

# Stadt Uetersen (Kreis Pinneberg)



**Bebauungsplan Nr. 78**  
für das Gebiet südlich „Großer Sand“  
und „Stiefelgang“, nördlich „An der  
Klosterkoppel“ und westlich „Gerber-  
straße“

## Begründung

Stand: 11.09.2008

## Stadt Uetersen

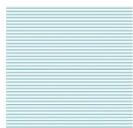
### Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78

für das Gebiet südlich „Großer Sand“ und „Stiefelgang“, nördlich „An der Klosterkoppel“ und westlich „Gerberstraße“

#### Auftraggeber:

GROGA Immobilien  
GmbH & Co. KG  
Neue Bürger Straße 39  
25554 Wilster

#### Auftragnehmer:



**MAYSACK-  
SOMMERFELD  
STADTPLANUNG**

Mittelweg 1  
25355 Barmstedt  
Tel.: (04123) 683 19 80  
Fax: (04123) 921 88 44  
Email: buero@m-s-stadtplanung.de  
Internet: www.m-s-stadtplanung.de

#### Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Wolfgang Maysack-Sommerfeld  
Dipl.-Ing. Maren Nath

BET. D. BEHÖRDEN	AUSLEGUNG		EINGESCHR. BET.	INKRAFTTRETEN
	1. Ausl.	2. Ausl.		

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETES, ALLGEMEINES</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN</b>	<b>7</b>
<b>3.1</b>	<b>Geltendes Planungsrecht</b>	<b>7</b>
<b>3.2</b>	<b>Beschleunigtes Verfahren</b>	<b>7</b>
3.2.1	Geplante Grundfläche	8
3.2.2	Schutzgebiete nach EU-Recht	8
3.2.3	Vorprüfung nach UVPG	9
3.2.4	Fazit	10
<b>3.3</b>	<b>Prüfung der Umweltverträglichkeit</b>	<b>10</b>
<b>3.4</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsregelung</b>	<b>10</b>
<b>3.5</b>	<b>Berichtigung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN</b>	<b>12</b>
<b>4.1</b>	<b>Nutzungs- und Bauungskonzept</b>	<b>12</b>
<b>4.2</b>	<b>Sondergebiet „Einzelhandel“</b>	<b>13</b>
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	13
4.2.3	Bauweise	15
4.2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	15
4.2.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	15
4.2.6	Fassadenbegrünung	16
4.2.7	Werbeanlagen	16
<b>5</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>16</b>
<b>5.1</b>	<b>Regen- und Schmutzwasser</b>	<b>16</b>
<b>5.2</b>	<b>Strom-, Wasser- und Gasversorgung, Telekommunikation</b>	<b>16</b>
<b>5.3</b>	<b>Müllabfuhr</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG</b>	<b>17</b>
<b>6.1</b>	<b>Anbindung an das Straßennetz und ÖPNV</b>	<b>17</b>
<b>6.2</b>	<b>Aufhebung der Gerberstraße</b>	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>18</b>
<b>7.1</b>	<b>Erhaltung von Bäumen</b>	<b>18</b>
<b>7.2</b>	<b>Anpflanzen von Bäumen</b>	<b>18</b>
<b>7.3</b>	<b>Sonstige Anpflanzungen</b>	<b>19</b>
	<b>ALTABLAGERUNGEN</b>	<b>19</b>

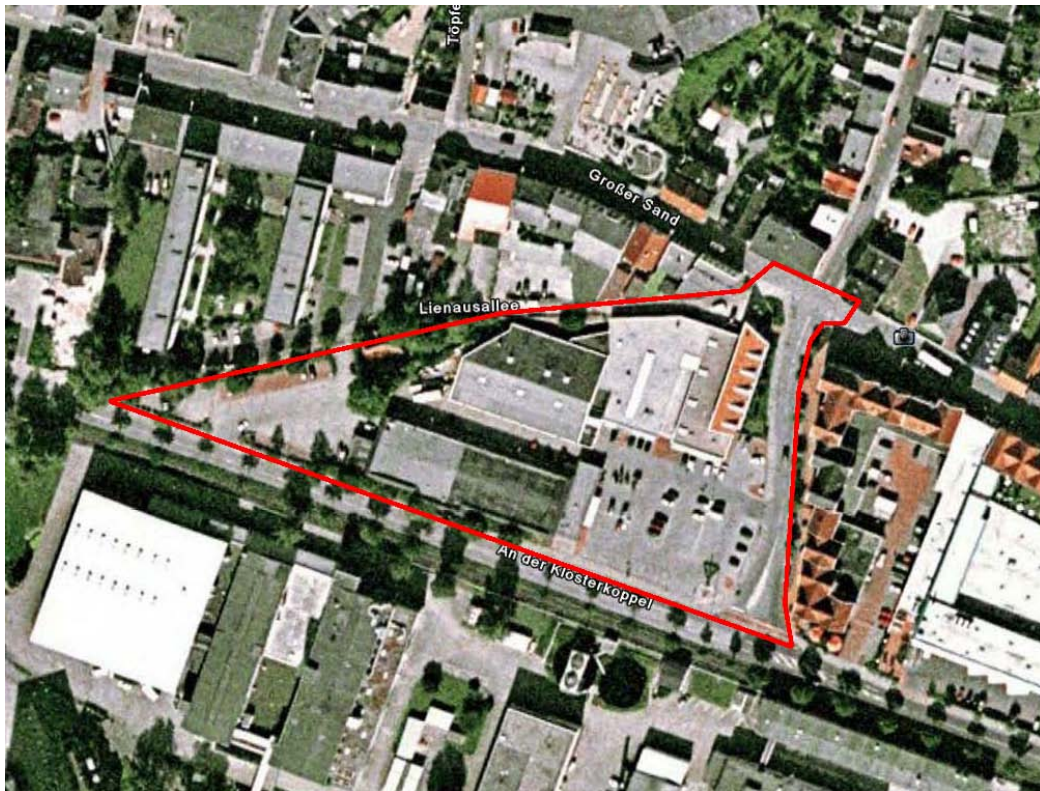
<b>8</b>	<b>LÄRMSCHUTZ</b>	<b>20</b>
8.1	Allgemeines	20
8.2	Gewerbelärm	20
8.3	Verkehrslärm	21
8.4	Gesamtlärm	21
8.5	Konsequenzen für die Planung	21
<b>9</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>22</b>
<b>10</b>	<b>KOSTEN</b>	<b>22</b>

**Anlagen:**

1. UVP-Vorprüfung
2. Schalltechnische Untersuchung

# 1 Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Das ca. 1,6 ha große Plangebiet liegt südlich des „Großen Sandes“ und des „Stiefelgangs“ (ehemals Lienausallee), westlich der Gerberstraße und nördlich der Straße „An der Klosterkoppel“. Das Gebiet liegt ca. 450 m östlich der Stadtmitte bzw. der Fußgängerzone. Das (maßstabslose) Luftbild zeigt das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung.



