

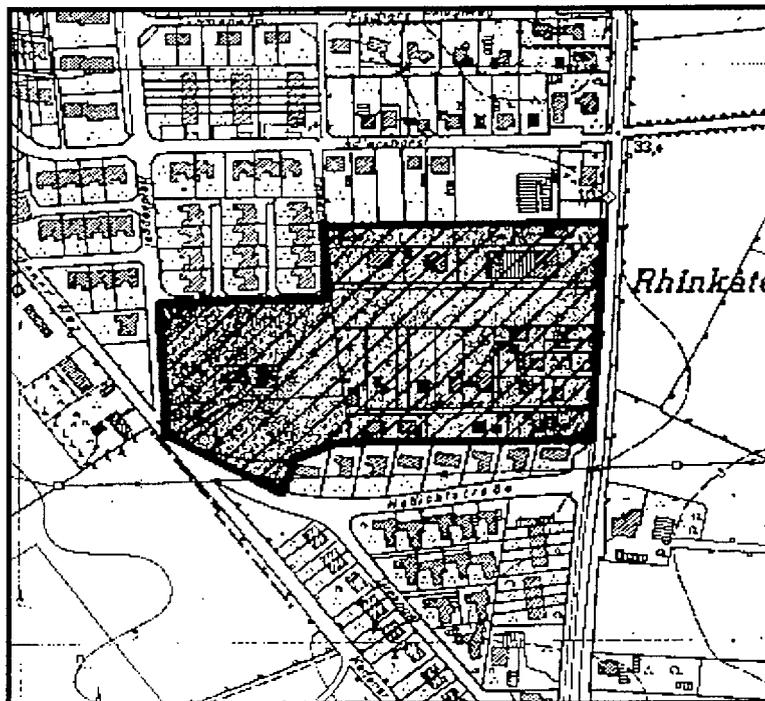
## BEGRÜNDUNG

Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108, 3113) zur Satzung  
der Gemeinde Henstedt- Ulzburg, Kreis Segeberg über den

### **Bebauungsplan Nr. 103**

#### **„Östlich Fasanenweg“**

für das Gebiet westlich der Hamburger Straße - nördlich der Bebauung in der  
Habichtstraße - östlich der Habichtstraße sowie südlich und östlich des Fasanenweges  
- und südlich der Straße Adlerhorst.



Ingenieurpartnerschaft für **p**lanung und **b**auleitung  
Kolls Reese Rautenberg  
Krögerskoppel 23  
24558 Henstedt- Ulzburg  
Tel.:(04193) 968562-63  
Fax: (04193) 968564  
E-Mail: ipb-ingenieure@t-online.de

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		<b>Seite</b>
<b>1.0</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>	
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Bestand und Lage des Gebietes	3
1.3	Altlastenverdachtsflächen	4
1.4	Größe und Nutzung	4
<b>2.0</b>	<b>Anlaß und Ziele des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>3.0</b>	<b>Übergeordnete Planungsgrundlagen</b>	<b>5</b>
3.1	Regionalplanung	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
<b>4.0</b>	<b>Grundzüge der städtebaulichen Konzeption</b>	<b>5</b>
4.1	Verkehrliche Erschließung	5
4.2	Ruhender Verkehr	5
4.3	Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung	6
4.4	Grünordnung	6
4.4.1	Ziele der Grünordnung	6
4.4.2	Vorhandene Waldflächen	6
4.4.3	Eingriff in die vorhandene Waldfläche	6
4.4.4	Weitere Festsetzungen	8
4.5	Gestaltung	8
4.6	Schallschutz	8
<b>5.0</b>	<b>Ver- und Entsorgungseinrichtungen</b>	<b>10</b>
5.1	Wasserversorgung	10
5.2	Schmutzwasser	10
5.3	Oberflächenwasser	10
5.4	Elektrische Energieversorgung	10
5.5	Gasversorgung	10
5.6	Abfallbeseitigung	10
5.7	Feuerlöscheinrichtungen	11
<b>6.0</b>	<b>Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens</b>	<b>11</b>

## **1.0 Planungsgrundlagen**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt- Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 29.10.1996 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 103 „östlich Fasanenweg“ für das Gebiet westlich der Hamburger Straße – nördlich und östlich der Bebauung in der Habichtstraße - südlich und östlich des Fasanenweges - und südlich der Straße Adlerhorst aufzustellen.

