

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Uetersen,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung

Stadt Uetersen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung - Auswertung der Stellungnahmen zum Entwurf –	
Ohne Anregungen und Bedenken	
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	
Ericsson Services GmbH , Prinzenallee 21, 40549 Düsseldorf, Stellungnahme vom 11.11.2020	
Wasserverband Pinnau-Bilsbek-Gronau , Mühlenweg 2, 25494 Borstel-Hohenraden, Stellungnahme vom 09.11.2020	
AZV Südholstein , Postfach 1164, 25487 Holm, Stellungnahme vom 08.09.2020, eingegangen am 13.11.2020	
Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein , Grüner Kamp 15-17, 24768 Rendsburg, mit Schreiben vom 17.11.2020 mitgeteilt, dass eine weitere Beteiligung am Verfahren nicht erforderlich ist.	
Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR , Gartenstraße 6, 24103 Kiel, Stellungnahme vom 20.11.2020	
Handwerkskammer Lübeck , Breite Straße 10/12, 23552 Lübeck, Stellungnahme vom 25.11.2020	
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Untere Forstbehörde , Memellandstraße 15, 24537 Neumünster, Stellungnahme vom 23.11.2020	
Kreis Pinneberg, Team Abfall , Kurt-Wagener-Straße 11, 25337 Elmshorn, Stellungnahme vom 02.12.2020	
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Technischer Umweltschutz , Postfach	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Uetersen,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung

1917, 25509 Itzehoe, Stellungnahme vom 04.12.2020	
Nachbarkommunen	
Moorrege , Stellungnahme vom 11.11.2020	
Heidgraben , Stellungnahme vom 11.11.2020	
Neuendeich , Stellungnahme vom 11.11.2020	
Groß Nordende , Stellungnahme vom 18.11.2020	
Mit Anregungen oder Bedenken (Die Stellungnahmen sind mit ihrem genauen Wortlaut wiedergegeben.)	
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	
<p>GAB Umwelt Service, Bundesstraße 301, 25495 Kummerfeld, Stellungnahme vom 09.11.2020:</p> <p>Im Rahmen des TÖB-Verfahrens bitte wir Sie vorsorglich, bei der Umsetzung der baulichen Maßnahmen die für den Bereich der Abfallentsorgung maßgeblichen Vorschriften (UVV, RAST EAE 85-95) zu beachten und insbesondere die Zufahrten, Kurven und Wendereiche frei von baulichen Einrichtungen (Schaltschränke, Lampen, etc.) und Bepflanzungen (Bäume und Sträucher) zu halten.</p> <p>Wie schon von Ihnen in Abschnitt 4.1.3 Aufstellplatz für Mülltonnen aufgeführt, dürfen Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit und Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden.</p> <p>Deshalb müssen die Sammelgefäße bzw. Abfallbehälter an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße (Katzhagen) am Tag der Abholung bereitgestellt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Abfallbehälter werden am Tag der Abholung an der Straße Katzhagen platziert. Eine Befahrung der Stellplatzanlage durch die Entsorgungsunternehmen ist nicht vorgesehen.</p> <p>Änderungen am Entwurf ergaben sich aus dieser Stellungnahme heraus nicht.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Uetersen,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung

<p>Ebenso muss der zu entsorgende Sperrmüll, auch wenn er schwer und unhandlich ist, von den „Neubürgern“ zu einer für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße gebracht und dort zur Abholung bereitgestellt werden.</p>	
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Fackenburger Allee 31b, 23554 Lübeck, Stellungnahme vom 11.11.2020:</p> <p>Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten:</p> <p>Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.</p> <p>Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,</p> <ul style="list-style-type: none">• dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen,• dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie betreffen die konkrete Erschließungsplanung und sind im Rahmen dieser zu berücksichtigen. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Änderungen am Entwurf ergaben sich aus dieser Stellungnahme heraus nicht.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Uetersen,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung

<ul style="list-style-type: none"> • dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird, • dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, • dass Beginn und Ablauf der Erschließungs-/Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. 	
<p>Schleswig-Holstein Netz AG, Reuterstrasse 42, 25436 Uetersen, Stellungnahme vom 16.11.2020:</p> <p>aus Sicht der Schleswig-Holstein-Netz AG bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Vorhabenbezogenen B-Plan Nr.: 32 der Stadt Uetersen.</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass sich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 32 Hausanschlüsse von Strom und Gas befinden, die vor Baubeginn getrennt werden müssen.</p> <p>Die Demontage/Stilllegung beauftragen Sie einfach in unserem Online-Portal.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie betreffen die konkrete Erschließungsplanung und sind im Rahmen dieser zu berücksichtigen. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Änderungen am Entwurf ergaben sich aus dieser Stellungnahme heraus nicht.</p>
<p>Abwasserentsorgung Uetersen GmbH, Bismarckstraße 67, 24534 Neumünster, Stellungnahme vom 09.11.2020:</p> <p>Grundsätzlich ist die Entwässerung von Regen- und Schmutzwasser weiterhin eng mit der Abwasserentsorgung Uetersen GmbH schon in der</p>	

Planungsphase eng abzustimmen.

Der Nachweis der hydraulischen Ableitung für Regen- und Schmutzwasser, ggf. Versickerung und/oder Rückhaltung von Regenwasser, ist vorzulegen. Grundsätzlich sind nachfolgende Anmerkungen für die Niederschlagswasserentsorgung weiterhin aufzunehmen und zu berücksichtigen:

1. Das Maß der Versiegelung ist zu berücksichtigen. Eine Erhöhung der heutigen Abflussspende ohne Rückhaltung oder Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem B-Plangebiet wird nur begrenzt, entsprechend des heutigen Abflusswertes, möglich sein. Eine weitere Erhöhung der Einleitungsmenge in die Regenwasserkanalisation gegenüber den heutigen Bestandsmengen kann nicht erfolgen. Auf die DIN 1986-100 für den Bereich der Entwässerungsanträge wird verwiesen.

2. Es ergeht hiermit der Hinweis auf Starkregenereignisse. Diese Ereignisse liegen zum Teil weit oberhalb der Bemessung. Eine entsprechende Vorsorge durch Rückhaltesysteme, Verwallungen, Mulden oder Regenrückhaltebecken ist einzuplanen. Der Eigentümer hat entsprechende Risikovorsorge verantwortlich zu treffen.

3. Der Hinweis auf die wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser- Mengenbewirtschaftung (A-RW1) - gem. Erlass vom 10.10.2019 ist an dieser Stelle hingewiesen und zu berücksichtigen. Ggf. sind hier entsprechende Nachweise auch gegenüber den Aufsichtsbehörden vorzulegen. Ggf. sind hier ergänzende Fachbeiträge einzuholen. (u.a. wird das Ing.büro Lenk+Rauchfuss, Rellingen, empfohlen).

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Der Vorhabenträger hat aufgrund dieser Stellungnahme ein "Abwasserbeseitigungskonzept und Nachweis gemäß den wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser" durch den Dipl.-Ing. Klaus Michael Kolls erstellen lassen.

Gemäß Bescheid der Niederschlagswassergebühr wird im bisherigen Bestand eine Fläche von 936m² in die Regenwasserkanalisation eingeleitet. Im Rahmen des o.g. Abwasserbeseitigungskonzeptes ergibt sich zukünftig eine Fläche von 343,89m² die an die Regenwasserkanalisation angeschlossen wird. Die Fläche ist somit deutlich geringer.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung 2.3 sieht vor, dass die Erdgeschossfußböden 50cm über den unmittelbar angrenzenden Geländehöhen errichtet werden müssen.

