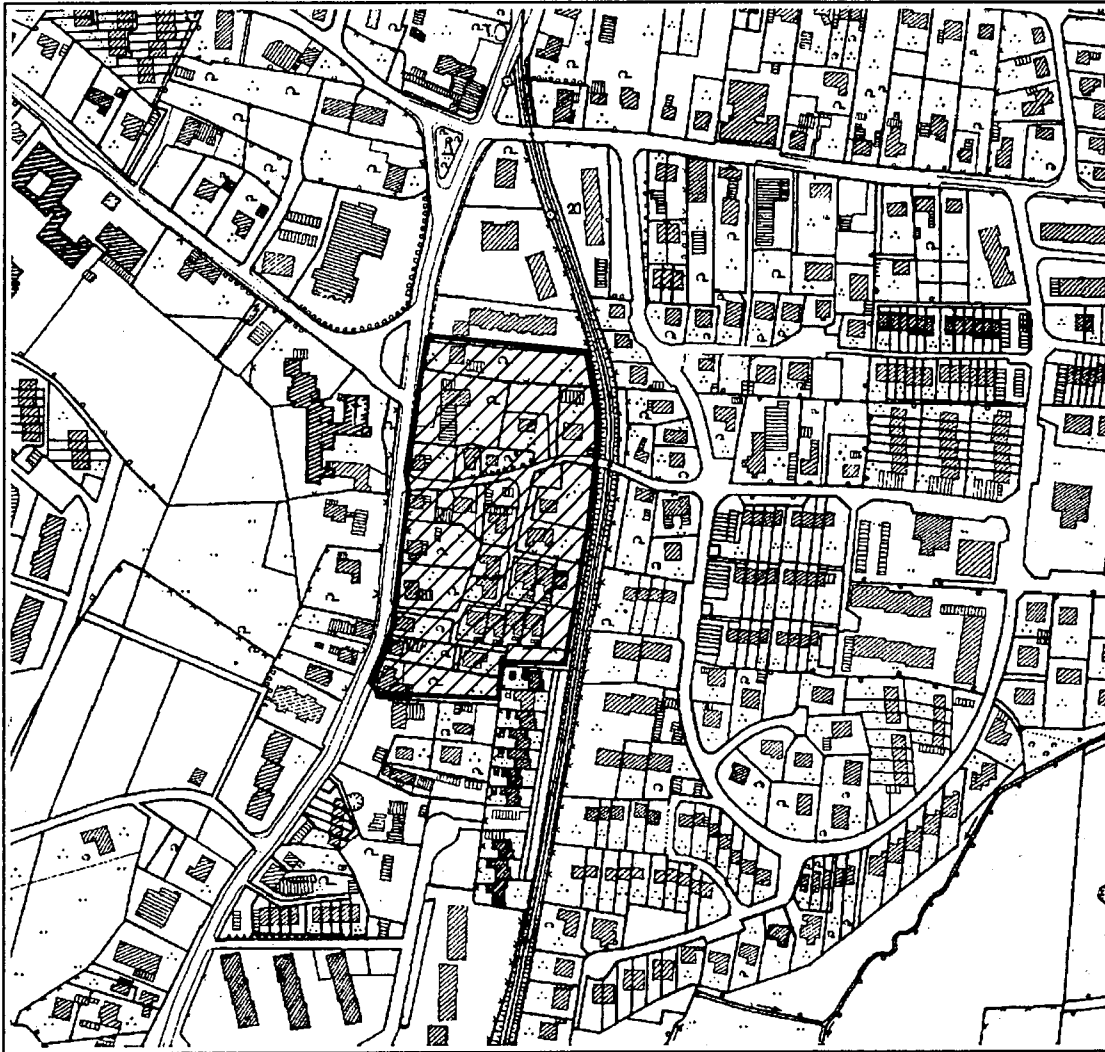


BEGRÜNDUNG

für den Bebauungsplan Nr. 97
"Beekwiese"
der Gemeinde Henstedt-Ulzburg



Übersichtsplan M 1: 5000

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Weidenallee 26a, 20357 Hamburg

