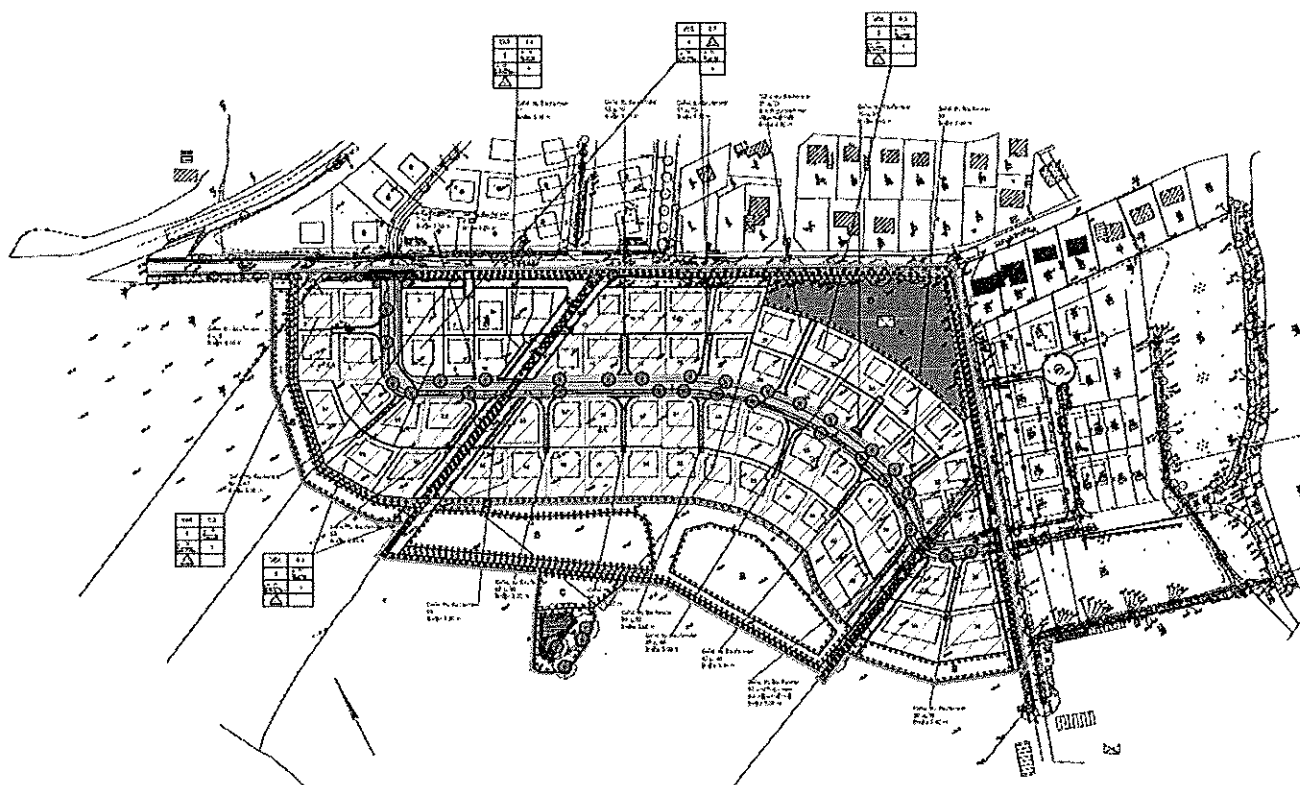


BEBAUUNGSPLAN NR. 115 „SÜDLICH SCHULSTRAÙE – WESTLICH WISMARER STRAÙE“

DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER SCHULSTRAÙE - WESTLICH DER
WEDENTWIEDE IN VERLÄNGERUNG DER WISMARER STRAÙE -
ÖSTLICH DER GEMEINDEGEBIETSGRENZE



INHALTSVERZEICHNIS

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

2.0 PLANUNGSZIELE

3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

4.0 ENTWICKLUNG DES PLANES

5.0 Grünordnung

6.0 VERKEHR

7.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

8.0 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

1.0 Allgemeine Grundlagen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. 07 2001 (BGBl. I S. 1950).

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 17.09.2002 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 115 „Schulstraße - westlich Wismarer Straße“ für das Gebiet südlich der Schulstraße - westlich der Wedentwiete in Verlängerung der Wismarer Straße - östlich der Gemeindegebietsgrenze - aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. 07 2001 (BGBl. I S. 1950).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Als Kartengrundlage dient die Katasterunterlage (M 1:1000) des Vermessungsbüros Dipl. Ing. Wilfried Patzelt, Norderstedt.

