

STADT UETERSEN

(KREIS PINNEBERG)



39. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES "KASSBEERENTWIETE"

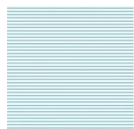
BEGRÜNDUNG

STADT UETERSEN**AUFSTELLUNG DER 39. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 'KASSBEERENTWIETE'**

für das Gebiet westlich der Kassbeerentwiete, östlich der Wohnbebauung Pastor-Boldt-Straße,
und nördlich der Hochfeldstraße

AUFTRAGGEBER:

Grundstücksgesellschaft
Ohlenkamp GmbH
Reeperbahn 6
25436 Uetersen

AUFTRAGNEHMER:

**MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG**

Mittelweg 1
25355 Barmstedt
Tel.: (04123) 683 19 80
Fax: (04123) 921 88 44
Email: buero@m-s-stadtplanung.de
Internet: www.m-s-stadtplanung.de

Bearbeiter:

Dipl. Ing. Wolfgang Maysack-Sommerfeld
Dipl.-Ing. Anne Nachtmann
Dipl.-Ing. Julia Henkel

TÖB-BETEILIGUNG	AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN
------------------------	------------------	--------------------------	----------------------

Inhaltsverzeichnis

1	Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines	4
2	Planungsanlass und Planungsziele	5
3	Rechtlicher Planungsrahmen	5
3.1	Flächennutzungsplan	5
3.2	Landschaftsplan	6
4	Städtebauliche Maßnahmen und Darstellungen	6
5	Verkehrliche Erschließung	7
5.1	ÖPNV	7
5.2	Anbindung an das vorhandene Straßennetz	7
5.3	Innere Erschließung	7
6	Ver- und Entsorgung	8
6.1	Schmutz- und Regenwasser	8
6.2	Strom-, Wasser- und Gasversorgung, Telekommunikation	8
6.3	Müllabfuhr	8
7	Eingriffsregelung	8
8	Umweltprüfung	9
9	Umweltbericht	9
10	Altablagerungen	10
11	Flächenbilanz	10

Anlagen

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Teilfortschreibung des Landschaftsplanes

1 LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETES, ALLGEMEINES

Das ca. 2,85 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Rand der bebauten Ortslage der Stadt Uetersen.

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- Im Osten durch den Verkehrsweg Kassbeerentwiete,
- im Westen durch die Wohnbebauung Pastor-Boldt-Straße,
- im Süden durch die an die Hochfeldstraße angrenzende Bebauung,
- und im Norden durch die freie Landschaft mit Teichanlagen.

Das Plangebiet liegt auf ca. 9,00 – 11,0 m über NN. Dabei fällt das Gelände von der Hochfeldstraße in nordöstliche Richtung um etwa 2 m ab.

Das Areal selbst wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Baumschule). Die hier vorhandenen Gebäude wurden im Rahmen dieser Nutzung errichtet.

Abbildung 1 - Luftbild mit Änderungsbereich (ohne Maßstab)



2 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Die Stadt Uetersen betrachtet den ca. 36 ha großen Bereich nördlich der Hochfeldstraße, östlich des Friedhofs und westlich des Neuen Damms als langfristige Entwicklungsfläche für den Wohnungsbau.

Die im Plangebiet ansässige Baumschule wird den Betrieb in absehbarer Zeit einstellen, so dass als weiterer Bauabschnitt eine städtebauliche Entwicklung dieser Flächen möglich ist. Beabsichtigt ist die Erschließung von Wohnbauflächen für max. 28 Wohneinheiten vorzugsweise in freistehenden zweigeschossigen Einfamilienhäusern.

Die an das Plangebiet angrenzenden Bebauungspläne Nr. 89 und 79 stellen im Rahmen eines Gesamtkonzeptes die ersten beiden Bauabschnitte dar. Durch den Bebauungsplan Nr. 99 sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Entwicklung des Plangebietes geschaffen werden.

