STADT UETERSEN

BEGRÜNDUNG FÜR DIE SATZUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BE-BAUUNGSPLAN NR. 45

für das Gebiet: „Am Tornescher Weg, nordöstlich des Fourniermühlenwegs und nördlich des Geltungsbereichs des B-PLans Nr. 13“

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung Ralf Hennings Christinenstraße 36, 10119 Berlin fon 030 / 87 33 83 60 mobil 0172 – 274 63 94 ralf.hennings@hennings-gill.de	Moritz Theden, Architekt Huntestrasse 13, 14167 Berlin T: 0172 3131733 theden@mac.com Architektenkammer Mitglied: D 09689

Planungsstand:	Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Art des Plans / Verfahrens:	Qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Stadtverwaltung Uetersen, Stadtplanungsamt Wassermühlenstraße 7, 25436 Uetersen

Datum 27.02.2025

Verzeichnisse

Inhaltsverzeichnis 2
Abbildungsverzeichnis 4
Tabellenverzeichnis 4
Abkürzungsverzeichnis 5
A Planungsgegenstand 6
A.1 Anlass und Erforderlichkeit, Rechtsgrundlage 6
A.2 Beschreibung des Plangebiets 8
A.2.1 Räumliche Lage 8
A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse 9
A.2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation 10
A.2.4 Erschließung 11
A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen) 12
A.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung 12
A.3.2 Landschaftsplanung 14
A.3.3 Flächennutzungsplan 18
A.3.4 Landschaftsplan 18
A.3.5 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen, Biotope, FFH-Gebiete und Natura 2000 19
A.3.6 Sonstige rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen, Arten- und Baumschutz 19
A.3.7 Denkmalschutz und Archäologie 19
A.3.8 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen 19
B Planinhalte und Planfestsetzungen 20
B.1 Ziele und Zwecke der Planung 20
B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen 20
B.2.1 Verkehrskonzept und Erschließung 20
B.2.2 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept 20
B.3 Begründung der Festsetzungen 21
B.3.1 *Art der baulichen Nutzung* 22
B.3.2 *Maß der baulichen Nutzung* 23
B.3.3 Höhe baulicher Anlagen 23
B.3.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 24

B.3.5 Immissionsschutz 24
B.3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 29
B.3.7 Verkehrsflächen 31
B.3.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 31
B.3.9 Stellplätze 31
B.3.10 Nachrichtliche Übernahmen 32
B.3.11 Flächenbilanz 32
C Auswirkungen der Planung 33
C.1.1 Bodenordnung 33
C.1.2 Kosten 33
D Auswirkungen auf die Umwelt 34
D.1 Darstellung des Bestands 34
D.1.1 Arten und Biotope 34
D.1.2 Schutzgebiete 34
D.1.3 Boden 34
D.1.4 Wasser 34
D.1.5 Luft und Klima 34
D.1.6 Orts- und Landschaftsbild 35
D.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 35
D.2 Darstellung der Auswirkungen 35
D.2.1 Arten und Biotope 35
D.2.2 Schutzgebiete 35
D.2.3 Boden 35
D.2.4 Wasser 35
D.2.5 Luft und Klima 36
D.2.6 Orts- und Landschaftsbild 36
D.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 36
D.2.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes 36
D.3 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten 36
D.4 Auswirkungen auf den Verkehr 36
D.5 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung 36
D.6 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur 36
D.7 Planungsschadensrechtliche Auswirkungen 37

E Verfahren 38
E.1 Übersicht über den Verfahrensablauf 38
E.1.1 Aufstellungsbeschluss 38
E.2 Überblick über die Beteiligungsverfahren 38
E.2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB 38
E.2.2 Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB 38
F Rechtsgrundlagen 39
G Anlagen 40

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Stadtgefüge 8
Abbildung 2: Luftbild mit Darstellung des Umfeldes des Bebauungsplans. 9
Abbildung 3: Geltungsbereich des aktuell gültigen Bebauungsplans UE BP 13 10
Abbildung 4: Verlauf der Flurstücksgrenzen für die Verlegung der K20 nach Süden 11
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 13
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP-I, 1998) für den Planungsraum I 14
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III - Karte 1 15
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III - Karte 2 16
Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III - Karte 3 17
Abbildung 10: Ausschnitt aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Uetersen und Tornesch, sowie der Gemeinden Heidgraben und Moorrege mit Darstellung Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.45 18
Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Uetersen 19
Abbildung 12: Bebauungskonzept vorhabenbezogener B-Plan 45 20
Abbildung 13: Bebauungskonzept: Abstandsflächen und Stellplätze 21
Abbildung 14: Schaubild Aktive Schallschutzmaßnahmen 28

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz 19

Abkürzungsverzeichnis

A Planungsgegenstand

A.1 Anlass und Erforderlichkeit, Rechtsgrundlage

Die Stadt Uetersen hat die Aufgabe, in ausreichendem Maße Flächen für Wohnzwecke bereitzustellen, um die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sicherzustellen. Seit 2011 wächst die Bevölkerung Uetersens kontinuierlich. Während 2011 noch 17.571 Menschen in der Stadt lebten, stieg die Zahl bis Ende 2023 auf 18.776. Auch der Wanderungssaldo ist seit 2010 durchweg positiv, mit einem durchschnittlichen Zuzug von 8,6 Personen je 1.000 Einwohner oder rund 167,8 Personen jährlich. Laut der demografischen Prognose für den Kreis Pinneberg wird bis 2030 ein Anstieg der Bevölkerung um etwa 600 Personen (+ ca. 3,5 %) erwartet, was einen zusätzlichen Bedarf an rund 600 Wohnungen zur Folge hat[1]

Da der Siedlungsraum Uetersens durch angrenzende Landschaftsschutzgebiete begrenzt ist, sind die Möglichkeiten für räumliche Erweiterungen begrenzt und weitgehend ausgeschöpft. Vor diesem Hintergrund sind die verbleibenden Potenziale zur Innenentwicklung von besonderer Bedeutung, vor allem zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen. Darüber hinaus wird angestrebt, neuen Wohnraum möglichst nahe am Zentrum zu schaffen, um das Stadtzentrum zu stärken und die Einkaufsverkehre zu reduzieren.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 45 befindet sich im östlichen Teil der Stadt Uetersen und ist umgeben von Wohnbebauungen in Form eines Hochhauses sowie von Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern, sowie nördlich des Tornescher Weges von einem öffentlichen Parkplatz sowie gewerblich genutzten Gebäuden.

Das Plangebiet selbst ist zurzeit unbebaut. Der Vorhabensträger beabsichtigt Areal zu entwickeln und mit insgesamt vier 3-geschossigen Wohngebäuden zu bebauen. Es sollen 12 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 60 m² sowie 12 Drei-Zimmer-Wohnungen mit einer Fläche von ca. 80 m² entstehen.

Die zu entwickelnde Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 013 aus dem Jahr 1966, der das Gebiet als Reines Wohngebiet ausweist.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzung zu schaffen, ist daher eine Änderung des bestehenden bzw. die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. In Abstimmung mit dem Vorhabensträger erachtet die Stadt Uetersen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan als das am besten geeignetes Planungsinstrument zur Herstellung des Baurechts und zur Sicherstellung der Umsetzung des Vorhabens.

Vor diesem Hintergrund hat der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Uetersen in seiner Sitzung am 09.03.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 für das Gebiet: „Am Tornescher Weg, nordöstlich des Fourniermühlenwegs und nördlich des Geltungsbereichs des B-PLans Nr. 13“ beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

[1] Vgl. 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Pinneberg“, Hamburg/Berlin, Dezember 2017.

Der Bebauungsplan Nr. 45 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB), § 9 Abs. 4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.2021 (GVOBl. Schl.-H. Nr. 17 S. 1422) aufgestellt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) festgesetzt.

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1:500. In dem Geltungsbereich sollen Wohnhäuser mit Anwohnerparkplätzen neu errichtet werden.

Der Bebauungsplanes Nr. 45 regelt die Nutzung von Grundstücken innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Stadt Uetersen. Er wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt (s. Kap. 1.2). Von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung werden gleichzeitig durchgeführt (§ 4a Abs. 2 BauGB).

A.2 Beschreibung des Plangebiets

A.2.1 Räumliche Lage

Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich zentrumsnah im östlichen Bereich der Stadt Uetersen. Unmittelbar angrenzend ist befindet sich ein 9 geschossiges Hochhaus mit ca. 99 Wohnungen. Das Areal des Hochhauses bildet den Hauptbestandteil des bestehenden Bebauungsplanes.

Das Plangebiet ist umgeben von Wohnbebauung in Form von Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern, sowie von gewerblich genutzten Gebäuden. Südlich angrenzend befindet sich eine ausgedehnte Sport- und Freizeitanlage.

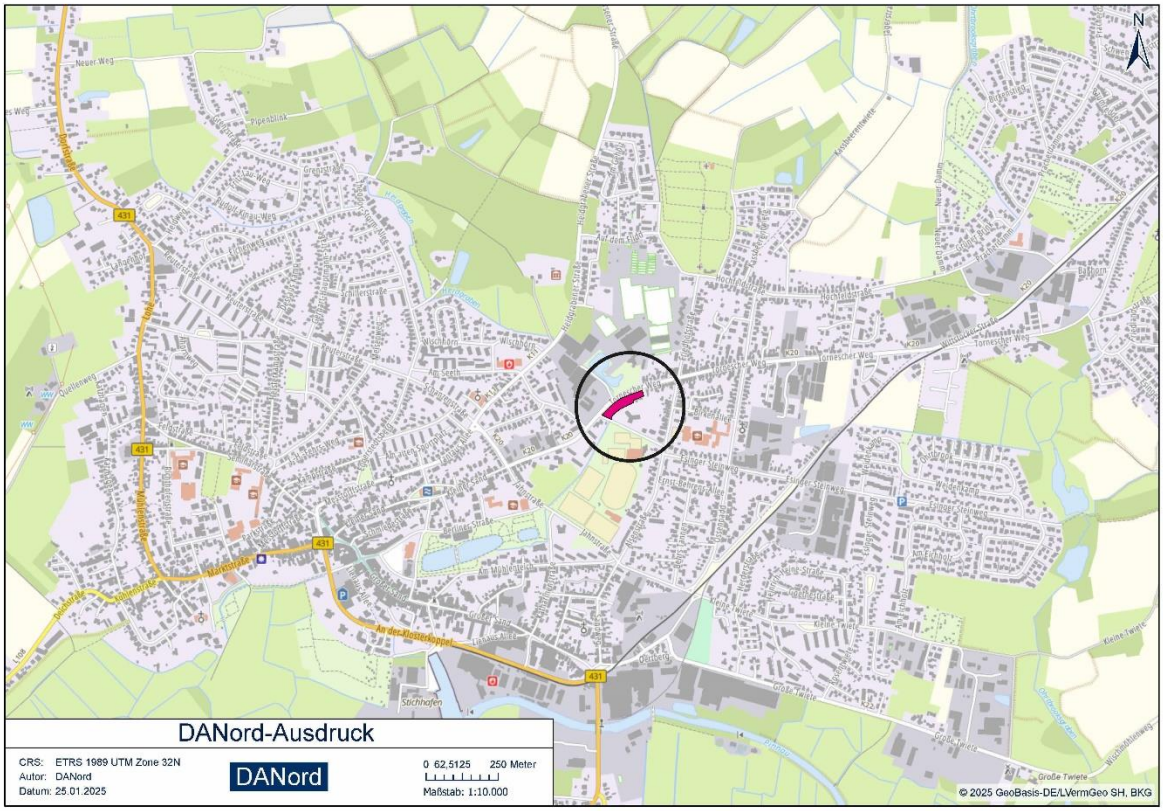

Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Stadtgefüge

Quelle: https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Anonym/index.html?lang=de#/ , eigene Bearbeitung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 umfasst ca. 3.900 m². Er wird begrenzt

- im Norden durch den Tornescher Weg,
- im, Westen durch den Fourniermühlenweg
- im Osten und Süden durch die Grundstücksgrenze des Flurstückes 26/15, die die Grenze des angrenzenden Areals des Wohnhochhauses Tornescher Weg 6 und seiner Nebenanlagen bildet.

