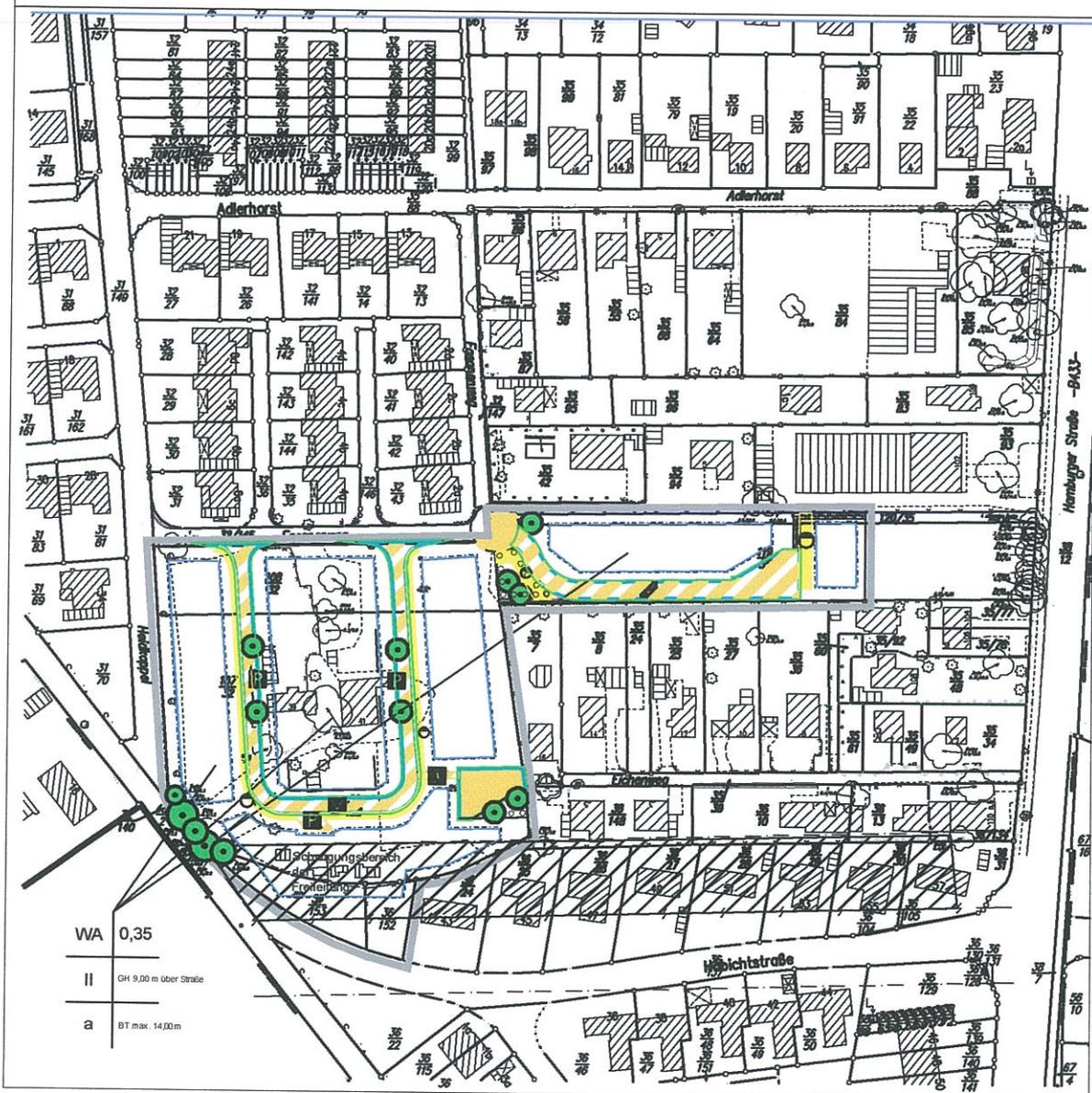


Begründung  
zum  
**Bebauungsplan Nr. 103**  
**„Östlich Fasanenweg“**  
**1. Änderung**  
**der Gemeinde Henstedt-Ulzburg**

