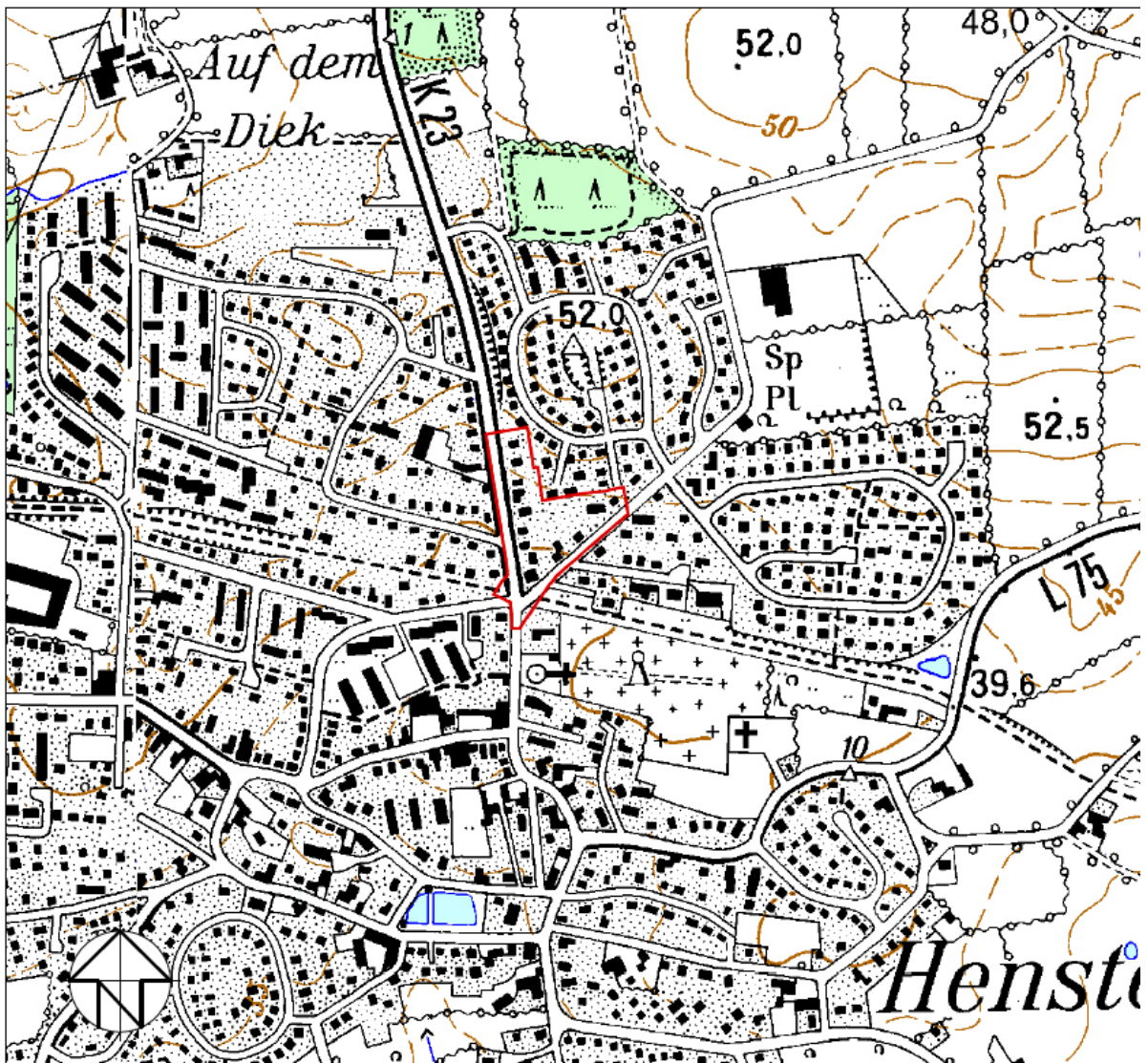


Begründung

BEBAUUNGSPLAN NR. 141

„Bürgermeister-Steenbock Straße / Kisdorfer Straße“
der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

für das Gebiet:
nördlich Bürgermeister-Steenbock-Straße – südlich der Bebauung Hasselbusch –
östlich der Kisdorfer Straße – westlich Bürgermeister-Steenbock-Straße 35 im
Ortsteil Henstedt



Vorentwurf
08.02.2016

Architektur + Stadtplanung
Baum • Schwormstede GbR

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Grundlagen	2
1.1. Rechtsgrundlagen	2
1.2. Hinweise zum Verfahren	2
1.3. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	3
1.4. Plangeltungsbereich und Bestand	3
2. Anlass und Ziele.....	4
3. Übergeordnete Planungsgrundlagen.....	5
4. Städtebauliche Planung	5
4.1. Bauvorhaben Flurstücke 41/13 und 41/14.....	5
4.2. Bauvorhaben Flurstück 42/8	6
4.3. Städtebauliches Funktionskonzept Variante 2.....	7
4.4. Städtebauliches Funktionskonzept Variante 3.....	8
4.5. Umsetzung im Bebauungsplan.....	9
4.6. Art der baulichen Nutzung.....	9
4.7. Maß der baulichen Nutzung	10
4.8. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	10
4.9. Nebenanlagen und Stellplätze.....	11
4.10. Gestaltung.....	11
5. Grünordnerische Maßnahmen	12
6. Verkehrserschließung	13
6.1. Äußere Erschließung	13
6.2. Innere Erschließung.....	14
6.3. Ruhender Verkehr.....	14
6.4. ÖPNV.....	14
7. Ver- und Entsorgung	14
7.1. Trinkwasserversorgung.....	14
7.2. Schmutzwasser	14
7.3. Oberflächenentwässerung.....	15
7.4. Feuerlöscheinrichtungen.....	15
7.5. Stromversorgung.....	15
7.6. Gas- / Wärmeversorgung.....	15
7.7. Abfallbeseitigung.....	15
7.8. Telekommunikation.....	16
8. Denkmalschutz	16
9. Städtebauliche Flächenbilanz.....	16
10. Kosten.....	17

