

STADT UETERSEN

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 118
– NORDWESTLICH DER BAHNSTRASSE,
ÖSTLICH DES SANDWEG UND
SÜDLICH DER HEINRICH-SCHRÖDER-STRASSE –**

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
Stand: 12.07.2022

Bearbeitet durch:



**clausen-seggelke
stadtplaner**

clausen-seggelke stadtplaner

Lippeltstraße 1

22097 Hamburg

Tel.: 040/ 28 40 34 - 0

Fax: 040/ 28 05 43 43

E-Mail: mail@clausen-seggelke.de

www.clausen-seggelke.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	5
1.2	Anlass und Ziele der Planaufstellung	5
1.3	Bisheriges Verfahren und Verfahrensart	6
1.4	Rechtsgrundlagen	6
1.5	Fachgutachten	7
2.	Ausgangssituation	7
2.1	Angaben zum Bestand	7
2.2	Eigentumsverhältnisse	8
2.3	Bisheriges Planungsrecht	8
3.	Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen	9
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	9
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	11
	Landschaftsplan der Stadt Uetersen	12
3.3	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope, FFH-Gebiete, Natura 2000	12
3.4	Sonstige rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	12
4.	Inhalt der Planung	13
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	15
4.3	Bauordnungsrechtliche /baugestalterische Festsetzungen	17
4.4	Verkehr und Erschließung	17
4.4.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	17
4.4.2	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	17
4.4.3	Innere Erschließung	17
4.4.4	Verkehrliche Auswirkungen	19
4.4.5	Ver- und Entsorgung	19
4.5	Natur und Landschaft	20
4.5.1	Pflanz- und Erhaltungsbindung, Baumschutz	20
4.5.2	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft	22
4.5.3	Artenschutzrechtliche Prüfung	23
4.6	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (Immissionsschutz)	24
4.7	Altlasten und Bodenschutz	25
4.8	Kulturdenkmäler	26
4.9	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	27
4.10	Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	27
5.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans	27

6.	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	27
7.	Flächenbilanz	27
Anlage 1: Pflanzlisten zu den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.4		29

1. Grundlagen

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet ist etwa 1 km östlich des Uetersener Stadtzentrums gelegen. Der Geltungsbereich liegt südlich der Heinrich-Schröder-Straße, östlich des Sandwegs sowie nördlich des Betriebshofes der Kreisverkehrsgesellschaft in Pinneberg mbH (KViP) und nordwestlich der Bahnstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 31/40, 34/3 und 720/31 der Flur 9 Gemarkung Uetersen mit einer Fläche von ca. 2,6 ha.

1.2 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Aufgabe der Stadt Uetersen in ihrer Funktion als Unterzentrum ist es, in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen auszuweisen und damit die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu sichern. Da der Siedlungskörper der Stadt Uetersen durch umliegende Landschaftsschutzgebiete begrenzt ist, sind die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt beschränkt und weitgehend ausgeschöpft. Vor diesem Hintergrund kommt den verbleibenden Innenentwicklungspotentialen eine besondere Bedeutung insbesondere zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen zu. Des Weiteren besteht zur Stärkung des Zentrums und Reduzierung der Einkaufsverkehre das allgemeine Bestreben neuen Wohnraum möglichst zentrumsnah zu realisieren.

Die derzeitige gewerbliche Nutzung der Flächen des Plangebiets wird in absehbarer Zeit aufgegeben. Die gewerblichen Nachnutzungsmöglichkeiten sind aufgrund der Erschließungssituation sowie der in unmittelbarer Nachbarschaft bestehenden Wohnnutzungen eingeschränkt.

Das Plangebiet bietet sich aufgrund der zentrumsnahen Lage und der heterogenen Nutzungsstrukturen im unmittelbaren Umfeld für eine verträgliche Mischung zwischen Wohn-, Gewerbe- und ergänzenden Nutzungen in besonderem Maße an. Städtebauliches Ziel der Stadt Uetersen ist es daher ein durchmischtes Quartier zu ermöglichen, welches sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Siedlungsstruktur eingliedert und diese sinnvoll ergänzt.

Für das Plangebiet liegt ein städtebauliches Konzept der NORD PROJECT Baukonzept GmbH im Auftrag des Eigentümers und Projektentwicklers PU Sandweg GmbH/Lorenz Gruppe GmbH vor. Im nördlichen Teilbereich des Plangebiets an der Heinrich-Schröder-Straße soll demnach Geschosswohnungsbau entstehen, der direkt über die Heinrich-Schröder-Straße erschlossen wird und über eine separate Tiefgarage verfügt. In diesem Bereich sollen ausschließlich Eigentumswohnungen realisiert werden. Im südlichen Bereich des Planungsgebiets soll zwischen dem Sandweg und der Bahnstraße ein durchmischtes Wohnquartier mit Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, einem Pflegeheim sowie einer Kindertagesstätte entstehen. Die Erschließung soll über Grundstückszufahrten von der Heinrich-Schröder-Straße und des Sandwegs erfolgen und die Stellplätze sollen ausschließlich oberirdisch entstehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für das Bauvorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird die Umwandlung von bisher gewerblich genutzten Flächen zu einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie einem urbanen Gebiet gemäß § 6a BauNVO angestrebt.

1.3 Bisheriges Verfahren und Verfahrensart

Auf Grund des § 1 Abs. 3 BauGB hat der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Uetersen in seiner Sitzung am 02.12.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 118 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151) im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen bisher gewerblich genutzte Flächen in zentrumsnaher Lage einer neuen Wohn- und Mischnutzung zugeführt werden. Bei der Planung handelt es sich folglich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, womit das qualitative Tatbestandsmerkmal für die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt ist.

Der Schwellenwert gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, der als quantitatives Tatbestandsmerkmal heranzuziehen ist, wird eingehalten. Bei der Plangebietsgröße von 2,6 ha wäre sogar bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von rund 0,76 für das Gesamtgebiet die Einhaltung des verbindlichen Schwellenwertes von insgesamt 20.000 m² noch gewahrt. Zur Realisierung des städtebaulichen Konzepts wird für das geplante allgemeine Wohngebiet voraussichtlich eine GRZ von 0,4 und für das urbane Gebiet eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die festzusetzende Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO liegt damit unterhalb des Schwellenwertes. Die Vorprüfung des Einzelfalles ist daher nicht erforderlich.

Andere Bebauungsplanverfahren, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren stehen könnten, liegen zudem nicht vor. Die in § 13 a Abs. 1 S. 4 -5 BauGB genannten Ausschlusskriterien für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen ebenso nicht vor.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird im beschleunigten Verfahren zudem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Auch wenn damit formal die Eingriffsregelung ausgesetzt ist, sind gemäß § 1a BauGB die grundlegenden Ziele des Umwelt- und Naturschutzes in die Abwägung einzustellen. Zu berücksichtigen sind die Belange des Artenschutzes, um auszuschließen, dass bei der Realisierung der Planung gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) verstoßen wird. Im weiteren Verfahren werden daher eine Artenschutzprüfung durchgeführt sowie ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt.

1.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)

- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2021 (GVOBl. S. 1067)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. S. 162)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 24. September 2021 (BGBl. I. S. 4458)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

1.5 Fachgutachten

Zu dem Bebauungsplan Nr. 118 liegen folgende Gutachten vor oder werden derzeit erarbeitet:

- Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Uetersen, Wasser- und Verkehrs-Kontor, Neumünster 12.04.2022,
- Ergebnisbericht Orientierende Untersuchung Uetersener Eisenwerk Heinrich-Schröder-Straße 6, Büro für Rohstoff- und Umweltgeologie GmbH, Kiel 28.02.2019,
- Bodenschutzrechtliche Bewertung zum Ergebnis der orientierenden Untersuchung für das Grundstück Heinrich-Schröder-Straße 6, 25436 Uetersen (Gemarkung, Uetersen, Flur 9, Flurstück/e 34/3 und 31/40) der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg, Elmshorn 01.04.2019,
- Stellungnahme zu den Gewerbeimmissionen Bebauungsplan Sandweg in Uetersen, Ingenieurbüro für Lärm, Erschütterung und Bauphysik ILEB, Hamburg 16.07.2021,
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Uetersen, Ingenieurbüro für Lärm, Erschütterung und Bauphysik ILEB, Hamburg (*derzeit in Bearbeitung*)
- Vorabzug Grünordnungsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Uetersen Nr. 118, Dipl. Ing. Dirk Matzen Landschaftsarchitekt BDLA, Schenefeld 12.07.2022)
- Faunistische Bestandserfassung und artenschutzrechtliche Betrachtung zum Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Uetersen, Dipl.-Biologe Karsten Lutz, Hamburg 12.07.2022

2. Ausgangssituation

2.1 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist im westlichen Bereich (Flurstück 31/40) durch ein Maschinenbauunternehmen mit eigener Lackiererei genutzt. Dieser Grundstücksteil ist weitgehend mit hohen Industriehallen überbaut und großflächig versiegelt. Der östliche Teil des Plangebiets (Flurstück 34/3) stellt sich überwiegend als unbefestigtes Betriebsgelände mit offenen Lager- und Rangierflächen und einem Bewuchs aus flächendeckenden Brombeeren und Gehölzen in den Randlagen dar.