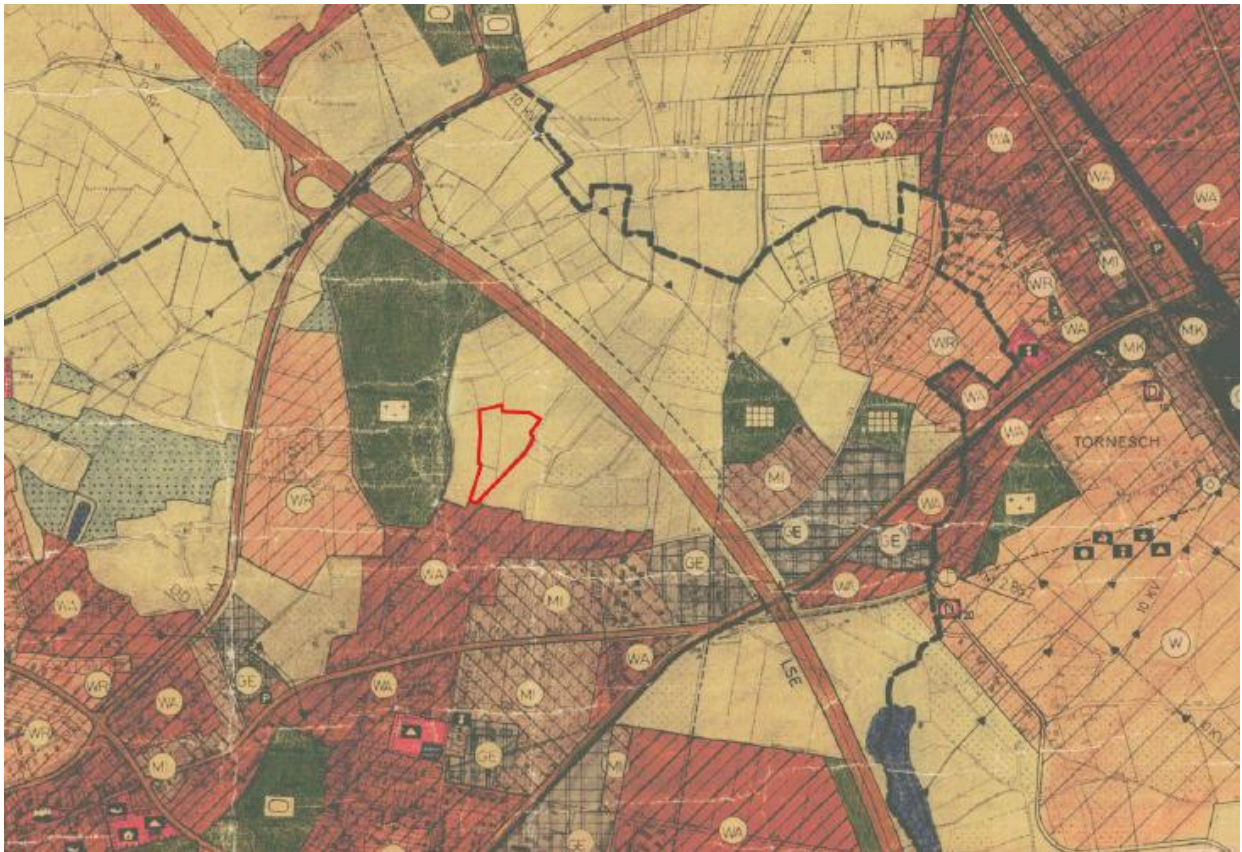
Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Voraussetzung für den Bebauungsplan Nr. 99 ist deshalb eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes. Deshalb wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch diese 39. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Mit dieser Änderung sollen für das Plangebiet anstelle von Flächen für die Landwirtschaft allgemeine Wohngebiete dargestellt werden.

3 RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN

3.1 Flächennutzungsplan

Im zurzeit geltenden Flächennutzungsplan ist der Bereich zum größten Teil als landwirtschaftliche Fläche mit der Zweckbestimmung „Baumschulnutzung“ dargestellt. Der südliche Teil des Plangebietes ist bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Deshalb kann der Bebauungsplan Nr. 99 nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Abbildung 3 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Uetersen kennzeichnet diese Flächen ebenfalls als Baumschulflächen und weist auf markante Baumreihen hin, die zu erhalten und zu ergänzen sind.

Auch der Landschaftsplan der Stadt Uetersen soll parallel zur Bauleitplanung angepasst und fortgeschrieben werden. Der Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Teilfortschreibung des Landschaftsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 99 der Stadt Uetersen ist angehängt und somit Teil dieser Begründung. Für Einzelheiten wird auf die Anlage verwiesen.

Einer Änderung des Landschaftsplanes für den Bereich des B-Planes Nr. 99 zur Anpassung an die gemäß 39. Änderung Flächennutzungsplan geänderten Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen steht aus landschaftsplanerischer Sicht nichts entgegen.

4 STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN UND DARSTELLUNGEN

Der Änderungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) überplant. Im Bebauungsplan wird daraus entwickelt ebenfalls Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht stö-

rende Handwerksbetriebe. Darüber hinaus sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ebenfalls zulässig.

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sollen im Übrigen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dadurch sollen gebietsinterne Nutzungskonflikte von vorneherein ausgeschlossen und das Aufkommen an Ziel- und Quellverkehr minimiert werden.

5 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

5.1 ÖPNV

Die nächste Haltestelle „Uetersen, Schröders Tanne“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 600 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet) an der Straße „Tornescher Weg“ und wird von der im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) betriebenen, Buslinie Nr. 6661 „Uetersen Buttermarkt - - Tornesch Klaus-Groth-Schule“ bedient. Die Buslinie 6661 knüpft in ihrem weiteren Verlauf an diverse weitere HVV-Schnellbahn- und Buslinien an.

