

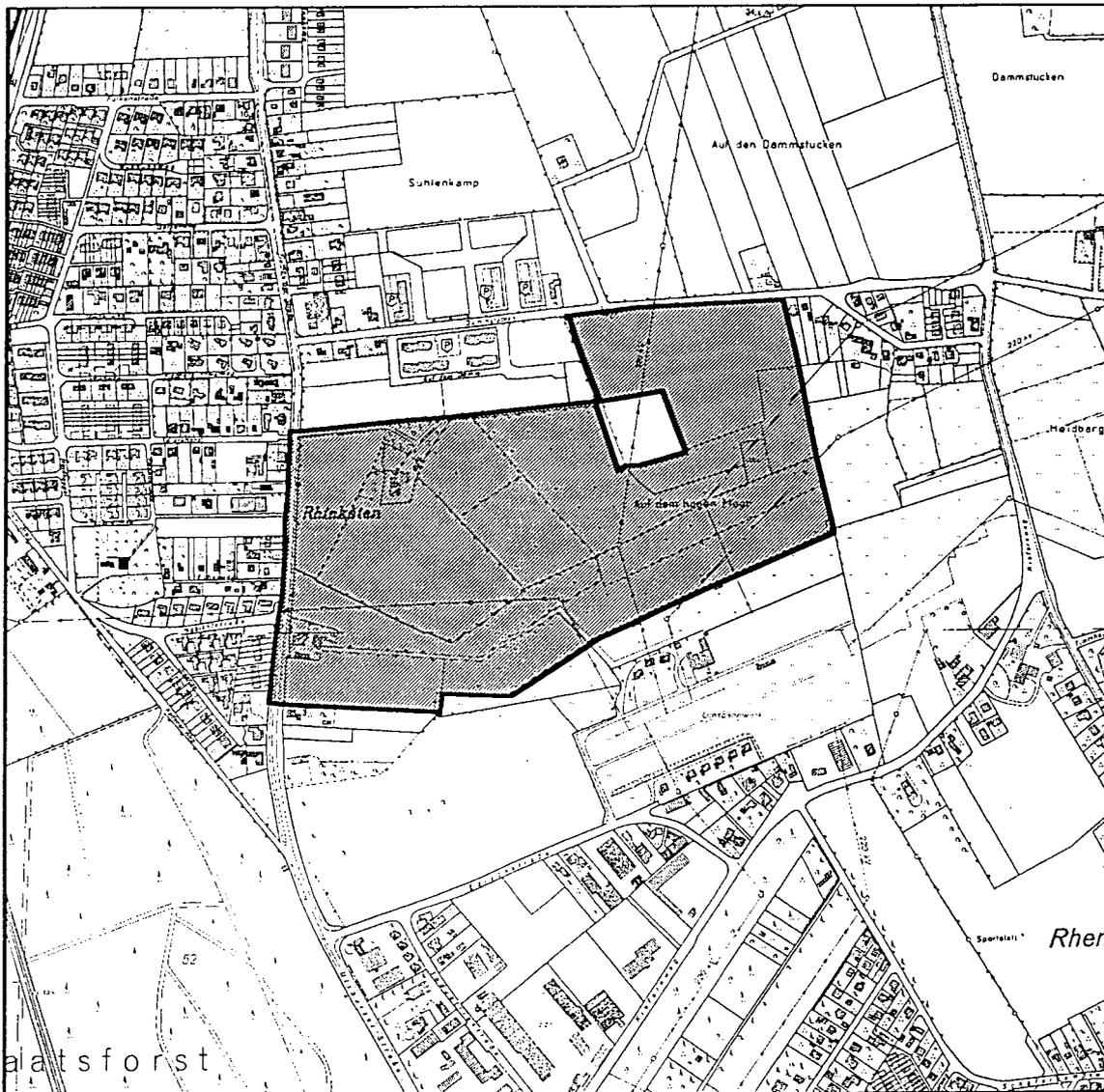
Begründung

zum **Bebauungsplan Nr. 108**
"Ulzburg-Süd - östlich Hamburger Straße"

Gemeinde Henstedt-Ulzburg



Kreis Segeberg
Eing.: 03. MRZ 2003
Anl.