Anlage: Grünordnerischer Fachbeitrag, Landschaftsplanung Jacob, 2016
Baumgutachten und Stellungnahme, Michael Hartmann, 2014/2015

1. Allgemeine Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen

Die Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in seiner Sitzung am 15.04.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 141 „Bürgermeister Steenbock-Straße/Kisdorfer Straße“ für das Gebiet „nördlich Bürgermeister-Steenbock-Straße – südlich der Bebauung Hasselbusch – östlich der Kisdorfer Straße – westlich Bürgermeister-Steenbock-Straße 35 im Ortsteil Henstedt“ aufzustellen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 gibt es derzeit keinen geltenden Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben wurde bislang nach 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile beurteilt.

Dem Bebauungsplanes Nr. 144 liegen

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassungen zugrunde.

Als Kartengrundlage dient die Katasterunterlage (M 1:1000) des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Patzelt, Norderstedt. Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von rund 2,27 ha.

1.2. Hinweise zum Verfahren

Die Aufstellung wird als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen sind gegeben, da es sich um einen Bebauungsplan für die Nachverdichtung handelt. Zudem befindet sich der Plangeltungsbereich im bebauten Innenbereich.

Die zulässige Grundfläche weist bei einer Größe des Geltungsbereiches von rund 2,3 ha weniger als 20.000 m² auf.

Mit dem Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung des Bebauungsplanes Nr. 141 „Bürgermeister Steen-

bock-Straße/Kisdorfer Straße " zu den Fällen nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht.

Die Gemeindevertretung hat jedoch abweichend von den gesetzlichen Erfordernissen im Rahmen einer Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB beschlossen, die Öffentlichkeit und die Behörden im Rahmen des Normalverfahrens entsprechend der §§ 3 und 4 BauGB zu beteiligen, um vor allem der Öffentlichkeit die Möglichkeit zu geben, im Verfahren angemessen Stellung zu beziehen.

Neben der üblichen Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nach § 3 BauGB wurde nach dem Aufstellungsbeschluss der Gemeinde zusätzlich eine Informationsveranstaltung mit den betroffenen und interessierten Bürgern und Anliegern veranstaltet. In diesem haben die Verwaltung und das mit der Verfahrensbegleitung beauftragte Planungsbüro mit den Anwohnern die Festsetzungsmöglichkeiten des Plangebiets mit seinen Besonderheiten diskutiert.

1.3. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt.

Folgende Fachplanungen und Gutachten werden erarbeitet:

- Grünordnerischer Fachbeitrag: Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt.

1.4. Plangeltungsbereich und Bestand

Der Plangeltungsbereich liegt südlich in der Gemeinde im Ortsteil Henstedt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 2,27 ha.

Der Geltungsbereich wird südöstlich von der Bürgermeister-Steenbock-Straße und im Westen von der Kisdorfer Straße begrenzt. Im Norden und Nordosten verläuft die Grenze entlang des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 39, der am 21.03.1980 rechtskräftig wurde.

Der Geltungsbereich ist überwiegend bebaut. Es finden sich im derzeitigen Bestand überwiegend Einzelhäuser als Einfamilienhäuser auf zum Teil recht großen Grundstücken. Im östlichen Geltungsbereich gibt es ein Reihenhaus mit vier Wohneinheiten.

Die Flurstücke 41/13 und 41/14 sowie 42/8 sind nicht bebaut. Auf diesen befindet sich zum Teil schützenswerter Baumbestand wieder. Die Flurstücke 41/13 und 41/14 waren durch ein Einzelhaus bestanden, das unter einer großen Linde stand, die ortsbildprägenden Charakter hat und gemäß der Baumschutzsatzung geschützt ist. Dieses Einzelhaus wurde in der Erwartung der Entwicklung von verdichteten Wohnformen zurückgebaut.

Das Hinterliegergrundstück 42/8 ist ebenfalls unbebaut. Es sind jedoch zahlrei-

che Bäume vorhanden, von denen eine zentral auf dem Grundstück stehende Esche gemäß Baumschutzsatzung geschützt ist. Auf dem angrenzenden Flurstück 42/250 ist eine asphaltierte Zufahrt vorhanden, über die eine Erschließung des Hinterliegergrundstücks möglich wäre, sofern entsprechende privatrechtliche Verträge geschlossen werden.

2. Anlass und Ziele

Veranlasst wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes wegen dem erkannten Planungserfordernis resultierend aus einem bestehenden Bauvorbescheid und einer Bauvoranfrage. Da die Planungen nicht den besonders schützenswerten Baumbestand berücksichtigen, hat die Gemeinde beschlossen im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens entsprechende Festsetzungen zu treffen, anhand derer die unterschiedlichen Belange gerecht gegeneinander abgewogen werden.

Um Bauvorhaben zu verhindern, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen, wurde im März 2014 eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB beschlossen, die in der Sitzung vom 08.02.2016 verlängert wurde.

