

Gemeinde Holm

Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans „Östlich Wedeler Straße“

Für das Gebiet südwestlich der Straße Achter de Möhl und östlich der Wedeler Straße (B 431)

Teil I: Städtebaulicher Teil

Stand: Vorlage zum Feststellungsbeschluss, 05.05.2014

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Anja Gomilar

Dipl.-Ing. Bauassessorin Stephanie Thies

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

Inhalt:

1	Allgemeines	3
1.1	Planungsanlass und Verfahren	3
1.2	Lage des Plangebietes / Bestand	5
1.3	Wasserschutzgebiet Haseldorfer Marsch.....	6
1.4	Archäologie.....	6
2	Planungsvorgaben	6
2.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan	6
3	Vorgesehene Darstellungen.....	7
4	Erschließung	8
5	Ver- und Entsorgung.....	9
6	Altlasten	9
7	Immissionsschutz	9
7.1	Lärmimmissionen durch die Tankstelle mit Werkstatt	9
7.2	Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf der B 431	10
7.3	Zusätzliche Verkehrsbelastung.....	10
7.4	Lichtimmissionen	10
8	Naturschutz und Landschaftspflege	11
9	Flächen und Kosten.....	11

Teil II: Umweltbericht**Anlagen**

Anlage 1: Städtebauliches Konzept, Stand: Entwurf, 22.04.2014

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung, 22.01.2014

Anlage 3: Baugrundgutachten, 31.10.2013

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Im Änderungsbereich dieser 12. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) „Östlich Wedeler Straße“ soll neue Wohnbebauung entstehen, da in der Gemeinde eine hohe Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelhäusern besteht und Innenentwicklungspotenziale nicht verfügbar sind.

Die bislang dargestellten Flächen für die Land- und Forstwirtschaft sollen daher nun als Wohnbauflächen dargestellt werden. Der bereits bebaute Bereich entlang der Wedeler Straße soll der bestehenden Nutzung entsprechend als gemischte Bauflächen dargestellt werden.

Parallel zur 12. Änderung des FNP erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 26 „Alte Mühle“.

Zu den **Innenentwicklungspotenzialen** sind auf der nachfolgenden Karte des Gemeindegebiets (s. Abb. 1) alle Freiflächen im Innenbereich dargestellt und nummeriert. Die Flächen wurden auf deren heutige Nutzung und eine mögliche Innenbereichsentwicklung mit folgendem Ergebnis geprüft:

1.) Die zentral im Ort zwischen den Straßen Twiete, Hauptstraße und Schulstraße liegende Freifläche wurde durch den B-Plan Nr. 24 der Gemeinde Holm überplant. Ein Großteil der Fläche wird 2014 durch ein altengerechtes Mehrfamilienhaus mit integrierter Arztpraxis bebaut. Die verbleibende Freifläche ist der so genannte Dorfplatz der Gemeinde Holm, der für Erntedankfestumzüge, Jahresfeiern u.ä. genutzt wird. Es gibt einen Grundsatzbeschluss, wonach der Dorfplatz auch weiterhin für die genannten Zwecke aufrechterhalten und nicht bebaut werden soll. Die verbleibende Fläche könnte aber ohnehin den örtlichen Bedarf nicht decken, sie bemisst nach Abschluss der vorgenannten Bauvorhaben noch ca. 3.000m².

2.) Die ca. 2.600 m² große Grünfläche liegt zwischen den Straßen Im Sande, Am Meierhof und Rehnaer Straße. Die Fläche ist im Bebauungsplan Nr. 16 + 1. Änderung als Grünfläche bzw. als Fläche für einen Kinderspielplatz dargestellt und wird auch tatsächlich so genutzt. Die Fläche des im vergangenen Jahr komplett erneuerten Spielplatzes macht hierbei ca. 1/3 aus. Die restliche Fläche wird für unterschiedliche gemeindliche Zwecke genutzt. So wird beispielsweise bei größeren Veranstaltungen im Dörpshus dort zusätzlich Parkraum ausgewiesen oder aber die jährlichen Busch- und Schredderaktionen der Gemeinde finden auf dem Platz statt. Mit ca. 1.500 m² verbleibender Freifläche könnte aber auch bei Verlegung vorgenannter Nutzungen der örtliche Bedarf keinesfalls gedeckt werden.

