

Gemeinde Appen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 „Hauptstraße 40“

**Für das Gebiet nördlich der Hauptstraße (L 106), östlich der Straße
Op´n Toppeesch und westlich der Straße Beeksfelde**

Auftraggeber:

Gemeinde Appen
über Amt Moorrege
Amtsstraße 12
25436 Moorrege

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse
Dipl.-Ing. Anja Gomilar

Inhalt:

1	Allgemeines	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Lage des Plangebietes / Bestand	3
2	Planungsvorgaben	3
2.1	Regionalplan.....	3
2.2	Wirksamer Flächennutzungsplan.....	4
2.5	Landschaftsplan.....	4
3	Städtebauliches Konzept.....	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	6
3.3	Straßenverkehrsflächen / Sichtdreiecke.....	6
3.4	Grünflächen und Bepflanzungen.....	6
3.5	Gestaltung	6
4	Erschließung	7
5	Ver- und Entsorgung.....	7
6	Immissionsschutz	8
7	Umweltbericht.....	9
8	Naturschutz und Landschaftspflege	9
9	Flächen und Kosten	9

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung auf der innerörtlichen Hofstelle. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die zukünftige Bebauung bauleitplanerisch gesteuert werden.

1.2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 0,7 ha und liegt in der Ortsmitte Appens. Im Süden grenzt die Hauptstraße (L 106) und im Westen an die Straße Op'n Toppeesch an. Nördlich und östlich schließen sich Einfamilienhausgrundstücke an.

Das Plangebiet umfasst die innerorts gelegene Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes (Hauptstraße Nr. 40) einschließlich zweier kleiner benachbarter Weideflächen. Es sind ein Hof- und Wohngebäude sowie ein Nebengebäude vorhanden.

2 Planungsvorgaben

2.1 Regionalplan

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

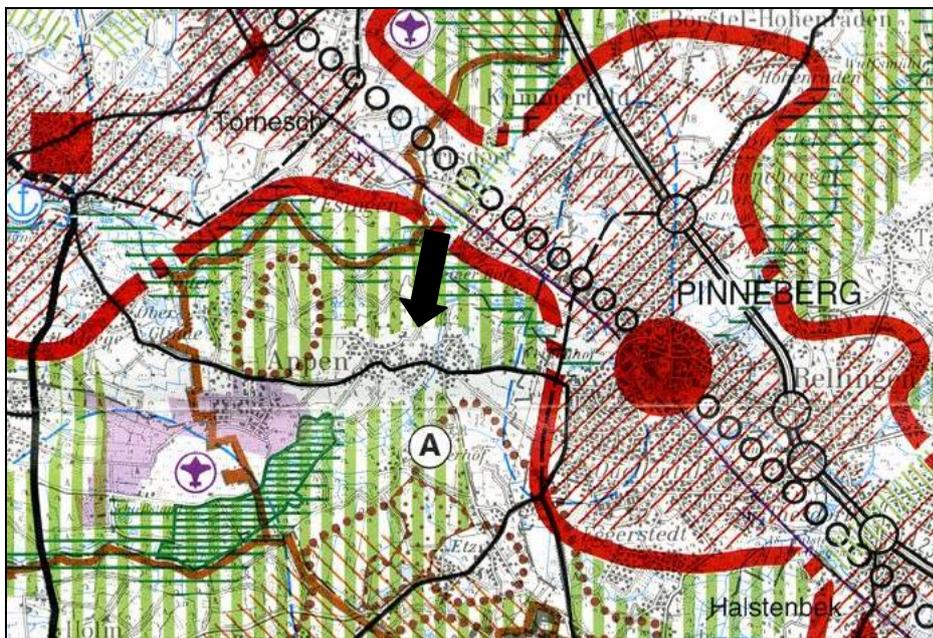


Abb.1: Ausschnitt aus dem Regionalplan M. 1:100.000 mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil)

Im Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) ist das Plangebiet als Siedlungsbereich ohne besondere Kennzeichnung gekennzeichnet (siehe Abb. 1).

Die durch diesen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen als Mischgebiet (MI) stehen den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen.