Übersichtsplan M 1 : 10.000

**ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG**

20.03.2001

Satzungsbeschluss

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 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.4 Grundstücksgrößen und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - 4.5 Nebenanlagen
 - 4.6 Gestaltung
 - 4.7 Städtebauliche Daten
 - 4.8 Grünordnung /Ausgleich
 - 4.9 Verkehr
 - 4.10 Altlasten
 - 4.11 Lärmschutz

- 5.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

- 6.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Architektur + Stadtplanung
Graumannsweg 69- 22087 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 16.03.1999 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.108 "Ulzburg-Süd - östlich Hamburger Straße" für das Gebiet: Südlich des Bebauungsplanes Nr. 91 "Südlich Auf dem Damm" und der Straße Dammstücken - westlich des Bebauungsplanes Nr. 54 "Dammstücken-Ostteil" und des Flurstückes 42/1 der Flur 13 Gemarkung Henstedt - nördlich der Flächen des Umspannwerkes der PreussenElektra bzw. der Fläche des RHB Hogenmoor und des Bebauungsplanes Nr. 79 "Gewerbegebiet Rhen" sowie der 1. Änderung und Ergänzung dazu - östlich der Hamburger Straße (B 433) 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.

Die lärmtechnische Untersuchung führt das Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch, Oststeinbek, durch.

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." (Regionalplan für den Planungsraum I - Fortschreibung 1998).

Der aufzustellende Bebauungsplan entspricht den Zielen der Regionalplanung.

Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, die sich z.Z. im Verfahren befindet. Für das Plangebiet sind entlang Dammstücken und Hamburger Straße (B 433) Mischbauflächen und ansonsten Wohnbauflächen dargestellt. Im Süden und Osten werden die Bauflächendarstellungen durch das Niederungsgebiet begrenzt, das als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt ist. Der derzeit noch wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1982 stellt für das Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft dar.

Strukturplan Ulzburg-Süd

Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Strukturplan Ulzburg-Süd. Dieses informelle Planwerk diente als übergeordnete Orientierung für die Bereiche Nutzung, Verkehr und Grün.

2.0 Lage und Bestand des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Ulzburg-Süd. Es wird begrenzt	
im Norden	durch die Straßen Dammstücken bzw. den Bebauungsplan Nr. 91 "Südlich Auf dem Damm",
im Osten	durch den Bebauungsplan Nr. 54 "Dammstücken-Ostteil" sowie das Flurstück 42/1 der Flur 13 Gemarkung Henstedt
im Süden	durch die Flächen des Umspannwerkes der PreussenElektra bzw. die Fläche des Regenrückhaltebeckens Hogenmoor und den Bebauungsplan Nr. 79 "Gewerbegebiet Rhen" incl. der 1. Änderung und Ergänzung sowie
im Westen	durch die Hamburger Straße (B 433).

Der gesamte Geltungsbereich ist, bis auf wenige Ausnahmen im westlichen Bereich, unbebaut. Bei den vorhandenen Gebäuden handelt es sich im Norden um einen gewerblichen Betrieb, der im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes überplant wird, aber Bestandsschutz genießt. Das im Westen vorhandene Wohngebäude wird in den Bebauungsplan integriert und damit planungsrechtlich gesichert. Der südwestlich gelegene Gebäudekomplex wird überplant, genießt aber ebenfalls Bestandsschutz. Die unbebauten Flächen werden z.Z. überwiegend als Grünland genutzt. Im Norden befinden sich Ackerflächen. Die westliche Hälfte des Plangebietes ist durch das Vorhandensein von schützenswerten Landschaftsstrukturelementen wie Knicks, Redder und sonstigen Gehölzbeständen gekennzeichnet. Die östliche Hälfte des Plangebietes wird von einem Entwässerungsgraben durchzogen, der auf das Niederungsgebiet hinweist.

3.0 Planungsziele

In der Gemeinde Henstedt-Ulzburg herrscht nach wie vor eine rege Nachfrage nach Baugrundstücken zur Errichtung von Eigenheimen. Ursache hierfür ist die attraktive Lage in einer weitestgehend intakten Landschaft, das Vorhandensein sämtlicher Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergärten, Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten) und die Nähe zur Freien und Hansestadt Hamburg. Die Siedlungserweiterungsfläche erscheint aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, insbesondere aufgrund der Nähe zum AKN-Haltepunkt Ulzburg-Süd (fußläufige Entfernung) sowie zu den vorhandenen und geplanten Infrastruktureinrichtungen (u.a. geplante Grundschule Ulzburg-Süd und der vorhandene Kindergarten Kranichstraße).

Hauptziele des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Schaffung von Wohnraum sowie die Erweiterung des örtlichen Versorgungsangebotes für den allgemeinen täglichen Bedarf.