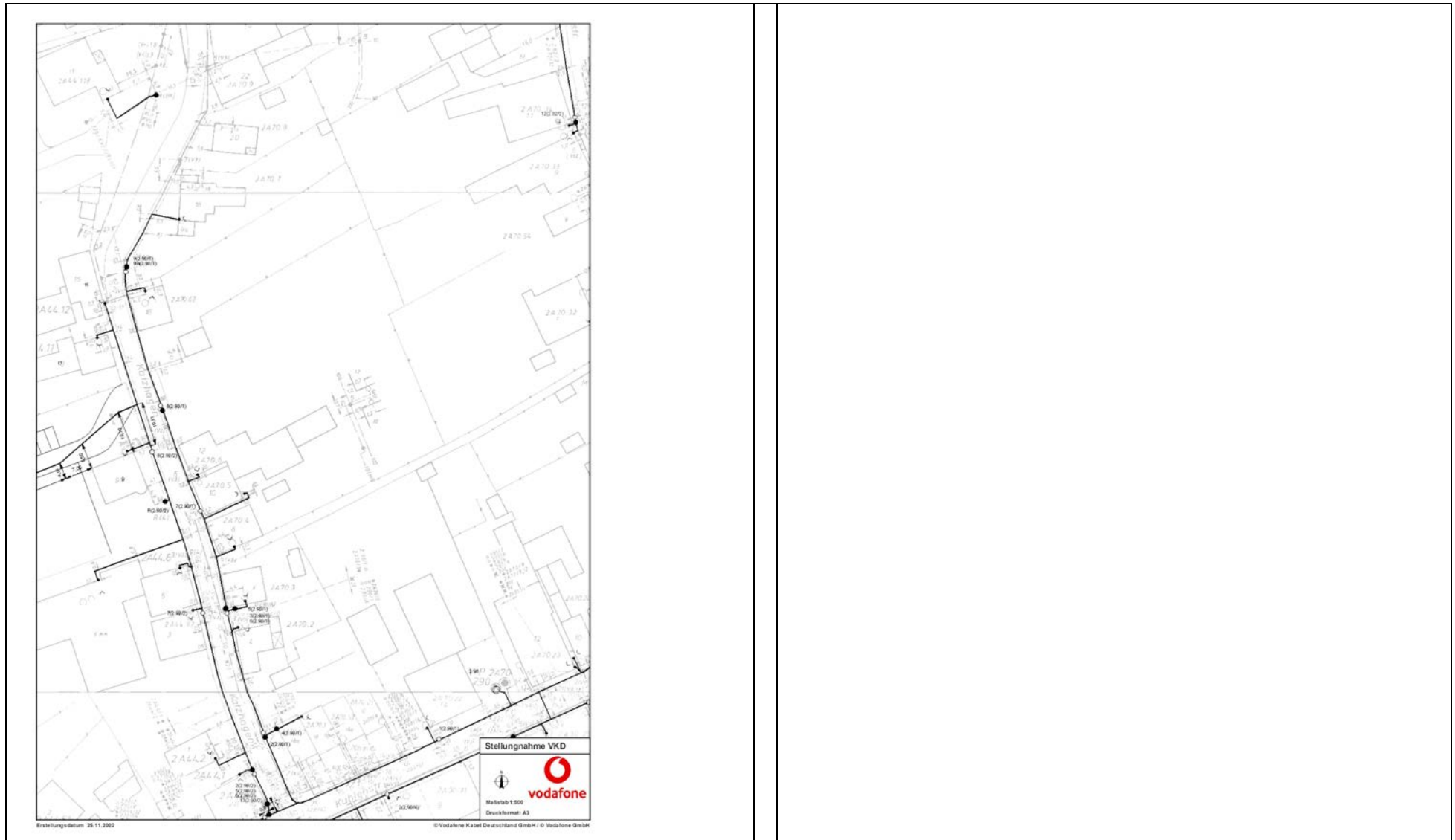
Der Hinweis wurde berücksichtigt. Der Vorhabenträger hat aufgrund dieser Stellungnahme ein "Abwasserbeseitigungskonzept und Nachweis gemäß den wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser" durch den Dipl.-Ing. Klaus Michael Kolls erstellen lassen. Das Konzept wird dem Bebauungsplan als Anlage angefügt. Eine Muldenversickerung ist möglich.

<p>Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein, Lärchenweg 17, 24242 Felde, Stellungnahme vom 16.11.2020:</p> <p>in der o. a. Gemeinde/Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen.</p> <p>Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben / Kanalisation / Gas / Wasser / Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche / Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.</p> <p>Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt Dezernat 33, Sachgebiet 331 Mühlenweg 166 24116 Kiel durchgeführt.</p> <p>Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie in Kapitel 8.2 erläutert, wurde die Kampfmittelfreiheit bereits mit Schreiben vom 16.04.2019 bescheinigt. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.</p> <p>Änderungen am Entwurf ergaben sich aus dieser Stellungnahme heraus nicht.</p>
<p>SVG Südwestholstein, Ochsenzoller Straße 147, 22848 Norderstedt, Stellungnahme vom 23.11.2020:</p> <p>Zu dem oben benannten B-Plan Verfahren haben wir keine Einwände. Wir würden aber darum bitten folgende Absatz bezüglich der ÖPNV-Anbindung des Plangebietes an geeigneter Stelle zu ergänzen.</p> <p>„Das Plangebiet ist durch die fußläufig zu erreichende Haltestelle „Buttermarkt“ mit diversen Buslinien (489, 589, 6671 (ehem. 6660), 6661, 6663, 6675(ehem. 6665), 6667, x66, AST 6669) an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die Haltestelle „Buttermarkt“ in ca. 300m Entfernung (Luftlinie) erschließt das Plangebiet mit ihrem gemäß Regionalem Nahverkehrsplan Kreis Pinneberg für diese Raumkategorie</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Das Kapitel 6 wird um Angaben zur ÖPNV-Anbindung ergänzt.</p> <p>Es handelt sich dabei um redaktionelle Änderungen an der Begründung zum Bebauungsplan, die keinen rechtskräftigen Charakter besitzt. Eine erneute öfftl. Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist aufgrund der Änderung nicht erforderlich.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Uetersen,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung

gültigen Bus-Einzugsbereich von 400 m (Radius)."	
<p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Amsinckstr. 59, 20097 Hamburg, Stellugnahmen vom 25.11.2020:</p> <p>Stellungnahme 1: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRB-N.Hamburg@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie betreffen die konkrete Erschießungsplanung und sind im Rahmen dieser zu berücksichtigen. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Änderungen am Entwurf ergaben sich aus dieser Stellungnahme heraus nicht.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Uetersen,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Uetersen,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung

<p>Stellungnahme 2: Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.</p>	
<p>Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Postfach 2031, 25510 Itzehoe, Stellungnahme vom 20.11.2020:</p> <p>Das Plangebiet liegt westlich der Mühlenstraße (Bundesstraße 431 -B 431-) und nördlich der Kuhlenstraße (Landesstraße 108 -L 108-). Die B 431 und die L 108 sind in diesem Bereich jeweils Teil einer festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die Verteilung der Neuverkehre erfolgt im Süden über den Knotenpunkt Katzhagen / Kuhlenstraße (L 108) und im Norden über den Knotenpunkt Neuweg/ Mühlenstraße (B 431).</p> <p>Eine Aussage zu den verkehrlichen Auswirkungen ist den eingereichten Unterlagen nicht zu entnehmen.</p> <p>Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 32 habe ich in straßenbaulicher und straßenverkehrlicher Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken. Sollte sich nach Umsetzung der Bauvorhaben ein nicht leistungsfähiger Zustand an den o. g. Knotenpunkten einstellen, so sind diese durch eine verkehrstechnische Untersuchung entsprechend nachzuweisen.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen. Eine zusätzliche Stellungnahme in straßenbaulicher und verkehrlicher Hinsicht durch das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein erfolgt nicht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen am Entwurf ergaben sich aus dieser Stellungnahme heraus nicht.</p>

