliche Eigenart des Ortsteils zu erhalten und unerwünschte Umstrukturierungen zu verhindern. Um zukünftig die Gebäudeproportionen zu wahren, aber gleichzeitig eine hohe Flexibilität bei einer Neubautätigkeit zu ermöglichen, sind im Text (Teil B) in Form einer abweichenden Bau-

weise, für die Mischgebiete 9 und 14 Gebäudelängen von maximal 20,00 m und für das Mischgebiet 12 maximale Gebäudelängen von 15,00 m festgesetzt.

Gebäude und Gebäudeteile im Bestand, die außerhalb von überbaubaren Flächen liegen, haben Bestandsschutz. Bei Fortfall der betroffenen Gebäude darf ein Wiederaufbau aus Gründen der städtebaulichen Ordnung oder zum Schutz von ortsbildprägenden Bäumen nur im Rahmen der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgen, unter Berücksichtigung der Landesbauordnung Schleswig-Holstein.

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Für die im Zuge der Nachverdichtung vorgesehene Überbauung des Mischgebietes 3 erfolgte die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten als textliche Festsetzung aufgrund der Erschließung über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das für die Erschließung einer größeren Anzahl von Wohneinheiten nicht ausgelegt ist.

4.5 Städtebauliche Daten

Der Planbereich, in der Planzeichnung durch eine unterbrochene, schwarze Linie gekennzeichnet, umfaßt insgesamt eine Fläche von rd. 5,68 ha.

Hiervon entfallen auf:

Mischgebiete (§ 9 (1) 1 BauGB / § 6 BauNVO)	ca. 5,2	ha
Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)	ca. 0,4	ha

Durch die Neubebauung können im Plangebiet rd. 46 zusätzliche Wohneinheiten entstehen, dabei wird davon ausgegangen, daß pro Gebäude durchschnittlich 2 Wohneinheiten geschaffen werden.

4.6 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen, der befestigten Grundstücksfreiflächen und der Einfriedungen soll sich an orts- und regionaltypischen Merkmalen orientieren. Entsprechende gestalterische Festsetzungen sind im Text (Teil B) formuliert worden.

Mit Hilfe der gestalterischen Festsetzungen soll erreicht werden, daß sich die neu zu errichtenden Gebäude in die gewachsenen Strukturen harmonisch einfügen, so daß der homogene Gesamteindruck des Ortsbildes erhalten bleibt. Es muß eine baulich-gestalterische Grundordnung vorhanden sein, Individualität kann und soll sich durch eine Vielfalt von Variationen in der Detailgestaltung der Baukörper ausdrücken.

Im Text (Teil B) sind lediglich die entscheidenden gestaltprägenden Faktoren unter "Gestalterische Festsetzungen" festgesetzt.

Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind im roten Sichtmauerwerk zu gestalten, dabei sind Teilflächen aus anderen Materialien von untergeordneter Größe (bis zu 25 %) zulässig.

Im Sinne einer ortstypischen Dachgestaltung wird eine Minstdachneigung von 30° und eine maximale Dachneigung von 45° festgesetzt. Die Dächer sind mit Pfannen in roten bis rotbraunen Farbtönen einzudecken.

Innerhalb des Plangebietes ist ein Reetdach vorhanden (Mischgebiet 8), dessen Erhaltung bzw. Erneuerung wünschenswert ist. Diesbezüglich ist allerdings keine textliche Festsetzung getroffen worden, da es sich um einen Einzelfall handelt.

Sockelhöhen sind auf eine maximale Höhe von 0,3 m festgesetzt.

Drempel dürfen maximal 0,5 m hoch gestaltet werden.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Anbauten und Nebenanlagen - mit Ausnahme von Wintergärten - sind bezüglich ihrer Dachneigung den Hauptgebäuden anzupassen. Alternativ sind die genannten Anlagen mit einer geringeren Dachneigung lediglich i.V.m. einer dauerhaften extensiven Dach- und / oder Fassadenbegrünung zulässig.

Wintergärten sind von dieser Festsetzung ausgenommen, da sie als meist vollverglaste An- bzw. Vorbauten durch ihre hohe Transparenz auch bei einer vom Hauptbaukörper abweichenden Dachneigung nicht als störend empfunden werden.

Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzugrünen.

Als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende Hecken (max. 1,50 m hoch) sowie Holzzäune mit senkrechten Latten (max. 1,20 m hoch) und Feldsteinmauern (max. 0,80 m) zulässig.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, daß eine Nutzung bzw. Umnutzung ortsbildprägender, leerstehender Bausubstanz einem Abriß vorzuziehen ist.

4.7 Grünordnung

Der vorliegende Bebauungsplan überplant einen Teil des Innenbereiches von Henstedt-Dorf. Gemäß § 8a (6) BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 des Baugesetzbuchs zulässig sind, nicht als Eingriffe anzusehen. Es findet zwar sachlich eine Beeinträchtigung des Naturhaushalts statt, die aber gesetzlich nicht ausgleichspflichtig ist.