Die Haltestelle befindet sich allerdings außerhalb des im Regionalen Nahverkehrsplan (RNVP) Kreis Pinneberg 2009-2013 für diese Raumkategorie (städtisch Strukturiert) definierten Haltestelleneinzugsbereichs von 400 m (Radius). Das Plangebiet liegt somit außerhalb des Einzugsbereichs des vorhandenen ÖPNVs.

5.2 Anbindung an das vorhandene Straßennetz

An das vorhandene Straßennetz wird das Plangebiet über die Kassbeerentwiete, die Hochfeldstraße und weiter z. B. über die Lesekampstraße an den Tornescher Weg (Kreisstraße K 20) angebunden. Die vorhandenen Straßenquerschnitte im Bereich der Hochfeldstraße östlich und westlich von Schröders Tannen können die zusätzlichen Verkehre abwickeln. Die Einsatzgrenzen der Straßenräume werden deutlich unterschritten.

Über die Kassbeerentwiete kann in nördlicher Richtung auch die Gemeinde Heidgraben erreicht werden.

5.3 Innere Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Kassbeerentwiete, im Bereich zwischen den bebauten Grundstücken an der Hochfeldstraße. Da allerdings der vorhandene Straßenquerschnitt bereits heute an seiner Einsatzgrenze ist wird dieser entsprechend, ab der Hochfeldstraße aufgeweitet. Dabei soll ein einseitiger Gehweg angelegt werden. Ohne diese bauliche Maßnahmen wäre eine Anbindung auch noch des neuen Plangebietes nicht möglich.

Im Bereich des neuen Wohngebietes soll die Kassbeerentwiete eine neue Trasse erhalten. Neben der Funktion als Wirtschaftsweg und Verbindung zwischen Uetersen und Heidgraben soll die verlegte Kassbeerentwiete zur Erschließung des Wohngebietes dienen.

Bei der Kassbeerentwiete handelt es sich nicht um einen örtlichen oder überörtlichen Hauptverkehrsweg, der im Flächennutzungsplan darzustellen wäre. Die künftige Verkehrsfläche wird deshalb in das dargestellte allgemeine Wohngebiet einbezogen.

6 VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Schmutz- und Regenwasser

Das Kanalnetz in Uetersen wird durch die Abwasserentsorgung Uetersen GmbH betrieben.

Der Versorgungsträger sieht die die Verlegung von Schmutz- und Regenwasserleitungen im Plangebiet vor. Die Planung der Schmutz- und Regenwasserentsorgung hat in enger Abstimmung mit der Abwasserentsorgung Uetersen GmbH zu erfolgen.

6.2 Strom-, Wasser- und Gasversorgung, Telekommunikation

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation der geplanten Neubebauung werden durch Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze erfolgen. Die notwendigen Versorgungseinrichtungen werden im Plangebiet durch den Versorgungsträger hergestellt.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind ausreichend dimensionierte Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG vorzusehen.

6.3 Müllabfuhr

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

7 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 Bauleitverfahren zu entscheiden. Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes 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 Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplanes auszugleichen oder zu mindern.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet worden. Wegen der Einzelheiten wird deshalb auf Abschnitt 10 dieser Begründung verwiesen.

8 UMWELTPRÜFUNG

Seit der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 besteht für die Gemeinden bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen. Dieser ist gesonderter Teil der Planbegründung.

Die Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt.

9 UMWELTBERICHT

Hinweis:

Der Umweltbericht zur 39. Änderung ist identisch mit dem zu Bebauungsplan Nr. 99, den Sie in der Begründung zu diesem Bebauungsplan finden.

Auf einen erneuten Abdruck an dieser Stelle wurde deshalb verzichtet, um Kosten und Papier zu sparen.

¹ Die Umweltprüfung/der Umweltbericht wurden bearbeitet von ZUMHOLZ Landschaftsarchitektur, Grootkoppelstraße 18, 22844 Norderstedt

² gem. „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom August 1998

10 ALTABLAGERUNGEN

Anhaltspunkte für eine gesundheitsgefährdende Belastung der Böden im Plangebiet sind nicht vorhanden.

Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes dennoch Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung und/ oder eine Belastung oder Kontamination des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt beim Kreis Pinneberg (Bodenschutz) umgehend davon in Kenntnis zu setzen. Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens und dessen Nutzungsfunktionen bzw. zum Schutz der Gewässer sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z.B. durch Folien oder Container, zu schützen.

11 FLÄCHENBILANZ

Die folgende Tabelle gibt die in der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes festgesetzten Flächen wieder:

Bezeichnung	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet	2,26
Räumlicher Geltungsbereich	2,26

Die Begründung wurde von der Ratsversammlung amgebilligt.

Uetersen, den

.....
Bürgermeisterin