

Stadt Uetersen

(Kreis Pinneberg)



2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4

„Südlich Schmiedestraße“

Begründung

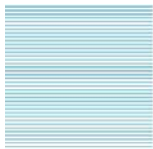
Stand: 15.02.2007

Stadt Uetersen
2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4
„Südlich Schmiedestraße“

Auftraggeber:

HGM Marketing GmbH
 Beckersbergstraße 10
 24558 Henstedt-Ulzburg

Auftragnehmer:



**MAYSACK-
 SOMMERFELD
 STADTPLANUNG**

Nienhöfener Str. 29-37
 25421 Pinneberg
 Telefon: (04101) 375 79-51
 Telefax: (04101) 375 79-43
 Email: buero@m-s-stadtplanung.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Wolfgang Maysack-Sommerfeld
 Dipl.-Ing. (FH) Manuela Juric

TÖB-BETEILIGUNG	AUSLEGUNG		SATZUNGSBESCHLUSS.	INKRAFTTRETEN
	1.	2..		

Inhaltsverzeichnis

1	Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines	4
2	Planungsrahmen	4
2.1	Flächennutzungsplan	4
2.2	Landschaftsplan	4
2.3	Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4	4
2.4	Vorhaben- und Erschließungsplan / vorhabenbezogener Bebauungsplan	5
2.5	Beschleunigtes Verfahren	5
3	Planungsanlass und Planungsziele	6
4	Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen	7
4.1	Veränderungen im Planverfahren	7
4.2	Beschreibung des Vorhabens	8
4.3	Art der baulichen Nutzung	8
4.4	Maß der baulichen Nutzung	8
4.5	Bauweise und Wohnungseinheiten	9
4.6	Überbaubare Grundstücksfläche	9
4.7	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	9
4.8	Äußere Gestaltung	9
5	Verkehrliche Erschließung	10
5.1	Kfz-Verkehr	10
5.2	Fuß- und Radweg	10
5.3	Öffentlicher Personennahverkehr	10
6	Ver- und Entsorgung	11
7	Grün- und Freiflächen	11
8	Altlasten	12
9	Flächenbilanz	12
10	Kosten	12

1 Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Der ca. 0,24 ha große Änderungsbereich befindet sich unmittelbar am Rande der Innenstadt von Uetersen. Das Plangebiet liegt südlich der Schmiedestraße und nördlich der Bebauung „Am Markt“. Es handelt es sich um einen Teil des Betriebsgeländes der ehemaligen Holzhandlung Feuerschütz der vor Aufstellung des ca. 0,52 ha umfassenden Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 als Lagerfläche für Holz und Baustoffe genutzt wurde. Weiterhin stand dort ein Einfamilienhaus. Für den Bedarf der Holzhandlung waren entsprechend PKW-Stellplätze vorhanden.

Mitte 1995 wurde von der Stadt Uetersen das Verfahren zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 eingeleitet. Rechtsgrundlage war das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch. Der Plan wurde am 19.11.1997 rechtskräftig. Dieser Plan sah südlich der Schmiedestraße vier zum Teil verbundene Wohngebäude mit ca. 30 Wohneinheiten vor. Für den ruhenden Verkehr war eine Tiefgarage vorgesehen.

In den Jahren 1999/ 2000 wurde eine erste Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgestellt, die für den Bereich südlich der Schmiedestraße u. a. eine geringere Anzahl an Wohneinheiten sowie den Verzicht auf die ursprünglich geplante Tiefgarage vorsah. Stattdessen sollten alle notwendigen Stellplätze ebenerdig untergebracht werden.

Die Bebauung auf der Teilfläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 nördlich der Schmiedestraße ist inzwischen auch realisiert worden. Die Fläche südlich der Schmiedestraße wurde bisher jedoch nicht bebaut.

2 Planungsrahmen

2.1 Flächennutzungsplan

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Uetersen und Tornesch sowie der Gemeinden Moorrege und Heidgraben ist der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan fordert eine „Grünverbindung“ (Fuß- und Radweg) durch das Plangebiet.

2.3 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4

Die folgende Abbildung (ohne Maßstab) zeigt die für den Änderungsbereich zur Zeit geltende 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4



2.4 Vorhaben- und Erschließungsplan / vorhabenbezogener Bebauungsplan

Rechtsgrundlage für die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist inzwischen das Baugesetzbuch. In dessen § 12 werden in der seit Anfang 1998 geltenden Fassung die Gemeinden ermächtigt, auf der Grundlage eines vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes einen „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ als Satzung zu erlassen. Für den Fall dieser Änderung wird die ursprüngliche Bezeichnung als „Vorhaben- und Erschließungsplan“ für die gemeindliche Satzung aber aus Gründen der Übersichtlichkeit beibehalten.

