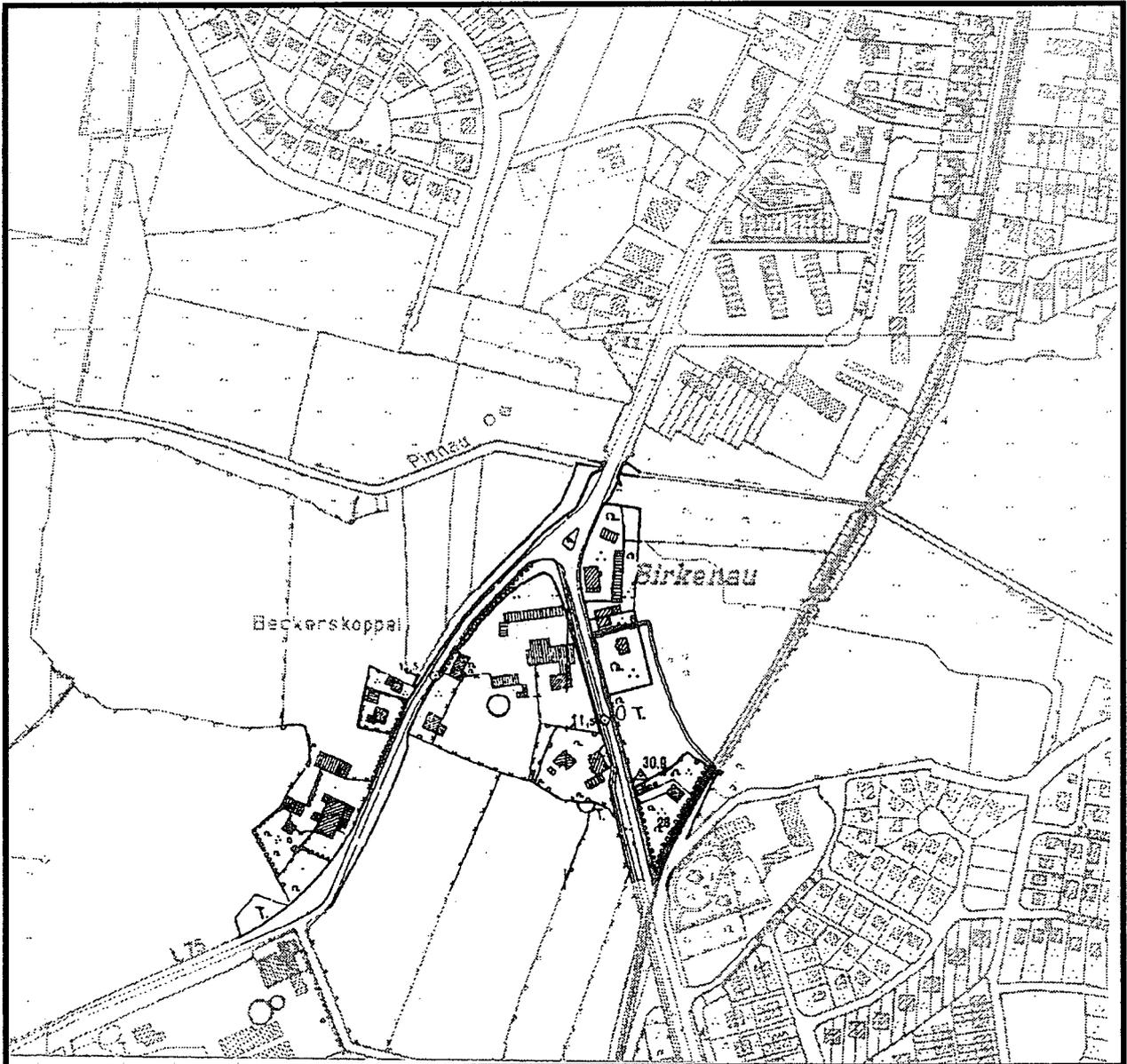


BEGRÜNDUNG

für den

BEBAUUNGSPLAN NR. 96 „Hofstelle Schacht - Kadener Chaussee / Hamburger Straße“ 1. Änderung



für das Gebiet südlich der Pinnau - nördlich des Wanderweges - östlich der Hamburger Straße - westlich des Flurstückes 56/7