Die Gemeinde plant für die bessere Erschließung des Gebietes und eine ortsgerechte Erschließung mit entsprechenden Querungshilfen die derzeit bestehende Kreuzungssituation Bürgermeister-Steenbock-Straße/Kisdorfer Straße in einen Kreisverkehr umzubauen. Entsprechende Vorplanungen durch das Ingenieurbüro Waack+Dähn werden hierzu ausgearbeitet.

Ziel der Gemeinde ist es, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen für eine gebietstypische bauliche Weiterentwicklung zu schaffen, die einerseits den Bestand erhält und andererseits den rechtlichen Rahmen geben, der zeitgemäße Baumformen unter der Berücksichtigung der Anforderungen an den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie den nachbarschaftlichen Bestand ermöglicht. Des Weiteren möchte die Gemeinde für die Kreisverkehrsplanungen die entsprechenden Flächen festsetzen.

Ziele der Gemeinde sind:

- Überplanung der vorhandenen Flurstücke mit Festsetzung von Misch- und Wohnbauflächen
- Festsetzung von Baugrenzen unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes und der Ermöglichung einer adäquaten Nachverdichtung.
- Festsetzung von gebäudehöhen und Geschossigkeiten zur städtebaulichen Gestaltung
- Sachgemäßer Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand
- Abwägung der entstehenden Eingriffe
- Ausweisung von Straßenverkehrsflächen für die Erschließung und die vorgesehene Errichtung eines Kreisverkehrs

3. Übergeordnete Planungsgrundlagen

Regionalplanung

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist als Stadtrandkern I. Ordnung auf der Entwicklungsachse Hamburg-Norderstedt-Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg eingestuft. Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist die Fortsetzung der wirtschaftlichen und siedlungsmäßigen Entwicklung auf der Entwicklungsachse. (s. Regionalplan S-H, Planungsraum I, 1998, Ziff. 5.3).

Das starke Wachstum der Gemeinde Henstedt-Ulzburg soll zukünftig fortgesetzt werden. Hierfür ist das Ortszentrum zu einem bedarfsgerechten und leistungsfähigen Versorgungs- und Dienstleistungszentrum zu entwickeln, um die zentralörtlichen Funktionen weiter zu stärken. (ebenda, Ziff. 5.6.2)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 144 entsprechen den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung und sind an diese angepasst.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 rechtswirksam. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 stellt der Flächennutzungsplan zur Kisdorfer Straße gemischte Bauflächen sowie Wohnbauflächen dar.

Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans entwickeln sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

4. Städtebauliche Planung

Im Rahmen der Vorbereitung des Vorentwurfs wurde durch die Gemeinde eine Ausarbeitung von Varianten veranlasst, die seitens der Politik bewertet und zum Teil zur Auslegung beschlossen wurde. Aus diesem Grund werden nachfolgend die erarbeiteten Varianten 2 und 3 vorgestellt. Zuvor werden die aktuellen Bauvorhaben im Gebiet kurz skizziert.

4.1. Bauvorhaben Flurstücke 41/13 und 41/14

Auf den beiden Flurstücken soll ein Wohnhaus mit acht Wohneinheiten entstehen. Die Erschließung ist über die Bürgermeister-Steenbock-Straße vorgesehen. Die Stellplätze sind in offener Form entlang der östlichen Flurstücksgrenze angeordnet.

Die vorlegte Planung nimmt nur wenig Rücksicht auf den vorhandenen und geschützten Großbaumbestand. Die Zufahrt und die Stellplätze sowie der Baukörper liegen zum Teil innerhalb der Kronentraufbereiche der Bäume. Die zentrale Linde muss für die Realisierung entfallen.



Abbildung 1: Bauvorhaben Flurstücke 41/13 und 41/14. Der tatsächliche Baumbestand wird nicht beachtet. (Quelle: Benedict Bauer Immobilien)

4.2. Bauvorhaben Flurstück 42/8

Auf diesem Grundstück, das rückwärtig liegend über die Bürgermeister-Steinbock-Straße erschlossen werden kann, sind zwei barrierefreie Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant. Vorgesehen sind 16 Wohneinheiten mit jeweils einem offenen Stellplatz am nordöstlichen Flurstücksrand.

Die Zufahrt soll nach den Planungen der Eigentümer über eine vorhandene Zufahrt erfolgen, die an der östlichen Grenze des vorgelagerten Flurstückes 42/249 verläuft. Hierbei wird soll eine auf dem Nachbargrundstück vorhandene Eiche mit einem Kronendurchmesser von 22 m innerhalb des Kronentraufbereiches unterfahren werden. Die Versorgungsleitungen sind bislang westlich des auf dem vorgelagerten Grundstück 42/249 stehenden Einfamilienhauses angedacht.

Eine baumgutachterliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass eine Unterfahrung des Baumes grundsätzlich möglich sein sollte, ohne diesen zu schädigen. Entsprechende Maßnahmen wurden hierfür benannt.¹ Im Hinblick auf die Erschließung von 16 Wohneinheiten und die dadurch resultierenden Verkehre ist jedoch zu überprüfen, welche Anforderungen an die Erschließung zu stellen sind, damit diese Reibungslos erfolgen kann. Erst dann kann nach vorliegender Erschließungsplanung geprüft werden, ob tatsächlich eine nachhaltige Bestandssicherung und eine Vermeidung der Schädigung der Wurzelbereiche möglich ist.²

¹ Gutachterliche Stellungnahme, Hartmann, 17.11.2015 S. 5 ff

² Einschätzung der Grundstückserschließung, Landschaftsplanung Jacob, 12.02.2016



Abbildung 2: Lageplan Bauvorhaben Flurstück 42/8. Die Erschließung der Baukörper wird im Hinblick auf den Erhalt der Eiche im Verfahren zu prüfen sein. (Quelle: Architekt Heiko Schütt)

4.3. Städtebauliches Funktionskonzept Variante 2

Die erarbeitete Variante 2 geht von einer städtebaulichen Nacherdichtung bei Erhalt der Grundstücksgrenzen aus. Den Auftakt am Kreisel macht ein terrassierter Wohnbau, der in südwestlicher Richtung ausgerichtet ist und somit einen Bezug zum Kreisel aufnimmt. Dieser ist mit zwei Vollgeschossen und einer Staffel vorgesehen. Für den Wohnhof muss die Linde entfallen. Der übrige nach der Baumschutzsatzung schützenswerte Baumbestand bleibt jedoch unbeschadet bestehen.

