

BEGRÜNDUNG

ZUM

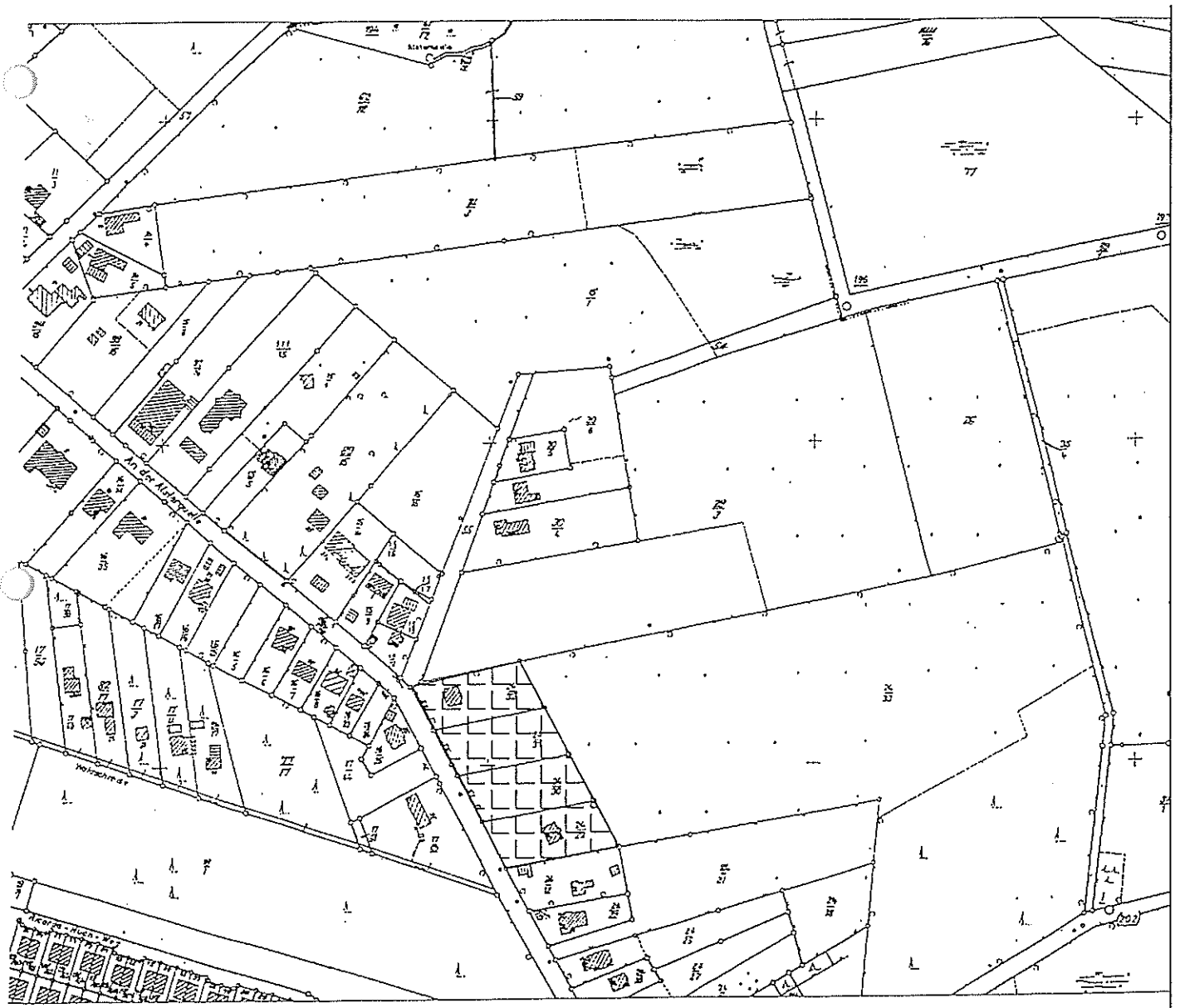
Bebauungsplan Nr. 117

„Östlich An der Alsterquelle – westlich des Naturschutzgebietes“

für das Gebiet östlich an der Straße An der Alsterquelle - südlich der Straße

Immbarg - westlich des Naturschutzgebietes - d.h. für die Flurstücke 24/29, 24/30,

