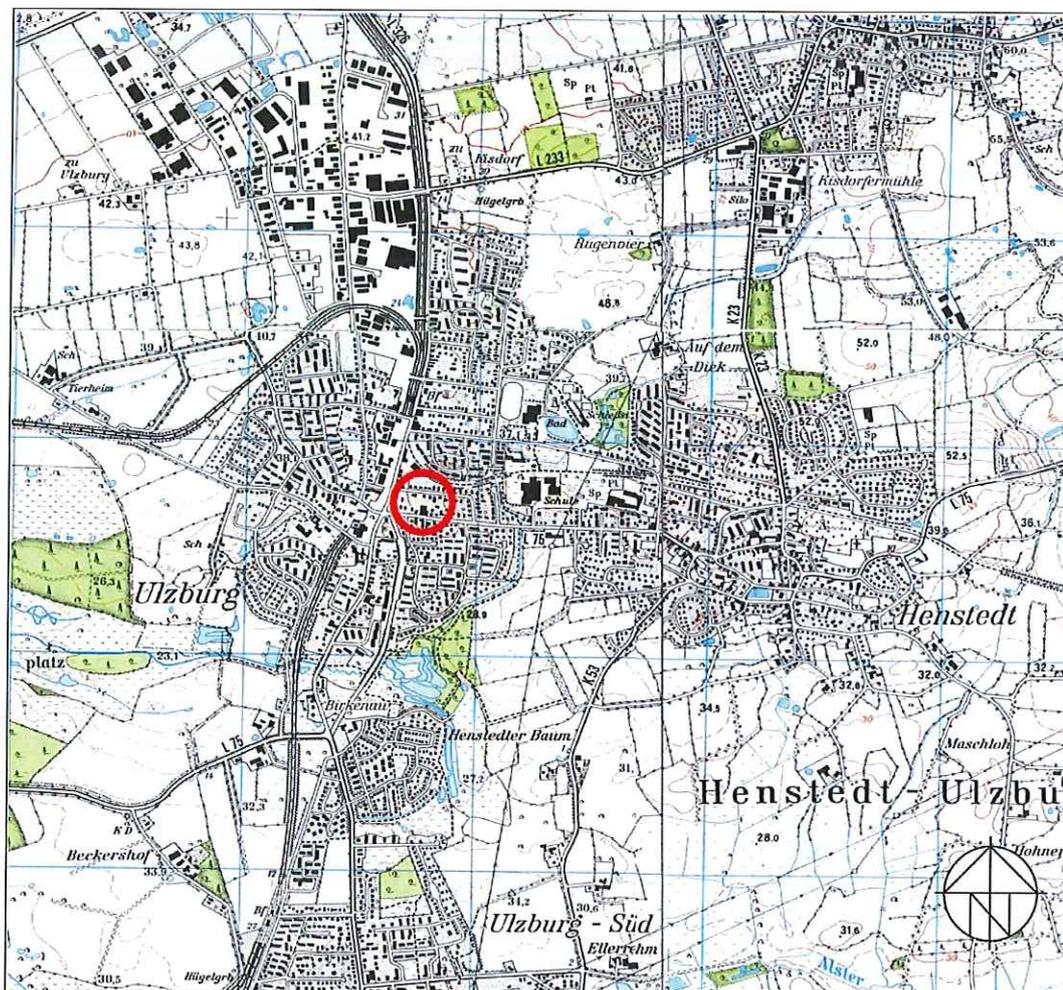


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 90 „Kronskramp“, 4. Änderung und Erweiterung (städtebauliches Gesamtbild) der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

für das Gebiet:

nördlich und südlich der Maurepasstraße, nördlich und südlich der Bebauung am Kronskamp,
östlich der Hamburger Straße im Ortsteil Ulzburg