Die Umgebung des Plangebiets stellt sich eher durch eine heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur dar. Die Flächen nördlich der Heinrich-Schröder-Straße sind geprägt von einer Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, die sowohl eingeschossig mit Satteldächern als

auch zweigeschossig mit ausgebauten Dachgeschossen vorhanden sind. Westlich des Sandwegs schließt sich ebenso eine heterogene, straßenbegleitende Bebauung aus überwiegend Mehrfamilienhäusern mit bis zu zwei Vollgeschossen mit ausgebauten Dachgeschossen an. Teilweise sind diese auch als Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Neben der Wohnnutzung finden sich hier auch kleinere Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe. Südlich und östlich schließen sich gewerblich genutzte Flächen sowie die nur unregelmäßig für den Güterverkehrs genutzten Gleisanlagen der Norddeutschen Eisenbahngesellschaft Niebüll (neg) an das Plangebiet an. Auf den südlich angrenzenden Flächen befindet sich der Busbetriebshof der Kreisverkehrsgesellschaft in Pinneberg mbH (KVfP) mit Rangier- und Abstellflächen sowie einer Werkstatt.

Die städtebaulich integrierte Lage des Plangebiets mit fußläufiger Erreichbarkeit der wesentlichen Infrastruktureinrichtungen wie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Sport- und Spielplätzen sowie einer guten Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Busverkehr eignet sich für die Entwicklung eines maßvoll verdichteten urbanen Wohnquartiers ergänzt um weitere Nutzungen.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich vollständig in privatem Eigentum.

2.3 Bisheriges Planungsrecht

Die Flächen des Plangebiets liegen außerhalb von bestehenden Bebauungsplänen und sind als unbeplanter Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB zu beurteilen.

Unmittelbar nördlich liegt der Plangeltungsbereich des 2015 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 105 für das Gebiet „Östlich Alsenstraße, südlich Ernst-Behrens-Allee, westlich Behrs Tannen und nördlich Heinrich-Schröder-Straße“. Der Bebauungsplan setzt gegenüber des Plangebiets des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 118 ein allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 12 Meter sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 fest.

Nordwestlich des Plangebiets liegt in der näheren Umgebung der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 016 von 1967 für das Gebiet „östlich der Katharinenstraße, süd-westlich der Jahnstraße und nördlich des Grundstücks der neuen Heimat“, der ein reines Wohngebiet sowie einen Spielplatz ausweist.

Westlich des Plangebiets liegt nicht angrenzend der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 103 von 2014 für das Gebiet „Nördlich Großer Sand, westlich Wilhelminenstraße, südlich Stavenowstraße und östlich der Katharinenstraße“ von 2014. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet sowie im südlichen Bereich ein Mischgebiet mit jeweils bis zu drei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,3 fest. Rückwärtige Grundstücksbereiche sind als private Grünfläche ausgewiesen.

Südwestlich des Plangebiets liegt nicht angrenzend der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 053 von 2015 für das Gebiet „östlich der Gerberstraße, südlich Großer Sand und nördlich An der Klosterkoppel“. Der Bebauungsplan setzt ein Kerngebiet mit teilweise bis zu vier Vollgeschossen und einer GRZ zwischen 0,5 und 1,0 sowie im östlichen Bereich ein Mischgebiet mit zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,8 fest.

Östlich des Plangeltungsbereichs (nicht angrenzend) setzt der Bebauungsplan Nr. 71 von 2010 für das Gebiet „Heinrich-Wilckens-Siedlung zwischen Großer und Kleiner Twiete und

westlich der Friedrich-Neelsen-Straße“ allgemeines Wohngebiet mit überwiegend zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,3 fest.

3. Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Das Plangebiet liegt mit seinem Standort in der Stadt Uetersen, Kreis Pinneberg, innerhalb des Regionalplans für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd (Stand 1998). Zusammen mit dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 (LEP 2021) bildet dieser den übergeordneten Planungsrahmen.

Landesentwicklungsplan 2021

Der LEP 2021 schafft auf Landesebene die Grundlage für eine landesweite nachhaltige Raumentwicklung. Die Raumordnung hat hierbei die Aufgabe, wirtschaftliche, ökologische und soziale Aspekte sowie teilweise konkurrierende Nutzungsansprüche im Sinne einer nachhaltigen und ausgewogenen Entwicklung in Einklang zu bringen.

Im LEP 2021 ist Uetersen als Unterzentrum im Ordnungsraum Hamburg eingeordnet. Die zentralen Orte sind Schwerpunkte für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbaulichen und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken. Sie haben gemäß des LEP entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur auszuweisen. Unterzentren stellen die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs für die Bevölkerung ihrer Verflechtungsbereiche sicher. Hierbei ist ihre Ausstattung von den ländlichen zentralen Orten abzuheben. Die Stadt Uetersen liegt innerhalb der 10 km–Umkreise der benachbarten Mittelzentren, ungefähr mittig zwischen dem nördlich gelegenen Mittelzentrum mit Siedlungsachsenschwerpunkt Elmshorn und dem südlich gelegenen Mittelzentrum im Verdichtungsraum Pinneberg.

Rund 600 m südlich des Planungsgebiets verläuft eine Biotopverbundachse in Ost-West-Richtung auf Höhe der Pinnau. Diese dient als Planungsgrundlage für ganzheitliche Schutzansätze sowie zur Entwicklung großflächiger naturbetonter Landschaftsbestandteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensräumen und Lebensgemeinschaften (LEP 2021 6.2.2 1G)

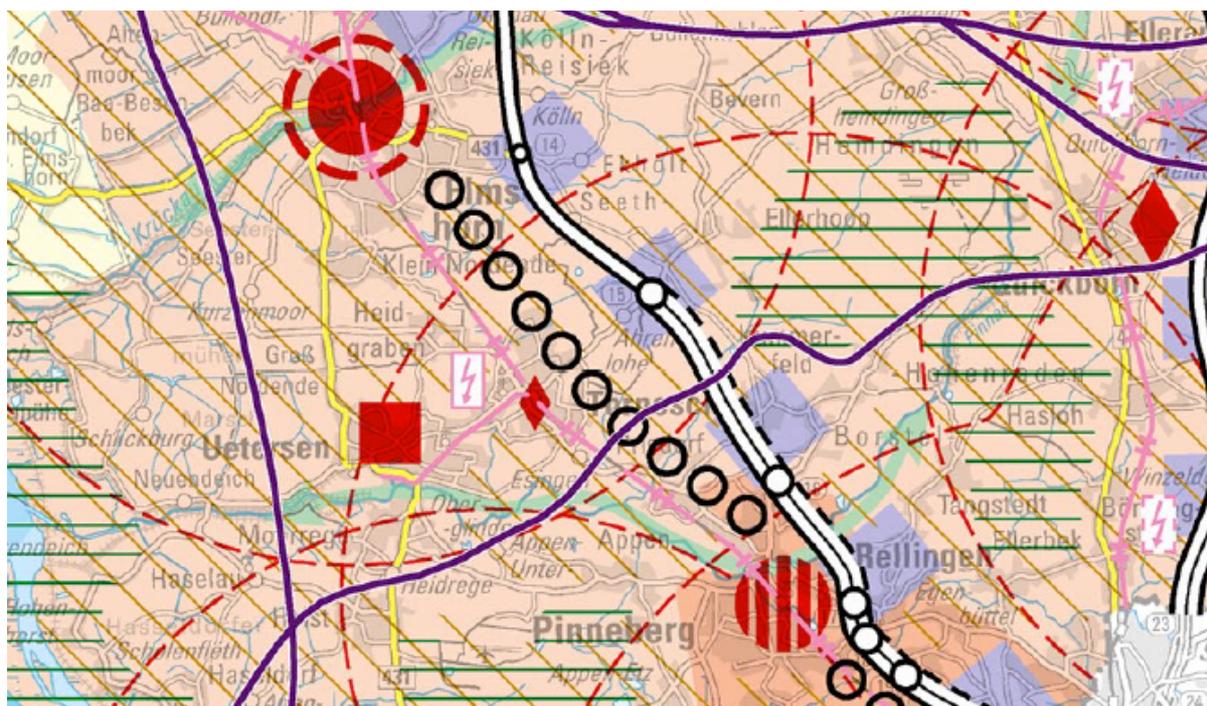


Abb.1: Ausschnitt aus der Hauptkarte zum Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021

Östlich des Planungsgebiets liegt die als sonstige Bahnstrecke für den Güterverkehr dargestellte und aktuell nur durch den Güterverkehr genutzte Bahntrasse Tornesch-Uetersen. Diese wurde für einen Testbetrieb im Jahr 2020 reaktiviert. Aktuell ist diese Strecke Bestandteil einer Machbarkeitsstudie für einen Trassenverlauf von Uetersen bis in die Hamburger City Nord oder Geestacht.