Entlang der Kisdorfer Straße entstehen drei Wohngebäude mit identischer Geschossigkeit. Die Erschließung der Gebäude erfolgt über eine Zufahrt von der Bürgermeister-Steenbock-Straße, wodurch die Grundstücke nach Südwesten eine optimierte Freiflächennutzung erhalten. Es ist jedoch ebenfalls denkbar, dass die drei

Der östliche Geltungsbereich wird in Form eines Wohnhofes mit Einzel- / Doppelhäusern beplant. Das nordwestliche Flurstück des Wohnhofes soll mit einem altersgerechten Wohnprojekt in ortsbildverträglicher Bauweise mit zwei Vollgeschossen und einer vollständig eingerückten Staffel bebaut werden. Bis auf die Linde bleiben alle großen Bäume bestehen. Der ruhende Verkehr wird auf den Grundstücken untergebracht, zur Realisierung des Wohnprojektes ist eine Tiefgarage vorgesehen. Die Variante 2 ist abschnittsweise realisierbar.

Für die Erschließung des altersgerechten Wohnprojektes wird der Ausbau der auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Asphaltzufahrt angenommen. Hierfür ist die Festsetzung eines Geh-Fahr- und Leitungsrechtes erforderlich. Die benötigte Fläche befindet sich im Eigentum einer anderen Person.

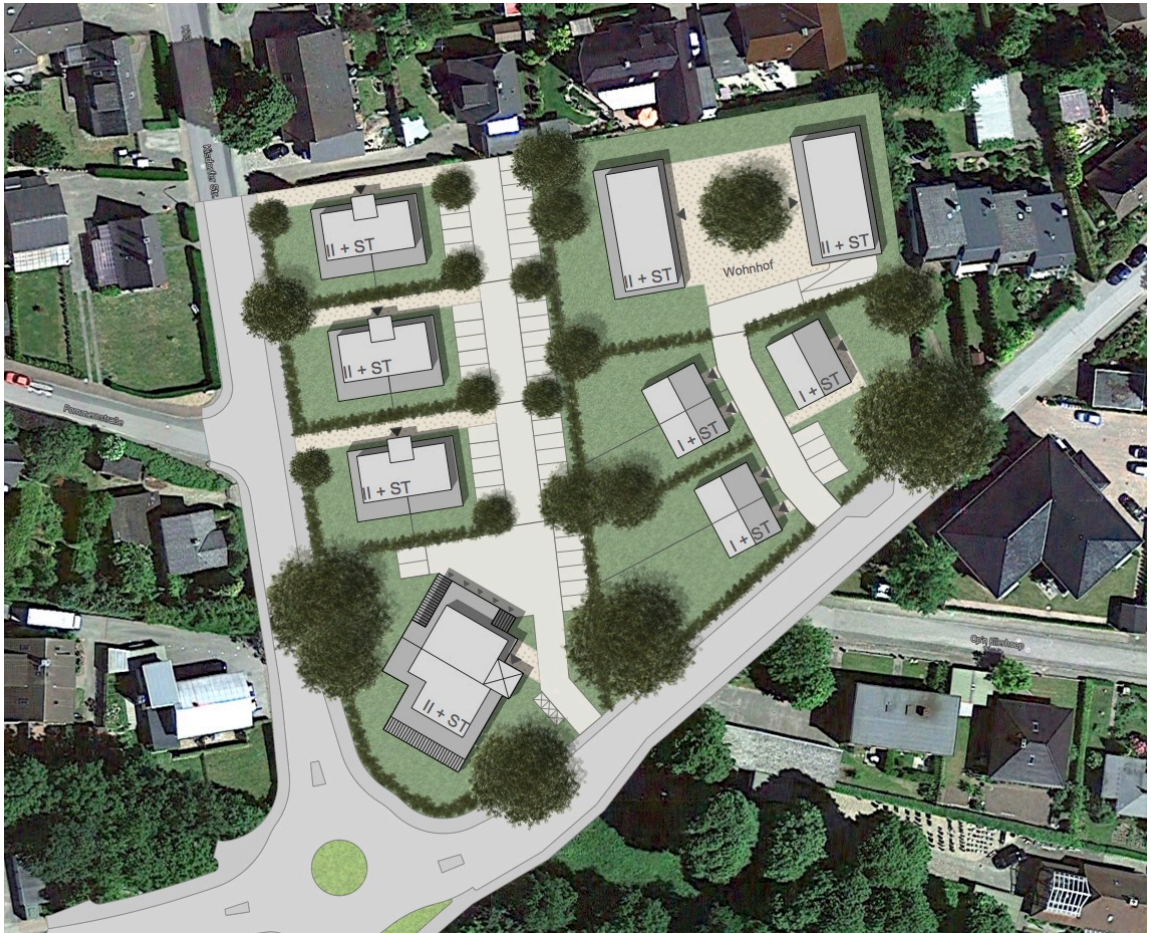


Abbildung 3 Variante 2 mit einer verdichteten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und einem Wohnhof mit Einfamilien-/Doppelhäusern und einer Wohnanlage (Quelle A+S, 2015)

4.4. Städtebauliches Funktionskonzept Variante 3

Die Variante 3 orientiert sich an den vorhandenen Grundstücksgrenzen. Neben dem städtebaulich verdichteten Bereich am Kreisel und entlang der Bürgermeister-Steenbock-Straße, der mit einem Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einer Staffel vorgesehen wurde, erfolgt die sonstige Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern. Diese Typologien finden sich in der Umgebung in vielfältigen Ausprägungen wieder. Durch die Erschließung über Wohnwege bilden sich auch hier hofartige Strukturen aus.

