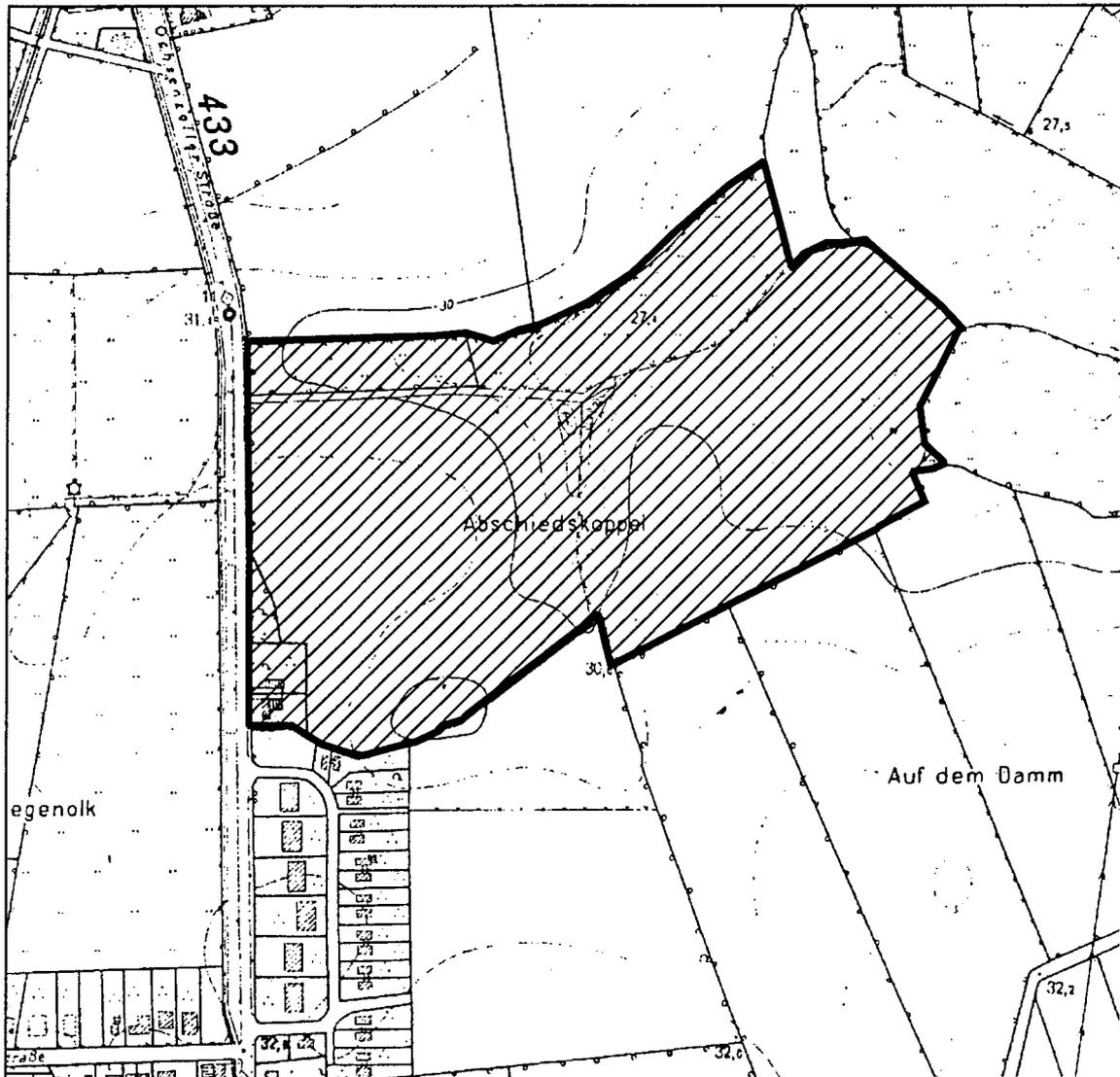


BEGRÜNDUNG

für den Bebauungsplan Nr. 99
"Schule Ulzburg Süd - Abschiedskoppel"
der Gemeinde Henstedt-Ulzburg



Übersichtsplan M 1: 5000

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Weidenallee 26a, 20357 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 Planungsvorgaben**
 - 3.1 Regionalplanung
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Strukturplan Ulzburg-Süd

- 4.0 Entwicklung des Planes**
 - 4.1 Bebauung, Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2 Städtebauliche Daten
 - 4.3 Gestaltung
 - 4.4 Grünordnung
 - 4.5 Verkehrserschließung und Ruhender Verkehr
 - 4.5.1 Verkehrserschließung
 - 4.5.2 Ruhender Verkehr
 - 4.6 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 19.09.1996 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 99 "Schule Ulzburg Süd - Abschiedskoppel" für das Gebiet: östlich der Hamburger Straße (B 433) - nördlich der Bebauung am Suhlenkamp sowie nördlich des Bebauungsplanes Nr. 77 "Kruhnskoppel" - westlich der Flur 2 Gemarkung Henstedt - südlich des Bebauungsplanes Nr. 52 "Birkenau" - 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)

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

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 östlich der Hamburger Straße (B 433) im Ortsteil Ulzburg-Süd.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nördlich des Geltungsbereiches sind bereits Wohnungsbaumaßnahmen realisiert worden. Südlich grenzt der sich z.Zt. im Verfahren befindende Bebauungsplan Nr. 77 "Kruhnskoppel" an, auf dem hauptsächlich Doppel- und Einzelhäuser sowie Hausgruppen geplant sind. Westlich verläuft die gewachsene Straßenrandbebauung der Hamburger Straße.

