



STADT UETERSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 87

FÜR DAS GEBIET:

„nördlich der Feldstraße (Nr. 43-45),
westlich der Wohnbebauung
Heisterkampstraße, südlich der
Wohnbebauung des Erlenweges, östlich
der Wohnbebauung Chemnitzweg“



BEGRÜNDUNG

STAND 12.12.2006

STADT UETERSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 87

PLANVERFASSER:

Stadt Uetersen
 Stadtplanung
 Tel. 04122 / 714 - 237, Fax. 04122 / 714 – 288
 e-mail: trepkau@stadt-uetersen.de

BEARBEITER:

Henning Trepkau
 Architekt + Stadtplaner
 Albrecht Preiss

BEARBEITUNGSSTAND:

Entwurf 12.12.2006

PLANUNGSSTAND

BEHÖRDEN- BETEILIGUNG	BETEILIGUNG ÖFFENTLICHKEIT	1. AUSLEGUNG		SATZUNGS BESCHLUSS	INKRAFTTRETEN

STADT UETERSEN

INHALTSVERZEICHNIS:

1.0	Beschreibung des Plangebietes	4
2.0	Planungsanlass und Planungsziele	4-5
3.0	Planungsrechtliche Grundlagen	5
4.0	Städtebauliches Planungskonzept	5-6
5.0	Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	6-7
5.1	▪ Eingriffsregelung allgemein	
5.2	▪ Bestandsbeschreibung	
5.3	▪ Eingriffsregelung, Bilanzierung	
6.0	Umweltprüfung	8
7.0	Umweltbericht	8-15
7.1	▪ Einleitung	8
7.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung	
7.1.2	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	
7.2	▪ Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8-13
7.2.1	Derzeitiger Umweltzustand	
7.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	
7.2.3	Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen	
7.3	▪ Zusätzliche Angaben	13
7.4	▪ Zusammenfassung	13-15
8.0	Städtebauliche Maßnahmen, Festsetzungen	15-16
8.1	▪ Art der baulichen Nutzung	
8.2	▪ Maß der baulichen Nutzung	
8.3	▪ Bauweise	
8.4	▪ Wohnungsanzahl	
8.5	▪ Garagen, Carport, Stellplätze, Nebenanlagen	
8.6	▪ Festsetzungen zur Grünordnung	
8.7	▪ Oberflächenwasser	
8.8	▪ Gestalterische Festsetzungen	
9.0	Erschließung, Ver- und Entsorgung, Verkehr	16-17
9.1	▪ Strom-, Wasser-, Gasversorgung	
9.2	▪ Telekommunikation	
9.3	▪ Müllentsorgung	
9.4	▪ Entwässerung	
9.5	▪ Verkehr	
10.0	Altlasten, Ablagerungen	17
11.0	Schallschutz / Immissionsschutz	18
12.0	Städtebauliche Werte	18

BEGRÜNDUNG**1.0 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

BESCHREIBUNG

Das Plangebiet liegt im erweiterten Innenstadtbereich des Stadtgebietes Uetersen, nördlich der Feldstraße und westlich der Wohnbebauung der Heisterkampstraße, südlich der Bebauung Erlenweg und östlich der Bebauung Chemnitzweg und beinhaltet die stadt eigenen Flurstücke 254/22 und 1064/250 der Flur 6.

Der Planbereich hat eine Flächengröße von ca. 10.666 m² und befindet sich im Kernbereich der Stadt Uetersen, der geprägt ist durch die Altstadtbebauung der Seminarstraße und durch das Schulzentrum „Am Roggenfeld“ im Süden, sowie durch umgebende gemischte Wohnbauflächen, bestehend aus alten Siedlungshäusern (Heisterkampstraße) und Reihenhäusern sowie Einfamilienhäusern.

Bei der Fläche handelt es sich um das Grundstück des ehemaligen Alten- und Pflegeheimes, deren Nutzung aufgegeben und das durch einen Neubau im Stadtzentrum ersetzt wurde. Das energetisch unwirtschaftliche Gebäude soll abgebrochen werden, um ein innerstädtisches Wohnquartier zu schaffen, dessen zentrale Lage einen idealen Standort für junge Familien darstellen wird.

Das Wohnquartier wird durch die vorhandene Zufahrt von der Feldstraße erschlossen, die sich östlichen Bereich des Plangebietes befindet.

Im Bereich dieser Zufahrtsstraße befinden sich zwei Naturdenkmale (Buchen), die als Nr. 06/04 und 06/05 in der Kreisverordnung zum Schutz von Bäumen (Naturdenkmalen) aufgeführt sind. Die Bäume müssen erhalten bleiben und sollen zukünftig in eine öffentliche Grünfläche eingebunden werden, die gleichzeitig auch den Ausgleich für die versiegelten Flächen gemäß Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein bilden wird. Obwohl bei der Bilanzierung (siehe Pkt. 5.3) ein Kompensationsüberschuss zu verzeichnen ist, werden diese beiden Grünflächen als Umgebungsraum für die Naturdenkmale und als Ausgleichsflächen festgesetzt.