Das Gebäude im südwestlichen Geltungsbereich wurde entsprechend des geplanten Bauvorhabens (siehe Kapitel 4.1) übernommen, lediglich die Zufahrt wurde etwas optimiert. Für das Vorhaben muss die Linde auf mittig auf den Flurstücken entfallen. Deutlich erkennbar ist, dass das Vorhaben in den Kronentraufbereich des erhaltenen Baumes an der Kisdorfer Straße hineinragt.

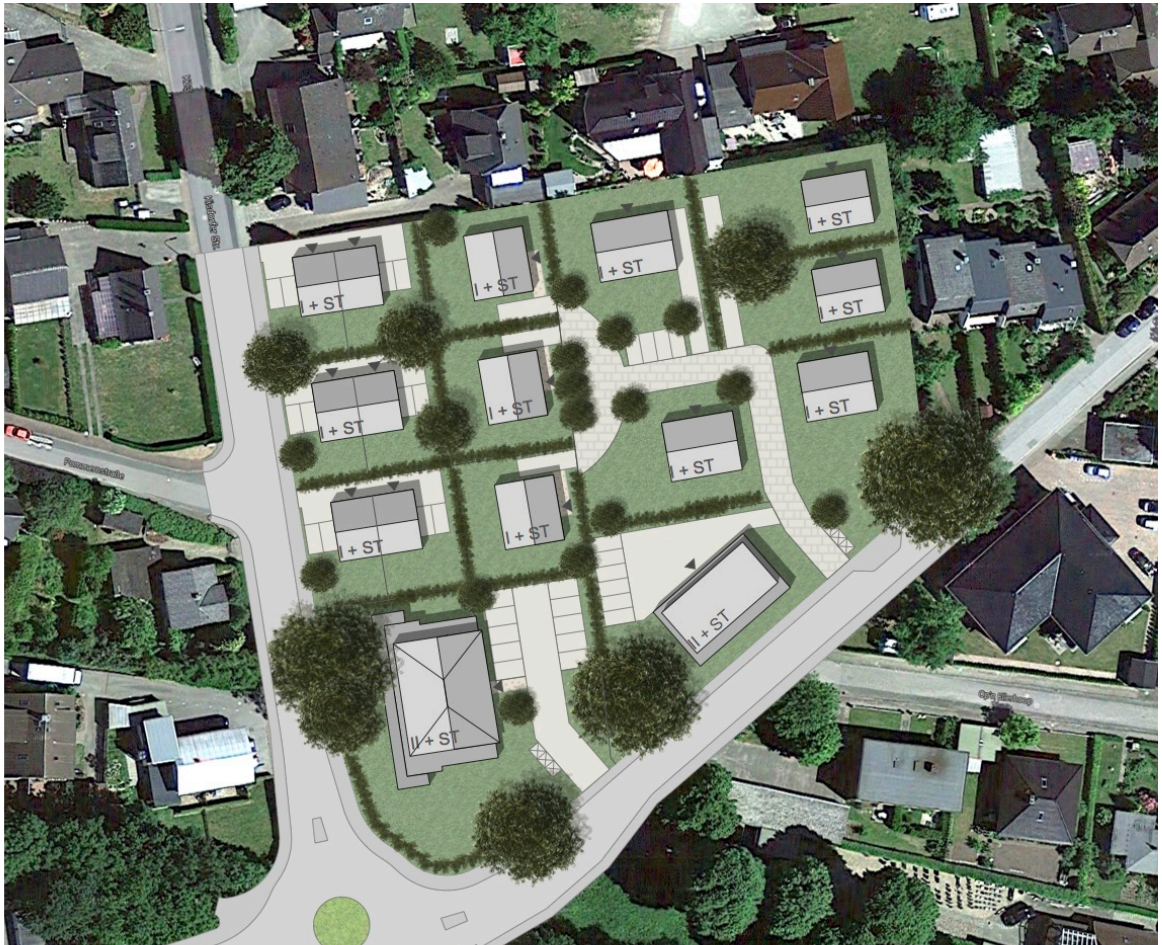


Abbildung 4 Variante 3 mit einer verdichteten Bebauung mit mit Einfamilien-/Doppelhäusern und der Wohnanlage gem. Kapitel 4.1 (Quelle A+S, 2015)

Für die Erschließung des Wohnhofes wird der Ausbau der vorhandenen Asphaltzufahrt angenommen. Hierfür ist die Festsetzung eines Geh-Fahr- und Leitungsrechtes erforderlich. Die Einzelhäuser auf den rückwärtigen Grundstücksseiten der Flurstücke an der Kisdorfer Straße können alternativ auch direkt von der Kisdorfer Straße erschlossen werden. Dann jedoch müssten entsprechende Flächen für die Zufahrt vorgesehen werden, was zu geringeren Grünanteilen auf den Grundstücken an der Kisdorfer Straße führen würde.