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Inhalt:

1. Allgemeine Grundlagen
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Bestand, Lage des Gebietes
2. Planungsziele
3. Entwicklung des Planes
 - 3.1 Art und Maß der Nutzung
 - 3.2 Gestaltung, Bauweise
 - 3.3 Grünfestsetzungen
 - 3.4 Städtebauliche Daten
4. Verkehrserschließung
 - 4.1 Innere Erschließung
 - 4.2 Ruhender Verkehr
 - 4.3 Öffentlicher Personen Nahverkehr
5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
6. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat am 19.11.2002 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 96 „Hofstelle Schacht - Kadener Chaussee / Hamburger Straße“, 1. Änderung, für das Gebiet südlich der Pinnau - nördlich des Wanderweges - östlich der Hamburger Straße - westlich des Flurstückes 56/7 - aufzustellen.

Die Bebauungsplanänderung ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg entwickelt worden.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 1.8.2002
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000 (GVObI. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient der Katasterplan des Ursprungsplanes des Dipl.-Ing. Patzelt, Norderstedt.

1.2. Bestand, Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteiles Ulzburg-Süd. Die Flächen des Änderungsbereiches sind im Flächennutzungsplan als Mischbauflächen dargestellt.

Das Plangebiet liegt direkt östlich der Hamburger Straße.

Das Gebiet wird im Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt.

2. Planungsziele

Planungsziele sind

- Verschiebung der Baufenster nach Osten zum besseren Immissionsschutz
- Erweiterung der Baugrenzen östlich entlang der Hamburger Straße

- Erhöhung der GRZ auf 0,3 für die Mischgebiete 2 und 3
- Beibehaltung der grünordnerischen Festsetzungen und der Zufahrtsfestsetzung aus dem Ursprungsplan

3. Entwicklung des Planes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich der Mischgebiete wird eine Grundflächenzahlfestsetzung von 0,3 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt. Es wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Es wird eine Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten im Mischgebiet vorgenommen, um dem Versorgungskonzept mit Gütern des täglichen Bedarfes der Gemeinde Henstedt-Ulzburg gerecht zu werden. Weitere Einzelhandelsbetriebe, als die im Bereich Dammstücken, sind nicht erwünscht, um die Konzentrationswirkung an diesem Standort entwickeln zu können. Auch soll die Hamburger Straße nicht mit zusätzlichen Einkaufspendlerverkehr belastet werden.

Die Änderung der Gliederung der Baufenster erhöht die Flexibilität im Plangebiet und führt zu einer schnelleren Umsetzung der Planung, so dass eine weitere Inanspruchnahme des Außenbereiches vermieden werden kann.

3.2 Gestaltung, Bauweise

Die gestalterischen Festsetzungen im Text - Teil B - dienen der harmonischen Einfügung der Gebäude in das ortstypische Landschafts- und Gemeindebild.

Geneigte Dächer, Festlegung der Dachneigung und die Festlegung der Baumaterialien sind dabei die städtebauliche Mindestanforderung.

Die gestalterischen Anforderungen gewährleisten einen prägenden Gebietscharakter, wobei jedoch genügend Spielraum für die individuelle Hausgestaltung offen bleibt.

