

Gemeinde Appen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 29 „Etz – westlich der Appener Straße“

Für das Gebiet südwestlich der Appener Straße und nördlich der
Kreuzung Wedeler Chaussee (L105) Rollbarg / Appener Straße

Stand: 21.05.2014

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

Dr. Wiebke Hanke

Dipl.-Ing. Christin Steinbrenner

Inhalt:

1	Allgemeines	3
1.1	Planungsanlass und Verfahren.....	3
1.2	Lage des Plangebiets / Bestand	4
1.3	Archäologie	4
2	Planungsvorgaben	4
2.1	Ziele der Raumordnung.....	4
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Bestehende B-Pläne und Satzungen.....	6
3	Städtebauliches Konzept.....	6
3.1	Gestaltungsplan	6
3.2	Art und Maß der Baulichen Nutzung.....	7
3.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Grünflächen	8
3.4	Gestalterische Festsetzungen	9
4	Erschließung und Verkehrsflächen	9
4.1	Öffentlicher Personennahverkehr	9
5	Ver- und Entsorgung.....	10
6	Immissionen	10
7	Altlasten	10
8	Umweltbericht - Siehe Teil II der Begründung –.....	11
9	Flächen und Kosten.....	11

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans (B-Plans) ist die Schaffung von neuen Gewerbeflächen, da in der Gemeinde Appen eine hohe Nachfrage besteht, insbesondere in der Kombination mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter (siehe § 8 Abs.3 Baunutzungsverordnung - BauNVO).

Diesem B-Plan ist das Aufstellungsverfahren einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 vorangegangen. Dieses Verfahren wurde jedoch abgebrochen, da die Steuerungsmöglichkeiten einer Ergänzungssatzung für die vorgefundene Problemlage nicht ausreichen. Gründe sind die Emissionsbelastung durch den Straßenverkehr auf der Appener Straße (K13) und durch einen auf der anderen Straßenseite gegenüberliegenden Betrieb. Diese sind mit einer allgemeinen Wohnnutzung in Teilen des Plangebiets nicht verträglich. Eine Satzung hätte jedoch auch sonstige Wohnnutzungen ermöglicht.

Nach Abstimmungen mit dem Kreis Pinneberg und der Landesplanung soll daher nun ein Gewerbegebiet entwickelt werden, in dem in Teilen Betriebsleiterwohnungen zulässig sind. Um Wohnnutzung in der Nachbarschaft zu schützen, werden nur Betriebe zugelassen, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären, d. h. auch direkt benachbart zu Wohnnutzungen zulässig wären. Durch diese Planung können die knappen gewerblichen Flächen im Gewerbegebiet Hasenkamp für eher großflächige Nutzungen und für Betriebe, die eine Ausweisung als uneingeschränktes Gewerbegebiet benötigen, vorgehalten werden und die dort vorhandene Nachfrage nach kleinen Grundstücken mit der Möglichkeit von Betriebsleiterwohnungen auf dieses Plangebiet umgelenkt werden.

Parallel zur Aufstellung des B-Plans erfolgt die 10. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP). Die bisher im Änderungsbereich dargestellten Flächen für die Landwirtschaft werden nun überwiegend als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

1.2 Lage des Plangebiets / Bestand



Abb. 1: Luftbild mit Lage des Plangebiets, ohne Maßstab (Quelle: Google Earth)

Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemeinde Appen, im Ortsteil Etz auf der Westseite der Appener Straße (Kreisstraße 13), es hat eine Größe von ca. 1,5 ha. Appen – Etz befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsrand der Stadt Pinneberg.

Im Süden grenzt eine überwiegend von Einfamilienhäusern geprägte Bebauung an, die sich weiter Richtung Ortsmitte Etz zieht. Im Osten befindet sich die Spedition „RS Logistik GmbH“, im Westen Flächen für die Landwirtschaft. Nördlich grenzt ein Islandpferdehof an den Geltungsbereich.

