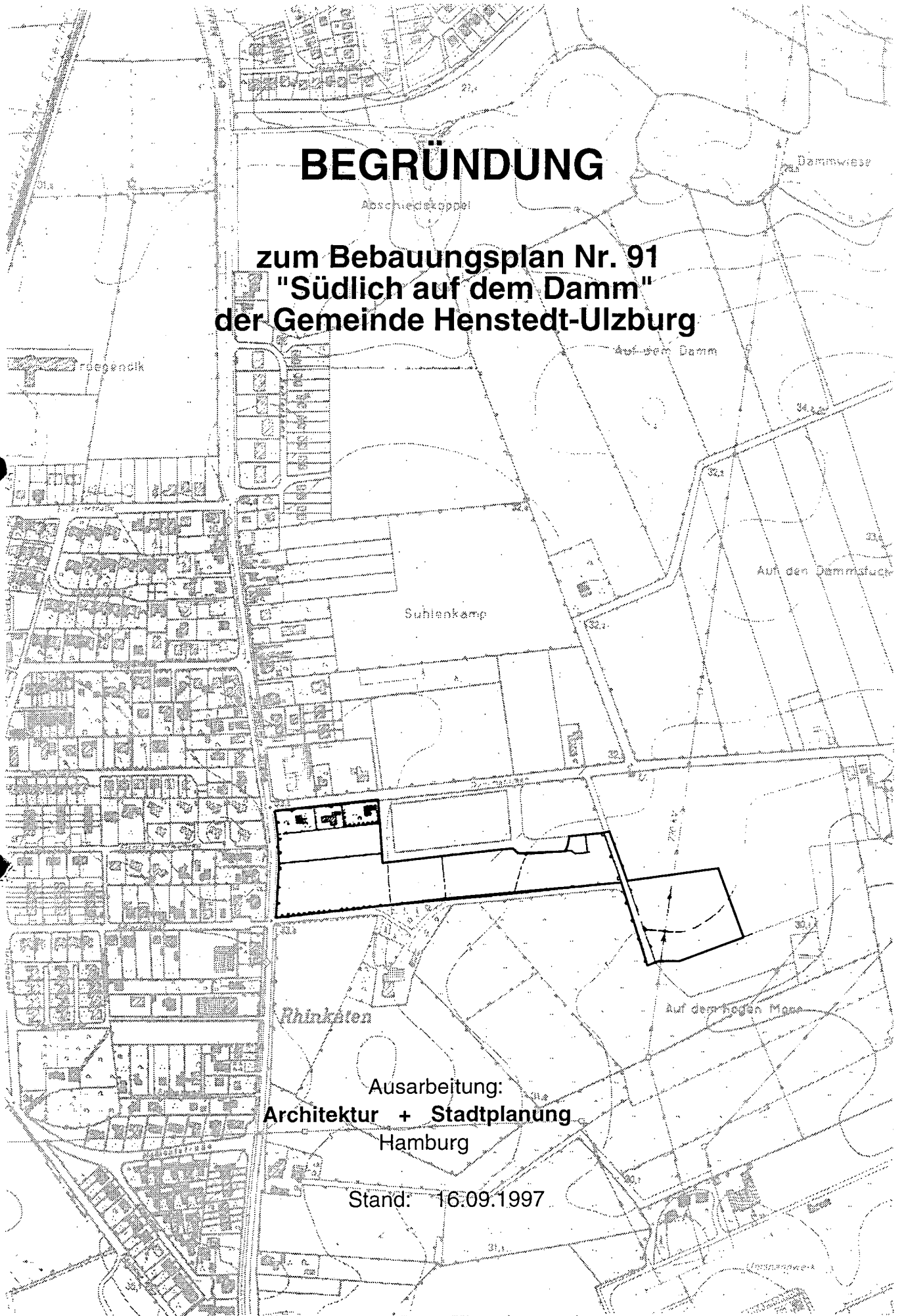


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 91 "Südlich auf dem Damm" der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Ausarbeitung:
Architektur + Stadtplanung
Hamburg

Stand: 16.09.1997



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 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 Verkehrserschließung und Ruhender 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)

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 29.01.1996 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 91 "Südlich Auf dem Damm" für das Gebiet östlich der Hamburger Straße (B 433) - südlich der Straße Dammstücken bzw. des Bebauungsplanes Nr. 80 "Südlich Dammstücken", d.h. für die Flurstücke 25/30 und 29/6 der Flur 13 Gemarkung Henstedt im Ortsteil Ulzburg- Süd 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)
- Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage (M 1:1000) des Vermessungsbüros Anders, Kiel.

Mit der Ausarbeitung des Grünordnungsplanes wurde das Büro Hess + Jacob, Norderstedt beauftragt.

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

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich des Ortsteiles Ulzburg-Süd.

Es liegt südlich der Straße Dammstücken, bzw. südlich der Straße Auf dem Damm sowie westlich des Ortsteiles Alt-Dammstücken. Das Gebiet ist derzeit hauptsächlich durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt.

