

Gemeinde Holm

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Wohngebiet Bredhornstraße“

**Für das Gebiet südlich der Bredhornstraße, nördlich des
Lehmweges und östlich der Hauptstraße (B 431)**

Stand: Vorlage zum Satzungsbeschluss, 19.02.2013

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Anja Gomilar

Dipl.-Ing. Volker Rathje

Dipl.-Geogr. Manfred Bülow

Inhalt:

1	Allgemeines	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Lage des Plangebietes / Bestand.....	4
1.3	Wasserschutzgebiet Haseldorfer Marsch.....	5
2	Planungsvorgaben	5
2.1	Regionalplan	5
2.2	Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung	6
2.3	Landschaftsplan	8
2.4	Vorhandene Bebauungspläne.....	8
3	Städtebauliches Konzept.....	8
3.1	Art der baulichen Nutzung, Beschränkung der Zahl der Wohnungen	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	8
3.3	Anpflanzung von Bäumen	9
3.4	Gestaltung	10
4	Erschließung / Verkehrsflächen.....	10
4.1	Überörtliche Erschließung.....	10
4.2	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	10
4.3	Private Stellplätze und Zuwegungen.....	11
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	11
5	Ver- und Entsorgung.....	11
6	Altlasten	12
7	Immissionsschutz	14
8	Naturschutz und Landschaftspflege	15
9	Flächen und Kosten.....	18

Anlagen

Anlage 1: Städtebauliches Konzept, August 2012

Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, August 2012

1 Allgemeines

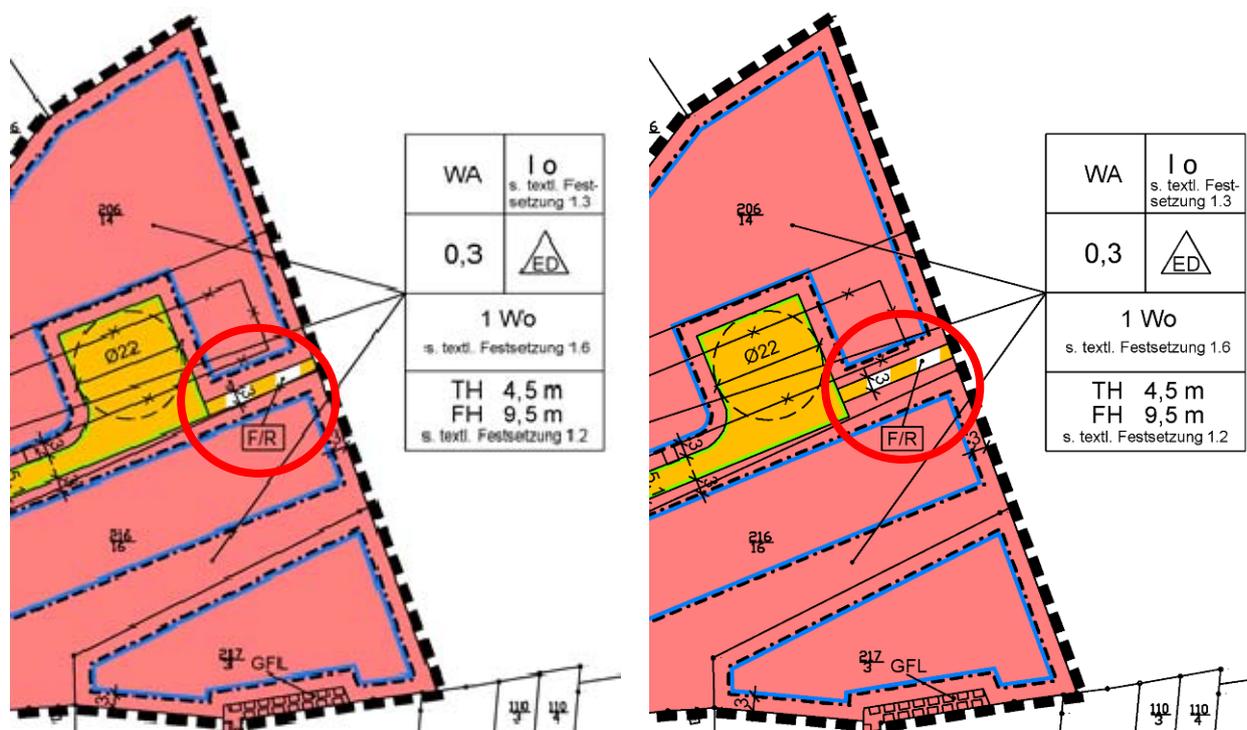
1.1 Planungsanlass

Im Oktober 2012 wurde der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 25 für dasselbe Plangebiet rechtskräftig. Er schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Wiedernutzung des zentral gelegenen Areals zwischen den Straßen Bredhornstraße und Lehmweg nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung durch die Entwicklung eines Wohngebietes auf der Fläche.

Noch vor dem Baubeginn auf den Wohngebietsflächen hat sich herausgestellt, dass die Lage der östlich gelegenen Fuß- und Radwegeverbindung geringfügig um 3 m nach Norden verschoben werden muss, um die südlich des Weges angrenzenden Grundstücke besser erschließen zu können.