Das Plangebiet ist durch einen städtischen Grundstücksstreifen (Flurst. 1064/250) an die Heisterkampstraße angebunden, der allerdings zur Zeit nicht öffentlich genutzt wird. Diese Verbindung soll wieder hergestellt werden und als Fuß- und Radweg der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

2.0 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

ANLASS

Die stadt eigene Grundstücksfläche eignet sich grundsätzlich für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Da die Stadt Uetersen Eigentümer dieser Fläche ist, und weil diese Fläche das Wohnquartier Feldstraße sinnvoll ergänzen und abrunden wird, soll die Umwandlung der „Gemeinbedarfslfläche-Altenheim“ (F-Plan) in eine Wohnbaufläche erfolgen.

Insgesamt fügt sich die geplante Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 87 ein und vervollständigt den bebauten Innenbereich.

Die Stadt Uetersen möchte diese Fläche zu einem Wohnquartier umwandeln und plant dort eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern. Insgesamt können ca. 14 Baugrundstücke entstehen.

PLANUNGSZIELE

Geplant ist die Erschließung der neuen Wohnbaufläche über die vorhandene Zufahrt im Nordosten des Plangebietes mit Anbindung an die Feldstraße und die Entwicklung von ca. 14 Baugrundstücken in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Das Bauvorhaben soll im Rahmen eines Bebauungsplanes gemäß § 10 Baugesetzbuch realisiert werden.

Um die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 betrieben.

3.0 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Uetersen (gemeinsamer F-Plan Uetersen / Tornesch / Moorrege / Heidgraben) stellt für dieses Quartier eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenheim“ dar.

Zur Umsetzung der Planungsziele wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert, und zwar als 29. Änderung für die Teilfläche A, die mit Ausnahme der nördlichen Spitze dem Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 entspricht.

Der neue Bebauungsplan Nr. 87 der Stadt Uetersen für das Plangebiet entwickelt sich folglich aus der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wird.

Der Landschaftsplan der Stadt Uetersen stellt für das Plangebiet ebenfalls eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: „Altenheim“ dar.

Im Rahmen der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Abweichung vom Landschaftsplan thematisiert worden.

Planungsrechtlich liegt die Plangebietsfläche im bebauten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

4.0 STÄDTEBAULICHES PLANUNGSKONZEPT

Aus dem Planungsziel „Entwicklung einer Wohnbebauung“ aus dem F-Plan Uetersen bzw. der 29. Änderung des F-Planes ergibt sich die Darstellung einer „Allgemeinen Wohnbaufläche“ gemäß § 4 BauNVO für das Plangebiet.

Grundlage für die geplante Bebauung für ca. 14 Baugrundstücke ist eine zweigeschossige Bauweise und eine Ausnutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,30.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind von der Stadt Uetersen mit einer Zahl von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit für die neue Bebauung festgelegt worden, um sicherzustellen, dass ausreichend Abstellflächen für die in der Realität gestiegenen Richtzahlen pro Wohnung vorzufinden sind.

Darüber hinaus werden im Zufahrtsbereich zum Plangebiet mindestens 12 Besucherparkplätze eingerichtet.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen sein, eine entsprechende textliche Festsetzung enthält der Teil B des Bebauungsplanes.

5.0 NATUR UND LANDSCHAFT, EINGRIFFSREGELUNG

5.1 EINGRIFFSREGELUNG - ALLGEMEIN

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.
(§ 8a Bundesnaturschutzgesetz)

Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, soweit wie möglich, im Plangebiet selbst gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden.

Für die Plangebietsfläche ist aufgrund der geringen Flächengröße und weil kein zusätzlicher Eingriff stattfindet, kein separater Grünordnungsplan erforderlich, es wird eine Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleiches im Rahmen eines grünordnerischen Fachbeitrages (Pkt. 5.3) vorgenommen.

5.2 BESTANDS-BESCHREIBUNG

Das Plangebiet wird zur Zeit nicht genutzt, denn das ehemalige Alten- und Pflegeheim existiert nicht mehr an diesem Standort.

Der Kernbereich des Grundstückes ist mit einem zweigeschossigen Gebäudekomplex mit Satteldach bebaut, im Südosten befindet sich die Zufahrt mit einer Parkplatzfläche und im Südwesten führt eine weitere kleinere Zufahrt zu einem Wendeplatz mit einer Garagenanlage. Von hier wurde die Anlieferung zum Küchentrakt des Gebäudes getätigt.

Die Freiflächen sind überwiegend als Zierrasenflächen mit Einzelbäumen gestaltet und beinhaltet gepflasterte Wege zu den verschiedenen Funktionseinheiten des ehemaligen Altenheimes.

Die bestehenden Bäume (Birken, Fichten, Kiefern) werden zum Teil entfernt, da sie die Abbrucharbeiten behindern würden und da die Wertigkeit der Bäume als gering angesehen werden kann.

Der Bebauungsplan wird Neupflanzungen von Bäumen vorschreiben, zum einen als Festsetzung auf den Privatgrundstücken zum zweiten in den öffentlichen Grünflächen.

5.3 EINGRIFFSREGELUNG BILANZIERUNG

Im Plangebiet des Bebauungsplanes ist entsprechend der Planung für Gebäude einschließlich Zuschlag für Zufahrten, Stellplätze und Garagen und der Straßenfläche eine Fläche von ca. 5212 m² versiegelt, bei einer GRZ von 0,30 und einem anrechenbaren Erhöhungsfaktor von 50%, also 0,15.

