



# STADT UETERSEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 93

### FÜR DAS GEBIET:

„nördlich der Schanzenstraße, westlich der Tantaus Allee bis einschließlich Haus Nr. 43, östlich der Theodor-Storm-Allee, südlich der bebauten Grundstücke Am Seeth“



**BEGRÜNDUNG**

**STAND 09.05.2007**

# STADT UETERSEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 93

### PLANVERFASSER:

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

### BEARBEITER:

Henning Trepkau  
 Architekt + Stadtplaner  
 Albrecht Preiss  
 Christine Ladiges

### BEARBEITUNGSSTAND:

Rechtskraft 09.05.2007

## PLANUNGSSTAND

BEHÖRDEN- BETEILIGUNG	1. AUSLEGUNG			SATZUNGS BESCHLUSS	INKRAFTTRETEN

# STADT UETERSEN

**INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>1.0</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	4
<b>2.0</b>	<b>Planungsanlass und Planungsziele</b>	4-5
<b>3.0</b>	<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	5-6
<b>4.0</b>	<b>Städtebauliches Planungskonzept</b>	6-7
<b>5.0</b>	<b>Natur und Landschaft, Eingriffsregelung</b>	7-9
5.1	▪ Eingriffsregelung allgemein	
5.2	▪ Bestandsbeschreibung	
5.3	▪ Eingriffsregelung, Bilanzierung	
<b>6.0</b>	<b>Umweltprüfung</b>	9
<b>7.0</b>	<b>Umweltbericht</b>	9-12
7.1	▪ Einleitung	
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	
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	
7.4	▪ Zusammenfassung	
<b>8.0</b>	<b>Städtebauliche Maßnahmen, Festsetzungen</b>	12-15
8.1	▪ Art der baulichen Nutzung	
8.2	▪ Maß der baulichen Nutzung	
8.3	▪ Bauweise	
8.4	▪ Garagen, Carport, Stellplätze, Nebenanlagen	
8.5	▪ Festsetzungen zur Grünordnung	
8.6	▪ Oberflächenwasser	
8.7	▪ Gestalterische Festsetzungen	
<b>9.0</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung, Verkehr</b>	15-16
9.1	▪ Strom-, Wasser-, Gasversorgung	
9.2	▪ Telekommunikation	
9.3	▪ Müllentsorgung	
9.4	▪ Entwässerung	
9.5	▪ Verkehr	
<b>10.0</b>	<b>Altlasten, Ablagerungen</b>	16
<b>11.0</b>	<b>Schallschutz / Immissionsschutz</b>	16-17
<b>12.0</b>	<b>Städtebauliche Werte</b>	17-18

**BEGRÜNDUNG****STAND 09.05.2007****1.0 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

## BESCHREIBUNG

Das Plangebiet liegt im erweiterten Innenstadtbereich des Stadtgebietes Uetersen, nördlich der Schanzenstraße, westlich der Tantaus Allee, östlich der Theodor-Strom-Allee und südlich der bebauten Grundstücke Am Seeth.

Der Planbereich hat eine Flächengröße von ca. 15.500 m<sup>2</sup> und befindet sich im nordwestlichen Bereich der Straßenkreuzung Schanzenstraße / Tantaus Allee.

Die Fläche ist geprägt durch Mehrfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach und durch das dort bestehende Gebäude der Christuskirche, das mit einem der Mehrfamilienhäuser baulich verbunden ist.

Innerhalb des Plangebietes sind 8 Mehrfamilienhaus-Gebäude vorhanden, und zwar die Wohnhäuser Schanzenstraße 18, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36 und 38. Die Christuskirche mit dem Gebäudebestand wird von der Tantaus Allee erschlossen und hat die Hausnummer 35a.

Im Norden wird der Geltungsbereich von der vorhandenen Wohnbebauung der Straße Am Seeth begrenzt, im Westen grenzt das Plangebiet an die Straßenkreuzung Eggerstedtsberg / Theodor-Storm-Allee und Schanzenstraße.

Die Erschließung des Plangebietes kann über die Tantaus Allee erfolgen, die an die Reuterstraße/Schanzenstraße angebunden ist und die als Kreisstraße K 11 Richtung Heidgraben und Tornesch führt.

