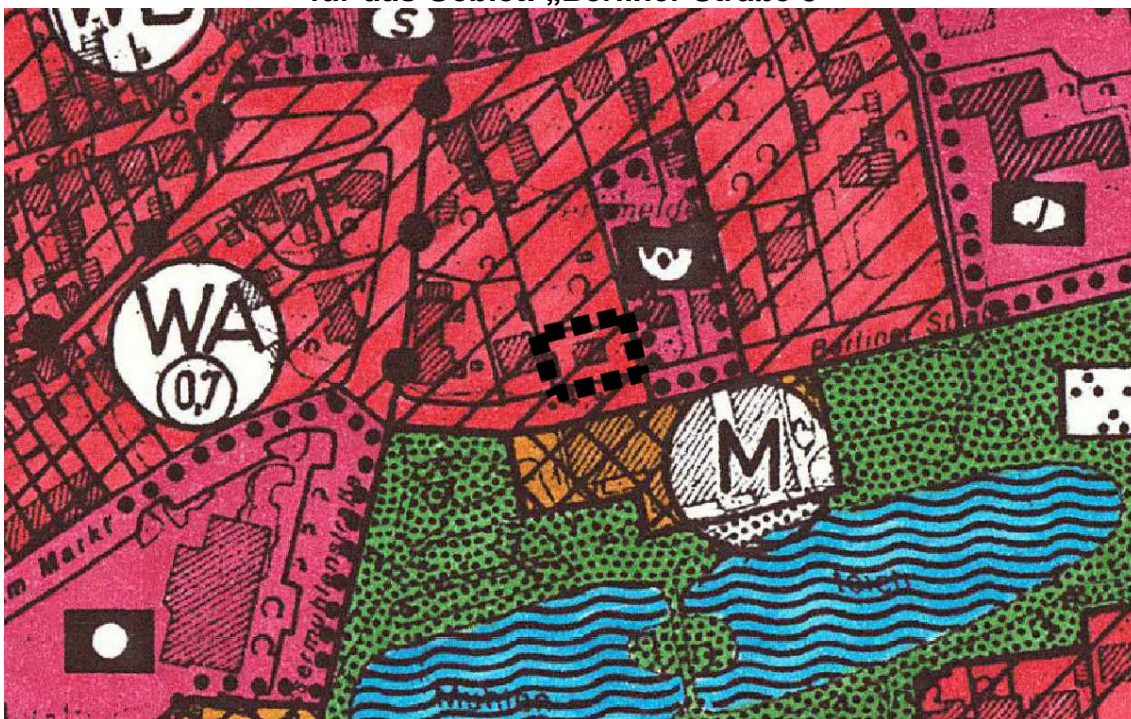


STADT UETERSEN



BEGRÜNDUNG FÜR DIE SATZUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42

für das Gebiet: „Berliner Straße 5“



Vorhabenträger:

Angela Huckfeldt und
Jens Kratzer
Berliner Str. 1
25436 Uetersen

Bearbeitung:

Möller-Plan

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten

Schlödelsweg 111, 22880 Wedel

Postfach 1136, 22870 Wedel

Tel. 04103-919226

Fax 04103-919227

Internet www.moeller-plan.de

eMail info@moeller-plan.de

Bearbeitungsstand: 04. April 2017

Verfahrensstand: **Satzungsbeschluss**

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung

1. Allgemeines	1
1.1 Rechtsgrundlagen	1
1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB.....	2
1.3 Lage und Umfang des Plangebietes	3
1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen	4
2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen.....	8
3. Städtebauliche Maßnahmen.....	8
4. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
4.1.1 Allgemeines Wohngebiet	9
4.1.2 Gemeinschaftsstellplatzanlage	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung	10
4.2.1 Grundflächenzahl	10
4.2.2 Baugrenzen	11
4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen	11
4.2.4 Vollgeschosse	11
4.2.5 Bauweise.....	12
4.3 Bindungen für Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern....	12
5. Gestalterische Festsetzungen	12
5.1 Einleitung	12
5.2 Werbeanlagen.....	12
5.3 Dachform.....	13
6. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr	13
7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	13
8. Immissionsschutz	14
8.1 Lärmschutz	14
9. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	15
10. Altlasten.....	15
11. Natur- und Artenschutz.....	16
12. Kosten und Finanzierung.....	17
13. Flächenbilanzierung	17
14. Eigentumsverhältnisse	17

**BEGRÜNDUNG
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42 DER STADT
UETERSEN**

für das Gebiet: „Berliner Straße 5“

Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) werden beim Abschluss des Bauleitverfahrens zur rechtsverbindlichen Fassung.