Abbildung 2: Luftbild mit Darstellung des Umfeldes des Bebauungsplans.

Quelle https //danord.gdi-sh.de/viewer)

A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

A.2.2.1 Geltungsbereich

Der ca. 3.800 m² große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 umfasst die Flurstücke 25/4, 25/5, 79/1(Teilfläche) und 26/14 (Flur 10, Gemarkung Uetersen sowie die angrenzende Straßenverkehrsfläche bis zur Straßenmitte der Straße Fourniermühlenweg (Flurstück 24/10).

A.2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Die privaten Flurstücke befinden sich im Eigentum der „Eigentümergemeinschaft Theden. Vorhabenträgerin ist die Theden Projektentwicklung GbR. Eigentümerin der Straßenverkehrsfläche des Fourniermühlenwegs und des Flurstücks 79/1 ist die Stadt Uetersen. Baulastträger ist due Stadt Uetersen.

A.2.2.3 Gebiets- / Bestandssituation

Das zurzeit unbebaute, bewachsene Plangebiet wird über den Tornescher Weg und über den Fourniermühlenweg erschlossen. Die Freifläche ist bewachsen. Auf dem Flurstück 79/1

verläuft unterirdisch und verrohrt der Heidgraben, der zum Entwässerungssystem der Stadt Uetersen gehört.

A.2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan UE_BP_013 aus dem Jahr 1972, dessen Inhalte nur teilweise umgesetzt wurden.

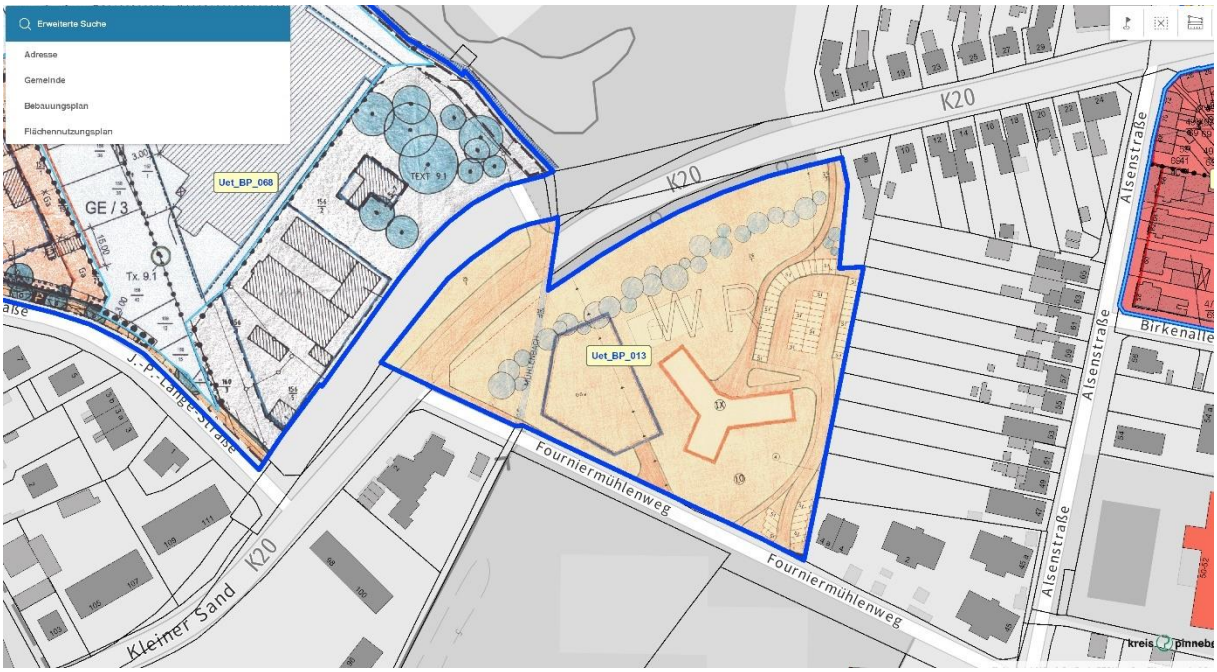

Abbildung 3: Geltungsbereich des aktuell gültigen Bebauungsplans UE BP 13

Quelle: https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Anonym/index.html?lang=de#/ , eigene Bearbeitung

Der B-Plan aus dem Jahr 1966 weist ein Reines Wohngebiet aus. Außerdem überplant der Bebauungsplan in einem Teilbereich die Straße „Kleiner Sand“, heute Tornescher Weg. die im Zuge des Ausbaus der Kreisstraße 20 errichtet werden sollte.

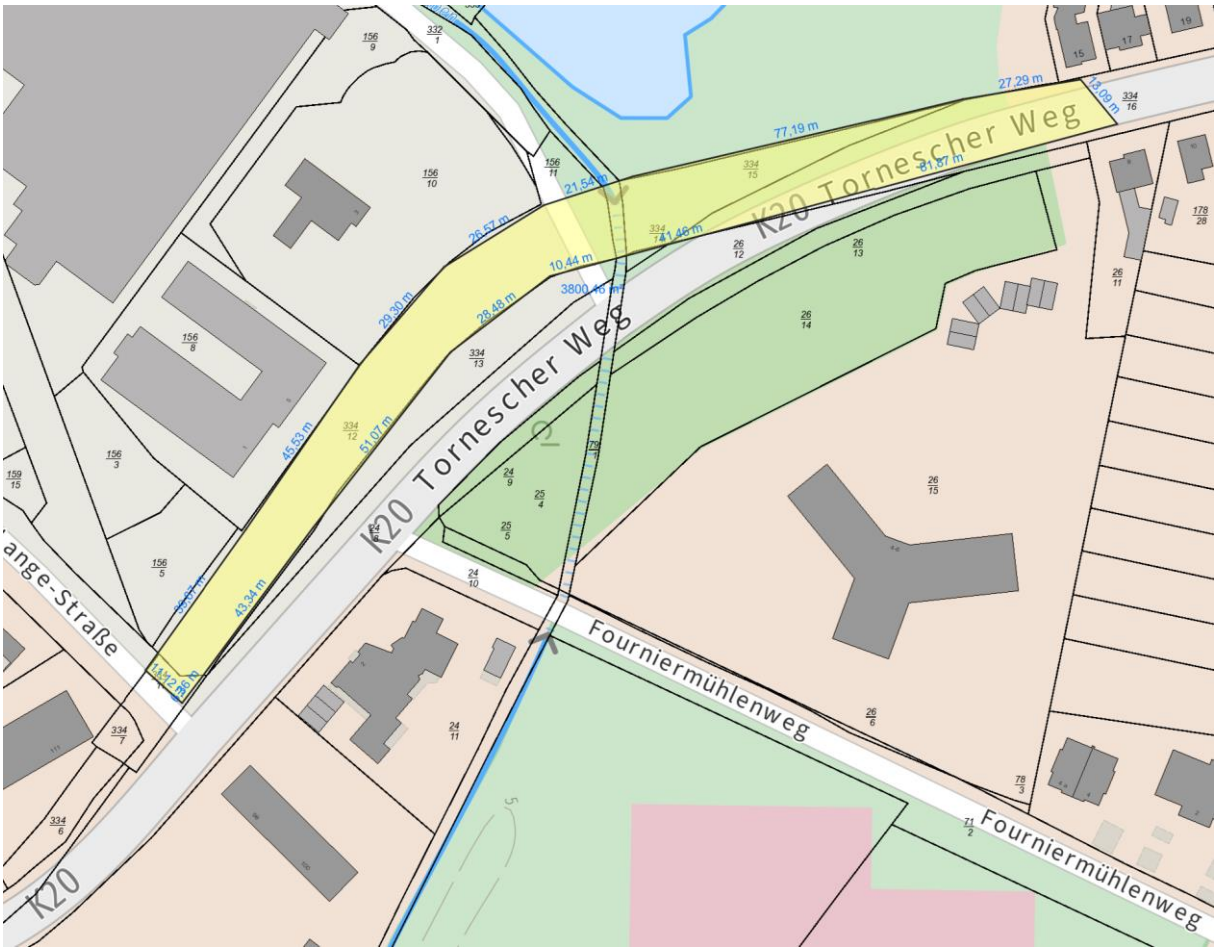

Abbildung 4: Verlauf der Flurstücksgrenzen für die Verlegung der K20 nach Süden

Quelle: https://geoportal2.kreis-pinneberg.de/WebOffice/synserver?project=Geoportal_Oeffentliche_Einrichtungen&user=gast , eigene Bearbeitung

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen haben sich seit den 1970er Jahren stark verändert. Die Planungsziele und Planungsgrundsätze von damals haben sich weiterentwickelt, so dass ein Teilbereich des alten Bebauungsplans durch die Neuaufstellung ersetzt werden muss.

Die Überplanung eines Teilbereichs des alten Bebauungsplans wird als Maßnahme der Innenentwicklung betrachtet, da sie eine Ergänzung bzw. Verdichtung des bestehenden Siedlungszusammenhang darstellt.

Das Bebauungsplanverfahren wird aus vorgenannten Gründen und im Ergebnis der in der Vorentwurfsphase bereits durchgeführten Prüfung der Anwendungskriterien (s. Anlage 1) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

A.2.4 Erschließung

Die (geplante) verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl über den Tornescher Weg als auch über den Fourniermühlenweg.

Die Erschließung des Plangebietes mit Strom, Gas, Trink- und Schmutzwasser sowie weiteren Medien ist gesichert und kann über den Tornescher Weg und in Verbindung mit festzusetzenden Geh, Fahr- und Leistungsrechten über den Fourniermühlenweg hergestellt werden.

A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

A.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (2021) und aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (1998).

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (Fortschreibung)

Der ‚Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 ist am 17. Dezember 2021 in Kraft getreten. Er wurde mit Zustimmung des Landtags von der Landesregierung als Rechtsverordnung erlassen (Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021)). Die Fortschreibung 2021 ersetzt den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Sie bezieht sich auf den Zeitraum 2022 bis 2036.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Stadt Uetersen die nachfolgenden Darstellungen:

Die Stadt Uetersen ist im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 als Unterzentrum dargestellt und hat damit die Aufgabe, für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern und Dienstleitungen des qualifizierten Grundbedarfs zu sichern. Die Stadt befindet sich zudem innerhalb des 10 km-Umkreises zum Mittelzentrum Elmshorn sowie im Ordnungsraum Hamburg. Aufgrund der bereits vorherrschenden hohen Verdichtung und der dynamischen Entwicklung besteht ein erheblicher Siedlungsdruck. Es ist daher darauf zu achten, dass landschaftliche Freiräume sowie attraktive und gesunde Lebensbedingungen erhalten bleiben.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 45 entspricht mit der Ausweisung von Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsachse sowie in Nähe des als Unterzentrum kategorisierten Uetersener Stadtzentrums den Zielen und Grundsätzen des LEP zur Siedlungsentwicklung. Er beachtet o.g. Vorgaben und setzt das Ziel der Nachverdichtung von Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches um.

Folglich kann die Planung als angepasst an die Ziele der Landesplanung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB bewertet werden.