Vereinbarkeit mit der Planung mit der Landesplanung

Die vorliegende Bebauungsplanung entspricht mit der Ausweisung von Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsachse sowie in unmittelbarer Nähe des als Unterzentrum kategorisierten Uetersener Stadtzentrums den Zielen und Grundsätzen des LEP zur Siedlungsentwicklung. Folglich kann die Planung als angepasst an die Ziele der Landesplanung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB bewertet werden.

Regionalplan

Im Regionalplan (RP) für den Planungsraum I in der Fortschreibung von 1998 wird die Stadt Uetersen als Unterzentrum auf der Siedlungsachse Hamburg - Elmshorn eingeordnet. Das Plangebiet liegt innerhalb des dargestellten, baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des zentralen Ortes. Aufgrund der beschränkten Flächenverfügbarkeit in Uetersen sind strukturverbessernde und bestandsergänzende Maßnahmen in den Vordergrund zu stellen (Ziel 5.6 - als Ziel und Orientierungsrahmen für Städte und Gemeinden).

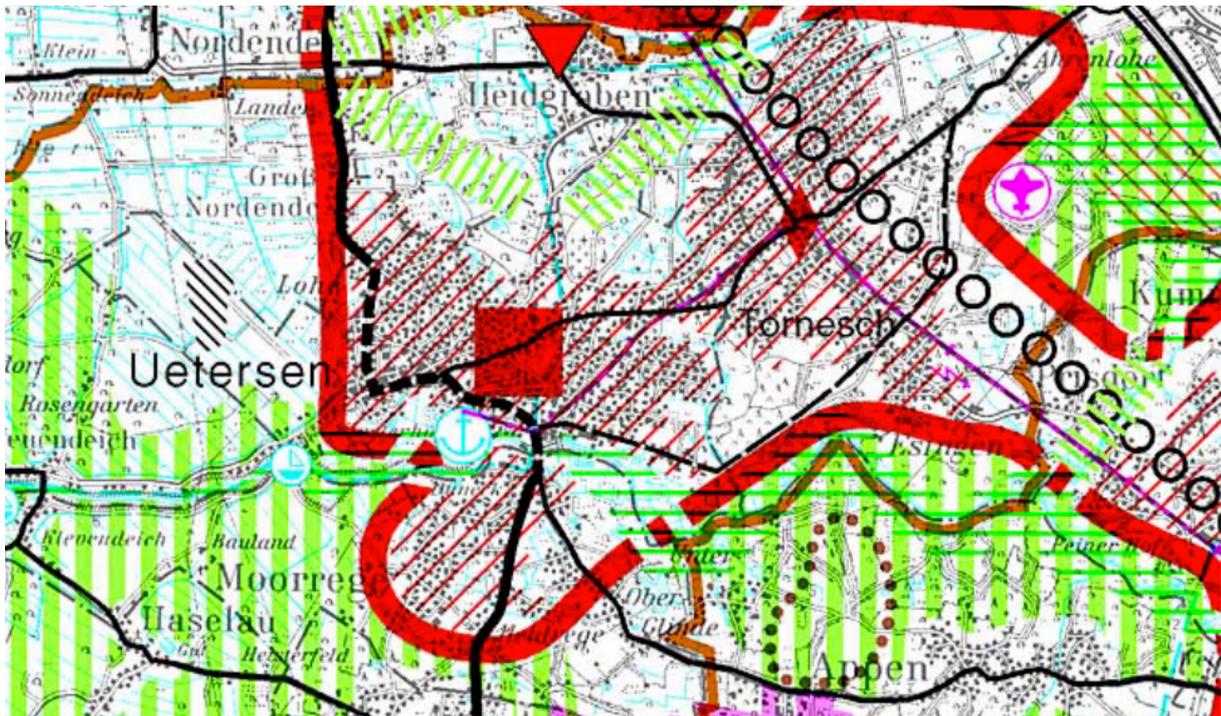


Abb.2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I in der Fortschreibung von 1998

Vereinbarkeit der Planung mit der Regionalplanung

Die vorliegende Bebauungsplanung 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.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Für das Plangebiet gilt der gemeinsame Flächennutzungsplan Uetersen, Tornesch, Moorrege, Heidgraben von 1972. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gewerbliche und industrielle Bauflächen dar.



Abb.3: Ausschnitt aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan Uetersen, Tornesch, Moorrege, Heidgraben von 1972

Der vorliegende Bebauungsplan lässt sich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes von 1972 entwickeln. Für das Gebiet „Nordwestlich der Bahnstraße, östlich des Sandwegs und südlich der Heinrich-Schröder-Straße“ wird daher die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Uetersen als 57. Berichtigung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Ziel ist die Änderung der gewerblichen und industriellen Bauflächendarstellung zu Wohnbauflächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie gemischten Bauflächen als urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO.

Landschaftsplan der Stadt Uetersen

Der gültige Landschaftsplan der Stadt Uetersen von 1999 stellt für das Plangebiet „Gewerbe / gemischte Bauflächen“ mit 20 % Grünanteil sowie eine Gehölzgruppe im östlichen Bereich an der Ecke Bahnstraße / Heinrich-Schröder-Straße dar.

3.3 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope, FFH-Gebiete, 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. Im Rahmen der durchgeführten Biotopkartierung waren innerhalb des Plangebiets bzw. im Wirkraum unmittelbar angrenzend nur siedlungsnah, rechtlich nicht besonders geschützte Biotope festzustellen.

3.4 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 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) zu beachten.

Im Zuge einer Faunistischen Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung wird der Lebensraum auf das mögliche Vorkommen geschützter Tierarten und seiner Bedeutung in einem gesonderten Fachbeitrag ermittelt und bewertet (vgl. Kapt. 4.6.3).

Für das Uetersener Stadtgebiet liegt keine Baumschutzsatzung vor. Eine Erfassung und Bewertung des Baumbestands innerhalb sowie in den Randbereichen des Plangebiets wurde mittels Sichtkontrolle im Rahmen des grünorderischen Fachbeitrags vorgenommen (vgl. Kapt. 4.6.1.).

Denkmalschutz und Archäologie

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

Altlasten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Betriebsstandort des ehemaligen Uetersener Eisenwerks. Die derzeitig ansässige Maschinenbauunternehmen verfügt zudem über eine eigene Lackiererei. Aufgrund nicht auszuschließender Bodenverunreinigungen wurde das Plan-

gebiet bereits frühzeitig orientierend untersucht. Ein Ergebnisbericht zur orientierenden Untersuchung für die Flächen des Plangebiets liegt mit Stand vom 28.02.2019 vor. Zusätzlich liegt vom 01.04.2019 eine Stellungnahme von der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg als Bodenschutzrechtliche Bewertung zum Ergebnis dieser Untersuchung vor. Die Ergebnisse sind in Kapt. 4.8 zusammenfassend dargelegt.

4. Inhalt der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Im nördlichen an die Heinrich-Schröder-Straße angrenzenden Teilbereich sollen vier Baukörper mit drei Vollgeschossen zzgl. eines Staffelgeschosses Raum für insgesamt etwa 56 Eigentumswohnungen schaffen. Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit Zufahrt direkt von der Straße erschlossen. Die Freiflächen zwischen den in offener Bauweise, aufgelockert angeordneten Gebäuden sollen autofrei bleiben und dem Aufenthalt der Bewohner dienen.

Zur Bestimmung der zulässigen Art der baulichen Nutzung wird für den nördlichen Teilbereich an der Heinrich-Schröder-Straße mit den vier über eine Tiefgarage erschlossenen Baukörpern entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Eigentumswohnungen mit 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, kulturellem 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, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zuzulassen.

Zur Vermeidung von Konflikten mit der geplanten und unmittelbarer gegenüber der Heinrich-Schröder-Straße bestehenden Wohnnutzung sind die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und werden ausgeschlossen. Konflikte könnten 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 folgende Modifizierungsfestsetzung getroffen (vgl. textliche Festsetzung Nummer 1.1):

„Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.“

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Urbanes Gebiet

Im Westen des Plangebiets sollen mit vier weiteren Baukörpern etwa 59 Mietwohnungen geschaffen werden. Die Gebäude sollen ebenso mit drei Vollgeschossen zzgl. eines Staffelgeschosses errichtet werden. Die Stellplätze werden im Bereich der jeweils nahegelegenen Sammelstellplatzanlagen nachgewiesen, sodass auch hier weite Bereiche zwischen den Gebäuden autofrei gehalten werden können.