Entlang der Hamburger Straße und der Straße Dammstücken ist eine zweigeschossige gemischte Bebauung vorgesehen. Der Grad der Verdichtung steht im Zusammenhang mit den vorhandenen und zu entwickelnden Wohnfolgeeinrichtungen entlang der Hamburger Straße im Ortsteil Ulzburg-Süd zwischen der Falkenstraße und der Habichtstraße. Die übrigen Bauflächen sollen durch eine eingeschossige, aufgelockerte Einfamilien- und Doppelhausbebauung geprägt sein, um die hohe Nachfrage nach dieser Wohnform zu befriedigen und einen harmonischen Übergang vom besiedelten zum unbesiedelten Raum zu schaffen. Die Grundstücksgrößen sollen für die Einfamilienhäuser durchschnittlich rd. 650 qm und für Doppelhaushälften rd. 450 qm betragen, wobei die äußeren Grundstücke im Übergangsbereich zur freien Landschaft entsprechend größer geplant sind.

Konkret werden, auf der Grundlage des Strukturplanes Ulzburg-Süd, folgende Planungsziele angestrebt:

- Entwicklung von Allgemeinen Wohngebieten mit überwiegend Einzelhaus- sowie vereinzelter Doppelhausbebauung;
- verdichtete Bauweise südlich der Straße Dammstücken (Reihenhausbebauung) und entlang der Hamburger Straße (optional Reihenhausbebauung oder Geschosswohnungsbau mit integrierter gewerblicher Nutzung in den Erdgeschosszonen);
- Verbesserung der Nahversorgung Ulzburg-Süd durch einen weiteren Verbrauchermarkt und ergänzenden Einzelhandel entlang der Straße Dammstücken, östlich des Aldi-Marktes;
- Freihaltung der das Plangebiet querenden Hochspannungsleitungen der PreussenElektra von einer Unterbauung;
- Vermeidung eines Zusammenwachsens der Ortsteile Ulzburg-Süd und Henstedt-Rhen;
- Harmonische Einbindung des Plangebietes in die Landschaft, i.V.m. der Erhaltung und Entwicklung der schützenswerten Grünstrukturen (z.B. Knickwälle und Redder); Festsetzung der Flächen für Ausgleich und Ersatz. Hierzu wird parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet.

Der überwiegende Anteil der Flächen steht bereits im Eigentum der Gemeinde, aus diesem Grund ist die Umsetzung der städtebaulichen Ziele weitestgehend gesichert.

4.0 Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

In fußläufiger Entfernung vom Plangebiet ist der AKN-Haltepunkt Ulzburg-Süd vorhanden. Zudem sind sämtliche wichtigen Infrastruktureinrichtungen in unmittelbarer Nähe angesiedelt bzw. in Planung, und das Baugebiet liegt trotz seiner Zentralität in landschaftlich reizvoller Lage. Aufgrund dieser Qualitäten sind die vorgesehen Flächen in Ulzburg-Süd für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sehr gut geeignet. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist daher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Dabei sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die ausgeschlossenen Nutzungen widersprechen der städtebaulichen Konzeption und sind darüber hinaus bereits in den Ortsteilen Ulzburg-Süd und Ulzburg an zentralen und gut erreichbaren Standorten vorhanden.

Mischgebiete sind zum einen entlang der Hamburger Straße (B 433) und zum anderen im nordöstlichen Bereich östlich des vorhandenen Aldi-Marktes festgesetzt.

Dabei sind die zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) 6,7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zudem ist die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a Abs. 3 Nr. 2) nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden der angestrebten städtebaulichen Struktur widersprechen und sind darüber hinaus bereits in den Ortsteilen Ulzburg-Süd und Ulzburg an zentralen und gut erreichbaren Standorten vorhanden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Bebauungsplan über die Anzahl der Vollgeschosse und entweder über die Grundflächenzahl (GRZ) (für das Allgemeine Wohngebiet 10 und die Mischgebiete 1,2 und 5) oder durch die maximale Grundfläche (GR), bestimmt. Damit ist die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

Die Festsetzung der Grundfläche hat den Vorteil, dass sie unabhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße ist und somit auch bei schwankenden Grundstücksgrößen, im Gegensatz zur in Relation gesetzten Grundflächenzahl, nicht variiert. Die maximale Grundfläche (GR) liegt für Einzel- und Doppelhäuser zwischen 150 und 160 qm, für Hausgruppen ist die GR für die gesamte Hausgruppe festgesetzt, als Berechnungseinheit wurden 80qm pro Reihenhäuser zugrundegelegt. Die festgesetzten Grundflächenzahlen liegen zwischen 0,2 und 0,3.