2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt (siehe Abb. 2). Die Hauptstraße (L 106) am Südrand des Plangebiets ist als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

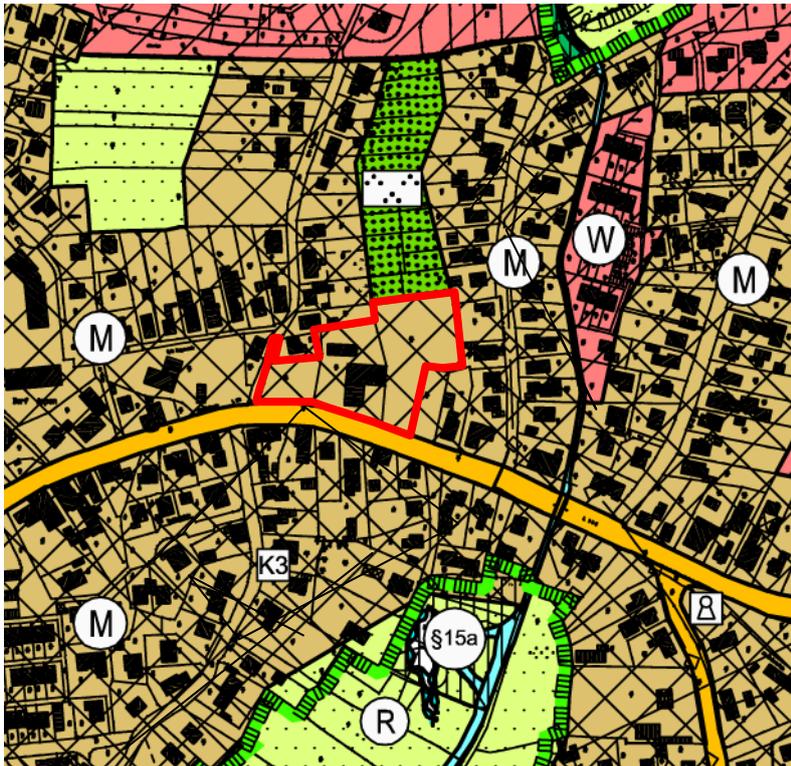


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Umgrenzung (rot) des Plangebietes, M 1:5.000

2.5 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan Appen, 1. Gesamtfortschreibung (gültiger Stand 2003) ist das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche ausgewiesen (siehe Abb. 3). Der nördliche Bereich ist Teil einer Grünfläche, die im nördlichen Teil als Grünzäsur erhalten werden soll. Diese Abweichung des Landschaftsplans zu der geplanten Darstellung als gemischte Baufläche ist als geringfügig zu bezeichnen. Die Festsetzung als Mischgebiet orientiert sich an bestehenden Grundstücksgrenzen.

Eine Änderung des Landschaftsplans ist nicht erforderlich, da die Entwicklungsziele nicht beeinträchtigt werden.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan mit Umgrenzung (rot) des Plangebietes, M 1:5.000

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Hauptstraße (L 106) stellt die Haupteerschließungs- und Durchgangsstraße Appens dar, an der sich neben Wohnhäusern auch mehrere Dienstleistungen und Einzelhandelsgeschäfte befinden. Um den Charakter eines gemischt genutzten Gebietes beizubehalten und um der Funktion dieser zentralen Erschließungsstraße gerecht werden zu können, werden die Bauflächen des Plangebietes als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Von den im § 6 Abs. 2 BauNVO genannten zulässigen Nutzungen werden hier Tankstellen ausgeschlossen, da sie die in der Nachbarschaft überwiegende Wohnnutzung stören würden.

Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte von 2 ist mit der Vermeidung von städtebaulich unverträglichen Mehrfamilienhäusern begründet. Die Möglichkeit der Anlage einer Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von maximal 60 m² wird offengehalten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße je Einzelhaus von mindestens 500 m² und je Doppelhaushälfte von mindestens 300 m² sichert eine dem Ortsbild angepasste aufgelockerte Bebauungsstruktur mit Anteilen von Gartenflächen.

Bezüglich der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser in offener eingeschossiger Bauweise zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 als Höchstmaß festgesetzt. Damit orientiert sich die Bebauung in ihrer Struktur am Erscheinungsbild der näheren Umgebung. Die Begrenzung der baulichen Nutzung bezüglich Kubatur und Höhe soll das Entstehen ortsbildfremder Gebäude- und Nutzungsstrukturen ausschließen.

3.3 Straßenverkehrsflächen / Sichtdreiecke

Aus Anlass dieses Bebauungsplans soll der Einmündungsbereich der Straße Op'n Toppeesch in die Hauptstraße (L 106) übersichtlicher werden und Flächen gesichert werden, um diese schmale Straße später verbreitern zu können oder einen Gehweg anzulegen.

Hierzu wird an der Einmündung zur Hauptstraße eine dreieckige Fläche zur Erweiterung der Straßeneinmündung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Entlang der Straße Op'n Toppeesch wird teilweise ein ca. 1 m breiter Streifen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Verbreiterung ist nach Rücksprache mit dem Grundeigentümer auch über das Flurstück 171/75 hinweg nach Norden festgesetzt worden.