Die Begründung zum Bebauungsplan erläutert das Planungserfordernis und die Planungsabsicht und trifft nach dem Satzungsbeschluss Aussagen über das Planungsergebnis. Die Begründung spiegelt dadurch vor allem den Planungswillen und die von der Stadt vorgenommene Abwägung wider.

Teil 1 - Begründung

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 42 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB), § 9 Abs. 4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015, in Verbindung mit § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. Juni 2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 369), aufgestellt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), festgesetzt.

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1:250. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 umfasst das Flurstück 350/64 der Flur 14 der Gemarkung Uetersen.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtsgültigen gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Uetersen und Tornesch sowie der Gemeinden Moorrege und Heidgraben ist der Plangeltungsbereich als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Damit entspricht die geplante Nutzung den Zielen des Flächennutzungsplanes.

Der Ausschuss für Bau-, Umwelt- und Verkehrswesen der Stadt Uetersen beschloss am 21.07.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 nach § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 42 regelt die Nutzung eines Grundstückes innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Stadt Uetersen.

Er wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt (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 sonstige Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung werden gleichzeitig durchgeführt (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, die sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln und in denen die Festsetzung von u.a. allgemeinen Wohngebieten vorgesehen ist, verzichtet die Landesplanungsbehörde auf eine Planungsanzeige nach § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (Erlass des Ministerpräsidenten – Staatskanzlei – vom 6.2.2016 zu Planungsanzeigen sowie Unterrichtungen nach dem Landesplanungsgesetz). Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, der B-Plan wird also aus dem F-Plan entwickelt. Es war deshalb keine Landesplanungsanzeige erforderlich.

1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar für Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung beinhalten (§ 13a Abs. 1 BauGB). Dieses Verfahrensinstrument wurde geschaffen, um dem in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB enthaltenen Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Nachdruck zu verleihen. Es geht u.a. um die Umnutzung bereits bebauter Flächen, die sich im Siedlungszusammenhang i.S.d. § 34 BauGB befinden, um die stärkere Nutzung bereits bebauter Flächen und um die Aktivierung noch nicht genutzter Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches (Nachverdichtung).

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein innerörtliches Grundstück, welches momentan mit einem Einfamilienhaus bebaut ist. Das Gebäude wird von den Eigentümern abgebrochen. Es handelt sich demnach um die Umnutzung einer bereits bebauten Fläche sowie um die Nachverdichtung des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 595 m². Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 42 fällt unter die Nummer 1 des § 13a Abs. 1 BauGB.

1.3 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich befindet sich im zentralen Teil der Stadt Uetersen. Südlich grenzt die Berliner Straße an das Plangebiet. Weiter südlich befinden sich das Rosarium, ein Mehrfamilienhaus, das Parkhotel und die Stadthalle. Westlich, nördlich und östlich grenzen Wohngrundstücke an den Plangeltungsbereich.

Die umliegenden Wohngebäude sind teilweise eingeschossig, teilweise aber auch zweigeschossig gebaut. Südlich befindet sich eine Wohnanlage am Rosarium. Diese Wohnanlage ist dreigeschossig mit Staffelgeschoss. Die nähere Umgebung ist überwiegend mit Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Teilweise handelt es sich um eine dichte Bebauung.

