

Stadt Uetersen _ Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28

Für das Gebiet:

„Südlich des Tornescher Weges, westlich des Autohauses, östlich der Wohnbebauung Ossenpadd und nördlich des Gewerbegebietes (Oemeta)“

Begründung

Stand 09.11.2007

Rechtskraft

Vorhabenträger:

Florian und Meike Krohn
Moorkamp 1
20357 Hamburg

Auftragnehmer:

Architekturbüro Olszowka
Parkallee 81
20144 Hamburg
Tel.: 040 44 14 09 60, Fax: 040 44 14 09 80

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Bettina Anders



Inhaltsverzeichnis

- 1** Beschreibung des Plangebietes, Geltungsbereich
- 2** Planungsanlass und -ziele
- 3** Rechtliche Grundlagen
- 4** Städtebauliches Konzept
- 5** Natur und Landschaft, Eingriffsregelung
- 6** Umweltbericht
- 7** Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen
 - 7.1** Art und Maß der Nutzung
 - 7.2** Bauweise
 - 7.3** Verkehrserschließung und Stellplätze - ÖPNV-Erschließung
 - 7.4** Schallschutz und Schallschutzfestsetzungen
 - 7.5** Festsetzungen zur Gründordnung
 - 7.6** Oberflächenwasser
- 8** Ver- und Entsorgung
 - 8.1** Strom-, Wasser-, Gasversorgung
 - 8.2** Müllentsorgung
 - 8.3** Entwässerung
- 9** Kosten

Anlage 1 Bebauungskonzept

1 Beschreibung des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 befindet sich südlich des Tornescher Weges, westlich des Autohauses (Autohaus Uetersen), östlich der Wohnbebauung Ossenpadd und nördlich des Gewerbebetriebes (Oemeta).

Das Vorhabengebiet setzt sich aus den Flurstücken 61/19, 515/61 und 61/22, 60/25 sowie einem Teilbereich des Flurstückes 61/20 zusammen. Es umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.440 m² und ist als Innenbereichsfläche südlich des Tornescher Weges 72 derzeit ungenutzt und nahezu unbebaut. Es handelt sich um eine Grünlandfläche ohne Baumbestand.

Das Plangebiet kann derzeit über eine Auffahrt östlich des Gebäudes Tornescher Weg 72 - Wohngebäude mit Blumenladen im Erdgeschoss - erschlossen werden. Die im Bereich der geplanten Auffahrt vorhandene eingeschossige Garagenbebauung sowie ein auf dem Gelände befindlicher Pferdestall werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten abgerissen. Die Anbindung der Planstraße an den Tornescher Weg soll als Grundstückszufahrt ausgebildet werden.

2 Planungsanlass und -ziele

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um eine gut zu erschließende für die Nachverdichtung geeignete Innenbereichsfläche, auf der von den Vorhabenträgern eine Wohnanlage mit ‚Wohnbebauung für junge Familien‘ errichtet werden soll. Hierbei soll es sich um 7 Einfamilienhäuser handeln.

Somit ist es Ziel des ‚vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28‘ die Fläche als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (§4 BauNVO) auszuweisen.

Die Erschließung der Grundstücke soll direkt vom Tornescher Weg durch eine Privatstraße über das Grundstück ‚Tornescher Weg 72‘ erfolgen. Das Wegerecht hierfür ist vorhanden.

Um die Beeinträchtigung des Arealen durch den benachbarten Gewerbebetrieb zu minimieren, soll entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine Hecke gepflanzt werden, deren Mindesthöhe 2,0 m betragen soll. Hinsichtlich des Schallschutzes werden Festsetzungen im Bebauungsplan in Konsequenz aus dem vorliegenden Schallschutzgutachten getroffen.

Die Planung sieht verdichtete Gebäudeformen als maximal zweigeschossige Wohnbebauung vor. Ein Bebauungsvorschlag ist in der Anlage 1 beigefügt.

3 Rechtliche Grundlagen

Gemäß wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als ‚Mischgebiet‘ (§6 BauNVO) dargestellt. Der Landschaftsplan der Stadt Uetersen (Stand 1999) sieht das Areal als Entwicklungsfläche für Wohngebäude mit mittlerem bis hohem Grünanteil vor. Östlich und südlich angrenzend ist eine Gewerbefläche dargestellt.

Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 soll der Flächennutzungsplan in dessen Geltungsbereich berichtigt werden. Das im (aktuelleren) Landschaftsplan als Entwicklungsfläche für Wohngebäude ausgewiesene Areal soll im Flächennutzungsplan als - WA – Allgemeines Wohngebiet – dargestellt werden. Dies umfasst neben dem Planungsgebiet das südlich angrenzende Flurstück 63/1, den nördlichen Teil von Flurstück 65/3 sowie die westlich angrenzenden Grundstücke am Ossenpadd und die nördlich angrenzenden am Tornescher Weg 60 bis 72. Diese Berichtigung vom ‚Mischgebiet‘ zum ‚Allgemeinen Wohngebiet‘ entspricht der aktuellen sowie der geplanten Nutzung des Areales, das von Wohnen geprägt ist.

Der Flächennutzungsplan wird in Form einer Berichtigung auf der Basis des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 angepasst.

4 Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet wird das Ziel verfolgt eine Wohnbebauung zu entwickeln, somit soll es als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ nach § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Die Aufteilung des Plangebietes in 7 Grundstücke auf denen Einzelhäuser errichtet werden sollen, erfolgt unter Berücksichtigung der Zielverfolgung bezahlbaren Wohnraum für junge Familien zu schaffen. Dementsprechend soll zur Optimierung der Flächenausnutzung eine maximal zweigeschossige Bebauung und eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 in ‚Allgemeinen Wohngebieten‘ vorgesehen werden.

Seitens der Stadt Uetersen wurde die Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze pro Wohneinheit auf 2 festgelegt. Darüber hinaus werden 4 öffentliche Stellplätze als Besucherparkplätze zur Verfügung gestellt. Diese Festsetzungen sind im Text Teil B des Bebauungsplanes enthalten.

Die Anbindung des Plangebietes an den Tornescher Weg erfolgt über eine bereits bestehende Zufahrt auf das Grundstück Tornescher Weg 72. Für die neu zu errichtende Privatstraße gibt es ein Wegerecht.

Aufgrund der geringen Anzahl der Wohneinheiten ist auf dem Tornescher Weg mit keiner Beeinträchtigung des Verkehrsflusses zu rechnen, welches in Vorgesprächen mit Vertretern der Stadtplanung Uetersen – ebenso wie mit Vertretern der Müllentsorgung – Kreis Pinneberg und der Sulo-Müllabfuhr geklärt wurde.

5 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Durch die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB entfällt die Eingriffsregelung und die dafür erforderlichen Nachweise.

Ein separater Grünordnungsplan ist ebenso nicht erforderlich.

6 Umweltbericht

Durch die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB – ‚Bebauungspläne der Innentwicklung‘, entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB.

7 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

7.1 Art und Maß der Nutzung

Für das Plangebiet soll entsprechend dem Planungsziel und der nördlich und westlich anschließenden Bebauung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan wird in Form einer Berichtigung auf der Basis des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 angepasst.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 (§17 BauNVO) festgesetzt.

Eine Überschreitung um 50% durch Nebenanlagen (§19 Abs. 4 BauNVO) soll möglich sein.

Für die Anzahl der Vollgeschosse wird eine Höchstgrenze von 2 festgesetzt (§16 Abs.2 BauNVO), dies entspricht der nördlich anschließenden Einfamilienhausbebauung am Tornescher Weg, die Einzelhausbebauung am Ossenpadd ist eingeschossig.

Die Gebäudehöhe beträgt maximal 10,0 m, die Traufhöhe 6,50 m über der Oberkante der Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück (§18 BauNVO). Durch diese Festsetzung soll eine ortsangemessene Bebauung gewährleistet werden.

Die Mindestgrundstücksgröße darf für Einzelhausbebauung 350 m² nicht unterschreiten. Für das südliche Grundstück liegt die Grundstücksgröße bei ca. 1.100 m².

7.2 Bauweise

Festsetzung einer offenen Bauweise zur Errichtung von Einzelhäusern mit einer maximalen Länge bis 50 m (§22 Abs.2 BauNVO). Je Einzelhaus ist eine Wohneinheit zulässig, um eine Verdichtung zu begrenzen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen dürfen durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden (§23 Abs.3 BauNVO). Die Umsetzung des Bebauungskonzeptes gemäß beiliegender Anlage 1 soll dadurch gewährleistet werden.