FÜR DAS GEBIET - SÜDLICH DES FASANENWEGES -  
NÖRDLICH UND ÖSTLICH DER HABICHTSTRAßE -  
WESTLICH DER BEBAUUNG AN DER HAMBURGER  
STRAßE -





## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN**

#### **1.1 RECHTSGRUNDLAGEN**

#### **1.2 BESTAND UND LAGE DES GEBIETES**

### **2.0 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 GESTALTUNG**

### **5.0 VERKEHR**

#### **5.1 VERKEHRERSCHLIEßUNG**

#### **5.2 RUHENDER VERKEHR**

### **6.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN**

### **7.0 UMWELTBERICHT**



## 1.0 Allgemeine Grundlagen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches, neugefasst durch Bek. v. 23.09.2004 I 2414; zuletzt geändert durch Art. 21 G v. 21.06.2005 I 1818.

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in seiner Sitzung am 18.02.2008 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 103 „Östlich Fasanenweg für das Gebiet – südlich des Fasanenweges – nördlich und östlich der Habichtstraße – westlich der Bebauung an der Hamburger Straße – zu ändern.

Der Bebauungsplan Nr. 103 „Östlich Fasanenweg wurde im Jahre 1996 ins Verfahren gebracht und am 07.06.2001 rechtskräftig.

Die Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da durch die geplante Überarbeitung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die weiteren Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB vorliegen.

### Vereinfachtes Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und es wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich verändert.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 BauGB zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden nicht vorbereitet oder begründet.

Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bek. v. 23.09.2004 I 2414; zuletzt geändert durch Art. 21 G v. 21.06.2005 I 1818
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).



## 1.2 Bestand und Lage des Gebietes

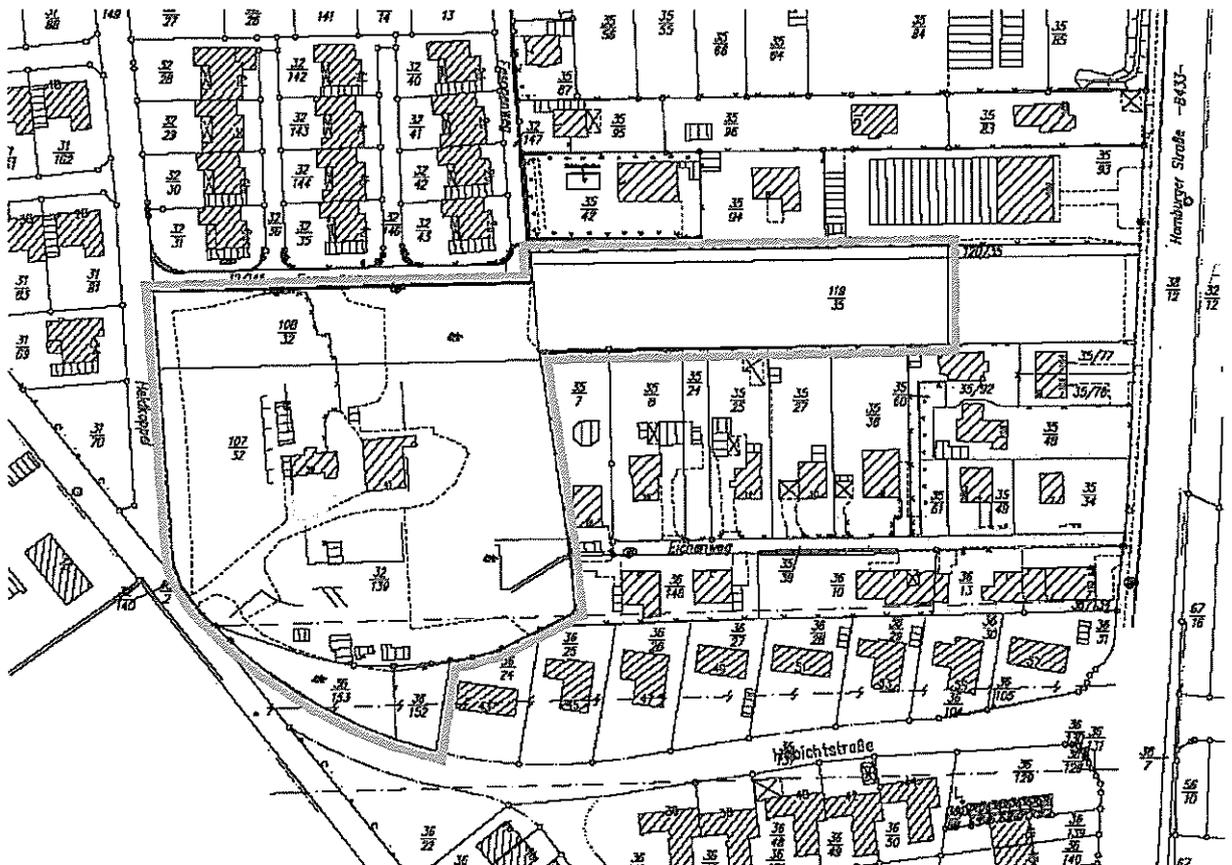
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Ulzburg-Süd. Am westlichen Rand des Plangebietes gliedert sich die Bebauung der Habichtstraße an. Die östliche Grenze des Plangebietes bildet die Bebauung an der Hamburger Straße. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbauflächen dargestellt.

