

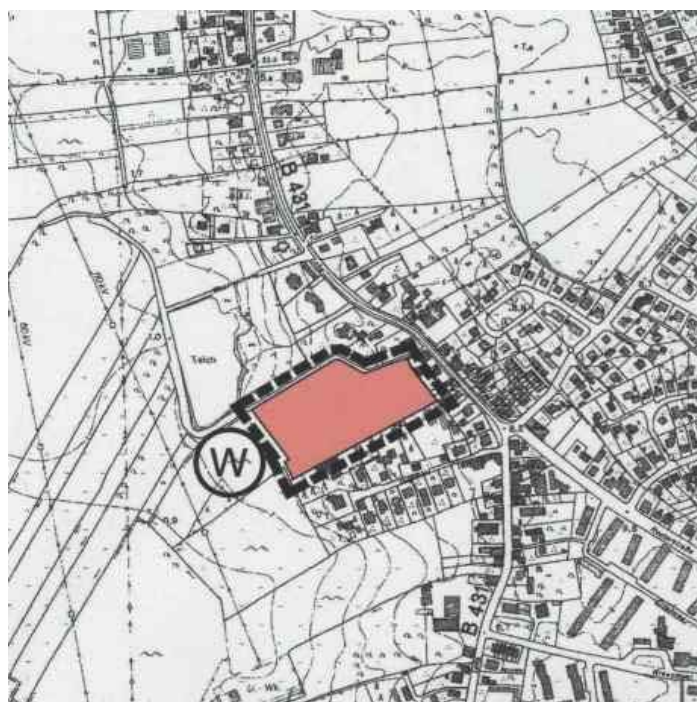
26. Änderung des Flächennutzungsplan

FÜR DIE TEILFLÄCHEN

A - „südlich der Gemeindegrenze Groß-Nordende, östlich des Flurstückes 83 / 23, nördlich der Bebauung Langenhof und westlich der Bebauung der Straße Lohe der Flur 4“

B - „östlich des Friedhofes, nördlich der Bebauung an der Hochfeldstraße, südlich der Waldfläche (Flurstück 40 / 2 der Flur 7) und westlich der Kasserentwiete“

C - „westlich der Bebauung Am Steinberg / Birkenstieg, südlich des Birkenstieges, östlich der Waldfläche und nördlich des Flurstückes 340 / 118 der Flur 7“



Fläche A



Fläche B



Fläche C

ERLÄUTERUNGSBERICHT

STAND 15.01.2004

AUFTRAGGEBER:

Stadt Uetersen
Der Bürgermeister
Wassermühlenstraße 7
25436 Uetersen

PLANVERFASSER:

Stadt Uetersen
Stadtplanung
Tel. 04122 / 714 - 237, Fax. 04122 / 714 - 288
e-mail: trepkau@stadt-uetersen.de

BEARBEITER:

Inhaltsverzeichnis:

1.0 Lage, Beschreibung der Änderungsbereiche	4-5
2.0 Anlass der Planung, Planungsziele	6-7
Teilfläche A	
Teilfläche B	
Teilfläche C	
3.0 Städtebauliche Maßnahmen	7-8
Teilfläche A	
Teilfläche B	
Teilfläche C	
4.0 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Verkehr	9-10
Teilfläche A	
Teilfläche B	
Teilfläche C	
5.0 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	11
Teilfläche A	
Teilfläche B	
Teilfläche C	
6.0 Altlasten, Ablagerungen	11
Allgemein	
7.0 Schallschutz	12
Teilfläche A	
Teilfläche B	
Teilfläche C	
8.0 Städtebauliche Werte	12

1.0 LAGE, BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGSBEREICHE ALLGEMEIN

Die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Uetersen beinhaltet drei Teilflächen, A, B und C, die sich in räumlicher Distanz zueinander befinden.

Die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes soll zeitlich vor der geplanten Gesamt-Neufassung des Flächen-nutzungsplanes erfolgen, da das Verfahren der Bauleitplanung einschließlich Gleichstellung des Landschaftsplanes einen umfangreichen Zeitrahmen in Anspruch nehmen wird.

