

Gemeinde Appen

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Wischbleek“

**für das Gebiet südlich des Weges Wischbleek und westlich der
Straße Op de Hoof**

Stand: Vorlage zum Beschluss über die Beteiligung der Behörden und die öffentliche Auslegung,
30.10.2019

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

Dipl.-Ing. Christin Steinbrenner

B.Sc. Mona Borutta

Inhalt:

1.	Planungsanlass und Verfahren	3
2.	Lage des Plangebiets / Bestand	3
3.	Planungsvorgaben	4
3.1.	Ziele der Raumordnung	4
3.2.	Flächennutzungsplan	5
3.3.	Bestehende Bebauungspläne	6
3.4.	Denkmalschutz / Archäologie	6
4.	Städtebauliches Konzept.....	7
4.1.	Vorhabenbeschreibung	7
4.2.	Art der baulichen Nutzung.....	7
4.3.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen.....	7
4.4.	Örtliche Bauvorschriften.....	7
5.	Erschließung	8
6.	Ver- und Entsorgung	8
7.	Altlasten	8
8.	Immissionsschutz.....	8
9.	Umweltbericht.....	8
10.	Flächen und Kosten.....	9

1. Planungsanlass und Verfahren

Die Gemeinde Appen möchte die Potenziale einer Nachverdichtung nutzen und so neuen Wohnraum innerhalb des vorhandenen Siedlungsgebietes schaffen. Hierzu ist eine Änderung des bestehenden Planrechts notwendig. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan Nr. 3 „Wischbleek“ geändert, es handelt sich hier bereits um die 4. Änderung.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne (B-Pläne) der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn es sich um eine Innenentwicklung handelt, die Größe der festgesetzten Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und durch den B-Plan kein Vorhaben vorbereitet wird, für das eine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vorliegen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit und von einem Umweltbericht abgesehen werden. Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt nicht. Unabhängig davon sind die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit dieser Änderung des B-Plans werden keine Vorhaben vorbereitet, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erfordern. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten erfolgt nicht. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind somit erfüllt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Er wird er im Wege der Berichtigung mit diesem Bebauungsplanverfahren angepasst und wird zukünftig Wohnbaufläche statt bisher gemischte Baufläche darstellen.

2. Lage des Plangebiets / Bestand

Das Plangebiet ist ca. 2.260 m² groß. Die Fläche liegt südlich des Weges Wischbleek sowie westlich der Straße Op de Hoof. Das Änderungsgebiet ist von Reihen- und Einzelhäusern umgeben, im Westen grenzt Geschosswohnungsbau an. Das Gebiet befindet sich in integrierter Ortslage.

In dem Änderungsgebiet befinden sich bereits zwei Bestandsgebäude und Nebenanlagen, welche sich nach Osten zur Straße Op de Hoof ausrichten. In Nähe der westlichen Grundstücksgrenze stehen mehrere große Bäume. Im hinteren Bereich der Gärten soll die Errichtung von zwei neuen Gebäuden durch die Planänderung ermöglicht werden.

Das Änderungsgebiet liegt zentral im Siedlungsgebiet der Gemeinde Appen. In 500 m südwestlicher Richtung befinden sich mehrere Angebote des täglichen Bedarfs wie ein Friseur, Eisgeschäft, Blumengeschäft, Apotheke und Restaurant. In 800 m westlicher Richtung befinden sich eine Bäckerei sowie ein inhabergeführtes Elektronikgeschäft. Der nächste Lebensmitteldiskounter befindet sich in 1,5 km östlicher Richtung in Pinneberg.

In Appen gibt es mehrere soziale Einrichtungen unterschiedlicher Zielgruppen. Die Grundschule Appen liegt in 900 m westlicher Richtung. Neben dem Bürgerhaus Appen mit Jugendzentrum gibt es

außerdem ein Seniorenheim und einen kirchlichen Kindergarten. Die Sportanlage Appen sowie Freiwillige Feuerwehr befinden sich am westlichen Rand der Siedlung in 1,3 km Entfernung.

