



STADT UETERSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 / 3. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET: „HEIDWEG /
PAPPELWEG“



BEGRÜNDUNG

STAND 16.03.2017

STADT UETERSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 - 3. ÄNDERUNG

INHALTSVERZEICHNIS:

- 1.0 Allgemeines zum B-Plan 9**
- 2.0 Beschreibung des Änderungsbereiches,
3. Änderung**
- 3.0 Planungsanlass und Planungsziele**
- 4.0 Städtebauliche Maßnahmen**
- 5.0 Natur und Umwelt / Artenschutz**

1.0 ALLGEMEINES ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 9

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 9 wurde im Januar 1964 genehmigt und ist am 19.02.1964 in Kraft getreten. Dieser Bebauungsplan beinhaltet das gesamte Quartier des Heidwegs, östlich der Lohe und südlich der Gemeindegrenze zur Gemeinde Groß Nordende. Planungsziel war die Ausweisung von weiteren Bauplätzen für Eigenheime und die Neuordnung der bestehenden Bebauung an der Lohe hinsichtlich der Art der Nutzung.

Der Bebauungsplan Nr. 9 ist im Jahr 1981 geändert worden, die 1. Änderung erlangte im Jahr 1981 die Rechtswirksamkeit.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 war die Gestaltung der Mischgebietsflächen an der Lohe und im Heidweg sowie die Festsetzung von reinen Wohnbauflächen im Kernbereich dieses Quartieres. Zentral wurde im Bereich der Umfahrt der Erschließungsstraße eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt.

Zurzeit befindet sich auch noch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 im Verfahren, Bestandteil dieser Änderung ist die Umwidmung bzw. die Verkleinerung der Spielplatzfläche zugunsten einer Wohnbaufläche.

Mit der 2. Änderung und der 3. Änderung des B-Planes Nr. 9 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für verbesserte Bebauungs- und Erweiterungsvorhaben.

2.0 BESCHREIBUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES, 3. ÄNDERUNG

Der Änderungsbereich betrifft die beiden Stichstraßen, die südlich des durchgängigen Heidweges abzweigen mit der dazugehörigen Wohnbebauung sowie den nördlichen Teilbereich des Pappelweges von der Hausnummer 7 bis zur Hausnummer 21.

Der Bereich der beiden Heidweg Stichstraßen ist bereits jetzt im Bebauungsplan Nr. 9 enthalten, der Geltungsbereich der 3. Änderung wird erweitert durch die südlich angrenzende Fläche des Pappelweges.

Das Plangebiet umfasst eine ca. 17.030 m² große Fläche, wovon 1129 m² als Verkehrsfläche vorhanden ist. Somit beträgt die Restfläche des „Reinen Wohngebietes“ (WR) 15.901 m².

Abb.1 – Planzeichnung des B-Planes 9



Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 9 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB durchgeführt werden, weil es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und somit das beschleunigte Verfahren gewählt werden kann. Auf eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes kann verzichtet werden.

3.0 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Planungsanlass ist der Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern, der im Ausschuss für Bau-, Umwelt- und Verkehrswesen am 09.03.2017 mehrheitlich gefasst wurde.

Um die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung von Vorhaben im Bereich des Bestandes zu schaffen, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 / 3. Änderung betrieben.

Planungsziel ist die Verbesserung der Bauungsmöglichkeiten im Innenbereich.

Die Grundstücke nördlich des Pappelweges und südlich des Heidweges haben relativ große Grundstücksflächen, für die aber nur sehr eingeschränkt eine Bebaubarkeit besteht. Für den Pappelweg handelt es sich um eine typische Innenbereichsfläche gemäß § 34 BauGB und bei den Grundstücken des Heidweges handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 9, der kaum Entwicklungsmöglichkeiten zulässt.

4.0 STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN

NUTZUNGSART

Das Quartier wird entsprechend dem gültigen Flächennutzungsplan und der zugrundeliegenden Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 9 als Reine Wohnbaufläche „WR“ gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die im § 3 Abs. 3 BauNVO für das „Reine Wohngebiet“ aufgeführt sind, sollen für diesen Bereich ausgeschlossen werden, weil der bestehende Gebietscharakter durch die dort genannten Nutzungen gefährdet wäre.

GRUNDFLÄCHENZAHL

Die Grundflächenzahl von 0,3 im „Reinen Wohngebiet“ (WR) ist entsprechend der Urfassung des B-Planes Nr. 9 übernommen worden und entspricht der allgemeinen durchschnittlichen Ausnutzung im Randbereich des Stadtgebietes.

BAUGRENZEN

Innerhalb der Quartiersbereiche werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen gefasst. Die Baugrenzen haben verschiedene Abstandsflächen zum Straßenraum und zu den Randbereichen des B-Planes. Durch die Gestaltung der Baugrenzen bestehen im Innenbereich erheblich verbesserte Bebauungsmöglichkeiten für Anbauten, Erweiterungen und zum Teil auch für eigenständige Gebäude.