Entwurf

zur öffentlichen Auslegung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Bebauungsplan Nr. 90, 4. Änderung	0
1. Allgemeine Grundlagen	2
1.1. Rechtsgrundlagen	2
1.2. Plangeltungsbereich und Bestand	2
1.3. Übergeordnete Planungsgrundlagen	3
2. Anlass und Ziele.....	4
3. Städtebauliche Planung	4
3.1. Art der baulichen Nutzung	4
3.2. Maß der baulichen Nutzung	5
3.3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	5
3.4. Garagen, Stellplätze Nebenanlagen.....	
3.5. Wohneinheiten	6
3.6. Gestaltung	
4. Grünordnerische Maßnahmen	6
5. Artenschutz.....	
6. Verkehrserschließung	7
6.1. Äußere Erschließung	7
6.2. Ruhender Verkehr	8
6.3. ÖPNV	8
7. Ver- und Entsorgung	8
7.1. Trinkwasserversorgung	8
7.2. Schmutzwasser	9
7.3. Oberflächenentwässerung	9
7.4. Feuerlöscheinrichtungen	9
7.5. Stromversorgung	9
7.6. Gasversorgung	9
7.7. Abfallbeseitigung	9
7.8. Telekommunikation	10
8. Denkmalschutz	10
9. Kosten.....	10

1. Allgemeine Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in seiner Sitzung am 07.07.2014 beschlossen, die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 90 „Kronskamp“ (städtebauliches Gesamtbild) für das Gebiet - nördlich und südlich der Maurepasstraße - nördlich und südlich der Bebauung am Kronskamp - östlich der Hamburger Straße im Ortsteil Ulzburg aufzustellen.

Der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 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 eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs. Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet.

Für den Großteil des Geltungsbereichs der 4. Änderung gilt bisher der Ursprungsbebauungsplan Nr. 90 „Kronskamp“ sowie die 1.-3. Änderungen.

Plangeltungsbereich und Bestand

Der Planänderungsbereich grenzt an den zentralen Bereich des Ortsteils Henstedt-Ulzburgs an. Das Rathaus der Gemeinde sowie der AKN-Bahnhof Henstedt-Ulzburg befinden sich in unmittelbarer Nähe. Er liegt östlich der Hauptdurchgangsstraße Hamburger Straße (L326), welche in die Richtungen Kaltenkirchen / BAB A7 bzw. Norderstedt führt und von den in östlicher Richtung abzweigenden Straßen Kronskamp und Maurepasstraße erschlossen wird.

Der Plangeltungsbereich der 4. Änderung wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von rund 9,7 ha.

Der Geltungsbereich wird im Norden vom EBO-Wanderweg, im Osten von der Bebauung westlich der Straße Am Rodelberg, im Süden von der Bebauung südlich der Maurepasstraße und im Westen von der Hamburger Straße eingefasst.

Der Geltungsbereich ist zum Großteil mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Teilweise befinden sich hier auch Mehrfamilienhäuser und Gewerbebetriebe. Entsprechend der Zielsetzung wurden seit Inkrafttreten des Ursprungsplanes Nr. 90 mehrere Grundstücke geteilt, mit dem Ziel eine Nachverdichtung zu erreichen. Entlang der Hamburger Straße liegen Geschäfts- und Wohnhäuser. Im Geltungsbereich sind zahlreiche Bäume vorhanden.

Die Festsetzungen der 4. Änderung zur Art der baulichen Nutzung entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die 4. Änderung entspricht somit dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuches.

2. Anlass und Ziele

Mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 90 sollte eine Nachverdichtung dieses zentral gelegenen Bereichs ermöglicht werden. Diese Innenentwicklung ist auf einigen Grundstücken in den letzten Jahren auch erfolgt. Es sind jedoch im Geltungsbereich einige Neubauten entstanden, die die vorhandene Bebauungsstruktur hinsichtlich der Höhe und Kubatur überformen. Dies ist unter anderem durch eine fehlende Regelung zur Gebäudehöhe erfolgt.

Für den Bereich südlich der Maurepasstraße gibt es bisher noch keinen Bebauungsplan. Er befindet sich im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch. Bauliche Vorhaben müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Entscheidung, ob sich ein Bauvorhaben in die Umgebung einfügt, liegt im Ermessensspielraum der Bauaufsichtsbehörde. Die Gemeinde hat kaum eine Steuerungsmöglichkeit. Vor diesem Hintergrund wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 um die Bebauung südlich der Maurepasstraße ergänzt, damit die unten genannte Zielsetzung der 4. Änderung auch hier umgesetzt werden kann.

Mit der 4. Änderung wird zwar noch immer das Ziel einer Nachverdichtung und Innenentwicklung verfolgt, sie soll jedoch behutsamer von staten gehen. Die Neubauten sollen sich stärker in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen. Der Bau von maßstabssprengenden Gebäuden soll vermieden werden.

