

# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 102  
"Prunstwiete"  
der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

*Henstedt*

TEIL A

TEIL C

ARCHITEKTUR  
+ STADTPLANUNG

17.02.1998

Wischhof

Schatzreddar

Hörnnerkamp

16km

## **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 Verkehrserschließung
    - 4.4.1 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), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108, 3113).

## **1.1 Rechtsgrundlagen**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 17.06.1996 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 102 "Prunstwiete" für das Gebiet zwischen Krummacker und Dorfstraße - südlich der Götzberger Straße und der Bebauung Düstelstücken - nördlich des Wohldweges und des Bebauungsplanes Nr. 50 "Nördlich Wohldweg" im Ortsteil Henstedt aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108, 3113)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 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.

Die Bearbeitung des Grünordnungsplanes wurde vom Büro Hess + Jacob, Norderstedt ausgeführt

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 östlichen Bereich des Ortsteiles Henstedt.

Es ist zum überwiegenden Teil bebaut und durch eine Mischnutzung geprägt. Die Bebauung setzt sich aus älteren und neueren Einzelhäusern sowie Reihenhausbauung und ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden zusammen. Das Gebiet liegt somit im gewachsenen Ortsteil und grenzt östlich der Dorfstraße und südlich der Götzberger Straße an diese HAUPTerschließungsstraßen an.

In östlicher Richtung zur Straße Krummacker ist eine zweite Bauzeile im Bebauungsplan Nr. 105 geplant, daran anschließend sind landwirtschaftliche Flächen vorhanden.

Südlich des Plangebietes, entlang der Straße Wohldweg wurden beidseitig Einfamilienhausgebiete auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen erstellt.

## 2.0 Planungsziele

Auf der Grundlage des Oberzieles, eine geordnete Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, dient der vorliegende Bebauungsplan zum einem der planungsrechtlichen Sicherung des Gebäudebestandes und der Gebäudenutzung und zum anderen der Schaffung von zusätzlichem Wohn- und Gewerberaum.

Im einzelnen werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Ziele angestrebt:

- Erhaltung und Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur i.V.m. der Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes u.a. mit Hilfe von gestalterischen Festsetzungen
- Sicherung und Stärkung der vorhandenen Mischnutzung, d.h. Erhaltung der Nutzungsvielfalt, das verträgliche Nebeneinander von Wohnen, Handwerk und Dienstleistungen
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Form einer behutsamen Nachverdichtung im mittleren Bereich des Plangebietes
- Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Grünstrukturen

## 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 Dorfgebiet ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan befindet sich z.Zt. im Verfahren zur Neuaufstellung. Dieser weist für den Geltungsbereich Mischgebietsflächen aus.

#### **4.0 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Die Art der baulichen Nutzung für die bestehenden Baugebiete sowie für die im Rahmen einer ortsgerechten Nachverdichtung vorgesehenen Baugrundstücke wird insgesamt als Mischgebiet gemäß § 6 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Wohnnutzung soll gesichert und entwickelt werden, wobei auch eine, für diesen Siedlungstyp charakteristische, verträgliche Mischung mit nicht störenden Gewerbebetrieben möglich ist.

Entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bebauung festgesetzt.

Um in den Mischgebieten Nr. 9 und 10 eine Grenzbebauung zur Erweiterung der Hausgruppen mit Anbauten zu ermöglichen, ist die Festsetzung getroffen worden, daß eine Grenzbebauung innerhalb dieser Baugrundstücke durchgeführt werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt worden. Diese wurden für jedes Baugrundstück einzeln festgesetzt, um die städtebauliche Eigenart des Ortsteiles zu erhalten und unerwünschte Umstrukturierungen zu verhindern. Hieraus ergeben sich unterschiedliche Grundflächenzahlen, die außerdem gleichmäßige überbaubare Flächen angepaßt an die Grundstücksgröße ermöglichen.

Zur Verhinderung einer städtebaulich unerwünschten Höhenentwicklung der vorgesehenen Baukörper wurde für sämtliche Baugebiete die Firsthöhe auf max. 8,00 m über vorhandenen Terrain textlich festgesetzt.

Die in dem Text Teil B benannten Ausschlüsse (Ziff. 1.1) von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten begründen sich darin, daß diese Nutzungen nicht mit der angestrebten Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes 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. 6,6 ha.

Die Flächen teilen sich überschlägig wie folgt auf:

	Fläche ha	WE Anzahl	St. Anzahl	P. Anzahl	St. + P. ges.
MI	5,69	80	80	27	107
VF	0,56				
p.Gr.	0,35				
<b>Ges.</b>	<b>6,60</b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>27</b>	<b>107</b>

MI = Mischgebiet, VF = Verkehrsflächen, p.Gr. = privates Grün, WE = Wohneinheiten, St. = Private Stellplätze, P. = öffentliche Parkplätze

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt geht die Gemeinde von 46 vorhandenen Wohneinheiten im Mischgebiet aus. Hinzu kommen voraussichtlich 34 neue Wohneinheiten.