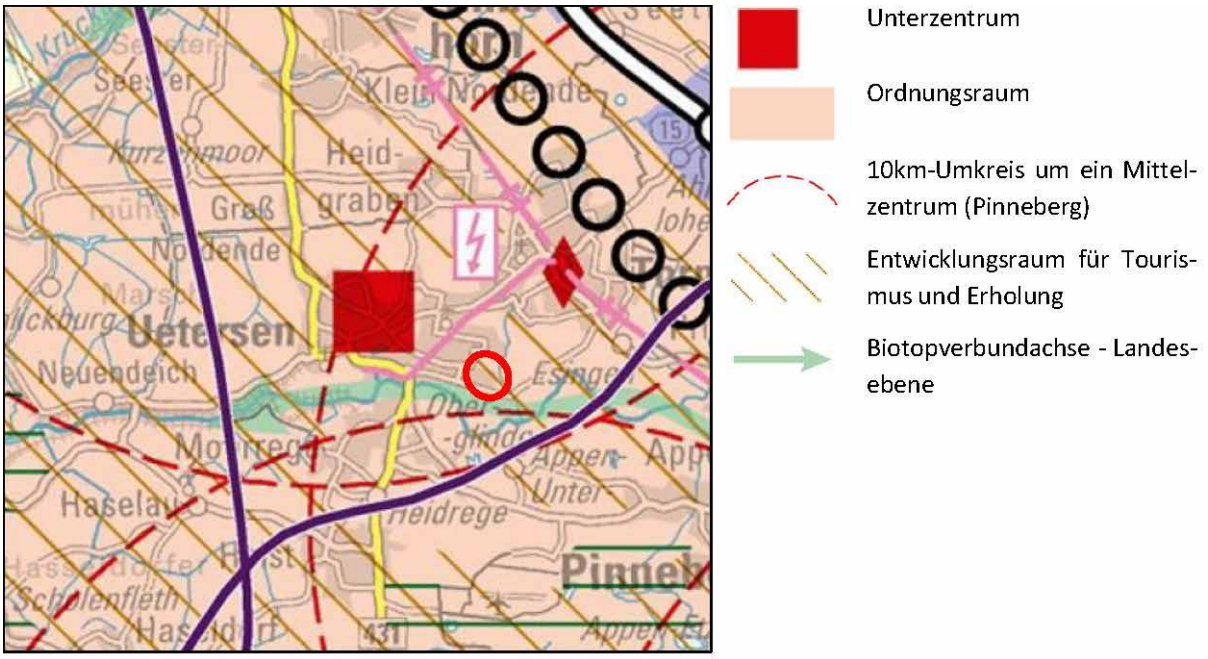

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021

Quelle: www.schleswig-holstein.de

Regionalplan

Die Regionalpläne bieten einen langfristigen Entwicklungsrahmen für die räumliche Entwicklung auf überörtlicher Ebene. Der Regionalplan für den Planungsraum I (RP I, 1998) gilt derzeit für die Stadt Uetersen.

Mit der Neuaufstellung der Regionalpläne wird es zukünftig drei Planungsräume geben. Die Stadt Uetersen wird dann im Planungsraum III verortet, der die kreisfreie Stadt Lübeck sowie die Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn umfasst.

Die erste Beteiligung zur Neuaufstellung (Entwurf 2023) fand zwischen dem 10.07.2023 und dem 09.11.2023 statt, unter anderem über die Beteiligungsplattform BOB-SH. Da es sich bei diesem Entwurf um die ersten Ziele und Grundsätze der zukünftigen Raumordnung handelt, wird im Rahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Uetersen noch auf den bisherigen Regionalplan für den Planungsraum I (RP I, 1998) Bezug genommen.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (RP I, 1998) für die Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn enthält für Uetersen folgende Festlegungen:

- Die Stadt liegt innerhalb der nordwestlichen Siedlungsachse Hamburg – Elmshorn. Zudem liegt die Stadt innerhalb des besonderen Siedlungsraumes. Dabei handelt es sich um einen Raum, der sich in Verlängerung innerstädtischer Achsen von Hamburg historisch entwickelt hat. Diese Räume können über den allgemeinen Rahmen (örtlicher Bedarf) hinaus an einer planmäßigen siedlungsstrukturellen Entwicklung teilnehmen.
- Uetersen wird als Unterzentrum geführt und stellt ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet dar.
- In der Nebenkarte zur räumlichen Gliederung des Regionalplans ist Uetersen im Ordnungsraum abgebildet.

Im Textteil des Regionalplanes für den Planungsraum I ist im Kapitel 5.6 "Ziele und Orientierungsrahmen" für Städte und Gemeinden ausgeführt, dass in Uetersen aufgrund der Flächenknappheit strukturverbessernde und bestandsergänzende Maßnahmen im Vordergrund stehen. Damit entspricht der Bebauungsplan Nr. 45 den Zielen des Regionalplanes.

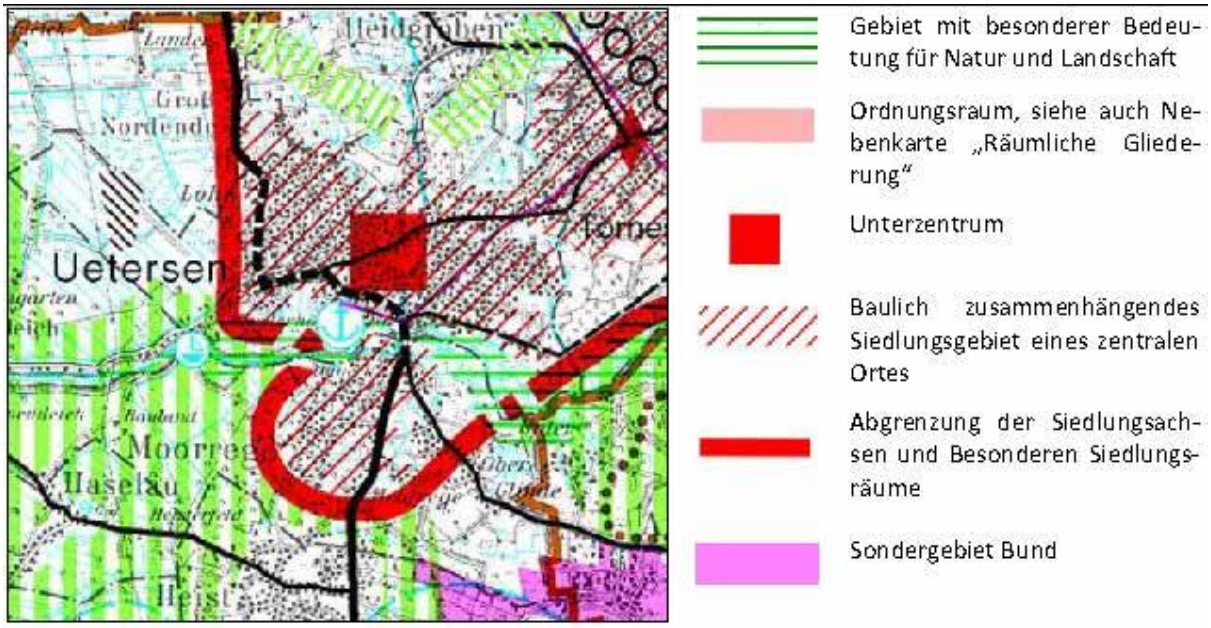

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP-I, 1998) für den Planungsraum I

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 45 stützt als Maßnahme der Innenentwicklung die Ziele der Regionalplanung und ist daher als mit dieser vereinbar im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB zu bewerten. Der Planung stehen folglich keine Ziele der Raumordnung entgegen.

A.3.2 Landschaftsplanung

Die ökologischen Erkenntnisse der Natur erfordern einen ganzheitlichen Naturschutz, der durch Landschaftsplanung umgesetzt wird. Diese Planung ist rechtlich im Grundgesetz (Art. 20a) und in der Landesverfassung (Art. 7) verankert und verpflichtet den Staat und Kommunen zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

Laut § 1 BNatSchG müssen Natur und Landschaft geschützt, gepflegt, entwickelt und gegebenenfalls wiederhergestellt werden. § 9 BNatSchG beschreibt die Aufgabe der Landschaftsplanung, die Erfordernisse des Naturschutzes darzustellen und zu begründen, um die Ziele des Naturschutzes umzusetzen.

Die Landschaftsplanung ist im Landesnaturschutzgesetz als Fachplanung festgelegt und umfasst die Darstellung der Schutzgüter wie Böden, Gewässer, Klima und Artenvielfalt. Dabei werden auch Veränderungen und Eigenentwicklungen berücksichtigt, aus denen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen abgeleitet werden.

Die Landschaftsplanung umfasst die gesamte Landschaft, einschließlich ihrer Geschichte, Vielfalt und Bedeutung für den Menschen, und berücksichtigt die Nutzung durch Siedlungen, Landwirtschaft, Verkehr und Tourismus. Sie hat keine eigene Rechtsverbindlichkeit gegenüber Bürgern, muss aber gemäß § 10 Abs. 3 BNatSchG bei Planungen und Verwaltungsverfahren berücksichtigt werden, insbesondere bei der Beurteilung der Umweltverträglichkeit von Vorhaben.

Bei der Integration der Inhalte in die Gesamtplanung erfolgt eine Abwägung der naturschutzfachlichen Anforderungen mit anderen Raumansprüchen, basierend auf rechtlichen Vorgaben wie dem Baugesetzbuch und den jeweiligen Planungs- und Genehmigungsverfahren.

Landschaftsrahmenpläne

Die Landschaftsrahmenpläne für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) – Karte 1 sehen für das Plangebiet keine besonderen Bindungen für den Trinkwasserschutz vor. Es liegt außerhalb des Trinkwasserschutzgebiet Uetersen Zone III A.