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Brockdorff-Rantzau-Str. 70, 24837 Schleswig, Stellungnahme vom 27.11.2020:

wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

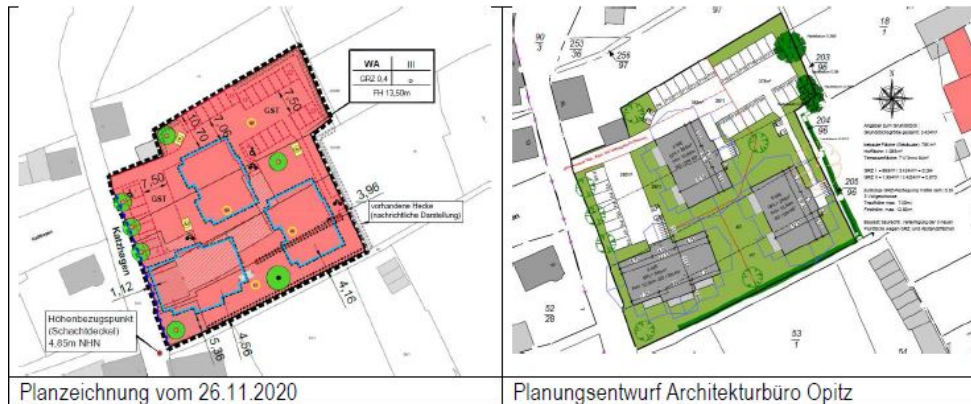
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein Verweis auf das Denkmalschutzgesetz erfolgt nicht, da es sich um allgemeingültige rechtliche Vorgaben handelt, die unabhängig vom Bebauungsplan gültig sind.

Änderungen am Entwurf ergaben sich aus dieser Stellungnahme heraus nicht.

Kreis Pinneberg, Untere Bodenschutzbehörde, Kurt-Wagener-Straße 11, 25337 Elmshorn, Stellungnahme vom 30.11.2020:

Die Stadt Uetersen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Katzhagen 8-12“ im Verfahrensstand der öffentlichen Auslegung mit der Beteiligung TöB 4-2.



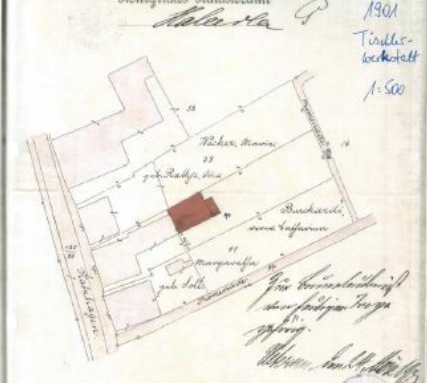
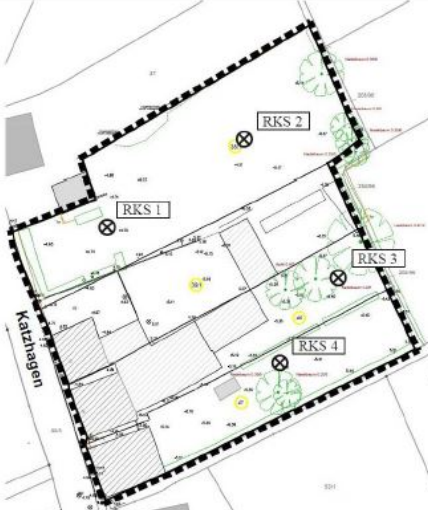
Die Hinweise und Empfehlungen werden berücksichtigt.

Im Rahmen der weiteren Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg wurde vom Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH eine "Orientierende Bodenuntersuchung zum Ausschluss einer Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Grundwasser (bei einer Versickerung von Oberflächenwasser)" erstellt. Dabei wurden im Bereich der geplanten Versickerungsmulden- und Rigolen Kleinrammbohrungen und anschließend Analysen von Bodenmischproben durchgeführt.

Für den Wirkungspfad Boden-Mensch ergaben sich folgende Analyseergebnisse und Empfehlungen:

In allen Oberbodenmischproben wurden leicht erhöhte bis erhöhte PAK-Gehalte (Polzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt. In 2 Mischproben wurden erhöhte Benzo[a]pyren-Gehalte festgestellt. Die festgestellten Werte überschritten den Prüfwert für das Nutzungsszenario "Kinderspielflächen" und "Wohngebiete". Alle anderen untersuchten Schadstoffgehalte (PCB, Arsen, Schwermetalle, MKW und Cyanide) unterschritten die relevanten Prüfwerte. Im Rahmen der weiteren Bodenarbeiten (Herstellung von Grünflächen, Gartenflächen, Kinderspielflächen) wird aufgrund der ermittelten Gefährdungssituation empfohlen, den anstehenden Boden um mindestens 0,5 m abzutragen und gegen schadstofffreien Oberboden auszutauschen. In Bereichen in denen mit einer Grabtätigkeit zu rechnen ist (Bspw. Kinderspielflächen) ist vor dem Bodenaufbau ein Geovlies einzulegen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Uetersen,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung

 <p>Flurkarte von 1901, Auf dem Flurstück 38 ist ein Gebäude vorhanden. Die Nutzung dieses Gebäudes ist unbekannt</p>	 <p>Lageplan mit Sondierungspunkten aus Baugrundvoruntersuchung Büro Thomas Voß vom 24.08.2020</p>	<p>Für den <u>Wirkungspfad Boden-Grundwasser</u> ergaben sich folgende Analyseergebnisse und Empfehlungen:</p> <p>Aufgrund der o.g. leicht erhöhten bis erhöhten PAK-Gehalten in den Auffüllungen ist eine erhöhte Sickerwasserkonzentration an PAK anzunehmen. Anhand einer durchgeführten Transportprognose wurden insbesondere aufgrund des großen Sickerweges keine Prüfwertüberschreitungen am Ort der Beurteilung aktuell und für eine überschaubare Zukunft abgeleitet. Eine Grundwassergefährdung wird daher von seitens des Gutachters für nicht wahrscheinlich eingestuft. Für den Bereich der geplanten Versickerungsmulden / Rigolen ergeht seitens des Gutachters die Empfehlung, die PAK-verunreinigten oberflächennahen Auffüllungssedimente vollständig zu entfernen und gegen schadstofffreien sickerfähigen Boden auszutauschen.</p> <p>Die orientierende Bodenuntersuchung durch den Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH vom 28.06.2021 wird dem Bebauungsplan als Anlage angefügt.</p> <p>Das Kapitel 8.1 wurde um Angaben aus dem o.g. Gutachten ergänzt.</p>
<p>Der unteren Bodenschutzbehörde sind seit der Stellungnahme zum Bauantrag von 2018 keine neuen Informationen bekanntgeworden, die ein bodenschutzrechtliches Untersuchungserfordernis begründen. Das Grundstück wird nach den Kriterien der Erstbewertung als „parameterabhängig verdachtsentkräftet“ im Archiv A2 geführt.</p> <p>Aus der jetzt vorliegenden Baugrundvorerkundung geht hervor, dass Mutterbodenhorizontstärken zwischen 0,80 und 1,20 m in den Freiflächen vorhanden sind. In den RKS 1 und RKS 2 auf dem Flurstück 38/1 wurden Bauschuttreste angetroffen. Chemische Untersuchungen des Auffüllungshorizontes wurden nicht vorgenommen.</p> <p>Die beiliegende Baugrundvoruntersuchung liefert keine Informationen, die eine Prüfung und Bewertung nach den in der BBodSchV benannten Wirkungspfaden ermöglichen würde.</p>		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Uetersen,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung

