

# **BEGRÜNDUNG**

## **TEIL C**

### **STADT UETERSEN**

**KREIS PINNEBERG**

### **B-PLAN NR. 29 FÜR DAS GEBIET**

**PRACHERDAMM, AM STEINBERG,**

### **GEMEINDEGRENZE**

## **2. ÄNDERUNG**

-Planurkunde-

---

**Moidentin, den 16.12.2003**

**geändert : 30.01.2004**

**geändert: 20.04.2004**

**zuletzt geändert: 12.08.2004**

---

1. Anlass der Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 für das Gebiet

Pracherdamm, Am Steinberg, Gemeindegrenze

2. Änderungen im Teilbereich der Satzung über die 2. Änderung

2.1 Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes

2.2 Text (Teil B) des Bebauungsplanes

2.3 Städtebauliche Zahlen und Fakten

2.4 ÖPNV-Erschließung

2.5 Gesundheitlicher Umweltschutz

3. Auswirkungen des Planes

4. Umweltbericht

5. Arbeitsvermerke und Billigung der Begründung

**1. ANLASS DER AUFSTELLUNG DER SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 29 FÜR DAS GEBIET PRACHERDAMM, AM STEINBERG, GEMEINDEGRENZE**

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 wurde für die Deckung des Bedarfs an seinerzeit dringend benötigtem Wohnraum in verschiedenen Wohnformen aufgestellt. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Ansprüche verschiedener Wohnformen berücksichtigt worden. Es handelte sich hier insbesondere um folgende Differenzierungen:

- WR I Gebiet Text 2  
Teilflächen für Reihenhäuser.
  
- WR I Gebiet Text 3  
Teilgebiete für Einzelhäuser.

Der Bebauungsplan wurde bereits durch die I. Änderungssatzung ergänzt. Die Satzung über die 1. Änderung definierte konkrete Teilbereiche der Änderung. Die Satzung für die 1. Änderung erlangte Rechtskraft.

Hinsichtlich der Abdeckung des Bedarfs an Wohnraum in der Stadt Uetersen ergeben sich Anforderungen, die durch die bisher rechtskräftigen Satzungen über den Bebauungsplan Nr. 29 nicht entwickelt werden können. Es besteht in Stadtrandgebieten vorrangig ein Bedarf an Grundstücken für die Errichtung von Einzel- und/oder Doppelhäusern. Verdichtete Wohnformen wie Reihenhäuser entsprechen nicht den derzeitigen Anforderungen.

Da innerhalb der rechtskräftigen Satzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 entsprechende Baugebiete nicht mehr zur Verfügung stehen, wird das Aufstellungsverfahren zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt. Unter Berücksichtigung städtebaulicher Erfordernisse wird die Überplanung des Baugebietes vorgenommen. Grundstücke für die Errichtung von Einzel- und/oder Doppelhäusern werden unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gesichtspunkte festgesetzt.

Das Verfahren zur Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird für eine Teilfläche durchgeführt. Die Teilfläche ist Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses und wird dieser Begründung beigelegt.

Die Größe der überbaubaren Flächen wird im Zuge des Änderungsverfahrens nicht wesentlich verändert. Unter Anpassung an das städtebauliche Konzept werden die Wohngebiete geringfügig vergrößert.

Auf ein gesondertes Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird aufgrund der Geringfügigkeit der unterschiedlichen Flächenzuordnungen bei geringfügiger Vergrößerung der W - Gebiete verzichtet. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 im Zuge einer zukünftigen Änderung redaktionell entsprechend angepasst. Das gleiche Verfahren wird für den gültigen Landschaftsplan parallel durchgeführt.

Die Änderungen werden jeweils getrennt für die Teilbereiche nach Inhalten in der Planzeichnung (Teil A), im Text (Teil B) und in der Begründung dargestellt.

## **2. ÄNDERUNGEN IM TEILBEREICH DER SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG**

### **2.1 PLANZEICHNUNG (TEIL A) DES BEBAUUNGSPLANES**

Das städtebauliche Konzept für die von der Änderung betroffenen Bereiche lehnt sich an die bereits realisierten Nachbarbereiche an.

Die Bebauung soll ausschließlich als ein- und zweigeschossige Bebauung in Form von Einzel- und/oder Doppelhäusern erfolgen. Die Bebauung darf in Teilbereichen in zwei Reihen unter Bezug auf die Erschließung der Straße Pracherdamm, am Steinberg und Baumredder erfolgen.

In Bezug auf die rechtskräftige Satzung des Bebauungsplanes sind vom Teilbereich in der in Aufstellung befindlichen Satzung über die 2. Änderung die Teilgebiete WR I RH Text 2 und WR I o westlich und nordwestlich des Baumredders, östlich des Steinberges sowie südöstlich des Pracherdamms von den Änderungen betroffen.