Die veränderte Lage der Fuß- und Radwegeverbindung soll durch diese 1. Änderung des B-Plans vorbereitet werden.

Kennzeichnung der Änderung östliche Wegeverbindung



B-Plan Nr. 25

1. Änderung B-Plan Nr. 25

Des Weiteren hat sich im Zuge der Grundstücksvermessung eine geringfügige Anpassung der südlich gelegenen Fuß- und Radwegeverbindung durch Verschiebung um 40 cm nach Osten ergeben. Die Anpassung soll im Rahmen dieser 1. Änderung des B-Plans mit erfolgen.

Um für das Plangebiet nicht auf zwei verschiedene B-Pläne zurückgreifen zu müssen, wird er für das gesamte Plangebiet neu aufgestellt und ersetzt damit den Ursprungs-B-Plan Nr. 25 vollständig. Inhaltliche Änderungen erfolgen jedoch nur durch die geringfügige Verschiebungen der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg, einschließlich Erschließung der Anlieger“ und der entsprechend angepassten angrenzenden Baugrenzen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB), da die Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplans nicht berührt werden. Im vereinfachten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht verzichtet.

1.2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte der Gemeinde Holm und hat eine Größe von insgesamt ca. 1,3 ha. Nördlich, westlich und südlich grenzt das Plangebiet an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohngrundstücke an der Bredhornstraße und am Lehmweg (K 15) an. An einer Stelle im Norden reicht der Geltungsbereich bis an die Bredhornstraße (zwischen Haus Nr. 10b und 12) und einer Stelle im Süden bis an den Lehmweg (zwischen Haus Nr. 11a und 13) heran.

Im Osten schließen sich unbebaute, gartenbaulich genutzte Flächen an. Im Süden angrenzend befinden sich am Lehmweg ein gewerblicher Betrieb (Kfz-Werkstatt), das Büro eines mobilen Altenpflegebetriebes, zwei neue Mehrfamilienhäuser, die nach Abriss auf Teilen des gewerblichen Betriebsgeländes errichtet wurden sowie weitere Wohngrundstücke.



Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 25, ohne Maßstab, Quelle: Google Earth; Stand 2009, Hallen innerhalb des Plangebietes inzwischen im westlichen Bereich abgerissen

Bei den zu überplanenden Flächen handelt es sich überwiegend um brachgefallene Gewerbeflächen sowie Freiflächen, die derzeit als Grünflächen oder Koppeln extensiv genutzt werden. Ein Teil der Freiflächen wird als Lageplatz (Bauhof) genutzt. Die innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen gewerblichen Hallen sind inzwischen im westlichen Bereich abgerissen worden.

1.3 Wasserschutzgebiet Haseldorfer Marsch

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebietes Haseldorfer Marsch.

Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Recyclingmaterial Bauschutt) ist in der Schutzzone III A verboten. Verwendetes Material muss den Anforderungen des Regelwerks 20 der LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) entsprechen. Vor dem Einbau solcher Materialien ist daher eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich und die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) sind der Wasserbehörde vor dem Einbau vorzulegen. Bei Unterschreitung der Zuordnungswerte Z 1.1 und einem Abstand von 2 m zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand ist ein offener Einbau in der Zone III A möglich.

Die Verwendung von wassergefährdenden Betonzuschlagstoffen ist unzulässig.

Für Baumaßnahmen an Straßen ist die „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag Ausgabe 2002)“ einzuhalten.

Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet ist die DIN EN 1610 und das ATV Arbeitsblatt A 142 zu beachten.

2 Planungsvorgaben

2.1 Regionalplan

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

Im Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) ist das Plangebiet als Siedlungsbereich ohne besondere Kennzeichnung gekennzeichnet (siehe Abb. 2).