Die Grundflächenzahlen und Grundflächen entsprechen dem angestrebten städtebaulichen Ziel eine aufgelockerte Bebauung mit einem hohen Freiflächenanteil zu erreichen bzw. fügen sich in die bebaute Umgebung ein.

Die Beschränkung von einem Vollgeschoss für den überwiegenden Teil der Baugebiete mit Einzel- und Doppelhäusern entspricht ähnlich strukturierten Wohnbaugebieten der Gemeinde und dient ebenfalls einem störungsfreien Übergang zur freien Landschaft. In den Randbereichen, wo eine stärker verdichtete Bauweise vorgesehen ist (entlang Hamburger Straße und südlich Dammstücken), sind maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Mehr als zwei Vollgeschosse würden sich nicht in die vorhandene Bebauung Ulzburg-Süd einfügen.

Für das Mischgebiet Nr. 5 und das Wohngebiet Nr. 10 ist für den geplanten Einzelhandelsmarkt eine Firsthöhe von 7,70m festgesetzt. Dieses Höchstmaß wurde in Abstimmung mit der PreussenElektra getroffen, da eine höhere Bebauung unter den Freihaltetrassen der Hochspannungsleitungen nicht möglich ist.

Das Baugebiet ist überwiegend als eingeschossiges Einzel- und Doppelhausgebiet geplant mit einer Firsthöhe von 10,00m, abgesehen von den zweigeschossigen Hausgruppen im nordöstlichen Teil, wegen der besseren Ausnutzung der Gebäude und den Mischgebieten entlang der Hamburger Straße. Die Firsthöhe und die Sockelhöhe wurden festgesetzt um eine gleichmäßige Erscheinung des Wohngebietes und eine erträgliche Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten. Entlang der Hamburger Straße ist eine Bebauung mit bis zu 12,00m Firsthöhe zulässig, um der städtebaulichen Situation entlang der B 433 Rechnung zu tragen.

4.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend des Planungskonzeptes aus dem Strukturplan werden als Bauweise Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen festgesetzt. Für das Baugrundstück des Verbrauchermarktes und die Mischgebiete 1, 2 und 3 entlang der Hamburger Straße ist die offene Bauweise festgesetzt. Insbesondere für letztere Baugebiete besteht so die Möglichkeit auch Geschosswohnungsbau zu realisieren.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei setzt der Bebauungsplan in erster Linie Baufenster fest, die eine Grundstücksaufteilung bereits vorgeben. Damit verfolgt die Gemeinde das Ziel, ihr im Strukturplan Ulzburg-Süd entwickeltes Konzept umzusetzen. Dies geht primär von einer Einfamilien- und Doppelhausbebauung aus, die in der Gemeinde überwiegend nachgefragt wird. Die Umsetzung des Konzeptes würde bei stark abweichenden Grundstücksgrößen erschwert.

Im Wohngebiet 4 ist eine Baulinie im südlichen Plangeltungsbereich festgesetzt, um den Knickschutzstreifen und damit den gem. § 15 b geschützten Knick nicht zu gefährden.

4.4 Grundstücksgrößen und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine untypische Massierung der Bebauung zu verhindern, den Charakter einer lockeren Bebauung mit einem hohen Freiflächenanteil zu wahren und spätere Teilungen zu unterbinden, sind Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt; für Einzelhäuser liegen sie zwischen 450qm und 750qm, für Doppelhäuser zwischen 300qm und 400qm und für Hausgruppen 250qm.

Der Bebauungsplan beschränkt zusätzlich die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude bei Einzelhäusern und Doppelhaushälften auf eine Wohneinheit. Ausnahmsweise ist eine zweite Wohneinheit in Einzelhäusern zulässig, wenn diese im Dachgeschoss errichtet wird und nicht mehr als 50% der Wohnfläche der Hauptwohnung einnimmt. In den festgesetzten Hausgruppen ist pro Reihenhaus nur eine Wohneinheit zulässig.

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um die Förderung von Einfamilienheimen zu unterstützen und für ein so strukturiertes Wohngebiet eine untypische Wohnungsdichte für zu vermeiden.

Die Beschränkung auf eine Wohnung je Wohngebäude ist erforderlich, da auch Einzelhäuser in offener Bauweise eine Länge von bis zu 50m und entsprechend viele Wohneinheiten haben können. Dies ist aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Strukturen sowie der Nachfragesituation ausdrücklich nicht erwünscht.

4.5 Nebenanlagen

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 Baugrundstückes konzentrieren. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die nicht genehmigungspflichtigen Nebenanlagen gem. § 69 LBO Schleswig-Holstein.

