

**Gemeinde Holm**

# **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 „Alte Mühle“**

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

## **Teil I: Städtebaulicher Teil**

Stand: Vorlage zum Satzungsbeschluss, 05.05.2014

**Auftragnehmer und Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Anja Gomilar  
Dipl.-Ing. Bauassessorin Stephanie Thies  
Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

## Inhalt Teil I

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass und Verfahren .....	3
1.2	Lage des Plangebietes / Bestand .....	5
1.3	Wasserschutzgebiet Haseldorfer Marsch.....	6
1.4	Archäologie.....	6
<b>2</b>	<b>Planungsvorgaben .....</b>	<b>6</b>
2.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan .....	6
2.2	Flächennutzungsplan.....	7
<b>3</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>8</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung, Beschränkung der Zahl der Wohnungen .....	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	9
3.3	Gestaltung .....	10
<b>4</b>	<b>Erschließung / Verkehrsflächen.....</b>	<b>10</b>
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
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Altlasten .....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>12</b>
7.1	Lärmimmissionen durch die Tankstelle mit Werkstatt .....	12
7.2	Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf der B 431 .....	13
7.3	Zusätzliche Verkehrsbelastung .....	13
7.4	Lichtimmissionen .....	13
<b>8</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege .....</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>Flächen und Kosten .....</b>	<b>14</b>

## 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 26 sollen neue Wohnbaugrundstücke entstehen, da in der Gemeinde Holm eine hohe Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelhäusern besteht und Innenentwicklungspotenziale nicht verfügbar sind.

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 Bebauungsplan 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. 3.000m<sup>2</sup>.
- 2.) Die ca. 2.600m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. 2.800 m<sup>2</sup> 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 B-Plan 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.

