

Stadt Uetersen

(Kreis Pinneberg)



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Westlich Helene-Lange-Weg“

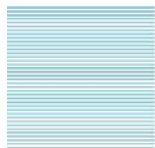
Begründung

Stadt Uetersen
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85
„Westlich Helene-Lange-Weg“

Auftraggeber:

Doris Godhusen-Wiese
Olaf Godhusen
Helene-Lange-Weg 10
25436 Uetersen

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	4
3	Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.2.1	Vollgeschosse und Traufhöhe	5
3.2.2	Grundfläche	6
3.3	Bauweise	6
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	6
3.5	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	7
3.6	Äußere Gestaltung	7
4	Verkehrliche Erschließung	8
5	Ver- und Entsorgung	9
6	Grünordnung	9
7	Eingriffsregelung	9
8	Altablagerungen	10
9	Umweltprüfung	11
10	Umweltbericht	11
10.1	Einleitung	11
10.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung	11
10.1.2	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	12
10.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
10.2.1	Derzeitiger Umweltzustand	12
10.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	12
10.2.3	Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen	13
10.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	13
10.3	Zusätzliche Angaben	13
10.4	Zusammenfassung	13
11	Kosten	14

1 Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Der ca. 0,40 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 85 liegt im nördlichen Stadtgebiet von Uetersen. Es handelt sich dabei um eine Fläche im Blockinnenbereich des Quartiers, das von den Straßen Lesekampstraße, Tornescher Weg, Friedhofstraße und Hochfeldstraße begrenzt wird. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von der Lesekampstraße über den Helene-Lange-Weg.

Die Wohnbebauung am Helene-Lange-Weg ist auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 und der 1. (vereinfachten) Änderung zu diesem Plan entstanden. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 ist am 10.01.1998 in Kraft getreten.

2 Planungsanlass und Planungsziele

Für das gesamte Quartier zwischen Lesekampstraße, Tornescher Weg, Friedhofstraße und Hochfeldstraße sollte Anfang der 1990er Jahre ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Ziel dieses Bebauungsplanes war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine (verdichtete) Wohnbebauung im gesamten Blockinnenbereich zu schaffen. Durch das Planungsinstrument des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde dann ein Teilbereich des Quartiers im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 (heute als Vorhabenbezogener Bebauungsplan bezeichnet) mit dem mit der Gesamtplanung verfolgten Planungszielen realisiert. Im Hinblick auf das ursprüngliche Planungsziel wurden bei der Plankonzeption des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 Möglichkeiten offengehalten, zu einem späteren Zeitpunkt eventuell weitere Teilflächen mit zu erschließen. Diesem Konzept folgend wurden in der 1. (vereinfachten) Änderung und Ergänzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 bereits drei an den ursprünglichen Geltungsbereich angrenzende Teilflächen, im Westen, Süden und Norden gelegen, in den Vorhaben- und Erschließungsplan einbezogen.

Für die restlichen Flächen im Blockinnenbereich konnte dagegen bisher ein entsprechendes Planungsrecht nicht geschaffen werden. Nunmehr besteht jedoch seitens einiger Eigentümer Interesse an einer Bebauung von Grundstücksflächen, die nordwestlich an den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes anschließen:

- Auf dem Flurstück 2/20 soll eine Doppelgarage mit Abstellraum für das benachbarte Wohngebäude Helene-Lange-Weg 16 entstehen;
- auf dem Flurstück 2/21 soll ein Wohnhaus für den familiären Eigenbedarf eines weiteren, ebenfalls am Helene-Lange-Weg ansässigen Grundstückseigentümers geschaffen werden.

Für diese beiden Vorhaben sollen durch eine verbindliche Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Auch die verkehrliche Anbindung muss gesichert werden, die allein auf der Grundlage des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht gegeben ist.

Der ursprüngliche Träger des Vorhabens ist an den jetzt anstehenden Baumaßnahmen nicht mehr beteiligt. Anstelle einer erneuten Änderung und Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 wird deshalb ein normaler Bebauungsplan aufgestellt, dessen Geltungsbereich den des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 teilweise überlagert. Insoweit wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 für eine ca. 0,28 ha große Fläche

aufgehoben und durch den neuen Bebauungsplan ersetzt. Die erstmals überplante Fläche ist rund 0,12 ha groß.