<p>Wenn Böden/ Materialien aus dem Plangeltungsbereich entfernt werden, sind abfallrechtliche Beurteilungsgrundlagen maßgeblich. Diese abfallrechtlichen Beurteilungsgrundlagen unterscheiden sich erheblich von den zur Gefahrenabwehr erlassenen bodenschutzrechtlichen Beprobungsvorschriften und Prüfwerten.</p> <p>Wenn aus bodenschutzrechtlichen Gründen keine Untersuchungsanforderungen abgeleitet werden, kann aus dieser Aussage nicht geschlossen werden, dass keine Notwendigkeit der Beteiligten besteht, Untersuchungen zur Einstufung/ Bewertung nach abfallrechtlichen Beurteilungsgrundlagen und/ oder wasserrechtlichen Grundlagen in der Planungs- und Ausführungsphase durchzuführen.</p> <p>Aus dem Planungsentwurf ist zu ersehen, dass nach Durchführung des Abbruchs, dem Neubau von drei Wohnhäusern und der Anlage der Stellplatzanlage nur wenig „Bodenoberfläche“ vorhanden sein wird. Für die Bodenoberfläche, die dem Wohnen als Freifläche/ Kinderspielplatz/ Garten zur Verfügung stehen wird, empfiehlt die untere Bodenschutzbehörde, nach Fertigstellung und vor Aufnahme der Nutzung, eine Untersuchung nach der Vorgabe des BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch zu beauftragen und durchführen zu lassen. Der Untersuchungsbericht kann dann der unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt werden, so dass eine Prüfung erfolgen kann, ob das Grundstück die Kriterien für das Archiv A1 als „parameterunabhängig verdachtsentkräftet“ erfüllt.</p>	
<p>Kreis Pinneberg, Untere Wasserbehörde, Kurt-Wagener-Straße 11, 25337 Elmshorn, Stellungnahme vom 30.11.2020:</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht (Bereich Oberflächengewässer) wird dem B-Plan 32 ohne Anmerkungen zugestimmt.</p> <p>Wasserschutzgebiete:</p> <p>Der B-Plan 32 liegt im WSG Uetersen, Zone III A.</p>	<p>Die Hinweise zum Wasserschutzgebiet wurden zur Kenntnis</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Uetersen,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung

Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Boden- u. Recyclingmaterial, Bauschutt) ist in der Schutzzone III A verboten. Verwendetes Material muss den Anforderungen des Regelwerks 20 der LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) entsprechen. Vor dem Einbau solcher Materialien ist daher eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich und die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) sind der Wasserbehörde vor dem Einbau vorzulegen.

Ansprechpartner bei der unteren Wasserbehörde ist Herr Hartung, Tel. 04121 4502-2280.

Die Verwendung von wassergefährdenden Betonzuschlagstoffen ist unzulässig. Für Baumaßnahmen an Straßen ist die „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag Ausgabe 2002)“ einzuhalten.

Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet ist die DIN EN 1610 und das ATV Arbeitsblatt A 142 zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich in einem Wasserschutzgebiet, hier kann es bei der Errichtung von Erdwärmegewinnungsanlagen zu Einschränkungen kommen.

Grundwasser:

Die Planung der Niederschlagsentsorgung ist noch sehr oberflächlich. Grundsätzlich wurde im Bericht für Baugrunderkundung die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen.

Versickerungen müssen entsprechend dem DWA Arbeitsblatt A 138 geplant werden. Dabei sind auch die erforderlichen Abstände zum

genommen.

In der Begründung zum Bebauungsplan und in den textlichen Festsetzungen wurde auf das Wasserschutzgebiet bereits hingewiesen.

Die Aufnahme zusätzlicher Festsetzungen zum Wasserschutzgebiet erfolgt nicht, da es sich um allgemeingültige rechtliche Vorgaben handelt, die unabhängig vom Bebauungsplan gültig sind.

Die Hinweise betreffen die konkrete Erschließungsplanung und sind im Rahmen dieser zu berücksichtigen. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger weitergeleitet.

Änderungen am Entwurf ergaben sich aus dieser Stellungnahme heraus nicht.

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Der Vorhabenträger hat aufgrund dieser Stellungnahme ein "Abwasserbeseitigungskonzept und Nachweis gemäß den

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Uetersen,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung

mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Der z.T. vorhandene undurchlässige Geschiebelehm kann bei starken Niederschlagsereignissen als Grundwasserstauer wirken. Bei RKS4 steht der Geschiebelehm bereits 1,1 m unter GOK an. In solchen Bereichen wird es schwer den Mindestabstand von 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten und sollte bei der weiteren Planung bedacht werden.

Zudem ist grade bei Muldenversickerung der Flächenbedarf zu berücksichtigen. Die erforderlichen Flächen sollten dann im B-Plan als private Grünfläche mit Leitungsrecht (LR) oder öffentliche Grünfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 und 21 BauGB mit den entsprechenden Festlegungen festgesetzt werden. Da die Wahl der jeweiligen Entwässerungsmethode sich auch direkt auf die einzelnen Baugrundstücke auswirkt, so sind z.B. bei Versickerungsmulden kaum erdverlegte Leitungen für die Grundstücksentwässerung möglich, sind detaillierte Vorplanungen notwendig, wobei auch die Gefälleverhältnisse berücksichtigt werden müssen.

Nach DWA Arbeitsblatt A-138 ist bereits bei der Vorplanung von Versickerungsanlagen sicher zu stellen, dass sich im hydraulischen Einflussbereich keine Verunreinigung, z.B. Altlasten, befinden. Die Flurstücke 39/1 und 40, Flur 20, sind derzeit als A2 Altlastverdachtsfläche gespeichert. Sollte auf diesen Grundstücken eine Versickerung geplant sein, sollten Voruntersuchungen zur Verdachtsentkräftung stattfinden.

wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser" durch den Dipl.-Ing. Klaus Michael Kolls erstellen lassen. Im Ergebnis wurde die konkrete Lage der Versickerungsmulden, Rigolen sowie der versickerungsfähigen Flächen festgelegt. Gemäß Bescheid der Niederschlagswassergebühr wird im bisherigen Bestand eine Fläche von 936m² in die Regenwasserkanalisation eingeleitet. Im Rahmen des o.g. Abwasserbeseitigungskonzeptes ergibt sich zukünftig eine Fläche von 343,89m² die an die Regenwasserkanalisation angeschlossen wird. Die Fläche ist somit deutlich geringer.

Das Konzept wird dem Bebauungsplan als Anlage angefügt.

Es wurde vom Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH eine "Orientierende Bodenuntersuchung zum Ausschluss einer Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Grundwasser (bei einer Versickerung von Oberflächenwasser)" erstellt. Dabei wurden im Bereich der geplanten Versickerungsmulden- und Rigolen Kleinrammbohrungen und anschließend Analysen von Bodenmischproben durchgeführt.