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (Bau-GB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108, 3113)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1960 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Planzeichenverordnung 1960 (PlanzV 90) vom 18.12.1960 (BGBl. 1961 I S. 58)

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage (M 1:1000) des Vermessungsbüros Dipl. Ing. Patzelt, Norderstedt.

Die lärmtechnische Untersuchung wurde von der Taubert und Ruhe GmbH am 16.11.1993 für ein benachbartes Gebiet durchgeführt und ist wegen der gleichartigen Situation übertragbar.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte durch die Ingenieurpartnerschaft für Planung und Bauleitung mit Sitz in Henstedt-Ulzburg.

### **1.2 Bestand und Lage des Gebietes**

Der westliche Bereich des Plangebietes ist mit zwei Einzelhäusern und Nebengebäuden bebaut.

Entlang des unbefestigten Eichenweges sind Siedlungshäuser mit rückwärtig angrenzenden ehemaligen Stallgebäuden vorhanden.

Die südliche Straßenseite des Adlerhorstes ist mit eingeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern bebaut.

Westlich der Hamburger Straße steht zwischen Wohnhäusern eine zur Zeit ungenutzte Gewerbehalle. Die Bebauung der Hamburger Straße ist durch eine schmale, lange Wiese unterbrochen.

### **1.3 Altlastenverdachtsflächen**

-entfällt-

### **1.4 Größe und Nutzung**

Die Gesamtgröße des überplanten Bereiches beträgt 3,94 ha. Zukünftig entfallen auf die Mischgebiete ca. 8.400 m<sup>2</sup> und auf das allgemeine Wohngebiet (WA) ca. 31.000 m<sup>2</sup>. Die Verkehrsflächen nehmen eine Größe von ca. 2.900 m<sup>2</sup> ein. Die überschlägige Abschätzung der zu erwartenden neuen Wohneinheiten basiert auf der Annahme, daß ca. 2/3 der Grundstücke mit zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bebaut werden. Es ergibt sich hieraus für das Gesamtgebiet eine zu erwartende Anzahl von ca. 65 Wohneinheiten. Derzeit befinden sich ca. 19 Wohneinheiten in dem überplanten Bereich. Bei einer statistisch anzusetzenden Belegung von 2,3 Personen pro Wohneinheit ergibt sich ein zusätzlicher Wohnraum für ca 87 Personen.

### **2.0 Anlaß und Ziele des Bebauungsplanes**

Ziele des Bebauungsplanes sind:

- Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung im rückwärtigen Bereich der teilweise sehr großen Grundstücke entlang des Eichenweges
- Anbindung der geplanten Wohngebiete an den Fasanenweg
- Ausweisung von Flächen für Wohnhäuser mit einem Vollgeschoß

### **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 Entwicklung und Besiedelung auf der Entwicklungsachse. (Regionalplan für den Planungsraum I, 1987, Fortschreibung 1995 -Entwurf-).

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtlich wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg datiert aus dem Jahre 1982 . Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 103 „Östlich Fasanenweg“ stellt der wirksame Flächennutzungsplan, ebenso wie die noch nicht rechtskräftige Neuaufstellung, als bebaute Fläche dar.

### **4.0 Grundzüge der städtebaulichen Konzeption**

#### **4.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der Wohngebiete erfolgt im westlichen Abschnitt von dem Fasanenweg aus über eine neue Ringstraße.

Der mittlere Teil des östlichen Abschnittes wird ebenfalls über eine neu anzulegende Stichstraße mit einem Wendehammer angebunden. Die Kreuzung mit dem Fasanenweg wird aus Gründen der Gestaltung und Verkehrsberuhigung als kreisrunde Naturpflasterfläche ausgeführt.

Vorgesehen ist der Ausbau des Eichenweges als Stichstraße mit Wendehammer und einer fußläufigen Verbindung zu dem neuen Straßenring des westlichen Planungsbereiches.