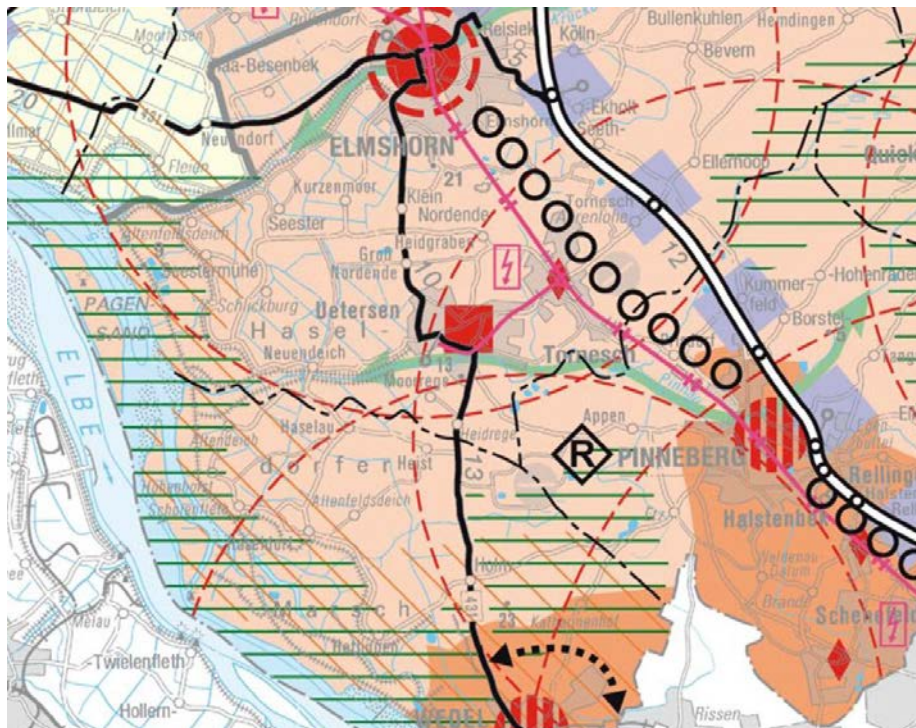
Westlich des Plangebietes kommt die vorhandene Bebauung dem geplanten Mehrfamilienhaus vom Grad der Grundstücksausnutzung schon sehr nahe. Damit entspricht die geplante Nutzung durch den Vorhabenträger annähernd der vorhandenen städtebaulichen Situation, stellt aber dennoch eine Verdichtung dar.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches umfasst ca. 595 m².

1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010** ist Uetersen als Unterzentrum dargestellt und hat damit die Aufgabe, für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs zu sichern. Die Stadt befindet sich zudem innerhalb des 10km-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. Dieser Vorgabe entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 42 aufgrund folgender, von der Stadt verfolgten, Ziele:

- die Schaffung attraktiven, zusätzlichen Wohnraumes innerhalb des Siedlungsbereiches,
- Eingliederung der geplanten Gebäude hinsichtlich Art und Maß in die umgebende Bebauung, einschließlich städtebaulicher Nachverdichtung,
- die Aktivierung noch nicht genutzter Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches.

