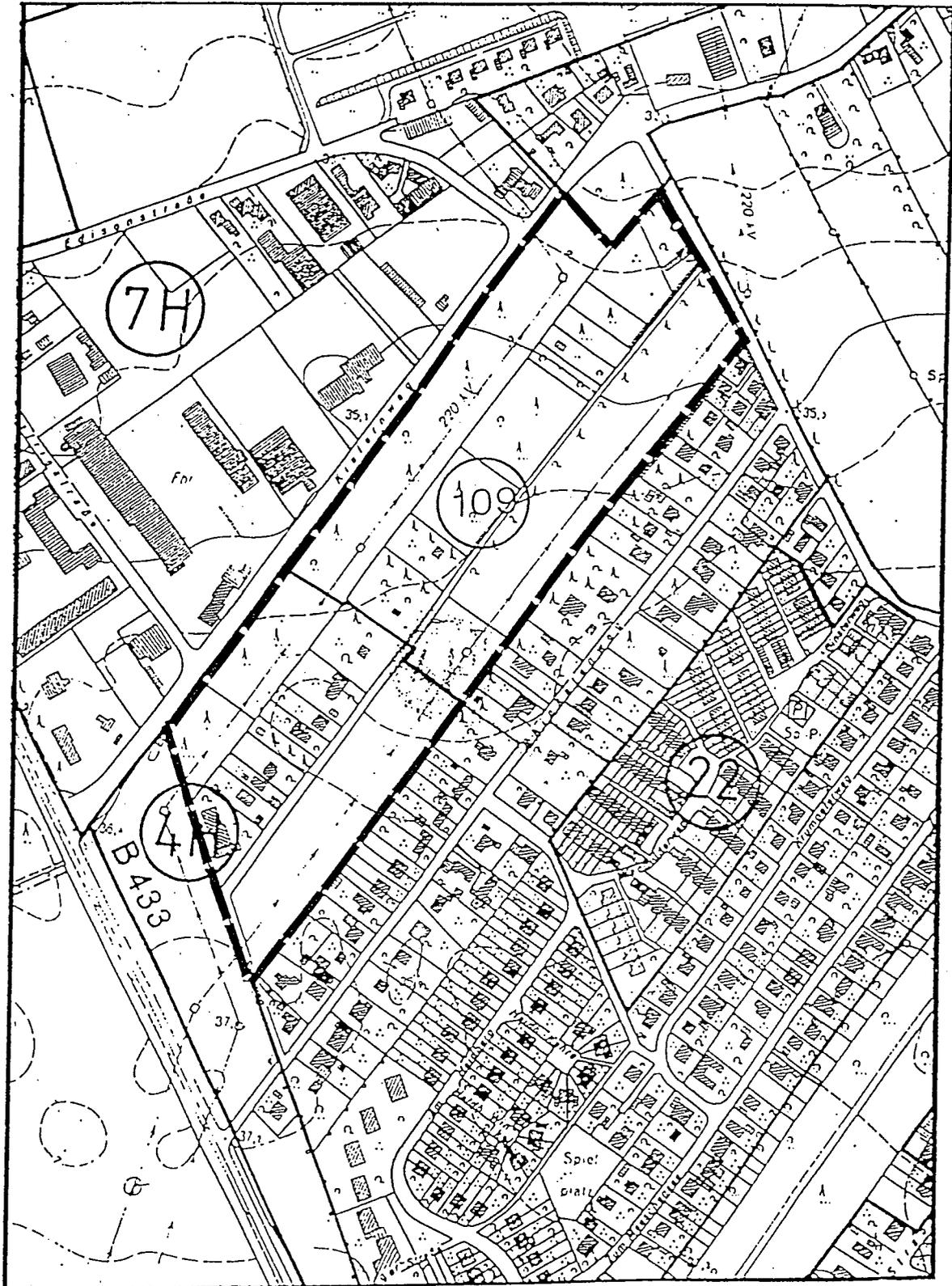


Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 109 „Salzweg“

der Gemeinde Henstedt-Ulzburg



Inhaltsverzeichnis	Seite
<u>1. Allgemeine Grundlagen</u>	3
<u>1.1 Rechtsgrundlagen</u>	3
<u>1.2 Bestand und Lage des Gebietes</u>	3
<u>2. Planungsziele</u>	4
<u>3. Übergeordnete Planungsvorgaben</u>	5
<u>4. Entwicklung des Planes</u>	5
<u>4.1 Planerisches Grundprinzip</u>	5
<u>4.2 Art der baulichen Nutzung</u>	5
<u>4.3 Maß der baulichen Nutzung</u>	5
<u>4.4 Bauweise überbaubare Grundstücksflächen</u>	6
<u>4.5 Gestaltung</u>	6
<u>4.6 Grünordnung</u>	7
<u>4.7 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr</u>	7
<u>4.8 Städtebauliche Daten</u>	7
<u>4.9 Immissionsschutz</u>	8
<u>5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen</u>	9

1. Allgemeine Grundlagen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 16.02.1999 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 109 „Salzweg“ für das Gebiet südlich des Bebauungsplanes Nr. 53 „Kiefernweg“ - südöstlich des Kiefernweges - nordwestlich der Bebauung des Rhinkatenweges - östlich des Schäferkampweges im Ortsteil Rhen - aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 11.07.1994 (GVObI. Schl.-H. S. 321),

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

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

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich, südlich des Gewerbegebietes des Ortsteils Rhen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft der Kiefernweg. Südlich dieser Plangebietsgrenze befindet sich ein Waldstück, welches vorwiegend mit Nadelhölzern bewachsen ist.

Parallel zu dem Waldstück befindet sich einseitig ausgebaute Wohnbebauung entlang des Salzweges, auf der südlichen Seite des Salzweges ist eine Ackerbrache.

Die Plangebietsgrenze wird im Süden durch den Ackerrand gebildet.