Das Plangebiet selbst stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar, am Straßenrand befinden sich einzelne Gehölzbestände. Im Nordosten befindet sich ein Einfamilienhaus, die Wohnnutzung dort soll zulässig bleiben.

1.3 Archäologie

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 gemäß § 15 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

2 Planungsvorgaben

2.1 Ziele der Raumordnung

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

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.H., S. 719) liegt Appen im Ordnungsraum im Randgebiet Hamburgs in dem die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert und Flächen für Gewerbe- und Industriegebiete in ausreichendem Umfang vorgehalten werden sollen, wobei die unterschiedlichen Flächenansprüche im Ordnungsraum besonders sorgfältig aufeinander abgestimmt werden sollen. (siehe LEP 2010, Teil B, 1.3)

Als nichtzentraler Ort ist in Appen gemäß Regionalplan die Ausweisung von Flächen für den örtlichen Bedarf vorzusehen, d.h. für ortsansässige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für eine angemessene Erweiterung ansässiger Betriebe (s. Ziffer 5.2.4) um so ein Abwandern ortsansässiger Betriebe und den Verlust wohnortnaher Arbeitsplätze zu verhindern. Auch die Neuansiedlung von Betrieben, die in ihren baulichen Ansprüchen dem gewachsenen Siedlungsgefüge angemessen sind, soll so grundsätzlich möglich sein.

Im Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) wird der Ortsteil Appen - Etz von einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe umgrenzt (siehe Abb. 2). Nordwestlich grenzt zusätzlich ein Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe an.

In einiger Entfernung ist nördlich, westlich und südlich ein Regionaler Grünzug dargestellt.

Diese Ziele werden durch die Aufstellung des B-Plans nicht beeinträchtigt.

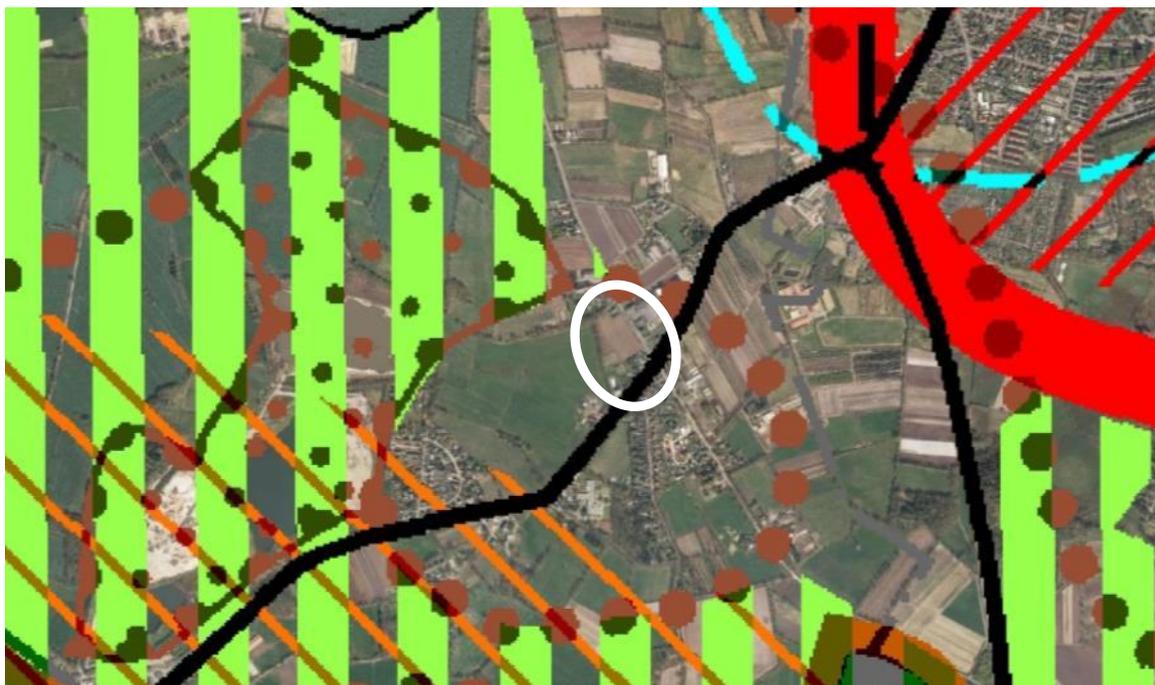


Abb. 2: Regionalplan Planungsraum I 1998 mit Luftbild und Lage des Satzungsgebiets, ohne Maßstab