Für öffentliche Grünflächen (Ausgleichsflächen) ist eine Fläche von 855 m² anzurechnen. Die Privatgärten (Ziergärten) weisen eine Fläche von 2524 m² auf.

Tabelle Bestand	Fläche	Tabelle Neuplanung	Fläche	Differenz
Gesamtfläche	10666 m ²	Gesamtfläche	10666 m ²	Mehrversiegelg.
Gebäudebestand	2636 m ²	Gebäude Neu	2508 m ²	-128,00
Zuschlag GRZ	0 m ²	Zuschlag GRZ	1254 m ²	1254,00
Straßen-, Wegebestand	1136 m ²	Straßen-, Wege Neu	1450 m ²	314,00
öffentl. Grünflächen	0 m ²	öffentl. Grünflächen Neu	855 m ²	
Restflächen	6894,00 m ²	Restflächen	6708,00 m ²	1440,00
Bebaubare Fläche, Neu	Fläche			
Gesamtfläche Neu	10666 m ²			
abzgl. Grünflächen	855 m ²	35,36471029		
abzgl. Straßen-, Wegefläche	1450 m ²			
Bebaubare Fläche WA	8361,00 m ²			
Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung				
Ermittlung der Flächenansätze		GRZ	Kompensationsfaktor	
Bebaubare Fläche	8361,00			Flächenversieg.
Gebäude Versiegelg.	8361,00	0,3	2508,30	Gebäude, Zuschl.
Differenz zum Bestand			-128,00	0,5 -64,00
Wege Versiegelg.	8361,00	0,15	1254,15	u. Straßen
Differenz zum Bestand			1254,00	0,3 376,20
Straßen	1450,00		1450,00	
Differenz zum Bestand			314,00	0,3 94,20
Zwischensumme				406,40
Privatgärten	4598,55			5212,45
Summe Kompensationbed.			m² 406,40	
Nachweis	öffentliche Grünflächen		m ² 855,00	
Kompensationsüberschuss			m² -448,60	

Der Versiegelungsgrad beträgt bei der neuen Planung ca. 49,0% in verschiedenen Versiegelungskategorien, im Gegensatz zu 35,4 % beim Bestand.

Aufgrund der Bebauung ist gemäß grünordnerischer Bilanzierung kein Restkompensationsbedarf für das Schutzgut Boden der neuen Planung zu verzeichnen, sondern im Gegenteil ein Überschuss von ca. 450 m². Die Daten der Bilanzierung sind der oben abgebildeten „Tabelle Bestand - Neuplanung“ zu entnehmen.

Aufgrund der Schaffung von öffentlichen Grünflächen und der Pflanzgebote für private Grundstücke ist eine maximale Ausgewogenheit zwischen Bebauung und Grünbereich erzielt worden. Der Ausgleichsflächenbedarf wird auf dem Baugrundstück realisiert.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann somit als ausgeglichen angesehen werden.

6.0 UMWELTPRÜFUNG

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches (§ 2 Abs. 4 BauGB) 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 Pkt. 7.0).

7.0 UMWELTBERICHT

7.1 EINLEITUNG

7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

Im Plangebiet zwischen der Feldstraße und der Bebauung Erlenweg soll die Bebauung in dem Quartier abgerundet werden und auf dem städtischen Grundstück soll eine Wohnbebauung für ca. 14 Baugrundstücke in Einzel- oder Doppelhaus-Bauweise entstehen.

Für dieses Vorhaben soll durch eine verbindliche Bauleitplanung die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden. Deshalb wird der Bebauungsplan Nr. 87 aufgestellt.

7.1.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

In Fachgesetzen sind Ziele des Umweltschutzes die speziell für diesen Bauleitplan von Bedeutung sind, nicht festgelegt.

Für die Fläche stellt der Landschaftsplan der Stadt Uetersen (Fachplanung) eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenheim“ mit 40%-igem Grünanteil dar.

7.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

7.2.1 Derzeitiger Umweltzustand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Laubbäume im ungeordnet auf die Fläche verteilt und im Innenbereich sind nicht befestigte Freiflächen (Rasenflächen) vorzufinden.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um einen innerörtlich gelegenes Gebiet, das im Umgebungsbereich bereits stark von menschlichen Aktivitäten beeinflusst ist.

Schutzgut Landschaft

Die Flächen sind von mittlerer Bedeutung für den Natur- und Landschaftshaushalt. Gehölzstrukturen sind auf der Fläche in mittlerem Umfang vorhanden, die beiden Naturdenkmale (Nr. 06/04 u. 06/05) werden als ortsbildprägende Bäume angesehen, die primär in die Planung des Quartiers eingebunden werden.

die Struktur dieser Landschaft bedeutet das Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung.

Schutzgut Mensch

Da die Fläche zur Zeit und auch künftig nicht der Öffentlichkeit zugänglich ist, werden sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Menschen bzw. auf die Allgemeinheit ergeben, im Gegenteil die Wohnumfeldfaktoren für die neue Bebauung sind als äußerst günstig einzustufen.