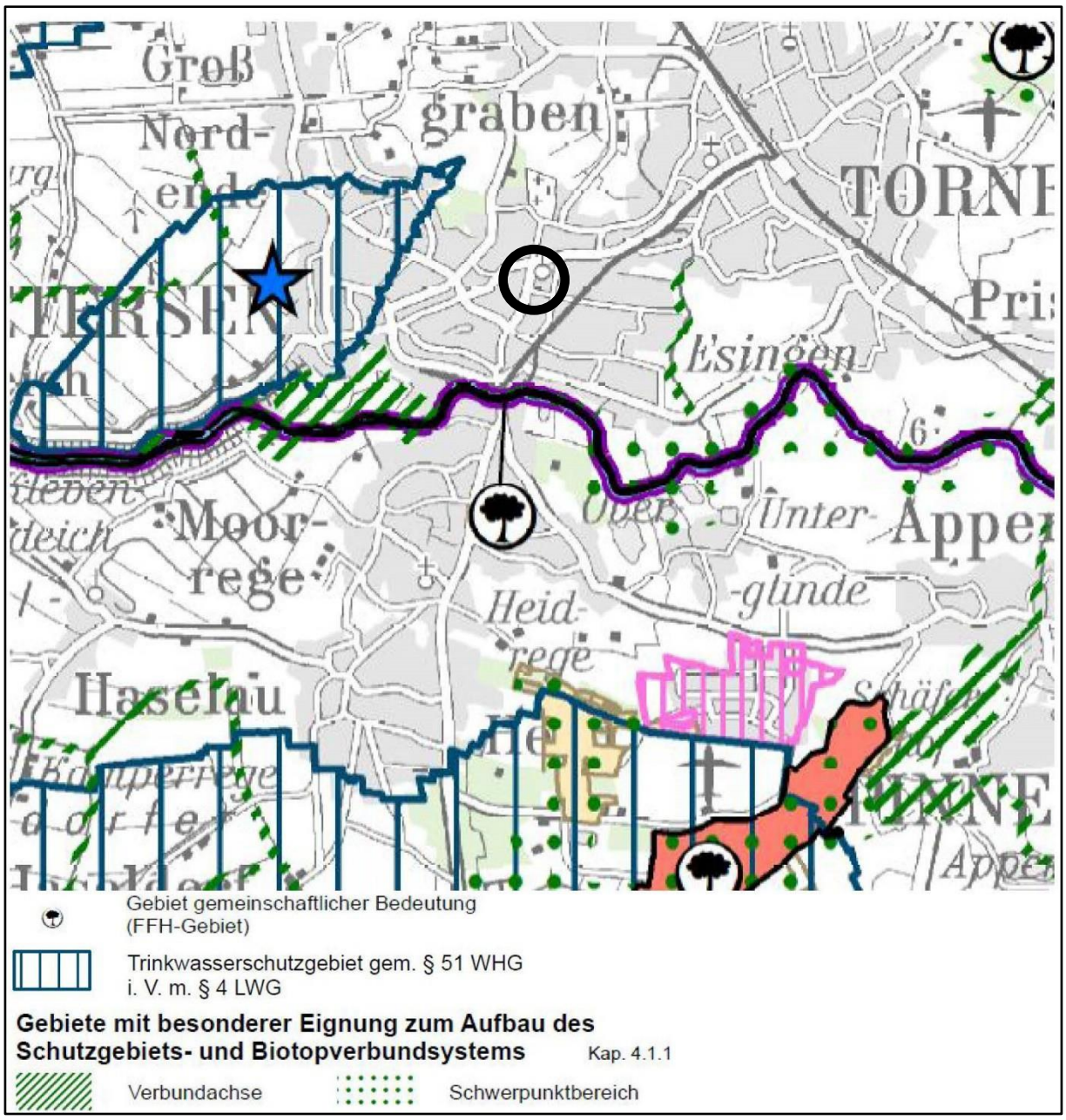

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III - Karte 1

Die Landschaftsrahmenpläne für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) – Karten 2 und 3 sehen keine Bindungen für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 45 vor.

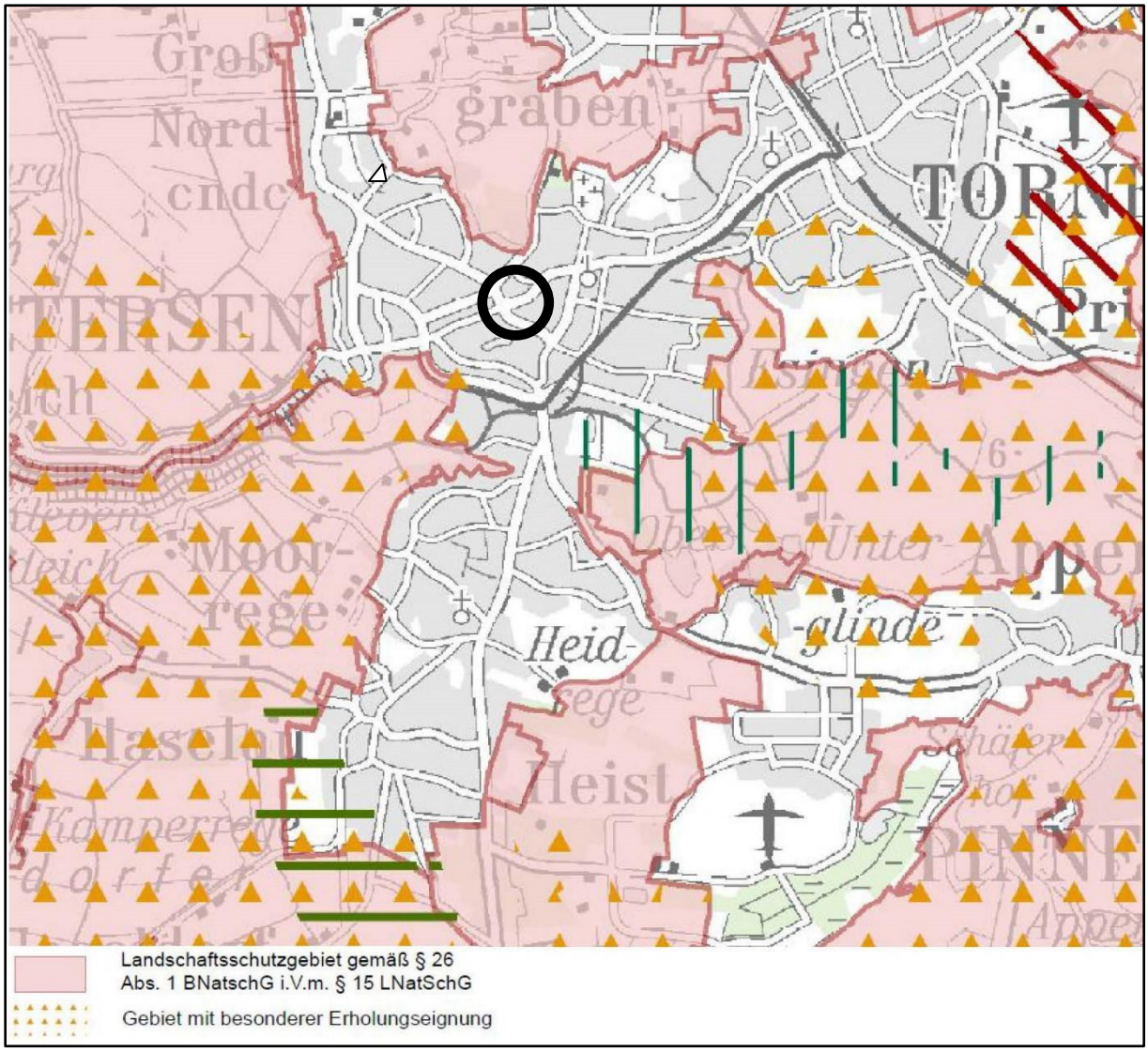

Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III - Karte 2

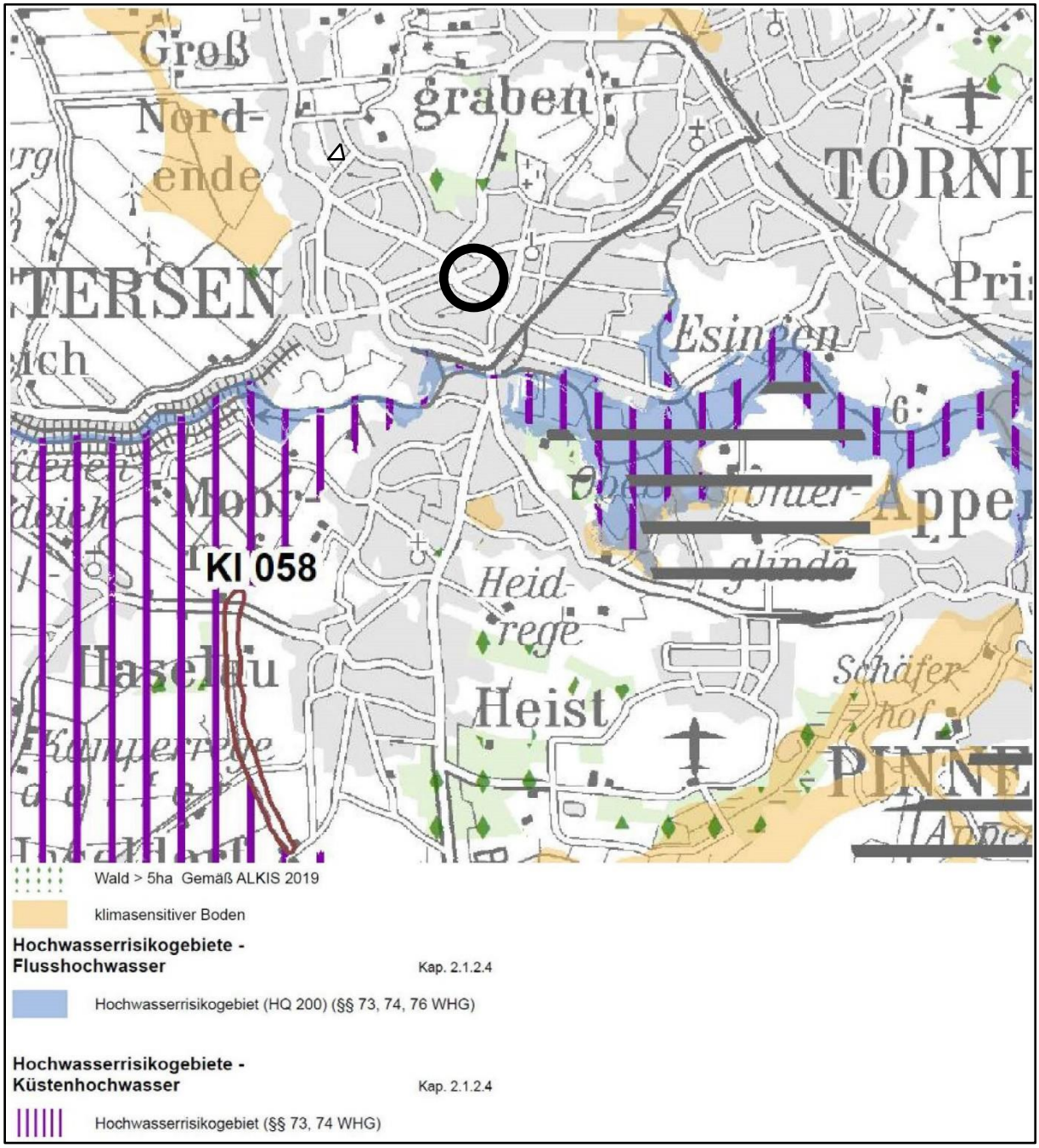

Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III - Karte 3

Insgesamt ist festzustellen, dass die Ziele und Grundsätze des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III, Schleswig-Holstein der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 der Stadt Uetersen nicht entgegenstehen.

A.3.3 Flächennutzungsplan

Der gemeinsame Flächennutzungsplan der Städte Uetersen und Tornesch sowie der Gemeinden Moorrege und Heidgraben stellt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet dar. Damit entspricht die geplante Nutzung (Allgemeines Wohngebiet - §4 BauNVO) den Zielen des Flächennutzungsplanes.