Stand: 20./21.01.1998

Inhaltsverzeichnis

- 1.0** Allgemeine Grundlagen
- 1.1** Rechtsgrundlagen
- 1.2** Bestand und Lage des Gebietes

- 2.0** Planungsziele

- 3.0** Übergeordnete Planungsgrundlagen

- 4.0** Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
- 4.1** Städtebauliche Daten
- 4.2** Gestaltung
- 4.3** Grünordnung
- 4.4** Lärm
- 4.5** Verkehrserschließung
- 4.5.1** Ruhender Verkehr

- 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 19.09.1995 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 97 "Beekwiese" für das Gebiet östlich der Hamburger Straße (B 433) - westlich der AKN-Eisenbahntrasse - nördlich und südlich des Krambekweges im Ortsteil Ulzburg aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108, 3113)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.04.1993 (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. Günter Rieffel, Norderstedt.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist das Büro Architektur + Stadtplanung, Dipl. Ing. M. Baum, Hamburg beauftragt.

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils Ulzburg in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg. Es wird begrenzt:

- westlich durch die B 433 (Hamburger Straße)
- östlich durch die AKN-Eisenbahntrasse "Ulzburg-Süd - Ulzburg", zukünftig Wanderweg,
- durch nördlich anschließende Mischgebiets- und Wohnnutzung sowie
- südlich durch gemischte Wohnbebauung.

Das Plangebiet ist zum größten Teil bereits bebaut und von Wohnbau-
nutzung geprägt. Die vorhandene Bebauung besteht aus einer Mischung von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und, entlang der Hamburger Straße gewerblich genutzten Gebäuden.

2.0 Planungsziele

Generelle Ziele sind:

- Bestandssicherung mit einer geordneten, städtebaulichen Weiterentwicklung
- Festsetzung des westlichen Bereiches des Planungsgebietes als Mischgebiet zwecks Fortführung der schon vorhandenen Mischnutzung entlang der Hamburger Straße
- Bebauungsmöglichkeit in zweiter Reihe auf den Grundstücken entlang der Hamburger Straße
- Bebauungsmöglichkeiten auf den Grundstücken entlang der AKN-Eisenbahntrasse (zukünftig Wanderweg) zu schaffen
- die Errichtung von Satteldächern bis maximal 28 ° Dachneigung auf Flachdachbungalows zu ermöglichen
- notwendige Errichtung mehrere Zufahrten für die Feuerwehr und sonstige Rettungsfahrzeuge

Entsprechend der formulierten Planungsziele dient dieser Bebauungsplan in erster Linie einer städtebaulichen Neuordnung sowie der planungsrechtlichen Sicherung des Gebäudebestandes.

Die Gemeinde beabsichtigt entlang der Hamburger Straße eine verdichtete Bauweise in Form von gemischter Nutzung, Wohnen und Gewerbe. Hiermit würde die Nutzungslinie im nordwestlichen Bereich des Krambekweges weitergeführt werden.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit notwendige Zufahrten für die Feuerwehr und sonstige Rettungsfahrzeuge über die zukünftige AKN-Trasse zu realisieren.

In der zweiten Baureihe soll für die Anwohner des Bestandes die Möglichkeit gesichert werden, ihre vorhandene Bebauung, die sich aus Flachdachbungalows und anderen Einfamilien- bzw. Reihenhäusern zusammensetzt, je nach Standort mit Dächern der Dachneigung 30-40° bzw. max. 28° aufzustocken.

3.0 Übergeordnete Planungsgrundlagen

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. (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.

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist Mischgebiet ausgewiesen. Aufgrund der zukünftig wegfallenden AKN-Eisenbahntrasse gem. Planfeststellungsbeschuß vom 10.11.1995 (Aktenzeichen: 520 b - 622.228 - 2.3 - 2.7, Erlaß vom Minister für Wirtschaft, Technik und Verkehr) soll der östliche Teil des Geltungsbereiches, wie auch schon im Bestand größtenteils realisiert, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Diese Festlegung wird in der laufenden Flächennutzungsplan - Aufstellung berücksichtigt.