3.) Die im Privateigentum befindliche zwischen der Schulstraße und dem Neubaugebiet Im Wiesengrund (B-Plan Nr. 22) liegende Fläche soll langfristig für eine Nachverdichtung genutzt werden, kurz- und mittelfristig hat der Eigentümer jedoch noch kein Interesse daran. Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 hatte die Gemeinde versucht die Flächen in den damaligen Bebauungsplan einzubeziehen.

4.) Die ca. 2.800m² große Fläche ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 7 überplant und könnte heute vom Fasanenweg aus erschlossen und mit Wohngebäuden bebaut werden. Der Eigentümer hat hieran aber kein Interesse, die Fläche ist heute mit Bäumen bestanden.

5.) Die Privatgrundstücke Ecke Hetlinger Straße/Hauenweg werden heute überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Auf dem südlich gelegenen Grundstück gibt es das Bestreben im Rahmen von § 34 Baugesetzbuch (BauGB) 1-2 weitere Wohnhäuser zu errichten, einer Überplanung bedarf es hierfür nicht. In den Räumlichkeiten des ehemaligen Kuhstalles wurde vor kurzem unter Förderung der AktivRegion ein Atelier eingerichtet. Eine anderweitige Nutzung ist nicht beabsichtigt.

6.) Die im Eigentum der Kirche befindliche Fläche Ecke Steinberge/Friedhofsweg ist durch den Bebauungsplan Nr. 5 als Gemeinbedarfsfläche überplant. Eine anderweitige Nutzung ist von der Kirche nicht geplant.

7.) Das mit einem Lebensmittelmarkt bebaute Grundstück auf der Ecke Im Sande/Wedeler Straße verfügt nur noch über wenige Frei- bzw. Grünflächen. Die auf der Flurkarte un bebaut erscheinenden Bereiche sind größtenteils mit Parkplätzen bebaut.

8.) Die zwischen Bredhornstraße und Lehmweg liegende Brachfläche wurde durch den B-Plan Nr. 25 überplant und bebaut. Die Flurkarte ist in diesem Bereich noch inaktuell.

Ergebnis:

Im Ergebnis ist festzustellen, dass es im Gemeindegebiet Holm keine verfügbaren Innenbereichspotentialflächen gibt die der neuen Flächeninanspruchnahme vorzuziehen wären und den örtlichen Bedarf decken könnten.