Im vorliegenden Fall sind jedoch zeitlich kurzfristige Maßnahmen umzusetzen, so dass die Planungen vorgezogen werden müssen. Eine Abstimmung mit den Zielen der gesamten Entwicklung Uetersens ist erfolgt, die hier dargestellte Entwicklung entspricht den Planungszielen der Gemeinde und wird in die Neufassung von Flächennutzungsplan und Landschaftsplan übernommen.

TEILFLÄCHE A

Der ca. 13.300 m² große Änderungsbereich der Teilfläche „A“ liegt im Nordwesten des Stadtgebietes, westlich der Bundesstraße B 431 (Lohe), sowie nördlich der Bebauung der Straße Langenhof, östlich

einer landwirtschaftlichen Fläche und grenzt im Norden an die Gemeindegrenze zur Nachbargemeinde Groß Nordende. Bei der Fläche „A“ handelt es sich gemäß gültigem Flächennutzungsplan (gemeinsamer Flächennutzungs-plan Uetersen / Tornesch / Moorrege / Heidgraben) um eine landwirtschaftliche Fläche, die sich Richtung Westen an eine bestehende Mischbaufläche anschließt. Die Mischbaufläche orientiert sich an den Straßenverlauf der B 431 in einer Tiefe von ca. 30 m. Im Süden grenzt ein Reines Wohngebiet an, mit einer Bebauung entlang der Straße Langenhof.

Im Norden liegt die Teilfläche A direkt an der Gemeindegrenze Groß Nordende, wo ebenfalls eine Straßenrandbebauung vorhanden ist und wo sich in westlicher Richtung landwirtschaftliche Flächen befinden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Uetersen ist die Fläche wie oben beschrieben dargestellt, soll jedoch in ein allgemeines Wohngebiet geändert werden.

Der Landschaftsplan der Stadt Uetersen sieht diesen Bereich bereits als Siedlungsfläche vor, mit dem Hinweis, dass dort noch landwirtschaftliche Nutzung stattfindet. Diese Nutzung soll jedoch zukünftig eingestellt werden.

TEILFLÄCHE B

Die Teilfläche „B“ hat eine Flächengröße insgesamt von ca. 15.700 m² und liegt nördlich der Hochfeldstraße, östlich des Friedhofes, westlich der Kassbeerentwiete und südlich des Parkplatzes am Friedhofsseiten-eingang.

Im Osten wird das Plangebiet begrenzt durch landwirtschaftliche Flächen, mit Baumschulnutzung, während sich im Norden Wald- und Biotopflächen anschließen.

Die Teilfläche „B“ ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Uetersen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Landschaftsplan der Stadt Uetersen sieht den Bereich als Brachfläche in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft vor.

Die Fläche ist seit geraumer Zeit nicht genutzt worden, weil die dort ansässige Baumschule nicht mehr betrieben wurde.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Uetersen ist die Fläche wie oben beschrieben dargestellt, soll jedoch nun als Wohnbaufläche entwickelt werden, da die Erschließung dieser Flächen im Norden der Hochfeldstraße im Gesamt-Entwicklungskonzept der Stadt eine große Bedeutung haben und weil die sich nach Norden anschließenden Flächen durch Landschaftsschutzgebietsfestlegungen und durch den regionalen Grünzug des Regionalplanes für den Planungsraum I als Ortsrand und Begrenzung der Entwicklungsflächen darstellen.

TEILFLÄCHE C

Die Teilfläche „C“ hat eine Flächengröße insgesamt

von ca. 1.500 m² und liegt westlich des Pracherdammes, südlich des Birkenstiigs und nordöstlich der bestehenden Waldfläche. Die Teilfläche „C“ ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Uetersen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Landschaftsplan der Stadt Uetersen sieht den Bereich als Fläche mit einer Gehölzgruppe vor. Die Fläche ist seit geraumer Zeit als Gartenfläche des angrenzenden Nachbars genutzt worden, und befindet sich im Eigentum der Stadt Uetersen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Uetersen ist die Fläche wie oben beschrieben dargestellt, soll jedoch nun als Wohnbaufläche entwickelt werden, um eine Bebauung mit zwei Wohneinheiten zu ermöglichen.

