



# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 90 "Kronskamp"  
der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Architektur + Stadtplanung

28.10.1997

## **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 Planerisches Grundprinzip
  - 4.2 Art der baulichen Nutzung
  - 4.3 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 4.5 Städtebauliche Daten
  - 4.6 Gestaltung
  - 4.7 Grünordnung
  - 4.8 Verkehrserschließung und Ruhender Verkehr
    - 4.8.1 Verkehrserschließung
    - 4.8.2 Ruhender Verkehr
  
- 5.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN**

## **ANLAGE**

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

28.10.1997

## **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 07.12.1993 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 90 "Kronskamp" für das Gebiet östlich der Hamburger Straße (B 433) - südlich des Bebauungsplanes Nr. 58 "Östlich der Hamburger Straße" sowie des Wanderweges (Korl-Bramstedt-Weg) - westlich des Bebauungsplanes Nr. 40 "Am Krambek" - nördlich der Maurepasstraße 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)
- 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. Erhard Anders, Kiel.

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

### **1.2 Bestand und Lage des Gebietes**

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich des Ortsteils Ulzburg der Gemeinde Henstedt Ulzburg.

Es liegt östlich der Hauptdurchgangsstraße Hamburger Straße (B 433), deren Straßenrandbebauung durch eine Mischnutzung geprägt ist.

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Wanderweg Korl-Bramstedt-Weg (ehemaliges EBO-Gleis).

Im Süden wird das Plangebiet durch die Maurepasstraße begrenzt.

Das Plangebiet ist größtenteils bereits bebaut und von Einfamilienhäusern zumeist älteren Datums geprägt. Entlang der Hamburger Straße ist die erste Zeile der Bebauung massiver und wird im Erdgeschossbereich zum Teil gewerblich genutzt.

## **2.0 PLANUNGSZIELE**

Im Rahmen einer geordneten Siedlungsentwicklung ist es das Ziel die planungsrechtliche Sicherung des Gebäudebestandes und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu gewährleisten.

## **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 Fläche des Bebauungsplanes Nr. 90 "Kronskamp" stellt der wirksame Flächennutzungsplan Wohn - und Mischbauflächen dar.

## **4.0 ENTWICKLUNG DES PLANES**

### **4.1 Planerisches Grundprinzip**

Ausgehend von der Zielformulierung im Kap. 2.0 ist das Plangebiet als Wohn- und Mischgebiet festgesetzt. Es ist die Errichtung einzelner Baukörper geplant, entlang der Straße Krons Kamp zweizeilig - entlang der Maurepasstraße einzeilig.

Entlang der Hamburger Straße ist entsprechend der Zentrumsnähe mehrgeschossige, gemischtgenutzte Bebauung vorgesehen. Diese ist im nördlichen Bereich bereits in der vorgesehenen Form vorhanden. Die Gemeinde geht davon aus, daß Gebäude errichtet werden, die mindestens im Erdgeschoss gewerbliche Nutzung enthalten und in den Obergeschossen eine Mischung aus Dienstleistung, Büros und Wohnungen. Mit den an der Westseite der Hamburger Straße (gegenüber) geplanten Gebäuden ergibt sich für den Kreuzungsbereich Maurepasstraße / Hamburger Straße / Lindenstraße eine Eingangssituation für den Bereich "Ulzburg-Mitte".

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Der westliche Teil des Baugebietes ist als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt und entspricht somit dem Gebietscharakter entlang der Hamburger Straße.

Der Bereich entlang der Straße Krons Kamp ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um sich der vorhandenen Bebauung anzupassen.

Die in der Planzeichnung Teil B benannten Ausschlüsse (Kap. 1.1 und 1.2) von Beherbergungsgewerben, störenden Gewerbebetrieben, Verwaltungen, Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten begründen sich darin, daß diese Nutzungen nicht mit dem Siedlungs- und Nutzungsscharakter innerhalb des Plangebiets vereinbar sind.

### **4.3 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 zulässigen Grundflächenzahlen im Bereich der überbauten Grundstücke umfassen im wesentlichen den Bestand und ermöglichen teilweise bauliche Erweiterungen.

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

Die Geschossigkeit ist für den überwiegenden Teil der bereits bebauten Grundstücke mit II Vollgeschossen als Höchstmaß dem Bestand angepasst. Im Sinne der behutsamen Nachverdichtung und der Erhaltung des Ortscharakters ist für die bisher unbebauten Grundstücke eine Eingeschossigkeit festgesetzt.

Eine Ausnahme bildet die Bebauung entlang der Hamburger Straße mit einer Dreigeschossigkeit, um der städtebaulichen Situation an der B 433 gerecht zu werden. Hier wird mit einer GRZ von 0,5 eine höhere Verdichtung angestrebt.