Ziel der Gemeinde ist es, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame, sich an die vorhandenen Bebauungsstrukturen orientierende Nachverdichtung, zu schaffen. Zukünftig soll eine bauliche Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung erfolgen.

3. Städtebauliche Planung

Im Rahmen der Aufstellung der 4. Änderung wurden ein Bürgerworkshop und eine Befragung der Grundstückseigentümer zur baulichen Weiterentwicklung ihrer Grundstücke durchgeführt. Die Ergebnisse wurden bei der Erstellung des Planentwurfes berücksichtigt.

3.1. Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich zwischen Maurepasstraße und Krons Kamp, der vorwiegend von einer Wohnnutzung und einer Einfamilienhausbebauung geprägt ist, wird als Art der baulichen Nutzung ein **allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

Die Bereiche entlang der Hamburger Straße und der Maurepasstraße werden entsprechend der vorhandenen Mischnutzung als **Mischgebiete** festgesetzt.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Gebäude- und Firsthöhe sowie der Geschossigkeit wird das Maß der baulichen Nutzung definiert.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Prozent des Grundstücks versiegelt werden darf und gibt Auskunft über den Grad der baulichen Verdichtung.

Bei einer GRZ von z.B. 0,2 dürfen 20% des Grundstücks mit Hauptgebäuden überbaut werden. Darüber hinaus gibt es hiervon eine bis zu 50% Überschreitungsmöglichkeit für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen.

In der 4. Änderung sind unterschiedliche GRZ festgesetzt, um den unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen im Plangebiet gerecht zu werden.

Geschossigkeit

Die festgesetzte Geschossigkeit im Geltungsbereich der 4. Änderung nimmt auf die vorhandenen Quartiere Bezug.

Gebäude- und Firsthöhe

Die Gebäude- und Firsthöhen waren im Ursprungsbebauungsplan bislang nicht festgesetzt. Dies hat zur Entstehung von Gebäuden geführt, die bei den Bewohnern des Plangebietes teilweise zu Unverständnis geführt haben.

Die Festsetzung von Gebäude- und Firsthöhen dient dazu, künftige Gebäude besser im städtebaulichen Kontext einordnen zu können.

3.3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Wie auch schon im Ursprungsbebauungsplan orientiert sich auch im Rahmen der 4. Änderung die überbaubare Fläche vorwiegend an den Bestandsgebäuden und ermöglicht eine geringfügige bauliche Erweiterung. Durch die bestandsorientierte Einzelbaufensterfestsetzung in den allgemeinen Wohngebieten sind die Grundstückseigentümer unabhängig in der Gestaltung ihres Grundstückes und sind nicht auf den Zusammenschluss von Teilgrundstücken angewiesen. Dabei gilt es die Untergliederung größerer Grundstücke vorzunehmen, um die mögliche bauliche Dichte analog des Umfeldes steuern zu können.

Im Rahmen dieses städtebaulichen Leitbildes sind die überbaubaren Flächen teilweise unterteilt.

Mit den festgesetzten Baufenstern werden das Nachverdichtungspotential dieses Bereichs und die Lagegunst ausreichend berücksichtigt, ohne die bestehende Bauungsstruktur und das Ortsbild zu stark zu überformen.

Die festgesetzte offene Bauweise ist aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und entspricht der vorhandenen städtebaulichen Struktur.

3.4. Wohneinheiten

Die städtebauliche Struktur in den allgemeinen Wohngebieten ist vorwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Vereinzelt finden sich noch kleine Mehrfamilienhäuser. Damit sich zukünftige Neubauten in diese Struktur einfügen, wird eine maximale Zahl der Wohneinheiten festgesetzt.

Grundlage der Festsetzungen sind die im Rahmen der Eigentümerbefragung geäußerten Werte.

4. Grünordnerische Maßnahmen

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Großbäume, die das Ortsbild teilweise prägen und zu einer Durchgrünung des Plangebietes führen. Diese Bäume sind zum Großteil durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg geschützt. Trotz einer gewünschten Nachverdichtung sollen die prägenden Bäume langfristig erhalten werden. Sie werden in der 4. Änderung zum Erhalt festgesetzt.