24/31 und 24/32 der Flur 14 Gemarkung Henstedt



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 GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

4.4 GESTALTUNG

5.0 GRÜNORDNUNG

6.0 FORSTLICHE BELANGE

7.0 VERKEHR

7.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

7.2 RUHENDER VERKEHR

7.3 ÖPNV-ERSCHLIEßUNG

8.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

9.0 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 17.06.2003 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 117 „Östlich An der Alsterquelle - westlich des Naturschutzgebietes“ für das Gebiet östlich an der Straße An der Alsterquelle - südlich der Straße Immbarg - westlich des Naturschutzgebietes - d.h. für die Flurstücke 24/29, 24/30, 24/31 und 24/32 der Flur 14 Gemarkung Henstedt - aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850, ber. S. 4410)
- 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).

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

Als Kartengrundlage dient die Katastergrundlage (M 1 : 1.000) des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Wilfried Patzelt, Norderstedt.

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Henstedt-Rhen. Im nördlichen Planbereich gliedern sich die Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 112 „An der Alsterquelle“ an. Im südlichen Bereich sind Wohngebäude, die, prägend durch ihre ungewöhnliche Architektur, im Rahmen der Baugenehmigung durch den § 34 BauGB errichtet worden sind.

Die vorhandene Bebauung An der Alsterquelle ist durch Wohnnutzung geprägt, wobei die Bebauung überwiegend durch eine Einfamilienhausstruktur mit sehr großen Grundstücken gekennzeichnet ist. Verdichtete Bauformen sind nicht vorhanden.

2.0 Planungsziele

Planungsziele sind:

- Festsetzung von Baugrenzen auf den bebauten Grundstücken.

- Festsetzung von Baugrenzen auf dem unbebauten Flurstück 24/31 der Flur 14 Gemarkung Henstedt.
- Abarbeitung der umweltrelevanten Belange.
- Die Ausweisung von Baufenstern für den Bau und die Erhaltung von Einzel- und/oder Doppelhäusern unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen und naturschutzrechtlichen Belange.
- Festsetzung der vorhandenen Knickstrukturen und Erweiterung der vorhandenen Grünstrukturen im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Aufgrund der nicht homogenen bisher vorgenommenen Bauweise und den damit befürchteten vorhandenen bodenrechtlichen Spannungen in diesem Gebiet ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Damit im Zuge dieser Ortsrandlage keine überproportionalen verdichteten Baukörper entstehen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes geboten.

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 den Entwicklungsachsen.

„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 zukünftige 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. 117 „Östlich An der Alsterquelle - westlich des Naturschutzgebietes“ stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.0 Entwicklung des Planes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden 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 Nutzung nicht mit der Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes vereinbar ist.

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.

Weiterhin ist eine Mindestgrundstücksgröße angegeben, um eine städtebaulich unerwünschte Verdichtung in diesem Bereich zu verhindern.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zur Verhinderung einer städtebaulich unerwünschten Höhenentwicklung der vorgesehenen Baukörper wurden im Text -Teil B - des Ursprungsplanes Höhenfestsetzungen vorgenommen; diese werden übernommen.

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 zusammenhängende Einheit erscheinen lassen und gleichzeitig individuelle gestalterische Vielfalt fördern.

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.

5.0 Grünordnung

Der vorliegende Bebauungsplan strebt keine Umstrukturierung des bereits größtenteils überplanten Plangebietes an. Insofern bereitet er keinen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die festgesetzten Bauflächen sind schon durch den § 34 BauGB genehmigungsfähig.

6.0 Forstliche Belange

Nördlich des Bebauungsplanes schließt sich eine Waldfläche im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) an. Die Waldfläche ist im Bebauungsplan Nr. 112 „An der Alsterquelle“ auch als Fläche mit Waldeigenschaft beschrieben.