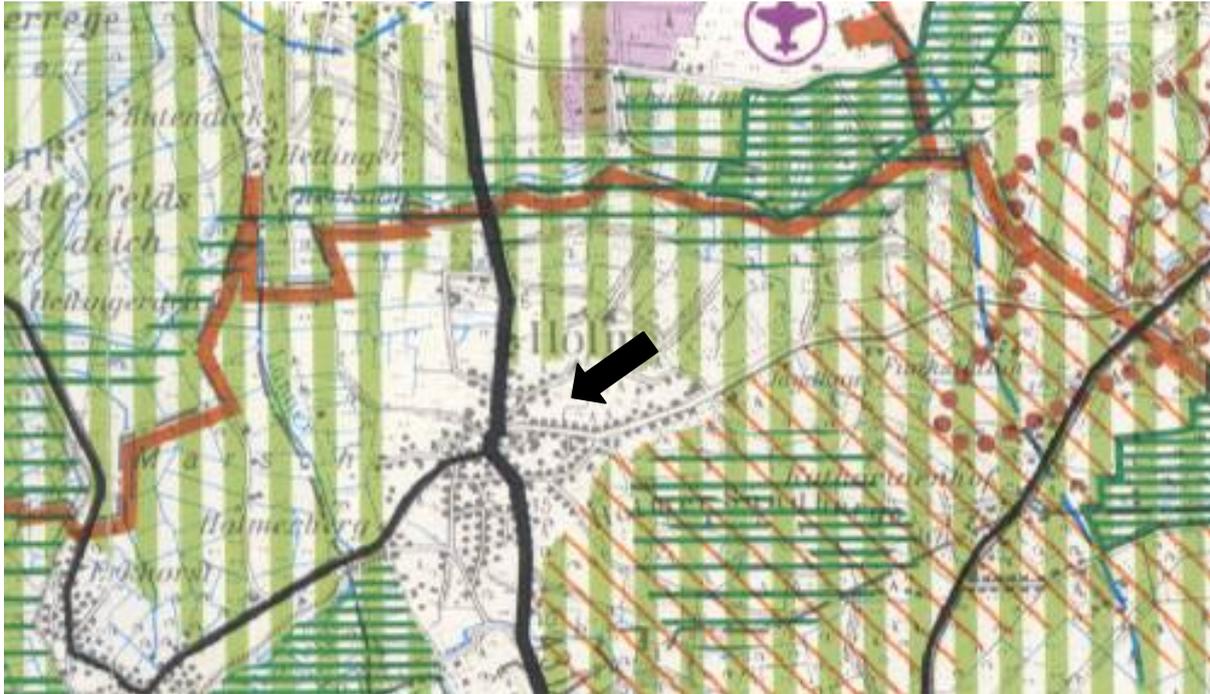


Abb.2: Ausschnitt aus dem Regionalplan M. ca. 1:50.000 mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil)

Die durch diesen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet (WA) stehen den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen.

2.2 Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Holm überwiegend als Mischgebiet (MI) und im nördlichen Teil als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Nördlich des Lehmweges sind die Grundstücke in östlicher Richtung als Wohnbaufläche dargestellt (s. Abb. 3).

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan muss hierzu nicht in einem gesonderten Bauleitplanverfahren geändert werden, sondern wird im Wege der Berichtigung den Festsetzungen dieses Bebauungsplans angepasst.

Der Flächennutzungsplan wird zukünftig Wohnbauflächen (W) statt Mischgebiet zeigen.

Die zu berichtigende Darstellung des Flächennutzungsplans ist in Abb. 4 dargestellt.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Holm mit Kennzeichnung des Anpassungsbereichs, Maßstab ca. 1: 2000

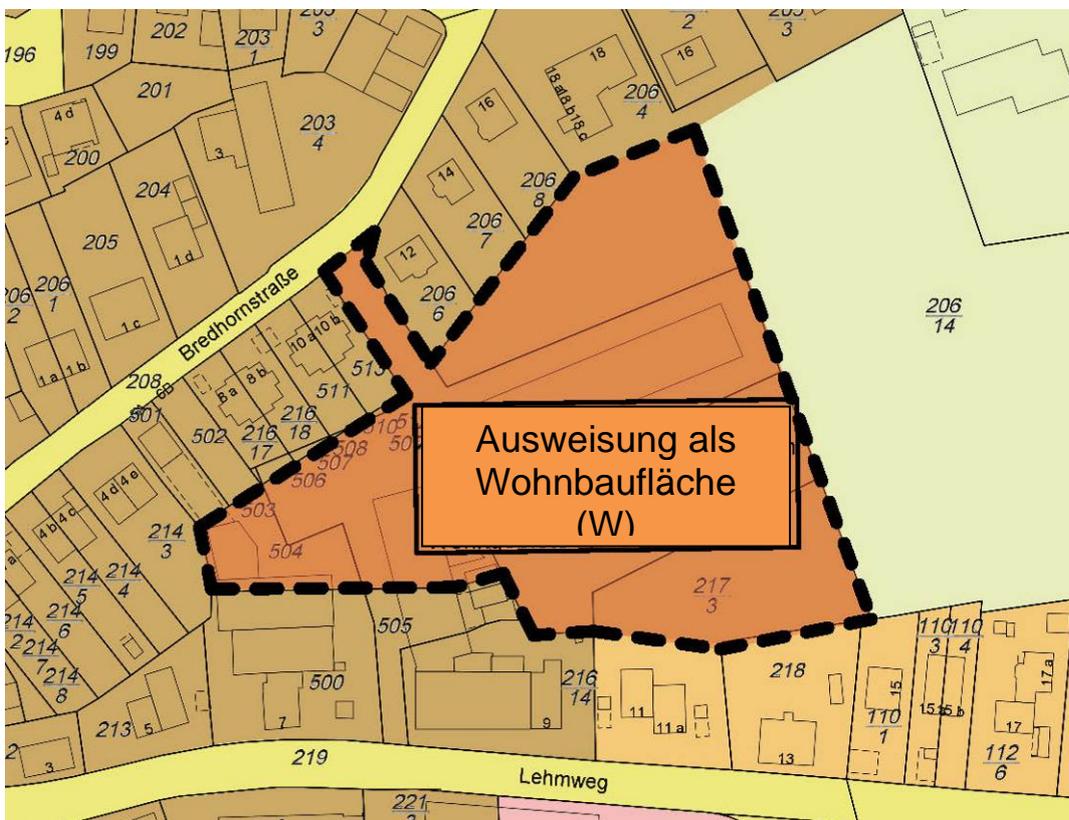


Abb. 4: Vorgesehene Berichtigung des Flächennutzungsplans, Maßstab ca. 1: 2000

2.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Holm ist das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche (M) unterschieden in Bestand und Planung dargestellt. Der südliche Fortsatz des Plangebietes zum Lehmweg ist als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

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

2.4 Vorhandene Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt seit Oktober 2012 der B-Plan Nr. 25 „Wohngebiet Bredhornstraße“ mit weitgehend identischen Festsetzungen.