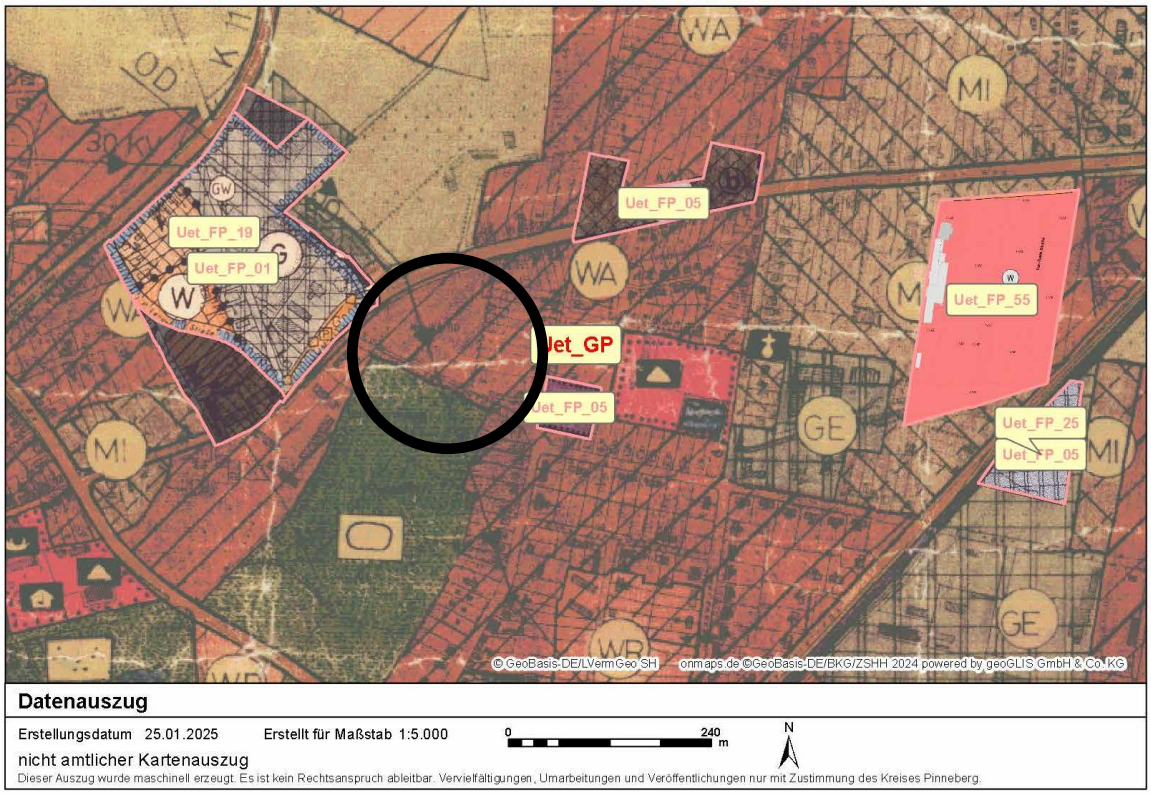

Abbildung 10: Ausschnitt aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Uetersen und Tornesch, sowie der Gemeinden Heidgraben und Moorrege mit Darstellung Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.45

Quelle: https://geoportal2.kreis-pinneberg.de/WebOffice/synserver?project=Geoportal_Bauen&user=gast; Zugriff 23.01.2025

A.3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Uetersen aus dem Jahr 1998, beschlossen 1999 stellt das Plangebiet als Teil einer Fläche für den Geschosswohnungsbau mit Abstandsgrün dar. Darüber hinaus ist im westlichen Bereich eine Brachfläche dargestellt.

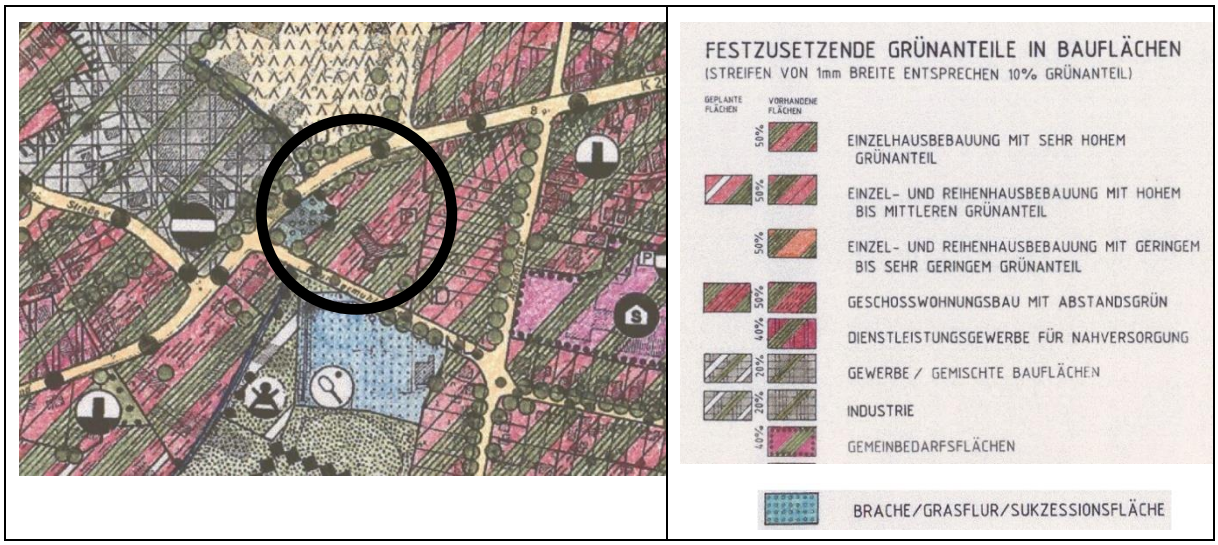

Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Uetersen

Quelle: Stadt Uetersen, Stadtplanungsamt, Auszug vom 27.01.2025

A.3.5 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen, Biotope, FFH-Gebiete und Natura 2000

Im Plangebiet sowie angrenzend befinden sich keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, sonstige nach Satzung oder Verordnung geschützten Teile von Natur und Landschaft, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung oder EU-Vogelschutzgebiete.

A.3.6 Sonstige rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen, Arten- und Baumschutz

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) zu beachten.

Für das Stadtgebiet von Uetersen liegt seit dem 12.01.2023 eine Baumschutzsatzung vor. Eine Erfassung und Bewertung des Baumbestands innerhalb sowie in den Randbereichen des Plangebiets wird regelmäßig durch einen Baumgutachter im Auftrag der Stadt vorgenommen.

A.3.7 Denkmalschutz und Archäologie

Denkmale oder sonstige geschützte Kulturgüter sind innerhalb sowie in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht bekannt. Die Flächen des Plangebiets liegen in keinem Archäologischen Interessengebiet.

A.3.8 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Für Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, besteht eine Kennzeichnungspflicht. Für das Plangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

B Planinhalte und Planfestsetzungen

B.1 Ziele und Zwecke der Planung

Zur Nachverdichtung und Herstellung einer städtebaulichen Ordnung ist im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 45 die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) für die Errichtung von Wohnhäusern vorgesehen.

B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

B.2.1 Verkehrskonzept und Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich und medientechnisch an den Tornescher Weg und den Fourniermühlenweg angebunden. Die äußere Erschließung ist somit sichergestellt.

Für das geplante Wohngebiet wird es entsprechend zwei Zufahrten geben. Im Plangebiet selbst erfolgt die innere Erschließung, die im Zuge der Umsetzung des Vorhaben hergestellt werden muss.

B.2.2 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Insgesamt werden zwei dreigeschossige Gebäude geplant, welche in je vier Häuser unterteilt sind und reihenhausartig aneinander gebaut werden. Jedes Haus verfügt je Geschoss über eine abgeschlossene Wohneinheit. Außenwohnbereiche in Form von Terrassen und Balkons sind nach Süden orientiert.

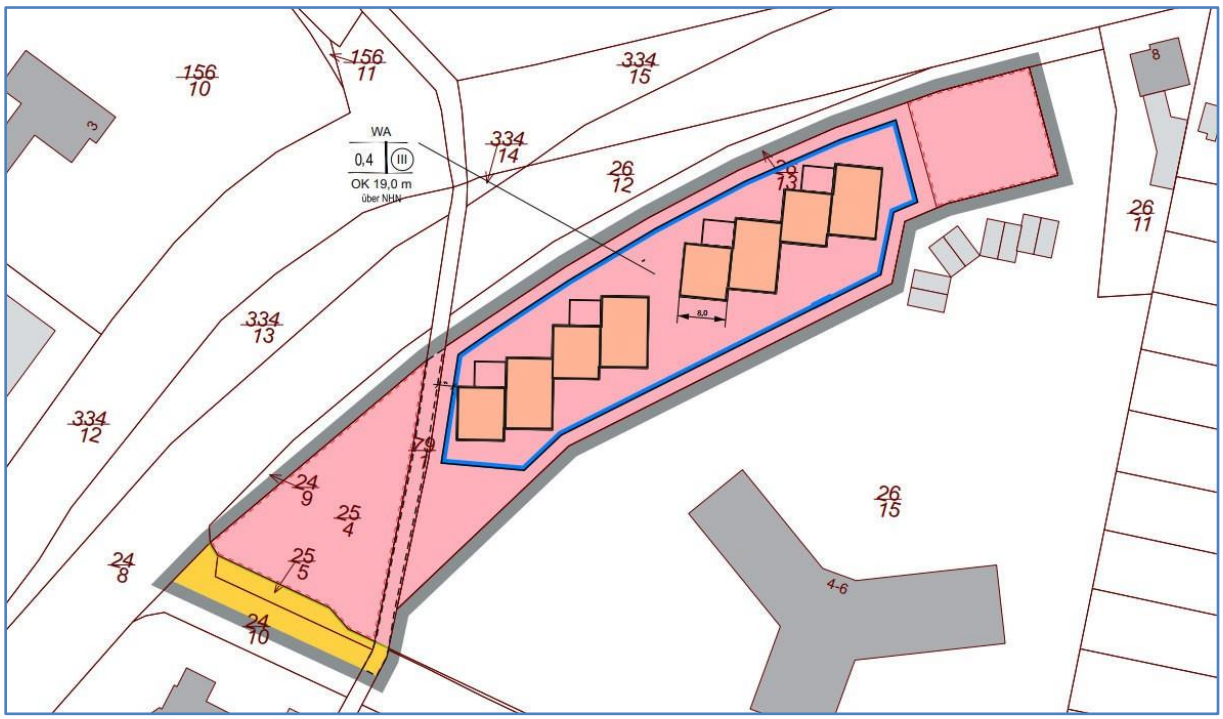

Abbildung 12: Bebauungskonzept vorhabenbezogener B-Plan 45

An den beiden Enden des Plangebiets sind Pkw-Anwohnerparkplätze vorgesehen. Die Parkflächen sollen nicht öffentlich sein und nur den Bewohnern der geplanten Wohneinheiten zur Verfügung stehen.

Abbildung 13: Bebauungskonzept: Abstandsflächen und Stellplätze

Die Bebauung wird sich städtebaulich gegenüber den direkt angrenzenden Hochhausbaudurch eine wesentlich geringere Baumasse absetzen. Sie orientiert sich vielmehr an der übrigen, im Umfeld des Plangebiets liegenden Wohnbebauungen mit Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern.

Die notwendigen 36 Stellplätze werden auf zwei Flächen verteilt. Im südlichen Plangebiet werden 24 Stellplätze, auf der nördlichen Teilfläche sollen 12 Stellplätze errichtet werden.

B.3 Begründung der Festsetzungen

(Die Festsetzungen im Wortlaut der Planzeichnung sind der jeweiligen Begründung in kursiver Schrift vorangestellt).

1. *Im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die*

Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. (§9 Abs. 2 BauGB i.V. mit §12 BauGB)

Begründung:

Die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan lassen gegenüber den tatsächlich durch die Vorhabenträgerin angestrebten und in den Projektplänen dargestellten Nutzungen zum Teil eine größere Bandbreite an möglichen Nutzungen zu, um ggf. Spielräume für entwicklungsbedingt notwendige Anpassungen einräumen zu können. So können z.B. anstelle der geplanten Wohnnutzung im EG auch andere, gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen ermöglicht werden. Im Hinblick auf die Rechtssicherheit wird daher auf Grundlage von § 9 Abs. 2 BauGB in Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB als bedingte Festsetzung bestimmt, dass im Vorhabenbereich im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig, ohne dass eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich wird, wenn der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesetzte Rahmen dabei nicht überschritten wird.

