

Stadt Uetersen



1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8

für das Gebiet Mühlenstraße 35 (Flurstücke 322/19 und 301/20 der Flur 5)

Begründung

Stand: 08.01.2008



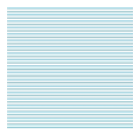
Stadt Uetersen

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 für das Gebiet Mühlenstraße 35, Flurstücke 322/19 und 301/20 der Flur 5

Auftraggeber:

Klaus Lübbert
Pracherdamm 17
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. Maren Nath
Zivilé Paplauskaité

| | | |
|----------------------------|-------------------|---------------|
| EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG | SATZUNGSBESCHLUSS | INKRAFTTRETEN |
| | | |



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETES, ALLGEMEINES | 4 |
| 2 | PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE | 4 |
| 3 | RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN | 4 |
| 3.1 | Geltendes Planungsrecht | 4 |
| 3.2 | Beschleunigtes Verfahren | 5 |
| 3.3 | Prüfung der Umweltverträglichkeit | 6 |
| 3.4 | Eingriffs- und Ausgleichsregelung | 6 |
| 4 | STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN UND FESTSETZUNGEN | 7 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung | 7 |
| 4.3 | Überbaubare Grundstücksflächen | 7 |
| 4.4 | Bauweise | 8 |
| 4.5 | Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen | 8 |
| 4.6 | Äußere Gestaltung | 8 |
| 5 | VER- UND ENTSORGUNG, VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG | 9 |
| 6 | ANPFLANZUNGEN | 9 |
| 7 | ALTABLAGERUNGEN | 9 |
| 8 | IMMISSIONSSCHUTZ | 10 |
| 9 | KOSTEN | 10 |

1 Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Uetersen wurde in den Jahren 1997/98 aufgestellt. Das ca. 1.860 m² große Plangebiet befindet sich am heutigen westlichen Bebauungsrand der Stadt Uetersen. Im Süden grenzt das Gebiet an eine Promenade. Lediglich ein schmales bebauter Wohnbaugrundstück liegt im Bereich der Mühlenstraße dazwischen. Weiter im Westen verlaufend grenzt der Änderungsbereich dann direkt an die Promenade an. Diese fußläufige Verbindung verläuft zwischen der östlich vom Plangebiet liegenden „Mühlenstraße“ (B 431) und der westlich des Plangebiets gelegenen Straße „Katzhagen“. Im Norden grenzt unmittelbar Wohnbebauung an.

Der nahezu ebene Planbereich (Mühlenstraße 35, Flurstücke 322/19 und 301/20 der Flur 5) fällt von der Mühlenstraße in Richtung der Straße „Katzhagen“ geringfügig ab. Das Umfeld des Plangebietes wird durch die überwiegend ein- und zweigeschossige, straßenbegleitende Bebauung der Mühlenstraße bestimmt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 wurde die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von etwa 14 Wohneinheiten in zwei mehrgeschossigen Gebäuden geschaffen. Errichtet werden sollten mindestens 800 qm und höchstens 1.100 qm Wohnfläche.

2 Planungsanlass und Planungsziele

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 konnte bisher nicht realisiert werden. Nunmehr beabsichtigt der Vorhabenträger den Bau von drei Einfamilien- oder drei Doppelhäusern mit maximal 6 Wohneinheiten. Dafür wird eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 erforderlich.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan bzw. die 1. Änderung ist bzw. wird in entsprechender Anwendung des § 9 des Baugesetzbuches (Inhalt des Bebauungsplanes) sowie der Baunutzungsverordnung aufgestellt. Damit ist gewährleistet, dass der Plan grundsätzlich den Begriffen und Kategorien des allgemeinen Planungsrechtes entspricht. Dies erleichtert das Lesen und die Anwendung des Planes. Diese Systematik wird beibehalten.

3 Rechtlicher Planungsrahmen

3.1 Geltendes Planungsrecht

Für das Änderungsbereich gilt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8.