Durch die Aufstellung eines normalen Bebauungsplanes werden die mit einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verknüpften Anforderungen (vermieden).

3 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt die Baugrundstücke in seinem Geltungsbereich als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Baunutzungsverordnung) fest. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben dem Wohnen sind andere Nutzungen, die das Wohnen nicht stören können, (ausnahmsweise) zulässig. Die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten entsprach somit der anfangs erwähnten Zielsetzung, den Wohnbedarf in Uetersen zu decken. Dieser Gebietstyp ergibt sich auch aus der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Uetersen.

Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 ist ausschließlich die Errichtung von 23 Wohneinheiten erfolgt. Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 allgemein bzw. nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen waren demnach nicht unmittelbarer Gegenstand der Planung. Durch die Zulassung von wohnverträglichen Nutzungen wurde jedoch im Sinne einer „Auffangplanung“ der Rahmen für eventuelle Umnutzungen vorgegeben und für die Zukunft zumindest die Möglichkeit offengehalten, eine begrenzte Nutzungsvielfalt im Wohngebiet zu erreichen. Mit der Bebauungs- und Erschließungsstruktur nicht in Einklang zu bringende Nutzungen wurden jedoch im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausgeschlossen. Deshalb gilt, dass

- alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind und
- die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig sind.

Diese Festsetzungen werden im Bebauungsplan Nr. 85 für die bereits bebauten Grundstücke unverändert beibehalten und für die erstmals überplanten Grundstücksflächen übernommen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Vollgeschosse und Traufhöhe

Der Vorhaben- und Erschließungsplan lässt eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zu. Durch die Festsetzung einer Traufhöhe von max. 3,80 m wurde jedoch erreicht, dass das 2. Vollgeschoss nur als ausgebautes Dachgeschoss errichtet werden konnte.

Diese Festsetzungen werden für in den Bebauungsplan Nr. 85 einbezogenen Teilflächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes unverändert beibehalten und für die erstmals überplanten Grundstücke übernommen.

3.2.2 Grundfläche

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt eine auf das einzelne Baugrundstück bezogene maximale Grundfläche fest. Deshalb wird auch in Bebauungsplan Nr. 85 die je Baugrundstück zulässige Grundfläche festgesetzt. Dabei werden die Festsetzungen für die einbezogenen Teile des Vorhaben- und Erschließungsplanes übernommen. Für das neue Baugrundstück wird eine Grundfläche von 120 m² zugelassen. Dies reicht für das hier geplante Einfamilienhaus gut aus.

Hinzu kommt die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung beispielsweise für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um maximal 50%.

Insgesamt reicht die zulässige Grundfläche allerdings nicht aus, um auch die notwendige Zuwegungen vollständig mit abzudecken. Deshalb sollen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden.

Auf der in Teil A – Planzeichnung – festgesetzten Fläche für Nebengebäude, Garagen und Stellplätze ist außerdem ohne Anrechnung auf die je Baugrundstück zulässige Grundfläche bzw. zusätzlich dazu insgesamt eine Grundfläche von max. 125 m² zulässig.

3.3 **Bauweise**

In den Teilbaugebieten WA/2 und WA/3 werden wie im Vorhaben- und Erschließungsplan Doppelhäuser bzw. Hausgruppen zugelassen. Im WA/1-Gebiet soll ein Einfamilienhaus entstehen, weshalb hier nur Einzelhäuser zugelassen werden.

3.4 **Überbaubare Grundstücksfläche**

In den Teilbaugebieten WA/2 und WA/3 waren die Baugrenzen eng an die geplanten bzw. inzwischen vorhandenen Baukörper angepasst. Dies entsprach dem Charakter einer vorhabenbezogenen Planung.

In Bebauungsplan Nr. 85 werden die überbaubaren Grundstücksflächen vorsorglich so erweitert, dass bei Bedarf die bestehenden Gebäude insbesondere nach Süden (etwa durch einen Anbau-Wintergarten) erweitert werden könnten.

