

Stadt Uetersen
Kreis Pinneberg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27

Begründung - Vorentwurf

Auftraggeber

Herr Uwe Dietz
Birkenstieg 13
25436 Uetersen

Bearbeiterin

Dipl. Ing. Wiebke Becker
Stadtplanerin
Bokel, den 27.10.2006



**Ingenieurgesellschaft
Klütz & Collegen GmbH**

Mühlenstraße 17
25364 Bokel
Tel. 04127 / 97 96 - 0
Fax 04127 / 97 96 - 14

Inhalt

O:\Daten\106112\Planung\VorentwurfBegrueend_Uetersen_VB27.doc

1	Planungsanlass und -ziele	3
2	Rechtsgrundlage	4
3	Geltungsbereich	4
4	Übergeordnete Planungen	5
5	Festsetzungen	5
5.1	Art und Maß der Nutzung	5
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
5.3	Verkehrerschließung	7
5.4	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	7
6	Ver- und Entsorgung	8
7	Umweltbericht /Grünordnerischer Fachbeitrag	9
8	Kosten	9

1 Planungsanlass und -ziele

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 ist es, im Plangebiet ein Wohngebiet für drei Wohngrundstücke auszuweisen. Dabei sollen maximal drei Einzelhäuser oder ein Doppelhaus und ein Einzelhaus zugelassen werden.

Die Erschließung der Grundstücke soll über einen privaten Stichweg erfolgen, der von der Wendeanlage des Esinger Steinwegs über das städtische Flurstück 134 der Flur 8 (Pumpstation) in das Plangebiet hinein verläuft.

Der vorhandene Knick an der östlichen Grenze des Plangebiets soll erhalten und mit einem 10 m breiten Schutzstreifen versehen werden. Der vorhandene Gehölzstreifen und der angrenzende Graben an der südlichen Grenze sollen ebenfalls erhalten werden, beide Randstreifen mit einer Größe von zusammen rd. 1.070 m² sollen in das Eigentum der Stadt übergehen.

Durch die Ausweisung der Baufläche wird eine Abrundung der angrenzenden Wohngebiete bis zu einer vorhandenen Zäsur vorgenommen und eine effiziente Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen betrieben. Diese Zäsur wird durch den östlich angrenzenden Feldweg und den begleitenden Knick mit Baumreihe gebildet.

Parallel zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 wird für dessen Geltungsbereich in der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes die Änderung der Darstellung von Grünflächen in Wohnbauflächen vorgenommen.

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 wird ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt, mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Hinweise zur Fortschreibung des Landschaftsplanes gegeben.

2 Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Januar 2000 (GVObI. 2000, S. 47, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2004, GVObI. 2005, S. 2) sowie der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVObI. 2003, S. 57, zuletzt geändert durch Gesetz vom 1.2.2005, GVBl. 2005, S. 66) als Satzung aufgestellt.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Stadt Uetersen. Er umfasst das Flurstück 135/11 und ein Teilstück des Flurstücks 134, Flur 8, Gemarkung Uetersen und hat eine Größe von rd. 3.026 m².

An den Geltungsbereich grenzen:

- Wohngrundstücke (Rasenflächen) im Norden,
- eine Wegeparzelle und anschließende Grünlandflächen (Ohrbrookgrabenniederung) im Osten,
- der Esinger Steinweg bzw. ein Feldweg mit anschließenden Wohngrundstücken im Süden und
- eine Pumpstation und Wohngrundstücke im Westen.

Das Plangebiet wird gegenwärtig als Rasenfläche genutzt.

4 Übergeordnete Planungen

Im **Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998** (LROPI.) ist die Stadt Uetersen als Unterzentrum eingestuft. Unterzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Die Ausstattung soll sich von der ländlicher Zentralorte abheben. Uetersen befindet sich im Ordnungsraum Hamburg, innerhalb der 10-km Umkreise der Mittelzentren Elmshorn und Pinneberg (vgl. Kap. 4.2 und 6.1.2 LROPI.).