4.0 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

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

Die Bauflächen 2-5, 7-12, 14 und 15 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.

Für das Mischgebiet wird eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese ermöglicht eine für diesen Ortsbereich angemessene Ausnutzung der Bauflächen. Die Bauflächen mit der Nr. 10, 11 und 12 erhalten ebenfalls eine GRZ von 0,4, zur Bestandssicherung wegen der vergleichsweise kleinen Grundstücke.

Die Baufläche Nr. 15 erhält wegen des größeren Grundstückes und da ein zweites Gebäude nicht möglich ist eine GRZ von 0,2.

Als Zahl der Vollgeschosse werden als Höchstmaß im gesamten Mischgebiet zwei Vollgeschosse zugelassen. Diese Festsetzung wird der städtebaulichen Situation entlang der B 433 in diesem Bereich gerecht

Im Allgemeinen Wohngebiet sind als Höchstmaß der Vollgeschosse zwei unterschiedliche Maße vorgesehen. Im Bereich nördlich des Krambekweges werden in Anlehnung an die angrenzende bauliche Situation zwei Vollgeschosse festgesetzt. Südlich des Krambekweges ist eine eingeschossige Wohnbebauung mit möglichem Dachausbau vorgesehen.

Im gesamten Plangeltungsbereich wird eine offene Bebauung festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen besteht die Möglichkeit, das städtebauliche Bild zu verbessern und das Gebiet gemäß den planerischen Zielen zu nutzen.

Die im Text Teil B benannten Ausschlüsse (Textziffer 1.1 und 1.2) von Beherbergungsgewerbe, störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten begründen sich darin, daß diese Nutzungen nicht mit dem Siedlungs- und Nutzungsscharakter des vorhandenen Bestandes vereinbar sind

4.1 Städtebauliche Daten

Der Planbereich, in der Planzeichnung Teil A durch eine unterbrochene, schwarze Linie gekennzeichnet, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 2,75 ha.

Die Flächen teilen sich überschlägig wie folgt auf:

	Fläche ha	WE Anzahl	St. Anzahl	P. Anzahl	St. + P. ges.
MI	1,21	20	20	7	27
WA	1,43	20	20	7	27
VF	0,11				
Ges.	2,75	40	40	14	54

WA = Allgemeines Wohngebiet, MI = Mischgebiet,, VF = Verkehrsflächen, WE = Wohneinheiten, St. = Private Stellplätze, P. = öffentliche Parkplätze

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

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt geht die Gemeinde von 14 vorhandenen Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet und 15 Wohneinheiten im Mischgebiet aus. Hinzu kommen voraussichtlich 6 neue Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet und 5 neue Wohneinheiten im Mischgebiet.

Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße für Gemeinden in Großstadtrandlage von 2,3 Personen, wird durch die Realisierung des Bebauungsplanes Wohnraum für ca. 25,3 Personen geschaffen.

4.2 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen und der befestigten Grundstücksfreiflächen soll sich an ortstypischen 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. Dies trägt zu einer wesentlichen Attraktivitätssteigerung des Gebietes für deren Nutzer, aber auch für Nachbarn bei.

Die planerische Zielsetzung, das siedlungstypische städtebauliche Erscheinungsbild zu erhalten, erfordert entsprechende Anforderungen an die Gestaltung der Baukörper, die im Text (Teil B) formuliert wurden.

Um ein uneinheitliches, städtebaulich gestörtes Bild zu vermeiden, werden in den festgesetzten Baugebieten 1-6 und 13 die Dächer von Hauptdächern mit einer Dachneigung von 30°-40° zugelassen, in den festgesetzten Baugebieten 7-12, 14 und 15 hingegen nur bis zu einer Dachneigung von max. 28°. So besteht die Möglichkeit, die Flachdachbungalows im Bestand ins ortstypische städtebauliche Bild zu integrieren.

