

Inhaltsverzeichnis

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

- 2.0 Planungsanlaß und 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 Verkehr
 - 4.7.1 Verkehrserschließung
 - 4.7.2 Ruhender Verkehr

- 5.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

- 6.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Anlage

Architektur + Stadtplanung
Dipl.-Ing. M. Baum
Weidenallee 26 a - 20357 Hamburg
Tel.: 040/441419 - Fax: 040/443105

1. 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 21.05.1996 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 100 "Kammerloh - Ostteil" für das Gebiet südlich des Birkenweges, bzw. der Bebauung am Birkenweg - östlich der Bahnhofstraße (neuer Abschnitt) - nördlich der Lindenstraße - westlich des Kirchweges 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 Katastergrundlage (M 1:1000) des Vermessungsbüros Dipl. Ing. Patzelt, Norderstedt.

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

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Ortsteils Ulzburg, westlich angrenzend an den neu zu errichtenden Bahnhofsbereich und das Ulzburg-Center, die z.Z. durch die Bebauungspläne Nr. 74 und Nr. 63 überplant werden. Die AKN-Haltestelle Ulzburg-Mitte ist rund 250 m entfernt.

Die Flächen des Plangebietes sind größtenteils unbebaut, da sie als Freihalte-trasse für die AKN-Bahn dienen. Lediglich der nördliche Bereich sowie entlang des Kirchweges und der Lindenstraße sind in Form von Reihenhäusern bzw. einer Einzelhausbebauung bebaut.

Die vorhandene Bebauung dient zum größten Teil der Wohnnutzung.

Westlich des Plangebietes schließt sich ein Reihenhäuserneubaugebiet an, im Norden Geschößwohnungsbau im Birkenweg, im Osten das sich in der Überplanung befindende Ortszentrum und im Süden gemischte Wohnbebauung im Bereich der Lindenstraße.

2.0 Planungsanlaß und Planungsziele

Der vorliegende Plangeltungsbereich war zuvor Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 36 "Kammerloh". Dieser Ursprungsplan ist seit 1984 rechtskräftig. Anlaß und Planungsziel war die zur damaligen Zeit geplante Verlegung der AKN-Eisenbahntrasse und Neubau des Bahnhofes westlich von Ulzburg-Mitte.

Durch die Planungen zum Umbau der AKN-Trasse und des Bahnhofes im innerörtlichen Bereich Ulzburgs bedarf das Kammerlohgebiet der Überplanung, um diese städtebaulich wertvollen, zentrumsnahen Flächen einer adäquaten Nutzung zu zuführen. Aus diesem Grunde wird für die Fläche südlich des Birkenweges bzw. der Bebauung am Birkenweg - östlich der Bahnhofstraße (neuer Abschnitt) - nördlich der Lindenstraße - westlich des Kirchweges der vorliegende Bebauungsplan erstellt.

Der Bebauungsplan Nr. 36 hat in der Zwischenzeit mehrere Änderungen (1. bis 5.) erfahren, wovon lediglich die 1. Änderung Rechtskraft erlangt hat. Die 2. bis 5. Änderung haben das Verfahren noch nicht vollständig durchlaufen. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch, parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die alten Verfahren zu Ende zu führen.

Auf der Grundlage des Rahmen- und Strukturplanes "Zentrum Ulzburg" werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 100 folgende Planungsziele angestrebt:

- Überplanung der ehemaligen Kammerloh-Trasse (Bahnanlagen) und Festsetzung von Wohnbebauung in leicht verdichteter Bauweise (Reihenhausbebauung)
- Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergarten"
- Festsetzung einer Fläche zur Errichtung einer Altenwohnanlage
- attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung
- Durchgrünung des Plangebietes

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.

"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).

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.

Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich im östlichen Teil, im Bereich Kirchweg aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, wo Mischbauflächen dargestellt sind. Im mittleren und westlichen Bereich des Plangebietes stellt der wirksame Flächenutzungsplan entsprechend der AKN-Kammerlohrtrasse Bahnanlagen und eine Park&Ride-Anlage dar. Hier weicht der vorliegende Bebauungsplan aufgrund der neuen AKN-Trassenplanung (vgl. Planfeststellungsbeschuß vom 10.11.1995; Aktenzeichen: 520 b - 622.228 - 2.3 - 2.7; Erlaß vom Minister für Wirtschaft, Technik und Verkehr) vom wirksamen Flächennutzungsplan ab. Gemäß Planfeststellungsbeschuß wird die ursprüngliche Kammerlohrtrasse verworfen und die AKN-Trasse verbleibt, nunmehr zweigleisig, in abgedeckelter Troglage im Zentrum, östlich des Plangebietes. Der Bebauungsplan hat auf den Freihalteflächen nunmehr Wohnbauflächen festgesetzt.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, der z.Z. erstellt wird, werden die Bahnanlagen entsprechend dem Planfeststellungsverfahren dargestellt und die Flächennutzungen des vorliegenden Bebauungsplanes, die sich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln, eingearbeitet.

4.0 Entwicklung des Planes

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung im Westen und als Übergangszone zum neuen Ortszentrum im Osten strebt die Gemeinde für das Plangebiet "Kammerloh" eine leicht verdichtete Bebauung mit einer Durchgrünung an, die das Empfinden eines "Wohnens im Park" vermittelt.

Fuß- und Radwegeverbindungen sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung sind in die bandartige Grünstruktur eingebunden und entwickeln sich aus dem Rahmen- und Strukturplan "Zentrum-Ulzburg".

4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Zentrumsnähe strebt die Gemeinde eine Umstrukturierung des Kirchweges und der Lindenstraße von einer Wohnnutzung hin zu einer Mischnutzung i.V.m. einer höheren Verdichtung der Bebauung an (vgl. Rahmen- und Strukturplan Zentrum Ulzburg). Vor diesem Hintergrund sind die Baugebiete in diesem Bereich als Mischgebiete festgesetzt.

Im Anschluß an die mehrgeschoßigen Wohn- bzw. Geschäftsbauten ist der westliche Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um sich der im Westen vorhandenen baulichen Nutzung anzupassen. Hier strebt die Gemeinde Reihenhäuser an.

Nördlich der öffentlichen Grünfläche "Parkanlage" ist eine Altenwohnanlage vorgesehen. Nördlich daran anschließend ist eine Fläche für einen Kindergarten geplant, der in der Planzeichnung als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt ist.

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 Nutzungscharakter des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Henstedt-Ulzburg vereinbar sind.

4.2 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.

Entlang des Kirchweges ist die Geschossigkeit mit drei Vollgeschossen festgesetzt, um der zentrumsnahen Lage Rechnung zu tragen. Hier wird mit einer GRZ von 0,5 eine höhere Verdichtung angestrebt.

In den übrigen Baugebieten ist eine Zweigeschossigkeit festgesetzt, so daß eine Höhenabstufung vom Ortszentrum in Richtung Ortsrand erfolgt und sich die Neubauten harmonisch in die im Westen vorhandene ein- und zweigeschossige Bebauung einfügen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entlang des Kirchweges ist eine offene Bauweise mit einer Gebäudelänge von maximal 25 m festgesetzt. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

Diese Festsetzung entspricht der angestrebten baulich-räumlichen Struktur auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Kirchweges, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 63 „Ulzburg-Mitte“ erarbeitet wurde.

Um zu verhindern, dass in dieser zentrumsnahen Lage Einzel- oder Doppelhäuser entstehen, sind im westlichen Plangebiet nur Hausgruppen zulässig.

4.4 Städtebauliche Daten

Der Planbereich, in der Planzeichnung Teil A durch eine unterbrochene, schwarze Linie gekennzeichnet, umfaßt insgesamt eine Fläche von rd. 8,6 ha.