2.0 PLANUNGSZIELE

Der Bebauungsplan ist erforderlich um dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg Rechnung zu tragen. Im Bereich Hamburger Straße wird zudem eine Mischnutzung angestrebt. Dabei eignen sich insbesondere die Erdgeschoßzonen für eine gewerbliche Nutzung.

Ein weiteres Planungsziel ist die weitestgehende Erhaltung der vorhandenen Grün- und Knickstrukturen.

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), Fortschreibung 1995 - Entwurf -).

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.

Flächennutzungsplan

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

Dieser weist für das Bebauungsplangebiet Mischgebiet aus. Aufgrund der Gesamtentwicklung von Henstedt-Ulzburg sollen die Mischgebietsflächen in diesem Bereich verringert werden und durch Allgemeine Wohngebiete ersetzt und erweitert werden.

Nach Abschluß des Bebauungsplanverfahrens wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepaßt.

Strukturplan Ulzburg-Süd

Für den Ortsteil Ulzburg-Süd, der innerhalb des Gemeindegebietes zukünftig durch neue Baulandausweisungen am stärksten wachsen wird, wurde ein Strukturplan erarbeitet. Für den Geltungsbereich des Plangebietes sind in diesem Planwerk Siedlungsentwicklungsflächen vorgesehen, unter Berücksichtigung der südlich gelegenen Knickstrukturen.

4.0 ENTWICKLUNG DES PLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden als Mischgebiete entlang der Hamburger Straße und Dammstücken sowie als Allgemeine Wohngebiete entlang der Straße Auf dem Damm festgesetzt.

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 angestrebten Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes vereinbar sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Um der städtebaulichen Situation entlang der B 433 gerecht zu werden ist die Geschossigkeit entlang der Hamburger Straße und Dammstücken als Höchstmaß mit drei Vollgeschossen festgesetzt. Die innere Bebauung Richtung Osten ist als Höchstmaß mit zwei Vollgeschossen festgesetzt, um eine behutsame Einfügung in die umgebende Bebauung und die Landschaft zu gewährleisten.

Aufgrund der Nähe zur AKN - Haltestelle Ulzburg-Süd (rd. 700 m) ist für dieses Gebiet eine relativ hohe Verdichtung mit Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern vorgesehen; somit ergibt sich eine GRZ von 0,2 bis 0,4.

Für die Baugebiete Nr. 8, 9 und 10 in der Planzeichnung ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt um die Verwirklichung einer Tiefgarage in größerem Umfang zu ermöglichen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsentwurf ergänzt die vorhandene Straßenrandbebauung im Westen entlang der Hamburger Straße. Vorgesehen ist die Gliederung des Gebietes in offener Bauweise mit Geschosswohnungsbau und Hausgruppen in Form einer Reihenhausbebauung.

Die Baulinien auf den Baugrundstücken Nr. 11, 12, 13 und 17 in der Planzeichnung gewährleisten eine gestalterische Gliederung der Reihenhauszeilen.

Gebäude oder Gebäudeteile im Bestand, die außerhalb von überbaubaren Flächen liegen, haben Bestandschutz.

4.4 Städtebauliche Daten

Der Planbereich, in der Planzeichnung Teil A durch eine unterbrochene, schwarze Linie gekennzeichnet, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 3,8 ha.

Die Flächen teilen sich überschlägig wie folgt auf:

	Fläche ha	WE Anzahl	GE m ²	St. Anzahl	P. Anzahl	St. + P. ges.
MI	1,00	68	3430	137	45	182
WA	1,30	34		34	11	45
VF	0,30	-	-	-	-	
GR	0,40	-	-	-	-	
AU	0,80	-	-	-	-	
Ges.	3,8	102	3430	171	56	227

MI = Mischgebiet, WA = Allgemeines Wohngebiet, VF = Verkehrsfläche, GR = Grünfläche, AU = Ausgleichsfläche, WE = Wohneinheiten, GE = Gewerbeflächen, St. = Stellplätze, P = öffentliche Parkplätze

Unter Zugrundelegung einer gemischten Nutzungsstruktur in verdichteter Bauweise, wie sie sich im Bereich Ulzburg-Süd in den letzten Jahren insbesondere entlang der Hamburger Straße entwickelt hat, wird über die Errechnung der durchschnittlichen Bruttogeschoßfläche, abzüglich 20 % Konstruktions- und Verkehrsflächen, die Nettogeschoßfläche ermittelt und dann je Quartierscharakter ein Verhältnis von Wohnflächen und gewerblich genutzten Flächen angenommen (eine detaillierte Rechnung ist dem Anhang zu entnehmen).

Die nachfolgenden Daten können nur eine Annäherung an den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs sein :

bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße für Gemeinden in Großstadtrandlage von 2,3 Personen, wird durch die Realisierung des Bebauungsplanes Wohnraum für ca. 235 Personen geschaffen.

4.5 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen soll sich an orts- und regional-typischen Merkmalen orientieren, damit eine 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 Neubauplaner 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 wurden Festsetzungen bezüglich der Sockelhöhe sowie der Firsthöhe getroffen.

