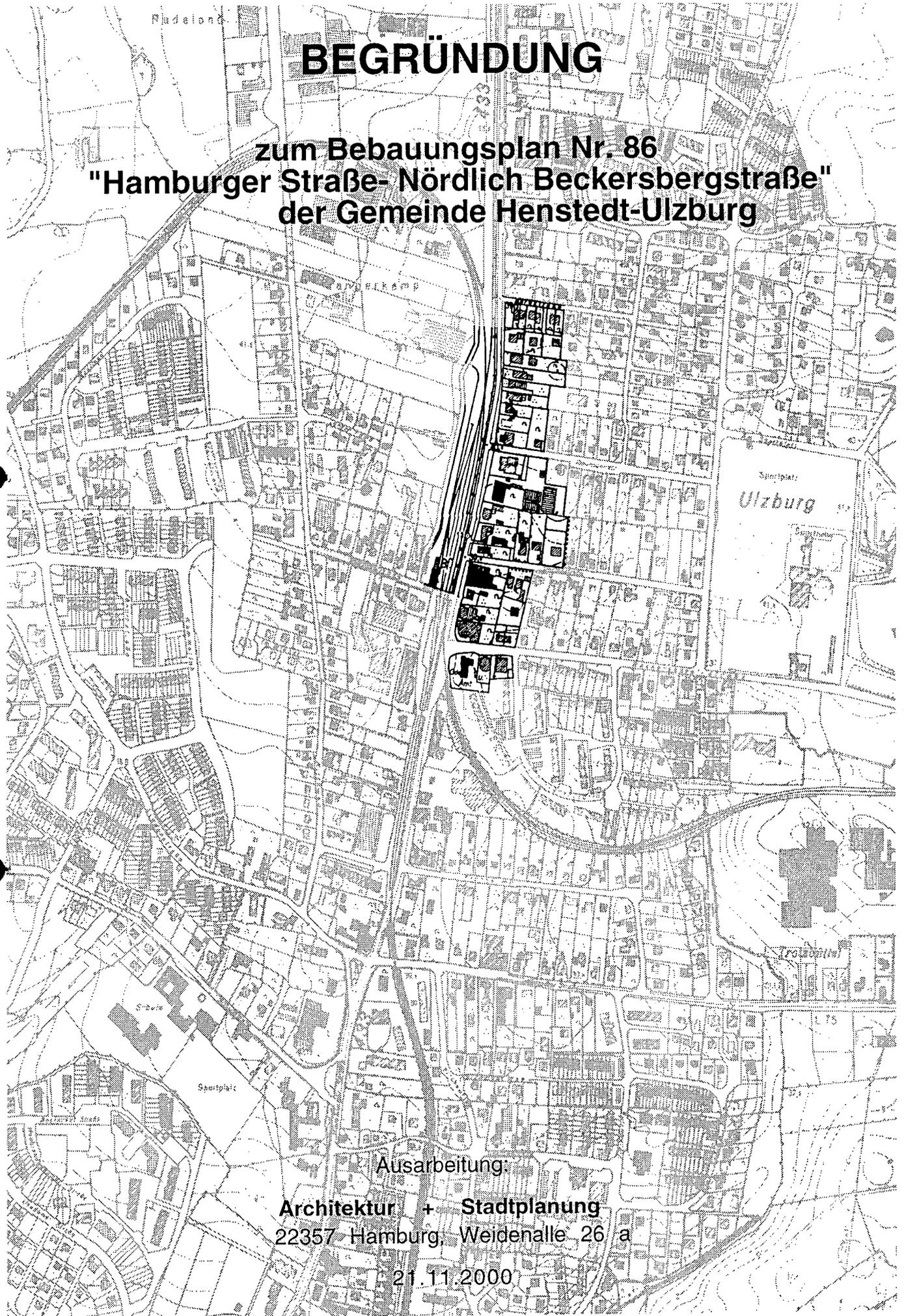


# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 86  
"Hamburger Straße- Nördlich Beckersbergstraße"  
der Gemeinde Henstedt-Ulzburg