Das Plangebiet umfasst die Gebäude und Stellplätze des vorhandenen Nahversorgungszentrums „An der Klosterkoppel“ sowie die Verkehrsflächen der Gerberstraße, des „Stiefelgangs“ sowie im Einmündungsbereich der Gerberstraße einen kurzen Abschnitt des „Großen Sandes“.

Im Süden grenzt das Plangebiet an die Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 431 („An der Klosterkoppel“). Parallel zur B 431 verläuft das Gleis der (früheren) Uetersener Eisenbahn, das heute ausschließlich für den Güterverkehr genutzt wird. Die Flächen südlich der beiden Verkehrstrassen werden gewerblich-industriell genutzt.

Die Grundstücke östlich des Plangebietes werden im Rahmen eines Kerngebietes genutzt und sind wesentlich durch (großflächige) Einzelhandelsnutzungen geprägt. Die Flächen nördlich des Plangebietes werden gemischt genutzt, wobei das Wohnen unterschiedlich hohe Anteile aufweist.

Das Plangebiet selbst ist aufgrund der früheren gewerblichen und jetzigen Einzelhandelsnutzung stark überformt. Es fällt von etwa 5,0 m ü.NN im Bereich des „Stiefelgangs“ zur Bundesstraße auf etwa 3,4 m ü.NN ab.

## 2 Planungsanlass und Planungsziele

---

In dem Plangebiet ist seit 1981 ein SB-Markt mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorhanden. Zuvor wurde das Gelände gewerblich genutzt (Lederfabrik und Gerberei). Ende der 1990er Jahre wurde zusätzlich ein Baumarkt errichtet. Inzwischen werden alle Gebäude im Plangebiet durch verschiedene Einzelhandelseinrichtungen genutzt. Wohnungen sind im Obergeschoss des einzigen zweigeschossigen Gebäudes an der Ecke „Gerberstraße“ / „Großer Sand“ vorhanden.

Von derzeit rund 3.440 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfallen rund 2.850 m<sup>2</sup> auf den großflächigen Einzelhandel mit Lebensmitteln und Getränken sowie Randsortimenten aus dem Nonfood-Bereich). Ca. 850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfallen auf den sonstigen Einzelhandel mit Schwerpunkten bei Textilien, Elektrogeräten und Bürobedarf.

Die zur Verfügung stehenden Ladeneinheiten entsprechen jedoch insbesondere hinsichtlich ihrer Größe nicht mehr heutigen und zukünftigen Anforderungen. Entwicklungsmöglichkeiten für die einzelnen Geschäfte sind nicht vorhanden. Außerdem stehen Stellplätze nicht in ausreichender Zahl zur Verfügung. Die bisherige Situation im Plangebiet ist wenig strukturiert, die Flächen sind zum Teil unzureichend genutzt. Es besteht auf längere Sicht die Gefahr des sog. „Trading down“ (Trading down = Herabsetzung von Leistung und Qualität eines Produkts, eines Sortiments, einer Verkaufseinrichtung oder - wie hier – eines ganzen Versorgungsgebietes).

Um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung dieses Planbereiches zukunftsgerichtet zu stärken und weiter zu entwickeln, soll deshalb der Bebauungsplan Nr. 78 aufgestellt werden. Durch den Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Umstrukturierung und Erweiterung des etablierten Nahversorgungszentrums „An der Klosterkoppel“ geschaffen werden.

Vorrangiges Ziel der Planung ist nicht die Neuansiedlung von Betrieben. Vielmehr geht es darum, den vorhandenen (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben zu neuen, größeren und damit den aktuellen und zukünftigen Anforderungen entsprechenden Läden zu verhelfen. Andere Betriebe werden lediglich innerhalb des Nahversorgungszentrums umgesetzt. Lediglich ein Drogeriemarkt soll zusätzlich angesiedelt werden. Die bauliche und nutzungsmäßige Umstrukturierung erfordert den Abbruch eines Teils des Gebäudebestandes und die Errichtung neuer Gebäude mit größeren Nutzungseinheiten. Damit erfolgt eine Vergrößerung der Verkaufsflächen auf insgesamt rund 5.600 m<sup>2</sup>.

Die Verkehrsfläche der „Gerberstraße“ soll aufgehoben und in das Sondergebiet einbezogen werden. Dadurch wird Platz für zusätzliche Stellplätze gewonnen, die für das (vergrößerte) Nahversorgungszentrum dringend benötigt werden. Zwischen „Großer Sand“ im Norden und „An der Klosterkoppel“ im Süden soll jedoch auch nach der Umgestaltung eine Verbindung für den allgemeinen Fahrverkehr bestehen bleiben.

## 3 Rechtlicher Planungsrahmen

### 3.1 Geltendes Planungsrecht

Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes sollte bereits Ende der 1980er Jahre das Plangebiet zum größten Teil als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ dargestellt werden. Parallel dazu wurde der Bebauungsplan Nr. 51 aufgestellt, der die Ausweisung eines Sondergebietes „Einzelhandel“ vorsah. Beide Bauleitplanverfahren wurden bis zur abschließenden Beschlussfassung bzw. bis zum Satzungsbeschluss durchgeführt. Aufgrund eines Verfahrensfehlers bereits beim Aufstellungsbeschluss hätten beide Aufstellungsverfahren erneut durchgeführt werden müssen; dies unterblieb jedoch.