4.5. Umsetzung im Bebauungsplan

Die Gemeinde hat basierend auf den beiden vorgestellten Funktionskonzepten und den aktuellen Planungen im Geltungsbereich Festsetzungen getroffen, die beide Varianten berücksichtigen. Nachfolgend werden die einzelnen städtebaulichen Festsetzungen erläutert und begründet.

4.6. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Nutzung und den Darstellungen im Flächennutzungsplan wird für die Flurstücke entlang der Kisdorfer Straße ein Mischgebiet festgesetzt. Der

übrige Bereich wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die im Text Teil B ausgeschlossenen Nutzungen (gemäß § 4 (3) BauNVO sowie § 6 (2 u. 3) BauNVO von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben sowie Tankstellen für das allgemeine Wohngebiet und Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Mischgebiet sind nicht mit der angestrebten Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes vereinbar.

4.7. Maß der baulichen Nutzung

Bei Realisierung der Variante 2 wird auf eine städtebauliche verträgliche Verdichtung mit zwei Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses gemäß der Landesbauordnung abgezielt. Entsprechend wurde im Mischgebiet die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung im Mischgebiet ist ortsbildverträglich und ermöglicht eine moderate und gebietsverträgliche Nachverdichtung. Die Firsthöhe wird mit maximal 10,5m festgesetzt. So können die zulässigen Geschosse realisiert werden.

Im WA 1 wird, angelehnt an die Festsetzung im MI ebenfalls eine Bebauungsmöglichkeit mit zwei Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses festgesetzt. Lediglich die GRZ wird hier etwas reduziert, um im die Verdichtung abseits der Kisdorfer Straße etwas zu reduzieren. Gleichwohl besteht im Rahmen der Festsetzung einer GRZ von 0,35 m die Möglichkeit, eine angemessene Verdichtung umzusetzen, die einen nachhaltigen Umgang mit Flächen und eine entsprechende Nachverdichtungsmöglichkeit sicherstellt. Wie im MI wird die Gebäudehöhe mit 10,5m Maximalhöhe als benannten Gründen festgesetzt.

Im WA2 wird die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse ohne Staffel reduziert. Die Grundflächenzahl wird mit 0,35 festgesetzt. Dadurch wird eine verträgliche Herabstaffelung der ermöglichten Bauvolumen sichergestellt, die den angrenzenden Grundstücke und Baukörpern gerecht werden.

4.8. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Es werden überbaubare Flächen festgesetzt, die eine entsprechende Flexibilität aufweisen, ohne jedoch die heutige Siedlungsstruktur vollständig zu überformen. Hierzu werden, auch orientiert an den heutigen Grundstückverhältnissen und deren Bebauung, überwiegend überbaubare Flächen festgesetzt, die sich an den Flurstücksgrenzen orientieren.

Der Regelabstand zur Flurstücksgrenze beträgt drei Meter. Lediglich zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird der Abstand auf fünf Meter erhöht, um einen qualitativ hochwertigen Straßenraum zu schaffen. Eine entsprechende Festsetzung zur Errichtung von Nebenanlagen ergänzt das Planungsziel (vgl. 4.9).

Um Rücksicht auf den angrenzenden Gebäudebestand nördlich der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 zu nehmen wird die Baugrenze dort mit einem Abstand von 5m zur Grundstücksgrenze geführt. So wird durch das zulässige Maß der baulichen Nutzung ein vernünftiger Abstand zu den Nachbargrundstücken eingehalten und dem Rücksichtnahmegebot entsprochen.

Zur Begrenzung der Bauvolumen auf ein ortsbildverträgliches Maß werden in den Wohn- und Mischgebieten bei offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern maximale Gebäudelängen von 20 m festgesetzt.

Es werden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Staffelgeschossen gem. Landesbauordnung³ getroffen, da diese durch die mögliche räumliche Wirkung besonderen Einfluss auf die bauliche Entwicklung im Zusammenhang mit nachbarschaftlichen Interessen haben. So werden in WA 3 Staffelgeschosse gem. LBO ausgeschlossen. Entlang der Straßen müssen die zulässigen Staffelgeschosse in den Bereichen des MI und WA von allen Außenwänden der darunterliegenden Vollgeschosse um mindestens 0,75 m zurückgesetzt werden. So wird verhindert, dass von diesen eine Dreigeschossigkeit ausgeht, wenn die Wand des Staffelgeschosses auf der Wand des Vollgeschosses liegt. Um Konflikten im Hinblick auf Verschattung vorzubeugen und nachbarschaftliche Interessen zu wahren wird zusätzlich festgesetzt, dass der Abstand von Grundstücksgrenzen zu Außenwände des Staffelgeschosses mindestens 5 m betragen muss.

4.9. Nebenanlagen und Stellplätze

Um die Vorgartenzone in ihrem heutigen Bestand frei von baulichen Anlagen zu halten wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, Garagen und Carports zwischen der Straße und der vorderen Baugrenze unzulässig sind. So kann sichergestellt werden, dass dieser Bereich freigehalten wird und eine den Straßenraum optisch erweiternde Vorgartenzone entsteht, die nicht durch Einbauten verstellt wird. Der Raum wird dann durch die Hauptanlagen definiert. Hiervon ist die Errichtung von Einfriedungen bis 1,30 m Höhe ausgenommen.