Angesichts der überwiegenden Bebauung des Plangebietes kommt es lediglich auf Teilflächen zu erstmaligen Eingriffen. Wegen des vereinfachten Verfahrens (B-Plan der Innenentwicklung) entfällt die naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht für den vorliegenden Planfall.

5. Artenschutz

Aus der Sicht des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG besteht angesichts der Habitatstrukturen und des durch ggf. Neubebauung abzureißenden Gebäudebestandes und unvermeidbarer Baumverluste eine besondere Relevanz für gebäude- und baumbewohnende Fledermäuse sowie für Brutvögel, ebenfalls gebäude- und gehölzbrütende Arten.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden für diese Arten Potenzialabschätzungen auf der Grundlage von Ortsbegehungen und Datenrecherchen vorgenommen. Im Plangebiet wird aufgrund der innerörtlichen Lage, des Biotopbestandes und der Nutzungen lediglich mit wenigen, ungefährdeten, weit verbreiteten und anpassungsfähigen Brutvogelarten gerechnet. Alle europäischen Vogelarten sind besonders geschützt, einige Arten sind darüber hinaus auch streng geschützt. Es gibt keine Hinweise oder besondere Biotopstrukturen, die ein Vorkommen von gefährdeten oder nach Anhang I geschützten Vogelarten erwarten lassen.

Alle in Schleswig-Holstein wild lebenden Fledermausarten sind streng geschützt und im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und somit planungsrelevant und bezüglich der Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu prüfen. Der Großbaumbestand des Plangebietes besitzt potenziell bei einem Vorkommen entsprechender Strukturen (Baumhöhlen, Spalten, Rindenabrisse etc.) eine Quartierseignung für Fledermäuse. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch ggf. einzelne Gebäude als Fledermausquartier geeignet sind. Eine Begutachtung aller Bäume und Gebäude auf Fledermausquartiere im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrages ist nicht erfolgt,

sondern muss bei Bedarf und Hinweisen auf die Ebene der Baugenehmigung verlagert werden. Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Struktur mit überwiegend gepflegten Gärten und der bereits bestehenden Bebauung keine hohe Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse, ausgewiesene Flugkorridore sind ebenfalls nicht auszumachen.

Es erfolgte eine Überprüfung möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch das Vorhaben für die betreffenden Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel. Zur Vermeidung von den Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind folgende Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

- Fällung von Gehölzen bzw. Bäumen gem. § 27a LNatSchG nicht im Zeitraum vom 1.3. bis zum 30.9.
- Bäume mit Stammdurchmessern über 30 cm und potenziellen Fledermausquartieren nur nach vorheriger Begutachtung durch einen Fledermaussachverständigen, weitere Details im Text.
- Abriss von Gebäuden außerhalb der Brutzeit von Vögeln vom 15.3. bis zum 30.9. bzw. innerhalb dieser Frist nach vorheriger Begutachtung durch einen Sachverständigen. Mit der Abrissgenehmigung ist die Auflage zu verbinden, dass keine Fledermäuse geschädigt werden dürfen. Im Zweifelsfall ist ein Fledermaus-Gutachter hinzuzuziehen.

Weitere darüber hinausgehende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen werden eingehalten. Bei Einhalten der Vermeidungsmaßnahmen kommt es nicht zu einem Verbot der Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG.

6. Verkehrserschließung

6.1. Äußere Erschließung

Das Planungsgebiet wird durch die Hamburger Straße (L 326) erschlossen. Die Hamburger Straße stellt eine bedeutende Verkehrsachse in der Gemeinde dar. Sie bindet die Gemeinde in Richtung Süden an Norderstedt und Hamburg an und in Richtung Norden an das Mittelzentrum Kaltenkirchen.

Von der Hamburger Straße zweigen der Krons-kamp als Wohnstraße sowie die Maurepasstraße als innergemeindliche Verbindungsstraße in Richtung der östlich gelegenen Ortsteile Henstedt und Götzberg ab. Sie stellt auch die Verbindung zum Bildungsstandort Alstergymnasium und Olzeborchschule Henstedt-Ulzburg dar.

Der Verkehr ist sehr gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden.