4.6 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.

Für die im Süden gelegenen Baugrundstücke oberhalb der Ausgleichsfläche "C" sowie für die im Nordosten gelegenen Baugrundstücke oberhalb der Ausgleichsfläche "A" wird die Firstrichtung festgesetzt. Die einheitliche Traufständigkeit zur freien Landschaft hin dient der Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut "Landschaftsbild".

Die Zulässigkeit von Holzhäusern und Grasdächern ist im Bebauungsplan auf den markierten Bereich im Norden, östlich der Grünfläche, beschränkt, da diese Bauformen sich allgemein schlecht in die übrige Bebauung integrieren und im Ortsbild als Fremdkörper wahrgenommen werden.

4.7 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet ist durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 27 ha.

Im Einzelnen ergibt sich :

Flächennutzung	Fläche ca. ha	Wohneinheiten ca. Anzahl	Parkplätze Anzahl
WA	7,49	112	106 (WA+ MI)
MI	3,21	69	
VF	2,98	-	
GR	13,28	-	
Gesamt	26,96	181	106

WA = Allgemeines Wohngebiet, MI = Mischgebiet, VF = Verkehrsfläche,
GR = Grün

Das Nettobauland des Plangebietes beträgt insgesamt rd. 10,7 ha.

Die Wohneinheiten verteilen sich hierbei wie folgt:

Reihenhäuser	21
Doppelhaushälften	36
Einzelhäuser	84 (ohne Einliegerwohnungen)
Mischgebiete West (abhängig von der Bauweise, hier: Reihenhäuser)	40

4.8 Grünordnung /Ausgleich

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 Erschließungswegen 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 wird aufgrund des § 6 Landesnaturschutzgesetz (LNatG) 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 den Text (Teil B) eingearbeitet worden.

Geschützte Biotop gem. § 15 LNatSchG

Innerhalb des Plangebietes sind zwei § 15a Flächen vorhanden. Diese gesetzlich geschützten Biotop sind in der Planzeichnung (Teil A) als nachrichtliche Übernahme markiert.

Die gem. § 15b LNatSchG im Plangebiet vorhandenen Knicks sind ebenfalls entsprechend gekennzeichnet.

Knickschutzstreifen

Die vorhandenen Knicks sowie die neu anzupflanzenden Knicks sollen in ihrer ökologischen Bedeutung gesichert und verbessert werden. Der Bebauungsplan setzt deshalb im Bereich der Knicks jeweils 5,00m breite Knickschutzstreifen fest, in denen jede Bebauung untersagt ist.

Die Knickschutzstreifen sind zum Teil öffentlich und zum großen Teil jedoch auf Privatgrund. Die jeweilige Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt nach folgendem Grundsatz:

Knicks, die an öffentlichen Flächen angrenzen, werden bzw. bleiben öffentlich. Die den Baugrundstücken zugewandten Knickschutzstreifen dieser öffentlichen Knicks, liegen auf Privatgrund. Die zwischen den Wohnquartieren liegenden Knicks, sowie die dazugehörigen Schutzstreifen, sind Bestandteil des jeweiligen Baugrundstückes. Eine Ausnahme bildet nur der mittige Knick, in dessen Schutzstreifen der öffentliche Fußweg verläuft. Sowohl Knick als auch Schutzstreifen werden öffentlich.

Ausgleichsflächen

Die für den Ausgleich vorgesehenen Flächen sind im vorliegenden Bebauungsplan als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der Grünordnungsplan trifft auch hierzu detaillierte Aussagen.

Auf der Ausgleichsfläche "A" ist angrenzend an die Bebauung entlang Dammstücken eine Waldbildung sowie die Schaffung von gehölzgeprägten Lebensräumen vorgesehen, um einen grünen Ortsrand zu bilden und die Einbindung der Siedlungsflächen in die Niederung sicherzustellen. Durch die waldartigen Anpflanzungen entsteht ein attraktives Wohnumfeld, das die Naherholungsqualitäten für die Umgebung ergänzt. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen innerhalb der Ausgleichsfläche "A" sollen zu einer halboffenen, extensiv genutzten Wiesenlandschaft entwickelt werden. Die offenen Flächen sind mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung anzusäen und extensiv zu pflegen.

Die südlich an die geplanten Waldflächen anschließenden Ausgleichsflächen "B", umfassen den eigentlichen Niederungsabschnitt der Rhenbek. Hier soll extensiv genutztes Feuchtgrünland entwickelt werden.

