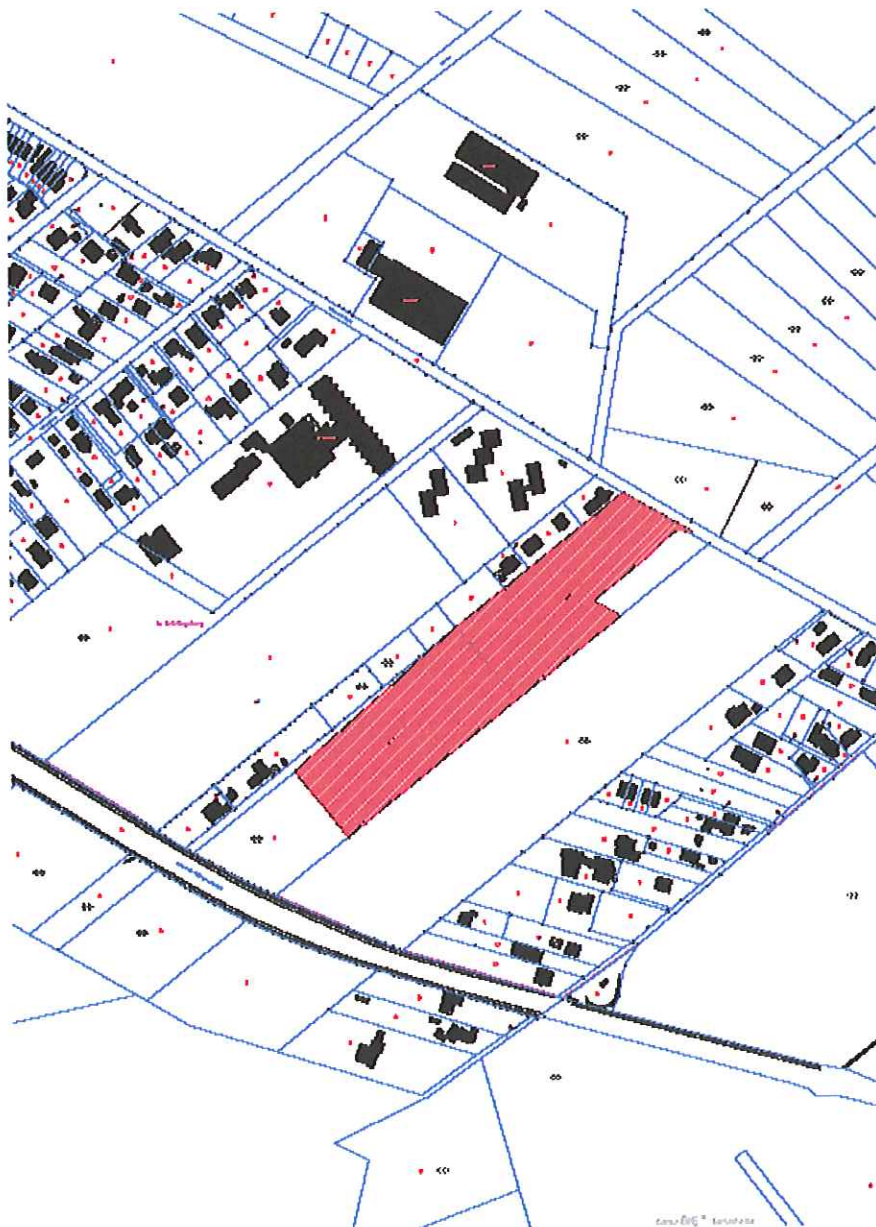




BEBAUUNGSPLAN NR. 113 „Gräflingsberg / Heidelweg“ 4. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER SCHLESWIG-HOLSTEIN-STRASSE
- ÖSTLICH DER PARACELSUSSKLINIK - SÜDLICH DER WILSTEDTER
STRASSE - WESTLICH DER STRASSE AM WITTMOOR - IM ORTSTEIL
HENSTEDT-RHEN





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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 10.10.2006 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 72 „Trögenölk“, 4. vereinfachte Änderung“ für das Gebiet östlich der AKN-Trasse - südlich der verlegten Kadener Chaussee - westlich der Hamburger Straße - nördlich des Bebauungsplanes Nr. 71 „Nördlich Falkenstraße“ zu ändern.

