



Stadt Uetersen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 67

für das Gebiet:

**“Östlich des Wirtschaftsweges Neuer Damm
-zwischen dem Grundstück Hs.-Nr. 22
und den Dauerkleingärten“**

Stand: Oktober 1997

	Seite
1. LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETES, ALLGEMEINES	3
2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	3
3. STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN UND FESTSETZUNGEN	3
3.1 Art der baulichen Nutzung	3
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	4
3.3 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen	4
3.4 Äußere Gestaltung	5
4. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	5
5. VER- UND ENTSORGUNG	5
5.1 Schmutzwasserableitung	5
5.2 Regenwasserableitung	5
5.3 Strom-, Wasser- und Gasversorgung, Löschwasser	6
5.4 Müllabfuhr	6
6. ANPFLANZUNGEN UND EINGRIFFSREGELUNG	6
6.1 Anpflanzungen	6
6.2 Eingriffsregelung	7
7. ALTLASTEN	7
8. KOSTEN	8

Das Plangebiet ist ca. 1,17 ha groß und liegt im nördlichen Bereich des Stadtgebietes ca. 300 m entfernt von der Gemeindegrenze zu Heidgraben. Der Plangeltungsbereich wird im Westen mit dem Wirtschaftsweg "Neuer Damm", im Norden und Osten von den Dauerkleingärten am Neuen Damm und im Süden von den Grundstücken Neuer Damm Haus-Nr. 22 und 22 a - Flurstücke 91/5 und 91/4 der Flur 7 - begrenzt.

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan der Stadt Uetersen und der Gemeinden Tornesch, Moorrege und Heidgraben ist der Plangeltungsbereich derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um diesem Entwicklungsgebot zu entsprechen, wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB hier der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Im Zuge der 9. Änderung soll u. a. der Plangeltungsbereich dieses B-Planes als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt werden.

Das Plangebiet liegt in ca. 1000 m Entfernung zur Gleisanlage der Deutschen Bundesbahn AG (Strecke Hamburg/Elmshorn). Nach den Angaben des Fachdienstes Umwelt, Abt. Technischer und gesundheitlicher Umweltschutz des Kreises Pinneberg im Verfahren zur Aufstellung des benachbarten Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 werden durch den Schienenverkehr auf der Gleisanlage Beurteilungspegel von tags 43,3 dB(A) und nachts 43,5 dB(A) erzeugt. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) wird folglich in der Nacht nicht überschritten.

2. Planungsanlaß und Planungsziele

Mit der Festsetzung der im Zuge der 9. F-Plan-Änderung dargestellten Wohnbaufläche als Allgemeines Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO) soll dem Bedarf nach Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhausbebauung entsprochen werden. Es werden ca. 15 - 18 Bauplätze entstehen.

3. Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Plangeltungsbereich wird im Süden von einem im Bebauungsplan Nr. 31 festgesetztem Mischgebiet begrenzt. Im Osten und Norden sind Dauerkleingärten auf städtischem Grundbesitz vorhanden. Folglich sollen die in der 9. F-Plan-Änderung als Wohnbaufläche dargestellte Flächen im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 67 als Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes und der Stadtrandlage sowie der vorhandenen Erschließung werden nicht in Einklang zu bringende Nutzungen ausgeschlossen. Folglich sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO

- alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und nach § 1 Abs. 5 BauNVO
- die der Versorgung dieses Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig.

In ca. 400m fußläufiger Entfernung ist der öffentliche Kinderspielplatz mit Bolzplatz in der Straße "Grüner Brink" für das gesamte Quartier vorhanden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für den gesamten Plangeltungsbereich ist aufgrund der Stadtrandlage ausschließlich die 1-geschossige Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Damit wird dem derzeitigen Ortsbild entsprochen und ein möglichst störungsfreier Übergang zur freien Landschaft gewährleistet.

Die Bauflächen bestehen aus den Flurstücken 92/2 (im Norden) und 91/1. Die Eigentümer dieser Flurstücke wollen ihre Grundstücke unabhängig voneinander bebauen lassen. Dem entsprechend erfolgen die Festsetzungen der überbaubaren Flächen auf dem Flurstück 92/2 mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und auf dem Flurstück 91/1 mit einer Grundflächenzahl von 0,25. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um maximal 50% je Baugrundstück überschritten werden. Auf das Nettobauland bezogen, resultiert daraus für das Flurstück 92/2 mit der festgesetzten GRZ von 0,3 eine höchstzulässige Versiegelung von 45% und für das Flurstück 91/1 mit der festgesetzten GRZ von 0,25 eine höchstzulässige Versiegelung von 37,5%.