---

## 2.0 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

### 2.1 ANLASS

Die Christuskirche ist als freikirchliche Gemeinde an diesem Standort seit 1945 etabliert und leistet neben den Gottesdiensten auch Kinder-, Jugend-, Frauen- und Altenarbeit in Uetersen, die nicht nur den Mitgliedern der Kirche gewährt wird. Für die gestiegenen Bedürfnisse gerade auch im Kindergartenbereich plant die Christuskirche eine umfangreiche Erweiterung des Raumangebotes. Darin enthalten sind zwei Mehrzweckräume, die den verschiedensten Zwecken dienen sollen.

Die Erweiterungen sind planungsrechtlich in dem Innenbereich nach § 34 BauGB nicht möglich, so dass ein Planungserfordernis vorliegt.

Neben den Gebäuden der Christuskirche befinden sich in dem Quartier Mehrfamilienhäuser, die sich im Eigentum der Pinnau-Baugenossenschaft befinden. Diese Wohnblocks, die nicht unbedingt zeitgemäß ausgestattet sind, deren baulicher Zustand aber als gut zu bezeichnen ist, stehen dem Uetersener Wohnungsmarkt zur Verfügung, haben jedoch, wie zur Zeit der Erstellung der Gebäude üblich, keine bzw. nur wenige Kfz.-Stellplätze zur Verfügung und die Zufahrtsmöglichkeiten zu den vorhandenen Abstellflächen sind unzureichend.

Das Quartier ist städtebaulich nicht optimal ausgenutzt und aus fachlicher Sicht könnte die Struktur dieser Bebauung an einer vielbefahrenen Straße anders gestaltet sein und als Gebäuderiegel selbst eine Schallbremse für die dahinterliegenden Grundstücke darstellen.

## 2.2 PLANUNGSZIELE

Geplant ist die planungsrechtliche Regelung der Bebauungsmöglichkeiten für die Christuskirche und eine bessere und komprimierte Bebauungsoption für den Straßenrand der Schanzenstraße.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine typische Innenbereichsfläche, die nachverdichtet werden kann, um den bereits bestehenden Siedlungsraum städtebaulich abzurunden und zu ergänzen.

Die beabsichtigten Maßnahmen sollen im Rahmen eines Bebauungsplanes gemäß § 10 Baugesetzbuch realisiert werden.

Um die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung der Maßnahmen zu schaffen, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 betrieben.

## 3.0 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

---

### 3.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Im **Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998** (LROPI.) ist die Stadt Uetersen als Unterzentrum eingestuft, dessen Funktion soll die Versorgung der Bevölkerung des Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicherstellen. Die Ausstattung soll sich von der ländlicher Zentralorte abheben. Uetersen befindet sich im Ordnungsraum Hamburg, innerhalb der 10-km Umkreise der Mittelzentren Elmshorn und Pinneberg (vgl. Kap. 4.2 und 6.1.2 LROPI.).

Der **Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd, Fortschreibung 1998** (RROPI.) stellt die Stadt Uetersen entsprechend dem LROPI als Unterzentrum dar.

Uetersen liegt innerhalb der Siedlungsachse Hamburg – Elmshorn. Entsprechend dem Achsenkonzept soll sich die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung im Wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Achsen und insbesondere in den Achsenswerpunkten vollziehen. Eines der Ziele für Uetersen ist, wegen der Flächenknappheit strukturverbessernde und bestandsergänzende Maßnahmen in Uetersen in den Vordergrund zu stellen (vgl. Kap. 5.3 und 5.6.1RROPI.). Dieses ist mit der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 93 beabsichtigt.

#### **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Uetersen (gemeinsamer F-Plan Uetersen / Tornesch / Moorrege / Heidgraben) stellt für dieses Quartier zum Teil ein Reines Wohngebiet ( § 3 BauNVO ) und zum anderen Teil ein Allgemeines Wohngebiet ( § 4 BauNVO ) dar. Ein „WR-Gebiet“ ist jedoch aufgrund der Schallbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm (Schanzenstraße) nicht möglich.

Der neue Bebauungsplan Nr. 93 der Stadt Uetersen für das Plangebiet entwickelt sich somit grundsätzlich aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Uetersen.

#### **LANDSCHAFTSPLAN**

Der Landschaftsplan der Stadt Uetersen stellt für das Plangebiet eine Fläche für Geschosswohnungsbau mit Abstandsgrün dar und erwähnt im Besonderen den zu erhaltenden Baumbestand im Übergangsbereich der Mehrfamilienhäuser zu den Wohngrundstücken Am Seeth.