Die Ausgleichsfläche "C" sichert den Siedlungszwischenraum, zwischen Ulzburg-Süd und Henstedt-Rhen, an der engsten Stelle. Entwicklungsziel ist die Schaffung einer halboffenen extensiv genutzten Wiesenlandschaft. Gehölzanpflanzungen sind am südlichen Rand der Flächen vorgesehen.

Diese sollen die benachbart festgesetzten Gehölzbestände ergänzen und den Übergang in den Siedlungszwischenraum verbessern. Insgesamt sollen die beschriebenen Maßnahmen die Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt ausgleichen, Lebensräume für heimische Arten schaffen und so die Funktionen der bestehenden Biotop unterstützen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass einem Ausgleichsbereich von 33.135qm für das Schutzgut Boden, Ausgleichsmaßnahmen mit einem Wert von 77.845qm gegenüberstehen und somit die festgesetzten Maßnahmen im Plangebiet zu einer vollständigen, qualitativen und quantitativen Kompensation der Eingriffe für dieses Schutzgut führen. Es ist ein Überschuss von 45.710qm festzustellen, der für zukünftige Eingriffe angerechnet werden kann.

Anpflanzen von Einzelbäumen

Innerhalb der Verkehrsflächen sind Einzelbäume festgesetzt, um den Straßenraum zu gliedern und die Parkplätze in den Straßenraum einzubinden. Dies hat neben der Attraktivitätssteigerung der Straße eine verkehrsberuhigende Wirkung und minimiert zudem die kleinklimatischen Beeinträchtigungen infolge der Versiegelung.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich schutzwürdige, waldartige Gehölzbestände im nordwestlichen Teil des Plangebietes, die aufgrund ihrer Lage, innerhalb einer festgesetzten privaten Grünfläche gesichert sind.

Erhaltung von Einzelbäumen

Der Erhalt wertvoller Einzelbäume erfolgt im Sinne einer Minimierung der Eingriffe. Hierzu gehören auch die Straßenbäume entlang der Hamburger Straße und Dammstücken. Die Bäume leisten als Gliederungselemente ebenfalls einen Beitrag zur Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild und in die Landschaft und bilden Lebensräume für die Kleinstfauna. Deshalb sind sie zu erhalten und im Falle eines Verlustes gleichwertig zu ersetzen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Randbereich des Baugebietes ist die Neuanlage von Knicks zur Schließung von Knicklücken, zur Schaffung eines umlaufenden Redders, zur Einbindung des Baugebietes und als Ersatz für Knickverluste festgesetzt. Am Südrand des Quartiers entlang Dammstücken ist ebenfalls eine Anpflanzung aus landschaftstypischen und standortgerechten Gehölzen festgesetzt, die der Einbindung dieses Baugebietes in die freie Landschaft dient.

Der geplante Verbrauchermarkt wird zum Teil bereits durch den im Bereich der angrenzenden Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 91 festgesetzten Knick eingebunden. Zur Ergänzung der randlichen Eingrünung zur freien Landschaft hin wird auf dem Mischbaugrundstück jedoch ein zusätzliches Anpflanzungsgebot festgesetzt.

Ein weiteres flächiges Anpflanzungsgebot betrifft den Lärmschutzwall entlang der Bundesstraße B 433, um diesen in das Orts- bzw. Straßenbild einzubinden. Neben den gliedernden und einbindenden Wirkungen tragen die Anpflanzungen von Knicks und sonstigen heimischen Gehölzen aber auch zum Ausgleich von Eingriffen sowie zur Bereicherung der Lebensräume für die heimische Tierwelt bei.

Grünflächen

Die den neuen Wohngebieten zugeordneten, öffentlichen Grünflächen liegen am Südrand der Bebauung und sind über das geplante Fußwegenetz gut erreichbar. Auf einer ca. 3.000qm großen Fläche ist ein Kinderspielplatz festgesetzt. Die westlich angrenzende Fläche ist als Bolzplatz geplant.

Durch die bestehenden und z.T. geplanten Knicks erfolgt eine Abschirmung zur benachbarten Bebauung. Weiterhin als öffentliche Grünfläche sind die Restflächen der ehemaligen Hofstelle, in der heute die Gummiwarenfirma angesiedelt ist, einschließlich der waldartigen Gehölzbestände festgesetzt.

4.9 Verkehr

Erschließung

Die Erschließung orientiert sich am Konzept des Strukturplanes Ulzburg-Süd.

Dabei erfolgt die äußere Erschließung des Plangebietes über die Hamburger Straße und die Straße Dammstücken.