2.5 Beschleunigtes Verfahren

Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wurde zu Beginn des Jahres 2007 durch eine Änderung des Baugesetzbuches ein beschleunigtes Verfahren eingeführt. Entsprechende Bebauungspläne

- unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung, wenn sie in ihrem Geltungsbereich nur eine Grundfläche von weniger als 20 000 Quadratmetern festsetzen
- dürfen nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen.

Die o. a. Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind in diesem Fall erfüllt. Die 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

- Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren (ebenso für seine Änderung und Ergänzung) gilt u. a. Folgendes:
- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB sind entsprechend anwendbar;
- Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt, soweit nicht die Grundfläche von 20 000 Quadratmetern überschritten wird.

3 Planungsanlass und Planungsziele

Träger des Vorhabens für die Teilfläche südlich der Schmiedestraße ist mittlerweile die

HGM Marketing GmbH
Beckersbergstraße 10
24558 Henstedt-Ulzburg.

Durch den neuen Vorhabenträger hat sich auch das Vorhaben selbst verändert. Mit der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 wird dieser deshalb an den neuen Bebauungsentwurf angepasst.

Der neue Vorhabenträger plant die Errichtung einer Wohnanlage. In drei Mehrfamilienhäusern sollen insgesamt 26 neue Wohneinheiten entstehen.

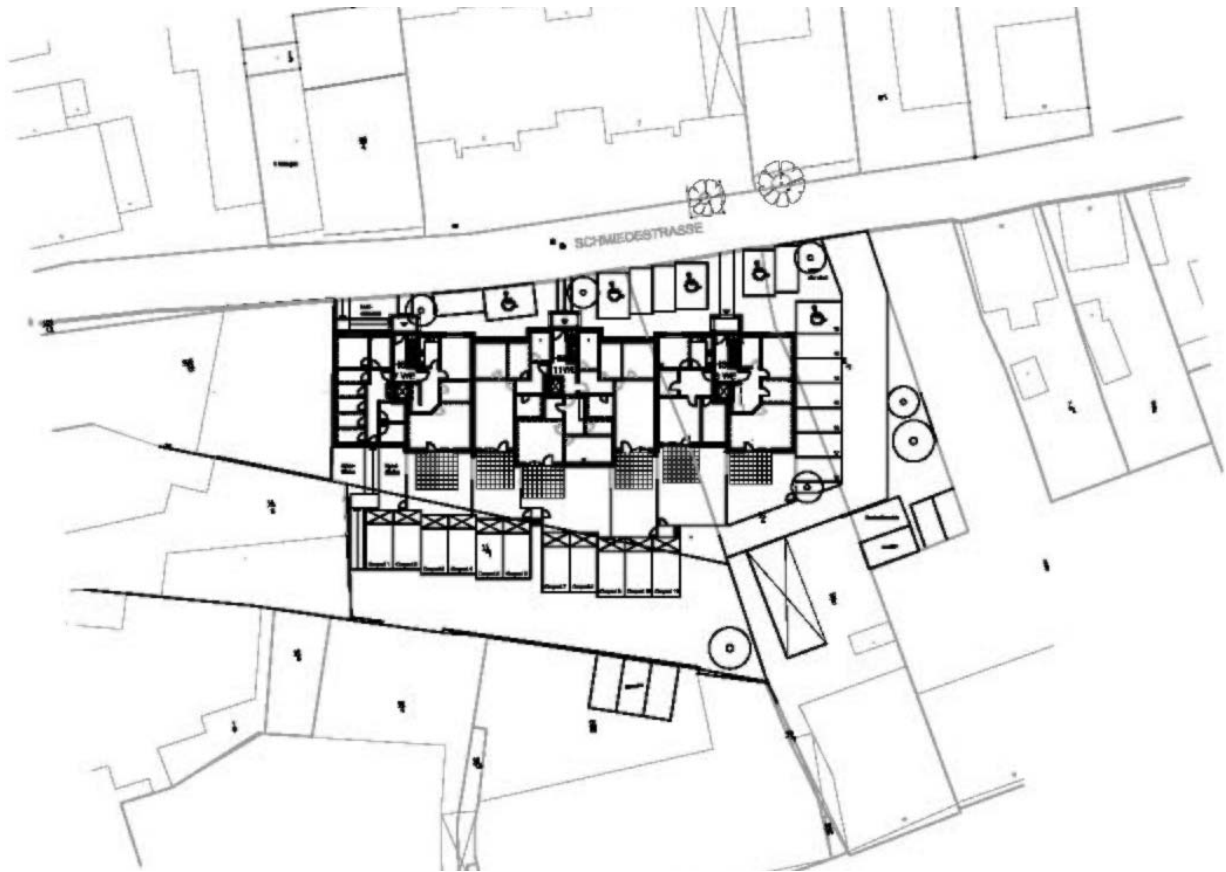
Die Kfz-Stellplätze werden aufgrund des hohen Grundwasserstandes oberirdisch untergebracht.