7.3 Verkehrserschließung und Stellplätze - ÖPNV-Erschließung

Das Planungsgebiet soll über eine Privatstraße mit einer Straßenbreite von 5,0 m erschlossen werden. Die Zufahrt befindet sich östlich des Gebäudes ‚Tornescher Weg 72‘, hier beträgt die Breite 6,0 m. Das Wegerecht über den Tornescher Weg 72 ist vorhanden.

Für die Müllfahrzeuge ist eine Wendemöglichkeit in der Erschließungsplanung berücksichtigt, dabei wurden die Vorgaben der Sulo-Müllabfuhr berücksichtigt. Die geforderte Mindestbreite des

Wendehammers beträgt 7,0 m, die geplante Breite der Straße beträgt an dieser Stelle 7,50 m. Die Anbindung der Planstraße an den Tornescher Weg soll als Grundstückszufahrt ausgebildet werden. Je Wohneinheit sind 2 Kfz-Stellplätze vorgesehen, welches den Forderungen der Stadt Uetersen entspricht. Für Besucher sind insgesamt 4 Parkplätze im Bereich der Freiflächen geplant. 3 Parkplätze befinden sich nordwestlich der westlichen Plangrundstücke, 1 Besucherparkplatz nördlich angrenzend an den zentralen Standort der Müllboxen. Die Breite der Stellplätze beträgt 2,50 m, die Länge 5,00 m. Die befestigten Verkehrs- und Zufahrtsflächen im Plangebiet sollen aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. großfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder Öko-Pflastersteine o.ä.) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,6 hergestellt werden.

Das Plangebiet ist durch die im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) betriebene Buslinie 61 Uetersen, Buttermarkt - Bf. Tornesch erschlossen. Die nächstgelegenen Haltestellen sind Uetersen, Alsenstraße und Uetersen, Schröders Tannen, die sich je in einer Entfernung von ca. 300m (Luftlinie bis Plangebietmitte) befinden.

7.4 Schallschutz und Schallschutzfestsetzungen

Durch die Lage westlich des Autohauses, nördlich des Gewerbebetriebes Oemeta und südlich des Tornescher Weges ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 mit Schallbeeinträchtigungen zu rechnen. Die diesbezüglich durchgeführten Außenlärmpegelmessungen haben einen Mittelungspegel zwischen 47,8 und 51,9 dBA ergeben. Gemäß DIN 4109, Anhang B sind zu diesem Ergebnis zur Ermittlung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ – Straßenverkehr – 3 dBA zu addieren. Die Mittelungspegel liegen somit zwischen 50,8 und 54,9 dBA. Die Ergebnisse sind gemäß DIN 4109, Tabelle 8, Zeile 1 in den Lärmpegelbereich I (maßgeblicher Außenlärmpegel bis 55 dBA) einzuordnen. Daraus resultieren Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Aufenthaltsräumen von $R'_{w,res}$ 30dB. (Ergebnis des Schallschutzgutachtens der IBB GmbH vom 01.08.2007)

7.5 Festsetzungen zur Grünordnung

Gemäß Landschaftsplan der Stadt Uetersen ist das Areal des Planungsgebietes als ‚Entwicklungsfläche für Wohngebäude mit mittlerem bis hohem Grünanteil‘ vorgesehen.

An die derzeit vorhandene Grünlandfläche grenzen nördlich die Gärten der Wohngebäude am Tornescher Weg sowie im Westen Rasenflächen und eine vereinzelt Baumbepflanzung. Die Gärten der Grundstücke am Ossenpadd sind entlang der Grundstücksgrenzen größtenteils durch Zäune eingefasst. Diese dienen zusätzlich zur dichten Bepflanzung als Sichtschutz für die zukünftige Bebauung.

An der östlichen Grenze befindet sich entlang der geplanten Zufahrtsstraße ein Grenzzaun, der teilweise dicht durch Hecken und Sträucher begrünt ist. Diese Bepflanzung endet derzeit südlich auf Höhe des zum Autohaus gehörenden Bürogebäudes.