Im WA/1 Gebiet wird für das hier geplante Einfamilienhaus eine überbaubare Grundstücksfläche festgelegt, die gut die südliche Hälfte des Flurstücks 2/21 umfasst. Damit kann das Gebäude so errichtet werden, dass auch südlich davon noch ein ausreichend großer Wohngarten angelegt werden kann.

Die Baugrenzen verlaufen unmittelbar an der westlichen bzw. östlichen Grundstücksgrenze. Gleichwohl sind mit dem Wohngebäude die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung (mindestens 3 m) einzuhalten, es sei denn, die Eigentümer der Nachbargrundstücke stimmen der Übernahme der Abstandsflächen auf ihre Grundstücke und der Eintragung entsprechender Baulasten zu.

3.5 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Auf dem Flurstück 2/20 wird für das hier geplante Nebengebäude (Doppelgarage mit Abstellraum) eine Fläche festgesetzt, innerhalb derer Nebengebäude, Garagen und Stellplätze zulässig ist.

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 enthält zur Zulässigkeit von Garagen nur die Festsetzung, dass Garagen (auch mit Abstellraum) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, jedoch nicht auf Flächen, für die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB getroffen sind sowie nicht im Kronenbereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume. Diese Festsetzung wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 übernommen. Da im Bebauungsplan aber auch eine Fläche für Garagen festgesetzt wird, wird die Festsetzung entsprechend redaktionell ergänzt.

3.6 Äußere Gestaltung

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 enthält Vorschriften zur äußeren Gestaltung, die sich auf die Gestaltung der Baukörper, der Fassaden und Dächer sowie der Einfriedung der Grundstücke beziehen.

Die für den Vorhaben- und Erschließungsplan geltenden Festsetzungen werden im Wesentlichen auf den gesamten Bebauungsplan Nr. 85 einschließlich der Ergänzungsflächen übertragen, um eine in den Grundzügen abgestimmte Gestaltung zu sichern.

- Durch die Beschränkung der zulässigen Traufhöhe auf max. 3,80 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante vor dem Baugrundstück) wird erreicht, dass das zulässige 2. Vollgeschoss nur als ausgebautes Dachgeschoss errichtet werden kann. Damit wird auf Dauer sichergestellt, dass die Bebauung sich optisch in den Rahmen einfügt, der insbesondere durch die vorhandene eingeschossige Bebauung an der Lesekampstraße vorgegeben ist.
- Die Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° zu errichten.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan beträgt (aufgrund des Bezuges auf eine konkrete Baumaßnahme) die Untergrenze der Dachneigung 40°. Das Wohngebäude im WA/1-Gebiet soll jedoch behinderten- bzw. seniorengerecht gebaut werden, so dass hier ein ausbaufähiges Dachgeschoss nicht zwingend erforderlich ist. Deshalb wird die Untergrenze auf 25° abgesenkt.

- Eine bestimmte Dachform wird auch im Bebauungsplan Nr. 85 nicht festgelegt, um den Gestaltungsspielraum nicht unnötig einzuengen. Bei Gebäudeteilen der Hauptgebäude (z. B. Wintergärten) werden in bestimmtem Umfang Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung zugelassen; auch hiermit wird die Absicht verfolgt, die Gestaltungsfreiheit nicht unnötig einzuengen. Bei Garagen und Carports sind die Dächer mit einer Dachneigung bis max. 25 Grad zu errichten. Auch hier wird aus oben genannten Gründen auf eine Festsetzung der Dachform verzichtet. Die Festsetzungen der Dachneigungswinkel waren und sind jedoch erforderlich um das Plangebiet harmonisch in die angrenzende Bebauung einzufügen.
- Die Außenhaut der Hauptgebäude und Garagen soll in rotem bis rotbraunem oder weißem Verblendmauerwerk ausgeführt werden. Carports sollen auch als Holzkonstruktion zulässig sein. Für Fassadenteile wie z. B. Giebeldreiecke werden auch Verkleidungen mit holz- oder schieferähnlichen Materialien zugelassen. Die Dächer sollen

mit roten oder rotbraunen Pfannen eingedeckt werden; bei weißem Verblendmauerwerk sollen aber auch anthrazitfarbene Pfannen möglich sein. Allgemein zulässig sind begrünte Dächer.