#### 4.2 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen, der befestigten Grundstücksfreiflächen und der Einfriedungen soll sich an orts- und regionaltypischen Merkmalen orientieren. Entsprechende gestalterische Festsetzungen sind im Text Teil B formuliert worden.

Mit Hilfe der gestalterischen Festsetzungen soll erreicht werden, daß sich die neu zu errichtenden Gebäude in die gewachsenen Strukturen harmonisch einfügen, so daß der homogene Gesamteindruck des Ortsbildes erhalten bleibt. Individualität kann und soll sich durch eine Vielfalt von Variationen in der Detailgestaltung der Baukörper ausdrücken.

Im Sinne einer ortstypischen Dachgestaltung wird eine Mindestdachneigung von 30° und eine maximale Dachneigung von 45° festgesetzt sowie eine Festsetzung der Dächer mit Pfannen in roten bis rotbraunen Farbtönen.

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

Im Westen des Geltungsbereiches wurde die reetgedeckte Kate mit der Erhaltungsfestsetzung versehen, damit dieses Einzelhaus in seiner individuellen und ortsbildprägenden Gestalt dem dörflichen Charakter erhalten bleibt.

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**

Die wesentlichen Ziele der Grünordnung sind :

- weitgehende Schonung der vorhandenen Knickstrukturen mit von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen auf den privaten Grundstücken
- Durchgrünung der öffentlichen Verkehrsflächen mit standortgerechten Laubbäumen
- Erhaltung der Hochstamm-Obstwiesen, die als wertvolle Biotope für die heimische Tierwelt dienen

Die zukünftige Errichtung von baulichen Anlagen und Erschließungswegen im Plangebiet stellt aufgrund der Bodenversiegelung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Deshalb werden parallel zu dem Bebauungsplan die landschaftsplanerischen Belange in einem Grünordnungsplan behandelt.

Neben der Beschreibung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen erfolgt eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die entsprechenden Festsetzungen sind in die Planzeichnung A und im Text Teil B eingearbeitet worden. Die geplante Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Sie liegt im Südosten Henstedts und wird vom Plangebiet durch den Bebauungsplan Nr. 105 "Krummacker" getrennt.

### **4.4 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen Wohldweg, Dorfstraße, Götzberger Straße und Krummacker sowie, im Inneren über die Straße Prunstwiete und die neue Planstraße.

Die neue Planstraße verläuft von Westen nach Osten und endet im Osten in einem Wendehammer. Damit die ortsbildprägende Prunstwiete in ihrer Beschaffenheit erhalten bleibt, wurde von einer verkehrlichen Anbindung an die Planstraße für PKW-Verkehr abgesehen. Es ist eine fußläufige Verbindung der beiden Straßen vorgesehen bis hin zur Götzberger Straße. Dieser Gehweg mit einer Breite von 3,00 m sichert die Zuwegung und Durchfahrt im Notfall für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge.

Die Prunstwiete hat eine befestigte Fahrbahnbreite von 3,00 m, die gesamte Fahrbahnbreite durch Randstreifen beläuft sich auf ca. 4,00 m. Im Westen der Straße wird der Bestand ebenfalls auf 4,00 m verbreitert, um den Anforderungen der EAE '95 Rechnung zu tragen.

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

#### **4.4.1 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 das Plangebiet 80 private Stellplätze erforderlich.

Bei einer Anzahl von ca. 80 Wohneinheiten sind ca. 27 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.

#### **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**

Da die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens aufgrund der eingelagerten Geschiebelehmschichten nicht optimal ist, wird auf eine Versickerung des gering verschmutzten Oberflächenwassers auf den Grundstücken verzichtet. Das gesamte anfallende Oberflächenwasser wird in die westlich des Plangebietes gelegenen Wöddelteiche geführt, zwei künstlich angelegte Teiche, deren Ufer mit Gehölz bewachsen sind und die eine relativ naturnahe Struktur aufweisen.



**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.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090 genügen.

**h) Altstandortverdachtsflächen**

Der Altlastenbericht 1996 des Wasserwirtschaftsamtes des Kreises Segeberg weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine Altstandortverdachtsflächen aus. Der Gemeinde sind darüberhin- aus in diesem Gebiet keine Verdachtsflächen bekannt.

Sollten dennoch Altstandortverdachtsflächen zukünftig bekannt werden, 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 17. FEB. 1998

Der Bürgermeister