Die Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da durch die geplante Überarbeitung der Planung 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. Am westlichen Rand des Plangeltungsbereiches gliedert sich die Reihen- und Geschosshausbebauung der Jahnstraße an. Die östliche Grenze des Plangebietes bildet die Gemeindegebietsgrenze zu Kisdorf.



Südlich befindet sich die Einzelhausbebauung am Rugenbarg. 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 Traufhöhe wird innerhalb des Änderungsbereiches erhöht, so dass die Errichtung von Staffelgeschossen mit entsprechender Ausrichtung zur Straße ermöglicht wird.

Die überplanten Flächen werden durch die Wilstedter Straße und Am Wittmoor erschlossen und sind teilweise bebaut.

Zum Zeitpunkte der Ursprungsplanung wurde mit der festgesetzten Traufhöhe von 5,00 m nicht berücksichtigt, dass Staffelgeschosse zulässig sein können und der Haustyp des Toscana-Hauses nicht ausgeschlossen ist. Ein solches Vorhaben kann aber aufgrund der Traufhöhenfestsetzung nicht sinnvoll durchgeführt werden.

Dies ist planungsrechtlich nicht möglich. Die Einschränkung stellt sich für die Eigentümer als erhebliche Härte dar. Aus diesem Grund wird die vorhandene Traufhöhe um 1 m erhöht.

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 das Plangebiet und angrenzende Bereiche auf einer Breite von ca. 700 m als Hauptverbund-



achse der „Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems“ dar. Diese Verbundachse verbindet zwei Gebiete mit besonderer ökologischer Funktion („Moor- und Niederungslandschaft der Oberen Alster und Alstertal“ mit dem direkt angrenzenden „Naturschutzgebiet Lütt Wittmoor“ sowie „Umgebung des Tierparks Norderstedt“.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Ausweitung des Bebauungsgebietes auf diese Schutzgebiete und deren Funktionen (Biotopverbundfunktion und Lebensraumfunktion) sowie auf das mögliche Vorkommen streng geschützter sowie besonders geschützter Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), ist im Juni 2004 ein gesondertes Fachgutachten durch das Biologenbüro PLANULA erarbeitet worden. In der Gesamtbewertung wird die Bedeutung der Bebauungsplanänderungsfläche unter besonderer Berücksichtigung der aktuellen und geplanten Lebensraum- und Verbundfunktion abgeschätzt und bewertet.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Verbundachse, innerhalb derer die geplante Erweiterung der Bebauung liegt, nur eine eingeschränkte Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen hat. Von den besonders geschützten Arten kommen sehr wahrscheinlich nur weit verbreitete und häufige Arten in geringer Individuenstärke vor. Für streng geschützte Arten kann dieser Bereich allenfalls eine geringe Bedeutung als Teillebensraum für Fledermäuse besitzen. Das überplante Gebiet ist nur bedingt naturnah. Für die geplante Bebauung kann daher nur eine geringe Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion prognostiziert werden.