Im zentralen Bereich des Plangebiets werden vier weitere Baukörper, die um einen Spielplatz angeordnet sind, Raum für weitere etwa 56 Mietwohnungen und eine Kindertagesstätte mit ca. 50 Betreuungsplätzen schaffen. Der Spielplatz gliedert sich an eine Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr, die die nordöstliche Erschließungsanlage mit der südwestlichen verbindet und damit eine attraktive Durchwegung des Quartiers bietet. Für die Kindertagesstätte sind direkt am Gebäude Stellplätze im Bereich der Sammelanlage vorgesehen.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze werden etwa 21 Reihenhäuser in Hausgruppen von jeweils vier bis fünf Häusern mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Dachgeschoss vorgesehen. Die Hauseingänge liegen im Norden und werden von einem Fußweg erreicht, sodass die Gartenbereiche nach Süden ausgerichtet sind. Die Stellplätze werden westlich und östlich im Bereich der nahegelegenen Sammelstellplatzanlagen nachgewiesen.

Im Osten des Plangebiets sieht das Städtebauliche Konzept ein Solitärgebäude mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss als Pflegeheim mit etwa 120 Zimmern am Eingang des Quartiers vor. Gefasst von dem Baukörper sollen nach Süden ausgerichtet eine Terrasse sowie weitere Grünflächen angelegt, die dem Aufenthalt der Bewohner und Besucher dienen. Die offenen Stellplätze für das Pflegeheim sowie eine Anlieferzone werden östlich des Gebäudes im Bereich der Sammelstellplatzanlage nachgewiesen.

Städtebaulich gewünscht und damit ausdrückliches Ziel der Planung ist, dass im Bereich des Plangebiets eine über den Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets hinausgehende, urbane Nutzungsmischung planungsrechtlich ermöglicht wird. Das Plangebiet bietet sich für eine Nutzungsmischung aufgrund der zentrumsnahen Lage und der heterogenen Nutzungsstrukturen im unmittelbaren Umfeld in besonderem Maße an. Mit dem städtebaulichen Ziel, eine verträgliche Mischung zwischen Wohn-, Gewerbe- und ergänzenden Nutzungen zu ermöglichen, werden die übrigen Flächen des Plangebiets daher als „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Das urbane Gebiet orientiert sich hinsichtlich der zulässigen Nutzungen an einem Mischgebiet, doch anders als dort ist im urbanen Gebiet kein gleichwertiges Mischungsverhältnis der verschiedenen Nutzungen erforderlich. Wohnen kann und soll den Schwerpunkt der Nutzungen bilden, aber nicht-wohnbauliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sollen ebenso prägender Bestandteil des Gebiets sein. Neben Wohngebäuden sind Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Der geplante Baukörper des Pflegeheims wird aufgrund der Lage direkt am östlichen Quartierseingang eine deutliche Präsenz als Nicht-Wohnnutzung im Gebiet entfalten. Die Kindertagesstätte mit ca. 50 Betreuungsplätzen soll im Erdgeschoss eines zentral im Quartier gelegenen Baukörpers verortet werden und stellt eine soziale Nutzung im Sinne der aufgezählten das Wohnen ergänzenden Nutzungen dar. Die Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ist grundsätzlich möglich.

Die Festsetzung eines urbanen Gebiets eröffnet gemäß § 6a Abs. 3 der BauNVO darüber hinaus die Möglichkeit, Vergnügungsstätten und Tankstellen ausnahmsweise zuzulassen.

Vergnügungsstätten sollen zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergehen, ausgeschlossen werden. Diese Betriebe, zu denen zum Beispiel Nachtlokale, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros zählen, erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, sodass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung anderer gewünschter Nicht-Wohnnutzungen im urbanen Gebiet führen und birgt die Gefahr eines Trading-Down-Effekts. Zudem sind solche Betriebe in der Regel mit einem Publikumsverkehr insbesondere in den Nachtstunden verbunden. Tankstellen sind in der Regel mit starken Zu- und Abfahrtsverkehren verbunden, für die sich die Lage des Plangebiets und die Erschließungssituation nicht eignet. Des Weiteren besteht kein Bedarf für Tankstellen an diesem Standort, sodass auch diese als ausnahmsweise zulässige Nutzung ausgeschlossen werden (vgl. textliche Festsetzung Nummer 1.2):

„Im urbanen Gebiet sind die nach § 6a Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.“

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

4.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das zukünftig zulässige Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird mittels der Festsetzung einer Grundflächenzahl als Höchstmaß und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Im weiteren Verfahren werden erforderlichenfalls weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergänzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt.

Für das urbane Gebiet soll eine GRZ von 0,6 festgesetzt werden, um perspektivisch eine der angestrebten Nutzungsdurchmischung und der zentrumsnahen Lage entsprechenden etwas höhere bauliche Ausnutzung der Flächen zu ermöglichen.

Das vorgesehene Maß der Überbauung hält damit die in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte von 0,4 für allgemeine Wohngebiete und 0,8 für urbane Gebiete ein oder unterschreitet diese deutlich.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche

Im allgemeinen Wohngebiet sollen die erforderlichen Stellplätze vollständig in Tiefgaragen untergebracht werden. Die dadurch vom ruhenden Verkehr freigehaltenen Außenbereiche können begrünt werden und dem Aufenthalt der Bewohner dienen. Für die Errichtung einer ausreichend großen Tiefgarage ist es erforderlich, die Baugrundstücke auch außerhalb von Hochbauten zu unterbauen. Durch die Unterbauung erfolgt eine zusätzliche Versiegelung des Bodens, die eine Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen GRZ von 0,4 über die Regelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO hinausgehend bis zu einer GRZ von 0,8 erforderlich macht (vgl. textliche Festsetzung Nummer 2.1):

„Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Tiefgaragen und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.“

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Unter Berücksichtigung der bestehenden, nahezu vollständigen Versiegelung der betroffenen Flächen und der geplanten Maßnahmen zur Begrünung der Tiefgarage und der Dachflächen (vgl. Kaptl. 4.4.1), die eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen kompensieren,

ist diese Überschreitung als verträglich und vertretbar zu bewerten.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Um im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung einerseits eine der Lagegunst des Plangebiets angemessene bauliche Ausnutzung zu gewähren, aber andererseits sicherzustellen, dass sich die Bebauung maßvoll in die Umgebung einfügt, wird die zukünftige Bebauung im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet auf eine Geschossigkeit von drei Vollgeschossen beschränkt. Ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss ist gem. § 2 Abs. 8 LBO als Staffel- oder Dachgeschoss über die festgesetzte Zahl der zulässigen Vollgeschosse hinaus allgemein zulässig.

Für die an der Südgrenze zum Busbetriebshof gelegenen Reihenhäuser ist es erforderlich, die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse zu beschränken. Die Höhe der erforderlichen Schallschutzwand zum Betriebshof soll aus gestalterischen Gründen auf 5 m beschränkt werden. Unter Berücksichtigung eines Abstands von 10 m zwischen der Schutzwand und Bebauung sind höhere Geschossigkeiten aus Gründen des Schallschutzes nicht möglich. Ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss gem. § 2 Abs. 8 LBO ist dabei berücksichtigt und zusätzlich zu den festgesetzten zwei Vollgeschosse möglich.

Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht baukörperbezogen, sondern überwiegend als Baufenster durch Baugrenzen ausgewiesen.

Für die Reihenhäuser im Süden des urbanen Gebiets ist es aus Schallschutzgründen erforderlich, die Bebauungstiefe in Richtung Süden so zu beschränken, dass ein Mindestabstand von 10 m zur Lärmschutzwand entlang der südlichen Grundstücksgrenze sichergestellt ist. Durch den Abstand wird weiterhin sichergestellt, dass die Reihenhäuser attraktive nach Süden ausgerichtete Gärten erhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für das geplante Pflegeheim sind nahezu baukörperbezogen ausgewiesen, da sich die Kubatur bereits durch die geplanten Stellplatzanlagen sowie die umliegend vorgesehene Wohnbebauung ergibt.

Im weiteren Verfahren wird entweder eine Bauweise ergänzt oder die zulässigen Gebäudelängen und die Abstände zwischen den Gebäuden werden durch baukörperbezogene Baugrenzen eindeutig definiert. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen

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. Dies ist insbesondere für die Reihenhäuser im Süden erforderlich, da hier die zulässige Überbauung nach Süden aus Schallschutzgründen beschränkt werden muss, aber darüber hinaus Außenwohnbereiche ermöglicht werden sollen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.1):

„Im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet 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.“

(§ 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO)

4.3 Bauordnungsrechtliche /baugestalterische Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche / baugestalterische Festsetzungen werden im weiteren Verfahren je nach Erfordernis ergänzt.