Ausarbeitung:

**Architektur + Stadtplanung**  
22357 Hamburg, Weidenalle 26 a

21.11.2000

## **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 Grundstücksflächen
- 4.4 Städtebauliche Daten
- 4.5 Gestaltung
- 4.6 Grünordnung
- 4.7 Verkehr
  - 4.7.1 Verkehrserschließung
  - 4.7.2 Ruhender Verkehr
- 4.8 Lärmschutz

### **5.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN**

### **6.0 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS**

## 1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108, 3113).

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 18.05.1993 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 86 "Hamburger Straße - nördlich Beckersbergstraße" für das Gebiet westlich und östlich der Hamburger Straße (B 433) - nördlich der Bahnhofstraße und der Beckersbergstraße - südlich der geplanten neuen Gewerbestraße und der Bergstraße im Ortsteil Ulzburg 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. April 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 Dipl.Ing. Wilfried Patzelt, Norderstedt.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg beauftragt.

### 1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zentrumsbereiches des Ortsteils Ulzburg. Im westlichen Planbereich sind die AKN-Bahngleise vorhanden, die östlich der Hamburger Straße (B 433) vorhandene Bebauung ist durch eine Mischnutzung geprägt, wobei die gewerbliche Nutzung (Büros, Geschäfte, Dienstleistungen) in den Erdgeschoßzonen und die Wohnnutzung in den Obergeschossen vorherrscht. Der östlich anschließende Bereich ist primär durch eine Wohnnutzung charakterisiert, wobei die Bebauung überwiegend durch eine kleinteilige Einfamilienhausstruktur gekennzeichnet ist, verdichtete Bauformen sind lediglich im südlichen Plangebiet entlang der Hamburger Straße vorhanden. Dazu zählen die Gemeindeverwaltung und das östlich anschließende Wohn- und Geschäftsgebäude sowie die Bebauung zwischen Beckersbergstraße und Gartenstraße und das Postgebäude, Ecke Reumannstraße.

Auffallend sind die zahlreichen Anbauten und Gebäudeerweiterungen der Hauptgebäude für gewerbliche Zwecke, die zum einen einen städtebaulich

ungeordneten Eindruck vermitteln und zum anderen darauf hinweisen, daß in diesem Bereich ein Gewerbeflächenbedarf besteht.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hamburger Straße befindet sich der AKN-Haltepunkt Ulzburg. Konkret ist eine Umstrukturierung der Baustruktur des gesamten Bereiches hinsichtlich einer zentrumsadäquaten verdichteten Bebauung geplant.

Der große Entwicklungsdruck auf den genannten Bereich, inklusive des Plangebietes, resultiert primär aus der AKN-Trassenplanung, die entgegen ursprünglichen Planungen nunmehr zweigleisig, in abgedeckelter Troglage im Zentrum verbleibt, wobei der neue Bahnhof in offener Troglage errichtet wird.

Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind sehr unterschiedlich strukturiert. Im Norden grenzt westlich der Hamburger Straße das Gewerbegebiet Ulzburg an das Plangebiet; im Osten eine Einfamilienhausstruktur mit Wohnnutzung, im Süden entlang der Ostseite der Hamburger Straße, setzt sich die dargestellte Mischstruktur des Plangebiets fort und auf der Westseite befinden sich jenseits der AKN-Gleise im Süden das Ulzburg-Center, das z.Z. durch den Bebauungsplan Nr. 63 "Ulzburg-Mitte" überplant wird und das nördlich daran anschließende Gebiet, das durch den Bebauungsplan Nr. 74 "Bahnhof" überplant wird. Im Rahmen dieser Bebauungspläne wird primär die Stärkung der Zentrumsfunktion i.V.m. einer gestalterischen Aufwertung dieses zentralen Bereiches angestrebt. Erste Ansätze sind der Rathausbau und das geplante Torhaus-Nord, das die südlichen Bahnhofszugangsanlagen aufnimmt.