### **4.0 STÄDTEBAULICHES PLANUNGSKONZEPT**

---

Aus dem Planungsziel „Entwicklung und Abrundung der bestehenden Wohnbebauung“ und der „Entwicklung und Erweiterung der Christuskirche“ ergibt sich die Darstellung einer „Allgemeinen Wohnbaufläche“ gemäß § 4 BauNVO für das Plangebiet. In Allgemeinen Wohngebieten sind allgemein folgende Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

so dass die genannten Planungsabsichten in diesem Allgemeinen Wohngebiet realisiert werden können.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 - Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO werden ausgeschlossen, weil die dort aufgeführten Nutzungen nicht dem Charakter des typischen Innenbereiches entsprechen.

Die Nr. 3 des § 4 Abs. 3 „Verwaltungsgebäude“ soll ausnahmsweise zulässig sein, weil eventuell im Bereich der Christuskirche Verwaltungsräume benötigt werden, die der Nutzung entsprechend auch keine Störung für das Wohngebiet bedeuten.

Grundlage für die geplanten Bebauungsmöglichkeiten ist eine zweigeschossige Bauweise und eine Ausnutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,30 bis 0,40.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze und die Zufahrtswege zu den Nutzungseinheiten werden im Bebauungsplan konkret geregelt und komprimiert und in optimaler Anordnung vorgesehen.

Die Christuskirche und ein Teil der Wohnblocks ist über die öffentliche Zufahrt erschlossen. Das Profil des Erschließungsweges reicht jedoch nicht aus, um Begegnungsverkehr zuzulassen, so dass es bei Veranstaltungen in den Mehrzweckräumen der Kirche schon jetzt zu Engpässen kommt. Ein weiterer Konfliktpunkt liegt im Bereich der Zufahrt von der Straße „Tantaus Allee“, die gleichzeitig Ein- und Ausfahrt ist und die sich mit 40 m Abstand zur Kreuzung Schanzenstraße relativ dicht im Kreuzungsbereich befindet.

Das Planungskonzept sieht vor, diesen Erschließungsweg zu verbreitern, damit Begegnungsverkehr möglich ist und die o.g. Probleme behoben werden können.

Innerhalb der umfangreichen Freiflächen der Mehrfamilienhäuser, die entsprechend den damaligen Abstandsregelungen, ist Nachverdichtungspotenzial vorhanden, so dass planungsrechtlich Anbauten Erweiterungsbauten und Neubauten möglich sein können.

## 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 Tatsache, dass es sich um einen Innenbereich mit überwiegend bestandsorientierten Regelungen handelt, 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 weist einen Gebäudebestand im Randbereich der Schanzenstraße auf, der durch Freiflächen zwischen den Gebäuden geprägt ist und der einen geringen Versiegelungsgrad aufweist. Im Übergangsbereich zu der Bebauung Am Seeth ist ein umfangreicher Baumbestand festzustellen, der als zu erhalten festgesetzt werden soll.

Die Flächen um die Christuskirche herum sind geprägt durch die gepflasterten Eingangsbereiche und Kfz.-Stellplätze sowie durch die Freianlagen des Kindergartens.

## 5.3 EINGRIFFSREGELUNG BILANZIERUNG

Im Plangebiet des Bebauungsplanes ist entsprechend der Planung für Gebäude einschließlich Zuschlag für Zufahrten, Stellplätze und Garagen sowie Wegeflächen eine Fläche von ca. 1705 m<sup>2</sup> versiegelt, bei einer GRZ von 0,3 und einem anrechenbaren Erhöhungsfaktor von 50%, also 0,45.