Lärmeinwirkungen	Die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet beschränken sich auf den Verkehrslärm, der in und um die B-Plan-Fläche herum entsteht und vorhanden ist. Die Feldstraße, der Erlenweg und die Heisterkampstraße sind relativ gering frequentierte Wohnsammelstraßen, die die Einhaltung der Schallwerte für „Allgemeine Wohngebiete“ garantieren. Andere Lärmquellen aus gewerblichen Nutzungen sind nicht vorhanden.
Lichteinwirkungen	Zusätzliche störende Lichteinwirkungen durch Gewerbebetriebe oder Sport- und Freizeitnutzung sind nicht vorhanden.
Schutzgut Boden, Wasser	Boden, Wasser (Grundwasser) und Landschaft des Planbereiches besitzen insgesamt eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder andere Schutzgebiete sind nicht vorhanden.
Boden	Zwischenzeitlich liegt für das Plangebiet eine Baugrundvorerkundung des Geologischen Büros Thomas Voß (Elmshorn) vor, dessen Beurteilungen zum Baugrund und zur Versickerungsfähigkeit wie folgt definiert wurden: <ul style="list-style-type: none">➤ Die allgemeinen Baugrundverhältnisse sind als „gut“ einzustufen.➤ Der humose Oberboden (Mutterboden) ist als Baugrund ungeeignet.➤ Die nichtbindigen Auffüllungen sind als Baugrund eingeschränkt geeignet. Voraussetzung für eine Baugrundeignung ist eine ausreichende Verdichtung und ein Humusgehalt, der die Einstufung „schwach humos“ (nach DIN 4022) nicht überschreiten sollte. Die Baugrundeignung der Auffüllungen muss im Einzelfall geprüft werden.➤ Der Flugdecksand, der steife Geschiebelehm und der steife Geschiebemergel stellen gut tragfähige Bodenschichten dar.➤ Der weich bis breiige Geschiebelehm hat deutlich schlechtere Tragfähigkeitseigenschaften. Eine Entnahme wird aufgrund der geringen Mächtigkeit und der angetroffenen Tiefe im Regelfall jedoch nicht notwendig sein.
Wasser	<ul style="list-style-type: none">➤ In den offenen Bohrlöchern wurden Wasserstände zwischen 1,50 und 2,20 m u. GOK festgestellt. Der Sand stellt einen oberen Grundwasserleiter mit gut leitenden Eigenschaften dar. Die Grundwasserspiegelhöhen schwanken niederschlagsbedingt. Erfahrungsgemäß muss mit natürlichen Grundwasserspiegelschwankungen im Bereich von +/- 1 m gerechnet werden. Die unterschiedlichen Grundwasserspiegelhöhen resultieren aus den unterschiedlichen Geländehöhen.➤ Nach ATV-DVWK-A 138 sind zur Versickerung von Niederschlagswasser Durchlässigkeiten von $k_f > 1 \cdot 10^{-6}$ m/s notwendig. Der im oberen Bereich aus Flugdecksand aufgebaute Untergrund eignet sich zur Versickerung von Niederschlagswasser mittels Mulden und Rigolen.

Es wird festgesetzt, das Niederschlagswasser über den vorhandenen Kanal auf dem Grundstück abzuführen, Bauherren sollen jedoch die Option erhalten, über Mulden und Rigolen das Oberflächenwasser zu versickern. Der Anschluss wird in Abstimmung mit der Abwasser Uetersen GmbH hergestellt.

Der NABU empfiehlt den Bauherren zur Bewässerung der Grundstücksanlage eine Regenwassernutzungsanlage, um das Regenwasser nicht in die Kanalisation entsorgen zu müssen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan wird die Stadt Uetersen dazu nicht vornehmen.

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

Der Hinweis der Unteren Bodenschutzbehörde lautet wie folgt:
Für zukünftige Bauvorhaben ist sicherzustellen, dass bei Auftreten von Bodenbelastungen die Belange der gesunden Wohnverhältnisse gewahrt werden.

Nach Abbruch der Hochbauten wird daher eine Überprüfung der oberflächennahen Bodenschichten (z.B. zur Feststellung möglicher Bodenauffüllungen, Schlacken auf Zuwegungen) auf Schadstoffe empfohlen.

Die Anforderungen an Böden (z.B. Mutterboden), die von extern in die zukünftigen Wohnquartiere eingebracht werden sollen, sind unter Beachtung der Bundes-Bodenschutzverordnung zu regeln.

Die Überprüfung der Baugrundverhältnisse durch das Geologische Büro Voß ist durch folgende Beschreibung fixiert:
Das Grundstück war ehemals mit einem Altenheim bebaut. In einem Teilbereich war das Altenheim unterkellert. Die Baugrube wurde verfüllt. Humoser Oberboden und Auffüllungen wurden bis 0,70/1,10 m u. GOK angetroffen.

Die Auffüllungen setzen sich aus Sand mit variierenden Humusanteilen zusammen. Der Bohrfortschritt lässt auf unterschiedliche Lagerungsdichten zwischen locker und dicht schließen. Unter den Auffüllungen/Mutterboden wurde bis 1,90/3,00 m u. GOK Flugdecksand erbohrt, der sich aus einem stark feinsandigen Mittelsand zusammensetzt. Der Bohrfortschritt lässt auf eine überwiegend mitteldichte Lagerung schließen.

