

Stadt Uetersen

(Kreis Pinneberg)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68

**- Tornescher Weg / J.-P.-Lange-
Straße / Heidgrabener Straße -**

Begründung

Stand: 23.08.2005

Stadt Uetersen

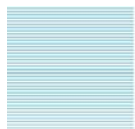
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68

- Tornescher Weg / J.-P.-Lange-Straße / Heidgrabener Straße -

Auftraggeber:

HATLAPA
Uetersener Maschinenfabrik GmbH & Co. KG
Tornescher Weg 5 - 7
25436 Uetersen
Tel. 0 41 22 / 711 - 0
Fax.0 41 22 / 711 - 104

Auftragnehmer:



**MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG**

Nienhöfener Str. 29-37
25421 Pinneberg
Telefon: (04101) 375 79-51
Telefax: (04101) 375 79-43
Email: buero@m-s-stadtplanung.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Wolfgang Maysack-Sommerfeld
Dipl.-Ing. Daniela Nicolas

TÖB-BETEILIGUNG	AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN

Inhaltsverzeichnis

1	Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines	4
2	Planungsanlass und Planungsziele	5
3	Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	8
3.4	Gliederung von Baugebieten	8
3.5	Erhaltung von Bäumen	8
3.6	Erhaltung von sonstigen Gehölzen	8
3.7	Sonstige Festsetzungen	9
4	Ver- und Entsorgung	9
5	Verkehrliche Erschließung	9
6	Eingriffsregelung	10
7	Altablagerungen	11
8	Lärmschutz	11
8.1	Schallimmissionsuntersuchung	11
8.2	Konsequenzen für die Planung	12
9	Umweltprüfung	12
10	Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch	13
10.1	Einleitung	13
10.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung	13
10.1.2	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	13
10.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
10.2.1	Derzeitiger Umweltzustand	14
10.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	15
10.2.3	Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen	15
10.3	Zusätzliche Angaben	16
10.4	Zusammenfassung	16
11	Kosten	17

Anlage: Schallimmissionsuntersuchung

1 Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Das ca. 1,99 ha große Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 der Stadt Uetersen liegt im zentralen Bereich der Stadt. Im Südosten grenzt das Plangebiet an den Tornescher Weg (Kreisstraße K 20) und im Nordosten an die Heidgrabener Straße (Kreisstraße K 11). Im Südwesten des Plangebietes liegt das Wohngebiet an der J.-P.-Lange-Straße.

Bebauungsplan Nr. 68 ist seit dem 28.10.1998 rechtskräftig. Durch diesen Bebauungsplan wurden u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mehrgeschossige Wohnbebauung (Eigentums- und Mietwohnungen) auf den Flächen an der J.-P.-Lange-Straße geschaffen. Das Kerngelände der Firma HATLAPA Uetersener Maschinenfabrik GmbH und Co wurde als Gewerbegebiet festgesetzt. Der bestehende Betrieb wurde dabei im wesentlichen bestandsabdeckend überplant. Insbesondere wurden die überbaubaren Grundstücksflächen eng am damaligen Gebäudebestand orientiert.

Der Änderungsbereich umfasst gut die Hälfte des Betriebsgeländes der Firma HATLAPA.

Das folgende Luftbild gibt einen Überblick über das Betriebsgelände und seine näher Umgebung. Etwa parallel zum vorderen Bildrand verläuft die J.-P.-Lange-Straße; im Vordergrund rechts ist der Torenscher Weg zu erkennen.