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

#### **4.2 Ruhender Verkehr**

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

Zusätzlich werden in der Ringstraße neun öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

#### **4.3 Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Wohnbauflächen sind als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzt. Vorgesehen sind Einzel-, Doppelhäuser und die Sicherung der bestehenden Gebäude.

Die überbaubaren Flächen wurden als Einzelausweisungen vorgenommen um eine geordnete Entwicklung, angepaßt an den Gebäudebestand, zu sichern und bei zusammengelegten Grundstücken struktursprengende Gebäude zu vermeiden. Hieraus ergeben sich unterschiedliche Grundflächenzahlen. Die Festlegung der Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird in diesem Sinne ebenfalls getroffen, um einer in diesem Gebiet zum Schutz der bestehenden Einzelhausstruktur unangemessenen Verdichtung mit negativen Folgen für die Infrastruktur (Stellplätze, Parkplätze sowie deren Zufahrten etc.) zu begegnen. Die in dem Text Teil B benannten Ausschlüsse (Ziff. 1.1 und 1.2) von Tankstellen und Vergnügungsstätten begründen sich darin, daß diese Nutzungen nicht mit der angestrebten Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes vereinbar sind.

#### **4.4 Grünordnung**

Die zukünftige Bebauung und Befestigung von Verkehrsflächen im Plangebiet stellt einen Eingriff in Landschaft und Natur dar. Die Notwendigkeit dieses Eingriffs begründet sich aus städtebaulicher Sicht mit dem dringenden Bedarf von Wohnraum in der Gemeinde Henstedt- Ulzburg.

Da die geplante Bebauung ausnahmslos bereits jetzt nach §34 Bau-GB möglich wäre, ist ein Ausgleich für Flächenversiegelungen und die Aufstellung eines Grünordnungsplanes nicht erforderlich.

#### **4.4.1 Ziele der Grünordnung**

Ziele der Grünordnung sind insbesondere:

- die Bereitstellung von einer Fläche zur Ersatzaufforstung gem. § 12 Landeswaldgesetz die noch nicht Wald ist, sowie die ökologische Aufwertung der vorhandenen kleinteiligen Wald- und Grünflächen im Bebauungsplangebiet,
- der Erhalt der privaten Gärten im vorhandenen Charakter,
- eine möglichst geringe Versiegelung des Bodens,
- die Versickerung des gesamten anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken (Eingriffsminderung), soweit dieses technisch möglich ist,
- die Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen und Angabe der überbaubaren Grundfläche.

#### **4.4.2 Vorhandene Waldflächen**

Die Gesamtfläche der ausgewiesenen Wohnbaugebiete beträgt ca. 3,6 ha. Von dieser Fläche sind zur Zeit ca. 6.250 m<sup>2</sup> durch bauliche Anlagen überdeckt. Das Landschaftsbild wird geprägt durch die vorhandene Siedlungsstruktur mit Restflächen von Wald im südlichen Bereich des Planungsgebietes.

#### **4.4.3 Eingriff in die vorhandene Waldfläche**

Das Landeswaldgesetz (§12 Abs. 2 und §32 Abs. LWG GVOBl. Seite 438 vom 11.08.1994) verpflichtet den Verursacher bei Umwandlung von Wald eine Ersatzaufforstung auf Flächen, die nicht Wald sind und dem umzuwandelnden Wald nach Lage, Beschaffenheit und künftiger Funktion gleichwertig sind oder werden können (Ersatzaufforstung) vorzunehmen.

Für die südlich gelegene Waldfläche wird die Gemeinde Henstedt- Ulzburg, entsprechend den Vorgaben der Forstbehörde, eine Ersatzaufforstung vornehmen und bei anstehender Nutzung des Gebietes eine geeignete Wiederaufforstungsfläche, die die Voraussetzungen gem. § 12 Landeswaldgesetz erfüllt, in ihren Besitz bringen. Um den zu erwartenden Ausgleich zu erbringen wird das Gebiet ca. 1 ha groß sein.