Das Plangebiet ist teilweise bebaut und durch Einfamilienhäuser, zumeist älteren Datums, geprägt. Entlang des Salzweges ist die Bebauung am Anfangsbereich recht massiv, während sie sich im weiteren Verlauf auflockert, sich vereinzelt und sich dann gänzlich auflöst.

Eingegrenzt wird die Bebauung durch zwei Hochspannungsleitungen, die von Südwesten nach Nordosten verlaufen.

Es handelt sich um die 220 KV-Leitung Nr. 203 und um die 220/110 KV-Leitung im Süden Nr. 209 (vergl. Lageplan).



2. Planungsziele

Im Rahmen einer geordneten Siedlungsentwicklung ist es das Ziel, die planungsrechtliche Sicherung des Gebäudebestandes und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu gewährleisten. Hierbei ist der vorhandene Grünbestand zu berücksichtigen sowie die vorgegebenen Abstandsflächen des Waldgebietes und die Belange der Stadtplanung gegeneinander abzuwägen.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

Regionalplanung

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg-Norderstedt-Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg. Die Gemeinde ist Stadtrandkern I. Ordnung.

Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist die Fortsetzung des wirtschaftlichen und siedlungsmäßigen Wachstums auf der Entwicklungsachse.

Flächennutzungsplanung

Der in der Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg stellt für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 109 „Salzweg“ Flächen für Wohn- und Eignungsflächen für Wald sowie Waldflächen dar.

Der Bebauungsplan wird demnach aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Entwicklung des Planes

4.1 Planerisches Grundprinzip

Ausgehend von der vorhandenen Bebauung, die sich in Einzelbaukörpern darstellt, ist das Plangebiet unterteilt in Wohnbauflächen, Waldflächen und Verkehrswegen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die geplante Bebauung wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um sich auch der vorhandenen Bebauung anzupassen.