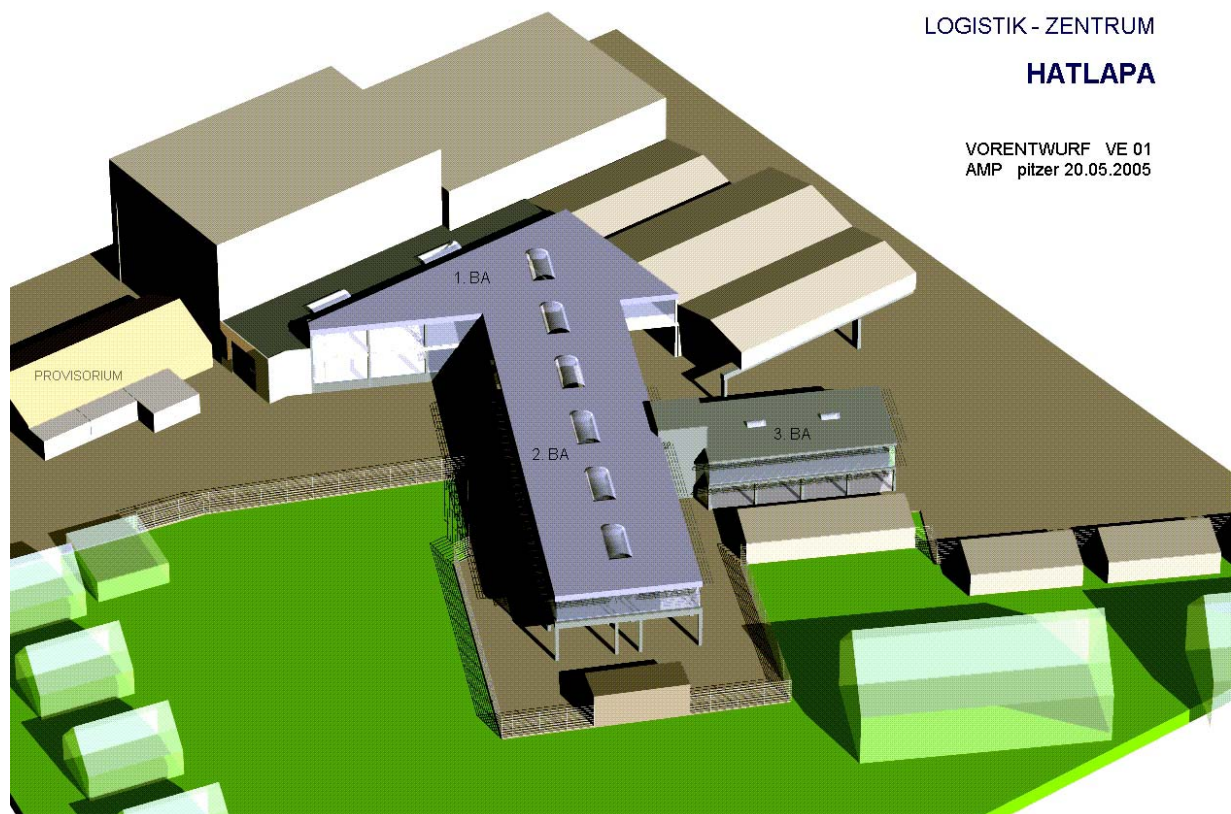
Im gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Uetersen und Tornesch sowie der Gemeinden Moorrege und Heidgraben ist der Änderungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt.

2 Planungsanlass und Planungsziele

Das Unternehmen HATLAPA besteht seit 1919 am Standort Uetersen und beschäftigt derzeit rund 220 Mitarbeiter. Es stellt Maschinenausrüstungen für Schiffe wie Decksmaschinen, Winden, Kompressoren und Ruderanlagen her und vertreibt diese weltweit. Im Jahr 2003 wurde ein englische Unternehmen übernommen und dessen gesamte Produktion und Logistik an den Standort Uetersen verlagert. Fast 30 neue Arbeitsplätze wurden so geschaffen. Gleichzeitig hat das Unternehmen seinen Dienstleistungsanteil deutlich erhöht (technische Unterstützung und Beratung u. a. auch im EDV-Bereich).

Dieser Entwicklung muss eine Anpassung der Betriebsflächen folgen. Die Bereiche des Warenein- und ausgangs, die Spedition und der Service müssen vergrößert und räumlich und organisatorisch optimiert werden. Dabei ist das Unternehmen in der räumlichen Anordnung der Funktionsbereiche stark eingeschränkt. Wareneingang und -ausgang können nur in unmittelbarer Nähe des vorhandenen Hochregallagers angeordnet werden. Die Spedition wiederum benötigt die Nähe zum Warenausgang und zur benachbarten Verpackungshalle.

Der kurz- und mittelfristige Bedarf an zusätzlichen Büroflächen soll in einem neuen Logistikzentrum verwirklicht werden. Dieses Zentrum muss in der Nähe des Warenein- und ausgangs realisiert werden. Damit bietet sich die Grundstückszunge, die sich als Außenlager mit Gabelstaplerverkehr in das Wohngebiet hinein öffnet, als Standort an. Geplant ist eine Realisierung in drei Bauabschnitten.



