

Gemeinde Henstedt-Ulzburg**Bebauungsplan Nr. 151 „Jahnstraße“****Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

1 Zielsetzungen des Plans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 151 „Jahnstraße“ möchte die Gemeinde Henstedt-Ulzburg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung des Plangebietes schaffen. Die Entwicklung soll sich an den vorhandenen Bebauungsstrukturen orientieren, jedoch auch ausreichend Raum für neue, verdichtete Wohnformen vorsehen. Mit einem diversen, infrastrukturell gut angebundenen Angebot an Wohnflächen möchte sich die Gemeinde auf die zukünftigen Herausforderungen der Stadtentwicklung vorbereiten. Der Bau negativ ortsbildprägender Strukturen soll vermieden werden.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sollen ebenso vermieden und die Verträglichkeit des Planvorhabens mit den angrenzenden Nutzungen gesichert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 „Jahnstraße“ werden zusammenfassend die folgenden Ziele verfolgt:

- Städtebauliche und gestalterische Ordnung sowie Nachverdichtung eines bestehenden, innerstädtischen Quartiers
- Schaffung eines diversifizierten Angebotes an Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen und Segmente des Wohnungsmarktes
- Wohnbauliche Entwicklung im Einklang mit den vorhandenen Biotop- und Habitatstrukturen

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Planung entspricht dem maßgeblichen Ziel eines sparsamen Umgangs mit den vorhandenen Flächenressourcen und einer Vermeidung von erheblichen Konflikten mit anderen baulichen und sonstigen Nutzungen bzw. von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die erhaltenswerten Grünstrukturen werden gesichert und weiterentwickelt und verschiedene Regelungen zur Bebaubarkeit und Gestaltung des städtebaulichen Gesamtbildes des Wohngebietes getroffen.

Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen für das Schutzgut Boden und Fläche durch die zusätzlich ermöglichte, zulässige Versiegelung des Plangebietes und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes. Ein Ausgleich dieser Eingriffe ist aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nicht erforderlich.

Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen darüber hinaus bei Rodung erhaltenswerter Bäume, die durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen (Ersatzpflanzungen) ausgeglichen werden können.

Auswirkungen der Planung auf den Menschen bzw. die menschliche Gesundheit sind erheblich aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche. Daher werden Regelungen zum (passiven) Lärmschutz in die Planung aufgenommen. Durch die Planung wird zusätzlicher Kfz-Verkehr ausgelöst, allerdings in einem Umfang, der angesichts der Lage und Größe des Gebietes, der voraussichtlichen Verteilung und der Art des Verkehrs für die benachbarten Gebiete verträglich ist.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der vorhandenen Nutzungen sind durch Aufstellung des Bebauungsplanes hinsichtlich der übrigen Schutzgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass durch die Planung zwar Eingriffe in Schutzgüter vorbereitet werden, dass diese aber durch die i. S. einer geordneten Entwicklung getroffenen planerischen Regelungen ausgeglichen werden können und insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen

der Umwelt verbleiben und dass somit die Umsetzung der mit der Planung verfolgten Ziele mit den Erfordernissen und Zielen des Naturschutzes wie auch mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vereinbar ist.

3 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Im Rahmen der Behördenbeteiligung und der Beteiligung der Öffentlichkeit ergingen u. a. Bedenken, Anmerkungen und Hinweise zu folgenden Themen:

- Planungsziele und Planungserfordernis
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Bestandsschutz baulicher Anlagen
- Regelungen zum sozialen Wohnungsbau
- Verbreiterung Straßenverkehrsflächen
- Einrichtung einer Fahrradstraße
- Festsetzung privater Grünflächen („grüne Hotspots“)
- Sicherung einer Parkplatzfläche
- Bestimmung von Baugrenzen und Einhaltung bauordnungsrechtlicher Abstandsflächen
- Baumschutz und Regelungen zum Erhalt von Gehölzen
- Ausschluss von Stein-/Schottergärten
- Immissionen durch Eisenbahnbetrieb (AKN)
- Zahl der Vollgeschosse und maximale Gebäudehöhen sowie Bezugspunkt
- Ausrichtung von Gebäuden und Bauweise
- Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen in Vorgärten
- Ausschluss von Staffelgeschossen
- Begrünung von Dachflächen (auch von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen)
- Festsetzungen zum Immissionsschutz
- Zulässigkeit von Solaranlagen
- Zulässigkeit und Regelungen zu Terrassenüberdachungen
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Örtliche Bauvorschriften, u. a. zu Außenwänden)
- Verschattung bzw. Besonnung von Gebäuden
- Festsetzung der Grundflächenzahl
- Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung
- Niederschlagswasserbeseitigung
- Bodenschutz und Grundwasserschutz sowie Geothermie
- Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für Grundstücke in zweiter Reihe
- Berücksichtigung von Flächen zum Abstellen von Abfallbehältern
- Inhalte und Regelungen des Grünordnungsplans

4 Abwägung der Planungsalternativen

Aufgrund der Prägung der Fläche durch die vorhandenen Nutzungen (gewachsenes Wohngebiet) und der grundlegenden planerischen Zielsetzungen ergeben sich praktisch keine anderweitigen, sinnvollerweise in Frage kommenden Planungsmöglichkeiten.

Die Variationsbreite für Planungsalternativen ist aufgrund der planerischen Ziele, des Bestandes und aufgrund der räumlichen Lage gering. So wären aus rein städtebaulicher Sicht zwar verschiedene Dichten für das Planungsgebiet denkbar, beispielsweise könnten auf einem größeren Anteil der freien Grundstücke auch andere Bautypen und eine höhere bauliche Dichte oder umgekehrt im Bereich z.B. an der Beckersbergstraße auch nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer geringeren GRZ festgesetzt werden. Dies wäre aber angesichts des Charakters der vorhandenen Wohnsiedlung städtebaulich wenig verträglich oder umgekehrt angesichts der zentralen Lage des Gebietes unangemessen.

Die vorliegende Lösung wurde zudem unter Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, insbesondere unter der Maßgabe der Minimierung von Eingriffen ausgearbeitet.

Bezogen auf den vorgesehenen Planinhalt am gewählten Standort auf der in Aussicht genommenen Fläche kommen angesichts der mit der Planung verfolgten Zielsetzung somit anderweitige (bzw. sich wesentlich unterscheidende) Planungsmöglichkeiten ernsthaft nicht in Betracht.

Ausgearbeitet von Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, im Einvernehmen mit der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, April 2022

Henstedt-Ulzburg, 23. Mai 2022



Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Die Bürgermeisterin