4.4 Verkehr und Erschließung

4.4.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Anbindung des geplanten Quartiers an das öffentliche Straßenverkehrsnetz soll über drei Grundstückszufahrten erfolgen. Das Plangebiet soll im Westen im Bereich der bereits heute vorhandenen Zufahrt an den Sandweg sowie im Osten vor dem Knotenpunkt Ossenpadd / Bahnstraße / Heinrich-Schröder-Straße / Kleine Twiete an die Heinrich-Heine-Straße angebunden werden. Für das allgemeine Wohngebiet ist eine direkte Tiefgaragen-Zufahrt von der Heinrich-Heine-Straße aus vorgesehen. Die innere Erschließung des urbanen Gebiets erfolgt über private Erschließungsflächen.

4.4.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist mit der Bushaltestelle Uetersen Sandweg, die fußläufig in wenigen Minuten erreichbar ist, an das örtliche Angebot des Busverkehrs angebunden. Von hier besteht eine Busverbindung zum Tornescher Bahnhof, der weitere Bahnverbindungen in Richtung Pinneberg und Hamburg als auch in Richtung Elmshorn bietet. Eine weitere Bus-Anbindung in Richtung Wedel und Pinneberg (Haltestelle Moorrege Werftweg) ist fußläufig in ca. 13 Minuten erreichbar.

4.4.3 Innere Erschließung

Tiefgaragen, Stellplätze, Abstellanlagen für Fahrräder

Für das allgemeine Wohngebiet an der Heinrich-Schröder-Straße, in dem Eigentumswohnungen entstehen sollen, ist zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs eine Tiefgarage mit etwa 70 Stellplätzen nach derzeitigen Planungsstand vorgesehen.

Die Flächen für die Tiefgarage werden einschließlich ihrer Zufahrten zeichnerisch festgesetzt, sofern diese nicht ohnehin innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Um verbleibende nicht überbaubare Grundstücksbereiche von einer Unterbauung durch Tiefgaragen und oberirdischen Stellplatzanlagen freizuhalten, wird festgesetzt, dass Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig sind und Tiefgaragen sowie ihre Zufahrten nur innerhalb der für diese festgesetzten Flächen zulässig sind (*vgl. textliche Festsetzung Nummer 4.1*):

„Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sind außerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen unzulässig.“

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Im urbanen Gebiet sollen die erforderlichen Stellplätze oberirdisch entlang der privaten Erschließungswege nachgewiesen werden. Im Bereich der westlichen Grundstückerschließung vom Sandweg, die im Süden in einer Stellplatzanlage mündet sollen insgesamt etwa 71 offene Stellplätze nachzeitigem Planungsstand angeordnet werden. Diese sollen überwiegend dem Mietwohnungsbau im Westen zugeordnet werden. Ein Teil dieser Stellplätze dient auch

dem Stellplatznachweis für das anliegende Wohngebäude mit Kindertagesstätte sowie den östlich anschließenden Reihenhäusern. Über die Grundstückszufahrt im Osten von der Heinrich-Schröder-Straße wird eine weitere Stellplatzanlage mit insgesamt etwa 114 offenen Stellplätzen nach derzeitigem Planungsstand erschlossen. Diese erstreckt sich überwiegend entlang der nördlichen Plangebietsgrenze als auch entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze. Diese dient dem Nachweis der Stellplätze für die Reihenhäuser entlang der südlichen Plangebietsgrenze, das östlich am Eingang des Quartiers gelegene Pflegeheim und den zentral gelegenen geförderten Wohnungsbau, sowie einen Baukörper des freifinanzierten Wohnungsbaus.

Die oberirdischen Stellplatzanlagen werden einschließlich ihrer Zufahrten zeichnerisch festgesetzt. Um verbleibende nicht überbaubare Grundstücksbereiche von einer Überbauung durch oberirdischen Stellplatzanlagen freizuhalten, wird festgesetzt, dass Stellplätze sowie ihre Zufahrten ausschließlich innerhalb der für diese festgesetzten Flächen zulässig sind. Um Tiefgaragen, obgleich diese derzeit nicht vorgesehen sind, aufgrund ihrer Vorteile in Hinblick auf die Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass diese ausnahmsweise auch außerhalb der Festgesetzten Flächen für Stellplätze zugelassen werden können (vgl. *textliche Festsetzung Nummer 4.2*):

„Im urbanen Gebiet sind Stellplätze und ihre Zufahrten außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze unzulässig. Tiefgaragen sind ausnahmsweise auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.“

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Für den Geschosswohnungsbau werden zum Nachweis ausreichender Abstellanlagen für Fahrräder mehrere räumlich zugeordnete Fahrradhäuser mit Doppelstock-Fahrradparksystem vorgesehen. Für das Pflegeheim sowie die Kindertagesstätte werden offene Fahrradabstellanlagen in Eingangsnähe vorgesehen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Osten und Westen geplanten privaten Erschließungswege mit angegliederten Stellplätzen dienen ebenso der Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer. Diese beiden Erschließungsanlagen sollen durch eine zusätzliche Wegeverbindung mit einem angegliederten Spielplatz im zentralen Bereich des urbanen Gebiets verbunden werden. Ziel ist es eine Durchlässigkeit für Fuß- und Radverkehre zu schaffen, ohne dabei Durchgangsverkehre des MIV zu ermöglichen. Die Stellplatzanlagen und Wegeflächen sollen außerdem von den örtlichen Entsorgungsbetrieben sowie durch die Feuer und sonstige Rettungsfahrzeuge befahren werden. Die Flächen werden mit einem Geh- und Fahrrecht in einer Breite von 6 m belegt.

(vgl. *textliche Festsetzung Nummer 5.1*):

„Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Stadt Uetersen zu verlangen, dass die bezeichnete private Fläche als allgemein zugänglicher Fuß- und Radweg angelegt wird. Sowie die Befugnis der Entsorgungsbetriebe, der Feuerwehr und sonstiger Rettungsfahrzeuge die Flächen zu befahren. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Geh- und Fahrrecht können zugelassen werden.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Erfordernis weiterer Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung geprüft.

4.4.4 Verkehrliche Auswirkungen

Zur Abschätzung der planinduzierten Mehrverkehre und Prüfung der leistungsfähigen und verkehrsverträglichen Abwicklung dieser über das umliegende Straßenverkehrsnetz liegt ein Gutachten aus April 2022 vor.

Im Rahmen der Untersuchung wurde das derzeitige Verkehrsgeschehen durch Erhebungen an den Knotenpunkten Sandweg / Stravenowstraße, Heinrich-Schröder-Straße / Behrs Tannen und Ossenpadd / Bahnstraße / Heinrich-Schröder-Straße / Kleine Twiete durchgeführt. Dabei wurde die morgendliche Spitzenverkehrszeit von 6 bis 10 Uhr und die nachmittägliche Spitzenverkehrszeit von 15 bis 19 Uhr erfasst. Die nachmittägliche Spitzenstunde von 16 bis 17 Uhr wurde als maßgebende Stunde der Verkehrsbelastung (MSV) als Bemessungsgrundlage bestimmt.

Aus dem geplanten Vorhaben wurden folgende Verkehrsstärke in der Summe aus Quell- und Zielverkehr ermittelt und berücksichtigt:

- Tag: 1.054 Kfz/24h, davon 40 Lkw/24h
- nachmittags: 96 Kfz/h, davon 4 Lkw/h

Im Ergebnis der Untersuchung können die vorgesehenen Anbindungspunkte des Quartiers die zukünftigen Verkehre im Prognose-Planfall 2030 mit einer sehr guten Qualitätsstufe A des Verkehrsflusses langfristig leistungsfähig abwickeln.

Der lichtsignalisierte Knotenpunkt Ossenpadd / Bahnstraße / Heinrich-Schröder-Straße / Kleine Twiete weist sowohl in der Analyse 2022 also auch im Prognose-Planfall 2030 eine befriedigende Qualitätsstufe C des Verkehrsflusses auf. Die durch die Planung zu erwartenden Mehrverkehre führen nur zu einer geringfügigen Verschlechterung innerhalb der gleichen Qualitätsstufe C. Folglich kann eine langfristige Leistungsfähigkeit auch nach Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung sichergestellt werden. Eine bauliche Ertüchtigung der umliegenden Verkehrsanlagen ist im Ergebnis der Untersuchung nicht erforderlich.