<b>Tabelle Neuplanung</b>	Fläche	GRZ	Komp. Faktor		
Gesamtfläche Neu	15500				
abzgl. Grünflächen	1450				
abzgl. Parkplatzfläche	1420				
abzgl. Wegefläche	560				
Fläche WA	12070,00 m <sup>2</sup>				
abzgl. bebaute Flächen	2217,00 m <sup>2</sup>				
abzgl. Zuschlag GRZ (0,15)	1108,50 m <sup>2</sup>				
Rest bebaubare Fläche	8744,50 m <sup>2</sup>				
Bebauung	8744,50	0,3	2623,4	0,5	1311,68
zusätzl. Versiegelg.	8744,50	0,15	1311,7	0,3	393,50
Zwischensumme			3935,0		1705,18
			Ermäßigungsfaktor		
<b>Summe Kompensationbed.</b>	1705,18	gem. Runderlass 1998	0,5		<b>852,59</b>
Nachweis	Umwandlung Rasenflächen in Gehölzsaum mit Pflanzgeboten und Bepflanzung der Grünfläche im Nordwesten (Flächengröße 1450 m <sup>2</sup> )				
	Fläche	Verbesserungsfaktor			
<b>Rest Kompensationbed.</b>	1450	x	0,66	m <sup>2</sup>	<b>957,00</b>

Das Schutzgut Boden ist somit als ausgeglichen zu bewerten.

Aufgrund der Bebauung ist gemäß grünordnerischer Bilanzierung ein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden der neuen Planung von 852 m<sup>2</sup> zu verzeichnen. Die Daten der Bilanzierung sind der oben abgebildeten „Tabelle Neuplanung“ zu entnehmen.

Aufgrund der Festsetzung von Maßnahmenflächen (Flächengröße = 1450 m<sup>2</sup>) auf dem Grundstück und der Pflanzgebote ist eine maximale Ausgewogenheit zwischen Bebauung und Grünbereich innerhalb des Planbereiches erzielt worden.

Der Kompensationsbedarf von 852 m<sup>2</sup> wird ausgeglichen durch die Umwandlung von Rasenflächen in Gehölzsaum und durch Bepflanzung der Grünanlage in Nordwesten, die einen anrechenbaren Wert von 957 m<sup>2</sup> ergeben, der um ca. 100 m<sup>2</sup> höher liegt als der Bedarf.

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 nördlich der Schanzenstraße und westlich der Tantau Allee sollen Bereiche entstehen, die eine kompakte und verdichtete Bebauung ermöglichen, die dem städtischen Charakter dieses Stadtquartiers entsprechen. In einem Bereich können Erweiterungsabsichten der Christuskirche einschließlich dem Nachweis der erforderlichen Kfz.-Stellplätze realisiert werden, während die anderen Quartiere neue Wohngebäude zulassen, die unter Umständen auch die Schallproblematik der viel befahrenen Reuterstraße / Schanzenstraße berücksichtigen und die Anordnung der Gebäude und der Aufenthaltsräume in den Gebäuden regeln.

Für die Umsetzung der Planung soll durch eine verbindliche Bauleitplanung die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden. Deshalb wird der Bebauungsplan Nr. 93 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 Geschosswohnungsbau mit Abstandsgrün dar. Im Übergangsbereich zu der Bebauung Am Seeth ist eine markante Baumreihe, die als zu erhalten festgesetzt werden soll, eingetragen.

## **7.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **7.2.1 Derzeitiger Umweltzustand**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Baumbestand, dessen wesentliche Bäume sich in dem festgesetzten Grünstreifen von 5,00 m Tiefe am nördlichen Plangebietsrand befinden. Die Einzelbäume werden noch eingemessen und in den Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Bei den überplanten Flächen handelt es sich allgemein um ein innerörtlich gelegenes Areal, das im Umgebungsbereich bereits stark von menschlichen Aktivitäten beeinflusst worden ist. Zwischen den bestehenden Mehrfamilienhäusern sind Grünflächen vorhanden, die zum Teil als Spielfläche von Kindern genutzt werden. Das Schutzgut Mensch ist schon jetzt beeinträchtigt durch den Verkehrslärm, der von der stark befahrenen Reuterstraße/Schanzenstraße bzw. Tantau Allee ausgeht.

Boden, Wasser (Grundwasser), Natur (Arten und Lebensgemeinschaften) und Landschaft des innerstädtischen Bereiches weisen eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf.

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

Altlagerungen 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.

### **7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

Der Bebauungsplan bereitet eine Erweiterung und Nachverdichtung eines bestehenden Innenbereiches vor. Der Bebauungsplan Nr. 93 führt zu einer zusätzlichen Bebauung / Versiegelung von max. 1705 m<sup>2</sup> (einschl. Erhöhungsfaktor GRZ) bisher unbebauter Flächen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ werden damit als wenig erheblich bewertet.