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Appen stellt das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar, diese zieht sich östlich und westlich weit über das Gebiet hinaus. Der südlich angrenzende bebaute Ortsbereich ist als gemischte Baufläche dargestellt, das Plangebiet ragt im Süden ca. 20 m in diese gemischte Baufläche hinein. Im Norden grenzt ein kleines Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reiten an. Westlich

des Geltungsbereichs grenzen das Landschaftsschutzgebiet „Holmer Sandberge und Moorbereiche“ sowie eine Fläche mit Altablagerungen (A17).

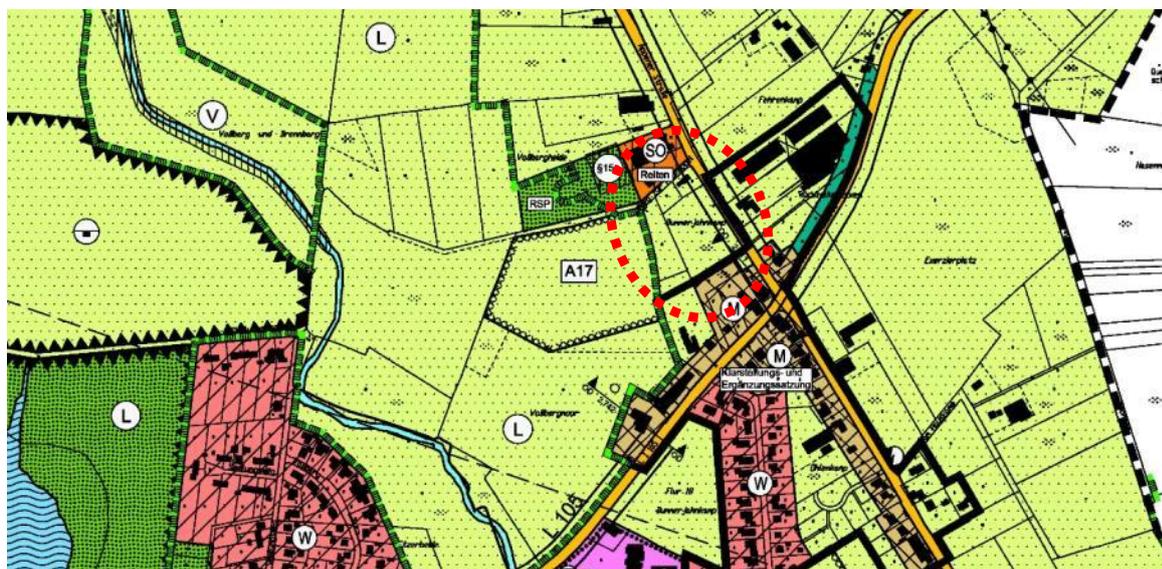


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Appen, ohne Maßstab

Durch das angestrebte Vorhaben sind die Flächen im wirksamen FNP zu ändern. Die landwirtschaftlichen Flächen werden in der parallel aufgestellten 10. FNP-Änderung als gewerblich genutzte Flächen dargestellt. Nach Wirksamkeit der FNP-Änderung wird der B-Plan aus dem FNP entwickelt sein.

2.3 Bestehende B-Pläne und Satzungen

Für den Ortsteil Appen-Etz wurden im Jahr 2000 die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgelegt und klargestellt. Dies erfolgte durch eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 und 3. Dieser B-Plan überplant im Süden einen ca. 20 m breiten Streifen der Satzung.