Die in der Planzeichnung - Teil B - benannten Ausschlüsse von Beherbergungsgewerben, störenden Gewerbebetrieben, Verwaltung, Tankstellen und Vergnügungsstätten begründen sich darin, dass diese Nutzungen nicht mit dem Siedlungs- und Nutzungscharakter innerhalb des Plangebietes vereinbar sind.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in dem vorliegenden Bebauungsplan durch die Angabe der Grundflächen (GR) sowie die Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Die zulässigen Grundflächen im Bereich der überbaubaren Grundstücke orientiert sich an der Grundflächenzahl des vorhergehenden Planes Nr. 4 Henstedt-Rhen von 0,15.

Es ist im gesamten Plangebiet, mit einer Ausnahme, eine eingeschossige Bebauungsmöglichkeit vorgesehen.

Im Sinne der behutsamen Nachverdichtung und der Erhaltung des Ortscharakters ist für die bisher unbebauten Grundstücke ebenfalls die Eingeschossigkeit vorgesehen.

4.4 Bauweise überbaubare Grundstücksflächen

Das Plangebiet soll sich in offener Bauweise entwickeln. So ist in diesem Bereich jedes Grundstück mit einzelnen überbaubaren Flächen festgesetzt, um den Einzelhauscharakter für das Gebiet zu erhalten.

4.5 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen, der befestigten Grundstücksfreiflächen und der Einfriedigungen soll sich an orts- und regionaltypischen Merkmalen orientieren. Damit wird eine Integration der Neubebauung in die umliegende Baustruktur vollzogen. Entsprechende gestalterische Festsetzungen sind im Text Teil B - des B-Planes formuliert.

Die bauliche Dichte erfordert gestalterische Vorgaben, die die Neubauvorhaben als zusammengehörige Einheit erscheinen lässt und gleichzeitig individuelle gestalterische Vielfalt fördert.

Ortsbildstörende Extreme in Material- und Farbwahl sollen vermieden werden. Individualität soll sich in architektonischen und handwerklichen Details dokumentieren. Folglich beziehen sich die gebäudebezogenen Festsetzungen im wesentlichen auf die Dachneigung, die Eindeckung mit Dachpfannen sowie auf Fassadenmaterialien und Farben.

Ein wichtiges Gestaltungskriterium ist die Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild. Deshalb wurde die Sockelhöhe festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass die Höhenentwicklung der neuen Baukörper sich dem vorhandenen Relief anpasst.

Zudem ist die Gestaltung von Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum konkretisiert, um eine ungewollte Vielfalt von häufig miteinander unverträglichen Umzäunungen zu verhindern.

Aus ökologischen Gründen sind Befestigungen für Zufahrten und Stellplätze, die Wasser und Luftdurchlässigkeit unterbinden, unzulässig.

Um zu verhindern, dass Garagen ohne gestalterischen Bezug zu den Hauptgebäuden entstehen, und um eine bessere Integration dieser Nebengebäude in die Einfamilienhausstruktur zu gewährleisten, wird eine Begrünung der Fassaden angeregt.

4.6 Grünordnung

Die wesentlichen Ziele der Grünordnung sind:

- die weitgehende Schonung der vorhandenen Gehölzflächen
- die Beibehaltung des alleeartigen Charakters der Erschließungsstraße
- die Schaffung eines waldartigen Strauchgebietes zum Ausgleich für den Eingriff.

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

Neben der Beschreibung der Pflege und der Entwicklungsmaßnahmen erfolgt eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die entsprechenden Festsetzungen sind in der Planzeichnung - Teil A - und im Text - Teil B - eingearbeitet worden. Die geplante Ausgleichsfläche befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches. Sie zieht sich entlang des Salzweges von Südwesten nach Nordosten über die gesamte Plangebietsbreite.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist darauf zu achten, dass der erforderliche Sicherheitsabstand von 3,25 m zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitung nicht unterschritten wird.

4.7 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Rhinkatenweg, der eine direkte Verbindung an die überregionale Straße B 433 hat. Die Stellplätze sind auf den Grundstücken unterzubringen. Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind in den Straßenraum des Salzweges, in ausreichender Anzahl und angemessen verteilt, anzulegen.