Um den grünen Charakter des Gebietes zu erhalten wird festgesetzt, dass Dächer von Nebenanlagen, Carports und Garagen von mehr als 25 m² vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft zu begrünen sind. Dies ist auch dem Mikroklima im Gebiet zuträglich. Um die Nutzung nachhaltiger Energien zu erleichtern kann von der Begrünung abgesehen werden, wenn mindestens zwei Drittel der Dachfläche zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen bzw. Sonnenkollektoren in Anspruch genommen wird.

4.10. Gestaltung

Um das Gebiet mit zukünftig entstehenden Gebäuden harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen, werden im Text (Teil B) grundsätzliche Gestaltungsfestsetzungen getroffen.

Die Integration der neuen Bausubstanz selbst in ihre Umgebung erfolgt über die Festsetzung der wesentlichen Gestaltungsmerkmale von Fassade und von Hauptgebäuden und Nebenanlagen und bezieht sich im Einzelnen auf:

³ Staffelgeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie über mindestens drei Viertel der (Geschoss-)Grundfläche des darunterliegenden Geschosses eine Höhe von mindestens 2,30 m haben); die Höhe der Geschosse wird von der Oberkante des Fußbodens bis zur Oberkante des Fußbodens der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis zur Oberkante der Dachhaut gemessen (§ 2 Abs. 7 LBO).

- Material und Farbe der Dächer
- Material und Farbe der Fassaden und Dächer bei Doppelhaushälften
- Gestaltung von Nebenanlagen und Carports

Besonders die Farbwahl von Fassade und Dacheindeckung trägt maßgeblich zur städtebaulichen Wirkung der Gebäude bei. Durch die gewährte Bandbreite an Möglichkeiten sollen störende und das Ortsbild durch zu starke Abweichungen negativ beeinflussende Farbgebungen ausgeschlossen werden.

5. Grünordnerische Maßnahmen

Zum Bebauungsplan mit vorliegender Begründung wird zusätzlich ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, der als Anlage beigefügt ist. Diese Unterlagen werden zum Entwurf ergänzt. Derzeitiger Bearbeitungsstand:

Vorabzug vom 2.03.2016, Thema: Grünbestand und Baumerhalt sowie Bestandsplan vom August 2014, ergänzt im Januar 2016

Im Hinblick auf die vorliegende Innenentwicklung mit den damit einhergehenden Auswirkungen auf den Gehölzbestand und die artenschutzrechtlichen Belange sind entsprechende Festsetzungen hinsichtlich der ortsbildprägenden und eingriffsgeschützten Bäume gem. § 14 (1) BNatSchG zu treffen. Vorbereitete Eingriffe sind zu bilanzieren und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzusetzen.

Artenschutzbelange gemäß BNatSchG

Angesichts der vorhandenen, zum Teil möglicherweise entfallenden, Habitatstrukturen und des ggf. zur Neubebauung rückzubauenden Gebäudebestandes ist eine besondere Relevanz für gebäude- und baumbewohnende Brutvögel und Fledermäuse festzustellen.

Es werden für diese Arten und die Ausarbeitung eines Artenschutzfachbeitrags Potenzialabschätzungen auf Grundlage von Ortsbegehungen und Datenrecherche vorgenommen. Hieraus resultieren eine Konfliktanalyse zu den Zugriffsverboten des BNatSchG und ggf. artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Bestandssicherung. Dies werden Verbotsfristen für Gehölzfällungen und Gebäudeabriss sein sowie Maßnahmen zur Kompensation von Quartiersverlusten.

Nach ersten Erkenntnissen werden sich keine Verbotstatbestände ergeben, die dem B-Plan entgegenstehen.

wird zum Entwurf ergänzt

Baumbestand

Der als erhaltenswert eingestufte Baumbestand (z.T. durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützt) wird weitestgehend festgesetzt und wurde bei der Entwicklung der bereits in Kapitel 4.3 sowie 4.4 beschriebenden städtebau-

lichen Konzepte berücksichtigt. Erforderliche Schutzabstände zum Kronentraufbereich werden hierbei ebenfalls weitestgehend eingehalten.

Bedingt durch das städtebauliche Erfordernis der nachbarschaftlichen Gleichbehandlung ist es notwendig, Festsetzungen zu treffen, die das Recht einer weitestgehend gleichmäßigen baulichen Entwicklung auf allen im Geltungsbereich eingeschlossenen Grundstücken ermöglichen. Im Hinblick auf den vorhandenen Baumbestand mit besonderem Schutzstatus würde dessen umfassender Erhalt jedoch dazu führen, dass einige Grundstücke nach Abgang der Baukörper nicht mehr angemessen bebaubar wären. Dies betrifft vor allem die Flurstücke 41/13, 41/14 sowie 42/5.

Deswegen trifft die Gemeinde neben der Festsetzung von Einzelbäumen in Teilbereichen eine Festsetzung von Bäumen innerhalb der überbaubaren Fläche. Diese Bäume dürfen gemäß der dazu formulierten textlichen Festsetzung nur bei Vorlage eines genehmigungsfähigen Bauantrages beseitigt werden. Erforderliche Eingriffe und deren Ausgleich sind dann als Auflage in die Baugenehmigung zu übernehmen. So kann die Gemeinde sicherstellen, dass bei Fällung der festgesetzten Einzelbäume entsprechende Ausgleichmaßnahmen umzusetzen sind. Der erforderliche Umfang bei Ersatzpflanzungen ist ebenfalls textlich festgesetzt. Bedingt durch die ohnehin zum Teil stark bewachsenen privaten Grundstücke sind erforderliche Ersatzpflanzungen in Rücksprache mit der Gemeinde einzelfallbezogen zu bestimmen. Die Anpflanzung von Ersatzbäumen auf den Baugrundstücken ist im Hinblick auf den vorhandenen Bestand und die zum Teil ohnehin vorhandene starke Verschattung nicht zielführend.