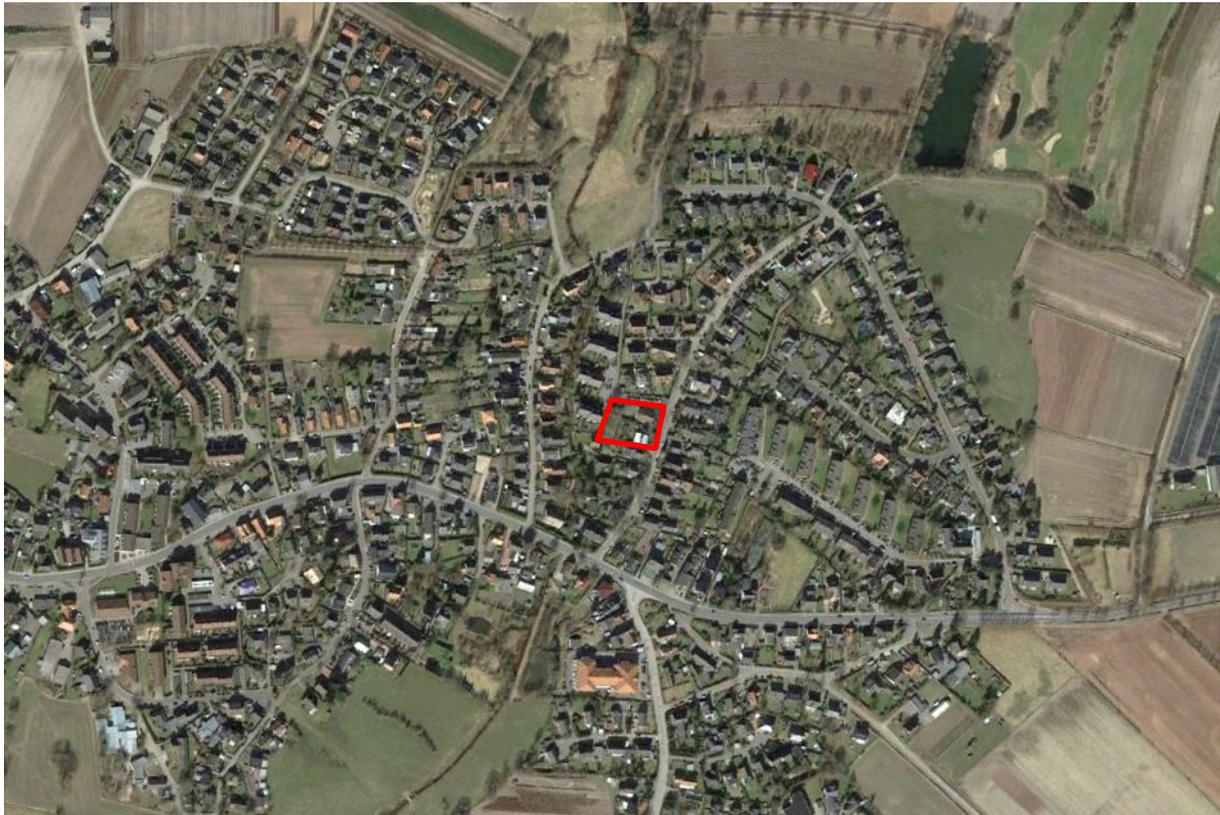


Abb. 1 Luftbild mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab, Quelle: @ 2009 GeoBasis – DE/BKG @ 2018 Google

3. Planungsvorgaben

3.1. Ziele der Raumordnung

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

Im Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.H. S. 719) liegt Appen im Ordnungsraum des Randgebiets Hamburgs.

Im Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) ist das Plangebiet als Siedlungsbe-
reich ohne besondere Kennzeichnung dargestellt (siehe Abb. 2). Die Gemeinde Appen liegt am Rande
eines Regionalen Grünzugs.

Die mit dieser Planänderung getroffene Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet steht den Aussagen
des Regionalplans nicht entgegen.