Somit weist der wirksame Flächennutzungsplan (gemeinsamer Flächennutzungsplan der Städte Tornesch und Uetersen sowie der Gemeinden Heidgraben und Moorrege) das Plangebiet als gemischte Baufläche aus (siehe folgende – maßstabslose - Abbildung). Eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) existiert für das Plangebiet nicht.



### 3.2 Beschleunigtes Verfahren

Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wurde zu Beginn des Jahres 2007 durch eine Änderung des Baugesetzbuches ein beschleunigtes Verfahren eingeführt. Dabei gilt, dass

- entsprechende Bebauungspläne keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen, wenn sie in ihrem Geltungsbereich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festsetzen;
- keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen dürfen und
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden dürfen, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Bezüglich dieser Zulässigkeitsvoraussetzungen gilt für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 folgendes:

### 3.2.1 Geplante Grundfläche

Bei einer Größe des Plangebietes von ca. 1,6 ha könnte selbst bei einer vollständigen Überbauung / Versiegelung der Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche nicht annähernd erreicht werden.

### 3.2.2 Schutzgebiete nach EU-Recht

Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 2323-392 „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“ (hier: Unterlauf der Pinnau) ist in der Luftlinie ca. 130 m entfernt. Die übergreifenden Erhaltungsziele für dieses Teilgebiet sind wie folgt formuliert<sup>1</sup>:

„Erhaltung oder ggf. Wiederherstellung

- des Tideeinflusses mit der charakteristischen Brack- und Süßwasserzonierung einschließlich der Lebensgemeinschaften,
- der noch vorhandenen Überflutungsdynamik,
- der weitgehend natürlichen Bodenstruktur und Morphodynamik,
- der biotopprägenden hydrochemischen und hydrophysikalischen Gewässerverhältnisse und Prozesse der Ästuarzuflüsse,
- der weitgehend natürlichen Sedimentations- und Strömungsverhältnisse sowie der weitgehend natürlichen Dynamik im Fluss- und Uferbereich,
- der weitgehend unbeeinträchtigten Bereiche,
- der unverbauten, unbegradigten oder sonst wenig veränderten oder regenerierten Flussabschnitte ohne Ufer- und Sohlenbefestigung, Stauwerke, Wasserausleitungen,

<sup>1</sup> Quelle: <http://www.umweltdaten.landsh.de/public/natura/pdf/erhaltungsziele/DE-2323-392.pdf>

- des Laichgebietes für Fischarten,
- der Funktion als barrierefreie Wanderstrecke für an Wasser gebundene Organismen insbesondere zahlreicher Fischarten und Neunaugen zu Laichgebieten an den Oberläufen.“

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FHH-Gebietes durch die bauliche Nutzung eines innerstädtischen, allseitig von Bebauung umgebenen Bereichs ohne räumlichen Bezug zum Schutzgebiet sind nicht ersichtlich.

Vogelschutzgebiete sind in der näheren oder weiteren Umgebung nicht ausgewiesen. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet ist ca. 20 km entfernt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Vogelschutzgebieten sind somit nicht ersichtlich.

### 3.2.3 Vorprüfung nach UVPG

Gemäß der Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.6.2 ist für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> zulässiger Geschossfläche durch eine allgemeine Vorprüfung abzuklären, ob eine UVP erforderlich ist. Eine UVP ist bei einem solchen Bebauungsplan dann durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde (Gemeinde / Stadt) aufgrund überschlägiger Prüfung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären. Bei den Vorprüfungen ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden.

Das beschleunigte Verfahren ist nur dann zulässig, wenn diese Vorprüfung zu dem Ergebnis kommt, dass das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

In der durchgeführten Vorprüfung<sup>2</sup> wurden die für die Beurteilung einer evtl. erforderlichen Umweltverträglichkeitsprüfung notwendigen Daten zusammengestellt und anhand der Systematik der Anlage 2 zum UVPG mit der Vorprüfung des Einzelfalles nach §3c UVPG abgearbeitet.

Es wurden die mit Sicherheit zu erwartenden Eingriffe, die Wahrscheinlichkeit anderer Umweltauswirkungen und die geplanten Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

Aufgrund der Vorprüfung hat sich keine Notwendigkeit für eine Umweltverträglichkeitsprüfung ergeben.

Die als Anlage beigefügte Vorprüfung ist Bestandteil dieser Begründung. Wegen der Einzelheiten wird deshalb auf die Anlage verwiesen.

---

<sup>2</sup> ZUMHOLZ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR: UVP-Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 78 Stadt Uetersen, Norderstedt, 23.06.2008

### **3.2.4 Fazit**

Die o. a. Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind damit in diesem Fall erfüllt. Der Bebauungsplan Nr. 78 wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gilt u. a. Folgendes:

- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB sind entsprechend anwendbar;
- Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt, soweit nicht die Grundfläche von 20 000 Quadratmetern überschritten wird.

## **3.3 Prüfung der Umweltverträglichkeit**

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) ist grundsätzlich zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Wird jedoch wie in diesem Fall ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, sind die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