Für den Wirkungspfad Boden-Mensch ergaben sich folgende Analyseergebnisse und Empfehlungen:

In allen Oberbodenmischproben wurden leicht erhöhte bis erhöhte PAK-Gehalte (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt. In 2 Mischproben wurden erhöhte Benzo[a]pyren-Gehalte festgestellt. Die festgestellten Werte überschritten den

<p>In Bezug auf die oben genannten Fragestellungen sollte ein Wasserwirtschaftliches Konzept erstellt werden um die Entwässerung des B-Plangebietes zu sichern.</p>	<p>Prüfwert für das Nutzungsszenario "Kinderspielflächen" und "Wohngebiete". Alle anderen untersuchten Schadstoffgehalte (PCB, Arsen, Schwermetalle, MKW und Cyanide) unterschritten die relevanten Prüfwerte. Im Rahmen der weiteren Bodenarbeiten (Herstellung von Grünflächen, Gartenflächen, Kinderspielflächen) wird aufgrund der ermittelten Gefährdungssituation empfohlen, den anstehenden Boden um mindestens 0,5 m abzutragen und gegen schadstofffreien Oberboden auszutauschen. In Bereichen in denen mit einer Grabtätigkeit zu rechnen ist (Bspw. Kinderspielflächen) ist vor dem Bodenaufbau ein Geovlies einzulegen.</p> <p>Für den <u>Wirkungspfad Boden-Grundwasser</u> ergaben sich folgende Analyseergebnisse und Empfehlungen:</p> <p>Aufgrund der o.g. leicht erhöhten bis erhöhten PAK-Gehalten in den Auffüllungen ist eine erhöhte Sickerwasserkonzentration an PAK anzunehmen. Anhand einer durchgeführten Transportprognose wurden insbesondere aufgrund des großen Sickerweges keine Prüfwertüberschreitungen am Ort der Beurteilung aktuell und für eine überschaubare Zukunft abgeleitet. Eine Grundwassergefährdung wird daher von seitens des Gutachters für nicht wahrscheinlich eingestuft. Für den Bereich der geplanten Versickerungsmulden / Rigolen ergeht seitens des Gutachters die Empfehlung, die PAK-verunreinigten oberflächennahen Auffüllungssedimente vollständig zu entfernen und gegen schadstofffreien sickerfähigen Boden auszutauschen.</p> <p>Die orientierende Bodenuntersuchung durch den Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH vom 28.06.2021 wird dem Bebauungsplan als Anlage angefügt.</p> <p>Siehe obere Ausführungen zum Entwässerungskonzept</p>
---	--

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Uetersen,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung

<p>Die ggf. erforderlichen Einleitungserlaubnisse nach § 9 und 8 WHG für Versickerungen sind rechtzeitig von der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft zu beantragen.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
<p>Kreis Pinneberg, Untere Naturschutzbehörde, Kurt-Wagener-Straße 11, 25337 Elmshorn, Stellungnahme vom 30.11.2020:</p> <p>Durch den o.g. Bauleitplan werden die von mir wahrzunehmenden Belange von Natur und Landschaft berührt.</p> <p>Gegen die Darstellungen und Festsetzungen bestehen Bedenken.</p> <p>Die Bearbeitung des Artenschutzes ist unzureichend, da er hinsichtlich möglicher Vogel- und Fledermausquartiere im Gebäudebestand keine abschließenden Aussagen trifft.</p> <p>Es muss jedoch bereits im B-Plan Verfahren geklärt werden, ob es zum Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kommt. Hierzu sind dann konkrete Aussagen zu treffen.</p> <p>Eine Verlagerung der erforderlichen Untersuchungen bezüglich der potenziellen Quartiere von besonders geschützten Arten auf die Phase des Bauabrisses ist nicht zulässig.</p> <p>Die durch Quartierverlust erforderlichen CEF-Maßnahmen müssen im B-Plan verbindlich festgesetzt werden. Es ist deshalb ein Biologe als Gutachter hinzuzuziehen ist, der ggf. das Vorkommen geschützter Arten ausschließt oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorschlägt. Insbesondere ist der Altbaubestand auf Vorkommen besonders geschützter Arten (Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen.</p>	<p>Die Hinweise zum Artenschutz können nicht nachvollzogen werden und werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Es handelt sich bei dem Plangeltungsbereich um einen gärtnerisch genutzten innerstädtischen Bereich. Die Gehölzbestände wurden beschrieben. Hinweise auf seltene oder geschützte Pflanzenarten ergaben sich nicht. Gehölze mit einem Stammumfang, bei dem mit Fledermausquartieren zu rechnen ist, sind nicht vorhanden. Spalten oder Hohlräume in der Fassade der Gebäude sowie Verstecke innerhalb der Gebäude, die als Überwinterungsquartiere, Wochenstuben oder Tagesverstecke sowie als Brutstätte für Vögel dienen könnten, können nicht ausgeschlossen werden. Wenn diese Gebäude abgebrochen werden, ist vorab eine fachkundige Einschätzung einzuholen. Dies wurde auch verbindlich im Textteil B festgesetzt. Die Begutachtung durch einen Biologen stellt nur eine Momentaufnahme dar. Insofern wäre ein Gutachter zu keinem anderen Ergebnis gekommen – nämlich einer erneuten fachkundigen Einschätzung vor Abbruch der Gebäude. Ein separater Artenschutzbeitrag wird daher als entbehrlich gehalten. Die textliche Festsetzung 3.3 wird als ausreichend erachtet.</p>

<p>Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich derzeit um einen typischen innerstädtischen Freiraum. Der sich durch eine hohe Durchgrünung auszeichnet.</p> <p>Die Aussage in der Begründung, dass auf eine Durchgrünung des Baugebietes geachtet wird kann nicht nachvollzogen werden. Es wurde lediglich ein Baum als zu erhaltend festgesetzt. Öffentliche oder private Grünflächen finden sich nicht in den Festsetzungen. Die Außenanlagen sind geprägt durch zahlreiche Stellplatzanlagen.</p> <p>Hier wäre zu prüfen, ob ein Teil der Stellplätze in einer Tiefgarage realisiert werden kann, um die Flächenversiegelung deutlich zu reduzieren.</p> <p>Außerdem ist zu prüfen, ob die festgesetzte GRZ II eingehalten werden kann, bei der Größe der Stellplätze und Zuwegungen.</p> <p>Für die geplanten Baumpflanzungen sollte eine mindestens 12 m² große offenen Pflanzfläche pro Baum festgesetzt werden. Die Pflanzflächen sind so anzulegen, dass sie nicht überfahren werden können.</p> <p>Der Amberbaum hat sich in den letzten Jahren, im innerstädtischen Bereich, als Windbruch gefährdet erwiesen. Ich empfehle deshalb, diese Art aus der Liste zu nehmen. Als besonders geeignet für den innerstädtischen Bereich gilt die Baumhasel, die durch ihre Blüten und Früchte auch eine höhere ökologische Bedeutung hat als beispielsweise der Amberbaum.</p>	<p>Die Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden. Eine im südlichen Bereich vorhandene Hecke wurde als zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus wurden 6 Bäume zur Anpflanzung sowie eine Bepflanzung (Hecke) im nördlichen Bereich vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis wurde bereits in der Entwurfsausarbeitung berücksichtigt. Die Grundflächenzahl sowie die Überschreitungsmöglichkeiten werden eingehalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Standorte der zur Pflanzung festgesetzten Bäume sind so ausgewählt, dass die einzelnen Bäume genügend Platz haben werden.</p> <p>Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt. Die Baumhasel wurde zusätzlich mit in die Pflanzliste aufgenommen.</p>
<p>Kreis Pinneberg, Gesundheitlicher Umweltschutz, Kurt-Wagener-Straße 11, 25337 Elmshorn, Stellungnahme vom 30.11.2020:</p> <p>Kinderspielplätze In dem vorliegenden vorhabenbezogenen B-Plan 32 sind keine Angaben zu Kleinkinderspielplätzen vorhanden.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Bebauungsplan wird eine Fläche als Kleinkinderspielplatz dargestellt.</p>

