

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 107
"Westlich Große Lohe"



der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG

17.01.2000

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Allgemeine Grundlagen
- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Übergeordnete Planungsgrundlagen

- 2.0 Lage und Bestand des Plangebietes

- 3.0 Planungsziele

- 4.0 Planinhalte
- 4.1 Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung
- 4.2 Mindestgrundstücksgrößen und höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 4.3 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen
- 4.4 Gestaltung
- 4.5 Städtebauliche Daten
- 4.6 Grünordnung
- 4.7 Verkehr
- 4.8 Altlasten
- 4.9 Lärmschutz
- 5.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

- 6.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

1.0 Allgemeine Grundlagen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 17.11.1998 und 21.09.1999 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.107 "Westlich Große Lohe" für das Gebiet: nördlich der Schulstraße - östlich des EBO-Gleisbogen - westlich der Bebauung Große Lohe - inklusive Flurstück 8/109 der Flur 8 Gemarkung Ulzburg - aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137),
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (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. W. Patzelt, Norderstedt.

Den Grünordnungsplan bearbeitet das Büro Hess + Jacob, Norderstedt.

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

1.2 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 Entwurf - Fortschreibung 1995).

"Durch den Ausbau des Ortszentrums Ulzburg zu einem bedarfsgerechten und leistungsfähigen Versorgungs- und Dienstleistungszentrum sollen die zentral- örtlichen Funktionen gestärkt werden. " (Fortschreibung 1998 des Regionalplans für den Planungsraum I)

Der aufzustellende Bebauungsplan entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes entwickeln sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg. Zur Zeit befindet sich die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Verfahren. Auch dieser Plan stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar und schafft damit als vorbereitender Bauleitplan die notwendigen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 107.

2.0 Lage und Bestand des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Ulzburg. Es grenzt im Westen an den Gleisbogen der AKN und im Osten an ein bestehendes Wohngebiet. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die Lindenstraße und im Süden an die Schulstraße. Das Plangebiet wird in nordsüdlicher Richtung durch einen stark prägenden Knick in zwei Teile geteilt sowie auf der östlichen Seite, im mittleren Bereich, durch eine vorhandene § 15a - Fläche. Der gesamte Geltungsbereich ist z.Zt. unbebaut und wird als Grünland genutzt.

3.0 Planungsziele

Aufgrund der weiterhin starken Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnzwecke in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist das Hauptziel des vorliegenden Bebauungsplanes die Schaffung von Wohnraum. Ein weiteres Ziel ist die harmonische Einbindung des Plangebietes in die Landschaft, i.V.m. der Erhaltung und Entwicklung der schützenswerten Grünstrukturen, inkl. der gesetzlich geschützten § 15a - Fläche (LNatschG). Hierzu wird parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet, für die Bauleitplanung relevante Aussagen fließen in den vorliegenden Bebauungsplan ein.

Hinsichtlich der Bebauungsstruktur strebt die Gemeinde entsprechend der Randlage des Plangebietes - im Übergangsbereich Siedlung und freier Naturraum - eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung an.

4.0 Planinhalte

4.1 Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dabei sind die gemäß § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden der angestrebten städtebaulichen Struktur in der Siedlungsrandlage widersprechen und sind darüber hinaus bereits im Ortsteil Ulzburg an zentralen und gut erreichbaren Standorten vorhanden.

Zudem sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt. Die Bauweise harmoniert mit der Randlage des Plangebietes und der östlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine maximale Grundfläche (GR) festgesetzt. Die Festsetzung der Grundfläche hat den Vorteil, dass sie, im Gegensatz zur Grundflächenzahl, unabhängig von der Grundstücksgröße, nicht variiert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als Einzelbaukörperausweisungen vorgenommen, um die angestrebte lockere Bebauung zu sichern und bei zusammgelegten Grundstücken struktursprengende Gebäude zu verhindern.

4.2 Mindestgrundstücksgrößen und höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um spätere Grundstücksteilungen zu verhindern und damit eine für diesen Bereich untypische Massierung der Bebauung zu vermeiden, sind für sämtliche Baugebiete Mindestgrundstücksgrößen von 400qm für Doppelhaushälften und 600qm bis 840qm für Einzelhäuser festgesetzt.

Der Bebauungsplan beschränkt zusätzlich die Anzahl der Wohneinheiten bei Einfamilienhäusern auf eine Wohneinheit mit Einliegerwohnung und bei Doppelhäusern auf eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte. Diese Festsetzung wurde getroffen, um die Förderung von Einfamilienheimen zu unterstützen und in dieser Siedlungsrandlage eine untypische Wohnungsdichte zu vermeiden.