Die geplante Wohnanlage soll seniorengerecht ausgerüstet werden, in jedem der drei Gebäudeblöcke gibt es mindestens zwei ebenerdig erreichbare Wohneinheiten. Die Türbreiten und Sanitäreinrichtungen sollen ebenfalls seniorengerecht erstellt werden.

Die Fuß- und Radwegeverbindung soll zwischen Schmiedestraße und „Am Markt“ in veränderter Linienführung hergestellt werden.

Die folgende Abbildung zeigt den Entwurf der HGM Marketing GmbH (Abbildung ohne Maßstab).

Aus Anlass der 2. Änderung wird der Geltungsbereich in der südwestlichen Ecke um eine bebaute und nicht zum Vorhaben gehörende Fläche reduziert.



4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

4.1 Veränderungen im Planverfahren

Der Vorhabenträger plante ursprünglich, die für sein Vorhaben (drei Mehrfamilienhäuser mit maximal 28 Wohneinheiten) notwendigen Stellplätze zum größten Teil in einer Tiefgarage unterzubringen.

Bei einer aktuell durchgeführten Baugrunduntersuchung wurden jedoch inzwischen so hohe Grundwasserstände festgestellt, dass die Tiefgarage zum Teil dauerhaft im Grundwasser gelegen hätte. Vor allem aber wäre für die Bauzeit der Tiefgarage eine Grundwasserabsenkung erforderlich geworden. Diese Absenkung hätte sich auf die nahe stehende Nachbarbebauung erheblich auswirken können (Setzungen und Absackungen).

Alternativ ist deshalb vom Vorhabenträger zunächst geprüft worden, die Höhenlage der Tiefgarage und damit des Gesamtobjektes so zu ändern, dass eine Grundwasserabsenkung nicht erforderlich wird. Barrierfreie Zugänge zu den Wohngebäuden könnten dann jedoch nur noch mittels sehr langer Rampen geschaffen werden. Auch hätten die in der Bebauungsplanänderung festgelegten Gebäudehöhen für das so geänderte Vorhaben nicht mehr ausgereicht.

Deshalb sollen jetzt doch wieder alle Stellplätze ebenerdig untergebracht und auf eine Unterkellerung der Wohngebäude gänzlich verzichtet werden. Damit ausreichend Abstellräume bzw. Kellerersatzräume geschaffen werden können, ist das Vorhaben insgesamt neu geplant

worden, wobei sich auch eine Reduzierung der Wohneinheiten (WE) von 28 auf 26 WE ergeben hat.

Durch die notwendigen Veränderungen an den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden die Grundzüge der Planung berührt. Deshalb wird der nach der 1. Auslegung geänderte Planentwurf erneut öffentlich ausgelegt.

4.2 Beschreibung des Vorhabens

In Teil B – Text – ist unter Punkt A das im Änderungsbereich geplante Vorhaben näher beschrieben.

Errichtet werden im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt maximal 26 Wohneinheiten und maximal 2.100 qm Bruttogeschossfläche sowie die dafür erforderlichen Stell- und Parkplätze.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden beibehalten, sodass das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Darüber hinaus sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ebenfalls zulässig.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

▪ Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Als zweiter Bestimmungsfaktor für das Maß der baulichen Nutzung ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Die GRZ wird unverändert auf 0,4 festgesetzt. Hinzu kommt in diesem Fall wie bisher die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 3 der Baunutzungsverordnung beispielsweise für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8.