2.0 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

TEILFLÄCHE A

Die Teilfläche „A“ soll im Rahmen der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes von landwirtschaftlicher Fläche geändert werden in ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Geplant ist die Erschließung eines neuen Wohngebietes entweder über die vorhandene Zufahrt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 oder über eine neu zu errichtende Trasse, die über das Gemeindegebiet Groß Nordende geführt wird. Geplant ist die Entwicklung von zwei Mehrfamilienhäusern sowie Einzel- und Doppelhäusern in einem allgemeinen Wohngebiet, insgesamt sind maximal 30 Wohneinheiten vorgesehen.

Der vorhandene Baumbestand soll erhalten bleiben und wird Bestandteil des Konzeptes, das in den aufzustellenden Bebauungsplan integriert wird. Für das Gebiet soll ein weiterer vorhabenbezogener Bebauungsplan realisiert werden, der im Parallelverfahren für das Plangebiet aufgestellt werden kann, und der sich aus der 26. Änderung des Flächen-nutzungsplanes für die Teilfläche A entwickeln soll.

Der bereits bestehende vorhabenbezogene Bebauungs-plan Nr. 2 soll an den neu zu erstellenden B-Plan angegliedert werden.

In der Begründung zum VEP 2 (Vorhaben- und Erschließungsplan) ist der Hinweis enthalten, dass der Flächennutzungsplan für die dort entwickelte Fläche gemäß § 7 Abs. BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden soll, was mit dieser Änderung gleichzeitig erfolgt ist.

Die damaligen Nutzungskonflikte zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlichem Betrieb werden zukünftig nicht mehr bestehen.

TEILFLÄCHE B

Die Teilfläche „B“ soll im Rahmen der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes von landwirtschaftlicher Fläche geändert werden in ein „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Geplant ist die Erschließung eines neuen Wohngebietes über die vorhandene Straße östlich des

Friedhofes, die entsprechend den Anforderungen verbreitert wird und die private Stichstraßen für die Grundstücke in zweiter und dritter Reihe erhalten wird. Geplant ist die Entwicklung von Einzel- und Doppelhäusern in einem Reinen Wohngebiet, insgesamt sind maximal 28 Wohneinheiten vorgesehen.

Der vorhandene Baumbestand soll erhalten bleiben und wird Bestandteil des Konzeptes, das in den aufzustellenden Bebauungsplan integriert wird. Für das Gebiet soll ein weiterer Bebauungsplan realisiert werden, der im Parallelverfahren für das Plangebiet aufgestellt werden kann, und der sich aus der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilfläche B entwickeln soll.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung der Planungsziele zu schaffen.

Die Teilfläche „C“ soll im Rahmen der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes von landwirtschaftlicher Fläche geändert werden in ein „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Geplant ist die Entwicklung von maximal zwei Wohngebäuden (Doppelhäuser) in einem Reinen Wohngebiet, die Erschließung ist bereits vorhanden und Bestandteil der Straße Birkenstieg.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung der städtischen Grundstücksfläche zu schaffen.

Die Fläche soll an private Bauherren veräußert werden, die im Rahmen der Festsetzungen eines noch zu erstellenden Bebauungsplanes maximal zwei Wohngebäude errichten können.

TEILFLÄCHE C

3.0 STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN

TEILFLÄCHE A

Aus dem Planungsziel „Entwicklung von Wohnbauflächen“ ergibt sich die Darstellung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 BauNVO für den Geltungsbereich der Fläche „A“.

Die geplanten 30 neuen Wohneinheiten sind Bestandteil der Stadtentwicklungsplanung und sind von den Planern im Rahmen der Ortsentwicklung als vorrangig eingestuft worden.

Grundlage für die geplante Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern, Einzel- und Doppelhäusern soll eine gute Flächenausnutzung sein, so dass eine zweigeschossige Bauweise und eine Ausnutzung der Grundflächenzahl bis zur Maximalgrenze von 0,4 bei Allgemeinen Wohngebieten vorgesehen wird.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind von der Stadt Uetersen mit einer Zahl von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit für das gesamte Quartier festgelegt worden.

Der Nachweis wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geführt.

TEILFLÄCHE B

Aus dem oben beschriebenen Planungsziel, im Bereich östlich des Friedhofes eine Wohnbebauung, bestehend aus ca. 28 Wohneinheiten (Einzel- und Doppelhäuser) zu ermöglichen, ergibt sich die

Erweiterung der bereits bestehenden Wohnbaufläche nördlich der Hochfeldstraße, um eine Fläche von 15.700 m².