Der Flugdecksand wird von Geschiebelehm, Geschiebemergel und pleistozänem (eiszeitlichen) Sand unterlagert. Der Geschiebelehm wurde in den Bohrungen RKS 2, RKS 3, RKS 4 und RKS 6 angetroffen und hat Mächtigkeiten zwischen 0,40 und 0,70 m. Der Geschiebelehm hat im oberen Bereich eine steife und im unteren Bereich eine weich bis breiige Konsistenz. Der Geschiebelehm wird bis zu den Endteufen von einem steifen Geschiebemergel unterlagert. In den Bohrungen RKS 1 und RKS 5 wurde der Geschiebemergel unmittelbar unter dem Flugdecksand angetroffen. Pleistozäner Sand wurde in RKS 6 als 0,80 m mächtige Schicht unmittelbar unter dem Flugdecksand erbohrt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich des Bauleitplanes oder in dessen Nähe ebenso wenig vorhanden wie Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder archäologisch bedeutende Landschaften.

Eine Nachbargemeinde ist der Auffassung, dass die Durchführung der Bauleitplanung geeignet ist, erhebliche Spannungen in der Stadtregion auszulösen. Vor allem wird die Auswirkung auf die umliegenden deutlich kleineren Gemeinden gesehen, die bestrebt sind, auch an der Entwicklung der Region teilzunehmen.

Es wird empfohlen, Abstimmungsgespräche mit den umliegenden Gemeinden zu führen.

Die Durchführung der Teilfläche A der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes führt nicht zu Spannungen in der Stadtregion, denn ein Innenbereich, der bereits jetzt mit einem Altenheim bebaut war und zukünftig als Wohnbaufläche genutzt werden soll, ist städtebaulich sinnvoll und an der Stelle sogar ausdrücklich positiv zu bewerten, da die Entwicklung innenstadtnaher Flächen Ressourcen schont. Eine Auswirkung auf die Nachbargemeinden ist in keiner Weise zu erkennen.

Die Empfehlung Abstimmungsgespräche mit den Nachbargemeinden zu führen, wird gern aufgenommen, wenn dieses zu einem Dialog zwischen den Partnern führt.

Der NABU empfiehlt, eine energiesparende Bauweise anzuwenden und die Ausrichtung von Dächern zur Nutzung von Sonnenenergie festzulegen. Die Empfehlung rechtfertigt jedoch keine Festsetzungen im Bebauungsplan.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der bisherige Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird durch die geplante Bebauung nicht zusätzlich beeinträchtigt und führt nicht zu erheblichen Auswirkungen, weil die Versiegelung und die Entfernung von Bäumen und Sträuchern die Lebensgrundlage nicht mehr eingeschränkt als zur Zeit.

Zur Verminderung wird die o.g. Ausgleichsfläche zur Verfügung stehen sowie die privaten Grundstücksflächen.

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

Schutzgut Luft

Immissionsmessungen hinsichtlich Feinstaub, Stickstoffdioxid und Geruchsbelästigungen für das Plangebiet liegen nicht vor, sind jedoch für die Umsetzung der Bauleitplanung nicht relevant, da keine emittierenden Gewerbebetriebe oder übergeordneten Straßen in der Nähe vorzufinden sind und im Hinblick auf die Grenzwerte der TA-Luft keine untersuchungsrelevanten Situationen vorliegen.

7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands Schutzgut Boden

Der Bebauungsplan bereitet die Entwicklung eines bestehenden Quartiers vor. Der Bebauungsplan Nr. 87 führt nach Abbruch der Altsubstanz zu einer geringfügigen zusätzlichen Bebauung bisher unbebauter Fläche. Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ werden damit als nicht erheblich bewertet.

Zur Verminderung des Eingriffs wird eine Ausgleichsfläche von 855 m² innerhalb des Plangebietes festgesetzt, die Pflanzgebote enthält und die dauerhaft zu erhalten und zu pflegen ist.

Schutzgut Landschaft

Die geringe Beeinträchtigung der Landschaft kann gemindert werden durch die Festsetzung zweier öffentlicher Grünflächen, die der Allgemeinheit und der Natur zur Verfügung stehen und die einen Rahmen für die beiden ortsbildprägenden Naturdenkmale bilden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen Von der Realisierung des Vorhabens gehen keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen für den Lebensraum von Pflanzen und Tieren aus. Vorhandene Bäume und Unterholz werden beseitigt und durch Neuanpflanzungen ersetzt und es werden im privaten Raum Gärten entstehen, die einen neuen Lebensraum für Pflanzen und Tiere schaffen.

Zur Vermeidung und Verminderung entsteht neu eine Ausgleichsfläche mit Pflanzgeboten in einer Größe von 855 m², die Ersatzräume für Natur und Landschaft schafft.

Der BUND gibt folgende Hinweise:

Im Westen neben dem künftigen Wendepplatz befindet sich eine prachtvoll gewachsene Buche, die in einem nach Westen offenen Innenhof des Altbaus stand. - Es wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen geprüft, ob die Buche mittels Einsatz von Großgeräten innerhalb des Plangebietes verpflanzt werden kann.

Östlich des künftigen Wendepplatzes an der Grenze gegen die Grundstücke Heisterkampstraße 9a bis 11a befindet sich eine Reihe kleinerer Kiefern. – Diese Baumgruppe kann nicht erhalten bleiben, da sonst eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücksflächen nicht gewährleistet ist.