#### **4.4.4 Weitere Festsetzungen**

Für Einzelbäume innerhalb der Neubauflächen ist im Bebauungsplan ein Pflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzt worden. Desgleichen ist ein Anpflanzgebot für Einzelbäume innerhalb der Verkehrsflächen getroffen worden, um auch eine gute Durchgrünung der Verkehrsflächen zu erhalten. Unterhalb der Leiterseile der Hochspannungsleitung ist ein Mindestabstand des Bewuchses von 3,25 m dauerhaft einzuhalten.

#### **4.5 Gestaltung**

Die bauliche Gestaltung der Anlagen soll sich an der bestehenden Bebauung orientieren, um ein harmonisches Nebeneinander von alter und neuer Bebauung zu erreichen. Entsprechende gestalterische Festsetzungen sind im Text Teil B formuliert.

Erforderlich sind gestalterische Vorgaben, die vorhandene und neue Bebauung als harmonische Einheit erscheinen lassen, sich gleichzeitig individueller gestalterischer Vielfalt nicht verschließt.

Die Stellung baulicher Anlagen orientiert sich im wesentlichen an den geplanten Straßenverläufen und den aus der Nachverdichtung resultierenden Zwängen.

Ziel ist es weiterhin, die Harmonie störende Material- und Farbwahlen zu vermeiden. Persönlichkeit soll sich in architektonischen und handwerklichen Details dokumentieren. Die gebäudebezogenen Festsetzungen beschränken sich im wesentlichen auf die Dachneigung, die Eindeckung mit Pfannen sowie auf Fassadenmaterialien und Farben.

Aus ökologischen Gründen sind Befestigungen für Zufahrten und Stellplätzen, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit unterbinden bzw. stark einschränken, unzulässig.

#### **4.6 Schallschutz**

In den östlich gelegenen Mischgebieten sind Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausgewiesen. Westlich der Hamburger Straße (B433) sind für Räume, die dem ständigen Aufenthalt dienen, passive Schutzmaßnahmen erforderlich. Die von der Taubert und Ruhe GmbH für das Bebauungsgebiet „Trögenölk“ ermittelten Lärmpegelbereiche sind wegen der gleichen Rahmenbedingungen

übernommen worden. Für die ermittelten Lärmpegelbereiche ergeben sich folgende resultierende Schalldämm- Maße:

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Bürräume u.ä.
III	35 dB(A)	30 dB(A)
IV	40 dB(A)	40 dB(A)

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Einführung von DIN 4109 und Beiblatt zu DIN 4109, Erlaß des Innenministers vom 15.11.1990 - IV850a - 516.533.11) zu führen. Die erforderlichen Schalldämm- Maße können je nach Stellung der Gebäude von den festgesetzten Lärmpegelbereichen abweichen. Sollen niedrigere als die festgesetzten Schalldämm- Maße ausgeführt werden, so ist dieses rechnerisch im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## **5.0 VER - UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN**

### **5.1 Wasserversorgung**

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

### **5.2 Schmutzwasserentsorgung**

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

### **5.3 Oberflächenentwässerung**

Vorgesehen ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Einzelgrundstücken. Das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen wird der bestehenden Kanalisation zugeführt.

### **5.4 Elektrische Energieversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die Schlesweg AG. Es ist darauf zu achten, daß die erforderlichen Sicherheitsabstände zu der im südlichen Plangebiet kreuzenden Freileitung eingehalten werden.

### **5.5 Gasversorgung**

Geplant ist die Versorgung des Gebietes mit Erdgas von den Hamburger Gaswerken, ein Anschluß - und Benutzungszwang ist nicht vorgesehen.

### **5.6 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg. Für die über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossenen Grundstücke sind die Müllgefäße am Tag der Abfuhr an den entsprechenden Straßenrand zu bringen. Die parallel zu Adlerhorst und Eichenweg verlaufende Erschließungsstraße erhält einen Müllsammelplatz von dem aus die Abfuhr erfolgt. Die Müllabfuhr im Eichenweg erfolgt wie bisher.

**5.7 Feuerlöscheinrichtungen**

Das Löschwasser 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 Bau-GB Gebrauch gemacht werden.

Henstedt - Ulzburg, den 21.03.2001

Der Bürgermeister