Im **Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd, Fortschreibung 1998** (RROPI.) wird die Stadt Uetersen ebenfalls als Unterzentrum eingestuft. Dabei liegt sie innerhalb der Siedlungsachse Hamburg – Elmshorn. Gem. Achsenkonzept soll sich die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung im Wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Achsen und insbesondere in den Achsenswerpunkten vollziehen. Dazu sind in den entsprechenden Gemeinden Siedlungsflächen in ausreichendem Umfang auszuweisen. Eines der Ziele und Orientierungsrahmen für Uetersen-Tornesch ist, wegen der Flächenknappheit strukturverbessernde und bestandsergänzende Maßnahmen in Uetersen in den Vordergrund zu stellen (vgl. Kap. 5.3 und 5.6.1 RROPI.).

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Uetersen stellt im Plangebiet Grünflächen dar. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (30. Änderung) in Wohnbaufläche geändert.

5 Festsetzungen

5.1 Art und Maß der Nutzung

Entsprechend den Planungszielen und unter Berücksichtigung der westlich und südlich angrenzenden Wohnnutzungen wird die Art der Nutzung im Plangebiet als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Das Maß der Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,3 festgesetzt. Hinzu kommen Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % durch Nebenanlagen. Diese Werte ermöglichen einen ausreichenden Spielraum für die Bauvorhaben, andererseits wird durch die Unterschreitung des maximal möglichen Ausnutzungsgrades der Grund und Boden geschont (§ 17 BauNVO setzt einen Orientierungswert von GRZ 0,4 für WR-Gebiete zzgl. 50% Überschreitungsmöglichkeit fest).

Die festgesetzte Mindestgröße von 500 m² für die Wohngrundstücke trägt zusammen mit der GRZ und der Einschränkung der Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser dazu bei, dass eine ortsangemessene lockere Bebauung realisiert wird. Gleichzeitig wird damit aufgrund der insgesamt zur Verfügung stehenden Bauflächen die Beschränkung auf 3 Wohngrundstücke gewährleistet.

Die Zahl der Vollgeschosse wird aufgrund der Randlage des Plangebietes zur freien Landschaft auf ein Vollgeschoss begrenzt und eine Firsthöhe von max. 10 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Geländehöhe und der obersten Außenkante der Dachhaut. Die festgesetzte Sockelhöhe von maximal 0,4 m ist die Höhe des Rohfußbodens im Erdgeschoss. Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen wird die Fahrbahnmitte der Planstraße A als maßgebende Geländehöhe festgesetzt.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen / Wohnungsanzahl

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (gem. Landesbauordnung min. 3 m) errichtet. Dabei sind grundsätzlich Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen (z.B. Reihenhäuser) mit einer Länge von jeweils max. 50 m zulässig.

Entsprechend den in Kap. 1 genannten Planungszielen wird die offene Bauweise dahingehend eingeschränkt, dass hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Dabei ist pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte jeweils nur eine Wohnung zulässig, so dass das entstehende Verkehrsaufkommen minimiert wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zugelassen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großflächig festgesetzt, um den einzelnen Bauvorhaben einen möglichst großen Spielraum zur Positionierung des Gebäudes auf dem Grundstück einzuräumen. So kann jeweils auch eine optimale Ausrichtung zur passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie gefunden werden. Zu den Nachbargrundstücken und zur öffentlichen Grünfläche wird ein Abstand von 3,0 m eingehalten. Da die Planstraße A als Privatweg ausgebaut wird, werden deren Flächen für den Abstand der Gebäude mit herangezogen, daher wird der Abstand der Baugrenzen zur Straße auf 1,0 m reduziert bzw. am Kopf der Straße ist die Baugrenze identisch mit der Straßenbegrenzungslinie.

5.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von der Planstraße A erschlossen, die als private Stichstraße ohne Wendeanlage einen Gesamtquerschnitt von 4 m erhält. Die Straße hat eine Länge von rd. 42 m.