4.3 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

In dem Wohngebiet Nr. 3 ist im Text Teil B die Errichtung von Garagen ausgeschlossen. Durch die Errichtung von Garagen zwischen den Doppelhäusern könnte der Eindruck einer geschlossenen Bebauung entstehen. Dies ist städtebaulich nicht erwünscht, weil die gesamte Umgebung durch eine lockere Bebauung geprägt ist.

Der Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen erfolgt, um den Freiflächenanteil der Grundstücke nicht zu vernichten, stattdessen soll sich die Errichtung von baulichen Anlagen auf einen Bereich des Baugrundstücks konzentrieren. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die nicht genehmigungspflichtigen Nebenanlagen gem. § 69 LBO Schleswig-Holstein.

4.4 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 umgebenden Baustrukturen 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.

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.

4.5 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet ist durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6,2ha.

Im Einzelnen ergibt sich :

- Allgemeine Wohngebiete = 3,8 ha
- Verkehrsflächen = 0,8 ha
- öffentliche Grünflächen = 1,3 ha
- Kinderspielplatz = 0,1 ha
- § 15 a - Fläche (LNatschG) = 0,2 ha

4.6 Grünordnung

Der Bebauungsplan bereitet mit seinen Festsetzungen Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Die Notwendigkeit dieser Eingriffe begründet sich aus städtebaulicher Sicht mit dem dringenden Bedarf von Baugrundstücken in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg. Die zukünftige Errichtung von baulichen Anlagen und Erschließungsanlagen im Plangebiet stellt (aufgrund der Bodenversiegelung, dem veränderten Kleinklima, Knickdurchbrüchen, Landschaftsbild) einen Eingriff in Landschaft und Natur dar. Deshalb werden, parallel zum Bebauungsplan, die landschaftsplanerischen Belange in einem Grünordnungsplan behandelt. Dieser Grünordnungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107, wird aufgrund des § 6 Landesnaturschutzgesetz (LNatschG) in einem separaten Planverfahren aufgestellt. Einzelheiten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen. Neben der Beschreibung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen erfolgt eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die entsprechenden Festsetzungen sind in die Planzeichnung Teil A und im Text Teil B eingearbeitet worden. Die geplante Ausgleichsfläche befindet sich zum einen entlang der Bahn innerhalb des Geltungsbereiches, zum anderen im B-Plan 73 "Wedentwiete" und B-Plan 108 "Ulzburg-Süd" im Bereich der dort überschüssigen (nicht benötigten) Ausgleichsflächen.

Die wesentlichen Ziele der Grünordnung sind:

- nachhaltige Sicherung der nach § 15a geschützten Fläche
- Minimierung der Knickdurchbrüche im Rahmen der Erschließung
- Sicherung der Knicks durch vorgelagerte Knickschutzstreifen
- Anlage eines Grünstreifens zur vorhandenen Bebauung
- Anlage eines Grünstreifens entlang der Bahn zur Einbindung in die Landschaft
- Anlage eines öffentlichen Kinderspielplatzes
- Schaffung einer Fußwegeverbindung zwischen vorhandener und geplanter Bebauung sowie innerhalb des Wohngebietes
- Durchgrünung der Erschließungsstraßen und der Parkplätze

Desweiteren sind die Knicks und Knickschutzstreifen sowie die nach § 15a geschützten Flächen mit Bauzäunen zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Zu erhaltene Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen zu sichern (gem. DIN 18920).

Die Durchgängigkeit der Gräben ist im gesamten Planungsgebiet zu gewährleisten.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die an das Bahngelände angrenzenden Anliegergrundstücke durch ordnungsgemäße Einfriedungen, die keine Öffnungen in Form von Türen oder Tore haben, gegenüber der Baugrundstücke abzugrenzen sind, um damit ein unbefugtes Betreten der AKN-Flächen zu verhindern.

Des Weiteren dürfen Anpflanzungen auf den Anliegerflächen nicht zu einer Behinderung des Eisenbahnbetriebes führen. Außerdem sind bestimmte Pflanzabstände für Bäume und Sträucher auf den ausgewiesenen Grünflächen zur Verkehrssicherung einzuhalten. Die angrenzenden Grundstücksflächen dürfen nicht auf die Gleisanlagen entwässert werden.

4.7 Verkehr

Das Plangebiet ist im Norden an die Lindenstraße angeschlossen und im Süden an die Schulstraße. Für die Schulstraße wird eine Verlegung an die im Westen geplante Neue Gewerbestraße in Erwägung gezogen.