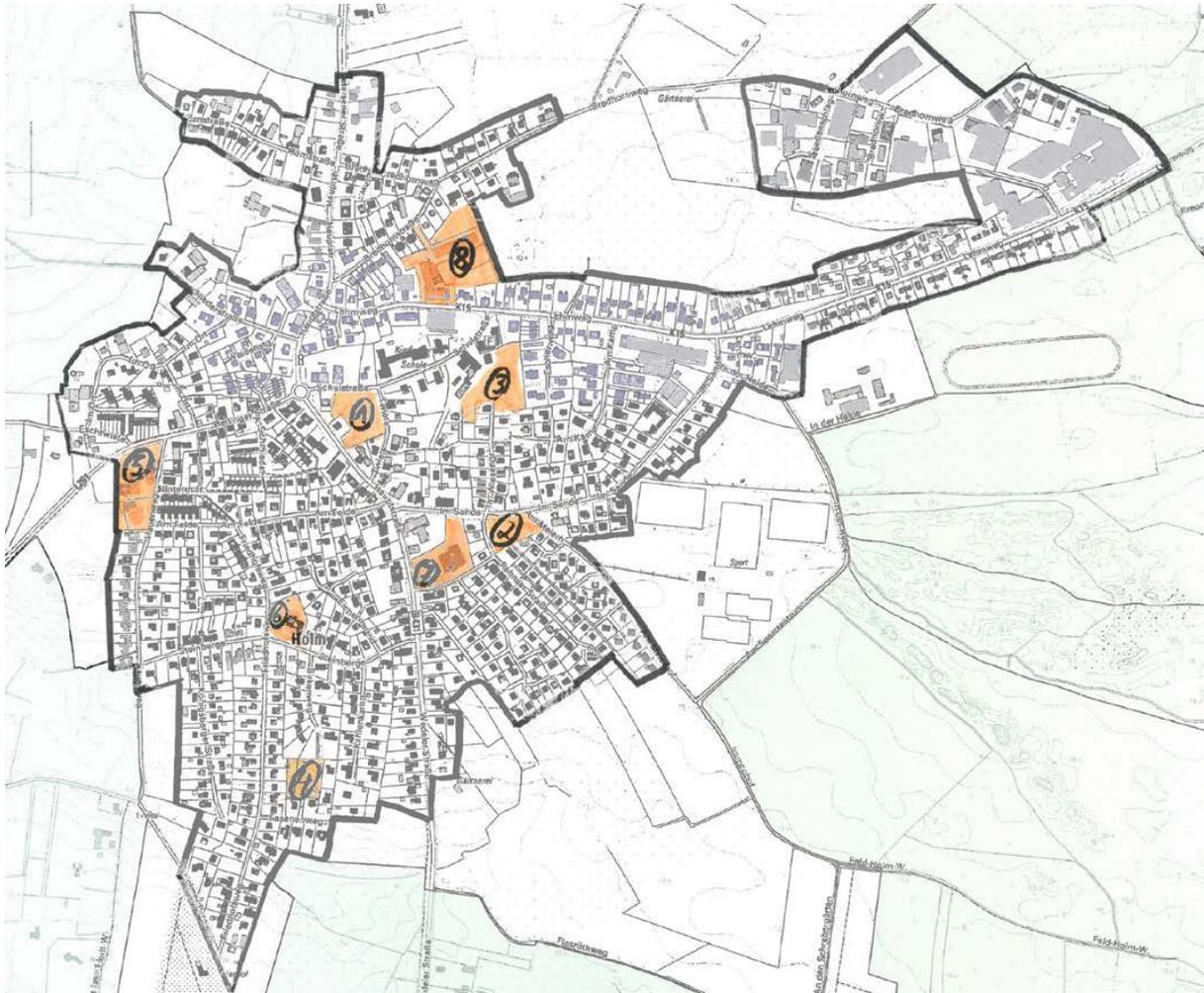


Abb. 1: Karte der bebauten Ortslage mit allen Freiflächen im Innenbereich (orange, nummeriert) ohne Maßstab

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 Grundstü-

cken und der schnelle Abverkauf der privaten Baugrundstücke aus dem letzten Wohngebiet „Lütt Bredhorn“ (B-Plan Nr. 25).

Durch die Aufstellung dieses B-Plans soll die zukünftige Bebauung in diesem Bereich bauleitplanerisch gesteuert werden. Basis hierfür ist ein städtebauliches Konzept, welches als Anlage 1 dieser Begründung beigefügt ist.

Parallel zur Aufstellung des B-Plans erfolgt die 12. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) „Östlich Wedeler Straße“. Die bisher im Änderungsbereich dargestellten Flächen für die Land- und Forstwirtschaft werden nun als Wohnbauflächen und im Bereich entlang der Wedeler Straße als gemischte Baufläche dargestellt.

## 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. 1,1 ha.

Westlich und nördlich des Plangebietes grenzt das Plangebiet an bestehende Wohngrundstücke und an eine Tankstelle (Flurstücke 56/6, 56/7, 57) an der Wedeler Straße. Östlich des Plangebietes liegt das Wohngebiet Achter de Möhl. Die Bebauung hier wird durch den B-Plan Nr. 18 aus dem Jahr 1999 geregelt. Auf den nördlich und westlich angrenzenden Grundstücken wird die Bebauung nach § 34 BauGB geregelt. Im Süden des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Flächen, sowie Flächen einer Gärtnerei.

Bei den zu überplanenden Flächen handelt es sich um bislang landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzte Flächen.



Abb. 2: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 26 (rote Umrandung), 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) (s. Abb. 3) 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. 2). Die durch die 12. Änderung des FNP dargestellten Wohnbauflächen (W) und gemischten Bauflächen (M) und durch den B-Plan Nr. 26 getroffenen Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet (WA) stehen den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen.



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

## 2.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wurde im wirksamen FNP der Gemeinde Holm bislang als Flächen für die Land- und Forstwirtschaft dargestellt (s. Abb. 4).