B.3.1 *Art der baulichen Nutzung*

2. *Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §12 BauGB, §4 BauNVO) Im Allgemeinen Wohngebiet." sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

Begründung:

Mit der Bebauung des Plangebiets soll dem Ziel entsprochen werden, zentrumsnahen Wohnraum zu schaffen. Die planerischen Ausweisungen ermöglichen die Realisierung von insgesamt vier 3-geschossigen Wohngebäuden, in denen 24 Wohnungen in nachhaltiger Bauweise entstehen. Das Projekt umfasst 12 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 60 m² sowie 12 Drei-Zimmer-Wohnungen mit einer Fläche von ca. 80 m².

Zur Bestimmung der zulässigen Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohngebäude sind auch die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Ebenso allgemein zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets eröffnet gemäß § 4 Abs. 3 der BauNVO darüber hinaus die Möglichkeit, ausnahmsweise auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zuzulassen.

Zur Vermeidung von Konflikten mit der geplanten und unmittelbarer südlich angrenzenden bestehenden Wohnnutzung (Hochhaus) sollen die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Sie werden als Nutzung ausgeschlossen. Konflikte würden insbesondere durch die Verkehrs- und Immissionserzeugung der

ausgeschlossenen Nutzungen entstehen. Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären ebenso mit der verfolgten städtebaulichen Konzeption, der Erschließungssituation und dem Ortsbild nicht vereinbar.

Auf Grundlage des § 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird daher die o.g. Modifizierungsfestsetzung getroffen.

B.3.2 *Maß der baulichen Nutzung*

Das zukünftig zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mittels Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Für das allgemeine Wohngebiet wird zeichnerisch eine zulässige GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Das vorgesehene Maß der Überbauung hält damit die in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte von 0,4 für allgemeine Wohngebiete ein.

Begründung: Um im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung eine der Lagegunst des Plangebiets angemessene bauliche Ausnutzung zu gewährleisten und zudem sicherzustellen, dass sich die Bebauung maßvoll in die Umgebung einfügt, wird die zukünftige Bebauung im allgemeinen Wohngebiet auf drei Vollgeschossen begrenzt. Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse wird zeichnerisch festgesetzt.

B.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlage wird zeichnerisch festgesetzt.

3.1 Eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete technische Anlagen wie z. B. eine Luft-Wärme-Pumpe inkl. ihrer Einhausung ist bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §18 Abs. 6 BauNVO)

3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch oberirdischen Stellplätze sowie für Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23 Abs. 3 BauNVO).

Begründung:

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die zeichnerische Festsetzung einer Oberkante von 19,0 m über DHHN bestimmt (Nutzungsschablone). Das entspricht etwa 11 Meter über der mittleren Geländeoberfläche. Somit sind Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen realisierbar.

Um im allgemeinen Wohngebiet die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und Nebenanlagen zu ermöglichen, ist es erforderlich, dass die Baugrundstücke auch außerhalb der Hochbauten bebaut werden dürfen. Durch die Errichtung der Stellplätze erfolgt eine zusätzliche Versiegelung des Bodens, die eine Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen GRZ von 0,4 entsprechend der Regelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 erfordert.

B.3.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird über die zeichnerische Festsetzung einer „offenen Bauweise“ festgesetzt. Damit darf die Länge der er richteten Hausformen 50 m nicht überschreiten. Auf diese Weise entsteht eine offene, aufgelockerte und trotzdem kompakte flächensparende Bebauung.

Auch die überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb welcher die baulichen Anlagen der Hauptnutzung errichtet werden dürfen, werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

Innerhalb des durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmten Baufeldes müssen die geplanten Gebäude nicht direkt auf der Baugrenze errichtet werden, sondern können auch hinter diese zurücktreten. Innerhalb des Baufeldes besteht somit ein Spielraum für die Anordnung der Gebäude.

Durch die festgesetzten Baugrenzen wird lediglich die zulässige Lage der baulichen Anlagen der Hauptnutzung geregelt. Die mit der Hauptnutzung in Verbindung stehenden Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO regelmäßig auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.

Die Baugrenzen verlaufen im Wesentlichen in einem Abstand von 3,0 m entlang der Flurstückgrenzen des Flurstücks 26/14 zu den angrenzenden Flurstücken. Im Südwesten und Nordosten weicht die Führung der Baugrenzen ab. Mit der gewählten Linienführung können die geplanten 4 Baukörper baulich umgesetzt werden. Mit Rücksicht auf etwaige bauliche oder bauordnerische Zwänge bleibt eine gewisse Flexibilität erhalten. Aus diesem Grund wird auf eine Ausweisung von Baukörpern verzichtet.

Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2,5 m und durch Terrassen einschließlich ihrer Überdachungen und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 5,0 m zulässig.

Begründung:

Zugunsten einer hohen Wohnqualität, sollen Außenwohnbereiche in Form von Terrassen oder Balkonen für die Wohnungen ermöglicht werden. Teilweise sind zur Realisierung dieser Freisitze Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich, die mit der nachstehenden Festsetzung ermöglicht werden sollen.

B.3.5 Immissionsschutz

Da die für den Immissionsschutz erforderlichen textlichen Festsetzungen aus einem Schallschutzgutachten abgeleitet werden, werden zunächst die Bestandsituation, die Analyse und die daraus abgeleiteten Empfehlungen dargestellt. Die textlichen Festsetzungen werden am Ende dieses Kapitels dargestellt.

Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert eine Auseinandersetzung mit der zu erwartenden Lärmbelastung für die künftige Bebauung. Dabei sind verschiedene Lärmquellen zu betrachten. Auf das Vorhabengrundstück wirken folgende Hauptlärmquellen ein:

- gewerbliche Geräusche

- Verkehrsgeräusche und
- Sportanlagengeräusche

Zur Abschätzung der Lärmsituation und zur Bestimmung von Maßnahmen zur Konfliktbewältigung wurde im Jahr 2024 vom Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler ein Schallschutzgutachten erstellt.

Im Zuge des Gutachtens wurde auch geprüft, ob aktive Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzwände eine Verbesserung der Situation ermöglichen würden. Hierzu ist zu beachten, dass städtebaulich mit Verweis auf das BImSchG die Errichtung einer Lärmschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme gegenüber nachgelagerten passiven Maßnahmen präferiert werden würde. Im Hinblick auf den bestehenden Baumbestandes auf städtischen Grund. wäre die Errichtung einer Lärmschutzwand nur möglich, wenn ein Teil der Bäume entfernt würde. Auf Grund der Größe und des Alters sind diese jedoch als sehr wertvoll und zu erhalten einzustufen. Zudem müsste die Entscheidung im zuständigen Fachausschuss der Stadt erfolgen. Es ist zu befürchten, dass Fällanträge abgelehnt werden würden, so dass das Bauvorhaben gefährdet wäre.

Ergebnisse

Gewerbelärm

Im Umfeld des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verursachen das Gewerbegebiet „J.-P.-Lange Straße/Heidgrabener Straße“ und der Betrieb Rosen Tantau gewerbliche Geräusche. Die Auswirkungen dieser Emissionen auf die Immissionsorte im Plangebiet werden gemäß TA an Werktagen bewertet.

Die höchsten Beurteilungspegel sind tags mit LrT = 55 dB(A) bei den Fassaden der Gebäude 2 (IO 2-01) und 3 (IO 3-01, betrachtet von Nordwest nach Nordost) sowie nachts mit LrN = 38 dB(A) bei denselben Punkten zu erwarten. Die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts werden im Worst-Case-Fall tagsüber nicht überschritten und nachts um mindestens 2 dB unterschritten. An den Orten mit den höchsten Beurteilungspegeln (IO 2-01 und IO 3-01) bestimmen die Emissionen der Gewerbefläche GE2 des Gewerbegebiets (Bebauungsplan Nr. 68) den Pegel.

Die Maximalpegel unterschreiten die zulässigen Spitzenpegel von 85 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts an allen Immissionsorten um mindestens 20 dB.

Sportlärm

Die Immissionen durch Sportlärm auf den Tennisplätzen auf die Immissionsorte im B-Plangebiet werden gemäß der 18. BImSchV [7] für Sonn- und Feiertage bewertet. Für die mittägliche Ruhezeit wird eine dauerhafte Nutzung aller Plätze angenommen. An den Tennisplätzen wird an allen Tagen die gleiche Nutzung angenommen. Wenn die Vorgaben der 18. BImSchV an Sonn- und Feiertagen erfüllt sind, gelten sie auch für Werktage, sodass eine separate Betrachtung für Werktage nicht erforderlich ist.

Der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) in den relevanten Zeiten wird an allen Immissionsorten um mindestens 4 dB unterschritten. Der zulässige Spitzenpegel von 85 dB(A) wird an allen Immissionsorten um mindestens 38 dB unterschritten.

Verkehrslärm

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verursachen die Straßen Tornescher Weg und Fourniermühlenweg Verkehrsgeräusche. Die Beurteilung der Verkehrsgeräusche an den Immissionsorten im Plangebiet erfolgte nach RLS-19. Zusätzlich wurde der Betrieb eines Lkw-Kühlaggregats auf dem öffentlichen Parkplatz berücksichtigt.

Durch den Straßenverkehr kommt es vor allem an den dem Tornescher Weg zugewandten Immissionsorten zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005. Tagsüber liegen diese Überschreitungen bei bis zu 10 dB (aufgerundet), nachts bei bis zu 13 dB (aufgerundet) (lO 2-01, lO 6-01 und lO 7-01).

Die Schwellenwerte zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht sollten nach aktueller Rechtsprechung zur 16. BlmSchV nicht überschritten werden.

An keinem lmmissionsort werden diese Schwellenwerte überschritten, weder tags noch nachts.

Lärm durch ein LKW-Kühlaggregat

Ein auf dem öffentlichen Parkplatz abgestellter Lkw mit einem in Betrieb befindlichen Kühlaggregat verursacht folgende Emissionen. Das Geräusch des Kühlaggregats wird akustisch weniger als Verkehrsgeräusch wahrgenommen und soll daher ergänzend bei der Beurteilung der Gewerbelärme nach TA Lärm berücksichtigt werden.

Am Tag führt das Aggregat zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwerts von bis zu 1 dB bei lO 2-01 und lO 3-01, was jedoch kaum wahrnehmbar ist, da Lautstärkenunterschiede erst ab 1 dB erkennbar sind. Zudem wird das Geräusch durch den Straßenverkehr auf dem Tornescher Weg (Lr ≤ 65 dB) überdeckt.

In der Nacht kommt es zu Überschreitungen von bis zu 8 dB an den Gebäuden 1–5, wodurch das Kühlaggregat hörbar wird. Der Beurteilungspegel des Nachtverkehrs liegt bei etwa LrN = 56–58 dB und überdeckt das Aggregat um 8–9 dB. Das Kühlaggregat erzeugt jedoch ein konstantes Geräusch, während der Nachtverkehr schwellend ist.

Rechtlich betrachtet ist das Geräusch des Kühlaggregats als Verkehrsgeräusch einzuordnen, da es einem Fahrzeug im öffentlichen Raum zuzurechnen ist. Die Immissionen können durch passive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster reduziert werden.

Parkplatzgeräusche Anwohnerparken

Die Parkplatzemissionen der Anwohnerparkplätze im Plangebiet beeinflussen die Nachbarschaft. Die Beurteilungspegel an den Immissionsorten der Nachbarschaft wurden gemäß TA Lärm für Sonn- und Feiertage berechnet.

Die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts für die Gebäude 1 und 2 (lO N01 und lO N02 (WA)) sowie für das reine Wohngebiet von 50 dB(A) tagsüber und 35 dB(A) nachts für das Gebäude des Hochhauses (lO N03 und lO N04) werden an allen Immissionsorten unterschritten.

Die zulässigen Spitzenpegel werden tagsüber ebenfalls unterschritten. Nachts gibt es jedoch an den meisten Immissionsorten Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel um bis zu 6 dB.