B-Pläne bestehen im Plangebiet derzeit nicht.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Gestaltungsplan

Zur Verdeutlichung der Planungsabsichten wurde ein Gestaltungsplan entwickelt. Dieser ist jedoch unverbindlich, es gelten allein die Festsetzungen des B-Plans. Das Konzept sieht die Ansiedlung von mehreren Betrieben vor, die im westlichen Bereich die Möglichkeit zur Errichtung von Betriebsleiterwohnungen haben.

Die Erschließung verläuft über einen parallel zur Appener Straße (K13) verlaufenden Privatweg. Von hier können ca. fünf Einzelgrundstücke erschlossen werden. Im vorderen zur Planstraße zugewandten Bereich sind gewerblich genutzten Gebäude zu errichten, im rückgewandten Bereich, in einem Abstand von mindestens 30 m zur Planstraße ist die auch Entstehung von zugehörigen Wohngebäuden für Betriebsleiter u. ä. (gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) zulässig. Ein sechstes Grundstück im Norden kann über einen Stichweg nördlich des Plangebiets erschlossen werden, über den auch das bereits bebaute Eckgrundstück zur Appener Straße erschlossen wird.

Im westlichen Bereich des Geltungsbereichs wird eine Grünfläche festgesetzt, hier besteht die Möglichkeit Hausgärten anzulegen oder auch als Weide z.B. für die Pferdehaltung zu nutzen.



Abb. 4: Städtebaulicher Entwurf (unverbindlich), ohne Maßstab

3.2 Art und Maß der Baulichen Nutzung

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Auf einer Fläche von ca. 1 ha wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl liegt unter der maximal zulässigen GRZ von 0,8 gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Gewerbegebiete. Dies ist städtebaulich angemessen sowie mit der Umgebung verträglich.

Zum Schutz der benachbarten teilweisen Wohnbebauung wird im eingeschränkten Gewerbegebiet festgesetzt, dass nur Nutzungen und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (s. textliche Festsetzung Nr. 1.1). Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind damit nur Betriebe zulässig, die von ihrem Emissionsverhalten her auch in einem Mischgebiet zulässig wären und damit auch mit direkt benachbarten Wohnen verträglich sind.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 werden nicht ausgeschlossen, sie sind allgemein zulässig (s. textliche Festsetzung 1.2). Immissionskonflikte mit benachbarten Betrieben sind dadurch nicht zu befürchten, da im gesamten Plangebiet nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit der Straße und dem

gegenüberliegendem Betrieb sind Betriebsleiterwohnungen in einem Abstand von ca. 30 m im eingeschränkten Gewerbegebiete (bzw. rund 45 m westlich der Fahrbahnkante unzulässig (siehe Bereich (A) in der Planzeichnung).

Ausgeschlossen werden außerdem Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Der Ausschluss dieser Nutzung erfolgt, da die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Bordellen oder bordellartigen Betrieben, regelmäßig zu negativen Standortbedingungen (Abwertung) oder Nachbarschaftskonflikten führt.

Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen. Von dem festgesetzten grundsätzlichen Ausschluss werden die folgenden Ausnahmen zugelassen:

Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Mit diesen Regelungen wird gesichert, dass sich keine Einzelhandelsnutzungen ansiedeln können, die die zentralen Ortslagen von Appen aber auch benachbarter Orte wie Pinneberg beeinträchtigen könnten.

Entsprechend dem Charakter der angrenzenden Gewerbegebietsflächen und aufgrund der Ortsrandlage sind im Plangebiet maximal zweigeschossige Gebäude zulässig. Da die Höhe einzelner Geschosse nicht beschränkt ist, werden zur Steuerung der Höhenentwicklung eine maximale Traufhöhe von 7 m und eine maximale Firsthöhe von 10 m festgesetzt. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes. Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittkante zwischen Oberkante der Dachhaut mit der Außenfläche der aufgehenden Wand zu verstehen.