3.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen werden innerhalb der Baugebiete keine gesonderten Flächen festgesetzt. Somit gilt, daß diese sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

3.4 Äußere Gestaltung

Bezüglich der äußeren Gestaltung beschränken sich die Festsetzungen auf Regelungen, die notwendig aber auch ausreichend sind, eine der örtlichen Situation und der Stadtrandlage angemessene Gestaltung des Baugebietes zu gewährleisten.

4. Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich wird von Süden durch die Gemeindestraße "Neuer Damm" erschlossen. Ab der Grenze des Plangeltungsbereiches verläuft die öffentliche Verkehrsfläche "Neuer Damm" dann als

Wirtschaftsweg in Richtung Norden nach Heidgraben. Der Wirtschaftsweg hat eine ca. 3,20 m breite bituminierte Fahrbahn bis zu dem zentralen Stellplatz der Dauerkleingartenanlage.

Die Grundstücke Neuer Damm Hs. Nr. 22 (Flurstück 91/5) und Neuer Damm Hs. Nr. 22a (Flurstück 91/4) sind derzeit über den vollständig ausgebauten privaten Erschließungsweg - ca. 3,20 m breit - (Flurstück 91/2) erschlossen. Diese Fläche wird in die neue öffentliche Erschließungsstraße integriert. Die öffentliche Erschließungsstraße wird mit einer durchgängigen Breite von 5,57 und einer Wendeanlage mit 22,0 m Durchmesser als verkehrsberuhigter Bereich hergestellt.

Die Baugrundstücke des nördlichen Bereiches - Neuer Damm Hs. Nr. 34 (Flurstück 92/2) - werden wie bisher über den Neuen Damm als Wirtschaftsweg erschlossen.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Schmutzwasserableitung

Die Entwässerung des Plangeltungsbereiches erfolgt im Trennsystem. In dem südlichen Teil der Gemeindestraße "Neuer Damm" ist bis einschließlich dem Flurstück 91/2 eine Schmutzwasserleitung vorhanden, die auch das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser aufnehmen kann. Innerhalb der Stichstraße wird über die mit Leitungsrechten belastete Fläche die Schmutzwasserleitung zur Entsorgung des Flurstückes 92/2 verlegt.

5.2 Regenwasserableitung

In der Gemeindestraße "Neuer Damm" ist eine Regenwasserleitung vorhanden. Für den Bereich der geplanten Stichstraße wird eine Regenwasserleitung verlegt, die an die vorgenannte Leitung angeschlossen wird.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll in Mulden gesammelt und soweit möglich dort versickert werden. Diese Flächen sind im Teil A - Planzeichnung - als Maßnahme - 1 - Fläche (privat) und Maßnahme - 2 - Fläche (öffentlich) und im Teil B - Texte 2.4 und 2.5 - festgesetzt. Diese Form der Regenwasserableitung ist zur Kompensation der durch die Versiegelung im Plangeltungsbereich verminderten Grundwasserneubildung und zur Minderung des Oberflächenabflusses sowie zum Schutz der vorhandenen Biotopstrukturen vorgesehen.

Ein detaillierter hydraulischer Nachweis wird rechtzeitig vor Baubeginn erstellt und der zuständigen Behörde zur Prüfung und Zustimmung vorgelegt.

5.3 Strom-, Wasser- und Gasversorgung, Löschwasser

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung des Plangeltungsbereiches wird durch Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze der SCHLESWAG AG erfolgen.

Für den Löschwassernachweis ist dieser Begründung ein Auszug aus dem Wasserrohrnetzplan der SCHLESWAG AG im Maßstab 1 : 5000 als Anlage 2 beigefügt. In diesem Plan sind die Leitungsquerschnitte mit den Hydranten dargestellt. Für die Erstversorgung mit Löschwasser stehen der freiwilligen Feuerwehr der Stadt Uetersen zwei Tanklöschfahrzeuge (TLF 16) mit je 2.500 l Tankinhalt und ein Löschfahrzeug (LF 16) mit 800 l Tankinhalt zur Verfügung.