## 2.0 Planungsziele

Die Änderung ist notwendig, um die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Henstedt-Ulzburg zu sichern:

- Die Baugrenzen innerhalb des Änderungsbereiches werden erweitert, so dass eine größere Flexibilisierung der Grundstücksteilungen und möglich ist. Die Veränderung der Geschossigkeit ist notwendig um neue Wohnformen zuzulassen, die Änderung der gestalterischen Festsetzungen dient ebenfalls diesem Ziel.

Die überplanten Flächen werden durch den Fasanenweg und den noch zu bauenden Eulenstieg erschlossen und sind noch nicht bebaut.



Es besteht im Gebiet die die geplanten Erschließungsmaßnahmen durchzuführen und die Bebauung zu beginnen. Die im Ursprungsbebauungsplan festge-



setzten Baugrenzen lassen eine solar optimierte Gebäudeausrichtung nicht zu, daher werden sie geändert.

### 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).

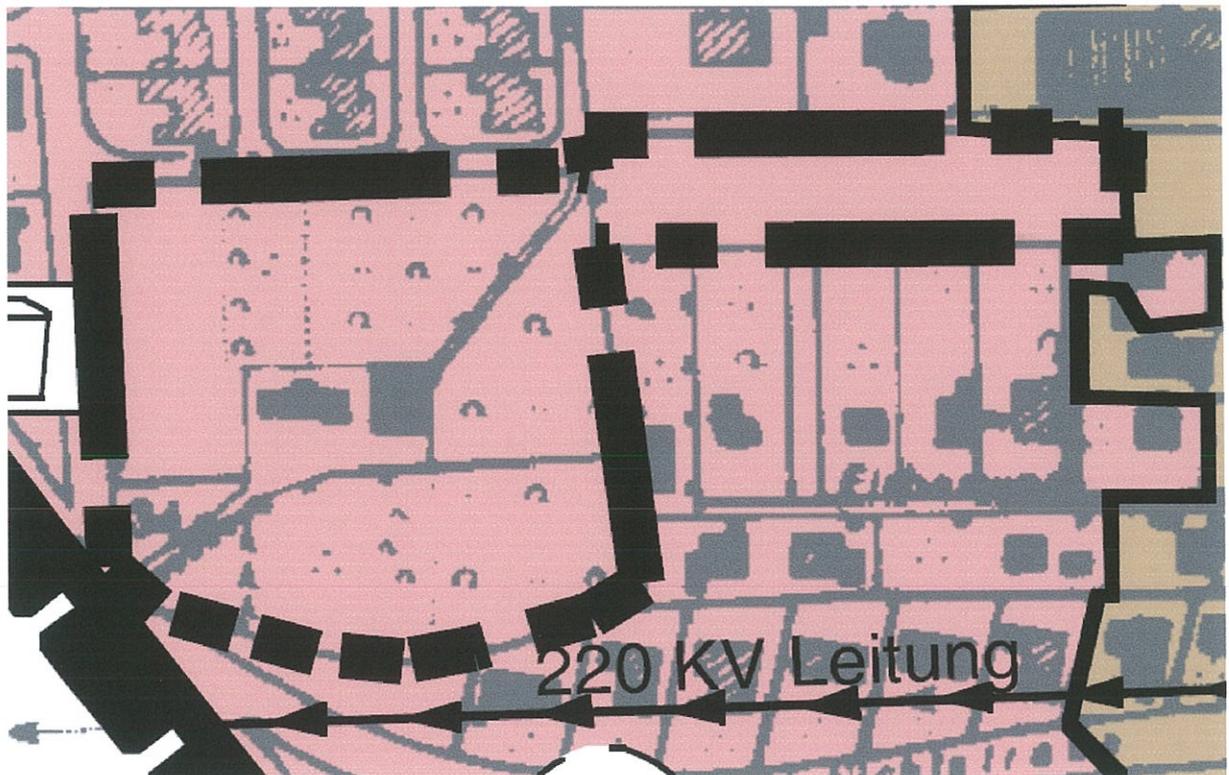
Sie sollen dieser Zielsetzung durch vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

#### Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I Beeinträchtigungen aus Sicht der landesweit bedeutsamen Biotopverbund- und Lebensraumfunktionen und des Artenschutzes nach BNatSchG

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg, MUNF 1998) stellt für das Plangebiet keine besondere Funktion dar.

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 wirksam. Die Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbauflächen dargestellt.



#### **4.0 Entwicklung des Planes**

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung wird entsprechend der vorhandenen Nutzung nach § 4 BauNVO als - Allgemeines Wohngebiet - festgesetzt.

##### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend des Ursprungplanes beibehalten.

##### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauweise wird entsprechend des Ursprungplanes beibehalten. Für die erweiterten Baufenster wird entsprechend der geplanten Nutzung eine zweigeschossige Bauweise vorgeschrieben. Zusätzlich wird eine Bautiefe festgesetzt, um die Baukörper in ihrer Tiefe zu begrenzen. Darüber hinaus wird eine Gebäudehöhe festgesetzt.

##### **4.4 Gestaltung**

Die gestalterischen Festsetzungen werden entsprechend des Ursprungplanes, mit Ausnahme der Dachneigung, beibehalten.



## **5.0 Verkehr**

### **5.1 Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Straße Fasanenweg und Habichtstraße.

Die innere Erschließung erfolgt über die geplanten Wohnwege.

### **5.2 Ruhender Verkehr**

Die notwendigen Stellplätze sind im Ursprungsplan dargestellt und werden in die Änderungsplanung übernommen.

### **5.3 Öffentlicher Personen Nahverkehr**

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der A-Bahnhaltestelle Ulzburg-Süd (Luftlinienentfernung rund 600 m) und ist damit gemäß dem 2. RNVP des Kreises Segeberg angemessen erschlossen.

Die Haltestelle wird durch die Schnellbahnlagen A1 Neumünster - Eidelstedt, A2 Ulzburg Süd - Norderstedt Mitte und A3 Ulzburg Süd - Elmshorn bedient.

## **6.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Systeme und wird entsprechend ergänzt.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 cbm/h im überplanten Gebiet sichergestellt.

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

### Oberflächenentwässerung

Die Dachflächen und das Straßenwasser werden versickert. Dies ist gemäß Bodengutachten möglich. Ein externer Anschluss an die Kanalisation erfolgt nicht.

Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers hat sich an den Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu orientieren.