## **3.4 Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

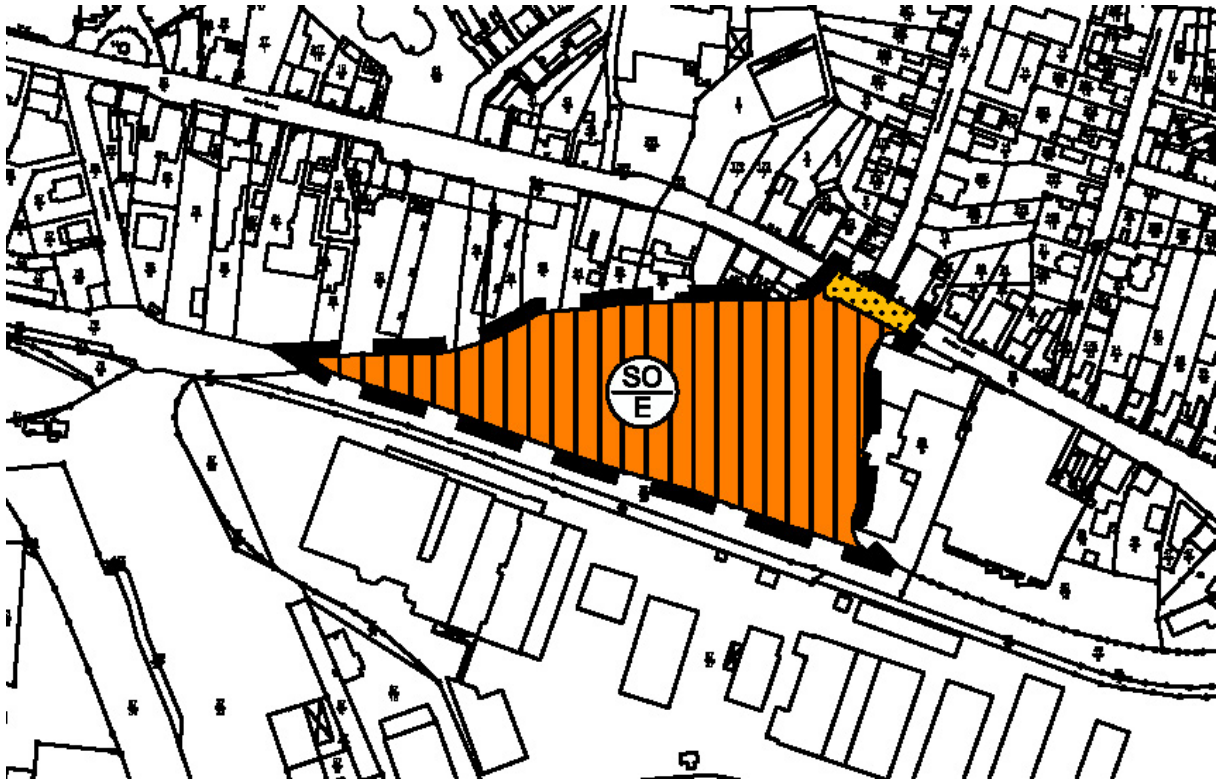
Wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ist ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich, sofern die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt deshalb nicht.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet bereits heute hochgradig bebaut und versiegelt ist, so dass insoweit durch den Bebauungsplan keine erheblichen Veränderungen vorbereitet werden.

## **3.5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, ohne dass der Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren geändert oder ergänzt werden muss. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf hierbei nicht beeinträchtigt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Mischgebiet dar. Die Gerberstraße ist als Verkehrsfläche dargestellt. Da der Bebauungsplan eine im Flächennutzungsplan dargestellte Mischgebietsfläche sowie eine Verkehrsfläche als Sondergebiet festsetzt, ist dieser nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Wege der Berichtigung ist insoweit im Flächennutzungsplan ebenfalls eine Sondergebietsfläche darzustellen (siehe folgende - maßstabslose - Abbildung).



Das Plangebiet ist bereits heute fast ausschließlich von Einzelhandelsnutzungen belegt und entspricht damit in der Realität einem Kerngebiet oder eben einem Sondergebiet „Einzelhandel“. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen – nach Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes entstandenen – Nutzungen stimmt der Flächennutzungsplan mit der Realität bereits heute nicht mehr überein. Die Revitalisierung, Stärkung und Fortentwicklung eines seit Jahren bestehenden Nahversorgungszentrums ist aus städtebaulicher und ortsplannerischer Sicht sinnvoll und aufgrund der unmittelbaren Nähe des Standorts zur Innenstadt und der Verflechtungen zwischen beiden Geschäftsbereichen unbedingt wünschenswert.

Die heutige Gerberstraße ist im Verkehrswegenetz der Stadt Uetersen von untergeordneter Bedeutung. Hauptsächlich dient sie heute bereits als Zufahrt zu dem Nahversorgungszentrum.

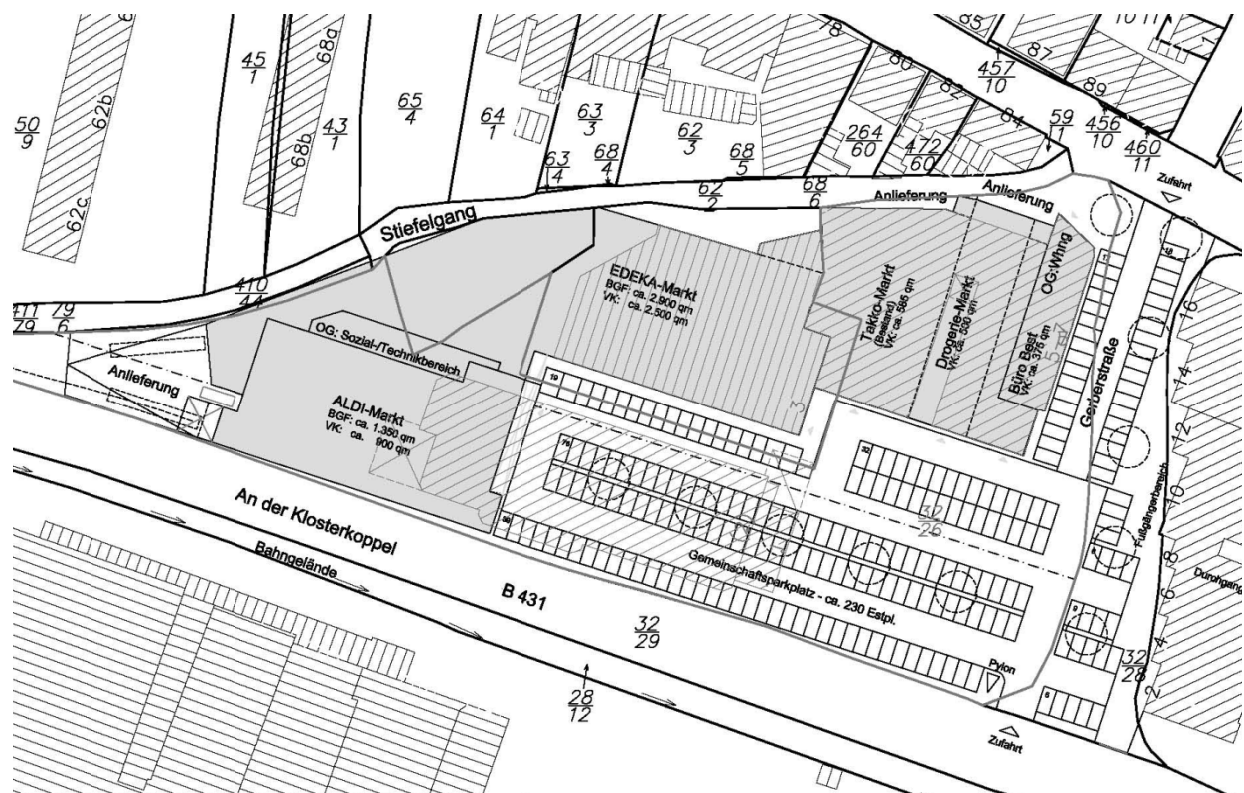
Durch die Abweichung vom Flächennutzungsplan wird deshalb die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Der Bebauungsplan greift – unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und Gegebenheiten - auch nicht in das planerische Gesamtkonzept des Flächennutzungsplanes ein.