Die betriebliche Planung mit Büroan- und Überbauten (siehe obige Abbildung¹) ist nach dem geltenden Bebauungsplan nicht zu realisieren. Die durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen sind an den zum Wohngebiet J.-P.-Lange-Straße orientierten Hallenfronten genau bestandsabdeckend festgelegt. Anbauten sind damit nicht möglich. Für den Bereich des Außenlagerplatzes ist eine überbaubare Grundstücksfläche überhaupt nicht festgesetzt. Damit sollte die Ausdehnung von emissionsträchtigen Nutzungen Richtung Wohngebiet verhindert werden.

Durch die jetzt geplanten Baumaßnahmen sind - so das Ergebnis einer aktuellen schalltechnischen Untersuchung² - gegenüber dem jetzigen Zustand eher Verringerungen der Lärmimmissionen zu erwarten. Durch Abschirmungseffekte treten nach Realisierung der Baumaßnahmen weitere Pegelminderungen ein. Damit bietet die Betriebserweiterung die Chance, den potenziellen Nutzungskonflikt zwischen Gewerbe und Wohnen weiter zu entschärfen. Das Vorhaben bietet außerdem die Möglichkeit, das Betriebsgelände optisch aufzuwerten und den Hallenkomplex für die Nachbarschaft ansehnlicher zu gestalten.

Für die zum Tornescher Weg orientierten zweigeschossigen Gebäudeteile am östlichen Rand des Hallenkomplexes soll langfristig die Option auf ein drittes und evt. viertes Geschoss mit Büros und Nebenräumen gesichert werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Betriebes am traditionellen Standort geschaffen und so die Arbeitsplätze in der Stadt Uetersen gesichert werden.

3 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan überwiegend als – zum Teil eingeschränktes – Gewerbegebiet festgesetzt. Lediglich der südwestliche Teil des jetzt zur Bebauung vorgesehenen Außenlagerplatzes ist bisher als Mischgebiet ausgewiesen.

Gewerbegebiete nach § 8 Baunutzungsverordnung dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben; so dass dieser Gebietstyp sowohl der heutigen als auch der künftigen Nutzung entspricht.

Der gesamte Änderungsbereich einschließlich des bestehenden Außenlagerplatzes wird mit der 1. Änderung als Gewerbegebiet festgesetzt. Aus dem geltenden Bebauungsplan wird die Abgrenzung des Teilgebietes GE/3 übernommen, das durch eine textliche Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen eingeschränkt wird. Damit wird ein wesentliches Element der nachbarschützenden Regelungen des Bebauungsplanes unverändert beibehalten.

Die Aufteilung in die drei Teilgebiete GE/1.1, GE/1.2 und GE/3 ergibt sich aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen für diese Teilbereiche. Die Einteilung in Teilbereiche im ursprünglichen Bebauungsplan wurde aufgegriffen. Die Teilgebiete GE/1.1 und GE/1.2 stellen wiederum

¹ Die Abbildung wurde von dem Architekten Matthias Pitzer (Elmshorn) im Auftrag der Firma HATLAPA erstellt.

² Siehe Abschnitt 8 der Begründung und die Anlage

Teilflächen aus dem ursprünglich festgesetzten, über den Änderungsbereich hinaus reichenden Teilgebiet GE/1 des ursprünglichen Bebauungsplanes dar.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

- **GRUNDFLÄCHENZAHL**

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Für den Änderungsbereich ist bisher eine GRZ 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der nach der Baunutzungsverordnung in einem Gewerbegebiet maximal zulässigen Ausnutzbarkeit. Diese Ausnutzung ist unverändert erforderlich, um den bestehenden Betrieb abzudecken sowie die notwendigen baulichen Erweiterungen zu ermöglichen.

- **GESCHOSSFLÄCHENZAHL**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet (bestandsabdeckend) eine GFZ 1,2 fest. Damit die geplanten baulichen Erweiterungen durchgeführt werden können, wird die GFZ für den gesamten Änderungsbereich auf GFZ 1,5 erhöht.

- **GEBÄUDEHÖHEN**

Als weiterer Bestimmungsfaktor für das Maß der baulichen Nutzung ist im geltenden Bebauungsplan Nr. 68 für das ursprüngliche Teilgebiet GE/1 die zulässige Traufhöhe auf (bestandsabdeckende) 11 m festgesetzt. Für das Teilgebiet GE/3 enthält der Bebauungsplan bisher keine entsprechende Festsetzung, weil eine hochbauliche Nutzung hier nicht vorgesehen war.