▪ Vollgeschosse

Die Bebauung soll mit maximal 3 Vollgeschossen im Sinne der Landesbauordnung errichtet werden. Somit wird die Zahl der Vollgeschosse gegenüber der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes um ein Vollgeschoss reduziert.

4.5 Bauweise und Wohnungseinheiten

Die bisher festgesetzte geschlossene Bauweise wird unverändert aus der ursprünglichen Planung übernommen. Damit sind Gebäude grundsätzlich ohne Abstand zu seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten.

Durch die festgelegten Baufenster wird im Plangebiet jedoch eine Grenzbebauung auf der östlichen Grundstücksgrenze verhindert. Hier soll die Zufahrt zur Gebäuderückseite und der Fußweg zur Bebauung „Am Markt“ entstehen (siehe unten).

4.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Dem Charakter eines Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend sind die Baugrenzen relativ eng an die geplanten Baukörper angepasst, so dass für die Anordnung der Gebäude nur ein vergleichsweise geringer Spielraum besteht.

Die Baugrenzen werden in der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 an das geänderte Vorhaben angepasst.

4.7 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Für das Vorhaben werden im Änderungsbereich insgesamt 11 überdachte Carports und 15 offene Stellplätze vorgesehen. Bei den zunächst ebenerdig geplanten Stellplätzen am Ostgiebel des geplanten Wohngebäudes soll für die Zukunft der Bau von Carports ermöglicht werden.

Weitere Stellplätze können auf einem Grundstück des Vorhabenträgers außerhalb des Änderungsbereiches nördlich der Schmiedestraße nachgewiesen werden.

4.8 Äußere Gestaltung

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung werden an das geänderte Vorhaben angepasst.

Aufgrund der reduzierenden Zahl der Vollgeschosse wird die **Traufhöhe** verändert und auf eine maximale Höhe von 9,5 m festgesetzt. Dies gilt jedoch nicht für die Traufen von Dachgauben, Giebelspießen oder Zwerchgiebeln. Als Traufhöhe gilt der Abstand zwischen der Straßenachse – (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt).

Die Dachneigungen werden in der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 neu festgesetzt, so sind die **Hauptdächer** an den Traufseiten mit 42 - 45 Grad Neigung auszuführen und in rot oder rot-braun einzudecken. Die Dächer der Mittelgiebel können eine Dachneigung von bis zu 60 Grad erhalten.

Die **Firshöhe** wird aufgrund einer geänderten Dachform höher als bisher. Sie darf jetzt maximal 15,0 m betragen. Die Firshöhe wird ab der Straßenachse gemessen.

Die **Außenhaut** der Hauptgebäude sind in rotem, rotbraunem oder gelblichrotem Verblendmauerwerk auszuführen.

Unverändert können maximal 25% der Fassaden in anderen Materialien (z.B. Holz, Putz oder Schiefer) ausgeführt werden, die auch eine andere Farbgebung aufweisen können.

5 Verkehrliche Erschließung

5.1 Kfz-Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt unverändert über die Schmiedestraße. Alle geplanten Stell- und Parkplätze werden über diese Straße angefahren.

Die benötigten Kfz-Stellplätze werden im Änderungsbereich in überdachten Carports und als offene Stellplätze untergebracht.

5.2 Fuß- und Radweg

Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 ist eine fußläufige Verbindung zwischen den Straßen „Kleiner Sand“, Schmiedestraße und „Am Markt“. Diese ist im Änderungsbereich durch Festsetzung von Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Diese Verbindung bleibt grundsätzlich erhalten, sie erhält jedoch, angepasst an die neu geplante Bebauung eine veränderte Führung. Der wesentliche Unterschied ist, dass die Wegeverbindung nun östlich der neu geplanten Wohnanlage geführt wird, während sie nach der 1. Änderung als Durchgang durch die geplanten Wohngebäude verlaufen sollte.

Der öffentliche Weg soll wie auch schon in der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes vorgesehen barrierefrei (stufenlos) nach DIN 18024, Teil 1, geplant und ausgeführt werden. Das bedeutet im Einzelnen:

- Keine Stufen
- Die Steigung des Weges darf nicht mehr als 6% betragen
- Bei Wegelängen von mehr als 600 cm mit 6% Steigung ist ein waagrechtes Zwischenpodest mit einer Länge von mindestens 150 cm erforderlich
- Der Weg ist ohne Quergefälle auszubilden.