Die innere Erschließung des Neubaugebietes wird durch eine Wohnsammelstraße geschaffen. Sie bindet im Norden an die Straße Dammstücken an, durchquert das Bebauungsplangebiet Nr. 91, das hierfür bereits eine Trasse vorgesehen hat und verläuft in südliche Richtung. Dort gabelt sie sich und verläuft durch das Plangebiet nach Westen um in nördliche sowie in südliche Richtung zweimal an die B 433 anzubinden. Dadurch entsteht im Einmündungsbereich Habichtstraße eine Kreuzung. Das östliche Baugebiet wird durch einen Einhang von der Wohnsammelstraße abgehend erschlossen. Die übrigen Grundstücke sind über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu erreichen. Im nordöstlichen Plangebiet, im Bereich zwischen dem Bebauungsplan Nr. 91 "Südlich auf dem Damm" und dem Bebauungsplan Nr. 54 "Dammstücken-Ostteil", wird durch einen Einhang an die Straße Dammstücken die Erschließung der Wohn- und Mischgebietsflächen gesichert.

In Bezug auf den Ausbau der Wohnsammelstraße strebt die Gemeinde eine Gestaltung an, die durch verkehrsberuhigende Maßnahmen Schleich- oder Abkürzungsverkehre zwischen Dammstücken und Hamburger Straße verhindern.

Entlang der Erschließungsstraßen und der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind 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 verhindert.

Der geplante Verbrauchermarkt wird über die Straße Dammstücken erschlossen, damit ist eine Störung der Anwohner südlich der Straße Auf dem Damm und Neuer Damm durch Kundenverkehr ausgeschlossen. Im Bebauungsplan berücksichtigt ist die Verbindung zum Aldi-Markt-Gelände, um das Einkaufen kundenfreundlicher zu gestalten.

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

Östlich der Hamburger Straße (B433) ist ein Wall als Abschirmung (Lärm- und Sichtschutz) zum Plangebiet vorgesehen (vgl. auch Kap. 4.8).

Ruhender Verkehr

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gemäß des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein vom 16.08.1995 nachzuweisen.

Die öffentlichen Parkplätze sind auf einen separaten Park- und Grünstreifen in den Straßenverkehrsraum gleichmäßig integriert und durch anzupflanzende Einzelbäume eingegrünt, vgl. hierzu den Straßenschnitt in der Planzeichnung (Teil A).

Fuß- und Fahrradverkehr

Innerhalb und am Rande des Baugebietes ist eine Vielzahl von Fuß- und Radwegeverbindungen vorgesehen und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Der bestehende Redder am Südrand des Baugebietes, der heute als privater Wirtschaftsweg und Zufahrt zum Regenrückhaltebecken genutzt wird, wird als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt. Er umschließt die westlichen, mittleren Wohnquartiere und führt östlich des Bebauungsplanes Nr. 91 über den bestehenden Wiesenweg durch die Ausgleichsfläche "A" zur Straße Dammstücken.

Auch von dem Quartier entlang Dammstücken, führt ein geplanter Wanderweg in die unbesiedelte Landschaft, und mündet in den oben beschriebenen Weg in Richtung Bundesstraße B 433. Von dem umlaufenden Weg wiederum ist ein Anschluss nach Süden vorgesehen, um den Schulweg von Ulzburg-Süd nach Henstedt-Rhen, unabhängig von den Hauptstraßen, herzustellen. Dieser Weg verläuft auf der Trasse des Schmutzwassersammlers und folgt damit dem Bündelungsprinzip verschiedener Trassen (vergl. Grünordnungsplan S. 30).

4.10 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.

4.11 Lärmschutz

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist Schallimmissionen ausgesetzt, die von unterschiedlichen Arten von Lärmquellen hervorgerufen werden. Aus diesem Grunde wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse im folgenden kurz zusammengefasst werden.

Lärm von öffentlichen Verkehrswegen

Östlich der Hamburger Straße (B 433) werden die Orientierungswerte für die angrenzenden Mischgebietsflächen und daran anschließenden Allgemeinen Wohngebiete überschritten.

Auf den von Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Flächen sollten Fenster von dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räumen sowie die Außenwohnbereich vorzugsweise an den lärmabgewandten Seiten der Häuser angeordnet werden.

Als ergänzende Maßnahme ist passiver Schallschutz an den Gebäuden nach den Kriterien der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, im Bebauungsplan festgesetzt.

Einzelhandelsbetriebe

Die vom vorhandenen Aldi-Markt und von den im Planungsgeltungsbereich vorgesehenen Betrieben (SB-Markt, Fachmarkt) hervorgerufenen Geräuschmissionen liegen tagsüber unterhalb der Emissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete.