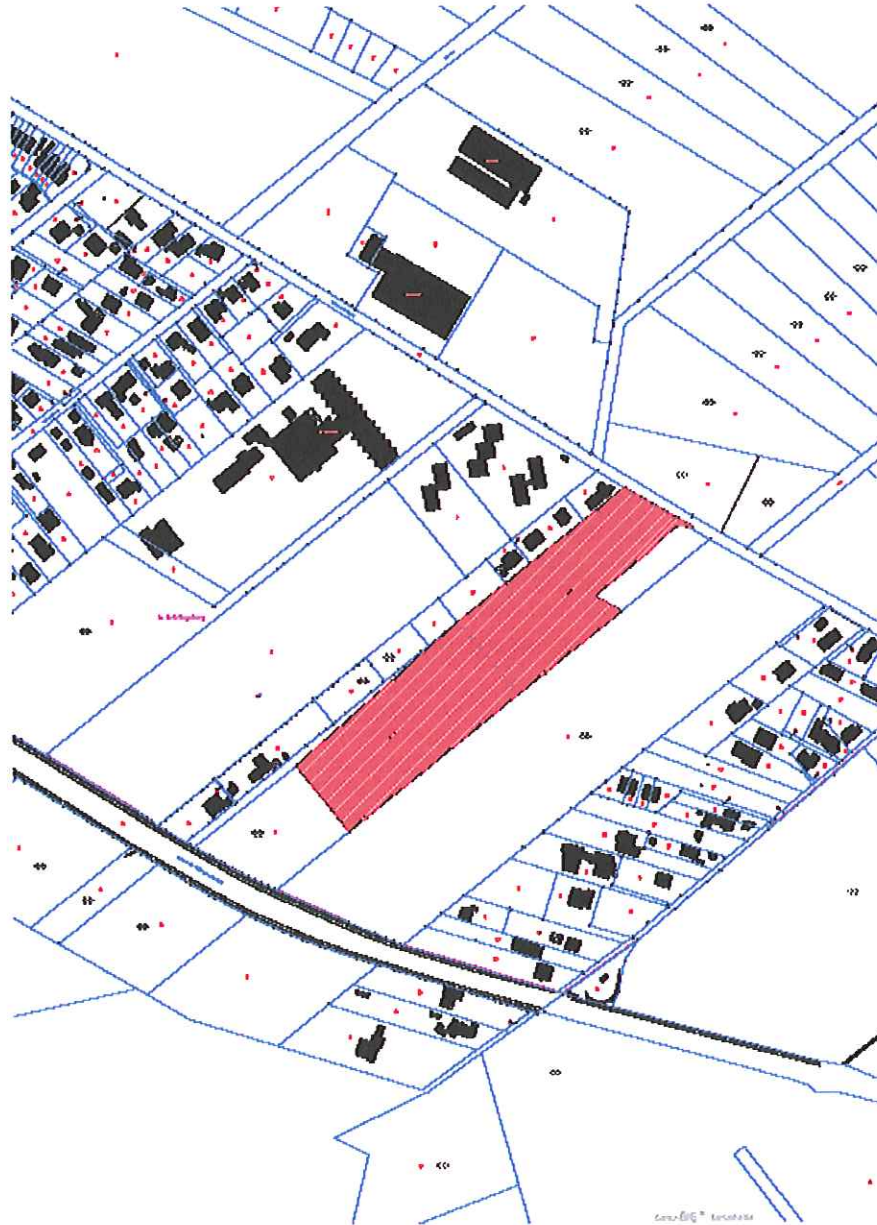
Hingegen sind die angrenzenden Schutzgebiete, im Hinblick auf die Lebensraumfunktionen, bedeutender einzustufen. Die Lebensraumfunktion des Lütt Wittmoores ist als hoch und das Gebiet somit insgesamt als bedingt naturnah bis naturnah anzusehen. In der Umgebung des Tierparks Norderstedt ist durch starke Entwässerung die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen entsprechender Habitate jedoch etwas eingeschränkt. Das Arteninventar ist im Vergleich zum Lütt Wittmoor verarmt und das Gebiet ist daher nur als bedingt naturnah anzusehen.

Im Biotopverbund ist die Verbundachse entgegen, den Aussagen in der Landschaftsrahmenplanung als von lokaler bis maximal regionaler Bedeutung einzustufen, da lediglich das kleinere Gebiet der Umgebung des Tierparks Norderstedt angeschlossen wird. Der Verbund ist als eingeschränkt anzusehen, da die eingeschnittene Schleswig-Holstein-Straße mit ihrem starken Verkehr ein erhebliches Wanderungshindernis für landgebundene Tiere darstellt, die neben der direkten Tötung von Individuen auch durch veränderte ökoklimatische Strukturen des Asphalt wirkungsvoll ist. In abgeschwächter Form gilt dies bereits für die Wilstedter Straße. Eine Wiederbesiedelung der Umgebung des Tierparks Norderstedt sowie ein Austausch von Individuen über die Verbundachse wird nach Verwirklichung der Ziele der Landschaftsplanung in nur geringem Umfang für landgebundene Organismen möglich sein, da einerseits die Schleswig-Holstein-Straße bestehen bleibt und andererseits die Verbundachse aus Habitatstrukturen besteht, die nur den Anforderungen von Grünland- und Waldarten entsprechen. Für gewässergebundene und moortypische Arten fehlen hier Trittsteine zur Ausbreitung.



