

BEGRÜNDUNG

FÜR DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 86

„HAMBURGER STRAßE - NÖRDLICH BECKERSBERGSTRASSE“

1. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER GARTENSTRASSE - ÖSTLICH DER HAMBURGER
STRASSE - NÖRDLICH DER BECKERSBERGSTRASSE - WESTLICH DER
GEPLANTEN ERSCHLIEßUNGSSTRASSE IM ORTSTEIL ULZBURG



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 GESTALTUNG
 - 4.5 GRÜNORDNUNG
 - 4.6 VERKEHR
 - 4.6.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG
 - 4.6.2 RUHENDER VERKEHR
 - 4.7 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 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. 07 2001 (BGBl. I S. 1950).

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 17.07.2001 beschlossen, die 1. Änderung für den Bebauungsplan Nr. 86 "Hamburger Straße - nördlich Beckersbergstraße" für das Gebiet südlich der Gartenstraße - östlich der Hamburger Straße - nördlich der Beckersbergstraße - westlich der geplanten Erschließungsstraße im Ortsteil Ulzburg aufzustellen.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. 07 2001 (BGBl. I S. 1950).
- 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 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Als Kartengrundlage dient die Katasterunterlage (M 1:1000) des Vermessungsbüros Dipl. Ing. Wilfried Patzelt, Norderstedt.

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zentrumsbereiches des Ortsteiles Ulzburg. Im westlichen Planbereich sind die AKN-Bahngleise vorhanden. Die östlich der Hamburger Straße (L 326) 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 hoher Gewerbeflächenbedarf besteht.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hamburger Straße befindet sich der AKN-Haltepunkt Ulzburg. Tatsächlich 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 Plangebietes, fort und auf der Westseite befinden sich jenseits der AKN-Gleise im Süden das Ulzburg-Center, das z.Z. durch die Bebauungsplanänderung 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 der vorliegenden Bebauungsplanänderung 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.

3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

Regionalplanung

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

Die aufzustellende Bebauungsplanänderung entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 wirksam. Für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 86 "Hamburger Straße – nördlich Beckersbergstraße" stellt der Flächennutzungsplan Wohn – und Mischbauflächen dar.

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 der vorliegenden Bebauungsplanänderung 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 L 326 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 0,9 festgesetzt.

Die Überschreitung der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung ist an die drei Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 gebunden, die nach dem Wortlaut sämtlich vorliegen müssen und die zugleich das Ausmaß der möglichen Überschreitung begrenzen (Bielenberg a.a.O. Rn. 24; Fickert/Fieseler a.a.O. Rn. 23; Förster a.a.O. Bem. 9. c); Knaup/Stange a.a.O. Rn. 32); dies gilt jedoch für die ausgleichenden Umstände und Maßnahmen nur mit Einschränkung, da diese - in gewissem Grade - dem gesetzlich geregelten Planungsermessen unterliegen.

Besondere städtebauliche Gründe

Für diese Änderungsplanung liegen schwerwiegende städtebauliche Gründe vor:

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 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.

Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird mit der Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung 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.

Zur Realisierung der Planungsziele ist die Überschreitung der Grenzen erforderlich. Das öffentliche Interesse an der Realisierung der Planänderung ist sehr hoch, da an diesem Kreuzungspunkt vielfältige Nutzungen aufeinander treffen und erst durch die Planung harmonisiert werden können.

Aufgrund der besonderen Lage der von der Änderung betroffenen Flächen ist die Überschreitung ausgeglichen, weil

- der Bahnhof Ulzburg Mitte sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Vorhaben befindet und dadurch unerwünschte verkehrliche Mehrbelastungen vermieden werden
- an dem Standort hat sich eine ungeordnete bauliche Entwicklung vollzogen hat, die durch diese Planung nachhaltig verbessert wird und der städtebaulichen Funktion dieses Standortes gerecht wird
- sich der Bürgerpark mit seinen Angeboten zur Naherholung in fußläufiger Entfernung (500 m) befindet, so dass diese Ansprüche der zukünftigen Nutzer befriedigt werden können
- sich zudem befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 m zukünftig eine ansprechend gestaltete öffentliche Grünfläche befindet, die zusätzliche Ausgleichsfunktion übernimmt.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen, weil diese im Einklang mit den Aussagen der Regionalplanung und anderen übergeordneten Planungsinstrumenten steht.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

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 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen, der befestigten Grundstücksfreiflächen 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 - des Ursprungsplanes 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.

4.5 Grünordnung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung 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.

Zu erhaltende Bäume und Sträucher sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Zäune) zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

4.6 Verkehr

4.6.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung der Baugebiete erfolgt über die Hamburger Straße (L 326). Die innere Erschließung erfolgt über die Beckersbergstraße, Gartenstraße, Reumannstraße und Bergstraße sowie parallel zur Hamburger Straße verlaufende neue Erschließungstischstraßen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die 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.

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

4.6.2 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 vorgesehen 47 Parkplätzen ist nicht dazu gerechnet worden.

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

4.7 Lärmschutz

Aufgrund der vergleichbaren Lage und der gleichen Verkehrssituation an der L 326 und der AKN-Trasse des Plangebietes mit dem Bebauungsplan Nr. 74 "Bahnhof", werden in der Bebauungsplanänderung die Lärmpegelbereiche und die daraus resultierenden passiven Schallschutzmaßnahmen aus dem Schallschutzgutachten für den Bebauungsplan Nr. 74 "Bahnhof" 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, das Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Gebäuden, die in den entsprechend gekennzeichneten Flächen in der Planzeichnung - Teil A - liegen, den Anforderungen der Lärmpegelbereiche III und IV aus der DIN 4109 entsprechen.

In Hinblick auf die Troglagensituation der AKN sind keine lautereren Geräuschemissionen 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.

6.0 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Die Festsetzungen der in der Bebauungsplanänderung 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.

Gemeinde Henstedt-Ulzburg, 22. MAI. 2002




Bürgermeister