Für das Teilgebiet GE/1 wird mit der 1. Änderung die zulässige Traufhöhe auf 15,0 m erhöht. Dies ist erforderlich, um die teilweise Aufstockung auf bis zu vier Nutzungsebenen (Büros und Nebenräume) zu ermöglichen.

Im Teilgebiet GE/1.2 wird die zulässige Traufhöhe von 11,0 m unverändert beibehalten.

Für das Teilgebiet G/3 wird eine maximale Traufhöhe von 8,0 m zugelassen. Dies entspricht einer zweigeschossigen Bebauung. Durch diese vergleichsweise geringe zulässige Traufhöhe wird eine Abstufung der Gewerbebebauung zu dem angrenzenden Wohngebiet hin erreicht.

Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Erschließungsfläche auf dem Baugrundstück und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut, gemessen in Fassadenmitte.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die bisher strikt an die bei der Planaufstellung vorhandenen Gebäude angepassten Baugrenzen werden so erweitert, dass die geplanten Anbauten möglich werden. Vor allem aber wird auf dem bestehenden Außenlagerplatz eine überbaubare Grundstücksfläche neu festgelegt, so dass hier das Logistik-Zentrum errichtet werden kann.

Der Lagerplatz soll überbaut werden, d. h., die jetzige Nutzung soll ebenerdig fortgeführt werden.

3.4 Gliederung von Baugebieten

In den Gewerbegebieten Nr. 1.1 und 1.2 dürfen – wie bisher – je Quadratmeter folgende flächenbezogene Schalleistungspegelwerte L_W nicht überschritten werden:

tagsüber 60 dB(A)/qm
nachts 45 dB(A)/qm.

In dem Gewerbegebiet Nr. 3 dürfen auch künftig je Quadratmeter folgende flächenbezogene Schalleistungspegelwerte L_W nicht überschritten werden:

tagsüber 55 dB(A)/qm
nachts 40 dB(A)/qm.

Durch diese Beschränkung der zulässigen Lärmemissionen ist weiterhin gewährleistet, dass unzumutbare Beeinträchtigungen des benachbarten Wohngebietes nicht zu erwarten sind.

3.5 Erhaltung von Bäumen

Im Änderungsbereich befanden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 mehrere erhaltenswerte Bäume. Diese Bäume wurden als zu erhalten festgesetzt. Bis auf zwei Exemplare sind diese Bäume inzwischen nicht mehr vorhanden. Zum Erhalt festgesetzt werden deshalb nur noch die beiden verbliebenen Bäume. Die zugehörige textliche Festsetzung wird unverändert in die 1. Änderung übernommen.

3.6 Erhaltung von sonstigen Gehölzen

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 68 setzt entlang der J.-P.-Lange-Straße eine Fläche fest, auf der aufgrund ihrer Bedeutung für das Orts- und Straßenbild und die Einbindung der Neubebauung vorhandene Gehölzstrukturen erhalten und - wo nötig - ergänzt werden sollten.

Für den in den Änderungsbereich hinein reichenden Abschnitt dieser Fläche wird zur Absicherung des inzwischen vorhandene Bestandes anstelle einer Festsetzung für eine Neuanpflanzung eine Erhaltungsfestsetzung formuliert. Demnach ist die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Gehölzfläche (Hecke mit eingestreuten Bäumen) dauerhaft zu erhalten. Die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen RAS - LG 4, sind zu beachten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz an gleicher Stelle zu leisten.

3.7 Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen werden unverändert aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Die Gliederung von Teil B – Text – des ursprünglichen Bebauungsplanes wird beibehalten. Festsetzungen oder Teile von Festsetzungen, die für den Änderungsbereich nicht zutreffen, werden ausgelassen.

Die inhaltlich unverändert übernommenen Regelungen betreffen

- die Zulässigkeit von Nebenanlagen
- die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen
- die Begrünung von Stellplatzflächen
- das Anlegen einer Pflanzfläche entlang der Heidgrabener Straße
- die Oberflächengestaltung von Stellplätzen und deren Zufahrten
- baulicher Schallschutz für das ausnahmsweise zulässige betriebsgebundene Wohnen zum Schutz vor Verkehrslärm.

4 Ver- und Entsorgung

Alle zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes notwendigen Anlagen und Einrichtungen sind vorhanden. Bei Bedarf erfolgt eine vorhabenbezogene Ergänzung und Erweiterung.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. In den Straßen am Rande des Plangebietes sind Schmutzwasserleitungen vorhanden, die auch das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser aufnehmen können.