- Verzichtet wird auf die Festsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, dass Flachdächer oder flachgeneigte Dächer von Garagen und Stellplatzüberdachungen zwingend mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind.
- Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind wie bisher als Einfriedigung nur lebende Hecken zulässig. Durch den Ausschluss "harter" Einfriedigungen (Zäune, Mauern) wird ein Beitrag zur Durchgrünung des Baugebietes geleistet.

In der textlichen Festsetzung über zulässige Einfriedigungen werden (unverbindliche) Vorschläge für die Pflanzenarten gemacht, die vorzugsweise für Hecken verwendet werden sollten. Werden diese Arten eingesetzt, können dadurch neben der angestrebten günstigen optischen Wirkungen auch noch (Ersatz-) Lebensräume für Kleinlebewesen geschaffen werden.

4 Verkehrliche Erschließung

• Kfz-Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt für den Kfz-Verkehr unverändert über die bereits vorhandenen öffentlichen Straßen Helene-Lange-Weg und Lesekampstraße. Ausbaumaßnahmen an den vorhandenen Verkehrsflächen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 nicht veranlasst.

Die Erschließung der im Nordwesten gelegenen zusätzlichen Wohnbaufläche wird durch Verlängerung einer vorhandenen 3,50 m breiten Zuwegung sichergestellt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger bzw. zugunsten des Flurstücks 2/21 zu belasten ist.

Soweit bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte Zuwegungen benutzt und ggf. deren Nutzerkreis erweitert wird, ist dies durch vertragliche Vereinbarungen bereits im Rahmen des seinerzeitigen Grunderwerbs abgesichert worden.

Gegen die Zuwegung zu Teilbaugebiet WA/1 bestehen seitens der örtlichen Feuerwehr keine Bedenken.

Die zusätzlich notwendigen privaten PKW-Abstellplätze werden auf der neu hinzugekommenen Fläche selbst untergebracht. Ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Parkplätzen entsteht durch die eine zusätzliche Wohneinheit nicht.

• Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird durch die im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) betriebenen Buslinien 61 und 62 erschlossen und liegt im Einzugsbereich von zwei Haltestellen. Die Haltestelle Uetersen, Lesekampstraße, die von der Stadtverkehrslinie 62 bedient wird, liegt in knapp 200 m Entfernung (Luftlinie) von der Mitte des Plangebietes entfernt. Die Haltestelle Uetersen, Ossenpadd befindet sich in ca. 180 m Entfernung (Luftlinie)

und bietet mit der Bedienung durch die Buslinien 61 und 62 im weiteren Verlauf der Linie 61 Anbindung an den Bahnhof Tornesch und damit an das SPNV-Netz der Metropolregion Hamburg.

5 Ver- und Entsorgung

Alle erforderlichen Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden. Die Fortführung der Erschließung ist mit Strom, Gas, Wasser, Schmutzwasser und Regenwasser vorgesehen.

6 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5, (für den seinerzeit ein Grünordnungsplan erarbeitet wurde) übernommen und, soweit erforderlich an die geänderte Planung angepasst worden.

Laut Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 ist an der Westgrenze des Flurstücks 5/75 eine Hecke zu pflanzen. Das westlich angrenzende Flurstück 2/20 wird jedoch künftig eine Nutzungseinheit mit dem Doppelhaus Helene-Lange-Weg 10 / 11 bilden. Deshalb wird die Hecke an die Westgrenze dieses Flurstücks verlegt.

Im neu hinzu gekommenen Teilbaugebiet WA/1 wird eine ca. 225 m² große Fläche für Anpflanzungen festgesetzt, die als Wiese angelegt und auf der Obstbäume gepflanzt werden soll. Diese Fläche dient dem Ausgleich von Eingriffen in den Natur- und Landschaftshaushalt (siehe unten).