Im Norden stehen östlich des Grundstücks Erlenweg 15 (Flurstück 254/15) mehrere wertvolle Bäume in einem alten sehenswerten Baupark. Hier sind einige hoch gewachsene Bäume, eine mächtige Weißtanne, eine Eiche, eine Säulenpappel, eine Birke, einige Waldkiefern (Föhren) vorhanden. Insbesondere die Weißtanne, ein Nisthort für Eulen, muss erhalten werden. – Diese Fläche ist ebenfalls Bestandteil der Bebauungsflächen und muss zwingend mit erschlossen werden, damit der Erschließungsaufwand des Plangebietes im Verhältnis steht. Die beiden Grünflächen mit einer Fläche von 855 m² sollen entsprechend als Ersatz für den Eingriff entwickelt werden.

Schutzgüter Mensch, Wasser, Luft, Klima, Kultur- und andere Sachgüter

Die weiteren Schutzgüter

- Mensch
- Wasser, Luft, Klima
- Kultur- und sonstige Sachgüter

werden nicht bzw. nur unerheblich beeinträchtigt.

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten.

Alternativplanung

Wird die Planung nicht durchgeführt, kann im Flächennutzungsplan (29. Änderung) dargestelltes Bauland nicht zweckentsprechend genutzt werden. Grundsätzlich wird sich jedoch der Umweltzustand durch die Planung nicht wesentlich anders entwickeln als ohne Durchführung der Planung.

Eine mögliche Alternative wäre die Erhaltung des Altgebäudes und die Nutzung für Gemeinbedarfszwecke der Stadt Uetersen. Dagegen spricht allerdings die unwirtschaftliche Gebäudestruktur, die einen erheblichen Energieaufwand erfordert, um das Gebäude zu versorgen. Der Wärmeschutz ist ebenfalls nur ungenügend zu gewährleisten.

7.2.3 Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen

Die für den Eingriff in das **Schutzgut „Boden“** nachzuweisende Ausgleichsfläche steht in Form von zwei öffentlichen Grünflächen mit einer Gesamtfläche von 855 m² für Anpflanzungen 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.

7.3 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.

7.4 ZUSAMMENFASSUNG

Im Plangebiet soll die Wohnbebauung in dem Quartier „Feldstraße“ abgerundet werden und auf dem zur Zeit städtischen Grundstück soll eine Wohnbebauung für Einzel- oder Doppelhäuser auf ca. 14 Baugrundstücken entstehen.

Die im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens durchgeführte Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Darstellung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Die Ergebnisse für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d BauGB sind wie folgt dokumentiert:

<u>Schutzgut</u>	<u>Bewertung des Vorhabens (mit kurzer Erläuterung)</u>
Mensch	Umweltverträglich Keine Lärmbelästigungen, die Wohnumfeldfaktoren sind als günstig zu bezeichnen, innenstadtnahe Lage, Schulen und Sportstätten sind auf kurzem Weg zu erreichen. Es wird kein Flächenverbrauch erzeugt, sondern ein bestehende Fläche gewandelt.
Tiere und Pflanzen	Umweltverträglich Durch die Realisierung des Vorhabens wird sich keine entscheidende Veränderung für den Lebensraum für Pflanzen und Tiere ergeben. Zur Vermeidung und Verminderung entsteht allerdings neu eine Ausgleichsfläche mit Pflanzgeboten in einer Größe von 855 m ² , die Ersatzräume für Natur und Landschaft schafft.
Boden	Umweltverträglich Der Flächenverbrauch der Bebauung und der befestigten Flächen nur geringfügig höher als die vorhandene Versiegelung. Bei der Eingriff-, Ausgleichsbilanzierung ist ein Kompensationsüberschuss zu verzeichnen. Altlasten sind nicht bekannt. Zur weiteren Vermeidung und Verminderung sind bei Zufahrten und Terrassen Oberflächenbeläge mit Sickerfunktion festgesetzt worden.
Wasser	Umweltverträglich Unerhebliche Verringerung der Grundwasser-Neubildungsrate.
Luft	Umweltverträglich Es sind keine erheblichen Veränderungen der Luftqualität, insbesondere keine Grenzwertüberschreitungen zu erwarten.
Klima	Umweltverträglich Keine erhebliche Veränderung des Lokalklimas.

Landschaft**Umweltverträglich**

Die Landschaft wird nicht beeinträchtigt, denn die Wandlungsfläche wird im Gegenteil sogar intensivere Bepflanzungen erhalten, als die Freiflächen des Altenheimes. Das Ortsbild wird geprägt durch die zwei Naturdenkmale im Zufahrtbereich zum Plangebiet, die mit den umgebenden öffentlichen Grünflächen einen würdigen Rahmen erhalten.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter**Umweltverträglich**

Keine feststellbare Beeinträchtigung, Naturdenkmale werden aufgewertet.

Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern**Umweltverträglich**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem jetzt bereits bebauten Innenbereich nicht zu erwarten.

Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 e-h BauGB:

- Nutzungsbezogene Darstellungen des Landschaftsplanes und anderer Fachpläne stehen der Planung grundsätzlich nicht entgegen.
- Belange der Immissionsvermeidung, der Entsorgung sowie der ressourcenschonenden Energieversorgung und –nutzung stellen sich als unproblematisch dar.