<p>Da hier drei Wohngebäude mit insgesamt 20 Wohnungen errichtet werden, sollte dies im weiteren Verfahren nachgeholt werden.</p> <p>Barrierefreie Stellplätze In dem vorhabenbezogenen B-Plan ist von den geplanten Stellätzen nur einer barrierefrei geplant. Aus Sicht des gesundheitlichen Umweltschutzes ist dies nicht ausreichend.</p> <p>In § 52 LBO ist festgesetzt, dass in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, die Wohnungen mindestens eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein müssen; diese Verpflichtung kann auch durch eine entsprechende Zahl barrierefrei erreichbarer Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. Somit ist die Anzahl der geplanten barrierefreien Stellplätze nicht ausreichend. Es wird empfohlen, barrierefreien Wohnungen mit uneingeschränkter Rollstuhlnutzung einen barrierefreien PKW – Stellplatz zuzuordnen.</p> <p>Ich möchte auch darauf hinweisen, dass im Bereich der Fahrradstellplätze die Belange der Menschen mit Behinderungen berücksichtigt werden sollten und gesonderte Behindertenabstellplätze vorgehalten werden sollten. Gerade Fahrräder für Menschen mit Handicap (z.B. Dreiräder) benötigen eine größere Abstellfläche.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Bebauungsplan waren bereits 2 barrierefreie PKW-Stellplätze vorgesehen. Zur Berücksichtigung der Stellungnahme wird ein weiterer barrierefreier PKW-Stellplatz vorgesehen. Somit stehen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt 3 barrierefreie PKW-Stellplätze zur Verfügung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht bereits konkrete Fahrradabstellflächen vor.</p>
<p>Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Kaltenweide 6, 25335 Elmshorn, Stellungnahme vom 03.12.2020:</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass sich östlich des Plangebiets eine Autowerkstatt (Mühlenstr. 6) befindet, die weder in Kap. 1.2 noch 1.3 der B-Plan-Begründung (s. S. 2f.) aufgeführt ist.</p> <p>Um lärminduzierte Nutzungskonflikte zwischen den späteren Anwohnern und dem bestehenden Gewerbebetrieb zu vermeiden, regen wir an, den Kontakt mit dem Werkstattbetreiber zur Erfassung der Lärmsituation zu suchen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Flächennutzungsplan der Stadt Uetersen stellt für den Bereich Mühlenstraße 6 ein Mischgebiet dar. Insofern wird nach bisherigem Wissensstand davon ausgegangen, dass die Lärmemissionen mischgebietsverträglich sind und sich somit durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes eine Abstufung im Sinne der Baunutzungsverordnung ergibt. Bedenken hinsichtlich der Lärmemissionen wurden weder vom Landesamt für Landwirtschaft und ländliche Räume – Abt. Technischer Umweltschutz sowie vom</p>

	<p>Kreis Pinneberg – Fachdienst Gesundheitlicher Umweltschutz geäußert.</p> <p>Änderungen am Entwurf des Bebauungsplanes ergaben sich aus dieser Stellungnahme heraus nicht.</p>
<p>Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein, Wall 47/51, 24103 Kiel, Stellungnahme vom 03.12.2020:</p> <p>die beabsichtigte Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern betrifft die Umgebung der Kulturdenkmale „Wohnhaus“, Mühlenstraße 5, und „Wohnhaus“, Katzhagen 9. Denkmalpflegerische Belange werden daher von der Planung berührt.</p> <p>Nicht nur die Kulturdenkmale selbst, sondern auch deren Umgebung ist schutzwürdig, damit die Eindrücke der Kulturdenkmale nicht beeinträchtigt werden. Als Umgebung von Kulturdenkmälern sind die Bereiche anzusehen, deren Gesamteindrücke durch diese bestimmt werden. In diesem Zusammenhang sei auf die Genehmigungspflicht gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH (Umgebungsschutz) hingewiesen.</p> <p>Gemäß Begründung soll für den Plangeltungsbereich die Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1999 gelten. Zweck der Satzung ist der Schutz und die Gestaltung des Stadtbildes der historischen Innenstadt von Uetersen. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, inwiefern die im § 9 der Gestaltungssatzung geforderte Bauflucht bei der Neubebauung eingehalten wird. Gleiches gilt für die Firsthöhe gemäß § 11 der Gestaltungssatzung.</p> <p>Die geplanten Neubauten mit ihrem hohen Bauvolumen fügen sich nicht wirklich adäquat in die städtebauliche Ordnung der Umgebung ein. Die vorhandene Kleinteiligkeit wird nicht adaptiert, sondern dadurch gestört. Insofern scheinen der Schutz und die Gestaltung des Stadtbildes der</p>	<p>Die Bedenken wurden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Einfügung der geplanten Gebäude in die nähere Umgebung wurde im Vorfeld vom Architekturbüro Kitty Opitz überprüft. Der Entwurf der Gebäude berücksichtigt die denkmalfachlichen und städtebaulichen Gegebenheiten. Das Architekturbüro Kitty Opitz wurde um eine Auswertung und Einschätzung der Stellungnahme gebeten. Diese wird an dieser Stelle wiedergegeben:</p> <p><i>Um dem Kulturdenkmal „Wohnhaus“ Katzhagen 9 Rechnung zu tragen, wurde die geplante Bebauung auf dem Grundstück Katzhagen 8-14 extra versetzt angeordnet. Das giebelständige Haus an der Straße ist in gleichem Maße etwas von der Straßenflucht zurückgesetzt angeordnet wie das Gebäude Katzhagen 9. Durch die geplante Baumreihe in Straßenflucht wird optisch diese Flucht aufgenommen. Eine baulich geschlossene Straßenflucht direkt gegenüber dem frei stehenden und von viel Freiraum umgebenen Wohnhaus Katzhagen 9 erschien uns als wesentlich störender dem Kulturdenkmal gegenüber. Vielmehr sollte dieser Freiraum auf dem gegenüberliegenden Grundstück aufgenommen und so ein spezieller Ort im Straßenzug geschaffen werden.</i></p> <p><i>Das Gebäude Mühlenstraße 5 erscheint uns nicht durch die neugeplante Bebauung beeinflusst. Die großen Hintergärten der</i></p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Uetersen,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung

historischen Innenstadt von Uetersen hier nicht gegeben. Dies wird denkmalfachlich sehr kritisiert.

Zusätzlich zu den Vorgaben der Gestaltungssatzung sind glänzende und reflektierende Dacheindeckungsmaterialien auszuschließen, um eine weitere Beeinträchtigung der Kulturdenkmale zu vermeiden.

Auf die Genehmigungspflicht und den Denkmalbestand ist in den Planunterlagen hinzuweisen.

Grundstücke an der Mühlenstraße schaffen ausreichend Abstand. Das Gebäude Mühlenstraße 5 wird vielmehr durch den Straßenzug „Mühlenstraße“ geprägt. Es ist richtig, daß auf dieser Straßenseite der Straße Katzhagen noch keine Hinterlandbebauung vorliegt. Wenn man sich die nähere Umgebung im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Innenstadt ansieht, ist eine Bebauung in 2. und 3. Reihe und somit eine Verdichtung der Bebauung schon ortstypisch. (Bebauung Ecke Mühlenstraße/Kreuzstraße bis hin zum Roggenfeld und Katzhagen 5-15 einschließlich 9a+b). Die geplanten Firsthöhen sind in den Bereichen Mühlenstraße / Ecke Kreuzstraße und Mühlenstraße / Kuhlenstraße wiederzufinden und somit nicht absolut ortsuntypisch für die Innenstadt anzusehen. Das Bauvolumen auf den unmittelbar gegenüber dem Baugrundstück liegenden Grundstücken Katzhagen 5 + 15 ist mindestens vergleichbar mit den geplanten Neubauten. Gleichwohl stellt die geplante Neubebauung eine Verdichtung in diesem Innenstadtbereich dar, was allerdings auch unter dem Aspekt der ausufernden Orts-Randbereiche als eher wünschenswert anzusehen ist.