Das Plangebiet ist bzw. wird an die bestehende Regenwasserkanalisation angeschlossen. Das Plangebiet ist auch bereits heute überwiegend bebaut bzw. versiegelt. Eine wesentliche Erhöhung des Abflusses ist deshalb nicht zu erwarten.

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung.

5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über die das Plangebiet begrenzenden, bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen. Ausbaumaßnahmen im öffentlichen Straßennetz werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

6 Eingriffsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren zu entscheiden. Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes soweit als möglich im Plangebiet selbst gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden. Zu der Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplans auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

Nach § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Für Vorhaben nach den §§ 30, 33 u. 34 BauGB ist die Eingriffsregelung nicht und bei Änderungen von Bebauungsplänen nur bedingt anzuwenden.

Der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten über das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht führt unter Punkt 2.1 aus:

„ ... Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne der Eingriffsdefinition festsetzt. ... Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, bereiten dagegen keine Eingriffe vor. Gleiches gilt bei Überplanungen bereits beplanter Bereiche, wenn die Änderung keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB)“.

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft einen bereits bebauten Bereich in einer innerörtlichen Lage. Das Maß der baulichen Nutzung (mögliche Grundflächen) bleibt für die Flächen, die im alten Bebauungsplan Nr. 68 als GE-Flächen festgesetzt waren, unverändert.

Ein kleinerer Bereich (ca. 550 m²) wurde im alten Bebauungsplan als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,25 (+ 50 % Überschreitung= 37,5 % zulässige Versiegelung) festgesetzt. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird auch hier eine Gewerbenutzung mit einer GRZ von 0,80 (= 80 % zulässige Versiegelung) festgesetzt. Aufgrund der neuen Festsetzung erhöht sich die zulässige Versiegelung um 42,5 % was rechnerisch einer zulässigen Erhöhung der Versiegelung um

$550 \text{ qm} \times 42,5 \% = 234 \text{ qm}$

entspricht.

Aufgrund der Ortslage (Innenbereich), der baulichen Bestandssituation (bereits beplant und bebaut bzw. versiegelt) und der planungsrechtlich / rechnerisch nur geringfügigen Versiegelungserhöhung, ergibt sich kein ausgleichspflichtiger Eingriff in das Schutzgut Boden.

Einige der im alten Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume wurden zwischenzeitlich mit einer Fällgenehmigung entfernt, so dass auch hier kein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt.

Die weiteren Schutzgüter werden nicht stärker beeinträchtigt, als dies bereits nach dem geltenden Planungsrecht zu erwarten war.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bereitet somit keinerlei Eingriffe vor, die zu einem Ausgleichserfordernis führen könnten.

7 Altablagerungen

Sollten bei Baumaßnahmen Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung und/oder eine Belastung oder Kontamination des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt – Bodenschutz - beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

Auffälliger/verunreinigter Bodenaushub ist bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund zu schützen (z. B durch Folien oder Container).

Bei Funden oder auffälligen Erdarbeiten ist die Arbeit zu unterbrechen; die Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen.

8 Lärmschutz

8.1 Schallimmissionsuntersuchung

Zu dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 68 wurde 1997 eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Da die beabsichtigten Bauvorhaben auf der Grundlage der zum Teil aus diesem Gutachten abgeleiteten Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes nicht zulässig sind, wurde zum Nachweis der Verträglichkeit des (erweiterten) Betriebes mit der Nachbarschaft ein neues Gutachten beauftragt. Das als Anlage beigefügte Gutachten³ ist Bestandteil dieser Begründung, weshalb wegen der Einzelheiten auf diese Anlage verwiesen wird.

Ausgangspunkt des Gutachtens sind die heutigen Emissionen aus dem Betrieb der Firma HATLAPA. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

- Nach Errichtung der geplanten Gebäude werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den benachbarten Wohnhäusern sowohl nach Realisierung des 1. Bauabschnittes als auch des 2. und 3. Bauabschnittes eingehalten.