Um die Straßenkante der B 433 zu betonen und die dortige Bebauung in eine einheitliche optische Flucht mit der angrenzenden Bebauung zu bringen, setzt die Gemeinde straßenbegleitend zur Hamburger Straße eine Baulinie fest.

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.

Um eine ungewollte Vielfalt von verschiedenen, häufig miteinander unverträglichen Einfriedungen zu verhindern, wurde ihre Gestaltung konkretisiert.

Für eine bessere Integration der Garagen, überdachten Stellplätze sowie Anbauten und Nebenanbauten in die Baugebietsstruktur, wurde eine Begrünung der Dächer und Fassaden festgesetzt.

Aus ökologischen Gründen sind Befestigungen für Zufahrten und Stellplätze, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit unterbinden, unzulässig. Dadurch wird ein größtmöglicher Anteil an Versickerungsfläche erhalten, der Anteil an durchwurzelbaren Flächen wird erhöht und außerdem bewirkt der offene Bodenaufbau durch geringe Erwärmung sowie Verdunstungsfeuchtigkeit eine positive Beeinflussung des Kleinklimas.

4.3 Grünordnung

Grundsätzlich stellt die Errichtung von baulichen Anlagen aufgrund der Bodenversiegelung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Für das Plangebiet ist jedoch festzustellen, daß die Flächen überwiegend bereits bebaut sind. Auf den Flurstücken 18/16, 72/146 und 17/17, die derzeit noch nicht bebaut sind, wäre eine Bebauung nach § 34 BauGB zulässig.

Eine über § 34 zulässige hinausgehende Bebauung ermöglicht der B-Plan nicht.

Gemäß § 8 a BNatSchG ist die Eingriffssituation wie folgt zu beurteilen:

- Die Festsetzungen, die den baulichen Bestand festschreiben, bereiten keine Eingriffe vor.
- Die Festsetzung von Bauflächen, die nach § 34 BauGB zulässig sind, gelten gemäß § 8 a (6) BNatSchG nicht als Eingriff.
- Darüber hinaus gehende Baurechte setzt der B-Plan nicht fest.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß der B-Plan keine ausgleichspflichtigen Baurechte festsetzt.

Es wird darauf hingewiesen, daß die an das Bahngelände angrenzenden Anliegergrundstücke durch ordnungsgemäße Einfriedungen, die keine Öffnungen in Form von Türen oder Tore haben, gegenüber der Baugrundstücke abzugrenzen sind und damit ein unbefugtes Betreten der AKN-Flächen verhindert wird. Des weiteren dürfen Anpflanzungen auf den Anliegerflächen nicht zu einer Behinderung des Eisenbahnbetriebes führen. Im Bereich der öffentlichen und privaten Bahnübergänge ist jeweils eine Sichtfläche 10,0 / 100,0 m freizuhalten, bezogen auf die Gleisachse und die Straßen- bzw. Wegebegrenzungslinien.

4.4 Lärm

Von der B 433 gehen verkehrsbedingte Lärmimmissionen aus. Aufgrund der Verkehrsbelastung ist passiver Schallschutz an den Gebäuden erforderlich. Der passive Schallschutz wird gemäß Text Teil B Nr. 4.0 für die Fenster und Umfassungswände festgesetzt. Von einer schalltechnischen Begutachtung wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt abgesehen.

Die festgesetzten Lärmpegelbereiche III - V im Bereich der Hamburger Straße entsprechen den Berechnungswerten der Bebauungspläne Nr. 47, 63 und 87, da in diesem Bebauungsplan von den gleichen Belastungszahlen wie für die genannten Bebauungspläne ausgegangen werden kann.

4.5 Verkehrserschließung

Die zentrale Erschließung (Anbindung an das vorhandene Straßennetz) erfolgt über die B 433.