## 4 Städtebauliche Maßnahmen

### 4.1 Nutzungs- und Bauungskonzept

Das Konzept für die Umgestaltung des Nahversorgungszentrums „An der Klosterkoppel“<sup>3</sup> sieht vor, den bestehenden EDEKA-Markt abzubauen und die anderen Bestandsgebäude in das neue Konzept zu integrieren (siehe die folgende, nicht maßstäbliche Abbildung). Ein Neubau im südwestlichen Bereich des Plangebietes komplettiert das Nahversorgungszentrum. Die bisherigen Nutzungen bleiben weitgehend bestehen und werden durch weitere Gebäudeflächen ergänzt.

Die heute westlich des bestehenden Gebäudekomplexes vorhandene, aber kaum genutzte Stellplatzfläche wird zum größten Teil bebaut und zur Anlieferzone für die beiden großen Märkte umgenutzt. Eine große zusammenhängende Stellplatzanlage entsteht vor den Gebäuden wobei die Gerberstraße und ein aufgegebener Gebäudestandort in diese Anlage einbezogen werden.



<sup>3</sup> Das Konzept wurde im Auftrag der GROGA Immobilien GmbH & Co. KG, Neue Burger Straße 39, 25552 Wilster erarbeitet von Dipl. Ing. Architekt Thomas Zielke, Adelheidstraße 23, 30171 Hannover.

## 4.2 Sondergebiet „Einzelhandel“

### 4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein Sondergebiet „Einzelhandel“ festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete im Sinne des § 11 BauNVO (Baunutzungsverordnung) sind solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Anders als bei den in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Gebietstypen kann und muss die Stadt als Trägerin der Planungshoheit für ein sonstiges Sondergebiet die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung selbst festlegen.

Dies geschieht durch eine textliche Festsetzung, wobei die grundsätzliche Struktur dieser Festsetzung an den Aufbau der Definition eines Baugebietes in der Baunutzungsverordnung angelehnt ist. Einer grundsätzlichen Beschreibung der allgemeinen Zweckbestimmung in Festsetzung Nr. 1 Absatz 1 folgt die Aufzählung der allgemein zulässigen Nutzungen (Absatz 2) und der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Absatz 3).

Das in Bebauungsplan Nr. 78 festgesetzte Sondergebiet „Einzelhandel“ dient demnach der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben und von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Zulässig sind Verkaufseinrichtungen mit insgesamt maximal 5.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zuzüglich der notwendigen Nebenräume und -flächen wie Sozial-, Büro- und Lagerräume. Außerdem zulässig sind kundenorientierte Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe mit insgesamt maximal 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie Stellplätze und Garagen.

Lediglich ausnahmsweise zugelassen werden kann eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und –leiter bei Nachweis einer betriebsbedingten Notwendigkeit. Ähnlich wie in einem Gewerbegebiet ist damit das Wohnen im Sondergebiet überwiegend (Ausnahme siehe unten) nur für einen bestimmten Personenkreis zulässig, wobei die Betriebsart und das Betriebserfordernis den Kreis der Personen festlegt. Eine solche Wohnung ist zwar aktuell nicht geplant, durch die Zulassung einer betriebsgebundenen Wohnstätte könnte jedoch einem sich evtl. erst zukünftig ergebenden Bedarf entsprochen werden.

Durch die Zulassung sonstiger dem Nutzungszweck dienender Anlagen und Einrichtungen schließlich sollen betriebliche Erfordernisse berücksichtigt werden, die heute noch nicht näher konkretisiert werden können. Durch die Formulierung als Ausnahme bleibt eine Einzelfallentscheidung vorbehalten, so dass die Erforderlichkeit jeweils gesondert geprüft werden kann.

Im Teilbaugebiet QU. 2 sind ab dem 1. Obergeschoss zusätzlich Wohnungen für das allgemeine Wohnen (wie im Bestand vorhanden) oder als Nutzungsalternative zum Wohnen Büros und Praxen zulässig.

### 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

- GRUNDFLÄCHENZAHL

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grund-

stücksfläche zulässig sind. § 17 der Baunutzungsverordnung gibt für sonstige Sondergebiete als Obergrenze für die zulässige Grundflächenzahl eine GRZ 0,8 vor.

Für die vorhandenen und aktuell geplanten Gebäude selbst wird ungefähr die GRZ 0,44 erforderlich. Werden jedoch die Stellplätze und ihre Zufahrten sowie sonstige Oberflächenbefestigungen (z. B. die Anlieferzonen) mit berücksichtigt, liegt die GRZ insgesamt bei über 0,90.