3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Ziel ist es, die innerörtlich gelegenen Flächen zwischen Bredhornstraße und Lehmweg zu einem Wohngebiet zu entwickeln. In Vorfeld dieses Bebauungsplans wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt und abgestimmt (siehe Anlage 1). Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden auf Grundlage dieses Konzeptes getroffen.

3.1 Art der baulichen Nutzung, Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die bebaubaren Flächen werden als **allgemeines Wohngebiet** (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Von den im § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden hier Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sie den Charakter des Wohngebietes stören könnten, durch Zu- und Abfahrtsverkehr das Wohngebiet beeinträchtigen bzw. durch ihre Flächeninanspruchnahme den Wohnflächenanteil in dieser zentralen Lage stark verringern könnten (s. textliche Festsetzung Nr. 1.1).

Zur Sicherung einer verträglichen Dichte und zur Einpassung in die bestehende Bebauung wird die **höchstzulässige Anzahl der Wohnungen** auf eine Wohnung je Einzelhaus und Doppelhaushälfte festgesetzt. Um die Möglichkeit der Anlage einer Einliegerwohnung im Einzelhaus offen zu halten, ist eine weitere untergeordnete Wohnung mit maximal 60 m² zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 1.6).

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung für das allgemeine Wohngebiet wird bestimmt durch eine einheitliche Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und maximaler Trauf- und Firsthöhen. Die Festsetzungen orientieren sich an der Wohnbebauung in der näheren Umgebung. Die Begrenzung der baulichen Nutzung bezüglich Kubatur und Höhe soll das Entstehen städtebaulich unerwünschter Gebäudestrukturen ausschließen.

Die maximale **Grundflächenzahl** von 0,3 bleibt unter dem zulässigen Höchstwert der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und erlaubt eine der Ortslage angemessene städtebauliche Dichte.

Es ist eine maximale **Eingeschossigkeit** mit einer maximalen **Traufhöhe** von 4,5 m und einer maximalen **Firsthöhe** von 9,5 m zulässig. Der Traufpunkt ist der Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und Oberkante Dachhaut. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes (s. textliche Festsetzung Nr. 1.2). Abweichend davon, ist auch eine **zweigeschossige Bauweise** zulässig, wenn eine maximale Traufhöhe 7,00 m nicht überschritten wird. In diesem Fall sind Drempe über dem zweiten Geschoss unzulässig. Die maximale Firsthöhe bleibt auch in dem Fall bei 9,5 m festgesetzt (s. textliche Festsetzung Nr. 1.3). Damit wird eine uneinheitliche Höhenentwicklung durch hohe Dachgeschosse vermieden.

Zur Verhinderung von weit aus dem Erdreich herausragenden Sockelbauten wird die **Oberkante des Erdgeschossfußbodens** auf maximal 40 cm höher als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes beschränkt (s. textliche Festsetzung Nr. 1.4).

Es werden weitere Festsetzungen zur Bauweise getroffen, um die Neubebauung in ihrer Struktur dem Erscheinungsbild der näheren Umgebung anzupassen. Im Plangebiet sind nur **Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise** zulässig, das bedeutet mit seitlichem Grenzabstand und einer maximale Gebäudelänge von 50 m. Damit soll eine lockere Bebauung erreicht werden, die Sichtbezüge zulässt und der örtlichen Struktur entspricht.

Die Festsetzung einer **Mindestgrundstücksgröße** je Einzelhaus von mindestens 550 m² und je Doppelhaushälfte von mindestens 350 m² sichert ebenfalls eine dem Ortsbild angepasste aufgelockerte Bebauungsstruktur mit Anteilen von Gartenflächen (s. textliche Festsetzung Nr. 1.5).

Die Lage der Gebäude wird durch **Baugrenzen** bestimmt, die als Flächenausweisungen mit einer flexible Bebaubarkeit der Grundstücke ermöglichen und noch Spielräume für die Anordnung der Baukörper zulassen. Zur Planstraße und den Erschließungswegen sowie zu den Rändern des Plangebietes wird jeweils ein Abstand von 3 m eingehalten.

Außerhalb der Baugrenzen können gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) sowie Garagen, Carport und andere bauliche Anlagen, die nach Landesbauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden.

3.3 Anpflanzung von Bäumen

Zur Durchgrünung des Plangebietes wird festgesetzt, dass **je Grundstück ab 500 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum** (Mindeststammumfang 14-16 cm) mit 10 m² offene Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist (s. textliche Festsetzung 1.9).