Zur Verminderung werden Grünflächen von insgesamt ca. 1450 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Die Flächen innerhalb des Plangebietes enthalten Pflanzgebote mit der Auflage die Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Verkehrslärm Beeinträchtigung wird sich durch die neue Planung nicht wesentlich verändern, es sei denn, im Bereich der Schanzenstraße werden durch Neubauten, die parallel zur Straße errichtet werden, so genannte Schallriegel geschaffen, die den dahinter liegenden Bereich schalltechnisch günstig beeinflussen würden.

Die weiteren Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft, Luft, Klima, Wasser und Kultur sowie sonstige Sachgüter werden nicht bzw. nur geringfügig beeinträchtigt. Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

#### Alternativplanung

Wird die Planung nicht durchgeführt, kann die innerörtliche Fläche nur bedingt baulich genutzt werden, nämlich nach den Bestimmungen des § 34 BauGB, so dass die Erweiterung der Christuskirche nicht realisiert werden könnte. Grundsätzlich wird sich jedoch der Umweltzustand durch die Planung nicht wesentlich anders entwickeln als ohne Durchführung der Planung, es wird jetzt eine verdichtete Form der Bebauung ermöglicht, die eine weitere Siedlungsentwicklung am Ortsrand vermeidet bzw. verzögert.

#### 7.2.3 Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen

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 „Schanzenstraße“ abgerundet werden und es soll die Erweiterung der dort vorhandenen Christuskirche ermöglicht werden.

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:

Schutzgut

Bewertung des Vorhabens (mit kurzer Erläuterung)

<b>Mensch</b>	<b>Beeinträchtigung Verkehrslärm</b> Die Wohnumfeldfaktoren sind als relativ günstig zu bezeichnen. Verkehrslärm-Beeinträchtigung durch Reuterstraße / Schanzenstraße / Tantau Allee.
<b>Tiere und Pflanzen</b>	<b>Umweltverträglich</b> Keine feststellbare Beeinträchtigung
<b>Boden</b>	<b>Beeinträchtigungen</b> Durch die Versiegelung und den Flächenverbrauch der Bebauung und befestigten Flächen ist die natürliche Bodenfunktion gestört, so dass Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu verzeichnen sind. Altlasten sind nicht bekannt. Zur Vermeidung und Verminderung sind bei Zufahrten und Terrassen Oberflächenbeläge mit Sickerfunktion festgesetzt worden, weiterhin ist eine Kompensationsfläche festgesetzt worden.
<b>Wasser</b>	<b>Umweltverträglich</b> Keine feststellbare Beeinträchtigung
<b>Luft</b>	<b>Umweltverträglich</b> Es sind keine erheblichen Veränderungen der Luftqualität, insbesondere keine Grenzwertüberschreitungen zu erwarten.
<b>Klima</b>	<b>Umweltverträglich</b> Keine erhebliche Veränderung des Lokalklimas.
<b>Landschaft</b>	<b>Umweltverträglich</b> Keine feststellbare Beeinträchtigung
<b>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	<b>Umweltverträglich</b> Keine feststellbare Beeinträchtigung
<b>Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern</b>	<b>Umweltverträglich</b> 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.

#### **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 als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

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

In Allgemeinen Wohngebieten sind allgemein folgende Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

so dass die genannten Planungsabsichten in diesem Allgemeinen Wohngebiet realisiert werden können.

## **8.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

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

Für die Wohnbauflächen gilt eine GRZ von 0,30, für die Fläche der Christuskirche eine GRZ von 0,40, weil im Rahmen des flächensparenden Bauens eine optimale Ausnutzung des Areals 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 entsprechend erhöht.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in Anlehnung an die bereits vorhandenen Gebäude gewählt, deshalb soll im gesamten Quartier eine zweigeschossige Bauweise ermöglicht werden.

## **8.3 BAUWEISE**

Für die Bebauung wird überwiegend eine offene Bauweise festgesetzt, so dass Einzelhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser entsprechend der Definition errichtet werden können. Für den Bereich nordöstlich des Zufahrtsweges wird eine geschlossene Bauweise vorgesehen, weil die Erweiterung des bestehenden Gebäudes der Christuskirche durch die inneren Funktionsabläufe einen Baukörper erzeugen wird, der die Gebäudelänge von 50 m überschreiten wird.