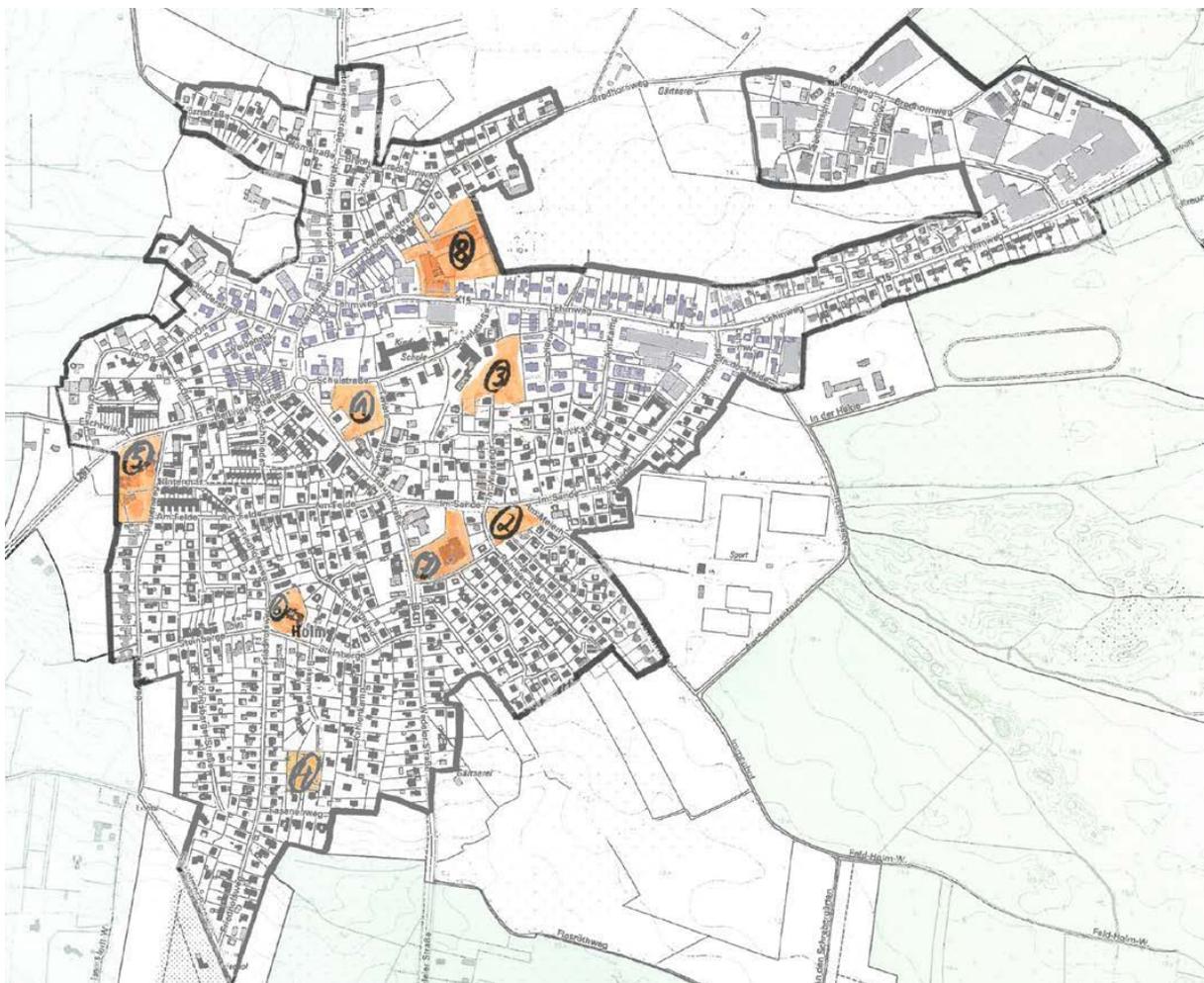


Abb. 1: Karte der bebauten Ortslage mit allen Freiflächen im Innenbereich (orange, nummeriert) ohne Maßstab

Der tatsächliche **Bedarf** kann sehr gut anhand aktueller, schriftlich vorliegender Bewerbungen für Bauplätze im Gemeindegebiet Holm eingeschätzt werden. Dem Amt Moorrege liegen derzeit 72 Bewerbungen für Bauplätze im Gemeindegebiet Holm vor. Diese 72 Bewerbungen werden unterteilt in 32 Bewerbungen von Holmern, 12 Bewerbungen ehemaliger Holmer die wieder in den Ort zurückziehen möchten und in 28 Bewerbungen Auswärtiger. Durch die aktuellen Planungen soll der örtliche Bedarf gedeckt werden. Mit ca. 12-14 Bauplätzen wird

die Gemeinde jedoch den örtlichen Bedarf nicht annähernd decken können, deshalb wird es ein Vergabesystem geben, wonach Holmer Familien bevorzugt berücksichtigt werden. Anhand der vorgenannten Zahlen unter Berücksichtigung der Tatsache, dass bislang keinerlei Werbung oder Öffentlichkeitsarbeit geleistet worden ist, lässt sich vermuten, dass eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Holm aktuell und in Zukunft besteht. Weitere Indizien hierfür sind auch die häufigen Anfragen in der Verwaltung nach Grundstücken und der schnelle Abverkauf der privaten Baugrundstücke aus dem letzten Wohngebiet „Lütt Bredhorn“ (B-Plan Nr. 25).