Im Bebauungsplan wird deshalb die GRZ auf 0,50 festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung kann diese festgesetzte GRZ durch Stellplätze etc. um bis zu 50 % bis zu einer GRZ 0,75 überschritten werden. Die für den Betrieb der Einzelhandelseinrichtungen erforderlichen mindestens 220 Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sowie die sonstigen Oberflächenversiegelungen sind durch diese Festsetzung allerdings nicht vollständig abgedeckt. Die Einhaltung dieser Grenze würde zu einer Reduzierung der Stellplatzanzahl und damit zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen. Um den für die Stellplätze notwendigen Spielraum zu schaffen, wird deshalb auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Nebenanlagen sowie Stellplätze und deren Zufahrten und andere Oberflächenbefestigungen bis zu einer GRZ von 0,95 zugelassen.

Alternativ könnte als Grundfestsetzung auch eine alle Gebäude und Oberflächenbefestigungen erfassende GRZ festgesetzt werden. Die zulässige Grundflächenzahl würde nach dem zugrunde liegenden Konzept dann größtenteils durch die notwendigen Stellplätze ausgeschöpft. Prinzipiell wäre eine Inanspruchnahme durch eine Bebauung jedenfalls soweit möglich, wie die festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen dies zulassen. Die am vorhandenen und geplanten Gebäudebestand orientierte Grundfestsetzung der GRZ ermöglicht deshalb eine genauere Steuerung der entstehenden Grundflächen und damit der möglichen Verkaufsflächen.

- GESCHOSSIGKEIT

Für die Einzelhandelsnutzungen sind ganz überwiegend nur eingeschossige Baukörper vorhanden bzw. geplant. Im Teilbaugebiet QU. 1 ist deshalb grundsätzlich nur ein Vollgeschoss zulässig. Lediglich auf max. 250 m<sup>2</sup> Grundfläche sind 2 Vollgeschosse zulässig. Dort soll im Obergeschoss des Neubaus ein Sozial- und Technikbereich entstehen.

Im Teilbaugebiet QU. 2 orientiert sich die zulässige Zahl der Vollgeschosse an dem Bestandsgebäude. Deshalb sind hier bestandsabdeckend zwei Vollgeschosse zulässig.

- DACH- BZW. FIRSHÖHEN

Im Teilbaugebiet QU. 1 dürfen bauliche Anlagen eine maximale Dach- bzw. Firsthöhe von 8,0 m nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen. Bei den zweigeschossigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen darf die Dach- bzw. Firsthöhe max. 11,0 m betragen.

Bauliche Anlagen im Teilbaugebiet QU. 2 dürfen bei eingeschossigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen eine maximale Dach- bzw. Firsthöhe von 8,0 m nicht überschreiten. Bei zweigeschossigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen darf bestandsabdeckend eine maximal Dach- bzw. Firsthöhe von 12,0 m nicht überschritten werden. Dies gilt auch hier nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.

- **TRAUFHÖHE**

Traufen von Dächern im **Teilbaugebiet QU. 1** dürfen eine maximale Höhe von 5,0 m nicht überschreiten. Bei zweigeschossigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen darf die Traufhöhe max. 8,5 m betragen.

Im **Teilbaugebiet QU. 2** dürfen Traufen von Hauptdächern bei eingeschossigen Gebäuden eine maximale Höhe von 5,0 m, bei zweigeschossigen Gebäuden eine maximale Höhe von 7,5 m nicht überschreiten.

Der Traufpunkt ist der Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern bezieht sich die Traufhöhe auf die Seite der unteren Dachkante.

- **BEZUGSHÖHE**

Die zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die im Sondergebiet gelegenen Stellplatzflächen.

### **4.2.3 Bauweise**

Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise definiert, in der zwar nicht auf die Einhaltung der in der offenen Bauweise erforderlichen Grenz- und Gebäudeabstände verzichtet wird, aber die Beschränkung auf eine maximale Gebäudelänge entfällt.

Die Länge der in der abweichenden Bauweise entstehenden Baukörper wird durch das festgesetzte Baufenster bestimmt.

### **4.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Berücksichtigung der beabsichtigten Entwicklung festgelegt ohne bereits die zu errichtenden Baukörper exakt zu umschreiben. Damit besteht ein gewisser Spielraum für die Anordnung und Ausformung der Baukörper innerhalb des durchgängig festgesetzten Baufensters.

### **4.2.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf Flächen, für die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffen sind und nicht im Wurzelbereich (Kronenbereich zuzüglich 1,5 m) der als zu erhalten festgesetzten Bäume.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

Carports und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

#### **4.2.6 Fassadenbegrünung**

Sowohl entlang der Straße „An der Klosterkoppel“ als auch entlang des „Stiefelgangs“ werden längere Fassadenabschnitte unmittelbar an der Straßenbegrenzung errichtet. Zur besseren Einbindung in das Orts- und Straßenbild sollen diese Fassaden begrünt werden. An den in der Planzeichnung festgesetzten Abschnitten der Baugrenzen sind deshalb sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen orientierte Gebäudefassaden ohne Fenster, Türen und sonstige Öffnungen auf mindestens 50% der Fassadenfläche zu begrünen. Begrünte und nicht begrünte Fassadenabschnitte sind dabei zur Strukturierung des Erscheinungsbildes abwechselnd gleichmäßig verteilt anzuordnen.

#### **4.2.7 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden und nur unterhalb der Traufe zulässig.

Außerdem ist eine maximal 9,0 m hohe (gemessen ab Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche) Werbeanlage (Werbepylon) zulässig. Der dafür vorgesehene Standort ist in der Planzeichnung gekennzeichnet (Darstellung ohne Normcharakter).

Mit diesen Festsetzungen wird bewusst nur ein grober Gestaltungsrahmen vorgegeben, innerhalb dessen die notwendige Werbung gestaltet werden kann.

## **5 Ver- und Entsorgung**

---

### **5.1 Regen- und Schmutzwasser**

Die Regen- und Abwasserbeseitigung erfolgt wie bisher über die bestehenden Anschlüsse an das zentrale Ortsentwässerungsnetz der Stadt Uetersen.

### **5.2 Strom-, Wasser- und Gasversorgung, Telekommunikation**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie, Trinkwasser, Gas und Einrichtungen der Telekommunikation erfolgt über die bestehenden Netze und Einrichtungen. Diese sind grundstücks- bzw. objektbezogen anzupassen und auszubauen.