Auf den Einzelgrundstücken ist die Versickerung über die belebte Bodenzone in Form von Sickermulden und -flächen der Schachtversickerung vorzuziehen. Hof- und Verkehrsflächenwasser ist grundsätzlich ungesammelt über die belebte Bodenzone zu versickern.



## Hochspannungsleitung

Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen – Höhe über alles – der einzusetzenden Baumaschinen und Geräte (Baukräne und andere Hebezeuge, Baugerüste, Förderbänder etc.) und die Bauhöhen geplanter Bauvorhaben (Beleuchtungsanlagen, etc.) zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände einer Begrenzung.

Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhen) zur Prüfung der Sicherheitsabstände an die E.ON gesandt werden.

Für die Prüfung liegt die DIN EN 50341-1 für die im Freileitungsschutzbereich zulässigen Bauhöhen und die DIN VDE 0105/10.97, für die Gewährleistung der Sicherheitsabstände auf der Baustelle zugrunde.

Im Freileitungsschutzbereich müssen zur Fahrbahnoberfläche neu geplanter Straßen und Fahrwege die Sicherheitsabstände gemäß DIN EN 50341-1 gewährleistet sein. Zur Prüfung und Abstimmung werden die Straßenbaupläne (Lageplan, Höhen- und Querprofil) frühzeitig benötigt.

Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen sind innerhalb des Leitungsschutzbereiches abzustimmen.

Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle etc. oder Zwischenlagerungen dürfen innerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsfreileitung nur bis zu der von uns zugelassenen Niveauhöhe vorgenommen werden, da andernfalls Lebensgefahr besteht.

Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, weil die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist.

Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

Da bei Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen (z.B. Campingplätze) erhöhte Abstände gefordert sind diese möglichst außerhalb des Freileitungsschutzbereiches anzulegen

## **7.0 Grünordnung**

Durch diese Bebauungsplanänderung werden die Baufenster erweitert, die bauliche Ausnutzung wird jedoch nicht erhöht, damit sind die im Ursprungsplan getroffenen Aussagen für Eingriff und Ausgleich nach wie vor gültig.

Die im Ursprungsplan festgesetzten erhaltenswerte Bäume entfallen, weil die Bäume einen schlechten Gesundheitszustand aufweisen.



Die starke Kastanie zwischen den beiden Gebäuden ist durch einen Druckzwiesel in ca. 50 cm Höhe gekennzeichnet. Im Bereich der Gabelung hat sich eine Höhlung herausgebildet, in der Wasser steht, das mit Laub und anderen organischen Verrotungsprodukten vermischt ist. Wie weit diese Fäulnisprozesse in den Stamm vorgegangen sind, ist nicht feststellbar. Ein Auseinanderbrechen der beiden Teilstämme an dieser statisch sensiblen Stelle ist insbesondere nach Freistellung des Baumes nicht unwahrscheinlich.

Bei der südlich der Kastanie stehende Weide handelt es sich ebenfalls um einen Zwiesel. An der Stammbasis des einen Teilstammes befindet sich eine tiefe Faulstelle. Die beiden Teilstämme sind durch einen Riss bis an den Wurzelhals getrennt. Die Standsicherheit des Baumes ist nicht mehr gewährleistet.

Die nördlich wachsende Kastanie ist durch sehr weit ausladende basale Starkäste gekennzeichnet. Beim untersten kann von einem regelrechten „Unglücksbalken“ gesprochen werden. Seine Statik ist höchst problematisch. Der nächst höhere Starkast weist auf der Oberseite an der Stammgabel eine ca. 30 cm große nicht überwallte Wunde auf. Damit ist die Zugstabilität des Astes nicht mehr gegeben. Der Stamm über dieser Verzweigung ist auf ca. 1 m Länge und bis zu 20 cm breit aufgerissen. Das frei liegende Holz in diesem Bereich ist morsch. Die Statik auch der Krone ist damit sehr problematisch.

Der Erhalt aller drei Bäume ist mit angemessenen Mitteln nicht zu erreichen

#### **Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gemeinde Henstedt-Ulzburg, 23.10.2008

  
Bürgermeister