## **2.0 PLANUNGSZIELE**

Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Stärkung des Plangebietes hinsichtlich seiner Zentrumsfunktion angestrebt, d.h. die vorhandene Mischnutzung, bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen, soll gesichert und entwickelt werden. Die baulich-räumliche Voraussetzung hierfür soll durch eine verdichtete Bebauung, die dem Zentrumscharakter entspricht, geschaffen werden. Dabei soll die Bebauung entlang der Hamburger Straße massiver als im rückwärtigen, östlichen Bereich sein und eine Raumkante zur Bundesstraße bilden. Im rückwärtigen, östlichen Bereich kann die Bebauung durchaus aufgelockert ausgeführt werden, aber auch hier sind mehrgeschossige Gebäude geplant.

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg strebt die beschriebene Umstrukturierung des Plangebietes innerhalb eines langfristigen Zeitraumes an; die vorhandenen Gebäude genießen Bestandschutz.

Westlich der Hamburger Straße sind die AKN-Bahnanlagen festgesetzt. Auf dieser Fläche wird der neue AKN-Bahnhof errichtet und in Verbindung damit ein Busbahnhof, ein Taxenstand sowie eine Park & Ride-Anlage und eine Bike & Ride-Anlage.

### **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) / Entwurf - Fortschreibung 1995).

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.

Die industriell - gewerbliche Entwicklung soll sich im Norden der Gemeinde konzentrieren.

Der aufzustellende Bebauungsplan entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

#### Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 1982 aufgestellt.

Für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 86 "Hamburger Straße - nördlich Beckersbergstraße" stellt der wirksame Flächennutzungsplan Wohn - und Mischbauflächen dar.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Bahnanlagen westlich der Hamburger Straße entwickeln sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde, sondern aus dem Planfeststellungsverfahren für den zweigleisigen Ausbau der AKN-Strecke A1 zwischen dem Bahnhof Ulzburg-Süd und dem Haltepunkt Kaltenkirchen-Süd (Planfeststellungsbeschluß vom 10.11.1995; Aktenzeichen:520 b - 622.228 - 2.3 - 2.7; Erlaß vom Minister für Wirtschaft, Technik und Verkehr).

## **4.0 ENTWICKLUNG DES PLANES**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Westrand des Plangeltungsbereiches wird entsprechend der vorhandenen Nutzung entlang der Hamburger Straße Richtung Ortszentrum nach § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.

Die östlich anschließenden Bauflächen werden nach § 4 BauNVO ohne die gemäß § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung sichert die, für die Umgebung typische Wohnnutzung.

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 Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes vereinbar sind.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist in dem vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Geschossigkeit entlang der Hamburger Straße zwischen Beckersbergstraße und Gartenstraße ist als Höchstmaß mit drei bzw. zwei Vollgeschossen festgesetzt um der städtebaulichen Situation an der B 433 gerecht zu werden.

Im rückwärtigen Bereich Richtung Osten ist das Höchstmaß der Vollgeschosse mit zwei festgesetzt. Dies begründet sich mit der behutsamen Einfügung in die umliegende Bebauung.

Darüber hinaus wird das Maß der baulichen Nutzung im Text Teil B durch eine Trauf- bzw. Firsthöhenbegrenzung konkretisiert: entlang der Hamburger Straße, im Bereich zwischen Beckersbergstraße und Gartenstraße, darf die Traufhöhe 10,50 m nicht überschreiten, nördlich der Gartenstraße ist für die Straßenrandbebauung der Hamburger Straße eine maximale Traufhöhe von 8,00 m festgesetzt und für den östlichen rückwärtigen Bereich ist die Firsthöhe mit max. 12,50 m definiert.

Um dem zentrumsnahen Plangebiet Rechnung zu tragen, ist eine Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,5 festgesetzt.

### 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der gewünschten Bebauungsstruktur entlang der Hamburger Straße ist eine abweichende Bauweise festgesetzt mit Gebäudelängen von maximal 25 m.