Um die Anzahl der im öffentlichen Straßenraum parkenden Fahrzeuge zu minimieren wird festgesetzt, dass gem. § 55 der Landesbauordnung (LBO) für jede Wohneinheit auf eigenem Grundstück jeweils zwei Stellplätze nachzuweisen und herzustellen sind.

5.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche. Gem. § 24 Landeswaldgesetz ist zwischen Wald und Bebauung ein Waldschutzstreifen von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs, sowie Ausschachtungen, Ablagerungen und Lagerstätten freizuhalten. In der Regel hat dieser eine Breite von 30 m.

In Abstimmung mit dem Forstamt Rantzau kann der Waldabstand auf 20 m reduziert werden, da aufgrund der Lage der Waldfläche südöstlich zum Plangebiet weder Windwurf- noch Waldbrandgefahr besteht. Die entsprechende Linie ist nachrichtlich in der Planzeichnung eingetragen, die bebaubaren Flächen befinden sich außerhalb des Waldschutzstreifens.

6 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Erdgas für das Plangebiet erfolgt durch Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes. Die notwendigen Versorgungseinrichtungen werden im Plangebiet durch den Versorgungsträger hergestellt. Versorgungsträger ist die e.on Hanse AG.

Das Telekommunikationsnetz wird von der T-COM zur Verfügung gestellt. Entsprechende Leitungsnetze sind im Esinger Steinweg vorhanden und können in das Plangebiet hineingeführt werden.

Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebiets ist im Trennsystem vorgesehen mit Anschluss der Schmutzwasserleitungen an die vorhandene Sammelleitung im Esinger Steinweg. Die Schmutzwasserentsorgung wird durch das Leitungsnetz der Stadt Uetersen dem Klärwerk Hetlingen des Abwasserzweckverbandes Pinneberg zugeleitet.

Gem. Baugrunduntersuchung (20.03.2006) wurde bei insgesamt drei Rammkernsondierungen Sand bis zu einer Tiefe von 3,0 m - 3,3 m angetroffen. Bodenbeschaffenheit und Grundwasserstand lassen im Plangebiet eine Versickerung des Oberflächenwassers zu. Diese kann aufgrund des relativ hohen Grundwasserspiegels zwischen 0,9 und 1,2 m unter Geländeoberkante jedoch nur über Mulden erfolgen. Alternativ ist ein Anschluss an den südlich angrenzenden Graben möglich, der zum östlich verlaufenden Ohrbrookgraben führt. Die Art der Oberflächenwasserentsorgung ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Um eine mögliche Anreicherung von Schadstoffen im Oberflächenwasser vor Einleitung in den Niederungsbereich des Ohrbrookgrabens weitgehend zu vermeiden, werden Zink, Kupfer und Blei als Materialien für die Dacheindeckung ausgeschlossen.

Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Da die Planstraße A von Müllfahrzeugen gem. Unfallverhütungsvorschriften nicht befahren werden darf (kein Rückwärtsfahren erlaubt), werden von den drei Anliegern die Mülleimer am Tag der Abholung im Bereich der unmittelbar angrenzenden Wendeanlage des Esinger Steinwegs bereitstellen (Flächenbedarf rd. 2 m² je Wohneinheit).

7 Umweltbericht /Grünordnerischer Fachbeitrag

Für den Bebauungsplan Nr. 27 und die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein gemeinsamer Umweltbericht als separates Planwerk erstellt. Darin ist der grünordnerische Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 27 integriert, es werden u.a. die Themen Oberflächenwasser, Altlasten und Eingriffs- / Ausgleichsbilanz detailliert dargestellt.

8 Kosten

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, der sich durch einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der entstehenden Kosten (Planungskosten und Herstellungskosten für die Erschließung des Wohngebietes) verpflichtet. Die Erschließungsstraße wird als private Flächen festgesetzt, so dass dafür keine Unterhaltungskosten für die Stadt Uetersen entstehen. Die Grünflächen gehen in städtisches Eigentum über.

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

Uetersen, den

.....

Der Bürgermeister