Die in dieser Zusammenfassung aufgeführten Bewertungen beruhen ausschließlich auf der Betrachtung umweltbezogener Auswirkungen des Bebauungsplanes. Ihnen sind in der bauleitplanerischen Abwägung alle anderen öffentlichen und privaten Belange gegenüberzustellen.

8.0 STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN; FESTSETZUNGEN**8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Plangebiet wird entsprechend der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, weil die dort aufgeführten Nutzungen nicht dem Charakter des typischen Innenbereiches entsprechen.

8.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und die zulässige Zahl der Vollgeschosse festgelegt.

Für den Bebauungsplan Nr. 87 wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,30 als Höchstgrenze festgeschrieben, weil im Rahmen des flächensparenden Bauens eine optimale Ausnutzung des Baugrundstückes erreicht werden soll.

Für die zulässige Grundflächenzahl gestattet die Baunutzungsverordnung unter § 19 Abs.4 eine Überschreitungsmöglichkeit von bis zu 50% für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen, so dass sich die maximal bebaubare Fläche um 0,15 erhöht.

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt „2“, weil in diesem innerstädtischen Quartier auch die Möglichkeit einer Stadthausbebauung gesehen wird, deren Entwurfsidee in der kompakten Bauweise mit Ausnutzung der Geschosse begründet ist..

Die Gebäudehöhe ist auf ein Maß von maximal 11,00 m über der festgelegten Geländeoberkante festgelegt worden, damit die Höhenentwicklung in diesem Quartier auf ein vertretbares Maß unter Berücksichtigung der möglichen Zweigeschossigkeit fixiert wird. (Beschluss des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 16.11.2006)

8.3 BAUWEISE

Für die Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt, so dass Einzelhäuser bis maximal 50 m Gebäudelängen errichtet werden können.

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgelegt, die die Umsetzung des Bebauungskonzeptes (Anlage 1) garantieren sollen.

8.4 WOHNUNGSANZAHL

Da das Planungskonzept auf einer definierten Anzahl von 14 Baugrundstücken basiert, für die die Infrastruktur einschließlich der Kfz.-Stellplätze genau abgestimmt wurde, soll vermieden werden, dass die Anzahl der Wohnungen durch weitere Unterteilung der Wohneinheiten z.B. durch Einliegerwohnungen erhöht wird, daher ist pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte nur jeweils eine Wohnung zulässig.

8.5 GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, damit die Anordnung der baulichen Anlagen individuell erfolgen kann.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze wird mit einer Zahl von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit fixiert, weil in der Realität heute jede Familie mindestens 1 Kraftfahrzeug besitzt. Zusätzlich soll für Besucher und -Drittfahrzeuge öffentlicher Parkraum auf der Fläche im Zufahrtbereich vorgehalten werden.

8.6 GRÜNORDNUNG

Das Plangebiet erhält im Zufahrtbereich im Südosten zwei öffentliche Grünflächen mit einer Gesamtfläche von 855 m², die mit einer Bepflanzung versehen werden und die dauerhaft als Grünzone zur Verfügung stehen sollen.

Für die privaten Baugrundstücke wird im Text bestimmt, dass pro 300 m² der überbaubaren Grundstücksfläche jeweils ein großkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten ist. Durch die Baumneupflanzungen können Lebensräume für die Entwicklung von Natur und Landschaft geschaffen werden.

Die Arten der Bepflanzung sind in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 2.3 aufgeführt, sowie Bedingungen zur Bepflanzung und Pflege.

Für Zufahrten und Stellplätze sollen wasserdurchlässige Materialien verwendet werden, deren Abflussbeiwert maximal 0,6 betragen darf. Zulässig ist zum Beispiel: Pflaster mit hohem Fugenanteil, bevorzugt soll Großgranitpflaster verwendet werden.

8.7 OBERFLÄCHENWASSER

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser über den vorhandenen Kanal auf dem Grundstück abzuführen, Bauherren sollen jedoch die Option erhalten, über Mulden und Rigolen das Oberflächenwasser zu versickern. Der Anschluss wird in Abstimmung mit der Abwasser Uetersen GmbH hergestellt.

8.8 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Für die Dächer werden gestalterische Festsetzungen getroffen, um die Einfügung der geplanten Bebauung in das Ortsbild zu gewährleisten.

Für die Dachflächen sind geneigte Pfannendeckungen nur in den Farbtönen rot, rotbraun, anthrazit oder grau sowie als Gründach vorgesehen, weil hier ortsuntypische Farbtöne wie hellblau und hellgrün ausgeschlossen werden sollen. Glasdächer für Wintergärten sind zugelassen, ebenso Solaranlagen.

9.0 ERSCHLIESSUNG; VER- UND ENTSORGUNG; VERKEHR

9.1 STROM-, WASSER-, UND GASVERSORGUNG

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Erdgas für das Plangebiet erfolgt durch Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes. Die notwendigen Versorgungseinrichtungen werden im Plangebiet durch den Versorgungsträger hergestellt. Versorgungsträger ist die Schleswig AG, bzw. die E.ON - Hanse AG. Im Bereich der Grünfläche ist eine Trafostation vorhanden.