Durch diese 12. Änderung FNP und die Aufstellung des B-Plans Nr. 26 soll die zukünftige Bebauung in diesem Bereich bauleitplanerisch gesteuert werden. Basis hierfür ist ein städtebauliches Konzept, welches in Anlage 1 dieser Begründung beigefügt ist.

1.2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Holm, östlich der Wedeler Straße (B 431) und hat eine Größe von insgesamt ca. 1,88 ha.

Westlich grenzt der Änderungsbereich an die Wedeler Straße. Nördlich und östlich des Änderungsbereiches liegen bestehende Wohngrundstücke. Im Süden des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Flächen, sowie Flächen einer Gärtnerei.

Innerhalb des Änderungsbereiches liegt im Westen an der Wedeler Straße eine Tankstelle (Flurstücke 56/6, 56/7, 57). Entlang der Wedeler Straße sowie im Norden des Geltungsbereichs liegen einige bestehende Wohngrundstücke. Der restliche Geltungsbereich wird bislang landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzt.



Abb. 2: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs dieser FNP-Änderung, ohne Maßstab, Quelle: Google Earth; Stand 2009

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 Wasserschutzgebieten teilweise verboten. 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. Es darf nur Material verwendet werden, das mindestens der Bodenklasse Z 1.1 entspricht.

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.

Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist auf allen nicht überbauten Flächen untersagt. Außerdem dürfen keine Tausalze und tausalzhaltigen Mittel aufgebracht werden. Grundwasseranstiche sind unzulässig.

1.4 Archäologie

Durch das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gern. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

2 Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

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

Der Landesentwicklungsplan 2010 sieht vor, dass der Wohnungsbaubedarf vorrangig durch Innenentwicklung gedeckt werden soll, da die Inanspruchnahme neuer Flächen landesweit reduziert werden soll (Ziff. 2.7 Abs. 3). Bevor die Kommune neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können (Ziff. 2.5.2 Abs. 6).

Im Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) ist Holm als Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im ländlichen Raum dargestellt in der nur der örtliche Wohnungsbaubedarf gedeckt werden soll. Die gemeindliche Entwicklung Holms soll vorwiegend in Form einer verdichtetet Wohnungsbebauung auf vorhandenen Freiflächen im Innenbereich erfolgen (Ziff. 5.6).

Ein Nachweis über die mangelnde Verfügbarkeit von Innenentwicklungspotenzialen und dem bestehenden Bedarf wird in Kapitel 1.1 erbracht.

Das Plangebiet wird als Siedlungsbereich ohne besondere Kennzeichnung dargestellt (siehe Abb. 3). Die durch die 12. Änderung des FNP dargestellten Wohnbauflächen (W) und gemischten Bauflächen (M) stehen den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen.



Abb.3: Ausschnitt aus dem Regionalplan M. ca. 1:50.000 mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil)

3 Vorgesehene Darstellungen

Das Plangebiet wurde im wirksamen FNP der Gemeinde Holm bislang als Flächen für die Land- und Forstwirtschaft dargestellt (s. Abb. 5). Tatsächlich werden aber nur die rückwärtig gelegenen Flächen landwirtschaftlich bzw. gartenbäulich genutzt. Entlang der Wedeler Straße sind bereit mehrere Wohnhäuser, sowie eine Tankstelle mit angeschlossenen Werkstattnutzungen und einer Waschanlage vorhanden.