2.0 Planungsziele

Aufgrund der weiterhin starken Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnzwecke in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, beabsichtigt die Gemeinde die Bereitstellung dringend benötigter Wohnbauflächen.

Gemäß dem Schulentwicklungsplan beabsichtigt die Gemeinde um die Schulversorgung in Henstedt-Ulzburg zu sichern, eine zweizügige Grundschule in dem vom Einwohnerzuwachs am stärksten beteiligten Ortsteil Ulzburg-Süd zu errichten.

Das zukünftige Baugebiet soll möglichst harmonisch in die Landschaft eingebunden werden, durch eine Durchgrünung des Wohngebietes sowie eine Eingrünung des Siedlungsrandes im Norden und eine Grünverbindung zum Baugebiet B-Plan Nr. 77 "Kruhnskoppel".

3.0 Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 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-).

3.2 Flächennutzungsplan

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

Für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 99 "Schule Ulzburg Süd - Abschiedskoppel" stellt der wirksame Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar.

3.3 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 Siedlungsentwicklungsflächen vorgesehen.

4.0 Entwicklung des Planes

4.1 Bebauung, Art und Maß der baulichen Nutzung

Der nördliche und östliche Bereich des Baugebietes ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Vorgesehen sind Einzel - und Doppelhäuser, die sich an den geplanten B-Plan Nr. 77 "Kruhnskoppel" anschließen.

Die Gemeinbedarfsfläche ist für die zukünftige Schule Ulzburg - Süd vorgesehen, mit einer kleinen Sporthalle sowie ein östlich angrenzendes Schulbiotop in Form einer Versickerungsmulde.

Entsprechend der gewachsenen Struktur entlang der Hamburger Straße sind die Flächen als Mischgebiet festgesetzt. Das nördliche Baugebiet kann in offener Bauweise als Geschosswohnungsbau mit Gewerbefläche umgesetzt werden.

Die überbaubaren Wohnbauflächen werden als Einzelausweisungen vorgenommen um eine geordnete Entwicklung zu sichern und bei zusammengelegten Grundstücken struktursprengende Gebäude zu verhindern.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Die Grundflächenzahlen von 0,15 bis 0,28 ermöglichen gleichmäßige überbaubare Flächen angepaßt an die Grundstücksgröße. Die Grundflächenzahl der Gemeinbedarfsfläche von 0,2 ist auf den Bedarf der geplanten 2-zügigen Grundschule mit Sporthalle abgestimmt.

Nur die Gemeinbedarfsfläche und die Mischgebietsflächen sind mit II Vollgeschossen ausgewiesen, damit ein Anschluß an die südlich liegenden Baugebiete entlang der Hamburger Straße gegeben ist. Um aber ein Einfügen der Einzelhausbebauung in die sich anschließende Landschaft zu gewährleisten, sind die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete mit I Vollgeschoss 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 Städtebauliche Daten

Der Planbereich, in der Planzeichnung Teil A durch eine unterbrochene, schwarze Linie gekennzeichnet, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 10,45 ha.

Die Flächen teilen sich überschlägig wie folgt auf:

	Fläche ha	WE Anzahl	St. Anzahl	P. Anzahl	St. + P. ges.
MI	0,56	20	20	7	27
WA	1,92	37	37	12	49
Gem.	1,86	-	35	12	47
VF	0,56	-	-	-	-
Ö. GR	0,51	-	-	-	-
AG	1,54	-	-	-	-
LW	3,14	-	-	-	-
§15a	0,02	-	-	-	-
W	0,34	-	-	-	-
Ges.	10,45	57	92	31	123

MI = Mischgebiet, WA = Allgemeines Wohngebiet, Gem. = Gemeinbedarfsfläche, VF = Verkehrsfläche, Ö.GR = öffentliche Grünfläche, AG = Ausgleichsfläche, LW = Landwirtschaft, §15a = Biotop, W = Wald,

WE = Wohneinheiten, St. = Stellplätze, P. = öffentliche Parkplätze

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. 131 Personen geschaffen.

4.3 Gestaltung

Die planerische Zielsetzung, das siedlungstypische städtebauliche Erscheinungsbild zu erhalten, erfordert entsprechende Anforderungen an die Gestaltung der Baukörper und der Freiflächen, die als gestalterische Festsetzungen im Text Teil B formuliert worden sind.