#### 4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der gewünschten Bebauungsstruktur entlang der Hamburger Straße ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

In Richtung Osten soll sich das Plangebiet in offener Bauweise entwickeln. So ist in diesem Bereich jedes Grundstück, bis auf wenige Ausnahmen, mit einzelnen überbaubaren Flächen festgesetzt, um den Einzelhauscharakter dieses Ortsteiles zu erhalten.

Mit der Festsetzung von Baulinien entlang der Hamburger Straße wird eine durch Gebäude gebildete Raumkante gewährleistet, die aus städtebaulichen Gründen angestrebt wird.

Gebäude oder Gebäudeteile, die außerhalb von überbaubaren Flächen liegen, haben Bestandsschutz.

#### 4.5 Städtebauliche Daten

Der Planbereich, in der Planzeichnung Teil A durch eine unterbrochene, schwarze Linie gekennzeichnet, umfaßt insgesamt eine Fläche von rd. 7,22 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>	1,29	80	4240	162	51	213
<b>WA</b>	5,49	100	-	100	33	133
<b>VF</b>	0,44	-	-	-	-	-
<b>Ges.</b>	<b>7,22</b>	<b>180</b>	<b>4240</b>	<b>262</b>	<b>84</b>	<b>346</b>

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

Von rd. 180 Wohneinheiten, sind bereits rd. 90 Wohneinheiten vorhanden. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße für Gemeinden in Großstadt-randlage von 2,3 Personen, wird durch die Realisierung des Bebauungsplan-es Wohnraum für rd. 420 Personen geschaffen.

#### **4.6 Gestaltung**

Die Gestaltung der baulichen Anlagen, der befestigten Grundstücksfrei-flächen und der Einfriedungen soll sich an orts- und regionaltypischen Merkmalen orientieren, damit eine behutsame 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.

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.

Ein weiteres wichtiges Gestaltungskriterium ist die Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild. Hierzu wurde die Sockelhöhe 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.

Um zu verhindern, daß Garagen ohne gestalterischen Bezug zu den Hauptgebäuden entstehen und um eine bessere Integration dieser Nebengebäude in die Einfamilienhausstruktur zu gewährleisten, wurde eine Begrünung der Dächer und Fassaden festgesetzt.

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

#### **4.7 Grünordnung**

Die zukünftige Errichtung von baulichen Anlagen im Plangebiet stellt aufgrund der Bodenversiegelung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind vorhanden.

Dennoch sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 des Baugesetzbuches zulässig sind, gemäß § 8a (6) BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) nicht als Eingriffe anzusehen. Es findet zwar sachlich eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes statt, diese ist aber gesetzlich nicht ausgleichspflichtig.

Im übrigen ist im Sinne des gesamten ökologischen Naturhaushaltes eine Verdichtung in Zentrumslage sinnvoller als ein Ausufern von Gemeindeteilen in die freie Landschaft.

Die grundsätzliche Notwendigkeit dieses Eingriffs begründet sich aus städtebaulicher Sicht durch den dringenden Bedarf von Bauflächen in der Gemeinde Henstedt Ulzburg (vgl.Kap. 2.0).

#### **4.8 Verkehrserschließung und Ruhender Verkehr**

##### **4.8.1 Verkehrserschließung**

Die Anbindung des Baugebietes an das regionale Straßenverkehrsnetz erfolgt über die Hamburger Straße (B 433) sowie die Maurepasstraße.

Der Kronskamp als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" gewährleistet die innere Erschließung des Plangebietes. Die Erschließung der im Zuge dieses Bebauungsplanes neu entstehenden rückwärtigen Baugrundstücke erfolgt über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

##### **4.8.2 Ruhender Verkehr**

Die Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Dies gilt für das Allgemeine Wohngebiet genauso wie für das Mischgebiet.

Jedoch wurden wegen der erforderlichen Anzahl in den Bauflächen der Geschosswohnungsbauten Tiefgaragen festgesetzt. Um für diese Gebiete einen gewissen Gestaltungsfreiraum zu lassen, wurde im Text Teil B die Zulässigkeit von 25 % der notwendigen Stellplätze als offene Stellplätze aufgenommen.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind in den Straßenräumen Kronskamp und Maurepasstraße in ausreichender Anzahl und angemessen verteilt vorhanden.

Aus der Tabelle 4.5 (städtebauliche Daten) ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 262 Stellplätzen und 84 öffentlichen Parkplätzen.

#### **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**

Es ist beabsichtigt, das Oberflächenwasser der privaten Grundstücke auf diesen zur Versickerung zu bringen. Für die versiegelten Flächen und die öffentlichen Verkehrsflächen ist die Einleitung des Oberflächenwassers in das bestehende Entwässerungssystem bereits vorhanden. Die entsprechenden hydraulischen Nachweise sind im Rahmen der gesamten Entwässerungsplanung der Gemeinde Henstedt - Ulzburg zu berücksichtigen.

**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**

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

Henstedt-Ulzburg, den

16.07.1988



Der Bürgermeister