Zwecks Sicherung der im Bereich Druventwiete vorhandenen Knicks sind nach § 9 (1) 10 BauGB 5,00 m breite Knickschutzstreifen festgesetzt, die als Wiesenflächen anzulegen sind.

Sämtliche erhaltenswerte Bäume konnten im Rahmen dieser Planung erhalten bleiben und sind entsprechend festgesetzt.

In der Planzeichnung (Teil A) und im Text (Teil B) sind gemäß § 9 (1) 25a BauGB zusätzliche Bäume festgesetzt.

Aus ökologischen Gründen ist das Befestigen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf das für Zufahrten, Stellplätze, Zuwegungen und Außensitzbereiche erforderliche Maß zu beschränken. Aus ökologisch-gestalterischen Gründen sind darüber hinaus für private Befestigungen versickerungsfreundliche Beläge, beispielsweise Pflastersteine, herzustellen. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.

4.8 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Maurepasstraße, Druven-twiete und Norderstedter Straße. Die zwei erstgenannten Straßen liegen im Plangeltungsbe-reich und werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Flurstücke 15/49 im MI 2 und 15/54 im MI 3 werden über die Verkehrsfläche vom Hirtenweg erschlossen. Die-se verkehrliche Erschließung wird im Zuge eines Änderungsverfahrens des Bebau-ungsplanes Nr. 30 "Schäferberg" gesichert.

Die Erschließung der im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes neu entstandenen Baugrundstücke erfolgt über die geplanten Erschließungsstraßen ausgehend von der Maurepasstraße mit Anbindung an die Druventwieta sowie über Geh-, Fahr- und Lei-tungsrechte. Die geplanten Erschließungsstraßen sind als gepflasterte Mischverkehrs-flächen vorgesehen. Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge werden somit als gleichwertige Verkehrsteilnehmer behandelt.

Die westliche neue Erschließungsstraße soll als Einbahnstraße in Richtung Süden ausgebildet werden, da die Einsicht in die Maurepasstraße aufgrund ihres konvexen Verlaufes nicht gewährleistet ist.

Die im Osten angeordneten öffentlichen Parkplätze sollen durch einen von der Fahr-bahn abweichenden Pflasterstein oder unterschiedliche Verlegemuster markiert wer-den.

Entsprechend Kap. 4.4 sind für rd. 46 Wohneinheiten private Stellplätze und öffentli-che Parkplätze nachzuweisen.

Infolgedessen werden rd. 46 Stellplätze erforderlich, die auf den Privatgrundstücken im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind.

Die erforderliche Anzahl der öffentlichen Parkplätze beträgt ein Drittel der notwendi-gen Stellplätze (Richtwerte gemäß Stellplatzlerlaß Schleswig-Holstein). Die öffentli-chen Parkplätze (Anzahl = 14) stehen für die Neubebauung entlang der geplanten Er-schließungsstraße zur Verfügung. Für die vorhandene Bebauung entlang der Maure-passtraße und der Norderstedter Straße besteht die Möglichkeit entlang dieser Straßen zu parken.

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

5.0 VER- UND ENTSORGUNG

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Netz der Schleswig (Schleswig-Holsteinische Stromversorgungs-AG).

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlußzwang für alle Grundstücke über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg.

Abwasserbeseitigung

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

Oberflächenentwässerung

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser soll, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Zur Schonung der Trinkwasserreserven kann das Regenwasser allerdings auch hausintern an einen Brauchwasserkreislauf angeschlossen werden.

Derartige Brauchwasserkreisläufe z.B. für die Toilettenspülung in den Haushalten können dann sowohl von gering verschmutzten Haushaltsabwässern als auch von dem Regenfallrohr kommenden Regenwasser gespeist werden.

Grundsätzlich ist eine Einleitung in das vorhandene und zu ergänzende Entwässerungsnetz möglich.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg wahrgenommen.

Für die in zweiter Reihe liegenden Grundstücke, sind die Müllgefäße am Tag der Abfuhr an den entsprechenden Straßenrand zu bringen.

Feuerlöscheinrichtungen

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

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090 genügen.

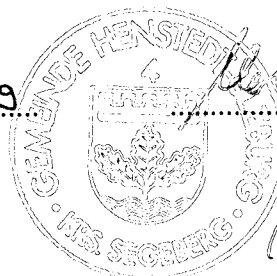
6.0 BODENORDNUNG

Die für die Realisierung der Planung notwendigen Grenzregelungen sollen auf dem Wege gütlicher Einigungen vorgenommen werden.

Sollte es jedoch erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der §§ 45 ff. bzw. 85 ff. BauGB Gebrauch gemacht werden.

Henstedt-Ulzburg, den

17.11.1999



[Handwritten Signature]
Bürgermeister