Diese Festsetzungen sind nötig, damit auch bei Neubauten eine Maßstäblichkeit erreicht wird, die eine verträgliche Einbindung in die Umgebung ermöglicht.

Eine homogene Wirkung einer Siedlung ist auf den Einsatz sparsamer architektonischer Mittel und die Beschränkung auf wenige Materialien zurückzuführen.

Das Erscheinungsbild der Wohnbausiedlung wird besonders durch Dachform und Dachfarbe sowie der Hauptfirstrichtung geprägt und wurde deshalb 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.

Die einzelnen Firsthöhen wurden festgesetzt um eine optische Anpassung an das natürlich gewachsene Bodenniveau zu gewährleisten. Es soll damit vermieden werden, daß das gewachsene Terrain durch Bodenaufschüttungen unnatürlich überformt wird.

4.4 Grünordnung

Die zukünftige Errichtung von baulichen Anlagen und Erschließungswegen im Plangebiet stellt aufgrund der Bodenversiegelung, dem veränderten Kleinklima, Kaltluftschneisen, Landschaftsbild etc. einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar.

Die Notwendigkeit dieses Eingriffs begründet sich aus städtebaulicher Sicht mit dem dringenden Bedarf von Wohnraum in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.

Die im Bebauungsplan dargestellten Maßnahmen tragen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen bei. Die Gestaltung des neuen Baugebietes erfolgt unter Beibehaltung fast des gesamten, das Plangebiet prägenden Großbaum- und Knickbestandes .

Bei Umsetzung der im Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bleibt ein Kompensationsdefizit. Deshalb werden parallel zu dem Bebauungsplan die landschaftspflegerischen Belange und erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in einem Grünordnungsplan behandelt.

Die entsprechenden Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind in die Planzeichnung Teil A und im Text Teil B eingearbeitet worden.

4.5 Verkehrserschließung und Ruhender Verkehr

4.5.1 Verkehrserschließung

Durch die neu geplante Wohnstraße in Ost- West -Richtung innerhalb des Baugebietes mit Anschluß an die Hamburger Straße (B 433) ist eine Anbindung an das regionale Straßenverkehrsnetz gewährleistet.

Desweiteren besteht eine Fahrverbindung zwischen dem B-Plan Nr. 77 "Kruhnskoppel" und dem Plangebiet nur für Not-, Rettungs- und Müllfahrzeuge, um zwischen der Hamburger Straße und der Straße Dammstücken, südlich des B-Planes Nr. 77 keine Abkürzungsmöglichkeiten und Durchgangsverkehre zu schaffen. Diese Straßenverbindung soll durch Verkehrspoller geöffnet oder geschlossen gehalten werden können.

Die Planstraße sollte über einen abgesetzten Geh- und Radweg verfügen, mit Anschluß an den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wanderweg, um den Schülern einen sicheren Schulweg zu gewährleisten.

4.5.2 Ruhender Verkehr

Auf der Grundlage des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein vom 16.08.1995 sind die privaten Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

Bei einer Anzahl von insgesamt ca. 57 Wohneinheiten und der geplanten Schule, sind ca. 31 öffentliche Parkplätze erforderlich. Nachgewiesen und angemessen verteilt in den öffentlichen Straßenräumen sind ca. 43 öffentliche Parkplätze.

Das Überangebot der öffentlichen Parkplätze, soll als zusätzliches Angebot vorbehalten werden, um die Bewohner des Plangebietes durch den evtl. mehraufkommenden Verkehr durch die Schule und die Sporthalle, nicht unnötig zu belasten.

4.6 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. Für das östlich daran grenzende Allgemeine Wohngebiet ist an den westlichen Gebäudefronten ein Lärmpegelbereich von III angegeben. Entsprechend dieser Lärmpegelbereiche 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.

Es kann davon ausgegangen werden, daß für die geplante Schule keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, da die westliche Grenze der überbaubaren Fläche der Schule im gesamten Bereich einen Abstand von mehr als 50,00 m von der Hamburger Straße hat. Die tatsächliche Lage der Schule und der darin befindlichen Klassenzimmer wird erst im Bauantragsverfahren bekannt. Aktive Lärmschutzmaßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten.

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 in die Großkläranlage Hetlingen.

c) Oberflächenentwässerung

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser der privaten Grundstücke sowie der Gemeinbedarfsfläche 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 oder in die vorgesehenen Versickerungsmulden einzuleiten.

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 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.

h) Feuerlöscheinrichtungen

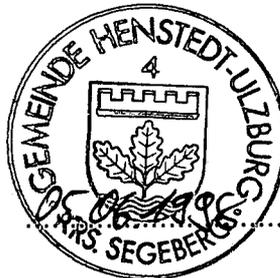
Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen.

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 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



Der Bürgermeister