4.8 Städtebauliche Daten

Der Planbereich in der Planzeichnung - Teil A - ist durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet und umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 11 ha.

Hieraus ergeben sich folgende Überschlüsse und Berechnungen:

Allgemeines Wohngebiet	3,0 ha
Waldfläche	7,5 ha
Verkehrsfläche	<u>0,5 ha</u>
Gesamt	11,0 ha

4.9 Immissionsschutz

Im Bebauungsplan ist an den nordwestlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung ein 5 m hoher Lärmschutzwall vorgesehen, um schädliche Umwelteinwirkungen von der zukünftigen Wohnbebauung fernzuhalten. Diese Maßnahme ist mit dem staatlichen Umweltamt Itzehoe abgestimmt.

Auf der Grundlage der Betriebsgenehmigungen der ansässigen Industriebetriebe lässt sich zunächst feststellen, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen oder planungsrechtlichen Konflikte verbunden sind. Die Auflagenmesspunkte der Genehmigungen im Bereich des Salzweges sehen bereits eine Einstufung als allgemeines Wohngebiet vor. Wenn an diesen Auflagenmesspunkten die Immissionsrichtwerte eingehalten werden, dann gilt dies auch für alle übrigen vorhandenen und geplanten Wohnhäuser. Durch die Überplanung des Bestandes und die zusätzliche Ausweisung von Baugrundstücken im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 rücken keine zu schützenden Nutzungen näher an die Industriebetriebe heran bzw. werden keine Nutzungen mit höheren Schutzansprüchen festgesetzt.

Auch die ergänzend durchgeführten Messungen und Berechnungen lassen keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen oder planungsrechtlichen Konflikte erkennen.

Allerdings darf nicht verkannt werden, dass durch die geplante Verdichtung von Wohnbebauungen am Salzweg das Potenzial für Begehrlichkeiten gegenüber der HBI erhöht wird. Subjektive Wahrnehmung von Lärmeinwirkungen kann ganz unterschiedlich ausfallen. Auch bei Einhaltung von Immissionsrichtwerten kann subjektives Gestörtheitsempfinden auftreten. Dies gilt im vorliegenden Fall in besonderem Maße mit dem aufgezeigten grenzwertigen Lärmbelastungen bei Maximalbetrieb der Industriebetriebe. Insofern kann nicht von einer völlig konfliktfreien Planungssituation ausgegangen werden.

An dieser Stelle sei auch auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12.08.1999 (Az.: 4 CN 4.98) verwiesen, nach dem sich die Unzulässigkeit eines Planungsvorhabens ergeben kann, auch wenn Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Eine Gemeinde darf danach naheliegende und verhältnismäßige Möglichkeiten einer Lärmbeeinträchtigung benachbarter Gebiete unterhalb der Richtwerte nicht unberücksichtigt lassen.

Deshalb wird als Schallschutzmaßnahme ein Erdwall entlang der westlichen Grundstücksgrenzen des allgemeinen Wohngebietes im Bereich der unbebauten Grundstücke festgesetzt. Der Lärmschutzwall muss eine Höhe von mindestens 5 m aufweisen, um in Erdgeschosshöhe und somit auch auf den Freiflächen Pegelminderungen von etwa 3 dB(A) zu erreichen.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Wasserversorgung

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

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswig AG.

Schmutzwasser

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

Oberflächenentwässerung

Es ist beabsichtigt, das Oberflächenwasser der Grundstücke vor Ort zu versickern. Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist die Einleitung des Oberflächenwassers in das bestehende Entwässerungssystem herzustellen. Die entsprechenden hydraulischen Nachweise sind im Rahmen der gesamten Entwässerungsplanung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg zu berücksichtigen.

Gas

Das Gebiet wird von den Hamburger Gaswerken mit Erdgas versorgt. Ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

Abfallbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW - W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Henstedt-Ulzburg, 19. Sep. 2001

Der Bürgermeister