Am lO N01, dem Ort mit der höchsten Überschreitung, bestimmt der Parkplatz P2 den Pegel. Die Maximalpegel entstehen durch das Zuschlagen von Kofferraumklappen auf den Stellplätzen am Fourniermühlenweg. Aufgrund der Nähe dieser Stellplätze zu der Straße ist der Aufbau von Lärmschutzwänden nicht möglich, und andere Lärmminderungsmaßnahmen sind hier nicht umsetzbar.

Am östlichen Rand von Parkplatz P1 in Richtung lO N02 könnte eine Lärmschutzwand errichtet werden. Berechnungen zeigen jedoch, dass eine 3 m hohe Wand bei lO N02 nur eine geringe Reduzierung der Maximalpegel um 2 dB bewirken würde, aber dennoch Überschreitungen von 1 dB im EG und 3 dB im 1. OG bestehen bleiben. Da eine solche Wand städtebaulich problematisch wäre, erscheint der Nutzen der Maßnahme im Vergleich zum Aufwand gering.

An den lO N03 und lO N04 sind Überschreitungen erst ab dem 2. bzw. 3. OG feststellbar, so dass Lärmschutzwände an den Parkplätzen nicht wirksam wären.

Empfehlungen

Beim Lärmschutz wird zwischen aktiven und passiven Maßnahmen unterschieden.

Aktive Maßnahmen reduzieren den Lärmeintrag ins Vorhabengebiet und beeinflussen auch die Außenwohnbereiche. Dazu gehören Maßnahmen an der Lärmquelle, wie lärmmindernde Fahrbahnbeläge oder eine reduzierte Höchstgeschwindigkeit, sowie Maßnahmen während der Schallausbreitung, wie Lärmschutzwände oder -wälle.

Passive Maßnahmen wirken direkt am Immissionsort, z.B. durch Schallschutzfenster oder eine geeignete Grundrissplanung.

Alternative „Aktive Lärmschutzmaßnahmen“

Die Beurteilungspegel des Gesamtverkehrs überschreiten die Orientierungswerte nach DIN 18005 am Tag und in der Nacht, insbesondere an den Immissionsorten zum Tornescher Weg hin.

Schallminderungen durch eine Höchstgeschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h oder lärmmindernde Fahrbahnbeläge auf dem Tornescher Weg würden die Geräusche um 1–2 dB reduzieren. Da der Tornescher Weg jedoch nicht im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 45 liegt, können dort keine entsprechenden Maßnahmen festgelegt werden.

Eine Lärmschutzwand könnte entlang des Tornescher Wegs, etwa 8 m von der Straßenachse entfernt, vorgesehen werden.

Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht diese Alternative:

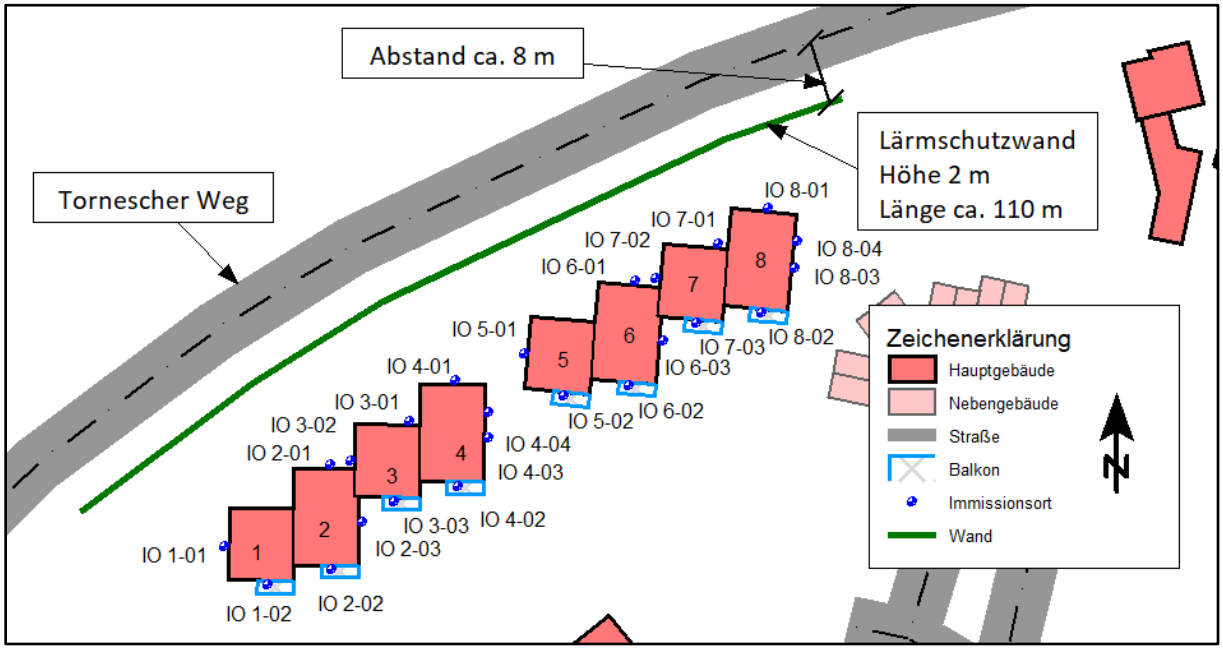

Abbildung 14: Schaubild Aktive Schallschutzmaßnahmen

Quelle: Ing.-Büro G. Ihler, Schallschutzgutachten, 2024

Aus Sicht der Stadt Uetersen ist unabhängig der Ergebnisse zu beachten, dass die Verhältnismäßigkeit einer Maßnahme im Einklang mit dem Gesamtvorhaben stehen sollte. Sofern keine Lärmschutzwand auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden kann und dies die gleichen Minimierung an Dezibel sicherstellt, könnte im vorliegenden Fall auch auf die Errichtung einer Lärmschutzwand verzichtet werden. Es wäre dann mittels passiver Lärmschutzmaßnahmen (abgewandte Schlafräume/verstärkte Schallisolierung der Fenster und Lüftungen) sicher zu stellen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Alternative „Passive Lärmschutzmaßnahmen“

Es gibt bereits architektonische Möglichkeiten zur lärmschutztechnisch günstigen Gestaltung von Grundrissen und Zimmern. Schlaf- und Kinderzimmer sollten bevorzugt an die lärmabgewandte Seite geplant werden.

Der Tornescher Weg verläuft an der nördlichen bis westlichen Seite der Gebäude. Anhand eines Mustergrundrisses, der im Durchführungsvertrag mit aufgenommen wird, ist erkennbar, dass die meisten Aufenthalts- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite orientiert sind, auch Eckzimmer haben ein Fenster in dieser Fassade.

Da mindestens die Hälfte der schutzwürdigen Räume zu lärmabgewandten Fassaden orientiert sind, sorgt die Grundrissgestaltung bereits für effektiven Schallschutz.

Falls Büroräume oder Schlafzimmer zur Straßenseite hin ausgerichtet werden sollen, ist der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder eine Belüftung über die lärmabgewandte Seite notwendig.

Laut Rücksprache mit dem Landesamt für Umwelt sollten bei allen schutzbedürftigen Wohnräumen mit nächtlichem Verkehrsbeurteilungspegel von mindestens LrN ≥ 45 dB(A)

schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingeplant werden. Dies gilt für fast alle Wohnräume, weshalb der Einbau solcher Lüftungseinrichtungen empfohlen wird.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Festsetzungen zum Immissionsschutz festgesetzt:

5. Maßnahmen zum Immissionsschutz

5.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'w,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

R'w,ges = La – KRaumart

mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräumen

= 35 dB für Büronutzungen oder Ähnlichem

5.2 Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

5.3 Zum Schutz der Nachtruhe sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen. Die Lüftung muss auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt sein.

5.4 Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens „Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-084-01_Rev.01“ vom 13.12.2024 abzuleiten.

5.5 Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

5.6 Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone und Loggien) sind im Plangebiet ausschließlich geschlossen auszuführen. Ausnahmsweise ist eine Anordnung an den Fassaden zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass auf den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel ausgehend von Straßen von tags Lr ≤ 59 dB(A) - gegebenenfalls durch zusätzlich abschirmend wirkende Baukörper oder Bauteile, wie z.B. durch verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen - eingehalten werden kann.

B.3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB

6.1 Die Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen und deren Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind nicht zulässig.

Begründung:

Zum Nachweis der notwendigen Stellplätze werden großflächige offene Stellplatzanlagen vorgesehen. Um Teilfunktionen des Bodens in diesen Bereichen aufrecht zu erhalten bzw. wiederherzustellen und den Oberflächenwasserabfluss zu mindern sowie die Grundwasserneubildung zu fördern sollen offene Stellplatzanlagen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Als Material ist hierbei z.B. offenporiges Pflaster oder Pflaster mit hohem Fugenanteil sowie wassergebundene Wegedecken denkbar.

6.2 Flachdächer und Dachflächen der Wohngebäude (Hauptanlage) mit einer Neigung von weniger als 15° sind extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Dies gilt nicht für technische Anlagen und Einrichtungen sowie Belichtungsflächen. Deren Flächenanteile dürfen max. 20% der Dachflächen betragen. Von dieser Begrenzung ausgenommen sind Photovoltaikanlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts.

Begründung:

Die Dachflächen der Gebäude werden mit Ausnahme der Flächen, die für erforderliche Dachaufbauten und technische Anlagen eine extensive Begrünung erhalten. Extensiv-Dachbegrünungen auf den Gebäuden bieten mit ihren organisch- mineralischem Bodensubstrataufbau die teilweise Wiederherstellung von Bodenfunktionen auf dem künstlichen Standort Dach. In Verbindung mit standortangepassten Vegetationsgesellschaften werden dauerhafte Lebensraumstrukturen und nachhaltige Ersatzlebensräume für standortangepasste Pflanzen, Insekten und Vögel geschaffen. Der Dachbegrünungsaufbau übernimmt Oberflächenwasserrückhalte- und Reinigungsfunktionen und ersetzt somit teilweise die natürlichen Bodenfunktionen. Der vegetationsbedingte Rauigkeitsfaktor begrünter Dächer führt zu einer messbaren Zwischenspeicherung und Abflussverzögerung von Oberflächenwasser und damit zu einer Entspannung der Oberflächenentwässerung. Dachbegrünungen wirken durch Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung zudem stabilisierend auf das Kleinklima.

6.3 Auf dem Baugrundstück sind die nicht bebauten Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen gärtnerisch anzulegen, wobei Pflanzungen aus den Empfehlungen der Pflanzliste vorgesehen werden sollen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Begründung:

Grundsätzlich sind die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke gemäß § 8 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (Landesbauordnung – LBO) wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die Anlage von Schottergärten erfolgt in der Praxis jedoch unbeachtet der Regelungen des § 8 Landesbauordnung – LBO. Schottergärten gelten zwar als pflegeleicht, unkrautfrei und modern, sind aber nicht naturverträglich. Schottergärten bieten insbesondere für Vögel und Insekten kein Nahrungsangebot. Des Weiteren heizen sich Schotterflächen im Sommer

massiv auf, was das Kleinklima schädigt. Auch die Versickerung von Niederschlagswasser ist gestört. Um diese negativen Auswirkungen der Schotter- bzw. Kiesgärten zu vermeiden, wurde diese Festsetzung aufgenommen.

B.3.7 Verkehrsflächen

Textliche Festsetzung Nr. 7 - Einteilung der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Begründung:

Zur Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz wird der Fourniermühlenweg bis zur Straßenmitte als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsflächen liegen im Bestand vor, auch die medientechnische Erschließung ist gesichert. Eine Änderung der Einteilungen der Straßenverkehrsfläche ist nicht vorgesehen.