Im Bereich der öffentlichen Parkplatzfläche sind drei **Standorte für Baumpflanzungen** festgesetzt. Hier sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, die einerseits zur positiven Gestaltung des Straßenbildes und andererseits zur Vermeidung von Aufheizeffekten beitragen. An jedem Baumstandort ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m² herzustellen und gegen ein Befahren zu sichern. Die Standorte können im Zuge der Erschließungsplanung zur Anlage von notwendigen Zufahrten und Stellplätzen örtlich variiert und bis zu 5 m verschoben werden (s. textliche Festsetzung Nr. 1.8).

Für private Wege und Stellplätze innerhalb der Wohngebiete wird eine **Befestigung mit versickerungsfähigen Materialien** (z. B. breitfugiges Pflaster, Öko-Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen o. ä.) festgesetzt. Dies bedeutet, dass Befesti-

gungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich vermindern, unterbleiben. Mit dieser Festsetzung werden unterschiedliche Aspekte berücksichtigt: Sie dient der Sicherung des quantitativen Grundwasserhaushalts, begünstigt die Vegetation und das Lokalklima mit einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (wassergebundene Oberflächen, Drainpflasterung) und vermindert den Oberflächenabfluss von Regenwasser. Die Herstellung mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau erhält auch auf befestigten Flächen weitgehend die Speicher- und Versickerungsfunktionen des Bodens für Niederschlagswasser. Die Festsetzung dient der Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufes und die Verfügbarkeit des Bodenwassers insbesondere für den Baumbestand und Lebensräume für Pflanzen und Tiere bleibt bestehen.

3.4 Gestaltung

Nach § 84 der Landesbauordnung wurden einige Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen. Die Gestaltungsfestsetzungen betreffen Dachneigung sowie Dach- und Fassadengestaltung und Grundstückseinfriedungen. Sie verbessern das Einfügen der Bauten in die Umgebung und vermeiden optische Störungen und gewährleisten dadurch die Erhaltung eines einheitlichen und geschlossenen Siedlungsbildes in der Gemeinde.

Für die Herstellung der Fassaden sind Sichtmauerwerk, Putz oder Holz zu verwenden. Ein Anstrich des Sichtmauerwerks ist möglich

4 Erschließung / Verkehrsflächen

4.1 Überörtliche Erschließung

Die überörtliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hauptstraße (B 431), die über die Bredhornstraße in ca. 150 m westlicher Entfernung zu erreichen ist. Über die B 431 sind als nächstgelegene Ortslagen nach Norden die Gemeinde Heist und nach Süden die Stadt Wedel erreichbar. Die K 15 (Lehmweg) führt in Richtung Osten nach Pinneberg.

4.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Erschließung des überwiegenden Teils des geplanten Wohngebietes erfolgt über eine neue Erschließungsstraße (Planstraße), die im Norden von der Bredhornstraße abzweigt. Die Planstraße wird in einer Breite von 5,1 m als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Sie endet im Osten mit einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m. Die Befahrbarkeit mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug ist gesichert.

Die Erschließung des südlichen Baufeldes (Flurstück 217/3) kann vom Lehmweg aus erfolgen. Dafür wird das Plangebiet an der östlichen Grenze Flurstück 217/3 zwischen den Gebäuden mit der Hausnummer 11 a und 13 bis an den Lehmweg herangeführt und eine Fläche, die mit einem **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zu Gunsten der Anlieger in einer Breite von 3,5 m belastet wird, festgesetzt.

Für die innere Erschließung des westlichen Baufeldes wird ebenfalls eine Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger in einer Breite von 3,5 m belastet wird, festgesetzt.

In Verlängerung der Planstraße nach Süden und Osten werden an zwei Stellen unabhängige **Fuß- und Radwegeverbindungen** als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung fest-

gesetzt. Durch die im Westen festgesetzte 3 m Breite Fläche soll für Fußgänger und Radfahrer eine Verbindung in Nord-Südrichtung ermöglicht werden. Die Erreichbarkeit des Lehmweges wird durch Weiterführung der Wegeverbindung über das außerhalb des Plangebietes gelegenen Flurstückes 505 gesichert. Hierfür wird eine entsprechende Vereinbarung (Eintragung einer Baulast) zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer getroffen.

Die im Osten festgesetzte Fuß- und Radwegeverbindung dient der Sicherung eines Anschlusses an eine perspektivisch mögliche Erschließung und Bebauung der östlich angrenzenden, derzeit landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzten Flächen.

Über diese Flächen ist außerdem die Erschließung (Zuwegung mit dem Pkw, Ver- und Entsorgung) einzelner privater Wohngrundstücke möglich. Daher erfolgt für die Flächen die Festsetzung als Fuß- und Radweg, einschließlich Erschließung der Anlieger.

Für die Anlage von **öffentlichen Parkplätzen** wird im Einfahrtsbereich der Planstraße im Norden eine Fläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

4.3 Private Stellplätze und Zuwegungen

Die Anlage von Stellplätzen ist in ausreichender Zahl auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Es wird festgesetzt, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze zu errichten sind (s. textliche Festsetzung 1.7).