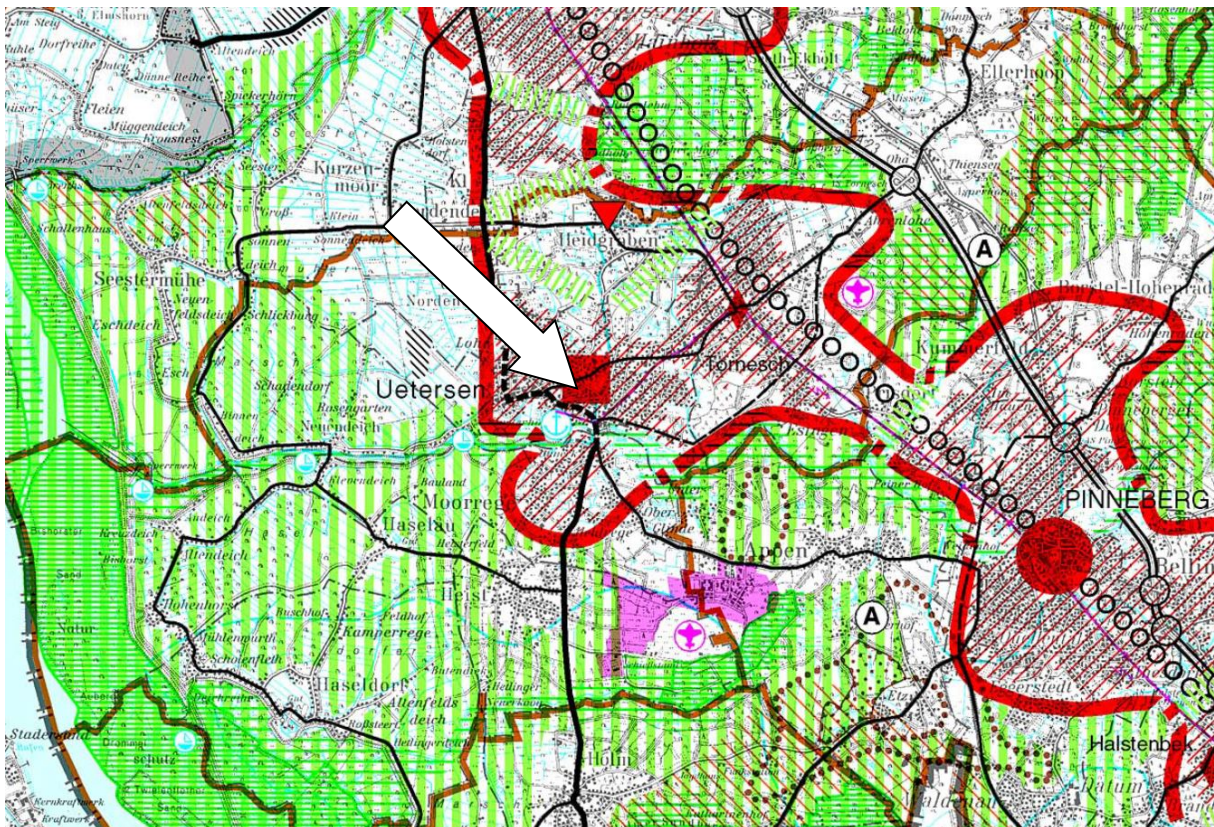


Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Uetersen

Nach dem **Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd (1998)** liegt das Plangebiet innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsbereiches eines zentralen Ortes. Die Stadt Uetersen ist als Unterzentrum eingestuft, das sich auf der nordwestlichen Siedlungsachse Hamburg – Elmshorn befindet. 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.

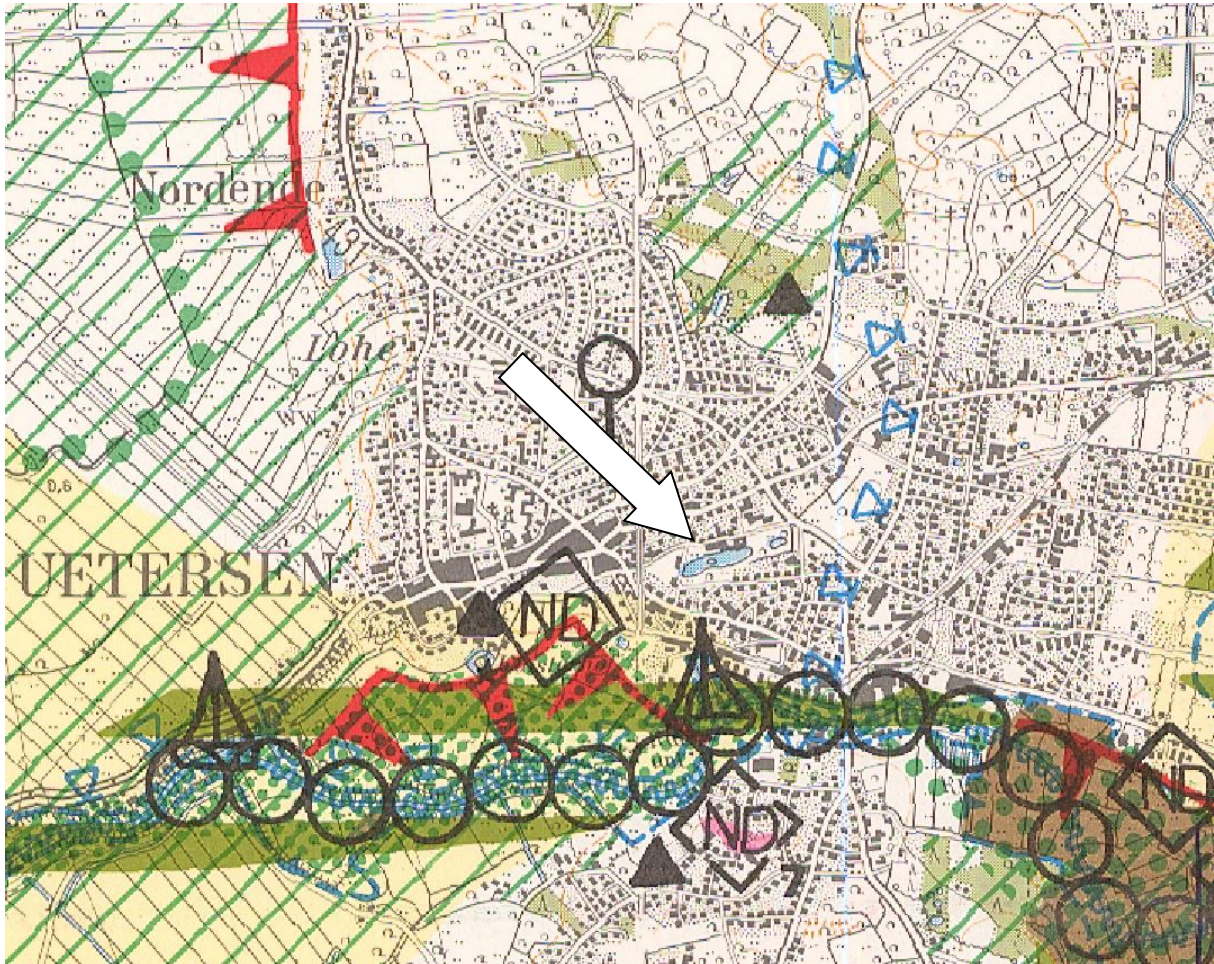
Im Textteil des Regionalplanes für den Planungsraum I ist im Kapitel 5.6 "Ziele und Orientierungsrahmen" für Städte und Gemeinden ausgeführt, dass in Uetersen aufgrund der Flächenknappheit strukturverbessernde und bestandsergänzende Maßnahmen im Vordergrund stehen. Damit entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 42 den Zielen des Regionalplanes.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42
der Stadt Uetersen