SCHUTZFLÄCHEN

An der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich der „Heidgraben“, der von der Nachbargemeinde als Entwässerungsgraben quer durch das Siedlungsgebiet verläuft. Dieser Graben hat Bestandsschutz und es ist daher in dem B-Plan Nr. 9, 3. Änderung ein Schutzstreifen von 3,0 m Breite festgesetzt worden, in dem keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Die Baugrenze ist mit einem Abstand von 5,0 m festgelegt worden. Der angrenzende „Heidgraben“ ist in jedem Fall in seiner Funktion zu erhalten und die Böschungen sind entsprechend zu schützen und zu pflegen.

- VOLLGESCHOSSE** Die Anzahl der Vollgeschosse ist im WR-Gebiet unverändert bei maximal 1 Geschoss festgelegt worden, weil diese Höhe in der Umgebung vorhanden ist und somit dem Stadtbild in diesem Siedlungsbereich entspricht.
- BAUWEISE** Im Plangebiet wird die offene Bauweise gewählt, weil Gebäudelängen über 50 m untypisch für diesen Bereich des Stadtgebietes wären.
- Im WR-Gebiet sind wie auch schon im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 9 nur Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, weil dieses dem Gebietscharakter dieses Siedlungsbereiches entspricht.
- ALTLASTEN
Hinweis:** Ergeben sich bei Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen und/oder eine Altlast, so ist dieses der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg (Herrn Krause, Tel. 04121- 45 02 22 86, r.krause@kreis-pinneberg.de) unverzüglich nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes mitzuteilen, so dass Maßnahmen zur Gefahrermittlung und/ oder Gefahrenabwehr nach dem Bodenschutzrecht eingeleitet werden können.

5.0 NATUR UND UMWELT / ARTENSCHUTZ

- UMWELTPRÜFUNG** Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 9 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB durchgeführt, deshalb kann auf eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.
- ARTENSCHUTZ** Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG v. 29.07.2009) sind die Bedingungen im Sinne des Naturschutzes für Vorhaben (Aufstellung von Bauleitplänen) enthalten. Der § 44 BNatSchG enthält den Artenschutz, der für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen aufführt. Von besonderer Bedeutung sind alle Tierarten, die gemeinschaftsrechtlich geschützt sind wie z.B. alle europäischen Vogelarten (nach EU-Vogelschutzrichtlinie) sowie die Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (z.B. alle Fledermäuse, viele Amphibien, Zauneidechse, Haselmaus, Eremit (in Baumhöhlen lebender Käfer).

Die Vorkommen der europäisch geschützten und national streng geschützten Tierarten beschränken sich bei den Vögeln im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen voraussichtlich auf eine Reihe häufiger und ungefährdeter Brutvogelarten (nach EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten geschützt). Insgesamt ist die Vogelwelt des Plangebietes als ungefährdet und typisch einzustufen. Das Vorkommen gefährdeter Arten ist nahezu ausgeschlossen. Die Gartenstrukturen bleiben im Wesentlichen erhalten, um den Lebensraum der europäisch geschützten Vögel zu sichern.

Das Vorkommen von Amphibien-Arten des Anhangs IV-FFH-RL (streng geschützte Amphibien wie Moorfrosch oder Kammmolch) ist im Plangebiet ebenfalls nicht wahrscheinlich, weil keine zentralen Lebensstätten, zum Beispiel „Teiche“ vorhanden sind. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Lebensräume von geschützten Amphibien nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet besitzt für die europarechtlich geschützten Fledermäuse potenziell eine Funktion als Quartier.

Bewertung

Das Plangebiet dient Tieren und Pflanzen als Lebensraum. Das Vorkommen europarechtlich geschützter Arten beschränkt sich voraussichtlich auf Vögel und Fledermäuse.

WASSERSCHUTZGEBIET Die Plangebietsfläche liegt im Wasserschutzgebiet Uetersen-Quellenweg und zwar in der Zone III A. Dazu sind folgende Hinweise zu beachten:

Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Boden- und Recyclingmaterial, Bauschutt) ist in der Schutzzone verboten.

Verwendetes Material muss den Anforderungen des Regelwerks 20 der LAGA (Anforderungen (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) entsprechen. Vor dem Einbau solcher Materialien ist daher eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich und die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) sind der Wasserbehörde vor dem Einbau vorzulegen.

VERSORGUNG

Im Straßenbereich befinden sich Leitungen der Versorgungsträger, die für mögliche Bauvorhaben genutzt werden können. Vor Baubeginn können Bestandspläne von der Schleswig-Holstein Netz abgefordert werden.

Abb. 2 - Luftbild des Wohngebietes Heidweg / Pappelweg



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

Uetersen, den

Die Bürgermeisterin

Siegel

Aufgestellt, Uetersen, den 16.03.2017