Um die Bodenversiegelung zu beschränken, wird festgesetzt, dass die Stellplätze sowie die befestigten Wege und Flächen auf Privatgrundstücken (z. B. Stellplätze, Grundstückszufahrten, Gartenwege) mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen sind. Dies können z. B. breittufiges Pflaster, Öko-Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrassen o. ä. sein (s. textliche Festsetzung 1.10). Weiteres siehe Kapitel 3.3.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch die im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) betriebenen Buslinien 594 Schulau Fähre – Bf. Pinneberg (Bedienung Mo-So ganzjährig und ganztägig im 60-Min.-Takt) und 589 Bf. Wedel - Uetersen (Bedienung Mo-So ganzjährig und ganztägig im 60-Min.-Takt) an das ÖPNV-Netz des Kreises Pinneberg bzw. des Großraums Hamburgs angeschlossen.

Die Haltestelle Holm, Eschenweg, befindet sich südöstlich im Lehmweg und die Haltestelle Holm, Mitte südwestlich in der Hauptstraße. Die Entfernung liegt bei ca. 250 m bzw. 350 m vom Südrand des Plangebietes.

5 Ver- und Entsorgung

Die **Ver- und Entsorgung** kann durch Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in der Bredhornstraße und im Lehmweg sichergestellt werden, die hierfür bis ins Plangebiet verlängert werden müssen.

Zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden **Niederschlagswassers** wird innerhalb der Planstraße eine neue Regenwasserleitung verlegt. Das Regenwasser wird einer im Bereich der öffentlichen Parkplatzfläche geplanten unterirdischen Regenrückhaltung zugeleitet. Ein Überlauf ist mit Anschluss an die Regenwasserkanalisation in der Bredhornstraße vorgese-

hen. Es erfolgt eine gedrosselte Ableitung von 12,5 l/s in das vorhandene Siel (300er Leitung) in der Bredhornstraße.

6 Altlasten

Aufgrund der früheren gewerblichen Nutzungen von Grundstücken im Plangebiet (Flurstück 504 und 509, 510 und 512) wurde eine Recherche der früheren Nutzungen und der Lage potentieller Verdachtsflächen möglicher Bodenverunreinigungen durchgeführt (siehe Abbildung 5: Lageplan der ehemaligen Nutzung durch den Gewerbebetrieb Röpke und van Riesen).

Es wurden die Bauakten zu den betreffenden Grundstücken eingesehen und Zeitzeugen (ehemaliger Mitarbeiter) befragt.

Auf den Flurstücken 504 und 509 im Plangebiet sowie 500, 505 und 216/14 südlich außerhalb des Plangebietes am Lehmweg sowie 501-503, 506-508, 513, 216/17 und 216/18 nördlich außerhalb des Plangebietes an der Bredhornstraße, wurde in dem Betrieb Röpke und van Riesen Edelstahl verarbeitet und Schlachtereier- und Gastronomiebedarf hergestellt. Die Betriebsfläche war vollständig versiegelt.

Im Februar 1981 ist die Firma Konkurs gegangen. Danach wurde die Firma teilweise durch die Firmen Röpke und Röpke GmbH (Fleischerei- und Großküchengeräte im Oktober 1981) und Firma Nieros Metall- und Kunststoffverarbeitung GmbH (März 1981, Inhaber Herr Niederberger) übernommen. Firma Röpke und Röpke war bis Januar 2006, Firma Nieros bis September 2008 tätig.

In der Örtlichkeit sind die ehemaligen Gewerbebauten (Hallen 2 bis 5 und 7) bereits weitgehend zurückgebaut. Außerhalb des Plangebietes sind auf Teilen der ehemaligen Betriebsfläche an der Bredhornstraße (Hausnummer 8 und 10) jüngst bereits zwei Doppelhäuser und am Lehmweg zwei Geschosswohnungsbauten errichtet worden. Für die Bebauung im westlichen Teil des Plangebietes (Flurstück 504 und westlicher Teil des Flurstücks 509) liegt bereits eine Baugenehmigung (nach § 34 BauGB) vor. Die Fläche wurde bereits abgeräumt. Die Gebäude befinden sich im Bau.

Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten haben sich bei dem Rückbau der Altanlagen nicht ergeben.

Innerhalb des Plangebietes ist im östlichen Teil des Flurstücks 509 noch eine Halle (Halle 6) vorhanden. Hier wurden ehemals Haublöcke aus Buchenholz für den Schlachtereier- und Gastronomiebedarf hergestellt und später Kunststoffplatten gepresst. Das gekörnte Ausgangsmaterial für die Kunststoffplatten wurde angeliefert und mittels Wärme zusammengepresst.

Insgesamt sind innerhalb des Planbereichs des Bebauungsplans keine für Altlasten kritischen ehemaligen Nutzungen bekannt. Unterirdische Öltanks oder Treibstofflager sind und waren nicht vorhanden. Es wurden keine kritischen Abfallstoffe gelagert. Die im Plangebiet gelegene Flurstücke 206/14 im Norden, 216/16 und 217/3 im Süden wurden nicht gewerblich genutzt. Lediglich eine Werkstraße führte am westlichen Rand des Flurstückes 216/16 entlang.

Auf eine vertiefende historische Untersuchung kann daher im Rahmen dieses B-Plans verzichtet werden. Für zukünftige Bauvorhaben, die in den Untergrund eingreifen, ist bei Auffälligkeiten eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten vorzusehen.