Vorgesehen ist eine eingeschossige Bauweise und eine mittlere Ausnutzung mit einer GRZ von 0,3, sowie einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 550 – 700 m² für Einzelhausbebauung und einer minimalen Grundstücksgröße von 280 m² für Doppelhäuser.

Der Übergang der Wohnsiedlung zum Landschaftsraum wird durch eine intensive Eingrünung des Quartiers gestaltet und soll einen Ortsrand in Richtung Norden bilden.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind auch hier von der Stadt Uetersen mit einer Zahl von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit für das gesamte Quartier festgelegt worden.

Der Nachweis wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geführt.

Die Teilfläche „C“ ist eingebettet in eine bereits entwickelte Wohnbebauung im Bereich des Birkenstieges und rundet das Quartier im Norden ab, so dass sich eine ergänzende Bebauung von maximal zwei Wohngebäuden ergeben kann.

Aufgrund der vorhandenen Struktur in diesem Ortsteil kann eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt werden, mit einer Höhenbegrenzung der Gebäude.

Die Ausnutzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung und liegt im Bereich 0,3 (GRZ).

Die erforderlichen Kfz.-Stellplätze werden auf den Baugrundstücken nachgewiesen.

Zur nördlich angrenzenden Waldfläche wird der erforderliche Abstand einzuhalten sein.

TEILFLÄCHE C

4.0 ERSCHLIESSUNG; VER- UND ENTSORGUNG; VERKEHR

TEILFLÄCHE A

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Erdgas für die Teilfläche A erfolgt durch Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes im Bereich der Straße Lohe bzw. der Stichstraße des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2. Die notwendigen Versorgungseinrichtungen werden im Plangebiet durch den Versorgungsträger hergestellt. Versorgungsträger ist die E.ON Hanse AG.

STROM-, WASSER-, UND GASVERSORGUNG

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.

Die Hauptverkehrsflächen im Plangebiet können von der Müllabfuhr uneingeschränkt befahren werden, da der Wendepunkt einen entsprechenden Durchmesser erhalten wird.

ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung des Plangebiets „A“ ist im Trennsystem vorgesehen mit Anschluss an die vorhandenen Sammelleitungen in der neuen Erschließungsstraße.

Im Plangebiet wird es angestrebt, möglichst viel Oberflächenwasser auf eigenen Grundstücken zu versickern, entsprechende Regelungen wird der Bebauungsplan enthalten. Ein Überlauf von den Muldenversickerungssystemen wird in den

VERKEHR

angrenzenden Teich geleitet.

Das Quartier wird über die bereits vorhandene Straße direkt von der Straße Lohe im Bereich des VEP 2 erschlossen oder als zweite Möglichkeit über eine Zuwegung im westlichen Bereich, die über das Gemeindegebiet Groß Nordende geführt wird.

TEILFLÄCHE B**STROM-, WASSER-, UND GASVERSORGUNG**

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Erdgas für die Teilfläche B erfolgt durch Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes im Bereich der Hochfeldstraße. Versorgungsträger ist die E.ON Hanse AG.

MÜLLABFUHR

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Die Standplätze für Abfallbehälter werden im Bereich der Zufahrtsstraße östlich des Friedhofes eingeplant.

Die Entwässerung des Plangebiets „B“ ist im Trennsystem vorgesehen mit Anschluss an die vorhandenen Sammelleitungen im Bereich der Hochfeldstraße. Das Oberflächenwasser wird teilweise über ein neues Regensiel in Vorfluter Richtung Norden abgeführt und teilweise versickert, soweit die Bodenverhältnisse dieses zulassen. Die Schmutzwasserentsorgung wird durch das Leitungsnetz der Stadt Uetersen dem Klärwerk Hetlingen des Abwasserzweckverbandes Pinneberg zugeleitet.

VERKEHR

Die verkehrliche Erschließung der Teilfläche B erfolgt über die bestehende Stichstraße zur Hochfeldstraße, die östlich des vorhandenen Friedhofes vorbei geführt wird, dann ca. 100 m Richtung Norden verläuft und in einem Wendepunkt endet. Die erforderlichen Kfz-Parkplätze werden in diesem Bereich ebenfalls nachgewiesen.