Es wird keine Bauweise festgesetzt. Es soll damit auch möglich sein, dass zwei benachbarte Grundeigentümer z. B. ihre Hallen flächensparend direkt auf die Grenze aneinander bauen.

Im nordöstlichen Bereich wird ein bestehendes Wohngebäude im jetzigen Außenbereich gesichert. Hier sind innerhalb des Bereichs (B) im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise bis zu zwei sonstige Wohnungen zulässig.

3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Grünflächen

Zur Sicherung der vorhandenen Straßenbäume entlang der Appener Straße (K13) werden diese zum Erhalt festgesetzt, dies erfolgt auch aus gestalterischen Gründen. Ein Baum kann wegen der notwendigen Ausfahrt der Privatstraße nicht erhalten bleiben.

Die vorhandenen Knicks im Norden und Westen werden als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Biotop 1 und 2 nachrichtlich übernommen.

Der westliche Knick (Biotopfläche 2) ist vor Eingriffen zu schützen und mit Knickwall und Gehölzen dauerhaft zu erhalten und entwickeln. Einzelne Gehölze sind bei Abgang durch Anpflanzung der gleichen Art zu ersetzen. Bäume für die ein Ersatz notwendig wird, sind in der

Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang, zu pflanzen. Bodenversiegelungen sind innerhalb dieser Flächen nicht zulässig.

Zusätzlich ist zum Schutz der Biotopfläche 2 eine Fläche mit Bindung zum Erhalt festgesetzt, diese umfasst den vorhandenen Kronenbereich, mindestens jedoch 5 m, hier ist ein Knickstreifen anzulegen, dieser ist aus gebietsheimischen Wildkräutern und Gräsern anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind einmal jährlich zu mähen.

Der vorhandene Knick grenzt die Fläche des Bebauungsplans von der westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche gestalterisch ab.

Aus dem Knick im nördlichen Bereich (Biotopfläche 1) sollen hingegen einige Bäume entfernt werden. Dies ist zur Schaffung der Betriebszufahrt und für eine ausreichende Baufläche erforderlich. Ein Erhalt des Knicks ist zulässig, um diese Maßnahmen zu ermöglichen wird der Knick jedoch nicht als zu erhalten festgesetzt. Er wird daher in vollem Umfang an anderer Stelle ersetzt werden. Der Ort wird im weiteren Planverfahren noch bestimmt.

Private Grünfläche

Auf einer Fläche von 2.880 m² wird eine private Grünfläche festgesetzt. Hier können Hausgärten entstehen, die den einzelnen Grundstücken zugeordnet werden. Vorstellbar ist auch eine Tierhaltung (z.B. Pferdeweide). Die private Grünfläche erhält die Zweckbestimmung Hausgärten/ Hausweide. Die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch die Nutzung als Garten oder Weide aufgewertet, da unter anderem eine größere Artenvielfalt entsteht.

3.4 Gestalterische Festsetzungen

- folgen -

4 Erschließung und Verkehrsflächen

4.1 Überörtliche Erschließung und Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich befindet sich direkt westlich der K13 außerhalb der Ortsdurchfahrt auf freier Strecke im Sinne des Straßenrechts. Eine direkte Erschließung der Grundstücke über die K13 ist daher nicht zulässig. Aus diesem Grund wird die künftige Erschließung über einen neuen, parallel zur K13 verlaufenden Privatweg erfolgen. Dieser Privatweg erstreckt sich über die Länge des Geltungsbereichs und erschließt alle zur K13 ausgerichteten Grundstücke. Voraussichtlich wird eine Einbahnstraßenregelung in Nord-Süd-Richtung festgelegt werden.

Das Bestandsgebäude wird wie bisher über den nördlichen Stichweg erschlossen, von dort wird auch das nördliche Grundstück erschlossen werden.

Detailplanungen sind frühzeitig vor Baubeginn mit dem Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit abzustimmen.