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Uetersen und Tornesch sowie der Gemeinden Moorrege und Heidgraben ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

3.2 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. Dabei gilt, dass

- entsprechende Bebauungspläne keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen, wenn sie in ihrem Geltungsbereich nur eine Grundfläche von weniger als 20 000 Quadratmetern festsetzen;
- es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen und
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Bezüglich dieser Zulässigkeitsvoraussetzungen gilt für die ~~Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62~~ folgendes:

- Bei einer Größe des Plangebietes von ca. 0,1 ha könnte selbst bei einer vollständigen Überbauung/ Versiegelung der Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche nicht annähernd erreicht werden.
- Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 2323-392 Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen (hier: Unterlauf der Pinnau) ist in der Luftlinie mindestens ca. 1.000 m entfernt. Die übergreifenden Erhaltungsziele für dieses Teilgebiet sind wie folgt formuliert¹:

„Erhaltung oder ggf. Wiederherstellung

- des Tideeinflusses mit der charakteristischen Brack- und Süßwasserzonierung einschließlich der Lebensgemeinschaften,
- der noch vorhandenen Überflutungsdynamik,
- der weitgehend natürlichen Bodenstruktur und Morphodynamik,
- der biotopprägenden hydrochemischen und hydrophysikalischen Gewässerverhältnisse und Prozesse der Ästuarzuflüsse,
- die weitgehend natürlichen Sedimentations- und Strömungsverhältnisse sowie die weitgehend natürliche Dynamik im Fluss- und Uferbereich,
- der weitgehend unbeeinträchtigten Bereiche,

¹ Quelle: <http://www.umweltdaten.landsh.de/public/natura/pdf/erhaltungsziele/DE-2223-3392.pdf>

- der unverbauten, unbegradigten oder sonst wenig veränderten oder regenerierten Flussabschnitte ohne Ufer- und Sohlenbefestigung, Stauwerke, Wasserausleitungen,
- des Laichgebietes für Fischarten,
- der Funktion als barrierefreie Wanderstrecke für an Wasser gebundene Organismen insbesondere zahlreicher Fischarten und Neunaugen zu Laichgebieten an den Oberläufen.“

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FHH-Gebietes durch die bauliche Nutzung eines innerstädtischen, allseitig von Bebauung umgebenen kleinen Bereichs ohne räumlichen Bezug zum Schutzgebiet sind nicht ersichtlich.

- Die Errichtung von drei Einfamilien- oder Doppelhäusern unterliegt nicht der Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.

Die o. a. Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind damit in diesem Fall erfüllt. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 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.

3.3 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) ist grundsätzlich zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Wird jedoch wie in diesem Fall die Änderung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren aufgestellt, sind die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

3.4 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ist ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich, sofern die zuläs-

sige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt deshalb nicht.

Basis der Überlegungen zur Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wären ohnehin die nach dem gültigen Bebauungsplan bereits zulässigen Eingriffe. Nur darüber hinausgehende (zusätzliche) Eingriffe sind in diesem Zusammenhang ausgleichspflichtig. Da insbesondere die bisher bereits geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unverändert bleiben, werden durch die 1. Änderung ohnehin keine zusätzlichen Eingriffen zu erwarten.

4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke im Änderungsbereich werden unverändert als allgemeine Wohngebiete (§ 4 Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen. Neben dem Wohnen sind andere Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, (ausnahmsweise) zulässig. Die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet entspricht somit der Anfangs erwähnten Zielsetzung (Neubau von Wohnhäusern). Zugleich wird im Sinne einer „Auffangplanung“ durch die Zulassung von wohnverträglichen Nutzungen zumindest die Möglichkeit offengehalten, eine begrenzte Nutzungsvielfalt im Wohngebiet zu erreichen. Auch die Nachbarschaft stellt sich insgesamt als allgemeines Wohngebiet dar.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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.

In der 1. Änderung werden diesbezüglich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 8 beibehalten. Damit wird die GRZ für das gesamte Baugrundstück unverändert auf 0,375 festgesetzt, ebenso bleiben wie bisher zwei Vollgeschosse zulässig.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen müssen die baulichen Anlagen errichtet werden. Eine zwingende Notwendigkeit, die Gebäude direkt an der Baugrenze zu errichten, besteht nicht. An die Baugrenze kann, muss aber nicht gebaut werden.

Bisher waren zwei getrennte überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden an die veränderte Bebauung angepasst und sind so geschnitten,

dass die Baugrundstücke gut bebaubar sind. Durch die insgesamt kleinteiligere Bebauung ergeben sich aus der Änderung der Baugrenzen aber für die Nachbargrundstücke keine Nachteile hinsichtlich Belichtung und Belüftung.

4.4 Bauweise

Als Bauweise war bisher die offene Bauweise festgesetzt. Die zulässige Bauweise wird an die geänderte Bebauungsstruktur angepasst, indem jetzt nur noch Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden.