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch diverse von der KVIP Kreisverkehrsgesellschaft in Pinneberg mbH im Rahmen der ViP Verkehrsgemeinschaft im Kreis Pinneberg betriebene Buslinien an das ÖPNV-Netz des Kreises Pinneberg angeschlossen. So besteht an den in ca. 0,3 km Entfernung in den Straßen Großer Wulfhagen bzw. An der Klosterkoppel liegenden Haltestellen Uetersen, Stadt bzw. Uetersen, Klosterkoppel Zugang zu folgenden Stadt- und Regionalbuslinien, die in ihrem weiteren Verlauf u.a. auch an das HVV-Schnellbahnnetz anknüpfen:

- 61 Uetersen - Am Eichholz - Tornesch, 62 Stadtverkehr Uetersen,
- 63 Uetersen - Appen - Pinneberg,
- 67 Uetersen - Heidgraben - Tornesch, 75 Elmshorn - Uetersen - Wedel und
- 77 Uetersen - Haseldorf - Wedel.

Darüber hinaus sind die Linien 61 und 62 - allerdings nur in Richtung Uetersen, Buttermarkt - auch über die in ca. 0,2 km Entfernung in der Straße Kleiner Sand gelegene Haltestelle Uetersen, Hallenbad erreichbar.

6 Ver- und Entsorgung

Mit der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ergeben sich im Bereich der Ver- und Entsorgung keine grundsätzlichen Änderungen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen. Diese werden bei Bedarf gebiets- bzw. grundstücksbezogen erweitert und ergänzt.

Die Fortführung der Erschließung ist mit Strom, Gas, Wasser, Schmutzwasser und Regenwasser vorgesehen.

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Müllbehälter sind am Abfuhrtag an der Schmiedestraße bereit zu stellen.

7 Grün- und Freiflächen

Die ursprüngliche Planfassung enthält Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen, zur punktuellen Fassadenbegrünung sowie zur gärtnerischen Gestaltung der Tiefgarage.

Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen wird in veränderter Form beibehalten. An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist ein großkroniger Einzelbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 5,0 m abgewichen werden. Verwendet werden dürfen nur heimische standortgerechte Laubgehölze. Im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 qm vorzuhalten und dauerhaft einzugrünen.

Die Festsetzung zur Fassadengestaltung entfällt ersatzlos. Bei dem neuen Vorhaben sind Fassaden, die nach der ursprünglichen Festsetzung zu begrünen wären, nicht mehr vorgesehen.

Dächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Damit wird ein Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas geleistet und der Abfluss von Niederschlagswasser verzögert bzw. reduziert. Für die Bewohner der Obergeschosse wird durch die Begrünung der Carports außerdem eine optische Verbesserung erreicht.

Nicht überdachte Pkw-Stellplätze auf den Baugrundstücken sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Der Abflussbeiwert solcher Flächen darf max. 0,6 betragen. Zulässig sind beispielsweise: Grand, Schotterrasen, großfugiges Pflaster mit Drainfuge und Rasensaat sowie Gittersteine. Dadurch soll die Versiegelung minimiert und die Versickerung zumindest eines Teils des Niederschlagswassers ermöglicht und so u. a. die Regenwasserkanalisation entlastet werden.

8 Altlasten

Im Plangebiet waren bei der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Flächen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet und entsprechend im Plan gekennzeichnet.

Die Untersuchungen ergaben Böden mit erhöhten PAK- und Schwermetallbelastungen. Die Verunreinigungen beschränken sich nach gutachterlicher Aussage nur auf die aufgefüllten Bodenhorizonte (bis ca. 1,2 m unter Geländeoberkante). Die Schadstoffgehalte bewegen sich im Bereich der Zuordnungswerte Z1 bis Z2 der LAGA. Eine Gefahr für das Grundwasser wurde nicht abgeleitet.

Auf der Grundlage eines bodenhygienischen Gutachtens wurde bereits bei der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 mit der zuständigen Behörde ein Entsorgungskonzept abgestimmt. Die entsprechende Kennzeichnung ist in der Planzeichnung eingetragen, das abgestimmte Entsorgungskonzept muss noch umgesetzt werden.

9 Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe in m ²	Größe in ha
Allgemeines Wohngebiet	2.411	0,24
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	2.411	0,24

10 Kosten

Kosten entstehen der Stadt Uetersen aus der Durchführung der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 nicht.

Diese Begründung wurde von der Ratsversammlung in ihrer Sitzung am gebil-
ligt.

Uetersen, den

Bürgermeister