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

4.6 Grünordnung

Die wesentlichen Ziele der Grünordnung sind:

- Weitgehende Schonung der vorhandenen Knickstrukturen mit von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen auf den privaten Grundstücken;
- Durchgrünung der öffentlichen Verkehrsflächen mit standortgerechten Laubbäumen;
- Einfriedungen der Grundstücksgrenzen mit Hecken aus Laubgehölzen;

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

Die Notwendigkeit dieses Eingriffs begründet sich aus städtebaulicher Sicht mit dem dringenden Bedarf von Bauflächen in Ulzburg-Süd.

Parallel zu dem Bebauungsplan werden die landschaftspflegerischen Belange in einem Grünordnungsplan behandelt.

Neben der Beschreibung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen erfolgt eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Die entsprechenden Festsetzungen sind in die Planzeichnung Teil A und im Text Teil B eingearbeitet worden. Die im Rahmen des Grünordnungsplanes erstellte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zeigt das Erfordernis einer Ausgleichsfläche.

Die Ausgleichsfläche ist im südöstlichen Teil innerhalb des Plangeltungsbereiches festgesetzt.

4.7 Verkehrserschließung und Ruhender Verkehr

4.7.1 Verkehrserschließung

Die Anbindungen der Baugebiete an das regionale Straßenverkehrsnetz erfolgen über die Hamburger Straße (B 433) und Dammstücken.

Das innere Plangebiet wird über die Ringerschließung der Straße Auf dem Damm gewährleistet, sowie über neue Wohnstraßen.

Im Osten führt eine Planstraße durch das Gebiet, die im Norden an die Straße Auf dem Damm anschließt und im Süden begrenzt wird, mit der Option einer späteren Verlängerung der Erschließung in südlicher Richtung.

Die Straße Auf dem Damm endet in Richtung Westen in einer Sackgasse, die aber fußläufig an die Hamburger Straße anschließt.

Von der Hamburger Straße aus sind Zufahrten zu den Baugebieten so gering wie möglich zu halten. Deswegen wurde für die Grundstücke 4 und 8 die Zufahrt gebündelt und der restliche Bereich ist für Zu- und Ausfahrten nicht zulässig.

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

4.7.2 Ruhender Verkehr

Aus der Tabelle 4.4 (städtebauliche Daten) ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 171 Stellplätzen und 56 öffentlichen Parkplätzen.

Die notwendigen Stellplätze für die gewerbliche Nutzung der Baugebiete 4, 8 und 9 werden ausreichend in den Tiefgaragen nachgewiesen.

Zudem sind für die Baugebiete 14, 15, 16, und 17 pro Wohneinheit zwei private Stellplätze ausgewiesen. Aus diesen Gründen kann die Anzahl der öffentlichen Parkplätze reduziert werden.

Außerdem befinden sich auf dem nördlich angrenzenden B-Plan Nr. 80 "Südlich Dammstücken" in der Straße Auf dem Damm ausreichend öffentliche Parkplätze zur zusätzlichen Nutzung.

4.8 Lärmschutz

Aufgrund der vergleichbaren Lage an der B 433 und der gleichen Verkehrssituation des Plangebietes mit dem B-Plan Nr. 72 "Trögen-ölk", werden im Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche und die daraus resultierenden passiven Schallschutzmaßnahmen aus dem Schallschutzgutachten für den Bebauungsplan Nr. 72 übernommen, die das Büro Taubert + Ruhe, 1993 erstellt hat.

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

Für das Mischgebiet sind an den westlichen Gebäudefronten Lärmpegelbereiche von IV angegeben. Entsprechend dieses Lärmpegelbereiches sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzunehmen. Dabei sind alle Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, entsprechend der technischen Baubestimmung der DIN 4109 zu schützen. Schlafräume, deren Fenster in Fassaden mit Angabe eines Lärmpegelbereiches liegen, sind mit schallgedämpften Lüftungen auszustatten.

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen zu erbringen.

5.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

a) Wasserversorgung

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

b) Schmutzwasser

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

c) Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung des Gebietes sieht die Abführung des gesamten Niederschlagswassers in das bestehende Regenrückhaltebecken Hogenmoor vor, d.h. auch für gering verschmutztes Niederschlagswasser ist keine Versickerung im Gebiet vorgesehen.

d) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswag AG.

e) Gas

Das Gebiet wird von den Hamburger Gaswerken mit Erdgas versorgt, ein Anschluß- und Benutzungszwang besteht nicht.

g) Abfallbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

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

h) Feuerlöscheinrichtungen

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

Es ist darauf hinzuweisen, daß Gebäude mit Aufenthaltsräumen deren Geschoßfußböden > 7,00 m über der festgelegten Gebäudeoberfläche liegt, für die Feuerwehr befahrene Flächen für den 2. Rettungsweg herzustellen sind oder ein zweiter Treppenraum erreichbar sein muß.

6.0 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Die Festsetzungen der im Bebauungsplan 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.

Henstedt-Ulzburg, den 07.07.1998


Der Bürgermeister