Parallel zur Aufstellung des B-Plans erfolgt die 12. Änderung des Flächennutzungsplans. Im Geltungsbereich dieses B-Plans werden zukünftig Wohnbauflächen (W) dargestellt. Damit wird der B-Plan Nr. 26 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

Der westlich an den Geltungsbereich des B-Plans angrenzende Bereich entlang der Wedeler Straße (B 431) wird als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. (s. Abb. 5)

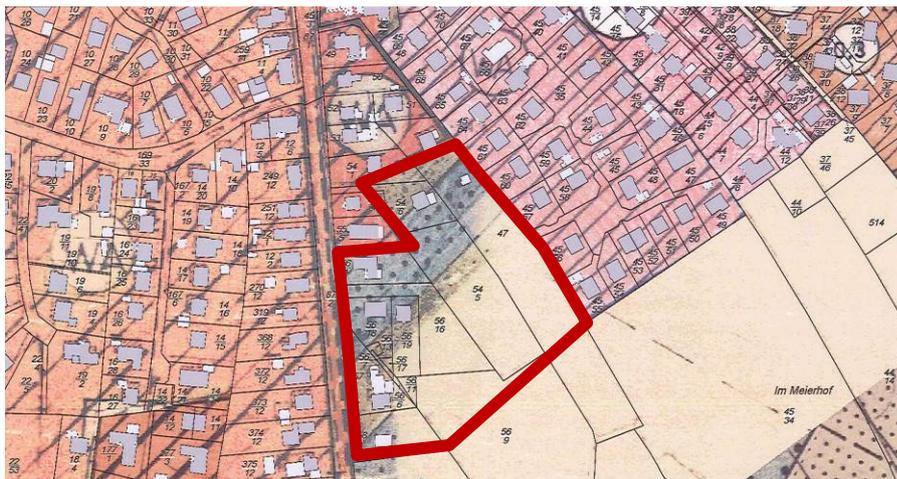


Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Holm mit Kennzeichnung des Bereichs der 12. Änderung des FNP (rote Umrandung) (Maßstab ca. 1:5.000)

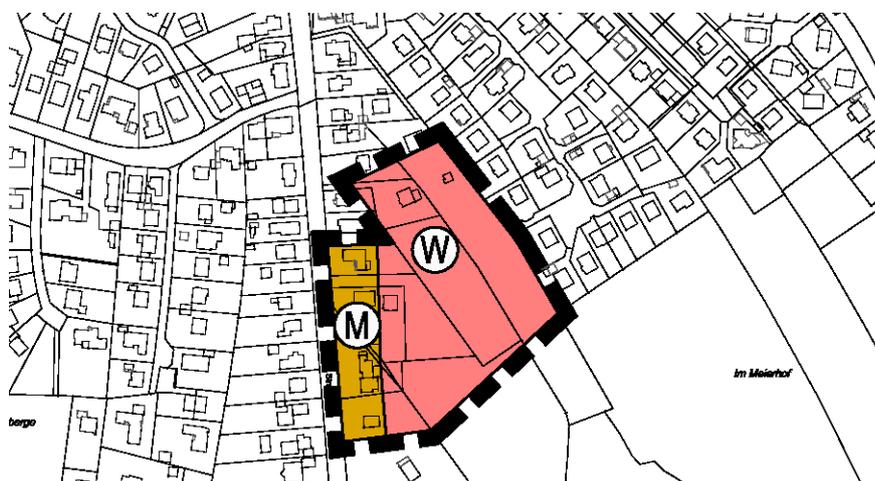


Abb. 5: 12. Änderung des Flächennutzungsplans (Maßstab ca. 1: 5.000)

### 3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Ziel ist, im Geltungsbereich des B-Plans Wohnbauflächen zu entwickeln. Hierfür wurde im Vorfeld dieses B-Plans 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 1 und WA 2) 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).