4.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die in dem Bebauungsplan Nr. 8 ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen fallen in der 1. Änderung weg. Die für die geplanten Wohngebäude erforderlichen Stellplätze können und sollen jetzt auf den geplanten drei Baugrundstücken selbst untergebracht werden.

Allerdings werden Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen unverändert auf Flächen ausgeschlossen, auf denen Anpflanzungen neu anzulegen sind.

4.6 Äußere Gestaltung

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung werden mit folgenden Änderungen übernommen.

- Bisher waren die Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung zwischen 38 und 42 Grad zulässig. Dieser Spielraum wird durch die 1. Änderung vergrößert, so dass zukünftig solche Dächer mit 25 bis 45 Grad Neigung errichtet werden können.
- Für die Festsetzung zur Gestaltung und Anordnung von Müllstellplätzen besteht angesichts der veränderten Bebauungsstruktur keine Notwendigkeit mehr. Diese Festsetzung entfällt deshalb.
- Die Außenhaut der neuen Wohngebäude soll wie bisher aus rotem bis rotbraunem Mauerwerk errichtet werden. Für die Verwendung anderer Materialien wird jedoch der Spielraum erweitert, indem die bisherige Beschränkung auf Fensterstürze und -brüstungen aufgegeben wird.
- Die Festsetzungen zur zulässigen Sockel-, Trauf- und Gebäudehöhe beziehen sich in Anpassung an das geänderte Baukonzept jetzt nicht mehr auf den Gehweg der Mühlenstraße, sondern auf die private Erschließungsfläche. Die zulässigen Gebäudehöhen bleiben unverändert.

5 Ver- und Entsorgung, Verkehrliche Erschließung

Auf die Ver- und Entsorgung sowie verkehrliche Erschließung wirkt sich die 1. Änderung nicht aus. Alle notwendigen Anlagen und Einrichtungen sind vorhanden und müssen lediglich grundstücksbezogen ergänzt und erweitert werden. Auch die verkehrliche Erschließung ist ausreichend gewährleistet.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. In der Mühlenstraße am Rande des Plangebietes ist eine Schmutzwasserleitung vorhanden, die auch das im Änderungsbereich anfallende Schmutzwasser aufnehmen kann.

Das Gebiet im Änderungsbereich wird an die bestehende Regenwasserkanalisation angeschlossen.

Im bzw. am Baugebiet befinden sich Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen, die zur Versorgung der vorhandenen Gebäude dienen. Bauvorhaben bedürfen deshalb der Zustimmung des Versorgungsträgers vor Baubeginn.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die das Plangebiet begrenzende, bereits vorhandene öffentliche Verkehrsfläche, die Mühlenstraße. Die geplanten drei Baugrundstücke werden über eine gemeinschaftliche private Verkehrsfläche angebunden.

Die an der Südgrenze des Grundstücks verlaufende Promenade ist lediglich eine fußläufige Verbindung zwischen der Mühlenstraße und der Straße „Katzhagen“.

6 Anpflanzungen

Der ursprüngliche Bebauungsplan sah den Erhalt eines Einzelbaumes vor. Dieser ist nicht mehr vorhanden, so dass die diesbezügliche Festsetzung entfällt.

Aufgrund der geänderten, kleinteiligeren Bebauungsstruktur ist die Festsetzung zur Begrünung von Fassaden ohne Öffnungen entbehrlich. Diese Festsetzung entfällt deshalb.

Die Verpflichtung, auf den Baugrundstücken im Verhältnis zur Grundstücksgröße neue Bäume zu pflanzen (mindestens 1 Baum je angefangene 600 qm Grundstücksgröße) wird ebenso beibehalten wie die Festsetzung, dass als Einfriedung nur lebende Hecken zulässig sind.

7 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.

8 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich wird im Osten von der verkehrsreichen Mühlenstraße begrenzt.

Für das Plangebiet ist daher unverändert ein baulicher Schallschutz nach DIN 4109 vorzusehen. Schlafräume und Kinderzimmer sind mit lärmgedämmten Zuluftelementen zu versehen. Je nach Lage und Orientierung der betroffenen Räume sind die Lärmpegelbereiche II oder IV maßgebend.

9 Kosten

Der Stadt Uetersen entstehen aus der 1. Änderung keine Kosten.

Die Begründung wurde von der Ratsversammlung am gebilligt.

Uetersen, den

.....

Bürgermeister