Dies gilt für typische Betriebsszenarien vergleichbarer Märkte mit Beschränkung auf den Tagesbetrieb. LKW-Verkehr und Ladearbeiten, zwischen 22.00h und 6.00h nachts, sind bei den gegebenen Abständen zwischen Geräuschquellen und vor Lärm zu schützenden Nutzungen nicht mit den Anforderungen der TA Lärm zu vereinbaren. Die Beschränkung auf typische Betriebsszenarien setzt das im Rahmen der Bauleitplanung bestehende Gebot der planerischen Zurückhaltung um. Regelungen im Detail bleiben dem nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Umspannwerk

Die vom Umspannwerk ausgehenden Transformatorengeräusche führen im gesamten südöstlichen Teil des Plangebietes zu Beurteilungspegeln, die den Emissionsrichtwert der TA Lärm von 40 dB(A) (Allgemeine Wohngebiete nachts) um bis zu 4 dB(A) überschreiten. Dabei liegt die Problematik weniger in der Höhe der Richtwertüberschreitungen als vielmehr in der durch die deutliche Heraushörbarkeit des Trafo-Brummens gegebenen besonderen Störwirkung.

Als Maßnahme werden daher die Transformatoren zur Zeit eingehaust. Die Arbeiten dazu werden im Frühjahr 2001 abgeschlossen sein. Mit der Maßnahme wird die Einhaltung der nächtlichen Immissionsrichtwerte gewährleistet.

Gewerbegebiete südlich des Plangebietes

Der Richtwert von 40 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete wird am Südrand des Plangebietes geringfügig überschritten. Diese rechnerische Überschreitung des Richtwertes wird als unerheblich eingestuft, da sie nur eintritt, wenn der einer Beurteilung nach TA Lärm zugrunde zulegende Spitzentag (10 x im Jahr erreicht oder überschritten) für jeden Betrieb in den Gewerbegebieten gleichzeitig auftritt. Zudem weisen die Geräusche aus der Überlagerung vieler Einzelbetriebe eine unauffällige Charakteristik auf, die bei den zu erwartenden Pegeln um 40 dB(A) im Hintergrundrauschen untergeht.

Bolzplatz

Die Geräuschmissionen von Bolzplätzen streuen erfahrungsgemäß in Abhängigkeit von der Intensität der Nutzung relativ stark. Bei aktiven Spielbetrieb in den Ruhezeiten sind Beurteilungspegel zu erwarten, die um 3 dB(A) über den WA-Richtwert liegen. Die Richtwertüberschreitungen bleiben auf die vier Bauflächen direkt nördlich des Bolzplatzes beschränkt.

Eine etwa 2,5m hohe Abschirmung (Verwallung zwischen Bolzplatz und

Wohnhäusern) vermeidet die beschriebenen Überschreitungen des Richtwertes, unterbindet aber andererseits die im vorliegenden Fall (Bolzplatz als Teil eines Kinderspielplatzes) durchaus gewünschte Sichtverbindung, zwischen Spielfläche und Wohngebiet. Insgesamt erscheint die Errichtung eines Lärmschutzwalles hier überzogen.

Insgesamt zeigen die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen, dass zwar in Teilbereichen (insbesondere an der Hamburger Straße) eine erhöhte Geräuschbelastung der Bauflächen auftritt, die Lärmsituation das vorgeschlagene Baukonzept jedoch nicht in Frage stellt.

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, südöstlich des Plangebietes gelegene Regenrückhaltebecken Hogenmoor vor. Für das gering verschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen ist eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken angestrebt, jedoch nicht festgesetzt. Die Eignung der anstehenden Böden ist für eine Versickerung von Natur aus gut. Sofern auch das Oberflächenwasser von den Bauflächen abgeleitet wird, erfolgt ebenfalls eine Rückhaltung und Reinigung im RHB Hogenmoor.

d) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswig AG.

Das Plangebiet wird durch mehrere Freileitungen der PreussenElektra Netz überspannt. Die Leitungstrassen mit dem vorgeschriebenen Schutzbereich sind im Bebauungsplan als Hauptversorgungsleitungen berücksichtigt. Aufgrund der in der Nähe der Freileitungen vorhandenen elektrischen und magnetischen Felder hat die Gemeinde beschlossen, keine überbaubaren Flächen innerhalb der Schutzbereiche festzusetzen.

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 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

Ein Großteil der Flächen befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen für die übrigen Flächen 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 20. März 01

H. Altmann
Der Bürgermeister!