Im Einmündungsbereich der Straße Op'n Toppeesch in die Hauptstraße ist ein freizuhaltenes Sichtdreieck zu berücksichtigen, um eine ausreichende Übersichtlichkeit beim Einbiegen in die Hauptstraße zu gewährleisten. Die freizuhaltenden Sichtdreiecke liegen überwiegend außerhalb des Plangebietes. Die Planungen für den Ausbau des Einmündungsbereiches sind durch den Landbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein zu prüfen und zu genehmigen.

Durch die Festsetzung einer Lärmschutzwand entlang der Hauptstraße ist auch die Lage der Zufahrt des privaten Erschließungsweges zur inneren Erschließung des Mischgebietes vorherbestimmt. Auch hier ist das notwendige Sichtdreieck in der Planzeichnung gekennzeichnet.

3.4 Grünflächen und Bepflanzungen

Zur Durchgrünung des Plangebietes wird festgesetzt, dass je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum (Mindeststammumfang 14-16 cm) mit 10 m² offene Vegetationsfläche zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist.

Zur Eingrünung des Plangebietes zur Hauptstraße wird festgesetzt, dass die Lärmschutzwand mit standortgerechten, einheimischen Kletter- und Rankpflanzen an dafür geeigneten Rankhilfen dauerhaft zu begrünen ist.

3.5 Gestaltung

Nach § 92 der Landesbauordnung wurden einige Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen. Die Gestaltungsfestsetzungen betreffen Firsthöhe, Dachneigung sowie

Dach- und Fassadengestaltung und orientieren sich am Erscheinungsbild der bestehenden umgebenen Bebauung. Sie verbessern das Einfügen der Bauten in die Umgebung und vermeiden optische Störungen und gewährleisten dadurch die Erhaltung eines einheitlichen und geschlossenen Siedlungsbildes.

4 Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Hauptstraße sowie von der Straße Op´n Toppeesch. Die Hauptstraße (L 106) stellt zugleich die überörtliche Anbindung des Plangebietes dar.

Aufgrund der geplanten Lärmschutzwand sind keine Zufahrten zu einzelnen Grundstücken direkt von Hauptstraße möglich. Es ist daher die Anlage eines privaten Erschließungsweges vorgesehen, von diesem aus die einzelnen Grundstücke erschlossen werden. Die genaue Lage des Erschließungsweges wird nicht abschließend festgesetzt, um einen gestalterischen Spielraum offen zu lassen. Öffentliche Straßenverkehrsflächen sind zur inneren Erschließung nicht vorgesehen. Die Lage der Ein- und Ausfahrt des Erschließungsweges wird durch die dargestellte Lücke in der Lärmschutzwand bestimmt. Die konkrete Lage kann sich in Anpassung an die beabsichtigte Bebauung im Rahmen der Erschließungsplanung noch geringfügig verschieben.

Die Anlage von Stellplätzen ist in ausreichender Zahl auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Es wird festgesetzt, dass je Wohneinheit 1,5 Stellplätze zu errichten sind. Die sich rechnerisch ergebene Anzahl ist dabei jeweils auf eine ganze Zahl aufzurunden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch die im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) betriebenen Buslinien 63 Uetersen, Buttermarkt – Appen – Bf. Pinneberg (Bedienung Mo-So ganztägig und ganztägig im 20 bis 60-Min.-Takt) und 73 Moorrege, Schulzentrum – Appen – Pinneberg, Richard-Köhn-Straße / Jahnhalde (Bedienung nur an Schultagen in der Zeit von 7 – 14 h) an das ÖPNV-Netz des Kreises Pinneberg bzw. des Großraums Hamburgs angeschlossen. Die Haltestellen sind Appen, Denkmal und befindet sich direkt angrenzend an der Hauptstraße. Die Buslinien knüpfen in ihrem weiteren Verlauf an diverse andere Buslinien an, die Buslinie 63 stellt zudem über den Regionalverkehrs- und S-Bahnhof Pinneberg eine direkte Verbindung zum HVV-Schnellbahnnetz her.

5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen **Ver- und Entsorgungsleitungen** an das öffentliche Netz angeschlossen. Die Versorgung der neuen Gebäude kann durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen sichergestellt werden.

Das **Niederschlagswasser** der bebauten Flächen ist über Sickerschächte oder Mulden-Rigolen-Systeme in den Untergrund zu versickern, ein Notüberlauf zur Regenwasserkanalisation ist zulässig. Der Nachweis über geeignete Bodenverhältnisse für eine Versickerung ist erfolgt. Die Ableitung des auf privaten gemeinschaftlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers kann durch Anschluss an die Regenwasserkanalisation erfolgen.