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Ulzburg. Im westlichen und südlichen Rand des Plangeltungsbereiches gliedern sich Flächen für die Landwirtschaft an. Die östlich der Wedentwiete vorhandene Bebauung ist durch Wohnnutzung geprägt, wobei die Bebauung überwiegend durch eine kleinteilige Einfamilienhausstruktur gekennzeichnet ist; verdichtete Bauformen sind nicht vorhanden.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Schulstraße befinden sich geplante Einfamilienhäuser des Bebauungsplanes 107 „Westlich Große Lohe“. Südlich des Plangebietes ist die Grund- und Hauptschule am Beckersberg.

2.0 Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 107 „Westlich Große Lohe“ wurde im Jahre 1999 ins Verfahren gebracht und am 11.05.2000 rechtskräftig.

Im Rahmen der Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung 8/1998-2003 am 08.02.1999 beschlossen, dass die notwendigen Entwässerungsleitungen über die landwirtschaftlich genutzten Flächen

südlich der Schulstraße gelegt werden sollen. Eine Entwässerung in der Schulstraße durch Pumpwerke ist, aufgrund deren Störanfälligkeit und der Wartungs- und Betriebskosten, für die Gemeinde sehr kostspielig.

Um eine möglichst genaue Einmessung der Sieltrasse vornehmen zu können und gleichzeitig die Kosten für die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 107 weitestgehend gerecht aufzuteilen, wird der Bebauungsplan Nr. 115 aufgestellt.

Für das Gebiet werden folgende ortsplanerischen Planungsziele angestrebt:

- Ausweisung von Einzel- und Doppelhausbebauung
- Festlegung der benötigten Sieltrassen zur Sicherung der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 107
- Verlängerung der Wismarer Straße an die Schulstraße zur Erschließung des Gebietes.

3.0 Übergeordnete Planungsvorgaben

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).

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 wirksam. Für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 115 „Schulstraße - westlich Wismarer Straße“ stellt der Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft, Wohnbauflächen und Eignungsflächen für Ausgleichsmaßnahmen dar. Da das Plangebiet noch zusätzliche landwirtschaftlich genutzte Flächen einbezieht wird der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert.

4.0 Entwicklung des Planes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Plangeltungsbereiches wird entsprechend der zu erwartenden Nutzung nach § 4 BauNVO ohne die gemäß § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung sichert die für die Umgebung typische Wohnnutzung. Die in dem Text -Teil B - benannten Ausschlüsse von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten begründen sich darin, dass diese Nutzungen nicht mit der Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes vereinbar sind.

Die übrigen Flächen werden als Ausgleichsflächen umgestaltet und als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

4.3 Bauweise überbaubare Grundstücksflächen

Zur Verhinderung einer städtebaulich unerwünschten Höhenentwicklung der vorgesehenen Baukörper wurden im Text -Teil B - Höhenfestsetzungen vorgenommen.

4.4 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 Bebauungsplanes 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.

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.

5.0 Grünordnung

Der Bebauungsplan Nr. 115 bereitet eine Neubebauung bzw. Neuversiegelung und somit einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Daher wird parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet, der die Intensität der durch den Eingriff verursachten Beeinträchtigungen ermittelt, Vermeidungs- und Minimierungsvorschläge erarbeitet und notwendige Ausgleichsmaßnahmen bestimmt (§ 1a BauGB, § 8a BNatSchG, §§ 7ff LNatSchG).

Darüber hinaus sollen die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeine Verpflichtung zum Schutz der Natur, wie sie in § 1 und 2 LNatSchG aufgeführt sind, unterstützt und umgesetzt werden (vgl. § 6 LNatSchG). Nähere Hinweise über Inhalt und Aufbau des Grünordnungsplanes gibt der § 6a LNatSchG sowie der Gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.98 (im folgenden: Runderlass MI/MUNF).