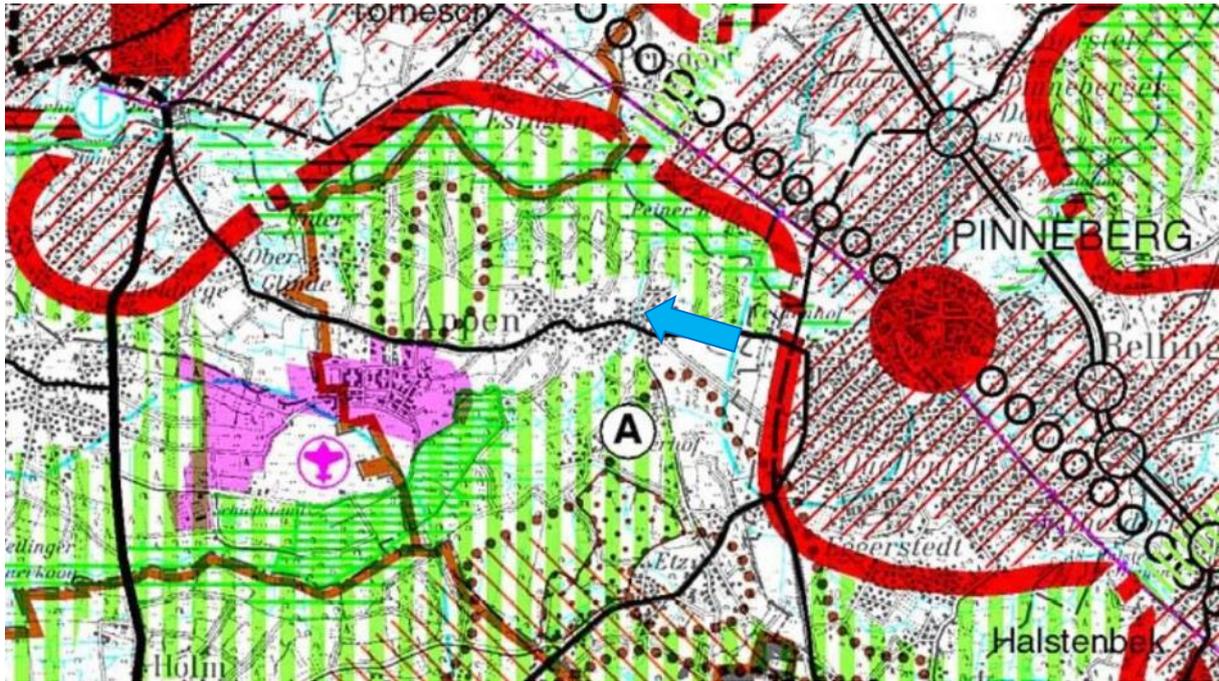


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (blauer Pfeil), M. ca. 1:50.000

3.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Appen sieht für das Änderungsgebiet bislang eine gemischte Baufläche vor (s. Abbildung Nr. 3). Da diese B-Plan-Änderung ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, wird im Zuge des § 13a Verfahrens der Flächennutzungsplan berichtigt und stellt ab Rechtskraft des B-Plans Wohnbaufläche dar.



Abb. 3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Lage des Plangebietes (links) und 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 durch Berichtigung (rechts), ohne Maßstab

3.3. Bestehende Bebauungspläne

Der derzeit bestehende Bebauungsplan Nr. 3 „Wischbleek“ mit seiner 2. Änderung sieht für das Plangebiet Mischgebietsflächen mit einer GRZ von 0,3 vor. Außerdem ist nur eine Einzelhausbebauung mit einer Dachneigung steiler als 23° zulässig. Südlich des Plangebiets befindet sich die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 für das Gebiet Op de Hoof -Appener Beek, welcher die Nutzung Mischgebiet mit einer GRZ von 0,3 sowie eine Einzelhausbebauung festsetzt. Östlich des Plangebiets ist weiterhin der Bebauungsplan Nr. 3 „Wischbleek“ von 1973 in seiner Urfassung gültig. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ 0,45 und zwei Vollgeschossen fest. Der Weg Wischbleek wird hier als Verkehrsfläche festgesetzt. Nördlich angrenzend gilt der Bebauungsplan Nr. 14 „Rawe“.

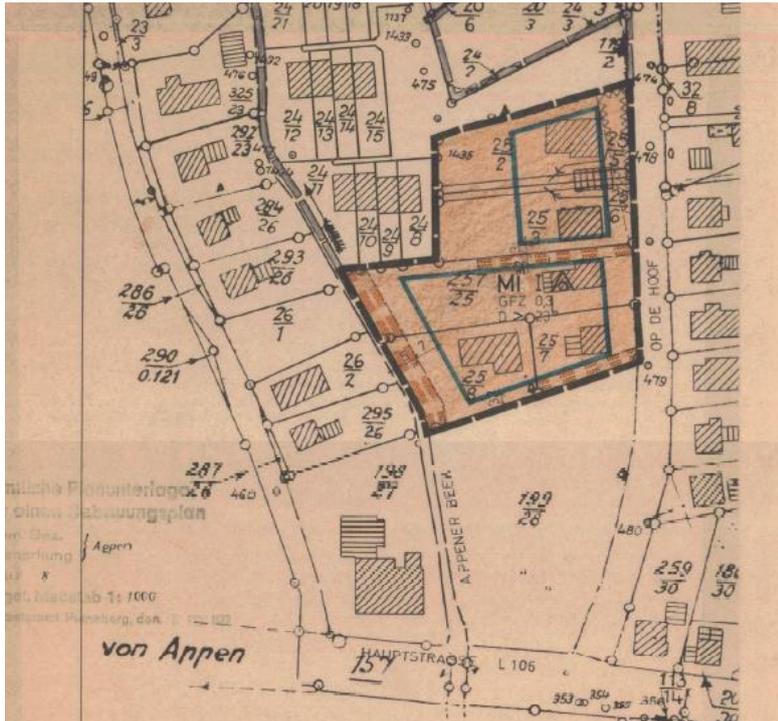


Abb. 4 Auf der Fläche des Plangebiets rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 „Wischbleek“ (ohne Maßstab, nicht genordet)

3.4. Denkmalschutz / Archäologie

Derzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein (DSchG) in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung des Bebauungsplans ausgeschlossen werden.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder

Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4. Städtebauliches Konzept

4.1. Vorhabenbeschreibung

Das Konzept sieht eine Nachverdichtung im kleinen Rahmen vor. Auf den Grundstücken soll auf den derzeit als Garten genutzten Flächen, im rückwärtigen Bereich der Bestandsgebäude, Bebauung mit Wohngebäuden ermöglicht werden. Durch die Erweiterung von Wohnbauflächen wird ein Beitrag für die im Ortsentwicklungskonzept Appen 2018 geforderte leichte Steigerung der Wohnbaupotenziale ermöglicht. Diese Ergänzung findet -wie dort favorisiert- im Innenbereich statt.