Die Gemeinde behält sich vor, die Anpflanzung des Ersatzes außerhalb des Geltungsbereiches im öffentlichen Raum umzusetzen. Somit ist sichergestellt, dass die Bäume zukünftig durch die Gemeinde gepflegt und erhalten werden.

wird zum Entwurf ergänzt

Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich

Gegenüber den bisher planungsrechtlich zulässigen baulichen Ausnutzungen bzw. angesichts der aktuellen Grundstücksausnutzung werden die Festsetzungen des B-Plans 141 voraussichtlich zu weitergehenden Über- und Unterbauungen und Bodenversiegelungen führen. Unter der Voraussetzung des Verfahrens nach § 13a BauGB entfällt allerdings die Ausgleichspflicht.

Unberührt davon sind jedoch die unvermeidbaren Eingriffe in den nach gemeindlicher Satzung geschützten Baumbestand, in die besonders ortsbildprägenden und eingriffsgeschützten Bäume gemäß § 14 (1) BNatSchG sowie nach artenschutzrechtlichen Maßgaben. Diese sind zu bilanzieren, ein entsprechender Ausgleich/Ersatz ist im Rahmen des B-Plans zu regeln.

6. Verkehrserschließung

6.1. Äußere Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die Kisdorfer Straße, K 23 im Westen und die Bürgermeister-Steenbock-Straße im Südosten erschlossen. Über die Kisdorfer

Straße K 23 erreicht man in südlicher Richtung die Landstraße L 75 von der das Zentrum der Gemeinde Henstedt-Ulzburg erreicht werden kann. Die L 326 im Zentrum führt von Kaltenkirchen im Norden über Henstedt-Ulzburg und Nordstedt nach Hamburg-Fuhlsbüttel.

Es bestehen seitens der Gemeinde Bestrebungen die heute vorhandene Kreuzungssituation der Kisdorfer Straße und der Bürgermeister-Steenbock-Straße in einen Kreisverkehr umzubauen. Entsprechende Planungen werden durch das Ingenieurbüro Waack+Dähn vorbereitet.

Um den Kreisverkehr zukünftig realisieren zu können werden entsprechende Flächen als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Teile dieser Flächen befinden sich in Privatbesitz und müssen bei Umsetzung durch die Gemeinde erworben werden.

6.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Geltungsbereiches funktioniert über Grundstückszufahrten von den angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Die Erschließung zukünftiger Wohngebäude in zweiter Reihe sind durch entsprechende privatrechtliche Verträge sicherzustellen.

Die Erschließung des rückwärtigen Flurstückes 42/5 ist über ein entsprechendes Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu gewährleisten. Grundsätzlich sind bei möglichen Nachverdichtungen entsprechende Zuwegungen privatrechtlich sicherzustellen.

6.3. Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze der Einzel- und Doppelhäuser sind an geeigneter Stelle auf den Grundstücken nachzuweisen.

Öffentliche Parkplätze stehen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

6.4. ÖPNV

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist Teil des ÖPNV-Bediensgebietes des Hamburger Verkehrsverbunds (HVV). Die dem Plangebiet nächstgelegene Bahnhaltestelle „Henstedt-Ulzburg“ der AKN-Linie 2 ist etwa zwei Kilometer entfernt.

7. Ver- und Entsorgung

7.1. Trinkwasserversorgung

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

7.2. Schmutzwasser

Die Grundstücke sind an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde

Henstedt-Ulzburg angeschlossen.

7.3. Oberflächenentwässerung

Zum Schutz des Wasserhaushalts ist das anfallende Oberflächenwasser dem heutigen Stand der Technik entsprechend so weit wie möglich auf dem Grundstückflächen zu verbringen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdränagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer so genannten „Wanne“) kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die untere Wasserbehörde auf Antrag.

7.4. Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten mit 96 m³/h nach 30.08.2010 – IV 334-166.701.400 i.V. mit Arbeitsblatt DVGW-W 405 sichergestellt.

Im Notfall sind alle Gebäude für die Feuerwehr erreichbar. Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 (4)) und der DIN 14090 genügen.

7.5. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das Leitungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG (als Tochterfirma der Hansewerk AG Quickborn) gewährleistet. Der Planungsbereich kann an dieses angeschlossen werden.

7.6. Gas- / Wärmeversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG (als Tochterfirma der Hansewerk AG Quickborn). Ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

7.7. Abfallbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung wird durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg gewährleistet.

Für die in zweiter Reihe liegenden Grundstücke sind die Müllbehälter am Tag

der Abfuhr an die entsprechende Straßenverkehrsfläche zu bringen. Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung sind geeignete Flächen für die Unterbringung der Müllbehälter nachzuweisen. Auf eine Festsetzung von Müllbehälterstandorten wird bewusst verzichtet, um eine Flexibilität bei der Gestaltung der Grundstückszuschnitte zu bewahren.

7.8. Telekommunikation

Die Telekommunikation wird durch die Erweiterung des bestehenden Netzes der Deutschen Telekom AG oder anderer Anbieter sichergestellt.

8. Denkmalschutz

Das Archäologische Landesamt verweist auf § 15 DSchG (in der Fassung vom 30. Dezember 2014), der da lautet:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

9. Städtebauliche Flächenbilanz

	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet	0,67 ha
Mischgebiet	1,01 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,55 ha
Gesamtfläche	2, 23 ha

10. Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg Planungskosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg am __.__.____ gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den __.__.____

.....

(Der Bürgermeister)