Entsprechend des geplanten Wohngebietes auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen, werden im Geltungsbereich dieser Änderung überwiegend Wohnbauflächen (W) dargestellt. Der Bereich entlang der Wedeler Straße (B 431) wird als gemischte Baufläche (M) dargestellt (siehe Abb. 6), da die bereits bestehende Tankstelle mit den angeschlossenen Werkstattnutzungen eine stärkere gewerbliche Prägung und ein höheres Störpotenzial aufweist, als eine im allgemeinen Wohngebiet üblicher Weise allgemein zulässige Tankstelle. Aufgrund dieser Bestandssituation und da es planerisch gewünscht ist, diesen Betrieb in seinem Bestand zu sichern wird die Darstellung gemischter Bauflächen gewählt.

Parallel zu diesem Änderungsverfahren wird für einen großen Teil dieses Änderungsbereiches ein neuer B-Plan Nr. 26 „Alte Mühle“ erarbeitet, welcher die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) und von Straßenverkehrsflächen zur Anlage von Erschließungsstraßen vorsieht.

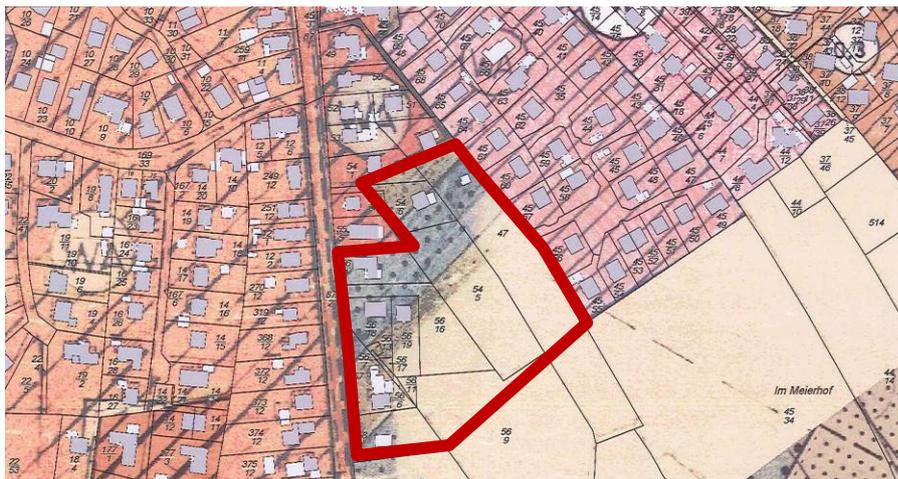


Abb. 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Holm mit Kennzeichnung des Bereichs der 12. Änderung des FNP (rote Umrandung) (Maßstab ca. 1:5.000)

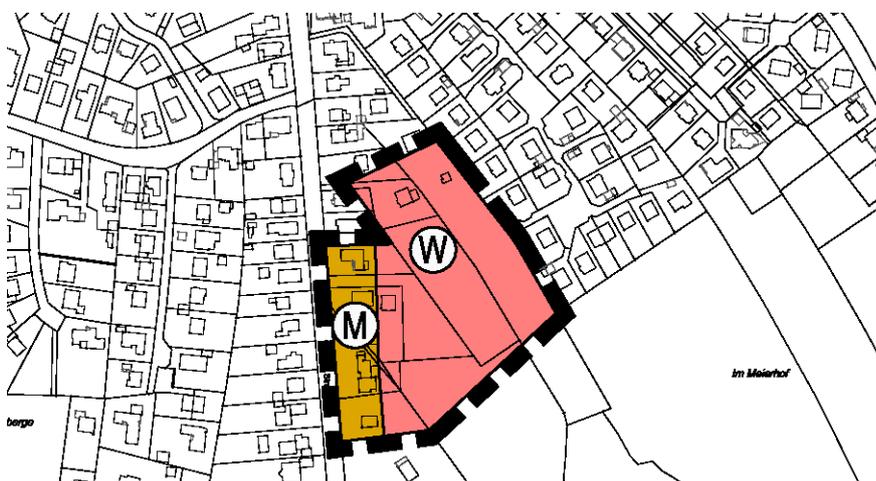


Abb. 6: 12. Änderung des Flächennutzungsplans (Maßstab ca. 1: 5.000)

4 Erschließung

Die überörtliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wedeler Straße (B 431), an die eine neue Planstraße zur inneren Erschließung des geplanten Wohngebietes direkt angeschlossen wird.