Durch eine äußere Gestaltung, die den Gestaltungsvorgaben der Gestaltungssatzung „Innenstadt“ entspricht, kann gleichwohl ein Einfügen in die Umgebung erreicht werden. So werden die Dächer werden als symmetrische Satteldächer (DN jeweils 45°) ausgebildet. Gliederung erfahren die traufseitigen Fassaden aller drei Gebäude durch Giebel und symmetrisch angeordnete Dachaufbauten. Die Wandflächen werden als Lochfassaden mit stehenden Fensterformaten ausgebildet, größere Fensterformate erhalten eine Sprossenteilung, so daß eine dem Innenstadtbereich typische Ansicht gegeben ist. Das Außenmauerwerk wird als Verblendmauerwerk hergestellt. Hier ist eine zusätzliche Fassadengliederung durch Verblendfriese, Pfeiler und Zierbänder im Verblend denkbar, die zudem eine Verbindung zu den historischen Verblendfassaden im Viertel herstellen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Uetersen,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung

<p>Stellungnahme vom 10.02.2021</p> <p>nach Rücksprache mit Frau Metzner teile ich Ihnen mit, dass die denkmalfachlichen Bedenken gegenüber der Planung auf Basis der zugesandten Ansichten zurückgestellt werden.</p>	<p>Im Rahmen der anschließenden Abstimmung wurden überarbeitete Ansichten an die Denkmalschutzbehörden übersandt. Im Zuge dieser Abstimmung wurden die Bedenken mit Schreiben vom 10.02.2021 zurückgestellt.</p> <p>Änderungen am Entwurf des Bebauungsplanes ergaben sich aus dieser Stellungnahme heraus nicht.</p>
<p>Kreis Pinneberg, Untere Denkmalschutzbehörde, Ernst-Abbe-Straße 9, 25337 Elmshorn, Stellungnahme vom 03.12.2020:</p> <p>gemäß § 4 (3) DSchG S-H in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Dezember 2014 (GVOBl. Schl.-H. 2015 S. 2) sind die Denkmalschutzbehörden „[...] bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen, die Belange [...] des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege berühren können, so frühzeitig zu beteiligen, dass die[se] [...] in die Abwägung mit anderen Belangen eingestellt und die Erhaltung und Nutzung der Denkmale sowie eine angemessene Gestaltung ihrer Umgebung sichergestellt werden können“.</p> <p>Die beabsichtigte Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern betrifft die Umgebung der Kulturdenkmale der Wohnhäuser Mühlenstraße 5 und Katzhagen 9. Nach § 12 (1) Satz 3 DschG S-H sind auch Maßnahmen in deren Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden, die zur Folge haben, den Eindruck derer wesentlich zu beeinträchtigen (Umgebungsschutz).</p> <p>Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Gestaltungssatzung der Stadt Uetersen aus dem Jahr 1999, deren Zweck der Schutz und die Gestaltung des historischen Innenstadtkerns von Uetersen ist.</p> <p>Durch das Zurückspringen der Fassade in der Straße Katzhagen ist das</p>	<p>Die Bedenken wurden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Einfügung der geplanten Gebäude in die nähere Umgebung wurde im Vorfeld vom Architekturbüro Kitty Opitz überprüft. Der Entwurf der Gebäude berücksichtigt die denkmalfachlichen und städtebaulichen Gegebenheiten. Das Architekturbüro Kitty Opitz wurde um eine Auswertung und Einschätzung der Stellungnahme gebeten. Diese wird an dieser Stelle wiedergegeben:</p> <p>Um dem Kulturdenkmal „Wohnhaus“ Katzhagen 9 Rechnung zu tragen, wurde die geplante Bebauung auf dem Grundstück Katzhagen 8-14 extra versetzt angeordnet. Das giebelständige Haus an der Straße ist in gleichem Maße etwas von der Straßenflucht zurückgesetzt angeordnet wie das Gebäude Katzhagen 9. Durch die geplante Baumreihe in Straßenflucht wird optisch diese Flucht aufgenommen. Eine baulich geschlossene Straßenflucht direkt gegenüber dem frei stehenden und von viel Freiraum umgebenen Wohnhaus Katzhagen 9 erschien uns als wesentlich störender dem Kulturdenkmal gegenüber. Vielmehr sollte dieser Freiraum auf dem gegenüberliegenden Grundstück aufgenommen und so ein spezieller Ort im Straßenzug geschaffen werden.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Uetersen,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung

Straßenbild (Bauflucht) an dieser Stelle gestört und wurde nicht, wie in der Gestaltungssatzung gefordert, eingehalten.

Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf ist mit denkmalrechtlichen Bedenken verbunden, da die geplante Bebauung in unmittelbarer Umgebung des Denkmals keine Kleinteiligkeit aufweist und auch der historische Straßenzug durch das Zurückspringen der Fassade und den massig wirkenden Baukörper an dieser Stelle wie ein Fremdkörper wirkt, was auch Auswirkungen auf das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Katzhagen 9 hat.

Das Gebäude Mühlenstraße 5 erscheint uns nicht durch die neugeplante Bebauung beeinflusst. Die großen Hintergärten der Grundstücke an der Mühlenstraße schaffen ausreichend Abstand. Das Gebäude Mühlenstraße 5 wird vielmehr durch den Straßenzug „Mühlenstraße“ geprägt. Es ist richtig, daß auf dieser Straßenseite der Straße Katzhagen noch keine Hinterlandbebauung vorliegt. Wenn man sich die nähere Umgebung im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Innenstadt ansieht, ist eine Bebauung in 2. und 3. Reihe und somit eine Verdichtung der Bebauung schon ortstypisch. (Bebauung Ecke Mühlenstraße/Kreuzstraße bis hin zum Roggenfeld und Katzhagen 5-15 einschließlich 9a+b). Die geplanten Firsthöhen sind in den Bereichen Mühlenstraße / Ecke Kreuzstraße und Mühlenstraße / Kuhlenstraße wiederzufinden und somit nicht absolut ortsuntypisch für die Innenstadt anzusehen. Das Bauvolumen auf den unmittelbar gegenüber dem Baugrundstück liegenden Grundstücken Katzhagen 5 + 15 ist mindestens vergleichbar mit den geplanten Neubauten. Gleichwohl stellt die geplante Neubebauung eine Verdichtung in diesem Innenstadtbereich dar, was allerdings auch unter dem Aspekt der ausufernden Orts-Randbereiche als eher wünschenswert anzusehen ist.

Durch eine äußere Gestaltung, die den Gestaltungsvorgaben der Gestaltungssatzung „Innenstadt“ entspricht, kann gleichwohl ein Einfügen in die Umgebung erreicht werden. So werden die Dächer werden als symmetrische Satteldächer (DN jeweils 45°) ausgebildet. Gliederung erfahren die traufseitigen Fassaden aller drei Gebäude durch Giebel und symmetrisch angeordnete Dachaufbauten. Die Wandflächen werden als Lochfassaden mit stehenden Fensterformaten ausgebildet, größere Fensterformate erhalten eine Sprossenteilung, so daß eine dem Innenstadtbereich typische Ansicht gegeben ist. Das Außenmauerwerk wird als Verblendmauerwerk hergestellt. Hier ist eine zusätzliche

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Uetersen,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung

<p>Stellungnahme vom 10.02.2021</p> <p>nach Rücksprache mit Frau Metzner teile ich Ihnen mit, dass die denkmalfachlichen Bedenken gegenüber der Planung auf Basis der zugesandten Ansichten zurückgestellt werden.</p>	<p>Fassadengliederung durch Verblendfriese, Pfeiler und Zierbänder im Verblend denkbar, die zudem eine Verbindung zu den historischen Verblendfassaden im Viertel herstellen.</p> <p>Im Rahmen der anschließenden Abstimmung wurden überarbeitete Ansichten an die Denkmalschutzbehörden übersandt. Im Zuge dieser Abstimmung wurden die Bedenken mit Schreiben vom 10.02.2021 zurückgestellt.</p> <p>Änderungen am Entwurf des Bebauungsplanes ergaben sich aus dieser Stellungnahme heraus nicht.</p>
<p>Naturschutzverbände</p>	
<p>BUND Schleswig-Holstein, Lorentzendam 16, 24103 Kiel, Stellungnahme vom 01.12.2020:</p> <p>Begründung</p> <p>Wir begrüßen den Ausschluss der sogenannten Schottergärten und die inhaltliche Auseinandersetzung mit den Folgekosten der Infrastruktur.</p> <p>Leider fehlt eine Darstellung der Folgekosten zu: Bodenversiegelung, Frischluftschneisen, Aufheizen der Innenstädte und dem zusätzlichen Verkehr mit seinen negativen Begleiterscheinungen.</p>	<p>Es handelt sich bei dem Geltungsbereich um eine innerörtliche Fläche und um eine Maßnahme zur Innenentwicklung. Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 erfolgt somit</p>

Dazu fehlen Maßnahmen für eine Minimierung der Klimaschutzfolgen, die über das gesetzliche Maß hinausgehen. Zum Beispiel den Einsatz von BHKW, die Nutzung von Photovoltaikanlagen oder Mieterstrommodelle, die Bereitstellung von Ladesäulen, Verschattungsmodelle für die Optimierung der passiven Energienutzung, die ökologische Bauweise oder auch die Nutzung von Dachbegrünung bei einer Dachneigung von bis zu 15 ° und die Wandbegrünung. Die Dachbegrünung minimiert zudem die Regenabflüsse in die Kanalisation und verbessert das Kleinklima.

Trinkwasserschutz

Aufgrund der Lage des Bebauungsgebietes im Wasserschutzgebiet III A sollte folgende Festsetzung mit aufgenommen werden:

- Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Recyclingmaterial Bauschutt) ist in der Schutzzone verboten. Verwendetes Material muss den Anforderungen des Regelwerks 20 der LAGA entsprechen.
- Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist auf allen nicht überbauten Flächen untersagt. Außerdem dürfen keine Tausalze und tausalzhaltigen Mittel aufgebracht werden.

4.1.2 Stellplatzanlage

Die Stadt Uetersen hat eine Stellplatzsatzung. In der sind auch die Anzahl und Beschaffenheit der Fahrradabstellanlagen beschrieben. Zur Förderung des Fahrradverkehrs empfehlen wir die Abstellanlage überdacht auszuführen. Es sollte bei der Planung auch bedacht werden, dass Fahrradanhänger und die zunehmend beliebten Lastenräder einen größeren Aktionsradius und eine breitere Stellfläche benötigen.

eine Nachverdichtung einer bereits bebauten und z.T. umfangreich versiegelten Fläche. Somit entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Darüber hinaus wird aufgrund der Nachverdichtung einer bereits bebauten Fläche keine zusätzliche Fläche außerhalb des Siedlungszusammenhangs in Anspruch genommen. Frischluftschneisen sind aufgrund der bereits bestehenden Bebauung in einem innerstädtischen Bereich nicht vorhanden. Die bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen werden genutzt wodurch keine zusätzlichen geschaffen müssen.

Der Hinweis zum Wasserschutzgebiet wird zur Kenntnis genommen.

In der Begründung und den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan erfolgte bereits ein Hinweis auf das Wasserschutzgebiet. Die Aufnahme zusätzlicher Festsetzungen zum Wasserschutz erfolgt nicht, da es sich um allgemeingültige rechtliche Vorgaben handelt, die unabhängig vom Bebauungsplan gültig sind.

Die Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht bereits konkrete Fahrradstellflächen vor.

4.3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Zur Förderung der heimischen Flora und Fauna sollten ausschließlich heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Die Pflanzung von Amberbäumen sehen wir kritisch, eine Insektenvielfalt ist mit diesen Bäumen kaum förderlich.

In der Festsetzung fehlt bei Abgang der festgesetzten Bäume eine Formulierung zur Nachpflanzung vor Ort. Ohne diese Formulierung ist es rechtlich kaum durchsetzbar, dass die Zielsetzung, eine Durchgrünung des Baugebietes aufrechterhalten werden kann.

Zum Schutz der Bäume sollten folgende Festsetzungen mit aufgenommen werden:

- Im Kronenbereich der festgesetzten Bäume sind Nebenanlagen, Garagen unzulässig.
- Die Bäume sind gegen ein Überfahren des Wurzelschutzbereiches mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.
- Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 12 m² vorzusehen, die Baumscheiben sind mit regionalem Saatgut oder heimischen Pflanzen zu begrünen.

Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB i.V. m. § 12 BBodSchV ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Zum Schutz des Bodens und dem Erhalt der Bodenstrukturen fehlt ein Bodenschutzmanagementplan.

Sozioökonomische Maßnahmen

Auch die sozioökonomischen Rahmenbedingungen sollten in einem Bebauungsplan erörtert werden. Für die Erschließung eines Gebietes

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der Artenliste wurden schmalwüchsige Arten zur Anpflanzung gewählt, die sich für die Anpflanzung im Bereich von Stellplatzanlagen eignen.

Siehe textliche Festsetzung 3.2: "Die Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bei Ausfall bzw. beim Anpflanzen von Gehölzen mit heimischen Arten laut nachfolgender Artenlisten zu bepflanzen"

Der Hinweis zum Bodenschutz wird zur Kenntnis genommen.

Die Aufnahme zusätzlicher Festsetzungen zum Bodenschutz erfolgt nicht, da es sich um allgemeingültige rechtliche Vorgaben handelt, die unabhängig vom Bebauungsplan gültig sind.

Der Hinweis zur ÖPNV-Anbindung wird berücksichtigt.

Das Kapitel 6 wird um Angaben zur ÖPNV-Anbindung ergänzt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Uetersen,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung

<p>müssen auch Voraussetzungen geschaffen werden, dass künftige Bewohner*innen der Wohngebäude sich umweltfreundlich und klimaschonend bewegen können. Dazu gehören Busverbindungen oder auch die Implementierung eines alternativen Beförderungssystems, z.B. eines Bürgerbusses.</p> <p>Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB sind auch die Planungen für einen Spielplatz zu thematisieren. Wird ein Bedarf festgestellt, sollte er möglichst im Plangebiet errichtet werden, damit er auch für kleinere Kinder gut zu erreichen ist. Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsprotokolls</p>	<p>Es handelt sich dabei um redaktionelle Änderungen. Eine erneute öfftl. Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist aufgrund der Änderung nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß § 8 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein ist bei Vorhaben mit insgesamt mehr als 10 Wohneinheiten ein Spielplatz für nicht schulpflichtige Kinder vorzusehen. Diese rechtliche Vorgabe gilt unabhängig vom Bebauungsplan. Eine Aufnahme in den Bebauungsplan erfolgt daher nicht.</p>
Nachbarkommunen	
Keine Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken im Rahmen der Abstimmung mit den Nachbarkommunen eingegangen.	
Öffentliche Auslegung	
Keine Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangen.	
Landesplanungsunterrichtung	
Keine Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken im Rahmen der Planungsunterrichtung eingegangen.	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Uetersen,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung

Zusammengestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Uetersen:

Wedel, den 09. September 2021

Möller-Plan

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten

Schlödelsweg 111, 22880 Wedel

Postfach 1136, 22870 Wedel

Tel: 04103 - 91 92 26

Fax: 04103 - 91 92 27

Internet: www.moeller-plan.de

eMail: info@moeller-plan.de