³ Schallimmissionsuntersuchung zu geplanten baulichen Erweiterungen und Aufstockung von Gebäudeteilen der Maschinenfabrik HATLAPA mit planungsrechtlicher Absicherung durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 der Stadt Uetersen, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln

- Die geringfügige rechnerische Überschreitung an drei Immissionsorten (IO 4 – 6) an einem der nächstgelegenen mehrgeschossigen Wohngebäude um 1 dB(A) nach Realisierung des 1. Bauabschnittes liegt im Rahmen der Prognoseunsicherheit und ist nach Auffassung des Gutachters vernachlässigbar. Gegenüber dem jetzigen Zustand sind durch die mit dem Bauvorhaben verbundene Sanierung der Staplerfahrwege Verringerungen der Lärmimmissionen zu erwarten. Durch Abschirmungseffekte treten nach Realisierung des 2. und 3. Bauabschnittes weitere Pegelminderungen ein.

Hierbei ist vorausgesetzt, dass folgende Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden:

- Glatte Oberflächenbefestigung der Fahrwege südwestlich der Hallen, sodass das Schlagen der Gabeln der Stapler bei Leerfahrten vermieden wird
- Anbringung von schallabsorbierenden Platten unter der Decke des aufgeständerten Bürogebäudes über dem Außenlagerplatz sowie unter der Überdachung und der Decke des teilweise aufgeständerten Bürogebäudes im Bereich des Warenein-/ausgangs (Vermeidung von Reflexionen an den Decken)
- Schließen der Tür des Kompressortestraumes bei Testbetrieb (ggf. Installation von Be- und Entlüftungen über Schalldämpfer).

Diese betrieblichen Schallschutzmaßnahmen bedürfen keiner Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68. Die Umsetzung kann durch entsprechende Auflagen in der Baugenehmigung sichergestellt werden.

Die Festsetzung der 2,5 m hohen Lärmschutzwand unter Nr. 1.1 des gültigen Bebauungsplanes Nr. 68 kann zur Absicherung des Bestandes der errichteten Bretterwand erhalten bleiben, auch wenn die realisierte Wand nur eine eingeschränkte Schallschutzfunktion aufweist (und bei den Lärmimmissionsberechnungen daher nicht berücksichtigt wurde).

Die im gültigen Bebauungsplan Nr. 68 festgesetzte Gliederung des Gewerbegebietes und die Abstufung der flächenbezogenen Schalleistungspegel können unverändert in die 1. Änderung übernommen werden.

8.2 Konsequenzen für die Planung

In der textlichen Festsetzung zur Lärmschutzwand wird im Hinblick auf eine künftige Erneuerung dieser Anlage das geforderte Flächengewicht von 5 kg/m² erhöht. Nach DIN ISO 9613-2 muss eine Wand ein Flächengewicht von mindestens 10 kg/m² aufweisen, um als Lärmschutzwand zu wirken.

Darüber hinaus sind vom ursprünglichen Bebauungsplan abweichende oder zusätzliche Festsetzungen nicht erforderlich.

9 Umweltprüfung

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches ist grundsätzlich zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erhebli-

chen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht⁴ bildet einen gesonderten Teil der Begründung (siehe folgendes Kapitel).

10 Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch

10.1 Einleitung

10.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

Um den kurz- und mittelfristigen Bedarf an baulichen Büro- und Logistikflächen verwirklichen zu können, plant die Maschinenfabrik HATLAPA am Standort in Uetersen bauliche Erweiterungen und die Aufstockung von Gebäudeteilen.

Da die beabsichtigten Bauvorhaben auf der Grundlage der Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes nicht zulässig sind, soll der Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Absicherung der Baumaßnahmen hinsichtlich der bebaubaren Flächen und der Baugrenzen im Rahmen der 1. Änderung angepasst werden. Der 1. Änderungsbereich umfasst mit ca. 1,99 ha etwa das mittlere Drittel des Bebauungsplangebietes Nr. 68.

Es werden drei Gewerbegebietsbereiche (GE 1.1, GE 1.2 und GE 3) jeweils mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,5 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung (mögliche Grundflächen) bleibt für die meisten Flächen, die im alten Bebauungsplan Nr. 68 als GE-Flächen festgesetzt waren, unverändert. Ein kleinerer Bereich wurde im alten Bebauungsplan als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,25 festgesetzt; in der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird auch hier eine Gewerbenutzung mit einer GRZ von 0,80 festgesetzt.

Aus Gründen des Schallschutzes und zum Schutz von Natur und Landschaft werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen.

10.1.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

In Fachgesetzen und Fachplänen sind Ziele des Umweltschutzes die speziell für diesen Bauleitplan von Bedeutung sind nicht festgelegt. Entsprechend waren solche Ziele bei der Planung nicht zu berücksichtigen.