Abb. 5: Lageplan Gewerbebetrieb Röpke und van Riesen um 1972, mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des B-Plans, ohne Maßstab

Der Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg – Untere Bodenschutzbehörde – ist gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

Dies gilt insbesondere für den Bereich ehemaliger Klärgruben. Bei Freilegung ehemaliger Klärgruben ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, da in der ehemaligen Abwasserfracht Rückstände umweltgefährdender Betriebsstoffe, wie z.B. Entfettungsmittel zur Oberflächenbehandlung, nicht völlig ausgeschlossen werden können. Die im Lageplan (Abb.

5) gekennzeichnete Klärgrube östlich der „Halle 2“ liegt südlich außerhalb des Geltungsbereichs im Bereich der Stellplatzfläche, die für die südlich entstandene Wohnbebauung am Lehmweg errichtet wurde. Auffälligkeiten im Untergrund sind dabei nicht angetroffen worden.

Für zukünftige Grundwasserentnahmen ist die chemische Überprüfung auf Bestandteile von Lösungsmitteln (CKW, u.ä.) vorzusehen.

Falls während der Erdarbeiten bislang nicht bekannter auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub anfällt, ist dieser 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. Die Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

7 Immissionsschutz

Gewerbe

Das Plangebiet ist überwiegend von Wohngrundstücken umgeben. Im Osten schließen sich landwirtschaftliche bzw. gartenbauliche Flächen an. Südlich des Plangebietes befindet sich am Lehmweg ein gewerblicher Betrieb mit Kfz-Werkstatt.

Im Falle der südlich des Plangebietes bis zum Lehmweg angrenzenden Grundstücke handelt es sich faktisch um eine Gemengelage mit Wohn- und Gewerbenutzungen, die sich in der zentralen Ortslage entwickelt haben. Der vorhandene Gewerbebetrieb (Kfz-Werkstatt) ist bereits heute durch unmittelbar östlich und westlich angrenzende Wohngrundstücke eingeschränkt. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Es sind mischgebietsverträgliche Gewerbebetriebe zulässig, die auf die Belange der Wohnnutzung Rücksicht nehmen müssen und das Wohnen nicht wesentlich stören. Bisher sind Konflikte nicht bekannt.

Durch die Planung eines allgemeinen Wohngebietes rückt Wohnnutzung von Norden an die Gemengelage heran. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die im westlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen Wohngebäude schon eine Baugenehmigung (nach § 34 BauGB) vorliegt und sich die Gebäude bereits im Bau befinden. Bei der Festsetzung dieses Teils im B-Plan als allgemeines Wohngebiet handelt es sich hier um eine Bestandsausweisung. So ist der gewerbliche Betrieb bereits heute schon auch nach Norden durch neue genehmigte Wohnnutzung eingeschränkt. Es verbleibt lediglich ein schmaler noch freier Sektor nach Nordosten. Die im B-Plan festgesetzten Bauflächen in dieser Richtung halten einen Abstand ein und grenzen nicht direkt an das Gewerbegrundstück an. Tore oder Öffnungen in der Halle sind nach Norden nicht vorhanden. Eine Zufahrt zum Betrieb besteht nur von Süden vom Lehmweg aus.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes angrenzend an eine als Mischgebiet einzuordnende Fläche entspricht hinsichtlich der Abstufung der Nutzungsempfindlichkeit der nach Baunutzungsverordnung vorgesehenen Zonierung.

Die Festsetzung eines Mischgebietes kommt für das Plangebiet nicht in Betracht, da an dem zentral gelegenen innerörtlichen Standort vorrangig ein Wohngebiet realisiert werden soll und weitere gewerbliche Nutzungen aufgrund der rückwärtigen Lage, der möglichen Verkehrserzeugung und der geplanten Erschließung städtebaulich nicht sinnvoll sind. Die örtlichen Gewerbeflächen sind am östlichen Ortsrand konzentriert.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Schallschutzwand oder eines Schallschutzwalles sind aufgrund der erforderlichen Höhen aus ortsgestalterischen Gründen abzulehnen und aufgrund der anzunehmenden Kosten als unverhältnismäßig anzusehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist keine Verschärfung eines potenziellen Immissionsschutzkonfliktes zu befürchten, da der Bebauungsplan keine grundsätzlichen, neuen Beschränkungen des Betriebes gegenüber einem Zustand ohne Bebauungsplan verursacht. Eine weitere schalltechnische Untersuchung wird deshalb nicht für erforderlich gehalten.

Landwirtschaft

Zeitweilig auftretende Immissionen aus den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind als ortsüblich hinzunehmen. Eine besondere Belastung des Plangebiets ist dadurch nicht erkennbar.

Verkehr

Durch die Verkehrsbelastung auf dem Lehmweg (K 15) sind keine Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen zu befürchten.

Zusätzliche Verkehrsbelastung Bredhornstraße

Eine überschlägige Ermittlung der sich aus dem Plangebiet ergebenden zusätzlichen Verkehrsbelastung der Bredhornstraße hat ergeben, dass insgesamt mit ca. 105 Fahrten/Tag im Schwerpunktzeitraum von 6.00h bis 22.00h zu rechnen ist (bei angenommenen 21 Wohneinheiten im Baugebiet, die über die Bredhornstraße erschlossen werden und je 5 Pkw-Fahrten am Tag je Wohneinheit).

