

Stadt Uetersen (Kreis Pinneberg)

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39

„Tantaus Allee 10 - 14“

für das Gebiet: „Tantaus Allee 10-14“

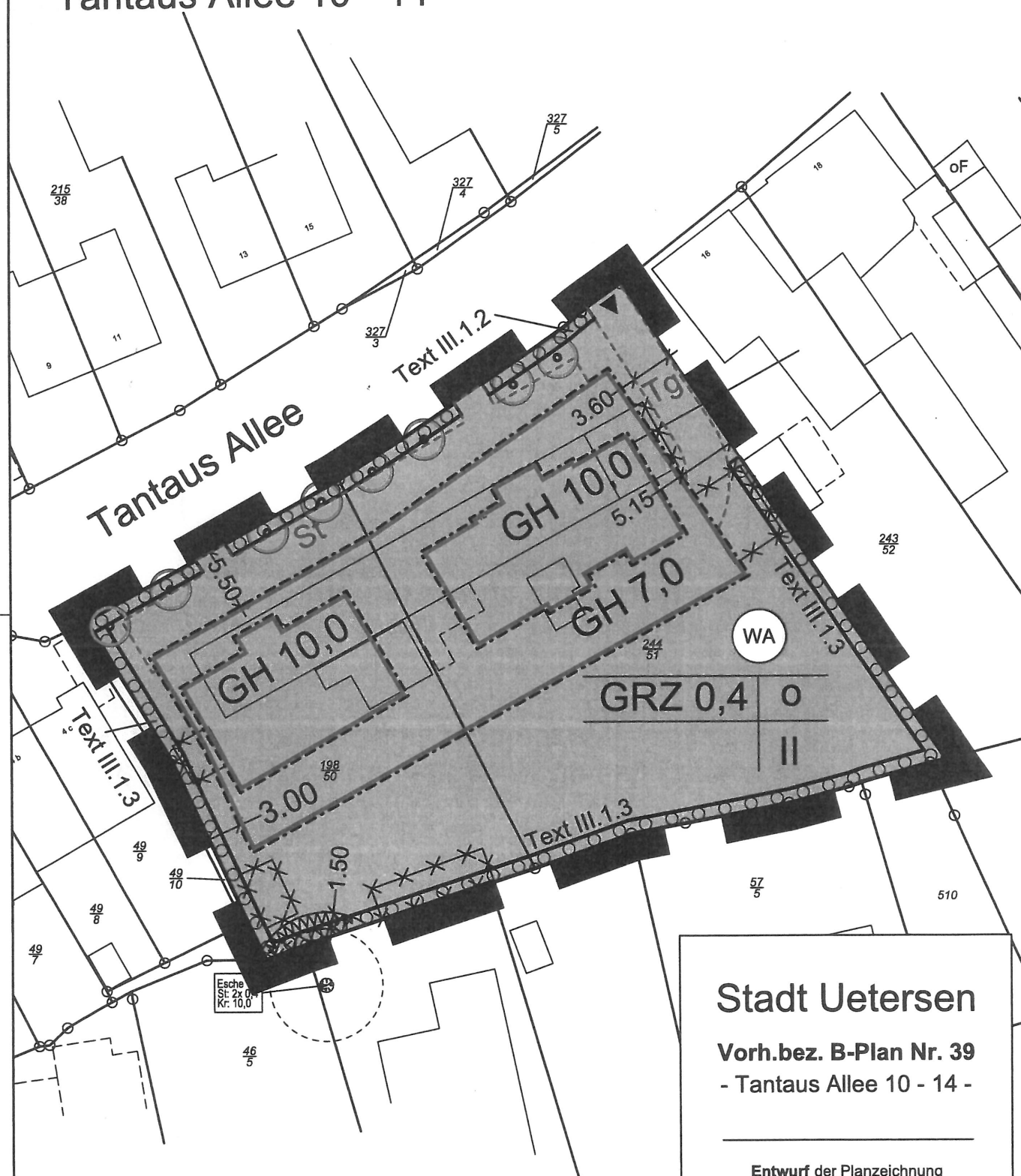
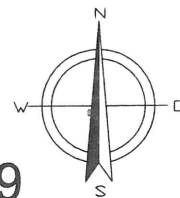
Unterlagen zur Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

Inhalt

- Planentwurf (Planzeichnung, Legende, textliche Festsetzungen)
- Begründung

Stadt Uetersen

Aufstellung des vor.bez. Bebauungsplanes Nr. 39
"Tantaus Allee 10 - 14"



Stadt Uetersen

Vorh.bez. B-Plan Nr. 39
- Tantaus Allee 10 - 14 -

Entwurf der Planzeichnung
Maßstab 1:500

UET15001 . gez: An . Stand: 14.03.2016

dn  stadtplanung
beraten planen entwickeln gestalten

Hindenburgdamm 98 . 25421 . Pinneberg
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. 04101 852 15 72

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Das ca. 0,24 ha große Plangebiet liegt im zentralen Stadtgebiet von Uetersen an der Tantaus Allee.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Tantaus Allee mit anschließender Wohnbebauung,
- im Osten, Süden und Westen durch Wohnbebauung.

In dem Plangebiet selbst befinden sich derzeit Reihenhäuser, die überplant werden sollen. Zudem finden sich in den benachbarten Gärten und an der Tantaus Allee einige Hecken, Sträucher und Bäume.

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)



2. Planungsanlass und Planungsziele

Südlich der Tantau Allee Nr. 10 - 12 (Flurstücke 198/50 und 244/51) sollen als Investorenplanung zwei Mehrfamilienhäuser mit je 6-8 Wohneinheiten errichtet werden. Es ist angedacht, die beiden Neubauten in zweigeschossiger Bauweise mit jeweils einem Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) zu errichten. Die Fassadengestaltung soll als helle und freundliche Klinker-/Putzfassade in moderner, aufgeschlossener Architektur ausgeführt werden. Zusätzlich sind Stellplätze im nördlichen Teil des Gebietes vorgesehen.

Planungsrechtlich wird die Fläche derzeit dem Innenbereich zugeordnet, so dass Vorhaben nach dem § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) beurteilt werden. Danach müssen sich die beabsichtigten Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die beabsichtigten Mehrfamilienhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss fügen sich nicht ein, so dass eine Zulässigkeit nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes erzielt werden kann.

Das Vorhaben soll auf Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch realisiert werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist in entsprechender Anwendung des § 9 des Baugesetzbuches (Inhalt des Bebauungsplanes) sowie der Baunutzungsverordnung aufgestellt, obwohl nach dem Baugesetzbuch eine solche Bindung nicht besteht. Damit ist aber gewährleistet, dass der Plan grundsätzlich den Begriffen und Kategorien des allgemeinen Planungsrechtes entspricht. Dies erleichtert das Lesen und die Anwendung des Planes.

Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist demnach die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit 6 bzw. 8 Wohneinheiten innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

3. Rechtlicher Planungsrahmen

3.1. Regionalplanung

Der Regionalplan Planungsraum I (1998) verortet den Geltungsbereich im räumlich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Unterzentrums Uetersen. Die angestrebten Festsetzungen steht dem Regionalplan somit nicht entgegen.

3.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 39 kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.