⁴ Der Umweltbericht wurde – wie der Abschnitt „Eingriffsregelung“ - erstellt von: Landschaftsarchitektur Zumholz (Norderstedt).

10.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

10.2.1 Derzeitiger Umweltzustand

Bei den in den Änderungsbereich einbezogenen Flächen handelt es sich um einen Teil des bebauten Betriebsgeländes der Firma HATLAPA.

Der Bereich stellt sich als ein bereits nahezu vollständig mit großen Hallen, Lager- und Stellplatzflächen bebauter und versiegelter Bereich dar.

Nicht befestigte Freiflächen sind mit Ausnahme schmaler Vegetationsstreifen im Bereich weniger vorhandener Bäume und eines Gehölzstreifens am südlichen Gebietsrand nicht vorhanden.

Boden, Wasser (Grundwasser), Natur (Arten und Lebensgemeinschaften) und Landschaft des Änderungsbereiches besitzen somit nur eine sehr geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder andere Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich des Bauleitplanes oder in dessen Nähe ebenso wenig vorhanden wie Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder archäologisch bedeutende Landschaften.

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Hinweise auf Altlasten aus früheren Nutzungen von Grundstücken im Plangebiet liegen zur Zeit nicht vor.

Die Belange des Schallschutzes sind in der Bauleitplanung als Bestandteil der "allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse" im Sinne des § 1, Abs. 6 Nr. 1 *Baugesetzbuch* zu berücksichtigen. Vom Grundsatz ist damit die für die planungsrechtliche Beurteilung maßgebende *DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" vom Juli 2002* anzuwenden. Bei der Beurteilung von Industrie- und Gewerbelärmimmissionen verweist die *DIN 18005-1* auf die *TA Lärm*. Die *TA Lärm* gilt für Betriebe und Anlagen, die als genehmigungsbedürftige bzw. nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des *Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)* unterliegen

Die Belange des Schallschutzes wurden im Rahmen einer Schallimmissionsuntersuchung durch das Büro Dipl. Ing. Volker Ziegler untersucht und in einem Gutachten vom 08.08.2005 dargestellt. Gemäß Gutachten werden die Geräuschimmissionen mit dem Programm LIMA, Version 4.3 durch Schallausbreitungsberechnungen auf der Grundlage der *DIN ISO 9613-2 [3]* ermittelt. Ausgehend von den Schalleistungen der derzeitigen Betriebsvorgänge und -anlagen werden die Immissionspegel in Abhängigkeit der Entfernungen zwischen den Schallquellen und den Immissionsorten berechnet.

Der Gutachter kommt zusammenfassend zu folgender Aussage:

- Nach Errichtung der geplanten Gebäude werden die Immissionsrichtwerte der *TA Lärm* an den benachbarten Wohnhäusern sowohl nach Realisierung des 1. Bauabschnittes als auch des 2. und 3. Bauabschnittes eingehalten. Die geringfügige rechnerische Überschreitung an IO 4 - IO 6 um 1 dB(A) nach Realisierung des 1. Bauabschnittes liegt im Rahmen der Prognoseunsicherheit und ist vernachlässigbar. Gegenüber dem jetzigen Zustand sind durch die mit dem Bauvorhaben verbundene Sanierung der Staplerfahrwege Verringerungen der Lärmimmissionen zu erwarten. Durch Abschirmungseffekte treten nach Realisierung des 2. und 3. Bauabschnittes weitere Pegelminderungen ein.

- Es werden Schallschutzmaßnahmen zu Oberflächenbefestigungen von Fahrwegen, Anbringung von schallabsorbierenden Platten unter Decken und Dächern und das Schließen der Tür des Kompressortestraumes bei Testbetrieb vorgeschlagen, die über Auflagen in der Baugenehmigung sichergestellt werden sollen. Weiterhin wurden im Gutachten Empfehlungen zu Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 ausgesprochen.

Der Änderungsbereich ist weder selbst besonderen Beeinträchtigungen ausgesetzt noch gehen von ihm Auswirkungen aus, die andere Gebiete erheblich beeinflussen könnten.

10.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 ermöglicht im Wesentlichen die Veränderung der Baugrenzen und der zulässigen Geschossflächenzahl, die GRZ sowie die Festsetzungen zum Schallschutz und zum Schutz von Natur und Landschaft bleiben in der 1. Änderung des Bebauungsplanes nahezu gleich.