Altlastenstandorte oder **Altlastenverdachtsflächen** sind im Plangebiet nicht bekannt. Im Falle von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder eine Alttablagerung deuten, ist der Fachdienst Umwelt – Bodenschutz umgehend zu informieren. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger / verunreinigter Bodenaushub bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der 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.

6 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen der angrenzenden Hauptstraße (L 106) auf das als Mischgebiet festgesetzte Plangebiet wurde im Februar 2007 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Durch die schalltechnischen Auswirkungen der L 106 sind im Plangebiet erhebliche Belastungen prognostiziert worden.

Für eine möglichst verträgliche Verwirklichung des im Mischgebiet auch zulässigen Wohnens sind folgende Mindestanforderungen an den Schallschutz zu erfüllen:

1. Unterschreitung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) an allen für Wohnen ausgewiesenen Fassaden.
2. Einhaltung von 64 dB(A) tags für Freibereiche
3. Zumindest eine lärmabgewandte Seite für Schlafräume in den Obergeschossen unter 49 d(BA) nachts.

Um diese Mindestanforderungen einzuhalten, ist eine Lärmschutzeinrichtung entlang der L 106 von mindestens 2 m Höhe über der Straßenoberfläche notwendig. Die Lärmschutzwand an der Hauptstraße muss für die Anlage eines privaten Erschließungsweges im Einmündungsbereich zur Hauptstraße unterbrochen werden. Dies ist in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt worden. Die Lärmschutzwand wird für die Einhaltung ihrer Schutzwirkung in den Einmündungsbereich verlängert.

Um eine möglichst konfliktfreie Umsetzung des Bebauungsplans verwirklichen zu können gelten in einer Zone von ca. 20 m vom Rand der Fahrbahn der L 106 weitere schallschutztechnische Anforderungen. In diesem als „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ festgesetzten Bereich gilt, dass die Grundrisse von Wohnungen so gestaltet werden müssen, dass Fenster von Aufenthaltsräumen in den Ober- bzw. Dachgeschossen möglichst an den straßenabgewandten, ruhigen Gebäudeseite vorgesehen werden. Ist dies aus räumlichen oder städtebaulichen Gründen nicht möglich, so sind Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in den Ober- bzw. Dachgeschossen entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV (Außenlärm tags 65-70 dB(A)) mit einem resultierenden Schalldämm-Maß von >40 dB gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" auszuführen.

7 Umweltbericht

Die Erstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Größe der möglichen Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dieser Grenzwert von 20.000 m² versiegelter Fläche wird durch diesen Bebauungsplan nicht erreicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen ebenfalls nicht und der Bebauungsplan unterliegt auch nicht der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

8 Naturschutz und Landschaftspflege

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird die Eingriffsregelung nicht angewandt. Eine Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich. Eine evtl. Festsetzung von Ersatzmaßnahmen entfällt. Unabhängig davon sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen.

Wesentlicher Grünbestand, der evtl. zu berücksichtigen wäre, ist nicht vorhanden. Ein Anlass zu weitergehenden Untersuchungen zu Flora oder Fauna wird nicht gesehen. Gegenüber dem heutigen Bestand wird sich jedoch die Bodenversiegelung durch die Erweiterung der bebauten Bereiche voraussichtlich wesentlich erhöhen. Eine Erhöhung der Versiegelung wird allerdings nicht durch diesen Bebauungsplan verursacht; zusätzliche Bebauung ist bereits derzeit nach den Regelungen des § 34 BauGB zulässig, da es sich um Innenbereichsflächen handelt, in dem ein Bebauung in Anpassung an die Umgebung zulässig ist.

9 Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 0,7 ha. Davon entfallen auf:

Mischgebiet (MI)	6.945 m ²
Straßenverkehrsfläche	45 m ²
Gesamt	ca. 6.990 m²

Kosten

Der Gemeinde Appen entstehen durch die Umsetzung dieses Bebauungsplanes im wesentlichen Kosten für den Ausbau der Straße Op'n Toppeesch. Die Gemeinde Appen wird die Durchführung einem Vorhabensträger auf dessen Kosten übertragen. Dazu wurde zwischen der Gemeinde und dem Vorhabensträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem Regelungen zur Durchführung und Kostenübernahme getroffen wurden. Dieser Vertrag ist nicht Regelungsgehalt dieses Bebauungsplans.

Als laufende Kosten der Gemeinde ist die Pflege der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu berücksichtigen.

Appen, den

.....

Bürgermeister