4.4.5 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung wird geprüft inwieweit an bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen in den angrenzenden öffentlichen Straßen angeschlossen werden kann. Zum Anschluss der geplanten Bebauung an das bestehende Netz werden neue Ver- und Entsorgungsleitungen voraussichtlich im Bereich der privaten Erschließungsflächen geplant. Nähere Erläuterungen zur Ver- und Entsorgung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der vorliegenden Orientierenden Untersuchung von 2019 wurde eine erste Baugrundbeurteilung für das Plangebiet durchgeführt. Unterhalb der Oberflächenbefestigung bzw. der Gebäudesohlen ist bis in eine Tiefe von max. 6,0 m ein wenig abwechslungsreicher Schichtenaufbau mit sandigem, teils schlacke- und bauschutthaltigem Auffüllmaterial und natürlich anstehenden Fein- bis Mittelsanden verbreitet.

Des Weiteren wurde ein geringer Flurabstand von max. 2,6 – 3,0 m festgestellt. In niederschlagsreichen Jahren ist ggf. von nur 1,5 m auszugehen. Vor diesem Hintergrund ist für Keller-geschosse mit erhöhtem konstruktivem Aufwand (z.B. wasserdichte Wanne, Ringdrainage) zu rechnen. Für das Grundwasser wurde eine Abstromrichtung von Ost nach West aus den Proben abgeleitet.

Ein Entwässerungskonzept für das gesamte Plangebiet befindet sich derzeit in Bearbeitung und wird im weiteren Verfahren mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Pinneberg und der Abwasserentsorgung Uetersen (AUeG) abgestimmt.

Im Rahmen des Fachgutachtens wird rechnerischer Nachweis des ausreichendes Retentionsvolumens inklusive Bemessung von Regenwasserbehandlungsanlagen sowie konzeptionelle Darstellungen der erforderlichen Regenwasserkanalisation innerhalb des Plangebiets erarbeitet. Ebenso sind ein Überflutungsnachweises für ein 30-jähriges Regenereignis sowie eine wassertechnische Berechnung gem. A RW-1 Teil des Untersuchungsumfangs.

Schmutzwasserentwässerung

Ein Konzept zur Schmutzwasserableitung auf dem Plangebiet und den Anschluss an die weiterführende Kanalisation wird im Rahmen des beauftragten Entwässerungskonzeptes erarbeitet.

Abfallentsorgung

Der Kreis Pinneberg ist öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger für die Stadt Uetersen. Nach derzeitigem Planungskonzept werden Abfallsammelanlagen oder Unterflurcontainer im Bereich der privaten Erschließungswege angeordnet. Die Befahrbarkeit dieser für Müllfahrzeuge sowie das grundsätzliche Abfallentsorgungskonzept werden im weiteren Verfahren mit den zuständigen Entsorgungsbetrieben abgestimmt.

4.5 Natur und Landschaft

Im Rahmen eines grünordnerischen Fachbeitrags zur vorliegenden Planung werden die materiell inhaltlichen Aspekte einzelner natürlicher Ressourcen wie die Faktoren Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen-/Tierwelt und das Landschaftsbild sowie Aspekte des Artenschutzes und die grünordnerischen Entwicklungsziele behandelt. Dieser liegt als Vorabzug bereits vor und wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

4.5.1 Pflanz- und Erhaltungsbindung, Baumschutz

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Der angrenzende Straßenraum der Heinrich-Schröder-Straße ist durch Alleebäume der Art Linde geprägt, die mit der Ausnahme von zwei Bäumen erhalten bleiben können. Zur Herstellung der erforderlichen, östlichen Grundstückszufahrt für das urbane Gebiet wird voraussichtlich eine Linde entfallen müssen, die als unterständiger Alleebaum mit einem Kronendurchmesser von 5 m als wertvoll bewertet wurde. Zugunsten der Tiefgaragen-Zufahrt für das allgemeine Wohngebiet muss eine weitere Linde gerodet werden, die mit einem Kronendurchmesser von 15 m als Alleebaum als sehr wertvoll bewertet worden ist. Zur Beseitigung der beiden Linden als Bestandteil der Baumallee bedarf es einer Ausnahmegenehmigung.

Im Plangebiet selbst befinden sich nur vereinzelte, ortsbildprägende Bäume in den Randbereichen. Hervorzuheben ist im östlichen Bereich eine alte, freistehende Rot-Buche. Diese soll in die zukünftigen Erschließungsanlagen integriert werden. Auf- und Abgrabungen sowie Versiegelungen im flachwurzelnden Kronentraufbereich sind dabei zu minimieren. Nach derzeitigem Planungsstand sollen die Bestandsbäume überwiegend erhalten bleiben. Zur Herstellung der östlichen Anbindung wird voraussichtlich ein Baum an der Heinrich-Schröder-Straße entfallen müssen. Der zweistämmige Ahorn mit einem Kronendurchmesser von 15 m wurde auf-

grund bestehender Schäden und Mängel als weniger wertvoll und bedingt bis nicht erhaltungswürdig bewertet. Im Grenzbereich zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und der Heinrich-Schröder-Straße werden eine kleinere Linden-Gruppe, die als bedingt erhaltungswert eingestuft wurde sowie eine Sand-Birken-Gruppe, die als nicht erhaltungswert eingestuft wurde, entfallen.

Im weiteren Verfahren werden Erhaltungsgebote für besonders ortsbildprägende, erhaltenswerte Einzelbäume innerhalb der Baugebiete geprüft.

Stellplatzbegrünung

Aus gestalterischen, ökologischen und kleinklimatisch-lufthygienischen Gründen wird im gesamten Plangebiet eine Stellplatzbegrünung festgesetzt. Die Bäume tragen zur Gliederung und visuellen Einbindung von Anlagen des ruhenden Verkehrs bei. Darüber hinaus wirkt die Baumpflanzung insbesondere bei hohem Versiegelungsgrad ausgleichend auf die kleinklimatisch belastete Situation, mindert die Aufheizung und dient der Filterung von Staub und Schadstoffen aus der Luft. Durch die Baumneupflanzungen wird das Grünvolumen im Plangebiet trotz der vereinzelt, erforderlichen Baumfällungen nachhaltig entwickelt (vgl. textliche Festsetzung Nummer 6.1):

„Je angefangene sechs Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste A (s. Anhang zur Begründung) anzupflanzen.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Extensive Dachbegrünung

Die Dachflächen der Hauptgebäude sollen mit Ausnahme der Flächen, die für Dachterrassen und erforderliche Dachaufbauten und technische Anlagen eine extensive Begrünung erhalten. Extensivdachbegrünungen auf den Gebäuden bieten mit ihrem 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.

Eine Mindestsubstratstärke von 12 cm ist erforderlich, damit die Dachbegrünung Bestand hat und ihre Funktion dauerhaft erfüllen kann. Bei einer Substratstärke von 12 cm wird die Gefahr einer Austrocknung des Substrataufbaus reduziert. Damit werden das Vegetationsbild und die Lebensraumfunktionen auf dem Dach nachhaltig gestärkt. Zudem wird die Dachaufsicht und damit das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig verbessert. Die Festsetzung gilt für alle Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer Neigung von maximal 20 Grad und vermindert die durch die Bebauung verursachten Beeinträchtigungen der Funktionen von Natur und Landschaft (vgl. textliche Festsetzung Nummer 6.2):

„Die Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer maximalen Dachneigung bis 20 Grad sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen können für Dachterrassen sowie erforderliche Dachaufbauten und technische Anlagen zugelassen werden. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begrünung von Tiefgaragen

Die Errichtung einer Tiefgarage, die nicht von den aufgehenden Gebäuden überbaut ist, führt zu zusätzlichen Versiegelungen und Einschränkungen der natürlichen Bodenfunktionen. Eine Überdeckung dieser baulichen Anlagen unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche mit einem durchwurzelbaren Substrataufbau mindert die negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung und trägt zu einem Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei. Eine Mindeststärke des Substrataufbaus von 50 cm ist erforderlich, um Rasenflächen und weiteren Bepflanzungen wie Sträuchern und Bodendeckern auch über eine längere Trockenperiode geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung mit ausreichend verfügbarem Wurzelraum zur Wasserversorgung bereitzustellen. Der Substrataufbau sorgt zudem für eine Verzögerung des Regenwasserabflusses. Eine Mindeststärke des Substrataufbaus von mindestens 100 cm an Baumstandorten ist erforderlich, um auch für Bäume ausreichende Wuchsbedingungen wie bspw. ausreichenden Wurzelraum für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen (vgl. textliche Festsetzung Nummer 6.3):

„Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege, Terrassen oder Kinderspielflächen beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus im Pflanzbereich auf einer Fläche von 12 m² je Baum mindestens 100 cm betragen.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begrünung der Lärmschutzwand