Hinsichtlich der Gebietsfestsetzungen wird die Ausweisung WR zu WA geändert. Die bestehende nördliche Wohnbebauung wird um die Möglichkeit der Bebauung der zweiten Reihe geringfügig erweitert. Die geplante Erschließung durch breite Straßen und einer Wende wird zugunsten kleinerer Straßen und Stichstraßen geändert. Die schon vorhandene Anbindung an den östlich gelegenen Baumredder wird als Parkfläche und Aufstellplatz für Mülltonnen und gleichzeitig als Erschließung genutzt werden.

Eine aus alten Bäumen bestehende ost- westlich verlaufende Baumreihe und einzelne Bäume am Baumredder und Am Steinberg wird/werden in ihrem Bestand festgesetzt. Der unmittelbare Kronenbereich der v. g. Baumreihe wird als private Grünfläche durch eine Festsetzung festgeschrieben.

Das Maß der baulichen Nutzung kann der Planzeichnung entnommen werden.

Für die Erschließung der Grundstücke wurden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesen. Für die Bebauung der 2. Reihe im Bereich der nordwestlich liegenden Bebauung am Pracherdamm ist die Erschließung über den Pracherdamm über die bebauten Grundstücke (1. Reihe) durch privat einzuräumende Rechte zu sichern. Die Erschließungsstraßen werden als verkehrsberuhigt und als Privatstraßen dargestellt. Die Privatstraßen werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesen.

### **2.2 TEXT (TEIL B) DES BEBAUUNGSPLANES**

#### ***2.2.1 Hinweise für die Bauweise des Gebiet WA ök***

Bei der Rohbauausführung soll im Bereich WA ök die biologische und ökologische Bauweise angewendet werden in der Kombination Holzskelettbau bzw. Holzständerwerk mit Strohballen-Lehmausfachung oder porosierte Ziegel mit Lehm bzw. Kalkputz. Decken sollen aus Holz und Holzwerkstoffen oder aus Tonziegel-Elementen bestehen. Für die Dacheindeckung sollen Tondachziegel oder Reet in Frage kommen. Die Außenbehandlung, Ausbauteile und innere Oberflächen sollen diffusionsoffen und schadstofffrei unter Verwendung von Naturfarben

ausgebildet werden. Versiegelungen aller Art sind zu vermeiden. Folgende allgemeine Kriterien sind bei den Bauvorhaben im Bereich WA ök zu beachten:

- die Auswahl der Baumaterialien ist auf Nachhaltigkeit und Recyclingfähigkeit vorzunehmen
- Diffusionsoffenheit und Luftdichtigkeit der Umhüllungsbauteile
- Optimierung der Dämmschichtdicken und Heizungsregelung
- Wärmespeicherung über Wände, Decken und Böden
- Die Ausrichtung der Gebäude ist exakt Nord-Süd und Ost-West vorzunehmen. Optimierung des sommerlichen und winterlichen Wärmeschutzes. Gebäudezugänge von Osten und Norden; passive Nutzung der Solarenergie besonders an Ost-, Süd- und Westfassaden.
- Zur Beheizung der Räume sind Erdgas, Holz und Holzderivate zulässig. Die Errichtung einer zentralen Wärmekraftanlage sollte das Ziel der Planung sein.

### 2.3 STÄDTEBAULICHE ZAHLEN UND FAKTEN

Gebiet	Flächengröße in qm
WA	4.918,00
WA ök	8.686,00
Verkehrsflächen einschließlich GSt u. GPM	1.266,00
Private Grünflächen	889,00
<b>Fläche gesamt</b>	<b>15.759,00</b>

Mit den vorgenannten Darstellungen für Änderungen in Planzeichnung und Text (Teil B) sowie Angaben zu städtebaulichen Zahlen und Fakten ist ausreichend Begründung für die Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 für den Bereich der Änderung gegeben. Auf eine vollständige Überarbeitung der Begründung der erstmalig rechtskräftig gemachten Satzung wird verzichtet.

## 2.4 ÖPNV-Erschließung

Das Plangebiet ist durch die von der KviP Kreisverkehrsgesellschaft in Pinneberg mbH im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) betriebene Buslinie 61 Uetersen-Bahnhof Tornesch an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle ist Uetersen, Am Steinberg, die sich in einer Entfernung von ca. 350 m befindet. Die Buslinie 61 knüpft in Ihrem weiteren Verlauf an diverse HVV-Schnellbahnen und Buslinien an.

## 2.5 Gesundheitlicher Umweltschutz

Durch den Schienenverkehrslärm wirkt am Tag ein Beurteilungspegel von 44,6 dB(A) und in der Nacht von 47,1 dB(A). Die gem. DIN 18005 festgesetzte Schwelle von 45 dB(A) für nachts wird überschritten. Ab dieser Schwelle ist eine Beeinträchtigung des Schlafes bei teilweise geöffneten Fenster nicht mehr ausgeschlossen. Im Zuge der Energieeinsparung werden Häuser zunehmend mit kontrollierten Be- und Entlüftungen ausgerüstet. Diese sichert ausreichende Frischluftmengen bei gleichzeitigem Schallschutz in den Schlafräumen.