Im Durchführungsvertrag ist eine Regelung für das Flurstück Nr. 25/5 festzulegen. Es wird einerseits als Gehweg und mit zwei Stellplatzflächen als Verkehrsfläche genutzt, andererseits scheint es auch entsprechend öffentlich gewidmet zu sein, andererseits befindet es sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

B.3.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Das Flurstück 79/1, auf dem der Heidgraben unterirdisch verläuft, wird mit einem westlich um 1,5 m erweiterten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht überplant.

- Das Leistungsrecht wird zugunsten der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger sowie zugunsten der Vorhabenträgerin festgesetzt. Somit wird einerseits die dauerhafte Nutzung des Grabens sichergestellt, andererseits benötigt die Vorhabenträgerin Querungsmöglichkeiten für Ver- und Entsorgungsleitungen für die zu errichtenden Gebäude.

- Das oberirdische Geh- und Fahrrecht wird zugunsten der Allgemeinheit (als Wegeverbindung), zugunsten der Vorhabenträgerin (zur Querung)und zugunsten der vorgenannten Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Somit wird die Überfahrbarkeit, Begehbarkeit und direkte Erreichbarkeit der Flurstücke 25/4 und 26/13 ermöglicht. Außerdem bleibt der Graben zugänglich und kann gewartet bzw. bei Bedarf repariert werden.

Auf dem Flurstück 26/14 befinden sich Mittel- und Niederspannungsleitungen, die nicht als Baulast eingetragen sind. Diese Leitungen müssen ggf. umverlegt werden.

B.3.9 Stellplätze

Für die geplanten 24 Wohneinheiten sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Uetersen 36 Stellplätze erforderlich. Diese Flächen werden auf einer südwestlich gelegenen und einer nordöstlich gelegenen Teilfläche errichtet und zeichnerisch festgesetzt.

B.3.10 Nachrichtliche Übernahmen

Bei Nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB handelt es sich um Inhalte des Bebauungsplans, die sich entweder aus der Bindung an Rechtsnormen ergeben, die der verbindlichen Bauleitplanung übergeordnet sind, oder aus Inhalten gleichrangiger Satzungen, die schon vor Aufstellung des Bebauungsplans existierten und sich auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken. Im Bebauungsplan können keine Festsetzungen getroffen werden, die den nachrichtlich übernommenen Inhalten entgegenstehen.

Bauliche Anlagen an Kreisstraßen

Das Plangebiet befindet sich an der Kreisstraße 20, ist gem. Auskunft des Kreis Pinneberg jedoch vollständig innerhalb der Ortsdurchfahrt gelegen. Entsprechend gilt im Plangebiet nicht die Anbauverbotszone von 15 m entlang von Kreisstraßen gem. § 29 Abs. 1A StrWG.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind insgesamt keine Nachrichtlichen Übernahmen bekannt.

B.3.11 Flächenbilanz

Allgemeine Nutzung	**Festgesetzte Nutzung**	**Flächengröße (m²)**
Baugebiete	Allgemeines Wohngebiet	
Flurstück 26/14		2.960
Flurstück 25/4		703
Teilfläche aus Flurstück 79/1		135
Zwischensumme		3.798
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen	
Flurstück 24/10		95
Geltungsbereich gesamt		**3.893**

Tabelle 1 Flächenbilanz Nutzungsarten

C Auswirkungen der Planung

C.1.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die zu bebauenden Flächen des Geltungsbereiches im Eigentum der Vorhabenträgerin befinden. Die für die externe Erschließung erforderlichen Straßen sind mit dem Fourniermühlenweg und dem Tornescher Weg vorhanden. Davon ausgehend ist die Erschließung mit den vorhandenen Straßen gesichert.

C.1.2 Kosten

Aus dem Bebauungsplan resultieren für die Stadt Uetersen weder für die Planungsmaßnahmen noch für die Umsetzung des geplanten Maßnahmen Kosten. Die Übernahme sämtlicher im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung des Vorhabens stehenden Kosten durch die Eigentümerin der Flächen ist im Rahmen einer Kostenübernahmevereinbarung geregelt.

D Auswirkungen auf die Umwelt

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Dies entbindet jedoch nicht von der Pflicht, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Nr. 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich nach Naturschutzrecht nicht erforderlich. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftsplanung dennoch zu berücksichtigen.

Die Verwirklichung und Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf Natur und Landschaft einerseits und die Lebensqualität der sowohl im Geltungsbereich als auch in den angrenzenden Bereichen arbeitenden Menschen andererseits.

Im Folgenden werden Bestand, Auswirkungen und ggf. die Maßnahmen zur Verringerung bzw. Vermeidung der Auswirkungen dargestellt.

D.1 Darstellung des Bestands

D.1.1 Arten und Biotope

Bei Umsetzung des Bebauungsplans können artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG verletzt werden. Diese sind in Abstimmung mit den Fachbehörden durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden oder auszugleichen.

D.1.2 Schutzgebiete

Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplans befinden sich in keinem Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz- oder Natura 2000-Gebiet.

Das Plangebiet grenzt an keinem SPA-Gebiet. Es ist nicht zu erwarten, dass für die geschützten Vogelarten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vorliegen.

D.1.3 Boden

Der Boden ist bis auf eine Wegeverbindung vom Tornescher Weg zum Hochhaus und eine gepflasterte Fläche des ehemaligen Kinderspielplatzes unversiegelt und mit Sträuchern bewachsen. Das Plangebiet ist allseitig durch älteren Baumbestand eingefasst.

D.1.4 Wasser

Die derzeitige Regenentwässerung erfolgt auf dem Grundstück. Ergänzende Anlagen oder Modellierungen sind nicht vorhanden.

D.1.5 Luft und Klima

Mit zunehmender Versiegelung von Boden verändern sich die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet. Durch die Bebauung kommt es geringfügig zu veränderten Luftströmen, die Lufttemperaturen über versiegelten Flächen sind im Allgemeinen höher, da diese sich durch

Sonneneinstrahlung schneller erwärmen als vegetationsbestandenen Böden. Ebenso ist in bebauten Gebieten eine geringere Luftfeuchte festzustellen, da auf Grund der Wärme die Verdunstungsrate höher liegt als bei unbebauten Flächen.

Mit grünordnerischen Festsetzungen wird ein wirksamer Grünanteil im Plangebiet sichergestellt und die durch die Bebauung eingeschränkten Bodenfunktionen kompensiert. Die Begrünungsmaßnahmen wirken sich positiv auf das örtliche Klima aus und dienen der Vermeidung von Aufheizungseffekten.

D.1.6 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist derzeit geprägt durch eine Grünlandbrache. Die im Umfeld befindliche Bestandsbebauung ist aufgrund Ihrer Nutzungen sehr heterogen. Das direkt angrenzende Hochhaus dominiert das Ortsbild. Die alleeartige Gestaltung des Tornescher Wegs

D.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine erwähnenswerten Kultur- und Sachgüter im Plangebiet und seinem näheren Umfeld bekannt.

D.2 Darstellung der Auswirkungen

D.2.1 Arten und Biotope

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Arten- und Biotopschutz werden im weiteren Planungsprozess mit der zuständigen Fachbehörde erörtert. Aus den Ergebnissen der Vorprüfung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Sollten im Zuge des Abstimmungsprozesses Widererwarten Schutzmaßnahmen für notwendig erachtet werden, so werden diese im Durchführungsvertrag verankert.

D.2.2 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete im Plangebiet und seinem näheren Umfeld bekannt. Somit können Auswirkungen auf Schutzgebiete ausgeschlossen werden.

D.2.3 Boden

Durch die Überbauung bisher unversiegelter Flächen wird für diese Flächen die natürlich Bodenfunktion verloren gehen. Der Verlust oder die Beeinträchtigung von Bodenfunktionen sollen durch geeignete bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Diese werden im weiteren Planungsprozess in Abstimmung mit den Fachbehörden konkretisiert und im Durchführungsvertrag verbindlich vereinbart.

D.2.4 Wasser

Die Regenentwässerung wird weiterhin auf dem Grundstück erfolgen. Ergänzende Anlagen sind nicht erforderlich und geplant. Im Zuge der Entwicklung des Gebietes werden Maßnahmen umgesetzt, die die Versickerung auf dem Grundstück weiter fördern.

D.2.5 Luft und Klima

Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung und der baulichen, das Kleinklima positiv beeinflussenden Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die kleinklimatischen Bedingungen durch die Entwicklung des Gebietes nicht verschlechtert werden.

D.2.6 Orts- und Landschaftsbild

Das geplante Vorhaben fügt sich bezüglich der Art der Nutzung, des Maßes der Nutzung und der Höhe der baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild ein. Gebäude, die künftig errichtet werden dürfen, werden auch die angrenzende Bestandsbebauung aufwerten.

Insgesamt bestehen keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

D.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Planung werden keine Kultur- und sonstigen Sachgüter beeinträchtigt.

D.2.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Hervorzuhebende Wechselwirkungen, die über die vorstehenden Darstellungen der einzelnen Schutzgüter hinaus kumulativ wirksam werden könnten, sind nicht zu erwarten.

D.3 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Das Planvorhaben wirkt sich mit dem neuen ergänzenden Angebot an Wohnraum positiv auf die Wohnbedürfnisse aus. Es stärkt im Umfeld des Plangebiets den Wohnstandort.

Negative Auswirkungen des Planvorhabens auf Arbeitsstätten sind nicht gegeben.

D.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Es ist davon auszugehen, dass sich durch das neue Wohngebiet das Verkehrsaufkommen geringfügig erhöht. Aufgrund der geringen Zuwächse sind keine Verkehrskonflikte hinsichtlich des fließenden und ruhenden Verkehrs zu erwarten.

D.5 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Für die Stadt Uetersen entstehen durch die Planung und Realisierung des Vorhabens keine Kosten. Die Kosten für den Bebauungsplan und die Umsetzung des Projekts trägt der Vorhabenträger.

D.6 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Aus der Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur.

D.7 Planungsschadensrechtliche Auswirkungen

Durch die Planung entstehen keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 ff BauGB.

E Verfahren

E.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

E.1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Uetersen in seiner Sitzung am 09.03.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 für das Gebiet: „Am Tornescher Weg, nordöstlich des Fourniermühlenwegs und nördlich des Geltungsbereichs des B-PLans Nr. 13“ gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 45 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB), § 9 Abs. 4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.2021 (GVOBl. Schl.-H. Nr. 17 S. 1422) aufgestellt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen, weil es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt.

Dem Beschluss vorausgegangen ist das positive Ergebnis der Prüfung der Verwaltung, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden kann. Die Stadtverwaltung der Stadt Uetersen kam zu dem Ergebnis, dass die Anwendungsvoraussetzungen dafür vorliegen, weil

- das Bauvorhaben der Nachverdichtung dient und somit eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt,
- weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden, wobei die festzusetzende Grundfläche absehbar weiterer in engem zeitlichen, sachlichen und räumlichen Zusammenhang aufgestellter Bebauungspläne bereits berücksichtigt ist,
- durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

E.2 Überblick über die Beteiligungsverfahren

E.2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

E.2.2 Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

F Rechtsgrundlagen

G Anlagen

Anlage 1	Textliche Festsetzungen
Anlage 2	Vorschlag Pflanzliste
Anlage 3	Vorprüfung der Anwendungsvoraussetzungen §13a BauGB
Anlage 4	Schallschutzgutachten
Anlage 5	Vorhaben- und Erschließungsplan