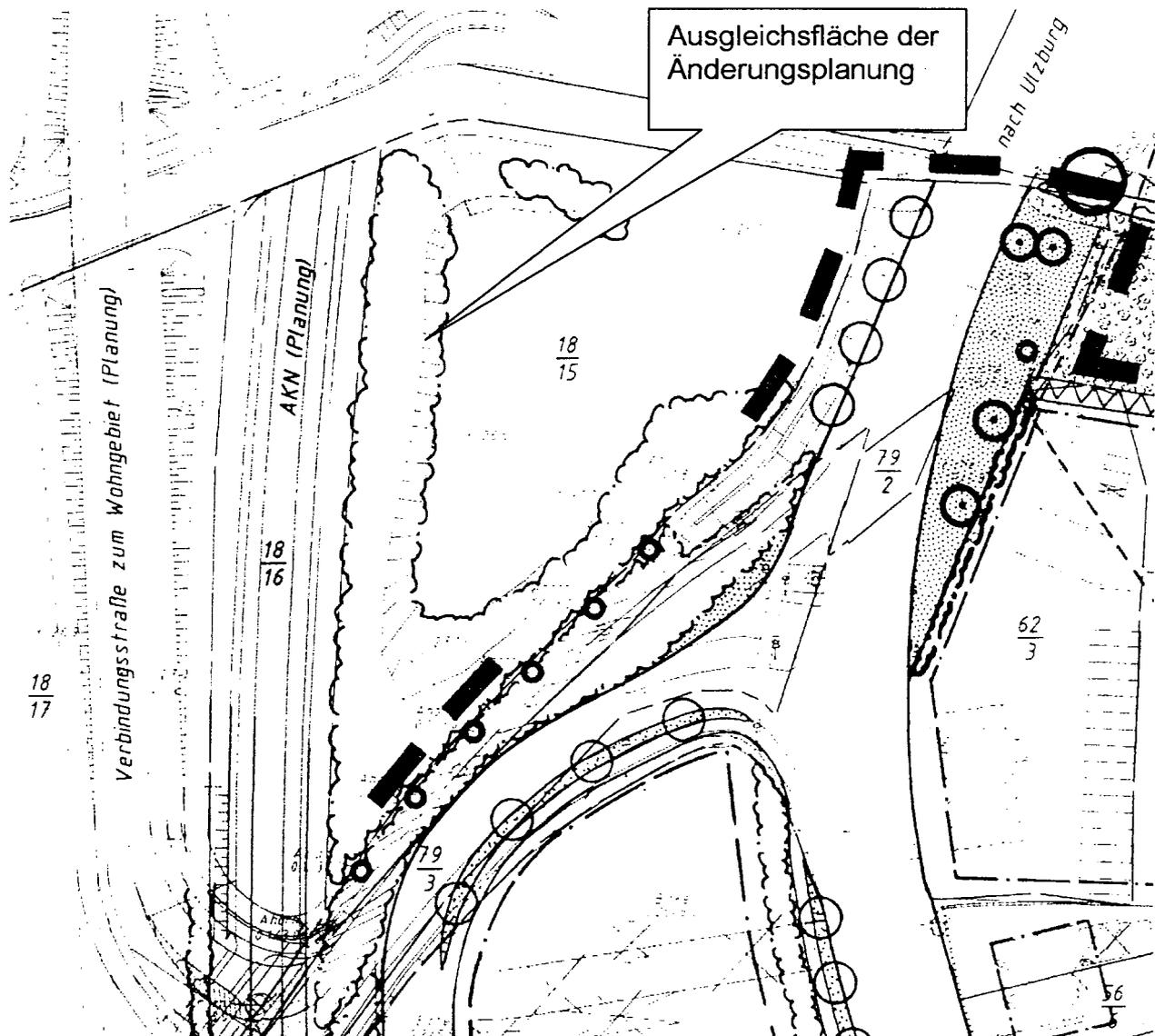
3.3 Grünfestsetzungen

Im Plangeltungsbereich sind Ausgleichsflächen gemäß Grünordnungsplan (GOP) des Ursprungsplanes verlagert worden. Sie dienen der Einbindung der Baugebiete in die Landschaft und der Schaffung wertvoller ökologischer Bestände.

Neu anzulegende Lärmschutzwälle, zur Qualitätssteigerung des Wohnverhältnisse im Plangebiet, sind nach den Knickfestsetzungen des Grünordnungsplanes des Ursprungsplanes zu gestalten. Sie dienen zusätzlich zur Durchgrünung und Gestaltung der Mischgebiete.

Durch die Überplanung des Ursprungsplanes wurden Straßenverkehrsflächen entlang der Hamburger Straße neu gegliedert, so dass nach Realisierung des Plankonzeptes die verkehrliche Situation der Radfahrer und Fußgänger verbessert wird.

Die zukünftige Versiegelung wird erhöht. Eine Erweiterung der Ausgleichsflächen-
 ausweisung erübrigt sich, da im Ursprungsgrünordnungsplan ein Überschuss von
 5230 m² Ausgleichsfläche festgesetzt ist. Dieser Überschuss wird nun teilweise zur
 Kompensation der höheren Eingriffe verwendet. Im Nordwesten des Plangebietes
 hat die Gemeinde eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in der Größe von
 454 m² vorgenommen (vergl. Lageplan). Die Anpflanzung erfolgte nach den Vorga-
 ben des Ursprungsgrünordnungsplanes, so dass die Ausgleichsfunktion erreicht ist.
 Diese wird nun zur Kompensation der zukünftigen Eingriffe herangezogen.