In Richtung Osten soll sich das Plangebiet in offener Bauweise entwickeln. Um eine vernünftige Ecklösung an der Beckersbergstraße zu schaffen, wurde südlich davon eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Mit der Festsetzung von Baulinien entlang der Hamburger Straße und im Einmündungsbereich Beckersbergstraße/Hamburger Straße sollen die angestrebten Raumkanten gesichert werden.

Da bei größeren Grundstückstiefen eine zweite Bebauungsreihe ermöglicht werden soll und diese sonst an die Baulinie heran gebaut werden müßte, wird eine zweite Baugrenze im Abstand von ca. 20,00 m festgesetzt. Hierdurch wird zum einen das städtebauliche Ziel der Straßenrandbebauung gefördert und zusätzlich eine zweite Reihe im rückwärtigen Bereich sichergestellt.

### 4.4 Städtebauliche Daten

Der Planbereich, in der Planzeichnung Teil A, durch eine unterbrochene, schwarze Linie gekennzeichnet, umfaßt insgesamt eine Fläche von rd. **6,3 ha**.

Hieraus ergeben sich folgende überschlägige Berechnungen :

	Fläche ha	WE Anzahl	GE m <sup>2</sup>	St. Anzahl	P. Anzahl	St. + P. ges.
<b>MI</b>	2,8	225	7100	365	122	487
<b>WA</b>	0,9	100	-	100	33	133
<b>VF</b>	2,0	-	-	-	-	-
<b>GR</b>	0,1	-	-	-	-	-
<b>BA</b>	0,5	-	-	-	-	-
<b>Ges.</b>	<b>6,3</b>	<b>325</b>	<b>7100</b>	<b>465</b>	<b>155</b>	<b>620</b>

MI = Mischgebiet, WA = Allgemeines Wohngebiet, VF = Verkehrsfläche, GR = Grünfläche, BA = Bahnanlagen, WE = Wohneinheiten, GE = Gewerbefläche, St. = Stellplätze, P. = öffentliche Parkplätze

Von rd. 325 Wohneinheiten sind rd. 60 Wohneinheiten bereits vorhanden. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,3 Personen, wird durch die Realisierung des Bebauungsplanes langfristig Wohnraum für rd. 750 Personen geschaffen.

#### **4.5 Gestaltung**

Die Gestaltung der baulichen Anlagen, der befestigten Grundstücksflächen und der Einfriedungen soll sich an orts- und regionaltypischen Merkmalen orientieren, damit eine behutsame Integration der Neubebauung in die umgebenden Baustrukturen 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.

Um zu verhindern, daß Garagen, überdachte Stellplätze sowie Anbauten und Nebenanlagen ohne gestalterischen Bezug zu den Hauptgebäuden entstehen und um eine bessere Integration dieser Nebengebäude in die Baugebietsstruktur zu gewährleisten, ist eine Begrünung der Dächer und Fassaden festgesetzt.

Zudem ist die Gestaltung von Einfriedungen konkretisiert, um eine ungewollte Vielfalt von verschiedenen, häufig miteinander unverträglichen Einfriedungen zu verhindern.

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

#### **4.6 Grünordnung**

Der vorliegende Bebauungsplan strebt lediglich eine Umstrukturierung des bereits überbauten Plangebietes an. Insofern bereitet die Planung grundsätzlich keinen Eingriff in Natur und Landschaft vor.

Dabei sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 des Baugesetzbuches zulässig wären, gemäß § 8a (6) BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) nicht als Eingriffe anzusehen, auch wenn sachlich eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes stattfände.

Es wird darauf hingewiesen, daß das von Dachflächen und privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern ist, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, daß zu erhaltende Bäume und Sträucher während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Zäune) zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten sind.

## **4.7 Verkehr**

### **4.7.1 Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung der Baugebiete erfolgt über die Hamburger Straße (B 433).