Die **höchstzulässige Anzahl der Wohnungen** wird auf zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte festgesetzt (s. textliche Festsetzung Nr. 1.5). Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich die neue Bebauung bezüglich ihrer Dichte und Bauungsstruktur in die Umgebungsbebauung einfügt. Das Plangebiet soll der Deckung der hohen örtlichen Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern dienen. Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ist aus diesem Grund nicht gewünscht. Zusätzlich soll durch die Beschränkung der Wohneinheiten außerdem einer Stellplatzproblematik durch zu wenige Stellplätze vorgebeugt werden.

### 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 der maximalen 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.

Die **Zahl der Vollgeschosse** ist auf ein Vollgeschoss als Höchstmaß mit einer maximalen **Traufhöhe** von 4,5 m und einer maximalen **Firsthöhe** von 9,5 m festgesetzt. 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).

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. 1.3).

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 maximalen 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 500 m<sup>2</sup> (WA 1) und je Doppelhaushälfte von mindestens 375 m<sup>2</sup> (WA 1 und WA 2) für den Großteil des Geltungsbereichs sichert ebenfalls eine dem Ortsbild angepasste aufgelockerte Bauungsstruktur mit Anteilen von Gartenflächen (s. textliche Festsetzung Nr. 1.4). Im WA 2 wird eine etwas geringere Mindestgrundstücksgröße von nur 400 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser festgesetzt, um in diesem Bereich trotz begrenzter Fläche ebenfalls den Bau von Einzelhäusern zu ermöglichen.

Die Lage der Gebäude wird durch **Baugrenzen** bestimmt, die als Flächenausweisungen eine flexible Bebaubarkeit der Grundstücke ermöglichen und noch Spielräume für die Anordnung der Baukörper zulassen. Zur Planstraße und zu den Erschließungswegen sowie zu den Rändern des Plangebietes wird jeweils ein Abstand von 3 m eingehalten. Zum offenen Landschaftsraum im Süden wird ein etwas größerer Abstand von 5 m festgesetzt. Im südwestlichen Bereich haben die Baugrenzen in Richtung der dort benachbarten Tankstelle

aus Lärmschutzgründen einen größeren Abstand zur Grundstücksgrenze (siehe Kapitel 7 Immissionsschutz.).

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 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, vermeiden optische Störungen und gewährleisten dadurch die Erhaltung eines einheitlichen und geschlossenen Siedlungsbildes in der Gemeinde.

## 4 Erschließung / Verkehrsflächen

### 4.1 Überörtliche Erschließung

Die überörtliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wedeler Straße (B 431), an die die Planstraße 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.

### 4.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Erschließung des überwiegenden Teils des geplanten Wohngebietes erfolgt über eine neue Erschließungsstraße (Planstraße), die im Westen von der Wedeler Straße (B431) abzweigt. Die Planstraße wird überwiegend in einer Breite von 6,5 m als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Sie endet im Süden in einer **Wendeanlage** mit einem Durchmesser von 22 m, in der die Befahrbarkeit mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug gesichert ist. In den Überhängen soll diese frei von baulichen Einrichtungen und Bepflanzungen gehalten werden. Die Erschließung der nördlichen Baufelder erfolgt über einen Weg mit 4 m Breite.

Die Zufahrt zum Plangebiet im Westen wird in einer Breite von 8 m festgesetzt, um eine störungsfreie Zu- und Abfahrt zum Plangebiet gewährleistet werden kann. Dies entspricht der dort vorhandenen Parzellenbreite.

Als Verbindung zum benachbarten Wohngebiet Achter de Möhl wird ein **Fuß- und Radweg** als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einer Breite von 3,5 m festgesetzt.