Da die Fahrzeuge in der Bredhornstraße sowohl nach Nordosten (geschätzt 40%) als auch nach Südwesten (geschätzt 60%) abfließen können, reduziert sich der Wert in den Abschnitten entsprechend weiter. Die zusätzliche Verkehrsbelastung ist damit als verträglich einzuschätzen.

8 Naturschutz und Landschaftspflege

Diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 erfolgt im vereinfachten Verfahren. Ein Umweltbericht und eine Umweltprüfung sind nicht erforderlich (s. Kapitel 1.1). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und EU-Vogelschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten bestehen nicht. Der Bebauungsplan bereitet keine Vorhaben vor, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Zu vergleichen ist hier der zulässige Eingriff nach dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 mit dem zulässigen Eingriff durch diese Bebauungsplanänderung, der Bestand ist unerheblich. Die zulässige Versiegelung erhöht sich durch diesen Bebauungsplan nicht.

Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich, da dieser Bebauungsplan keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Artenschutzrecht

Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (s. Anlage 2) erstellt, dessen Ergebnisse im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben werden.

Aus Sicht des Artenschutzes ist das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entweder vermeidbar oder kann durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen verhindert werden, Einzelheiten dazu enthält die unten stehende Tabelle. Der Bebauungsplan trifft also bei der Verwirklichung nicht auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse.

Ausnahmen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG sind aus gutachtlicher Sicht nicht erforderlich.

Art, Artengruppe	§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Verletzung, Tötung etc.)	§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (erhebliche Störung)	§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)
gebäudebewohnende Fledermausarten: Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus	<p>Vermeidung:</p> <p>Sichere Vermeidung durch Abriss in der Zeit v. 1.12. - 28.2.</p> <p>In den Zeiten 1.3. - 30.4. sowie 1.9. - 30.11. Sicherstellung, dass sich keine Fledermäuse am Gebäude aufhalten, durch fledermauskundliche Begehung oder Aufstellung von Horchboxen.</p> <p>Vorsorglich kein Abriss des Gebäudes in der Wochenstubezeit v. 1.5. - 31.8.</p>	nicht betroffen	<p>Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) erforderlich:</p> <p>Schaffung von Ersatzquartieren bei Abriss von Gebäuden: Fachkundige Anbringung von 2-3 Fledermauskästen für Sommerquartiere an den neu errichteten Gebäuden.</p>
baumbewohnende Fledermausarten: Großer Abendsegler und Zwergfledermaus	<p>Vermeidung:</p> <p>Sichere Vermeidung durch Fällung in der Zeit v. 1.12. - 31.1.</p> <p>In den übrigen Zeiten vorherige Kontrolle der Bäume auf vorhandene Fledermausquartiere.</p> <p>Bei besetzten Wochenstuben (möglich v. 1.5. - 31.8.) keine Fällung der Bäume.</p> <p>Bei besetzten Tagesverstecken sind die Quartiere nach dem Ausfliegen der Fledermäuse fachgerecht zu verschließen bzw. anderweitig unbrauchbar zu machen, bevor der Baum gefällt werden kann.</p>	nicht betroffen	<p>Vermeidung:</p> <p>Wenn durch fachkundiges Absuchen sichergestellt werden kann, dass die vorhandenen Bäume keine Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse bieten, tritt der Verbotstatbestand nicht ein.</p> <p>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Vermeidung:</p> <p>Wenn das Absuchen nicht durchgeführt werden kann, ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) erforderlich:</p> <p>Schaffung von Ersatzquartieren durch fachkundige Anbringung von 2 Fledermausquartieren (je zwei Fledermauskästen an einem älteren Baum im Umfeld des Plangebietes). Die Kästen müssen als Sommerquartier für den Großen Abendsegler und die Zwergfledermaus geeignet sein.</p>

<p>Europäische Vogelarten</p>	<p>Vermeidung Baufeldräumung, Abschieben des Oberbodens, Fällen von Bäumen und Sträuchern außerhalb des Brutzeitraumes (Brutzeitraum zwischen 1. März und 30. September). Innerhalb des Brutzeitraums (1. März und 30. September) sind die Maßnahmen nur zulässig, wenn fachkundig sichergestellt werden kann, dass die entsprechenden Flächen nicht von brütenden Individuen besetzt sind.</p>	<p>nicht betroffen</p>	<p>Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme erforderlich: Festsetzung von drei Neupflanzungen im Bereich der nördlichen Zufahrt / Parkplatzfläche. Festsetzung einer Neupflanzung je Grundstück über 500 m².</p>
--------------------------------------	--	------------------------	--

9 Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 1,3 ha. Davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	11.645 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.185 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, davon Fuß- und Radweg 130 m ² Öffentliche Parkfläche 220 m ²	350 m ²
Gesamt	ca. 13.180 m²

Kosten

Der Gemeinde Holm entstehen durch die Umsetzung dieses Bebauungsplanes im wesentlichen Kosten für den Ausbau der Planstraße sowie der öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindungen und die Anlage der öffentlichen Parkplatzfläche. Die Gemeinde Holm 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.

Holm, den

.....
 Bürgermeister