Die zum Schutz vor Gewerbelärmemissionen erforderliche Lärmschutzwand entlang der südlicher Plangebietsgrenze soll eine Begrünung mit Schling- und Kletterpflanzen erhalten. Mit der Begrünung wird eine Ergänzung und Anreicherung der Biotopstrukturen insbesondere für Insekten und die Verbesserung des örtlichen Klimas verfolgt. Eine Begrünung dient außerdem der gestalterischen Aufwertung und Einbindung der 5 m hohen Wand in das Umfeld. Der festgesetzte Pflanzabstand stellt bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen sicher (vgl. textliche Festsetzung Nummer 6.4):

„Die Lärmschutzwand ist mit Schling- und Kletterpflanzen gem. Pflanzliste C (s. Anhang zur Begründung) zu begrünen. Je laufende Meter ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.5.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

Luft- und wasserdurchlässiger Aufbau von Wegen und offenen Stellplätzen

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 Fugenteil sowie wassergebundene Wegedecken denkbar (vgl. textliche Festsetzung Nummer 7.1):

„Offene Stellplatzanlagen sind in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierung sind unzulässig.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sicherung des Grundwasserstands

Zur Vermeidung dauerhafter Veränderungen des oberflächennahen, pflanzenverfügbaren Grundwasserstands einschließlich des Stauwassers durch bauliche und technische Maßnahmen, die z.B. zur Entwässerung oder zum Anstau von Grundwasser führen, wird folgende Festsetzung getroffen (vgl. textliche Festsetzung Nummer 7.2):

„Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers beziehungsweise von Stauwasser führen, sind unzulässig.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzung dient der Sicherstellung der Standortbedingungen für die örtliche Vegetation und Tierwelt, insbesondere für den vorhandenen und zu erhaltenden Baumbestand auch auf den benachbarten Grundstücken.

Auch die Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zur Begrünung von Tiefgaragen wirken durch einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers positiv auf den Grundwasserschutz aus (vgl. Kapitel 4.4.1).

4.5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge einer Faunistischen Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung wurde das Plangebiet als Lebensraum auf das mögliche Vorkommen geschützter Tierarten und seiner Bedeutung in einem gesonderten Fachbeitrag untersucht und bewertet. Das Plangebiet wurde hierbei im Hinblick auf das Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit der Artengruppe der Fledermäuse sowie von Arten des Anhangs IV der FHH-Richtlinie und alle europäisch geschützten Vogelarten untersucht. Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Haselmaus, Nachtkerzenschwärmer, Eremiten, Amphibien) sind sämtlich Biotopspezialisten, die im Plangebiet aufgrund des Fehlens der für sie notwendigen Biotopstrukturen nicht vorkommen können. Ebenso können die in Schleswig-Holstein vorkommenden sehr seltenen Pflanzenarten wegen ihrer speziellen Standortansprüche, die hier nicht vorliegen, ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis der Potenzialanalyse mit einer Begehung am 12.05.2022 ist von einem potentiellen Vorkommen verschiedener Brutvogelarten und weiteren Vogelarten, die das Untersuchungsgebiet regelmäßig zu Nahrungssuche nutzen auszugehen. Die im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Brutvogelarten erfahren keine Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben. Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 (5) Satz 2 BNatSchG bleiben erhalten, da die Arten ausweichen können, so dass deren Fortpflanzungsstätten nicht beschädigt werden. Die allgemein gültige Regelung gem. § 39 BNatSchG keine Rodungen von Gehölzen in der Brutzeit vom 01. März bis 30. September durchzuführen ist zu beachten.

Im Rahmen der Begehung wurde zudem nach Lebensraumstrukturen für Fledermäuse gesucht, um daraus eine Bewertung der Lebensraumeigenschaften des Untersuchungsgebietes für Fledermäuse abzuleiten. Von dem Gebäudebestand im Plangebiet weist nur das Bürogebäude Heinrich-Schröder-Straße 6 im Norden ein mittleres Potential für Fledermaus-Sommerquartiere auf.

Der Baumbestand wurde auf potentiell Fledermaushöhlen überprüft. Im östlichen Bereich steht eine große Blutbuche, die in größerer Höhe Astausbrüche aufweist, in denen für Fledermausquartiere geeignete Höhlen nicht ausgeschlossen werden können. Dort wurde ein mittleres Potential für Sommerquartiere angenommen. Am nordöstlichen Rand zur Heinrich-Schröder-Straße weisen eine Eiche und ein Ahorn im oberen Kronenbereich Astabbrüche auf, die jedoch so klein sind, dass hier nur kleine Nischen und Spalten als gelegentliches Tagesversteck anzunehmen sind. Diese wurden als geringes Potential für Tagesverstecke bewertet. Zum derzeitigen Stand der Planung wird davon ausgegangen, dass die betreffenden Bäume erhalten bleiben können.

Der Abbruch des potentiellen Quartiersgebäudes und die Rodung der potentiellen Quartiersbäume ist möglichst auf die Monate Dezember und Januar zu beschränken oder vor Abbruch auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen.

Durch den Abbruch des potentiellen Quartiergebäudes kommt es zum Verlust potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen. Gleiches gilt für eine etwaige Rodung der potentiellen Quartiersbäume. Mit der Bereitstellung von künstlichen Fledermauskästen vor Abbruch bzw. Rodung als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist daher sicherzustellen, dass die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterhin bestehen bleiben. Die Sicherung erforderlicher artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren über die Aufnahmen entsprechender Regelungen in den städtebaulichen Vertrag.

Unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Vorhabens treten durch die Vorgaben des speziellen Artenschutzrechtes im Ergebnis der Untersuchung voraussichtlich nicht auf.

4.6 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (Immissionsschutz)

Das Plangebiet ist durch den südlich unmittelbar angrenzenden Busbetriebshof mit Werkstatt der KViP durch gewerbliche Lärmimmissionen vorbelastet. Vor diesem Hintergrund wurde bereits im Rahmen der städtebaulichen Vorplanung unter Einbeziehung der KViP eine fachgutachterliche Stellungnahme eingeholt. Als Grundlage wurden nicht nur der derzeitige Bestand des Betriebshofs, sondern auch Erweiterungsabsichten der KViP abgefragt und berücksichtigt. Unter Annahme der vorgesehenen Ausweisung als Urbanes Gebiet wurde eine Variantenuntersuchung bezüglich der erforderlichen Höhe einer Lärmschutzwand am südlichen Plangebietsrand und den möglichen Gebäudehöhen durchgeführt. Im Ergebnis der vorliegenden Stellungnahme von Juli 2021 wird an der südlichen Plangebietsgrenze eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 5 m zu errichten sein, um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Urbanes Gebiet zu wahren und gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Die Mindesthöhe von 5 m ergibt sich dabei aus der geplanten Gebäudehöhe bei 3 Geschossen sowie einem Abstand von 10 m zwischen Gebäude und Lärmschutzwand. Die Lärmschutzwand wird entsprechend zeichnerisch festgesetzt und die Anzahl der Vollgeschosse und die überbaubare Grundstücksfläche für die Reihenhäuser entsprechend beschränkt.

Des Weiteren ist das Plangebiet potentiell durch Straßenverkehrslärm von den Straßen Heinrich-Heine-Straße sowie der Bahnstraße und dem östlich gelegenen Knotenpunkt vorbelastet.

Südöstlich des Plangebiets verlaufen zudem Gleisanlagen der Strecke Uetersen-Tornesch, die aktuell jedoch nur unregelmäßig für den Güterverkehr genutzt werden. Im Entwurf des Landesweiten Nahverkehrsplans 2022 bis 2037 für Schleswig-Holstein wird eine Reaktivierung dieser Strecke für den Personennahverkehr mit Durchbindung nach Hamburg über die derzeitige Hamburger Güterumgebungsbahn zumindest langfristig als sinnvoll bewertet. Der Zeithorizont und die Finanzierung der Gesamtmaßnahme ist jedoch noch offen und der potentiell stattfindende Bahnverkehr derzeit nicht gesichert zu quantifizieren und berechnen. Im Rahmen der Untersuchung wird daher nur der bestehende Güterverkehr berücksichtigt.

Die Auswirkung dieser Verkehrslärmemissionen und die Erforderlichkeit weiterer Maßnahmen des Schallschutzes, werden im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung, die sich derzeit noch in Bearbeitung befindet, geprüft.

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung werden außerdem die von der Planung ausgehenden Lärmimmissionen auf die Nachbarschaft insbesondere durch die Tiefgaragenein- und -ausfahrten, oberirdischen Stellplätze, die Anlieferung der Pflegeeinrichtung und durch sonstige technische Anlagen untersucht.

Weitere Festsetzungen zum Immissionsschutz werden abhängig von den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung im weiteren Verfahren erforderlichenfalls ergänzt.