Innergebietliche Erschließung

Die inneren Erschließungsstraßen haben hauptsächlich eine Profilbreite von 9,00m, mit einem beidseitigen Fußweg. Teilbereiche der Straßen führen entlang öffentlicher Grünflächen. Hier verläuft ein einseitige Fußweg auf der Seite der Wohngrundstücke und das Straßenprofil beträgt 7,50m.

Zur Gliederung der Straßenflächen sind Straßenbäume als Pflanzinseln festgesetzt, die auch gleichzeitig der Verkehrsberuhigung dienen sollen. Im Süden des Plangebietes befinden sich westlich des Knicks vier Doppelhäuser. Sie werden jeweils durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen, die von der Planstraße B bzw. von der Schulstraße abzweigen. Die zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind mit einem Geh- und Leitungsrecht verbunden sowie einem Fahrrecht, ausschließlich zugunsten von Notfahrzeugen. Diese Festsetzung wurde getroffen, um hier Abkürzungsmöglichkeiten in das Plangebiet zu vermeiden.

Entlang der Planstraße A wurden, mit Ausnahme des nördlichen Abschnittes, die Zu- und Ausfahrten der Grundstücke gebündelt festgesetzt. In den dazwischen liegenden Bereichen sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig. Diese Festsetzung wurde getroffen, um eine Zerteilung der Straßenfläche durch zu viele Grundstückszufahrten zu vermeiden und die Umsetzung der Bauminsel zu gewährleisten. Zudem wird ein Kettenhauscharakter vermieden, da die gebündelten Grundstückszufahrten die Errichtung von Garagen zwischen allen Baukörpern verhindern.

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

Ruhender Verkehr

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein vom 16.08.1995 unterzubringen. Die öffentlichen Parkplätze sind gebündelt im Plangebiet verteilt festgesetzt und eingegrünt um das Straßenbild aufzuwerten. Um ein gefälliges Straßenbild zu erreichen, soll es keine öffentlichen Parkplätze im direkten Straßenverkehrsraum geben.

Fußwegeverbindung

Fußläufig ist das gesamte Plangebiet entlang des vorgesehenen Fußweges im öffentlichen Straßenraum zu durchqueren. Desweiteren gibt es eine Fußwegeverbindung entlang der § 15a - Fläche und des Kinderspielplatzes sowie eine Verbindung in Richtung Osten bis zur Straße Große Lohe, außerhalb des Plangebietes.

4.8 Altlasten

In der Gemeinde Henstedt-Ulzburg liegt das Verzeichnis der Altstandortverdachtsflächen vor. Danach ist der vorliegende Bebauungsplan nicht von solchen Flächen betroffen. Hinsichtlich möglicher Altstandortverdachtsflächen wird jedoch 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.

4.9 Lärmschutz

Im Januar 1999 wurde durch das Büro Masuch + Olbrisch eine Lärmuntersuchung durchgeführt. Aufgabe war der Schutz vor Lärm von der AKN-Strecke A3, die im Nordwesten des Gebietes verläuft.

Die Ergebnisse der Untersuchung liegen deutlich unter den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete. Es sind keine Lärmschutzmaßnahmen für dieses Gebiet notwendig.

5.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

a) Wasserversorgung

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

Es wird darauf hingewiesen, dass der Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg rechtzeitig vor Beginn der beabsichtigten Erschließung zu benachrichtigen ist.

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

Die Oberflächenentwässerung des Gebietes sieht die Abführung des Niederschlagswassers von den Straßen über die Kanalisation in das bestehende Regenrückhaltebecken Eichberg vor. Für das gering verschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen ist grundsätzlich eine Versickerung auf den Einzelgrundstücken anzustreben.

Da die Versickerungsfähigkeit der natürlich anstehenden Böden von Natur aus gering ist und sich die angenommenen, schwer durchlässigen Bodenverhältnisse bei Bauvorhaben an anderer Stelle im Gemeindegebiet bestätigt haben, wird eine Versickerung auf den Grundstücken nicht zwingend vorgeschrieben. Allerdings ist für die Baugrundstücke 8-13 und 40 - 45, die an vorhandene Gräben angrenzen, die Einleitung des Dachwassers in diese festgesetzt. Das Dachwasser der restlichen Grundstücke wird wahrscheinlich ebenfalls abgeleitet.

d) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswig 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) Feuerlöschrichtungen

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

Die Zufahrten auf den privaten Grundstücken für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Nach Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr bezüglich des Brandschutzes und des Rettungswesens bestehen im Plangeltungsbereich keine Bedenken. Eine Sicherstellung der im Notfall durchzuführenden Maßnahmen ist gegeben.

6.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Realisierung 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 ..02.Mai.2000.....



Def. Bürgermeister