Ausgleichsbilanzierung:

Eingriff		Ausgleichserfordernis				Geplante Ausgleichsmaßnahmen (Fläche in m ²)
Art des Eingriffs	In m ²	Ver- siege- lungs- grad	Versie- gelte Flä- che (m ²)	Aus- gleichs- faktor gem. Erlass	Benötigte Aus- gleichsflä- che (m ²)	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern 454 m ²
Baufläche zusätzlich GRZ 0,05 Überschreitung 50 %	5.905	7,5%	443	0,3 (Bo- den)	133	
Baufläche GRZ 0,3 Überschreitung 50 %	630	45%	284	0,3 (Bo- den)	85	
Verkehrsfläche	73	100%	73	0,3 (Bo- den)	22	
Summe					240	

3.4 Städtebauliche Daten

Der Planbereich in der Planzeichnung - Teil A - ist durch Signatur für den Geltungsbereich begrenzt. Es umfasst die Flächen die ca. 0,85 ha groß sind.

Folgende Flächenverteilung ist zukünftig vorgesehen:

GRUPPE	GESAMTFL in m ²
Allgemeine Grünflächen	308,50
Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Natur	316,70
Knickschutzstreifen	316,00
Mischgebiete	6.535,00
Straßenverkehrsflächen	73,00
Flächen für Aufschüttungen	1.037,00
Summe	<u>8.586,20</u>

Der zu erwartende Einwohnerzuwachs hat keine Folgen für die Infrastruktur der Gemeinde, da sämtliche Einrichtungen vorhanden sind. Der Schülerzuwachs wird sich positiv auf die schulischen Einrichtungen auswirken, da die geburtsschwachen Jahrgänge durch diesen Zuwachs wieder ausgeglichen werden.

4. Verkehrserschließung

4.1 Innere Erschließung

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die Hamburger Straße, die zugleich den Anschluss an die überörtliche Erschließung sicherstellt.

4.2 Ruhender Verkehr

Die benötigten Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet in der Bauantragsstellung nachzuweisen.

4.3 Öffentlicher Personen Nahverkehr

Das Plangebiet ist durch die von der Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG (VHH) betriebenen Buslinie 293 Norderstedt-Mitte - Kisdorf (Bedienung montags - sonntags ganzjährig und ganztäglich; montags - bis samstags im 20- bzw. 40-Minuten-Takt; Sonntags im 120-Minuten-Takt) an das ÖPNV-Netz des Kreises Segeberg angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle der Linie 293 ist in Ulzburg „Birkenhof“ und befindet sich in einer Entfernung von ca. 450 m südlich des Plangebietes. Die Buslinie knüpft in ihrem weiteren Verlauf an diverse weitere Buslinien sowie an die Linien A 1 und A 3 der AKN-Eisenbahn AG und damit an das HVV-Schnellbahnnetz an.

5. **Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die entsprechende Festsetzung der in der Bebauungsplanänderung 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.

6. **Ver- und Entsorgungsleitungen**

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über den Wasserzweckverband Kaltenkirchen/Henstedt-Ulzburg. Das Leitungsnetz ist in ausreichender Dimensionierung vorhanden oder wird dementsprechend ausgebaut.

b) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswag AG.

c) Schmutzwasser

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

d) Oberflächenentwässerung

Das Regenwasser wird in vorhandene Vorfluter geleitet. Die Wassermengen werden in Rückhaltebecken entsprechend der Begründung des Ursprungsplanes gespeichert.

e) Gas

Das Gebiet wird von den Hamburger Gaswerken mit Erdgas versorgt. Ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

f) Müllbeseitigung

Die Grundstücke werden entsprechend der Ortssatzung an die Müllabfuhr der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen. Die Durchführung der Müllabfuhr erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg und seinen Subunternehmen.

g) Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW - W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

h) Telekommunikationsanlagen

Die Deutsche Telekom beabsichtigt, im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes im Bereich der Straßen und Wege Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen

Henstedt-Ulzburg, 22. Jan. 2003



Der Bürgermeister