Es werden eine verkehrstechnische Untersuchung zu den Auswirkungen auf die B 431 und eine Detailplanung zur baulichen Ausgestaltung des Knotenpunktes B 431/Planstraße erstellt. Die Detailplanung wird rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein abgestimmt.

Über die B 431 sind nach Norden der Ortskern von Holm und in Richtung Süden als nächste Ortslage die Stadt Wedel erreichbar.

Für die Erschließung der zurückliegenden Wohnbauflächen ist die Anlage einer weiteren Erschließungsstraße notwendig.

5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung entlang der Wedeler Straße ist gesichert. Im zurückliegenden geplanten Wohngebiet kann die Ver- und Entsorgung durch Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in der Wedler Straße sichergestellt werden, die hierfür bis ins Plangebiet verlängert werden müssen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet laut Baugrundgutachten möglich.

6 Altlasten

Für den Geltungsbereich liegen der unteren Bodenschutzbehörde keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen, Altablagerungen oder altlastenverdächtige Standorte vor.

Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens / bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub 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 LBodSchG).

7 Immissionsschutz

7.1 Lärmimmissionen durch die Tankstelle mit Werkstatt

Die Schalltechnische Untersuchung (STU) kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Tankstellennutzung im Tagzeitraum im Geltungsbereich der FNP-Änderung überwiegend keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete zu erwarten sind (siehe Anlage 2 STU, Anlagen 3a-c). An allen betrachteten Immissionsorten an den Gebäuden des städtebaulichen Konzepts werden, mit einer Ausnahme, keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte prognostiziert (siehe Anlage 2 STU, Tabelle 22). Eine geringfügige Überschreitung um 1 dB(A) erfolgt nur am Immissionsort (IO) 2-5, welche für den ungünstigsten Fall, dass alle möglichen Ereignisse (Abgasuntersuchung, Reifenwechsel, Bremsenprüfstand in Servicehalle 1) am gleichen Tag stattfinden ermittelt wurde.

Als Schallschutzmaßnahme wird hierfür eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2 m und einer Länge von 10 m nördlich direkt anschließend an die östliche Servicehalle auf dem Grundstück der Tankstelle durch die Gemeinde gebaut und vertraglich gesichert.

Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte erfolgt in großen Teilen des Plangebietes, aber auch an der bereits bestehenden benachbarten Bebauung im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) durch die Kraftstoffanlieferung, die gegenwärtig zwischen 5-6 Uhr erfolgt. Es ist daher notwendig, dass diese in den Tagzeitraum von 6-22 Uhr verlegt wird, um die Immissionsrichtwerte einzuhalten. Es besteht offensichtlich keine betriebliche Notwendigkeit, die Benzinanlieferung in der Nacht ausführen zu lassen. Es ist logistisch möglich und zumutbar, dass die Benzinanlieferung am Tage ausgeführt wird.

Durch die Darstellung von Wohnbauflächen in der FNP-Änderung und die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) im B-Plan Nr. 26 rückt schützenswerte Wohnbebauung an den bestehenden Betrieb heran. In seinem Bestand wird der Betrieb hierdurch aber nicht bzw. nicht in unzumutbarem Maße beeinträchtigt. Auch eine Erweiterung des Betriebes ist unter Durchführung von Schallschutzmaßnahmen gegenüber der neuen und auch

bestehenden Bebauung möglich. Solche Beschränkungen, die den Betrieb nicht in seinem Bestand gefährden und verhältnismäßig sind, können ebenfalls dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme genügen.