Die innere Erschließung erfolgt über die Beckersbergstraße, Gartenstraße, Reumannstraße und Bergstraße sowie, parallel zur Hamburger Straße verlaufende neue Erschließungsstichstraßen, die in einer Wendeanlage enden und nur fußläufig mit den querliegenden Straßen verbunden sind. Diese 3,00 m breiten Geh- und Leitungsrechte sind aber auch für die Erschließung von Not- und Rettungsfahrzeuge geplant.

Als Anlage ist zur Verdeutlichung der Planung eine Darstellung der Bahnhofsanlage beigefügt (siehe auch Planfeststellungsverfahren der AKN und Ausführungsplanung der ICB).

Die im Rahmen der Erschließung noch aufzustellenden Straßenausbaupläne sind vor Baubeginn mit der Verkehrsaufsichtsbehörde abzustimmen.

### **4.7.2 Ruhender Verkehr**

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein vom 16.08.1995 unterzubringen.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind in den Straßenräumen sowie in Parkplatzanlagen innerhalb der Wohngebiete in großer Anzahl und angemessen verteilt vorhanden. Die Park & Ride-Anlage mit den vorgesehenen 47 Parkplätzen sind nicht dazu gerechnet worden.

Aufgrund der angestrebten Bebauungs- und Nutzungsdichte für die Grundstücke des Mischgebietes, sind in diesem Bereich die Stellplätze und öffentlichen Parkplätze soweit wie möglich in Tiefgaragen unterzubringen.

## **4.8 Lärmschutz**

Aufgrund der vergleichbaren Lage und der gleichen Verkehrssituation an der B 433 und der AKN-Trasse des Plangebietes mit dem Bebauungsplan Nr. 74 "Bahnhof", werden im Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche und die daraus resultierenden passiven Schallschutzmaßnahmen aus dem Schallschutzgutachten für den Bebauungsplan Nr. 74 übernommen, die das Büro Taubert und Ruhe, 1993 erstellt hat.

Damit entspricht die Planung den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Es ergibt sich somit, dass Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Gebäuden, die in den entsprechend gekennzeichneten Flächen, in der Planzeichnung Teil A liegen, den Anforderungen der Lärmpegelbereichen III und IV aus der DIN 4109 entsprechen.

In Hinblick auf die Troglagensituation der AKN sind keine lautereren Geräuschimmissionen zu erwarten. Zusätzliche Festlegungen im Textteil B sind deshalb nicht erforderlich.

## **5.0 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 Schleswig AG.

### **c) Schmutzwasser**

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

### **d) Oberflächenentwässerung**

In den Randbereichen und auf den versiegelten Flächen ist die Einleitung des Oberflächenwassers in das vorhandene und zu ergänzende Entwässerungssystem vorgesehen. Das Niederschlagwasser von Verkehrsflächen wird über Rohrspeicher unter der Verkehrsfläche abgeführt. Die hierfür erforderlichen hydraulischen Nachweise werden im Zuge der Entwurfsplanung zur Genehmigung der Einleitung in den Vorfluter beigebracht.

### **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 Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

### **g) 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.

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

#### h) Altlastenrelevante Flächen

In der Liste über Altstandortverdachtsflächen - Stand 02.1998 - des Wasserwirtschaftsamtes des Kreises Segeberg sind für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes folgende Altstandortverdachtsflächen enthalten:

- Beckersbergstraße 5
- Hamburger Straße 77

Evtl. notwendige Untersuchungen dieser Fläche sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen. Dabei sind Art und Umfang mit der Wasserbehörde abzustimmen. Ergeben die Untersuchungen, daß eine Gefährdung von dieser Fläche ausgeht, so wird die Sicherung oder Sanierung durchgesetzt.

### 6.0 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Die Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen 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 bzw. 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.

Zur Realisierung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist diese durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit vor Baugenehmigung im Grundbuch abzusichern.

Henstedt-Ulzburg, den 22.11.2000

.....  
Der Bürgermeister