4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die zum Hamburger Verkehrsverbund (HVV) gehörenden Buslinien 594 Wedel – Pinneberg – Quickborn – Norderstedt (hochwertiges, vertaktetes Angebot) und 6669 Moorrege – Appen – Etz - Pinneberg (schulbedarfsspezifisches Angebot) an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegenen Haltestellen sind „Appen-Etz, Rollbarg“ (594) in einer Entfernung von ca. 200 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet) und

„Appen-Etz, Wedeler Chaussee“ (6669), die direkt an das Plangebiet grenzt. Die Buslinien knüpfen in ihren weiteren Verläufen an diverse weitere HVV-Schnellbahn- und -Buslinien an.

5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der neuen Grundstücke erfolgt von der K13 bzw. vom nördlichen Weg aus. Ver- und Entsorgungsleitungen müssen in der Straße jedoch noch verlegt bzw. erweitert werden.

Das auf der Straße und den östlichen Privatgrundstücksteilen (mit den Hauptgebäuden) anfallende Regenwasser wird in eine neu anzulegende Versickerungsmulde zwischen der Kreisstraße 13 und der neuen Planstraße entwässert.

Die Entwässerung der westlichen Grundstücksteile (Gärten) und des Bestandsgebäudes (Bereich (B)) bleibt unverändert, das nördliche Gewerbegrundstück wird eine eigene Versickerung erhalten.

6 Immissionen

Da im Westen an landwirtschaftliche genutzte Flächen anschließen, sind hier geringe Immissionen aus dem Bereich der Landwirtschaft zu erwarten. Beeinträchtigungen durch die ordnungsgemäße Landwirtschaft, auch am Wochenende und nachts, sind daher als ortsüblich hinzunehmen. Hierzu zählen landwirtschaftlicher Verkehr und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf den landwirtschaftlichen Flächen. Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in normalem Umfang ist nach dem Gebot der gegenseitigen nachbarschaftlichen Rücksichtnahme vorzunehmen.

Durch die Spedition östlich der Appener Straße ist mit Lkw-Verkehr zu rechnen. Transporte sowie Be- und Endladerarbeiten können auch außerhalb der gewöhnlichen Arbeitszeiten stattfinden. Außerdem ist durch die K13 mit Verkehrsemissionen zu rechnen. Der Bereich in dem Betriebsleiterwohnungen zulässig sind, ist mit 45 m relativ weit vom Rand der befestigten Fahrbahn und über 55 m vom Gewerbebetrieb entfernt. Die ruhige Seite liegt zudem verkehrsabgewandt nach Südwesten zum Gartenbereich, so dass sowohl ruhige Wohn- als auch Gartenbereiche möglich sind.

Lediglich die bestehende Bebauung liegt näher an der Straße. Die Nähe zur gegenüberliegenden Spedition ist verträglich, da der Betrieb bereits jetzt dieses Wohnhaus berücksichtigen muss. Für die Immissionen durch die Straße wird derzeit ein Gutachten erstellt. Bei Bedarf werden Schallschutzfestsetzungen im weiteren Verfahren getroffen werden. Das Gutachten wird die Verträglichkeit der Wohnnutzungen im gesamten Plangebiet behandeln und auch evtl. Einflüsse durch das Plangebiet auf die Umgebung.

7 Altlasten

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und / oder Altlasten aus früheren gewerblichen / industriellen Nutzungen im Plangebiet liegen derzeit nicht vor. Für zukünftige Bauvorhaben ist sicherzustellen, dass bei Auftreten von Bodenverunreinigungen die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. 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.

8 Umweltbericht - Siehe Teil II der Begründung –

- folgt -

9 Flächen und Kosten

Flächen

Der Geltungsbereich hat eine Größe von insgesamt ca. 15.430 m².

Davon werden ca. 10.965 m² als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Weitere 1.584 m² werden als private Straßenverkehrsfläche und 2.881 m² als private Grünfläche vorgesehen.

Kosten

Der Gemeinde entstehen durch diese Planung keine Kosten. Die Kosten für die Planung und die Ausgleichsmaßnahmen werden durch den Eigentümer übernommen.

Appen, den

.....
Bürgermeister