7.2 Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf der B 431

In der STU wurde ermittelt, dass die Berechnungen mit den getroffenen Emissionsansätzen für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 26 keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch den Verkehr auf der Wedeler Straße (B 431) ergeben. Lediglich im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an den westlichen Gebäuden leicht überschritten. Hierzu sollen im B-Plan Maßnahmen vorgesehen werden.

7.3 Zusätzliche Verkehrsbelastung

Eine überschlägige Ermittlung der sich aus dem Plangebiet ergebenden zusätzlichen Verkehrsbelastung der Wedeler Straße ergibt, dass insgesamt mit ca. 85 Fahrten/Tag im Schwerpunktzeitraum von 6.00h bis 22.00h zu rechnen ist (bei angenommenen 17 Wohneinheiten im Baugebiet und je 5 Pkw-Fahrten am Tag je Wohneinheit).

Da die Fahrzeuge in der Wedeler Straße sowohl nach Norden (geschätzt 50%) als auch nach Süden (geschätzt 50%) abfließen können, reduziert sich der Wert in den Abschnitten entsprechend weiter. Die zusätzliche Verkehrsbelastung ist damit als verträglich einzuschätzen.

7.4 Lichtimmissionen

Die örtliche Situation und mögliche Einwirkungen durch Licht der Tankstelle auf die geplante Wohnbebauung wurden augenscheinlich begutachtet. Eine Beeinträchtigung der geplanten Bebauung durch die Beleuchtung der Tankstelle war dabei nicht zu erkennen.

Die Hauptnutzungsbereiche der Tankstelle, die stark beleuchtet werden, liegen nach Westen zur Wedeler Straße hin. Zur Ostseite in Richtung der geplanten Wohnbebauung liegen nur eine Werkstatt, die Luftstation, sowie die Zufahrt zur Waschstraße.

Die Werkstatt wird durch die vorgesehene Lärmschutzwand auch optisch gegenüber dem neuen Wohngebiet abgeschirmt. Die Luftstation wird nur mäßig stark beleuchtet und wird außerdem durch Bebauung auf dem Nachbargrundstück optisch gegenüber der neuen Wohnbebauung abgeschirmt. Luftstation und Werkstatt liegen in einem Abstand von etwa 40 m zur geplanten Wohnbebauung.

Die Einfahrt zur Waschanlage liegt im Süden des Tankstellengrundstücks. Hier ist bereits im Grenzbereich zur zukünftigen Bebauung ein Gehölzstreifen vorhanden, welcher abschirmend wirkt. Durch zusätzliche, immergrüne Pflanzungen kann hier eine zusätzliche Abschirmwirkung erzielt werden. Der Abstand der bestehenden Waschanlage zur geplanten Bebauung beträgt 30 m.

Im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) findet keine Beeinträchtigung durch Lichtimmissionen statt, da die Tankstelle nach Auskunft des Betreibers um 21 Uhr schließt. In den Wintermonaten schließt sie sogar bereits um 20.30 Uhr.

Aufgrund der hier beschriebenen Situation - dem Abstand zwischen Tankstelle und geplanter Bebauung, der vorhandenen und geplanten Abschirmung und der Begrenzung der Beleuchtungszeiten auf den Tagzeitraum - kann kein potenzieller Konflikt der Tankstelle mit der geplanten Bebauung durch Lichtimmissionen erkannt werden.

8 Naturschutz und Landschaftspflege

- siehe Teil II zur Begründung -

9 Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 1,88 ha. Davon werden ca. 14.900 m² als Wohnbauflächen und ca. 3.900 m² als gemischte Bauflächen festgesetzt.

Kosten

Der Gemeinde Holm entstehen durch die Änderung des Flächennutzungsplans keine Kosten.

Holm, den

.....
Bürgermeister