## **3. AUSWIRKUNGEN DES PLANES**

### **WA**

Mit der Planänderung ist keine erhebliche Vergrößerung der überbaubaren Flächen im Bereich WA verbunden. Der Anteil an Grünflächen wird durch Festsetzung der Baumreihe und einiger weiteren Bäume zur alten Planung ergänzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der Höhenfestsetzung im Wesentlichen auf ein Geschoss zuzüglich Dachausbau festgelegt. Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung in Bezug auf die Versiegelung von Flächenanteilen (GRZ) und der Lage der Änderung von WA im baulichen Innenbereich sowie das Fehlen von geschützten Biotopen gemäß § 15 LNaSchG wird auf eine Eingriffs- /Ausgleichsregelung verzichtet. Hierzu wird auf einen gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten - IV 63 -510.335/X 33 - 5120 - vom 3. Juli 1998 verwiesen, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässige Vorhaben nicht als Eingriffe gelten.

### **WA ök**

Seit der Bestandskraft des B-Planes 29 (1979) entwickelte sich auf den gesamten Flächen WA

ök ein Wald im Sinne des Waldgesetzes Schleswig-Holstein. Eine Begehung mit einem Vertreter des zuständigen Forstamtes Rantzau bestätigt diese Einschätzung. Die erforderliche Ersatzaufforstung wird außerhalb des Plangebietes durchgeführt. Eine Genehmigung für die Waldumwandlung wird von der unteren Forstbehörde im Rahmen des Bauleitverfahrens eingeholt. Die Darstellung des Landschaftsplanes wird bezüglich der Flächendarstellung angepasst.

Maßnahmen zur Bodenordnung sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Antragsteller für die Änderung sind die Erschließungsträger des Baugebietes. Die Planung wurde unter Würdigung der städtebaulichen Erfordernisse in Übereinstimmung mit den Erschließungsträgern erstellt, sodass Schadenersatzansprüche ausgeschlossen werden können.

Die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes wurden überarbeitet. Dabei sind innerhalb des Gebietes in Änderungsbereichen neue und zusätzliche Baugebiete definiert worden. Dies wirkt sich darauf aus, dass andere Baugebiete nicht mehr im Festsetzungskatalog erscheinen. Der Festsetzungskatalog wurde grundsätzlich an die neuen Baugebiete angepasst. Dies betrifft sowohl die von zeichnerischen Änderungen innerhalb der Bereiche der Änderung betroffene Gebiete, als auch Gebiete außerhalb der Änderungsbereiche. Hier wird eine redaktionelle Überarbeitung der Festsetzungen unter Anpassung an die nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes gültigen Festsetzungen vorgenommen.

Die Hinweise im Text (Teil B) wurden entsprechend der Rechtslage dem neuesten Stand der Gesetze und Verordnungen angepasst.

#### **4. Umweltbericht**

Gem. § 244 Abs. 2 des am 20.07.04 in Kraft getretenen Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzes an EU-Richtlinien (EAG-Bau) finden auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14. 03.1999 bis zum 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des Baugesetzbuches alter Fassung Anwendung. Das gesamte Verfahren wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung vom 01.01.1998 einschließlich der Änderungen bis zum 19.07.2004 durchgeführt. Gemäß § 2 a BauGB alter Fassung ist bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung ein Umweltbericht aufzunehmen.

#### **Allgemeines Wohngebiet**

Im allgemeinen Wohngebiet werden 3.401,00 qm zulässiger Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ 0,25) ausgewiesen. Gemäß Anlage 1 Ziff. 18.7.2 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz v. 27.07.2001, wird der genannte Grenzwert von > 20.000 qm unterschritten. Eine allgemeine Vorprüfung gemäß § 3 c Abs. 1 Satz 1 sowie eine Prüfung gemäß des v. g. Gesetzes sind nicht erforderlich. Für das Bauvorhaben kommt der § 3 b Abs. 3 letzter Satz des v. g. Gesetzes zur

Anwendung. Eine Kumulierung braucht nicht berücksichtigt werden.

**Fazit:**

Eine allgemeine Vorprüfung ist gemäß dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie nicht erforderlich. Für das geplante "Allgemeine Wohngebiet" gilt nicht die Regelung der Kumulierung des § 3. Somit ist die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung bzw. die Durchführung einer UVP nicht erforderlich. Ein gemäß § 2 a BauGB vorgesehener Umweltbericht ist nicht erforderlich, weil für das Vorhaben (Allgemeines Wohngebiet) die Durchführungspflicht einer UVP nicht besteht.

**5. Arbeitsvermerke und Billigung der Begründung**

Die Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Uetersen für das „Wohngebiet Pracherdamm, Am Steinberg, Gemeindegrenze Tornesch“ gilt nur im Zusammenhang mit der Begründung zur rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung (Anlage Satzung über den Bebauungsplan, Satzung über die 1. Änderung).

Die Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 gilt als Ergänzung.

Die Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29, die nur im Zusammenhang mit der Begründung der rechtskräftigen Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Uetersen gilt, wurde gebilligt in der Sitzung der Ratsversammlung am .....

Uetersen, den

Bürgermeister