Hieraus ergeben sich folgende überschlägige Berechnungen :

	Fläche ha	WE Anzahl	GE/NU m ²	St. Anzahl	P. Anzahl	St. + P. ges.
MI	3,5	134	5990	254	84	338
WA	2,8	113	-	113	37	150
GEM	0,3	-	2180	10	3	13
AW	0,3	-	1980	5	2	7
VF	1,0	-	-	-	-	-
GR	0,7	-	-	-	-	-
Ges.	8,6	247	10150	382	126	508

MI = Mischgebiet, WA = Allgemeines Wohngebiet, GEM = Gemeinbedarf, AW = Altenwohnheim, VF = Verkehrsfläche, GR = Grünfläche, WE = Wohneinheiten, GE/NU = Gewerbefläche / Nutzfläche, St. = Stellplätze, P. = öffentliche Parkplätze

Von rd. 247 Wohneinheiten, sind rd. 65 Wohneinheiten im Bestand vorhanden. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße für Gemeinden in Großstadtrandlage von 2,3 Personen, wird durch die Realisierung des Bebauungsplanes Wohnraum für rd. 568 Personen geschaffen.

4.5 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen, der befestigten Grundstücksfreiflächen 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 wurden Festsetzungen über die Sockelzonen getroffen.

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, überdachte Stellplätze sowie Anbauten und Nebenanbauten ohne gestalterischen Bezug zu den Hauptgebäuden entstehen und um eine bessere Integration dieser Nebengebäude in die Baugebietsstruktur zu gewährleisten, wurde eine Begrünung der Dächer und Fassaden festgesetzt.

4.6 Grünordnung

Die zukünftige Errichtung von baulichen Anlagen im Plangebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Allerdings existiert für das Plangebiet bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan (B-Plan Nr. 36 "Kammerloh"), in dem Natur und Landschaft durch die AKN-Trasse und die anschließende Park&Ride-Anlage schwerer als nach dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 100 beeinträchtigt würden, in dem für diesen Bereich Reihenhäuser vorgesehen sind (vgl. § 6 (1) 1 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein). Zudem ist im vorliegenden Bebauungsplan im Sinne einer starken Durchgrünung des Plangebietes eine bandartige Grünstruktur in Verbindung mit einer öffentlichen Parkanlage festgesetzt, die sich positiv auf die ökologische Situation des Plangebietes auswirkt.

4.7 Verkehr

4.7.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt über die Bahnhofstraße, Lindenstraße und den Kirchweg.

Dabei werden die geplanten Reihenhäuser der Allgemeinen Wohngebiete Nr. 2 und 3 über - von der Bahnhofstraße senkrecht abzweigende - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen.

Die Flächen des geplanten Kindergartens und der Altenwohnanlage werden durch eine geplante Erschließungsstraße, die von der Bahnhofsstraße abzweigt und in einer Wendeanlage endet, erschlossen. Die Wendeanlage hat einen Durchmesser von 20,00 m, so daß hier auch eine Wendemöglichkeit für Lastkraftfahrzeuge und dreiachsige Müllfahrzeuge besteht.

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

4.7.2 Ruhender Verkehr

Auf der Grundlage des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

Der gegenwärtige bebaute Westrand des Kirchweges wird noch längere Zeit in der jetzt bebauten Form, d.h. Einfamilienhäuser bestehen. Aufgrund der Tatsache, daß der im Osten gegenüberliegende B-Plan Nr. 63 "Ulzburg Mitte" ein reichhaltiges Stellplatzangebot vorhält, geht die Gemeinde davon aus, daß die öffentlichen Parkplätze für diesen Bereich des Kirchweges in öffentlichen Parkflächen des B-Planes Nr. 63 oder im Kirchweg am Straßenrand untergebracht werden.

Da in diesem Bereich sämtliche Grundstücke bebaut sind, kann hier auch keine Fläche für öffentliche Parkplätze ausgewiesen werden.

Wenn Eigentümer von der Festsetzung entlang des Kirchweges Gebrauch machen und III geschossige Gebäude errichten werden, müssen die erforderlichen Stellplätze ohnehin in Tiefgaragen untergebracht werden (siehe Text Teil B Ziff. 3.2) sowie Besucherparkplätze dann auch auf den Grundstücken.

Für die Reihenhausbebauung östlich der Bahnhofstraße ist ausreichender Parkraum im Straßenraum nachgewiesen.

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 Schleswag 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.

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 **22. Sep. 99**


.....
Der Bürgermeister