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgelegt, die verschiedene Gebäudeblöcke bilden. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind Gemeinschaftsstellplätze für die Wohnungen in den gekennzeichneten Flächen möglich.

## **8.4 GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**

Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, beziehungsweise Stellplätze sind zusätzlich in den gesondert gekennzeichneten Flächen möglich.

Für Neubauten von Wohngebäuden und anderen zulässigen Nutzungseinheiten ist der Stellplatzbedarf entsprechend § 55 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein beziehungsweise dem Stellplatzterlass zu ermitteln und nachzuweisen.

Bei Mehrfamilienhäusern ist pro Wohneinheit ein Stellplatzbedarf von 1,5 Stellplätzen nachzuweisen und herzustellen, weil diese Forderung allgemein in Uetersen für Mehrfamilienhäuser im gesamten Stadtgebiet vorgegeben wird.

## **8.5 SPIELPLÄTZE**

Bei Neubau von Wohngebäuden in den Quartieren ist innerhalb der WA-Flächen ein Spielplatz einzurichten. Die Lage und Größe sowie die Ausstattung richtet sich nach der Planung der neuen Gebäude und der Anzahl der Wohneinheiten, die neu entstehen. Die Größe des Spielplatzes muss mindestens 30 m<sup>2</sup> betragen.

## **8.6 GRÜNORDNUNG**

Das Plangebiet erhält im Übergangsbereich zu der Wohnbebauung „Am Seeth“ eine Grünfläche / Ausgleichsfläche in einer Tiefe von 5,0 m mit einem Pflanzgebot. Die Fläche soll mit einer Bepflanzung versehen werden und soll dauerhaft als Grünzone und Distanzbereich zur benachbarten Wohnbebauung zur Verfügung stehen.

Für das Plangebiet wird im Text bestimmt, dass je 4 Stück neu hergestellter Kfz.-Stellplätze jeweils ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten ist. Durch die Baumneupflanzungen können Lebensräume für die Entwicklung von Natur und Landschaft geschaffen werden.

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 OBERFLÄCHEN- WASSER**

Das Oberflächenwasser soll im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden, da die unbebauten Flächen der Grundstücke eine verhältnismäßig geringe Größe aufweisen, so dass Versickerungen in Mulden nur bedingt möglich sind.

## **8.8 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

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

So sind zum Beispiel für die Fassaden nur Ziegelmauerwerk sowie Putzflächen zulässig, damit der Charakter des Baugebietes nicht durch untypische Fassaden aus Holz oder Metallverkleidungen beeinträchtigt wird.

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

Für die Dachflächen sind geneigte Pfannendeckungen und Metalldächer nur in den Farbtönen rot, rotbraun, anthrazit oder grau sowie als Gründach vorgesehen, weil hier untypische 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.

**9.2 TELEKOMMUNIKATION** Die Versorgung für Telekommunikation ist in der Schanzenstraße und in Tantau Allee 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 Bereich der Straßen Schanzenstraße und Tantau Allee vorgesehen.

Die Verkehrsfläche im Plangebiet soll zukünftig von der Müllabfuhr nicht mehr bedient werden, weil die Mülltonnen der rückwärtigen Bebauung von den Eigentümern zur Entleerung an der Straße aufgestellt werden sollen.

**9.4 ENTWÄSSERUNG** Die Entwässerung des Plangebiets ist im Trennsystem vorhanden mit Anschluss der Schmutzwasserleitungen an die vorhandenen Sammelleitungen in der Schanzenstraße bzw. in Tantau Allee.

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 in der Straße Schanzenstraße und Tantau Allee abgeführt werden.

**9.5 VERKEHR** Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen Schanzenstraße bzw. Tantau Allee erschlossen. Die Zuwegung zur Christuskirche erfolgt über einen 3,50 m breiten öffentlichen Weg mit Wendemöglichkeit für PKW. Begegnungsverkehr ist bei der vorhandenen Breite nicht möglich.

Die Zufahrtssituation zur Christuskirche hat in der Vergangenheit zu Problemen geführt, weil die Breite der Zufahrt einen Begegnungsverkehr nicht zulässt und weil punktuell bei Veranstaltungen eine erhebliche Frequentierung der Zufahrt und der Parkplätze zu verzeichnen ist.