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I – Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg (1998) sieht bis auf die geplante Ausweisung eines Wasserschutzgebietes keine Bindungen für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 vor. Ein Wasserschutzgebiet wurde bisher nicht festgesetzt. Das Wasserschutzgebiet Uetersen Zone IIIA befindet sich etwa 600 m in westlicher Richtung.



Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42
der Stadt Uetersen

Der gemeinsame **Flächennutzungsplan** der Städte Uetersen und Tornesch sowie der Gemeinden Moorrege und Heidgraben stellt das Gebiet als allgemeines Wohngebiet dar. Damit entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 42 den Zielen des Flächennutzungsplanes.



Ausschnitt aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Uetersen und Tornesch sowie der Gemeinden Moorrege und Heidgraben

2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen

Die Stadt Uetersen beabsichtigt, den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in Anpassung an die umgebende Bebauung zu entwickeln und ein attraktives und barrierefreies Wohnangebot zu ermöglichen.

Ziele der Planaufstellung sind:

- die Schaffung attraktiven, zusätzlichen Wohnraumes innerhalb des Siedlungsbereiches,
- Eingliederung der geplanten Gebäude hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die umgebende Bebauung, einschließlich städtebaulicher Nachverdichtung,
- die Aktivierung noch nicht genutzter Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches.

Es handelt sich um ein innerstädtisches Wohngrundstück, welches mit einem Einfamilienhaus bebaut ist. Der Vorhabenträger plant das Gebäude abzurechen und auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus für 5 bis 6 barrierefreie Wohneinheiten in zweigeschossiger Massivbauweise zu errichten, sowie die dazu erforderlichen Stellplätze anzulegen.

Vorhabenträger sind:

**Angela Huckfeldt und
Jens Kratzer
Berliner Str. 1
25436 Uetersen**

3. Städtebauliche Maßnahmen

Die Umsetzung dieser Zielvorstellungen soll durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sowie der erforderlichen gemeinschaftlichen Stellplatzanlage und gemeinschaftlicher Müllplatzanlage an der Berliner Straße erreicht werden.

Es ist ein Wohngebiet für den Bau eines Mehrfamilienhauses mit 5-6 barrierefreien Wohneinheiten vorgesehen. Das Konzept sieht die Errichtung eines Fahrstuhls für die Bewohner vor. Damit soll insbesondere ein Wohnangebot für Senioren geschaffen werden.

Die Zufahrt zu der gemeinschaftlichen Stellplatzanlage erfolgt von der Berliner Straße aus. Die Berliner Straße bindet in westlicher Richtung an die Wassermühlenstraße und in östlicher Richtung an die Jahnstraße an.