Der vorhandene Straßenraum des Krons-kamp und der Maurepasstraße werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Gemeinde möchte im Rahmen der 4. Änderung den Fuß- und Radweg auf der Nordseite der Maurepasstraße erweitern. Damit soll auch der Schulweg in Richtung des Alstergymnasiums und der Olzeborchschule sicherer gestaltet werden. Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg muss hierfür teilweise Flächen von den Privateigentümern erwerben. Die notwendigen Flächen werden in der 4. Änderung als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Am Kronskamp sollen zusätzliche Flächen für öffentliche Parkplätze geschaffen werden. Auch hierfür ist der Erwerb von Flächen durch die Gemeinde erforderlich. Dies wird mit der Festsetzung zusätzlicher öffentlicher Straßenverkehrsflächen in der 4. Änderung vorbereitet.

Alle neuen Grundstückszufahrten werden ausschließlich durch den Straßenbaulastträger genehmigt.

Hinweis der AKN Eisenbahn AG

Forderungen der Grundstückseigentümer und –nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigung der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z.B. Lärmsanierung, Maßnahmen zur Minimierung von Geruchs- und Staubemissionen etc.) sind, auch durch die Rechtsnachfolger der o.g. Personen nicht möglich und damit auszuschließen.

6.2. Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind an geeigneter Stelle auf den Grundstücken nachzuweisen. Öffentliche Parkplätze stehen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung. Im Kronskamp sollen zusätzlich Flächen geschaffen werden. In der 4. Änderung wird hierfür eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

6.3. ÖPNV

Der Geltungsbereich ist sehr gut an den ÖPNV angebunden. Die AKN – Station Henstedt-Ulzburg liegt nur einige hundert Meter entfernt und ist fußläufig zu erreichen.

Die Maurepasstraße wird von den Buslinien 593 und 7141 befahren. In der Straße befindet sich die Haltestelle Virchowring.

7. Ver- und Entsorgung

7.1. Trinkwasserversorgung

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

Im Bebauungsplangebiet sind Trinkwasserleitungen vorhanden, die weder überplant noch überbaut werden dürfen.

Entstehende Kosten für Umlegung, Änderung und Rückbauten trägt der Veranlasser. Es wird besonders auf die Einhaltung des *DVGW Arbeitsblattes GW 125* hingewiesen.

Trinkwasserleitungen sind mit GFL Rechten zu sichern.

7.2. Schmutzwasser

Die Grundstücke sind an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen.

7.3. Oberflächenentwässerung

Das Niederschlagswasser kann bei Nachweis eines entsprechenden Untergrundes versickert werden. Wenn Niederschlagswasser-Anschlüsse für die jeweiligen Grundstücke vorhanden sind, müssen diese gemäß Abwassersatzung genutzt werden (Anschluss- und Benutzungszwang).

7.4. Feuerlöscheinrichtungen

Für den Grundschutz gem. des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 – IV 334- 166.701.400 i.V. mit Arbeitsblatt DVGW-W 405 wird aus dem Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung eine Löschwassermenge von 60 cbm/h bereitgestellt.

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

Der Plangeltungsbereich ist an das Stromnetz der Schleswig-Holstein Netz AG angebunden.

7.6. Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG. Eine Anbindung der Grundstücke ist möglich.

Im Plangebiet liegen Niederspannungs- und Gasversorgungsleitungen, die nicht überbaut werden dürfen. Bei der Neupflanzung von Bäumen sind die Schutzabstände zu den Versorgungsleitungen zu beachten.

7.7. Abfallbeseitigung

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

Altablagerungen

Im Bereich der Flurstücke 19/12, 21/3, 21/4,22/21 und 22/25 der Flur 4, Gemarkung Henstedt, sind Altablagerungen nicht ausgeschlossen.

Sollten hier Bauarbeiten geplant sein, muss davon ausgegangen werden, dass bei Eingriffen in den Untergrund Verunreinigungen festgestellt werden. Sollten bei den Arbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist umgehend die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg – Herrn Koinzer (Tel.: 04551/9612-325) – zu informieren.

7.8. Telekommunikation

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

8. Denkmalschutz

Aufgrund des Alters, des guten baulichen Zustandes und der städtebaulichen Besonderheit wird das Gebäude Maurepasstraße Nr. 5 als erhaltenswert festgesetzt.

9. Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg Kosten für die Erweiterung der Verkehrsflächen und des Fuß- und Radweges.

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

Henstedt-Ulzburg, den __.__.____

.....
(Der Bürgermeister)