Die Aufgabenfelder des Grünordnungsplanes lassen sich stichpunktartig wie folgt beschreiben:

- Erfassung und Bewertung der Ausgangssituation
- Analyse der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Zusammenstellung der das Plangebiet betreffenden Zielsetzungen aus überörtlichen Planungen und Ableitung eines konkreten Zielkonzepts
- Entwicklung von Maßnahmen und Festsetzungen
- zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft
- für die Erfordernisse der Erholungsnutzung
- Bilanzierung des Eingriffs und des erzielbaren Ausgleichs

Die Ausgleichsmaßnahmen sind durch Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen worden. Die detaillierten Aussagen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

6.0 Verkehr

6.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung der Baugebiete erfolgt über die Schulstraße und die Wismarer Straße.

Die innere Erschließung erfolgt über die neugeplante Erschließungsstraße. Die im Rahmen der Erschließung noch aufzustellenden Straßenausbaupläne sind vor Baubeginn mit der Verkehrsaufsichtsbehörde abzustimmen.

Eine alternative Wegeverbindung zur Schule wird für dieses Planungsgebiet vorgesehen, z.B. durch die vorgesehene Grünfläche mit einer verkehrssicheren Überquerungshilfe zum nördlich an der Schulstraße verlaufenden Gehweg. Eine Beleuchtung des Weges durch die Grünfläche ist dabei erforderlich.

Bei der Ausbauplanung der öffentlichen Grünfläche soll die Aufenthaltsfunktion dieser Fläche erhöht werden um damit soziale Kontrolle zu gewährleisten, z.B. durch die Schaffung von Sitzmöglichkeiten mit Bänken oder ähnlichem Mobiliar.

6.2 Ruhender Verkehr

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

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze werden in der neuen Erschließungsstraße dargestellt.

6.3 ÖPNV

Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich ca. 800 m (Ulzburg, Kirche) bzw. ca. 1.100 m (A-Henstedt-Ulzburg) Luftlinie von der Mitte des Plangebietes entfernt. Das Plangebiet liegt somit außerhalb des im Regional Nahverkehrsplan des Kreises Segeberg (RNVP) festgelegten Haltestelleneinzugsbereiches von 600 m (Schiene) und 400 m (Bus) in städtisch strukturierten Gebieten. Beide Haltestellen werden von den im Rahmen der Hamburger Verkehrsverbund GmbH (HVV) betriebenen Buslinien 293, 593 und 7141 bedient. Die Schnellbahnhaltestelle A-Henstedt-Ulzburg wird zudem von den Schnellbahnlinien A1, A2 und A3 sowie den Buslinien 196, 296 und 396 bedient.

Dementsprechend wird darauf aufmerksam gemacht, dass das Plangebiet nach den gültigen Maßstäben nicht durch den ÖPNV erschlossen ist.

7.0 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. Zur Versorgung des Plangebietes mit Strom im Bereich der Schulstraße ist es notwendig, eine Trafostation zu stellen.

c) Schmutzwasser

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

d) Oberflächenentwässerung

In den Randbereichen und auf den versiegelten Flächen ist die Einleitung des Oberflächenwassers in das vorhandene und zu ergänzende Entwässerungssystem vorgesehen. Das Niederschlagwasser von Verkehrsflächen wird abgeführt.

Die hierfür erforderlichen hydraulischen Nachweise werden im Zuge der Entwurfsplanung zur Genehmigung der Einleitung in den Vorfluter beigebracht.

e) Gas

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

f) Abfallbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg. Bei Abschluss von Erschließungsverträgen ist darauf zu achten, dass die Entsorgung bereits fertig gestellter Wohnhäuser nur auf befestigten Anfahrwegen erfolgen kann.

g) Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96cbm/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV - 334 - 166.701-400 - in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

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

h) 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 vorzusehen.

Der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sollte so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

8.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen 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 bzw. 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.

Gemeinde Henstedt-Ulzburg, 21.06.2006


Bürgermeister