Die Gebäudeausrichtung, Firsthöhe und die Dachform sind so gewählt, dass das nördlich angrenzende Grundstück so gering wie möglich verschattet wird.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht nach § 12 Abs. 3 BauGB grundsätzlich keine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und an die BauNVO. In diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 sollen aber die Festsetzungen im Wesentlichen nach diesen Vorgaben getroffen werden.

Nach § 12 Abs. 3a BauGB wird deshalb für den Plangeltungsbereich in entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat.

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der gesamte Plangeltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Nutzung der umgebenden Grundstücke. Der Plangeltungsbereich ist umgeben von Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern. Südöstlich befinden sich das Parkhotel Rosarium und die Stadthalle.

Aufgrund der Größe des Plangeltungsbereiches, der innerstädtischen Lage sowie der vorgesehenen Wohnnutzung werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Die Stadt Uetersen beabsichtigt eine gezielte Planung und Steuerung der Ansiedlung von kirchlichen Einrichtungen. Daher sind Anlagen für kirchliche Zwecke zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Plangeltungsbereich ebenfalls unzulässig.

Die Größe der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche beträgt einschließlich der gemeinschaftlichen Stellplatzanlage sowie der gemeinschaftlichen Müllplatzanlagen etwa 595 m².

4.1.2 Gemeinschaftsstellplatzanlage

Das Konzept des Vorhabenträgers sieht die Errichtung von barrierefreien Wohnungen für Senioren vor. Es ist davon auszugehen, dass die zukünftigen Bewohner auch aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der guten Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs nur wenige private Pkw besitzen werden. In etwa 180 m in südlicher Richtung befindet sich eine Bushaltestelle in der Wassermühlenstraße. Eine weitere Bushaltestelle befindet sich in etwa 140 m in nördlicher Richtung in der Straße Kleiner Sand. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist damit sehr gut.

Im Plangeltungsbereich ist die Errichtung einer gemeinschaftlichen Stellplatzanlage mit vier Stellplätzen für die Anwohner vorgesehen. Weitere fünf Stellplätze werden durch den Vorhabenträger auf dem Grundstück Berliner Straße 1 – Flurstück 65/6 bereitgestellt. Diese Stellplätze sind dauerhaft zu erhalten. Somit stehen den insgesamt 5-6 Wohneinheiten rechnerisch ca. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit zur Verfügung.

Die Größe der Gemeinschaftstellplatzanlage im Plangeltungsbereich beträgt ca. 123 m² inklusive der Zufahrtsflächen.

Zur teilweisen Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens innerhalb des Plangeltungsbereiches sind die Gemeinschaftsstellplätze und die Zufahrt mit wasserdurchlässiger Bodenbefestigung zu versehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl

Die GRZ beträgt 0,4. Das Grundstück soll gut ausgenutzt werden können. Der Stadt Uetersen geht es um die städtebauliche Nachverdichtung und um die Schaffung zusätzlichen attraktiven und bezahlbaren Wohnraumes innerhalb des Siedlungsbereiches.

Die GRZ wird nach § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen eine Überschreitung der GRZ um bis zu 65 % zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Das ist erforderlich, um die benötigten Stellplätze und Zuwegungen auf den Grundstücken unterbringen zu können. Die Abweichung von der generellen Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO (Überschreitung bis 50%) ist in diesem Falle zulässig, weil die Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässiger Pflasterung zu befestigen sind und sich dadurch geringere Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens ergeben. Außerdem wäre die Einhaltung der Grenzen mit einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung verbunden - § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO.

4.2.2 Baugrenzen

Die festgesetzte Baugrenze ist so gefasst, dass das geplante Mehrfamilienhaus dort errichtet werden kann. Die Baugrenze erlaubt auch geringfügige Lageverschiebungen, die das Vorhaben und den städtebaulichen Charakter des Baugebietes nicht wesentlich verändern. Außerdem ist durch die Lage des Baufensters die Verschattung des nördlich angrenzenden Grundstücks minimiert. Der geplante Baukörper wurde dafür im östlichen Teil des Baugrundstücks vorgesehen.