5.4 Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Die Standplätze für Abfallbehälter sind an geeigneter Stelle vorzusehen.

6. Anpflanzungen und Eingriffsregelungen

6.1 Anpflanzungen

Erhaltenswerter Baumbestand befindet sich an der Nordostgrenze und im Bereich der Südwestgrenze des Flurstückes 92/2 sowie an der Ostseite des Wirtschaftsweges "Neuer Damm". Diese Bäume werden als zu erhaltend festgesetzt.

Neue Bäume sollen sowohl im Bereich der Stichstraße und innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahme - 2 - Fläche sowie auf den einzelnen Baugrundstücken gepflanzt werden. Damit wird der Forderung nach einer menschenwürdigen Umwelt, nach gesunden Wohnverhältnissen und dem Schutz und der Entwicklung von Natur und Landschaft entsprochen.

Die textlichen Festsetzungen über Anpflanzungen im Plangeltungsbereich im Rahmen der Grünordnung enthalten Pflanzlisten, aus denen im Rahmen der jeweiligen Pflanzverpflichtung die zu pflanzenden Arten auszuwählen sind. Die Verwendung der dort genannten Pflanzen soll dazu führen, daß der mit den Anpflanzungen angestrebte Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (siehe unten) auch tatsächlich erreicht wird. Nur durch Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze können z. B. Ersatzlebensräume und Nahrungshabitate für Kleintiere entstehen.

Im Rahmen der Gartengestaltung können im übrigen aber auch andere, in den Pflanzlisten nicht enthaltene Arten Verwendung finden.

6.2 Eingriffsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren zu entscheiden (§ 8 a Bundesnaturschutzge-

setz). Dazu gehört auch, daß die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes soweit als möglich im Plangebiet selbst gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden. Zu der Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

Die Auswirkungen dieses Bebauungsplanes sind in dem Grünordnungsplan ermittelt und bewertet worden. Der Grünordnungsplan enthält Vorschläge, wie die zu erwartenden Beeinträchtigungen gemindert, ausgeglichen und/oder ersetzt werden können. Der Grünordnungsplan ist als Anlage 1 Bestandteil dieser Begründung. Bezüglich der Einzelheiten wird auf den Grünordnungsplan verwiesen. Der Grünordnungsplan stellt im Ergebnis fest, daß nach Durchführung aller grünordnerischen Maßnahmen der gesetzlich geforderte Ausgleich für den geplanten Eingriff im Plangeltungsbereich erfüllt wird.

7. Altlasten

Für den Plangeltungsbereich sind bodenhygienische Untersuchungen durchgeführt worden. Das Gutachten ist als Anlage 3 dieser Begründung beigefügt. Danach weist die Bodenmischprobe 1 eine geringfügige Überschreitung auf. Nach Auffassung des Gutachters ist von einer Umweltgefährdung nicht auszugehen.

Werden im Zuge der geplanten Maßnahme jedoch Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt, die auf eine Altablagerung oder Kontamination mit Schadstoffen hindeuten, so ist die Kreisverwaltung Pinneberg - Fachbereich 04, Fachdienst 42 - Umwelt/Wasserbehörde - umgehend davon in Kenntnis zu setzen. Die weiteren Maßnahmen, insbesondere die zum Schutz der Gewässer, sind mit der Wasserbehörde im Vorwege abzustimmen.

Auffälliger/verunreinigter Bodenaushub ist bis zur fachgerechten Entsorgung separat und vor Auswaschungen geschützt zu lagern. Die Entsorgung ist mit der Wasserbehörde abzustimmen. Entsorgungsnachweise sind der zuständigen Behörde vorzulegen.

8. Kosten

Kosten entstehen der Stadt Uetersen aus der Durchführung dieses Bebauungsplanes nicht.

Anlagen:

Grünordnungsplan	Anlage 1
Auszug aus dem Wasserrohrnetzplan	Anlage 2
Bodenhygienische Untersuchung	Anlage 3

Diese Begründung wurde von der Ratsversammlung der Stadt Uetersen in der Sitzung am gebilligt.

Uetersen, den

(T e w e s)
Bürgermeister