4.2. Art der baulichen Nutzung

In dem Plangebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, da dies sowohl der derzeitigen als auch der zünftig angestrebten Nutzung entspricht.

4.3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. In der bislang gültigen 2. Änderung des B-Plan Nr. 3 ist eine GFZ von 0,3 festgesetzt. Unter Berücksichtigen der bestehenden Bebauung wird so eine beispielhafte Nachverdichtung durch zwei Gebäude mit den Maßen von maximal 12x12 m möglich. Die Höchstgrenze eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 17 Abs.1 BauNVO wird nicht ausgeschöpft.

Die Zahl der Vollgeschosse bleibt unverändert der vorangegangenen Änderung und ist aufgrund der beengten Verhältnisse der Nachverdichtung auf maximal ein Vollgeschoss als Höchstmaß begrenzt.

Als Bauweise werden nur Einzelhausbebauungen mit einer Dachneigung steiler als 23 Grad zugelassen, um sich sicherzustellen, dass sich die Neubauten in das bestehende Erscheinungsbild eingliedern.

Die festgesetzten Baugrenzen dienen dem Schutz nachbarschaftlicher Verhältnisse. Die Verringerung des Abstandes zwischen Baugrenze und Plangrenze im südlichen Bereich auf 2,5 m dienen dem Bestandschutz. Wie bereits in der derzeit gültigen 2. Änderung des B-Plan Nr. 3 festgesetzt, sind Nebenanlagen, welche Gebäude sind, im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.4. Örtliche Bauvorschriften

Die vorangegangenen B-Plan Änderung enthalten keine örtlichen Bauvorschriften. Es wird daher auch jetzt kein Anlass für die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gesehen.

5. Erschließung

Die Zuwegung zum Plangebiet erfolgt von der Stichstraße Wischbleek, über die Straße Op de Hoof und weiter zur Appener Hauptstraße im Süden. Folgt man dieser in Richtung Osten wird sie zur Mühlenstraße, wodurch die Stadt Pinneberg schnell zu erreichen ist. Über den Westring und die Landstraße 103 / Altonaer Chaussee in südöstlicher Richtung gelangt man innerhalb von ca. 45 Autominuten in die Hamburger Innenstadt. Die Stadt Uetersen wird über die Hauptstraße und die Pinneberger Chaussee in nordwestlicher Richtung innerhalb von ca. 12 Autominuten erreicht.

Es werden 7 min Autofahrt oder 12 min Fahrradfahrt zum Bahnhof Pinneberg benötigt, der einen S-Bahn-Anschluss nach Hamburg sowie einen Regionalbahnanschluss nach Hamburg und in Richtung Elmshorn / Itzehoe hat. Die Bushaltestelle Appen, Denkmal liegt in 150 m Entfernung. Die Linien 6663 verkehren zwischen Uetersen und Pinneberg tagsüber im 30-Minuten Takt bzw. in den Hauptverkehrszeiten im 20-Minuten Takt. Die Linie 6669 zwischen Moorrege und Pinneberg ist ein Schulbus.

6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Durch diese B-Plan-Änderung erfolgt keine Änderung der Ver- und Entsorgungssituation. Die Ver- und Entsorgung der neuen Baugrundstücke erfolgt über die angrenzenden Straßen Op de Hoof und Wischbleek.

7. Altlasten

Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens / bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Ausgrab von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und / oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen (§ 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)).

8. Immissionsschutz

Immissionsschutzkonflikte mit den umliegenden Nutzungen sind auf Grund der immissionsarmen Wohnnutzung sowie der kleinen Wohnungsanzahl (max. vier Wohneinheiten) nicht zu erwarten.

9. Umweltbericht

Für den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich, wenn durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete vor. Es

kann daher auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Auch wird gem. § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen.

Die vorhandene Bodenvegetation und der Gehölz- sowie Baumbestand im rückwärtigen Grundstücksbereich werden bei Ausnutzung der bebaubaren Flächen zum größten Teil entfernt werden müssen.

10. Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet dieses Bebauungsplans hat eine Größe von insgesamt ca. ca. 2.260 m², die als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde Appen keine Kosten. Die durch die Planung und das Vorhaben entstehenden Kosten werden durch den privaten Vorhabenträger übernommen.

Gemeinde Appen, den

.....
Bürgermeister