Über das geltende Planungsrecht hinaus gehende Versiegelungen werden nicht vorbereitet

Der Umweltzustand verändert sich durch die, durch den Bauleitplan vorbereitete, Nutzungsänderung nicht. Einige der im alten Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume wurden zwischenzeitlich mit einer Fällgenehmigung entfernt.

Grundsätzlich wird sich der Umweltzustand durch die Planung nicht erheblich anders entwickeln als ohne Durchführung der Planung, da bereits heute fast der gesamte Bereich überbaut/ versiegelt ist .

10.2.3 Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen

Im Rahmen der 1. Änderung werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen durch folgende Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes getroffen:

- Festsetzungen zum Erhalt von zwei Bäumen (Eichen mit Kronendurchmessern über 12 m)
- Festsetzung zum Erhalt einer Gehölzfläche am Südrand des Gebietes
- Festsetzung zum Anpflanzen einer Gehölzfläche am Nordrand des Gebietes
- Festsetzung einer lückenlosen, mind. 2, 5 m hohen Lärmschutzwand zum westlich (außerhalb) angrenzenden Allgem. Wohngebiet, die zu begrünen ist.
- Festsetzungen zum baulichen Schallschutz (Lärmpegelbereiche)
- Festsetzungen für Stellplatz- und Garagenanlagen (Begrünung, wasserdurchlässige Befestigung)

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht, da es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Betriebes auf einem in den übrigen Bereichen baulich bereits maximal ausgeschöpften Areal handelt.

10.3 Zusätzliche Angaben

Als Grundlage für die Ermittlung der Immissionen aus der Nutzung als Maschinenfabrik (Produktion, Wareneingang, -lagerung, -ausgang) wurden herangezogen:

- *DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" vom Juli 2002*
- bei der Beurteilung von Industrie- und Gewerbelärmimmissionen verweist die *DIN 18005-1* auf die *TA Lärm*
- die *TA Lärm* gilt für Betriebe und Anlagen, die als genehmigungsbedürftige bzw. nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des *Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)* unterliegen
- Die Geräuschimmissionen werden mit dem Programm LIMA, Version 4.3 durch Schallausbreitungsberechnungen auf der Grundlage der *DIN ISO 9613-2* [3] ermittelt

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

Die Umsetzung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen soll über die baurechtlichen Vorschriften im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Da weitere erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten sind, werden Maßnahmen zu deren Überwachung nicht erforderlich.

10.4 Zusammenfassung

Um den Bedarf an baulichen Büro- und Logistikflächen verwirklichen zu können, plant die Maschinenfabrik HATLAPA am Standort in Uetersen bauliche Erweiterungen und die Aufstockung von Gebäudeteilen.

Da die beabsichtigten Bauvorhaben auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplanes nicht zulässig sind, soll der Bebauungsplan im Rahmen der 1. Änderung angepasst werden. Der 1. Änderungsbereich umfasst mit ca. 1,99 ha etwa das mittlere Drittel des Bebauungsplangebietes Nr. 68.

Der Bereich stellt sich als ein bereits nahezu vollständig mit großen Hallen, Lager- und Stellplatzflächen bebauter und versiegelter Bereich dar. Nicht befestigte Freiflächen sind mit Ausnahme schmaler Vegetationsstreifen nicht vorhanden.

Boden, Wasser (Grundwasser), Natur (Arten und Lebensgemeinschaften) und Landschaft des Änderungsbereiches besitzen somit nur eine sehr geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Schutzgebiete und -objekte sind nicht vorhanden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 ermöglicht im Wesentlichen die Veränderung der Baugrenzen und der zulässigen Geschossflächenzahl. Über bereits heute vorhandene bzw. zulässige werden keine Versiegelungen vorbereitet.

Der Umweltzustand verändert sich durch die, durch den Bauleitplan vorbereitete, Nutzungsänderung nicht. Einige der im alten Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume wurden zwischenzeitlich mit einer Fällgenehmigung entfernt.

Aus Gründen des Schallschutzes und zum Schutz von Natur und Landschaft werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen getroffen:

- Festsetzungen zum Erhalt und Anpflanzen von Gehölzen
- Festsetzung einer begrünten Lärmschutzwand
- Festsetzungen zum baulichen Schallschutz (Lärmpegelbereiche).

11 Kosten

Der Stadt Uetersen entstehen im Zusammenhang mit der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 keine Kosten.

Die Begründung wurde von der Ratsversammlung am gebilligt.

Uetersen, den

.....

Bürgermeister