TEILFLÄCHE C**STROM-, WASSER-, UND GASVERSORGUNG**

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Erdgas für die Teilfläche C erfolgt durch Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes im Bereich der Straße Birkenstieg. Versorgungsträger ist die E.ON Hanse AG.

MÜLLABFUHR

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Die Standplätze für Abfallbehälter werden im Bereich des Wendepunktes eingeplant.

ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung des Plangebiets „C“ ist im Trennsystem vorgesehen mit Anschluss an die vorhandenen Sammelleitungen im Bereich der Straße Birkenstieg. Das Oberflächenwasser wird über Muldensysteme versickert, soweit die Bodenverhältnisse dieses zulassen.

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch das Leitungsnetz der Stadt Uetersen dem Klärwerk Hetlingen des Abwasserzweckverbandes Pinneberg zugeleitet.

VERKEHR

Die verkehrliche Erschließung der Teilfläche C erfolgt über die bestehende Straße Birkenstieg im Bereich des Wendepunktes.

5.0 NATUR UND LANDSCHAFT, EINGRIFFSREGELUNG**EINGRIFFSREGELUNG - ALLGEMEIN**

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 Bauleitplanverfahren zu entscheiden. (§ 8a Bundesnaturschutz-gesetz)

Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, soweit wie 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 Darstellungen, die der Minderung, dem Ausgleich oder dem Ersatz dienen.

TEILFLÄCHE A

Der Landschaftsplan der Stadt Uetersen stellt für den Geltungsbereich A eine Siedlungsfläche dar.

Für die Fläche A ist ein separater Grünordnungsplan im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

TEILFLÄCHE B

Für die Fläche B ist im Landschaftsplan eine landwirtschaftliche Fläche (Baumschulnutzung) dargestellt. Der Landschaftsplan wird bei der nächsten Aktualisierung angepasst.

Die Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Form einer Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung vorgenommen.

TEILFLÄCHE C

Die Fläche C wird im Landschaftsplan als Waldfläche dargestellt. Bei der Umwandlung in eine Wohnbaufläche wird eine Ersatzaufforstung auf einer städtischen Fläche im Nord-Osten des Gemeindegebietes durchgeführt.

6.0 ALTLASTEN, ABLAGERUNGEN

ALLGEMEIN

Altlasten oder Ablagerungen sind in den Flächen A, B und C nicht bekannt. Sollten sich im Zuge der geplanten Baumaßnahmen Auffälligkeiten im Untergrund herausstellen, ist die Bodenschutz- und die Wasserbehörde des Kreises Pinneberg zu beteiligen.

Die fachgerechte Lagerung bzw. Entsorgung ist zu gewährleisten.

7.0 SCHALLSCHUTZ

TEILFLÄCHE A

Im Geltungsbereich der Fläche A sind keine Schallbeeinträchtigungen zu erwarten, so dass Maßnahmen nicht erforderlich sind.

TEILFLÄCHE B

Die Fläche B befindet sich am nördlichen Stadtrand und es liegen keine Schallbeeinträchtigungen vor.

TEILFLÄCHE C

Die Fläche C liegt im Bereich eines bestehenden Wohngebietes, in dem die Schallemissionen unter den zulässigen Orientierungswerten liegen.

8.0 STÄDTEBAULICHE WERTE

Teilfläche A / Bestand	Flächengröße		Zuwachs WE	Summen
Gesamtfläche	13300,00	m ²		13300,00

davon				
landwirtschaftl. Fläche	13300,00	m ²		
Teilfläche A / Planung				
Gesamtfläche	13300,00	m ²		
davon				
Allgemeines Wohngebiet	13300,00	m ²	30 WE	13300,00
Teilfläche B / Bestand	Flächengröße			
Gesamtfläche	15700,00	m ²		15700,00
davon				
Baumschulfläche (La.Wi.)	15700,00	m ²		
Teilfläche B / Planung				
Gesamtfläche	15700,00	m ²		15700,00
davon				
Allgemeines Wohngebiet	15700,00	m ²	28 WE	
Teilfläche C / Bestand	Flächengröße			
Gesamtfläche	1500,00	m ²		1500,00
davon				
landwirtschaftl. Fläche/Wald	1500,00	m ²		
Teilfläche C / Planung				
Gesamtfläche	1500,00	m ²		1500,00
davon				
Allgemeines Wohngebiet	1500,00	m ²	4 WE	