4.7 Altlasten und Bodenschutz

Altlasten und Bodenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Betriebsstandort des ehemaligen Uetersener Eisenwerks. Die derzeit ansässige Maschinenbauunternehmen verfügt zudem über eine eigene Lackiererei. Aufgrund nicht auszuschließender Bodenverunreinigungen wurde das Plangebiet bereits frühzeitig orientierend untersucht. Ein Ergebnisbericht zur orientierenden Untersuchung für die Flächen des Plangebiets liegt mit Stand vom 28.02.2019 vor. Zusätzlich liegt vom 01.04.2019 eine Stellungnahme von der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg als Bodenschutzrechtliche Bewertung zum Ergebnis dieser Untersuchung vor.

Die Untersuchung bietet Aussagen über die aktuellen Schadstoffgehalte in verschiedenen Bodenhorizonten in Hinblick auf die gemäß Bodenschutz- und Altlasten Verordnung (BBodSchV) zu betrachtenden Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser.

Weiterhin wurde der bestehende Altlastenverdacht für den Bereich der auf dem Grundstück existierenden Lackiererei abgeklärt. Der Altlastverdacht konnte durch die orientierende Untersuchung hinreichend entkräftet werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen für die Grundstücke keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast vor. Die Gefährdungsabschätzung konnte abgeschlossen werden.

Der Verdacht konnte für die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Bodenluft vollständig ausgeräumt werden.

Für den Wirkungspfad Boden-Mensch konnte der Verdacht mit Ausnahme einer Teilfläche ausgeräumt werden. Auf der betroffenen Teilfläche „TF II“ (Uet II) auf dem Standort AS-UET-HeSch-6 wurde eine deutliche Prüfwertüberschreitung für den Parameter Benzo(a)Pyren, bei einem Messwert von 43 mg/kg festgestellt. Diese liegt im südwestlichen Bereich des Plangebiets und stellt sich derzeit als eine zu etwa 2/3 versiegelte Freifläche dar, die vollständig innerhalb der derzeitigen, betrieblichen Umzäunung liegt. Eine Gefahr für den Menschen durch direkten Kontakt ist im betrieblichen Ablauf jedoch nicht anzunehmen. Im aktuellen Zustand als Gewerbe besteht für die Teilflächen folglich kein bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf.

Bei zwei weiteren Teilflächen „TF VI“ (UetVI) und „TF VII“ (UetVII) überschreiten die ermittelten Benzo(a)Pyren-Gehalte die Prüfwerte für eine Wohn- bzw. Spielplatznutzung.

Im Fall der vorgesehenen Umnutzung zu einem überwiegend wohnbaulich genutzten Quartier sind für die drei Teilflächen im Ergebnis der Untersuchung und der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde folgende Maßnahmen und Hinweise zu beachten:

- Von den Freiflächen „TF II“ (Uet II), „TF VI“ (UetVI) und „TF VII“ (UetVII) sind die Böden im Horizont 0,0-0,3 m zu entfernen.
- Von den Freiflächen „TF II“ (Uet II), „TF VI“ (UetVI) und „TF VII“ (UetVII) sind die Böden im Horizont 0,3-1,0 m zu entfernen oder gegen einen direkten Zugriff zu sichern.
- Von der Freifläche „TF VII“ (UetVII) sind die Böden im Horizont >1,0 m zu entfernen oder gegen einen direkten Zugriff zu sichern.

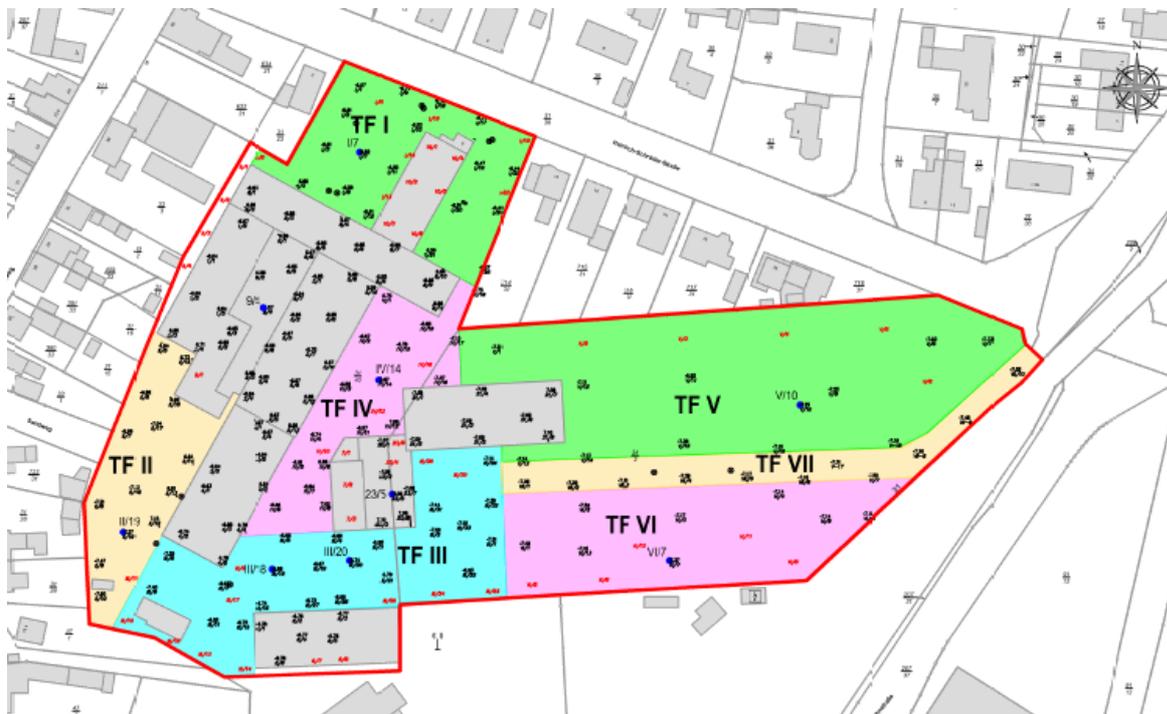


Abb. 4: Lage- und Bezeichnung der Freiflächen (Anlage 2c aus dem Gutachten von BRUG vom 28.02.2019)

Eine Kennzeichnung der betroffenen Flächen in der Planzeichnung sowie konkrete Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Des Weiteren wurde eine erste Beurteilung der Schadstoffgehalte im Hinblick auf das Abfallrecht mit Einstufung in die LAGA-Zuordnungsclassen und eine Massenabschätzung der zu entsorgenden kontaminierten Böden vorgenommen.

4.8 Kulturdenkmäler

Zu Kulturdenkmälern wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) verwiesen: 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.

4.9 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Das Plangebiet befindet sich in zentrumsnaher, integrierter Lage und die Planung stellt als Konversion gewerblich genutzter Flächen eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Durch die integrierte Lage und die gute Anbindung an den ÖPNV können Verkehre auf ein geringes Maß beschränkt werden. Mit der Planung wird eine Umnutzung von bereits zu großen Teilen versiegelten und bebauten Gewerbeflächen zugunsten der Schaffung von Wohnungsbau und ergänzenden Nutzungen verfolgt. Eine Flächenneuanspruchnahme wird damit vermieden. Mit grünordnerischen Festsetzungen wird ein wirksamer Grünanteil im Quartier 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.

4.10 Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

Die nach § 8 Abs. 2 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 LVO vom 14. Juni 2016 (GVObI. Schl.-H- S. 369) notwendigen Spielflächen werden im Zuge der weiteren Vorhabenplanung geplant und realisiert.

5. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

6. Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

Der Stadt Uetersen entstehen durch die Planung keine Kosten.

7. Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 26.341m ²
<i>davon:</i>	
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	ca. 4.272 m ²
Urbanes Gebiet gem. § BauNVO	ca. 22.069 m ²

Anlage 1: Pflanzlisten zu den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.4

Pflanzliste A:

Artenauswahl Laubbäume:	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre ***	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna ***	Eingrifflicher Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Ilex aquifolia ***	Stechpalme
Malus sylvestris ***	Holzapfel
Prunus padus ***	Trauben-Kirsche
Populus tremula	Espe
Pyrus pyraister ***	Wildbirne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia ***	Vogelbeere
Taxus baccata ***	Eibe
Tilia cordata	Winter-Linde
*** kleinkronige Baumarten	

Pflanzliste B:

Artenauswahl Sträucher und Hecken (Baumarten gem. Pflanzliste A und zusätzlich):	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus spec.	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzliste C

Artenauswahl Schling- und Kletterpflanzen:	
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber

Uetersen, den 12.07.2022

Stadt Uetersen

Der Bürgermeister

Amt III Planen und Bauen

Wassermühlenstraße 7

25436 Uetersen

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro

claussen-seggelke stadtplaner

Lippeltstraße 1

20097 Hamburg

und

Landschaftsplanung Matzen