Im Süden schließt unmittelbar an das Planungsgebiet eine Gründlandfläche an, die an ihrer südlichen Grenze zum Gewerbebetrieb Oemeta durch einen flachen begrünten Wall begrenzt wird.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 sollen folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen werden

Bäume

Je Grundstück soll ein kleinkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) gepflanzt werden. Als Bepflanzung sind heimische Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.

Hecken

Entlang der als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ ausgewiesenen Fläche soll an der östlichen Plangebietsgrenze eine dichte Heckenbepflanzung als Rotbuchenhecke vorgenommen werden. Die Pflanzung ist durch Jungpflanzen mit einer Höhe von 1,20 – 1,50 m vorzunehmen. Die Endhöhe der Heckenbepflanzung soll eine Mindesthöhe von 2,0 m aufweisen, um einen ausreichenden Sichtschutz der Bewohner zu gewährleisten. Aufgrund der angrenzenden Lage an Grünflächen mit teilweise Baumbestand und der Abstände zur Nachbarbebauung ist eine Festsetzung zur Pflanzung von Hecken an der südlichen und westlichen Grenze nicht notwendig.

Entlang der westlichen und nördlichen Begrenzungen der öffentlichen Verkehrsflächen zu den Grundstücken Tornescher Weg 66, 68 und 70 ist ein Grünstreifen in Form einer dichten Heckenbepflanzung vorgesehen.

7.6 Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser kann an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Zur Entlastung des Abwassernetzes von Niederschlagswasser kann das Dachflächenwasser alternativ zum Anschluss an das öffentliche Netz auf dem Grundstück versickert werden.

Die hierfür erforderlichen Nachweise zur Versickerungsfähigkeit des Bodens liegen vor (‚Bericht zur Baugrunderkundung und Gründungsbeurteilung‘ vom 20.08.2007, Geologisches Büro Thomas Voß). Bis in eine Tiefe von 0,40/ 0,60 m unter GOK wurde Mutterboden erbohrt. Darunter befindet sich bis 1,90/ 2,60 m unter GOK ein stark feinsandiger Mittelsand. Hierbei handelt es sich vermutlich um einen Dünensand, für den ein Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 1,8 \cdot 10^{-4}$ m/s rechnerisch nach Beyer ermittelt wurde. (Nach ATV-DVWK-A 138 sind zur Versickerung von Niederschlagswasser Durchlässigkeiten von $k_f > 1 \cdot 10^{-6}$ m/s notwendig.) Der Dünensand ist damit als Untergrund zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Aufgrund des relativ hohen Grundwasserstandes zwischen 1,50 und 1,70 m unter GOK kann, unter Einhaltung des notwendigen Abstandes zwischen versickerungswirksamer Fläche und Grundwasserspiegel, nur eine Versickerung mittels Versickerungsmulden erfolgen.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Strom-, Wasser-, Gas-, Telekommunikationsversorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser sowie die Gasversorgung kann durch eine Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes erfolgen. Die notwendigen Versorgungseinrichtungen werden im Plangebiet durch den Versorgungsträger, die e.on Hanse AG bzw. die Schleswag AG hergestellt. Die Telekommunikationsversorgung kann durch den Anschluss an das bestehende Telekommunikationsnetz am Tornescher Weg erfolgen.

8.2 Müllentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Die Müllabfallbehälter für alle Haushalte befinden sich auf den jeweiligen Grundstücken und werden am Abholtag zu einem zentralen Standpunkt gebracht. Dieser befindet sich im nördlichen Teil der Freifläche, direkt an der Zuwegung durch die Privatstraße, wodurch die Erreichbarkeit durch die Müllabfuhr gewährleistet ist. Eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge ist gemäß beiliegender Planvorlage ebenfalls gegeben.

8.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets ist im Trennsystem vorgesehen und erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Stadt Uetersen über die Sammelleitungen im Tornescher Weg. Das Schmutzwasser wird dem Klärwerk Hetlingen des Abwasserzweckverbandes Pinneberg zugeleitet.

9 Kosten

Die Vorhabenträger sind Eigentümer der Flächen des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28. Sie verpflichten sich durch einen städtebaulichen Vertrag (§11 BauGB) die entstehenden Kosten für die Planung und für die Herstellung der Erschließung des Wohngebietes zu übernehmen. Durch die Festsetzung der Erschließungsstraße als Privatstraße entstehen der Stadt Uetersen keine Kosten für den Unterhalt.