7 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.

Die Auswirkungen des ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 sind durch einen Grünordnungsplan ermittelt und bewertet worden. Der danach notwendige Ausgleich wurde erbracht. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 85 sind deshalb nur solche Eingriffe auszugleichen, die über die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan vorbereiteten und inzwischen durchgeführten Eingriffe hinausgehen.

Als ausgleichspflichtige Eingriffe sind somit anzusehen:

- die Versiegelung und Bebauung auf dem Flurstück 2/2 (insgesamt max. 180 m²)
- die Befestigung des Flurstücks 2/19 als Zuwegung (ca. 120 m²)
- der Bau der Doppelgarage mit Abstellraum und die evt. Versiegelung von Nebenflächen innerhalb der Fläche für Nebengebäude, Garagen und Stellplätze (insgesamt max. 125 m²).

▪ **SCHUTZGUT „BODEN“**

Bebauungsplan Nr. 85 führt zu einer zusätzlichen Bebauung / Versiegelung von max. 425 m² bisher un bebauter Fläche.

Die in Anspruch genommenen Flächen stellen sich heute als intensiv gepflegte Wiesen- bzw. Rasenflächen dar. Teilbereiche werden „wild“ als Spielfläche etc. genutzt. Die Flächen sind deshalb höchstens von allgemeiner Bedeutung für den Natur- und Landschaftshaushalt. Bei einem Kompensationsfaktor von 0,5 wird deshalb für die Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ eine 212,5 m² große Ausgleichsfläche erforderlich.

▪ **SCHUTZGUT „WASSER“.**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Dächer und anderer versiegelter Flächen soll dem bestehenden Abwasser-Trennsystem zur Weiterleitung in Regenrückhaltebecken zugeführt werden.

▪ **SCHUTZGUT „LANDSCHAFTSBILD“**

Der Eingriff in das Schutzgut „Landschaftsbild“ wird im Plangebiet aufgrund der getroffenen Festsetzungen (Anpflanzgebote) minimiert und somit eine Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes ermöglicht.

▪ **FAZIT**

Die für den Eingriff in das Schutzgut „Boden“ nachzuweisende Ausgleichsfläche steht in Form der 225 m² Fläche für Anpflanzungen auf dem nördlichen Teil des Flurstücks 2/21 im Gebiet selbst zur Verfügung. In die weiteren Schutzgüter erfolgen keine erheblichen und damit ausgleichspflichtigen Eingriffe. Ein externer Ausgleich wird nicht erforderlich.

8 Altablagerungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Altablagerungen im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Hinweise auf Altlasten aus früheren gewerblichen/ industriellen Nutzungen von Grundstücken im Plangebiet liegen zur Zeit nicht vor.

Für zukünftige Bauvorhaben ist sicherzustellen, dass bei Auftreten von Bodenbelastungen die Belange der gesunden Wohnverhältnisse gewahrt werden. Sollten bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen; der Fachdienst Umwelt – Untere Bodenschutzbehörde – ist unverzüglich zu benachrichtigen. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container, zu schützen. Die Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

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

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

10 Umweltbericht

10.1 Einleitung

10.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

Für den Blockinnenbereich des Quartiers zwischen Lesekampstraße, Tornescher Weg, Friedhofstraße und Hochfeldstraße verfolgt die Stadt Uetersen seit Anfang der 1990er Jahre das Ziel einer (verdichteten) Wohnbebauung. Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 wurde ein Teilbereich des Quartiers realisiert. Für die restlichen Flächen im Blockinnenbereich konnte dagegen bisher ein entsprechendes Planungsrecht nicht geschaffen werden.

Nunmehr sollen nordwestlich vom Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine Doppelgarage mit Abstellraum (auf Flurstück 2/20) und ein Wohnhaus (auf Flurstück 2/21) errichtet werden. Bauherren sind Anwohner des Helene-Lange-Weges. Für diese beiden Vorhaben sollen durch eine verbindliche Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Auch die verkehrliche Anbindung muss gesichert werden, die allein auf der Grundlage des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht gegeben ist.