Eine zentrale Wasserversorgung ist vorhanden. Das zentrale Wasserversorgungsnetz in der Stadt Uetersen ist so ausgerichtet, dass darüber notfalls auch die Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Eine Versorgung mit Erdgas ist ebenfalls möglich.

Im westlichsten Zipfel des Plangebietes befindet sich eine Trafostation. Für diese wird eine Versorgungsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

### **5.3 Müllabfuhr**

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

## **6 Verkehrliche Erschließung**

---

### **6.1 Anbindung an das Straßennetz und ÖPNV**

Das Plangebiet liegt nördlich der Straße „An der Klosterkoppel“ (B 431) und ist somit direkt an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Eine zweite (untergeordnete) Anbindung besteht auch weiterhin an die Gemeindestraße „Großer Sand“.

Im ÖPNV erfolgt die regionale Anbindung über verschiedene Buslinien des HVV, die Haltestelle „Uetersen, Famila“ ist durch ihre Nähe zum Plangebiet gut zu erreichen.

### **6.2 Aufhebung der Gerberstraße**

Die heutige Gerberstraße ist im Verkehrswegenetz der Stadt Uetersen von untergeordneter Bedeutung. Hauptsächlich dient sie heute bereits als Zufahrt zu dem Nahversorgungszentrum. Die hier vorhandenen, ca. 9 öffentlichen Parkplätze werden offenbar vorrangig von Besuchern und Kunden des östlichen gelegenen Geschäftshauses genutzt.

Damit die für das umgestaltete Nahversorgungszentrum einschließlich der östlichen Randbebauung an der jetzigen Gerberstraße benötigten Stellplätze untergebracht werden können, wird die Gerberstraße in das Sondergebiet einbezogen. Durch das Festsetzen einer mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche steht dem allgemeinen Fahrverkehr auch nach der Umgestaltung eine Verbindung zwischen „Großer Sand“ und „Klosterkoppel“ zur Verfügung. Innerhalb dieser Fläche können auch Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden.

Die Gestaltung beispielsweise des bisherigen Einmündungsbereiches in den „Großen Sand“ und der zusätzlichen Bewegungsflächen für Fußgänger, die östlich der neuen Stellplätze gewonnen werden sowie die allgemeine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer soll darüber hinaus durch eine vertragliche Vereinbarung geklärt und gesichert werden. Auch die im Bereich der Gerberstraße bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sollen auf diese Weise rechtlich abgesichert werden.

## 7 Natur und Landschaft

---

### 7.1 Erhaltung von Bäumen

Das Plangebiet weist nur wenige Grünstrukturen auf. Diese sind gerade deshalb von z. T. großer Bedeutung für das Orts- und Straßenbild, insbesondere angesichts der entstehenden großflächigen Baukörper und des hohen Versiegelungsgrades.

- Von den sechs Straßenbäumen (Kastanie und Ahorn) an der Ostseite der Gerberstraße können bei der Neugestaltung des bisherigen Straßenbereichs vier erhalten bleiben und werden deshalb als zu erhalten festgesetzt.
- Entlang der „Klosterkoppel“ stehen im Bereich des abzubrechenden Marktes sechs Bäume (Ahorn). Von diesen Bäumen können nur zwei erhalten bleiben und werden entsprechend zum Erhalt festgesetzt.
- Der alleeartige Baumbestand am westlichen Ende des „Stiefelgangs“ – der hier nur noch Fuß- und Radweg ist – soll mit Ausnahme eines Baumes erhalten bleiben.

Alle in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronenbereich + 1,50 m) sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig. Der Wurzelbereich der Bäume ist gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern. Die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen RAS – LP 4 sind zu beachten.

Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 40 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art zu pflanzen.

Die zu erhaltenden Bäume am „Stiefelgang“ stehen zwar auf der Verkehrsfläche, zum Teil jedoch dicht an der Grenze zum Sondergebiet. Diese Bäume haben ihre Wurzeln jedoch mit Sicherheit auch im Sondergebiet. Eingriffe in den Wurzelbereich durch Abgrabungen sind deshalb zu vermeiden, um die Standfestigkeit der Bäume nicht zu gefährden.

### 7.2 Anpflanzen von Bäumen

Neue Bäume sollen als Ersatz für zu beseitigende Bäume (siehe oben) und als Ergänzung der vorhandenen bzw. verbleibenden Grünstrukturen gepflanzt werden.

- Im Bereich der vergrößerten Stellplatzanlage sollen entlang der „Klosterkoppel“ insgesamt sechs neue Bäume gepflanzt werden.
- Vor dem Geschäftshaus östlich des Plangebietes werden im südlichen Bereich zwei neue Bäume angeordnet.
- Im mittleren Teil des „Stiefelgangs“ soll eine Baumgruppe mit drei Bäumen eine neue Grünstruktur schaffen, durch die die große zusammenhängende Baumasse im Son-

dergebiet gegliedert wird und der „Stiefelgang“ vor allem für Fußgänger und Radfahrer attraktiver werden soll.

- In der Sichtachse zwischen „Großer Sand“ und „An der Klosterkoppel“ sollen insgesamt vier auf der Stellplatzanlage zu pflanzende Bäume die ansonsten unstrukturierte Stellplatzfläche auflockern und eine attraktive fußläufige Verbindung sichern. Auch für Nutzer und Bewohner des östlich gelegenen Gebäudes sind diese Bäume als optisch abschirmende „Grünkulisse“ von Bedeutung.

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Laubbäume einer heimischen und standortgerechten Art (Hochstamm mit Stammumfang mind. 18 - 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Von den festgesetzten Standorten kann geringfügig (um max. 3,0 m) abgewichen werden. Die Gesamtzahl der festgesetzten Bäume darf nicht unterschritten werden.

Im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes soll eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorgehalten und gegen Befahren mit Fahrzeugen gesichert werden.

### 7.3 Sonstige Anpflanzungen

Entlang der Straße „An der Klosterkoppel“ ist zusätzlich zu den anzupflanzenden Bäumen als Einfriedung zur Verkehrsfläche eine Laubgehölzhecke zu pflanzen; die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Durch diese Hecke wird eine klare, optisch wirksame Abgrenzung geschaffen, ohne dass die Einsicht von Außen (z. B. für Kunden auf Parkplatzsuche) beeinträchtigt wird.