Die innere Erschließung erfolgt über den Krambekweg. Für die Erschließung der einzelnen Grundstücke sind G/F/L bzw. G/L geplant, um die Zuwegung sowohl für Anlieger als auch für Rettungsfahrzeuge zu sichern. Für Rettungsfahrzeuge wird außerdem die Möglichkeit bestehen, einige Grundstücke über den geplanten Wanderweg (ehemalige AKN-Trasse) zu erreichen.

Die vorhandene Erschließungsstraße Krambekweg endet im östlichen Bereich in einem bestehenden Wendehammer, von dem aus eine fußläufige Verbindung über den zukünftigen Wanderweg (ehemals AKN-Trasse) Richtung Osten möglich ist.

Auch nach Fortfall der AKN-Trasse wird zur Vermeidung von Schleichverkehren, die derzeitige Sperrung in östlicher Richtung nicht aufgehoben. Eine Durchfahrt soll wie oben erwähnt jedoch für Feuerwehr und andere Rettungsfahrzeuge möglich sein. Dies wird bei Realisierung des Planes durch entsprechende verkehrstechnische Einbauten umgesetzt (z.B. Poller, Beschilderung).

Die im Rahmen der Erschließung noch aufzustellenden Straßenausbaupläne sind mit der Straßenverkehrsbehörde mindestens 3 Monate vor Baubeginn abzustimmen.

4.5.1 Ruhender Verkehr

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

Entsprechend dem Kapitel 4.1 sind für die rd. 40 Wohneinheiten private Stellplätze erforderlich.

Im südlichen Bereich des Krambekweges befindet sich zur Zeit eine Garagenanlage, die 11 Stellplätze des Bedarfs deckt. Desweiteren ist auf jedem übrigen Grundstück jeweils ein privater Stellplatz nachzuweisen.

Die erforderliche Anzahl der öffentlichen Parkplätze beträgt 33% der notwendigen Stellplätze (Richtwert, gemäß Stellplatzerlaß S-H). Entlang des Krambekweges wird die Möglichkeit bestehen, die Anzahl der öffentlichen Parkplätze unterzubringen.

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.

Bei einer Anzahl von ca. 40 Wohneinheiten (siehe Kap. 4.1) sind ca. 14 öffentliche Parkplätze erforderlich und ausreichend im Plangebiet nachgewiesen.

5.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

a) Wasserversorgung

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

Es wird darauf hingewiesen, daß der Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg rechtzeitig vor Beginn der beabsichtigten Erschließung zu benachrichtigen ist.

b) Schmutzwasser

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

c) Oberflächenentwässerung

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser der privaten Grundstücke ist entsprechend dem planerischen Gebot zum sparsamen Umgang mit dem Wasser und dem Gebot, möglichst viel Oberflächenwasser am Ort des Niederschlages dem Grundwasserhaushalt zuzuführen, auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen.

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.

f) Abfallbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wegezweckverband 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.

g) Feuerlöscheinrichtungen

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

Zufahrten für die Feuerfahrzeuge siehe auch unter Ziff. 4.5.

h) Altstandortverdachtsflächen

Eine historische Erkundung hat ergeben, daß auf einem eventuell altlastenrelevanten Standort im Bereich der Hamburger Straße 119 von keiner Gefährdung auszugehen ist, da bis heute eine Nutzung als Schlachtereier bzw. als Lager für KFZ-Zubehör ohne Absonderungen von Ölen, Farben, Säuren oder Chemikalien stattgefunden hat.

Hinsichtlich weiterer möglicher Altstandortverdachtsflächen wird darauf hingewiesen, daß evtl. notwendige Untersuchungen dieser Flächen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen sind. Dabei sind Art und Umfang mit der Wasserbehörde abzustimmen. Ergibt sich daraus eine Gefährdung, so wird die Sicherung oder Sanierung durchgesetzt.

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 ..19. Okt. 1998.....


Der Bürgermeister