Deshalb wird ein Bebauungsplan aufgestellt, dessen Geltungsbereich den des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 teilweise überlagert. Insoweit wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 aufgehoben und durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.

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.

10.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

10.2.1 Derzeitiger Umweltzustand

Beim größten Teil des Plangebietes (rund 2.919 m²) handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich mit ortstypischen Merkmalen hinsichtlich Bebauung und Versiegelung. Nicht befestigte Freiflächen sind überwiegend intensiv gepflegt (Rasenflächen). Gehölzstrukturen sind in einem für neuere Einfamilienhausgebiete typischen Qualität und Quantität vorhanden.

Bei den neu überplanten Flächen (rund 1.234 m²) handelt es sich um einen innerörtlich gelegenen, bereits stark von menschlichen Aktivitäten beeinflussten Bereich. Das ehemalige Baumschulland stellt sich heute als intensiv gepflegte Wiesen- bzw. Rasenfläche dar. Teilbereiche werden „wild“ als Spielfläche etc. genutzt. Die Flächen sind deshalb von geringer bzw. mittlerer Bedeutung für den Natur- und Landschaftshaushalt. Gehölzstrukturen sind auf der Fläche nur in geringem Umfang vorhanden und von geringer Wertigkeit.

Boden, Wasser (Grundwasser), Natur (Arten und Lebensgemeinschaften) und Landschaft des Planbereiches besitzen insgesamt eine geringe bis allenfalls mittlere 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.

Der Geltungsbereich 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

Der Bauleitplan bereitet eine kleinräumige Erweiterung eines bestehenden Baugebietes vor. Über das geltende Planungsrecht hinaus gehende Bauungsmöglichkeiten bzw. Versiegelungen werden nur in einem geringen Umfang vorbereitet. Bebauungsplan Nr. 85 führt zu einer zusätzlichen Bebauung / Versiegelung von max. 425 m² bisher unbebauter Fläche. Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ werden damit als wenig erheblich bewertet.

Die weiteren Schutzgüter

- Mensch
- Tiere und Pflanzen
- Landschaft
- Wasser
- Kultur- und sonstige Sachgüter

werden nicht bzw. nur unerheblich beeinträchtigt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits bebauten Innenbereich nicht zu erwarten. Insgesamt sind erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten.

Wird die Planung nicht durchgeführt, kann im Flächennutzungsplan ausgewiesenes Bauland nicht zweckentsprechend genutzt werden. Grundsätzlich wird sich jedoch der Umweltzustand durch die Planung nicht wesentlich anders entwickeln als ohne Durchführung der Planung.

10.2.3 Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen

Die für den Eingriff in das Schutzgut „Boden“ nachzuweisende Ausgleichsfläche steht in Form einer 225 m² Fläche für Anpflanzungen auf dem nördlichen Teil des Flurstücks 2/21 im Gebiet selbst zur Verfügung. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden nicht erforderlich, da solche Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

10.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht.

10.3 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren waren bei der Umweltprüfung nicht anzuwenden.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

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

10.4 Zusammenfassung

Für das Gebiet westlich des Helene-Lange-Weges wird der Bebauungsplan Nr. 85 aufgestellt, dessen Geltungsbereich den des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 teilweise überlagert. Ermöglicht wird der Bau eines Einfamilienhauses und einer Doppelgarage mit Abstellraum. Der Bebauungsplan führt zu einer zusätzlichen Bebauung / Versiegelung von max. 425 m².

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ können im Plangebiet selbst ausgeglichen werden. Die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter werden nicht bzw. nicht erheblich beeinträchtigt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind in dem bereits bebauten Innenbereich nicht zu erwarten. Grundsätzlich wird sich der Umweltzustand durch die Planung nicht wesentlich anders entwickeln als ohne Durchführung der Planung.

11 Kosten

Kosten entstehen der Stadt Uetersen aus der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 85 nicht.

Diese Begründung wurde von der Ratsversammlung in ihrer Sitzung am 23.09.2005 gebilligt.

Uetersen, den

Bürgermeister