Fußwege können durch die Hecke hindurch max. 2,0 m breit angelegt werden. Westlich der überbaubaren Grundstücksflächen muss für Lieferfahrzeuge eine Zufahrt angelegt werden. Diese liegt derzeit noch nicht fest, kann aber unter Verzicht auf die Hecke in der erforderlichen Breite angelegt werden.

Die festgesetzten Flächen für Anpflanzungen sind mit bodendeckenden Rosen und/ oder anderen bodendeckenden Laubgehölzen zu bepflanzen.

Wegen der Begrünung von Fassaden wird auf Abschnitt 4.2.6 dieser Begründung verwiesen.

## 8 Altablagerungen

---

Die Gebäudeteile der ehemaligen Lederfabrik und Gerberei sind 1998 abgerissen worden. Die zuvor als entsorgungsrelevant ausgewiesenen Bereiche/ Materialien einer fachgerechten Entsorgung/ Verwertung zugeführt worden. Aufgrund der damals durchgeführten Baugrundaufschlüsse haben sich keine produktions- oder standortspezifischen Auffälligkeiten erkennen lassen. Der Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg war beteiligt.

Damit kann davon ausgegangen werden, dass eine Altablagerungsproblematik nicht bzw. nicht mehr besteht.

Sollten jedoch im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes trotzdem 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 zur Entscheidung 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.

## 9 Lärmschutz

---

### 9.1 Allgemeines

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 will die Stadt Uetersen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau und die Erweiterung des vorhandenen Einkaufszentrums an der Klosterkoppel schaffen (Ausweisung als Sondergebiet). Weiterhin ist Wohnbebauung im Sondergebiet vorhanden, die bestehen bleiben soll und überplant wird.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung<sup>4</sup> wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden sowohl die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastungen ermittelt. Die als Anlage beigefügte schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil dieser Begründung. Wegen der Einzelheiten wird deshalb auf diese Anlage verwiesen.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

### 9.2 Gewerbelärm

Bezüglich des Gewerbelärms können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. LKW-Anlieferungen sowie ein Betrieb der Stellplatzanlage in der Nacht (22 – 6 Uhr) sind jedoch nicht möglich. Bereits eine LKW-Zufahrt und/oder Laderäusche einer einzigen Anlie-

---

<sup>4</sup> LAIRM CONSULT GmbH Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 78 der Stadt Uetersen, Hammoor, 11. September 2008.

ferung führen zu Richtwertüberschreitungen an der nächstgelegenen Wohnbebauung. Unabhängig davon sind jedoch vereinzelt Anlieferungen mit Kleintransportern (Kfz  $\leq 2,8$  t) zulässig, solange keine lärmintensiven Vorgänge stattfinden.

Insgesamt ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung und der Betrieb des Nahversorgungszentrums unter Berücksichtigung der obigen Nutzungseinschränkungen mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung grundsätzlich verträglich sind.

### 9.3 Verkehrslärm

Der Plangeltungsbereich sowie die maßgebliche Straßenrandbebauung im Untersuchungsgebiet sind bereits heute durch Straßenverkehrslärm belastet, wobei sowohl die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise überschritten werden.

Im Prognose-Planfall liegen gegenüber dem Prognose-Nullfall durch die neu induzierten Zusatzverkehre die Zunahmen der Beurteilungspegel überall deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Durch die Entwidmung der Gerberstraße kommt es im Bereich der westlich der Geberstraße gelegenen Wohnbebauung zu Abnahmen der Lärmbelastung aus dem Straßenverkehr.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Auf Grund der Überschreitung des Immissionsgrenzwerts für Mischgebiete von 64 dB(A) tags sind Außenwohnbereiche bis zu einem Abstand von 20 m zur Straßenmitte der B 431 („An der Klosterkoppel“) nicht zulässig. Die Ausföhrung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.

### 9.4 Gesamtlärm

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Straßenverkehrslärm überwiegend pegelbestimmend ist. Lediglich im nahen Umfeld der Gewerbe- und Industriegebiete sind maßgebende Anteile aus Gewerbelärm zu erwarten.

### 9.5 Konsequenzen für die Planung

Den Empfehlungen des Gutachtens folgend werden zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Maßgeblich sind die Lärmpegelbereiche III - V. Die Festsetzungen gelten für die der B 431 („An der Klosterkoppel“) zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Bis zu einem Abstand von 20 m zur Mittelachse der B431 (An der Klosterkoppel) sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen geschlossen auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.

Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, wo Lärmpegelbereich III und höher gilt, für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

## 10 Flächenbilanz

---

Die folgende Tabelle gibt die in Bebauungsplan Nr. 78 festgesetzten Flächen wieder.

Bezeichnung	Größe m <sup>2</sup>	Größe ha
Sondergebiet Einzelhandel	14.230	1,42
Straßenverkehrsflächen	1.140	0,11
Versorgungsfläche Elektrizität	60	0,01
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	480	0,05
<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</b>	<b>15.910</b>	<b>1,59</b>

## 11 Kosten

---

Über die im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten können derzeit noch keine Angaben gemacht werden. Die Stadt Uetersen geht jedoch davon aus, dass ihr keine Kosten entstehen.

Die Begründung wurde von der Ratsversammlung am ..... gebilligt.

Uetersen, den .....

.....  
Bürgermeister

## **HINWEIS:**

**Um Kosten und Papier zu sparen, wurden die Anlagen „UVP-Vorprüfung“ und „Schalltechnische Untersuchung“ nur den fachlich unmittelbar zuständigen Behörden übersandt.**

**Haben Sie die Unterlagen nicht erhalten, benötigen diese aber für Ihre Stellungnahme? Bitte fordern Sie die UVP-Vorprüfung“ und/ oder die „Schalltechnische Untersuchung“ beim Bürgerservice für Stadtplanung der Stadt Uetersen (siehe Anschreiben) telefonisch oder per E-Mail an!**