Für die Anlage von **öffentlichen Parkplätzen** wird im südwestlichen Bereich der Wendeanlage die festgesetzte Straßenverkehrsfläche bis an den südwestlichen Rand des Geltungsbereichs vergrößert.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Die Deutsche Telekom Technik GmbH bittet sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### 4.3 Private Stellplätze und Zuwegungen

Die Anlage von Stellplätzen ist in ausreichender Zahl auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Es wird festgesetzt, dass je Wohnung Flächen für Stellplätze von mindestens 25 m<sup>2</sup> herzustellen sind (s. textliche Festsetzung 1.6). Diese können auch als Carport oder Garagen ausgeführt werden. Damit soll ein Abstellen von Fahrzeugen auf den begrenzten öffentlichen Verkehrsflächen möglichst vermieden werden.

### 4.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegene Haltestelle Holm, Steinberge, befindet sich nordwestlich des Plangebietes an der Wedeler Straße. Die Entfernung beträgt ca. 250 m vom Westrand des Plangebietes. Durch die dort verkehrenden Buslinien 594 Schulau Fähre – Bf. Pinneberg (Bedienung Mo-So ganzjährig und ganztägig im 60-Min.-Takt), 589 Bf. Wedel - Uetersen (Bedienung Mo-So ganzjährig und ganztägig im 60-Min.-Takt) und 489 Elmshorn – Wedel (Bedienung Mo-So ganzjährig und ganztägig im 60-120-Min.-Takt) des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) an das ÖPNV-Netz des Kreises Pinneberg bzw. des Großraums Hamburgs angebunden.

## 5 Ver- und Entsorgung

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

Die vorhandenen Leitungen in den angrenzenden Gehweg- und Straßenbereichen sind zu beachten.

Hinsichtlich Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

In den Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sollen Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH, Kronshager Weg 105, 24116 Kiel spätestens 2 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Der Boden im Plangebiet besitzt laut vorliegendem Baugrundgutachten (siehe Anlage 3) eine gute Versickerungsfähigkeit. Das anfallende **Niederschlagswasser der privaten Bau-**

**grundstücke** ist daher auf den Grundstücken zu versickern (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.8). Aufgrund eines Grundwasserstandes im Geltungsbereich von 1,70 bis 2,50 m unter Geländeoberkante (GOK) ist eine Versickerung meist nur über maximal 0,3 m tiefe Versickerungsmulden möglich um einen notwendigen Mindestabstand von 1,00 m zum Grundwasserspiegel einzuhalten. Bereichsweise können laut Baugrundgutachten auch flach konstruierte Rigolen möglich sein. Keller sind aufgrund des hohen Grundwasserstandes in gedichteter Bauweise herzustellen. Drainagen sind nicht zu verwenden.

Das anfallende **Niederschlagswassers der Straßenverkehrsflächen** erfolgt über Versickerungsmulden in den Randbereichen der festgesetzten Straßenverkehrsflächen, insbesondere im Bereich der 8 m breiten Zufahrt zum Plangebiet und im Bereich der Wendeanlage im Süden.

## 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 des B-Plans 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 daher 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 Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) 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 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. Für diesen Bereich, welcher als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt wird, wird folgende textliche Festsetzung in den B-Plan aufgenommen:

„Zum Schutz der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.“

## **7.3 Zusätzliche Verkehrsbelastung**

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

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 Ab-

schirmwirkung 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. 1,1 ha. Davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	9.009 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche (einschließlich Fuß-/Radwege, Parkplätze, Straßenbegleitgrün)	2.320 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 11.329 m<sup>2</sup></b>

### 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 der Anlage der Parkplätze im öffentlichen Raum, sowie für die Ausbildung des Knotenpunktes B 431/Planstraße. Außerdem entstehen Kosten für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen. Die Kosten sollen durch den Verkauf der überwiegend in Gemeindeeigentum befindlichen Flächen refinanziert werden.

Zum Schutz der Wohnbebauung vor dem Gewerbelärm der bestehenden Tankstelle mit Werkstatt entstehen der Gemeinde Kosten für eine Lärmschutzwand.

Laufende Kosten entstehen der Gemeinde durch die Pflege der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Holm, den .....

.....  
Bürgermeister