Gemäß § 32 LWaldG haben bauliche Anlagen zum Wald zur Vermeidung von wechselseitigen Gefahren einen Regelabstand von 30 m (Waldschutzstreifen) einzuhalten. Eine Über- oder Unterschreitung kann in begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden. Auf der Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein vom 29.10.1996 - IV 810a-742.01 - ist bei einem Wald, der nicht unterdurchschnittlich leicht in Brand geraten kann bzw. dessen Standfestigkeit der Bäume vermindert ist, die Unterschreitung des Regelabstandes nicht zulässig. Die Tiefe des Waldschutzstreifens eines Waldes, der unterdurchschnittlich leicht in Brand geraten und dessen Baumartenzusammensetzung als relativ sturmfest angesehen werden kann, kann reduziert werden, wenn erwartet werden kann, dass die Unterschreitung, die Einhaltung, die Bewirtschaftung des Waldes selber und die ökologischen Funktionen des Waldrandbereiches nicht gefährdet oder beeinträchtigt sind.

Bei den angrenzenden Waldflächen handelt es sich um Wald, der als unterdurchschnittlich brandgefährdet eingestuft werden kann. Aufgrund des Jungwuchses der Waldfläche und seiner nicht abschätzbaren zukünftigen Entwicklung muss aber angenommen werden, dass auch sturmanfällige Baumarten das Bestandsbild zukünftig im Gefahrenbereich in den nächsten Jahrzehnten prägen können. Da aber das östliche Baufenster auf dem Flurstück 24/32 nur über die Eckbereiche mit der Waldfläche eine Verbindung herstellt, wird eine Reduzierung des Regelabstandes um 10 m auf eine Tiefe des Waldschutzstreifens von 20 m als vertretbar angesehen.

Durch diesen empfohlenen Abstand ist eine stillschweigende Nutzungsartänderung des Waldes (Walderhaltung), eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion des Waldrandes und ein Entstehen nicht zumutbarer zusätzlicher Kosten für den Waldbesitzer in der Bewirtschaftung seines Waldes voraussichtlich nicht zu erwarten.

Daher wird, das Baufenster auf dem östlichen Teil des Flurstückes 24/32 der 20-m-Linie angepasst. Der Bau einer Doppelhaushälfte in diesem Baufenster wird ausgeschlossen, um zu verhindern, dass aufgrund der dann entstehenden räumlichen und baulichen Enge doch eine zusätzliche Beanspruchung der Waldfläche, wie dies vielerorts beobachtet werden kann, erfolgt.

7.0 Verkehr

7.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Norderstedter Straße.

Die innere Erschließung erfolgt über die Straße An der Alsterquelle.

7.2 Ruhender Verkehr

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

7.3 ÖPNV-Erschließung

Die dem Plangebiet nächstgelegenen Haltestellen sind Rhen, Alter Postweg und Rhen, Alsterquelle (in der Norderstedter Straße) in einer Entfernung von ca. 600 m (Luftlinie bis Plangebiet). Beide Haltestellen werden durch die von der VHH im Rahmen des HVV betriebene Buslinie 293 an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die Buslinie 293 verkehrt Mo.-Sa. im 20- bzw. 40-Min.-Takt, So. ca. zweistündlich und knüpft in ihrem weiteren Verlauf an diverse weitere HVV-Schnellbahn- und Buslinien an. Das Plangebiet liegt außerhalb der im RNVP Kreis Segeberg 2003-2007 festgelegten Haltestelleneinzugsbereiche (400-Meter-Radius in städtisch strukturierten Gebieten) und gilt damit als nicht durch den ÖPNV erschlossen.

8.0 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) Schmutzwasser

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

d) Oberflächenentwässerung

Für das Plangebiet ist auf den versiegelten Flächen die Einleitung des Oberflächenwassers in das vorhandene und zu ergänzende Entwässerungssystem vorgesehen.

Das Niederschlagswasser wird abgeführt. Durch die Sammler wird es in das naturnah gebaute Regenwasserrückhaltebecken südlich der Alsterquelle verbracht und dort versickert bzw. in den Vorfluter weitergeleitet.

e) Gas

Das Gebiet wird von der E.ON Hanse AG 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.

g) Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 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.

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

9.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Festsetzung 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, 18.11.2004


Bürgermeister