Die Auswirkung der geplanten Erhöhung der Traufhöhe kann daher als keine zusätzliche Gefährdung der Verbundfunktion eingestuft werden.

Das Fachgutachten durch das Biologenbüro PLANULA ist Bestandteil der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113.



Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 wirksam. Die Flächen des Plangebietes sind durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen dargestellt worden.



4.0 Entwicklung des Planes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Plangeltungsbereich der 4. Änderung ist 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. Die Traufhöhe wird von 5 m auf 6 m angehoben.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird entsprechend des Ursprungplanes mit seinen Änderungen beibehalten.



4.4 Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen werden entsprechend des Ursprungsplanes mit seinen Änderungen beibehalten.

5.0 Verkehr

5.0 Verkehr

5.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung der Baugebiete erfolgt über die Wilstedter Straße.

Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraße. Die Ausgestaltung der Straße mit Stellplätzen und Bäumen erfolgt auf Ebene des Straßenausbauplanes und wird in Abstimmung mit der Verkehrsaufsichtsbehörde erfolgen.

5.2 Ruhender Verkehr

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gemäß Verwaltungsvorschriften zu § 55 der Landesbauordnung - Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder - (Stellplatzerlass - StErl) Gl.-Nr.: 2130.18 Amtsbl. Schl.-H. S. 611 Erlass des Innenministers vom 16.08.1995 - Az.: IV 830 a - 515.131-2.3 - geänd. Erl. v. 09.02.1996 (Amtsbl. S. 234) geänd. Erl. v. 17.07.2000 (Amtsbl. S. 470) unterzubringen.

5.3 ÖPNV

Das Planänderungsgebiet wird durch die Buslinie 593 erschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle Rhen, Paracelsus-Klinik befindet sich direkt vor dieser Einrichtung. In ihrem weiteren Verlauf ist die Linie an der Haltestelle Rhen, Wilstedter Straße mit der Buslinie 293 verknüpft, die ihrerseits Anbindungen an das Schnellbahnnetz des Hamburger Verkehrsverbundes herstellt. Der Fahrplan der Linie 593 orientiert sich allerdings an den Bedürfnissen der Mitarbeiter und Besucher der Paracelsus-Klinik sowie des Schulverkehrs.

6.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

a) Wasserversorgung

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

b) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die E.ON Hanse AG.



c) Gas

Das Gebiet wird von den E.ON Hanse AG mit Erdgas versorgt; ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

d) Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 cbm/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV - 334 - 166.701-400 - in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Erschließungen und Zuwegungen privater Grundstücke sind für die Einsätze von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen ab 50 m Entfernung von der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich (§ 5 Abs. 4 Landesbauordnung - LBO 2000).

Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090:2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar frei zu halten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Punkt 4.4 zu planen und gemäß Punkt A 6 zu 4.4.1 mit der Brandschutzdienststelle (Vorbeugender Brandschutz), dem Kreis Segeberg abzustimmen.

e) Deutsche Telekom

Die Deutsche Telekom beabsichtigt, im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes, im Bereich der Straßen und Wege, Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen.

7.0 Grünordnung

Durch diese Bebauungsplanänderung wird die Traufhöhenfestsetzung geändert. Ein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt wird durch die Bebauungsplanänderung nicht bewirkt.

Die Bebauungsplanänderung beeinflusst das Landschaftsbild nur unerheblich, weil die Bebauungsmöglichkeiten nur in ihrer Traufhöhe geändert werden.

Die Planfläche liegt im Wasserschutzgebiet der Wasserfassung Rehn. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.




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, 19.12.2006




Bürgermeister