Im B-Plan war ursprünglich eine Verkehrsfläche mit der Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen, ein verkehrsberuhigter Bereich hat jedoch eine überwiegende Aufenthaltsfunktion für die Anwohner, und für den Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung. Diese Funktion ist hier jedoch nach Auffassung der Straßenverkehrsbehörde nicht gegeben. Deshalb wird die Zufahrtstraße als öffentliche Straßenfläche festgesetzt und nicht als verkehrsberuhigter Bereich.

Das Plangebiet ist über die im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) betriebenen Buslinien an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen:

Die nächstgelegene Haltestelle ist „Schanzenstraße“, die sich in einer Entfernung von ca. 150 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet) befindet, und an der verschiedene Linien halten. Die Buslinien knüpfen in ihrem weiteren Verlauf an diverse weitere HVV – Schnellbahn - und Buslinien an. Verbindungsknotenpunkte sind Bahnhof Pinneberg oder Bahnhof Tornesch, Bahnhof Elmshorn oder Bahnhof Wedel.

## 10.0 ALTLASTEN

---

Altlasten oder Ablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Sollten bei der Ausführung von Baumaßnahmen Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten, so ist dem Fachdienst Umwelt – Untere Bodenschutzbehörde - umgehend Mitteilung darüber zu machen.

Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

## 11.0 SCHALLSCHUTZ / IMMISSIONSSCHUTZ

---

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 sind Schallbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm von der Schanzenstraße / Reuterstraße und von der Tantaus Allee vorhanden, so dass im Bereich bis zu einer Tiefe von 60 m Schallschutz-Maßnahmen erforderlich sind.

Die Schanzenstraße weist eine Belastung von DTV ca. 10.000 Fahrzeugen pro Tag (24h) auf, die Geschwindigkeit beträgt 50 km/h, Angaben über den LKW-Anteil sind nicht vorhanden, der Anteil auf der Reuterstraße ist jedoch deutlich gestiegen, seit die Autobahnmaut Rechtskraft erlangt hat. Die Straßenoberfläche besteht aus Asphalt und in direkter Nähe befindet sich die Lichtsignalanlage Tantaus Allee / Schanzenstraße mit Abbiegespur.

Die Werte für die Lärmpegelbereiche sind von einem ähnlichen Bebauungsplan (VBB 20 – Tornescher Weg) übernommen worden, weil dort ähnliche Bedingungen vorliegen. Die Werte werden noch durch eine Vergleichsrechnung eines Schallgutachters überprüft. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass die Abstandstiefen mit Toleranzen eher den Maximalwert darstellen.

Daher wird in großen Teilen des Plangebietes ein baulicher Schallschutz erforderlich; die jeweiligen Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung dargestellt. In diesen Bereichen sind Aufenthaltsräume mit einem baulichen Schallschutz gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 (Abschnitt 5) zu versehen.

Die Grundrissgestaltung ist so zu wählen, dass mindestens die Fenster eines Raumes zum dauernden Aufenthalt von Menschen zur von der Straße abgewandten Gebäudeseite gelegen sind, weil so Ruhebereiche für Schlaf- und Kinderzimmer gewährleistet ist.

Für Schlaf- und Kinderzimmer, für die ein baulicher Schallschutz erforderlich ist, sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen, weil die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eine ausreichende Belüftung fordern. Die Belüftung ist auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

## 12.0 STÄDTEBAULICHE WERTE

Planung	Flächengröße		
<b>Gesamtfläche</b>	<b>15500,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>15500,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Versiegelte Verkehrsflächen:</b>			
Zufahrt Christuskirche	360,00	m <sup>2</sup>	
Parkplätze	200,00	m <sup>2</sup>	
<b>Summe Verkehrsfl. (wasserundurchlässig)</b>	<b>560,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>560,00 m<sup>2</sup></b>
Stellplatzflächen	1420	m <sup>2</sup>	<b>1420,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Maßnahmenfläche</b>			
Ausgleichsfläche	1450,00	m <sup>2</sup>	<b>1450,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnbaufläche</b>			
Allgemeines Wohngebiet	12070,00	m <sup>2</sup>	<b>12070,00 m<sup>2</sup></b>

Diese Begründung wurde von der Ratsversammlung der Stadt Uetersen in der Sitzung am 23.03.2007 durch Beschluss gebilligt.

Uetersen, den .....

Der Bürgermeister

Siegel

Aufgestellt:  
Uetersen, den 09.05.2007