9.2 TELEKOMMUNIKATION

Die Versorgung für Telekommunikation ist in der „Feldstraße“ und auf dem Gelände des ehemaligen Alten- und Pflegeheimes vorhanden, der Anschluss an das bestehende Netz kann problemlos erfolgen.

9.3 MÜLLENTSORGUNG

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Die Standplätze für Abfallbehälter sind im Straßenbereich vorgesehen.

Die Hauptverkehrsfläche im Plangebiet kann von der Müllabfuhr uneingeschränkt befahren werden. Die Mülltonnen der rückwärtigen Bebauung werden von den Eigentümern zur Entleerung an der Straße aufgestellt.

9.4 ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung des Plangebiets ist im Trennsystem vorgesehen mit Anschluss der Schmutzwasserleitungen an die neu zu erstellenden Sammelleitungen in der Planstraße .

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch das Leitungsnetz der Stadt Uetersen dem Klärwerk Hetlingen des Abwasserzweckverbandes Pinneberg zugeleitet.

Das Niederschlagswasser soll generell über den vorhandenen öffentlichen Regenkanal abgeführt werden.

9.5 VERKEHR

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Zufahrt von der Feldstraße erschlossen. Die ersten 60 m der bestehenden Zufahrtsstraße bleiben erhalten, ebenso die vorhandenen Parkplätze für Besucher.

Im Kernbereich des Plangebietes befindet sich ein Wendeplatz mit einem Durchmesser von 22 m, der auch für Rettungsfahrzeuge und LKW geeignet ist.

Die Erschließungsstraße mündet in die Feldstraße, die als Wohnsammelstraße den Verkehr über die Seminarstraße und Tantaus Allee in Richtung Tornescher Weg leitet. Von dort wird der Verkehr über Tornesch Richtung Autobahn A 23 geführt.

Die einzelnen Grundstücke des Bebauungsgebietes werden direkt an die Erschließungsstraße angebunden, mit Ausnahme einiger Grundstücke, die durch Privatwege angeschlossen sind. Vom Wendeplatz führt noch ein Privatweg mit einem „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ in westliche Richtung bis zur Plangebietsgrenze, damit eine Erweiterung der Nachverdichtung in westliche Richtung möglich ist, wenn der Bedarf vorliegt.

Das Plangebiet ist über die im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) betriebene Buslinie 62 (Stadtbuslinie) und 61 Uetersen - Tornesch an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen.

Die nächstgelegene Haltestelle ist Seminarstraße, die sich in einer Entfernung von ca. 200 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet) befindet und damit innerhalb des im Regionalen Nahverkehrsplan (RNVP) Kreis Pinneberg 2004-2008 für diese Raumkategorie (städtisch strukturiert) definierten Haltestelleneinzugsbereichs von 400 m (Radius) liegt. Die Buslinie 61 knüpft in ihrem weiteren Verlauf an diverse weitere HVV-Schnellbahn- und Buslinien an.

Des weiteren wird die Haltestelle Seminarstraße zeitweise auch von den Buslinien 589 Uetersen-Wedel, 66 Uetersen-Neuendeich und 67 Uetersen-Tornesch bedient."

10.0 ALTLASTEN

Altlasten oder Ablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten sich im Zuge der geplanten Baumaßnahmen Auffälligkeiten im Untergrund herausstellen, ist die Bodenschutz- und die Wasserbehörde des Kreises Pinneberg zu beteiligen. Die fachgerechte Lagerung bzw. Entsorgung ist zu gewährleisten.

11.0 SCHALLSCHUTZ / IMMISSIONSSCHUTZ

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 sind keine Schallbeeinträchtigungen zu erwarten, so dass Maßnahmen nicht erforderlich sind.

12.0 STÄDTEBAULICHE WERTE

Bestand	Flächengröße		Summen	
Gesamtfläche	10666,00	m²		10666,00 m²
davon				
Bebaute Fläche / Bestand	2636,00	m ²		2636,00 m²
Zufahrt, Stellplätze, Wege	1136,00	m ²		1136,00
Gartenfläche / Restfläche	6894,00	m ²		6894,00 m²
Planung	Flächengröße			
Gesamtfläche	10666,00	m²		10666,00 m²
Versiegelte Verkehrsflächen: (wasserdurchlässig)				
Straßen, Wege Neu			1450,00 m ²	1450,00 m²
Grünflächen:				
Grünfläche 1		320		
Straßenraum		60		
Grünfläche 2		475	855,00 m ²	855,00 m²
Zwischensumme bebaubare Restfläche:				8361,00 m²
Versiegelung Bebauung				
Bebauung, Neu	8361,00	0,3	2508,30 m ²	
Zuschlag GRZ	8361,00	0,15	1254,15 m ²	
Zwischensumme versiegelte Flächen Bebauung			3762,45 m²	
Gesamtsumme versiegelte Flächen:				5212,45 m²
Grünflächen, öffentl. (Festsetzung)				855,00 m ²
Grünflächen, Privatgärten				8361 - 2508 - 1254 = 4599,00 m ²
Gesamtsumme öffentl. Grünflächen + Privatgärten				5454,00 m²

Diese Begründung wurde von der Ratsversammlung der Stadt Uetersen in der Sitzung am 08.12.2006 durch Beschluss gebilligt.

Uetersen, den2006

Der Bürgermeister

Siegel

Aufgestellt:

Uetersen, den 12.12.2006