Der Abstand der Baugrenzen zu den Flurstücksgrenzen der Nachbargrundstücke beträgt im nördlichen, östlichen und südlichen Teil mindestens 3,00 m. Im westlichen Teil variiert die Baugrenze von 7,27 m bis 8,11 m.

Die Baugrenze wurde eng an dem geplanten Baukörper ausgerichtet. Damit z.B. Dachüberstände oder Eingangsüberdachungen ermöglicht werden können, wurde festgesetzt, dass untergeordnete Gebäudeteile wie Dachüberstände oder Eingangsüberdachungen die Baugrenzen bis zu max. 1,00 m Tiefe überschreiten dürfen. Das gilt natürlich nur innerhalb der Vorgaben der Landesbauordnung, die durch diese Festsetzung nicht ausgehebelt werden können und sollen.

4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist im Planteil A festgesetzt. Sie orientiert sich an den Gebäudehöhen in unmittelbarer Umgebung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42. Durch die Festsetzung von maximal 11,50 m bleibt der städtebauliche Charakter erhalten. Gleichzeitig kann das Grundstück optimal ausgenutzt und das geplante Mehrfamilienhaus errichtet werden. Die Endhöhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens soll den Bezugspunkt nicht um mehr als 50 cm überschreiten.

Der Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe des Straßenbelages der Berliner Straße in der Mitte des Zufahrtbereiches zur gemeinschaftlichen Stellplatzanlage.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First) gemessen.

4.2.4 Vollgeschosse

Die Stadt Uetersen sieht aufgrund der innerstädtischen Lage und des Ziels der Nachverdichtung, sowie der Schaffung attraktiven und barrierefreien Wohnraums eine zweigeschossige Bebauung vor. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird daher maximal auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Der Ausbau des Dachgeschosses soll nicht unterbunden werden.

4.2.5 Bauweise

Der Gebietscharakter der umliegenden Bebauung ist überwiegend durch Einfamilienhäuser, Mehrfamilien- und Doppelhäuser geprägt.

Um diesen Charakter zu bewahren, wird in dem Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

4.3 Bindungen für Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

An der südlichen Grenze des Plangeltungsbereiches befindet sich eine dichte ortsbildprägende Rotbuchenhecke. Zum Schutz dieser Hecke wurden in diesem Bereich eine Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Damit soll außerdem erreicht werden, dass das Baugebiet und die im Erdgeschoss geplanten Terrassen durch Gehölzstreifen von der südlich angrenzenden Berliner Straße optisch abgeschirmt wird.

Innerhalb der Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Rotbuchenhecke zu erhalten. Bei Ausfall einzelner Gehölze innerhalb der Hecke ist mit Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) nachzupflanzen.

Die Hecke ist in der Höhe und besonders in der Breite stark durchgewachsen und bedarf dringend eines Pflegeschnittes.

5. Gestalterische Festsetzungen

5.1 Einleitung

Die Stadt Uetersen verzichtet im Plangeltungsbereich im Wesentlichen auf gestalterische Vorgaben.

Vorgaben, die erforderliche Umbauten oder energetische Sanierungen behindern könnten, sollen nicht gemacht werden. Lediglich die Art und Form von Werbeanlagen sowie die Dachform sollen geregelt werden.

5.2 Werbeanlagen

Innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes sind freiberufliche und gewerbliche Tätigkeiten zulässig, die den Wohncharakter des Gebietes nicht verändern. Werbeanlagen für solche Tätigkeiten sollen nur direkt am Gebäude und dort nur im

Eingangsbereich angebracht werden. Zulässig sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m - gemessen bis zur Oberkante Schild - über der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Die Größe der Werbeanlagen wird auf max. 40 x 60 cm beschränkt. Reflektierende, selbstleuchtende, blinkende und sich bewegende Werbeträger sind wegen ihres Störungseffektes im Wohngebiet ebenfalls ausgeschlossen. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Verkaufs- und Bauschilder während der Bauphase der Gebäude.

5.3 Dachform

Um eine gebietsverträgliche Gestaltung zu erreichen und um eine dreigeschossige Wirkung des Gebäudes zu verhindern, wird als verbindliche Dachform ein Satteldach festgesetzt. Der First des Daches soll in Ost-West-Ausrichtung verlaufen. Dadurch wird die Verschattung des nördlich angrenzenden Grundstücks minimiert. Zur Klarstellung ist im Planteil A eine **Firstlinie** festgesetzt. Geringe Abweichungen dieser Firstlinie in Richtung Norden und Süden von bis zu 1,5 m sind im Rahmen der Ausführungsplanung zulässig. Von der Festsetzung dieser Firstlinie sind untergeordnete Firse (Gauben, Erker, Eingangsbereiche) ausgenommen.

6. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Der Plangeltungsbereich wird von der Berliner Straße erschlossen. Das Grundstück wird fußläufig über die gemeinschaftliche Stellplatzanlage bis zum Zugangsbereich im nördlichen Teil des Grundstücks erschlossen.

In etwa 180 m Entfernung in südlicher Richtung befindet sich eine Bushaltestelle in der Wassermühlenstraße. Eine weitere Bushaltestelle befindet sich in etwa 140 m in nördlicher Richtung in der Straße Kleiner Sand. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist damit gegeben.

7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Nutzung und Erweiterung des kommunalen Leitungssystems.

Die **Strom-, Wasser- und Gasversorgung** erfolgt durch Nutzung und Erweiterung der vorhandenen Zuleitungen innerhalb der Berliner Straße.

Das gleiche gilt für das **Telekommunikationsnetz**, hier Deutsche Telekom AG.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt entsprechend der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Am nördlichen Rand des Plangeltungsbereiches ist eine

gemeinschaftliche Müllplatzanlage vorgesehen, auf der die Mülltonnen zur Befüllung stehen. Zur Abholung sind die Müllbehälter an der Berliner Straße zu platzieren.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz durch die Abwasserentsorgung Uetersen GmbH.

Die Ableitung des **Niederschlagswassers** erfolgt in den Regenwasserkanal in der Berliner Straße. Aufgrund der hydraulischen Auslastung des Regenwasserkanals darf die bisherige Einleitmenge, welche durch die vorhandene Bebauung des ehemaligen Wohnhauses verursacht wurde, nicht überschritten werden. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser muss mithilfe geeigneter Maßnahmen (Schächte, Sickerboxen, Versickerungsmulden, Regenwasserrückhaltebecken etc.) auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden. Eine enge Abstimmung mit der Abwasserentsorgung Uetersen GmbH hat daher im Rahmen der Ausführungsplanung zu erfolgen.

Zur teilweisen Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens innerhalb des Plangeltungsbereiches sind die Gemeinschaftsstellplätze und die Zufahrten mit wasserdurchlässiger Bodenbefestigung zu versehen.

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt über vorhandene Unterflurhydranten in der näheren Umgebung. Ein Löschwasserhydrant befindet sich an der südöstlichen Ecke des Plangeltungsbereiches.

8. Immissionsschutz

8.1 Lärmschutz

Gemäß Zählungen, die im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans der Stadt Uetersen aus dem Jahr 2007 durchgeführt wurden, ist für die an den Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 angrenzende Berliner Straße mit einem geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Prognosen für das Jahr 2025 zeigen ein Verkehrsaufkommen von 1000 Kfz/24h.

Aufgrund dieser Erhebungen ist kein Schallimmissionsgutachten erforderlich. Entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen sind daher im Bebauungsplan nicht notwendig.

9. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB u.a. den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern, insbesondere in der Stadtentwicklung. Die Erfordernisse des Klimaschutzes sollen durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, und durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, berücksichtigt werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Dem wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 42 in nachfolgend dargestellter Weise gerecht:

- Es gibt keine Gestaltungsvorgaben, so dass umweltfreundliche Bauweisen und innovative Techniken der Energiegewinnung und –nutzung verwendet werden können. Damit ist eine unter Umwelt- und Klimaschutzgesichtspunkten optimale Gestaltung der Gebäude möglich.
- Die vorgesehene, kompakte Siedlungsstruktur vermeidet unnötige Bodenversiegelung.
- Die zulässige Bauweise macht den Einsatz energieeffizienter Wärmeversorgungssysteme rentabel, der Bedarf an Heizenergie ist geringer als bei Einzelhäusern.
- Es ist eine Dachneigung zulässig, die eine optimale Wärmedämmung ermöglicht. Es besteht eine gute Nutzungsmöglichkeit für Energiegewinnung.
- Die geplante Ausrichtung des Gebäudes nach Süden ist aus energetischer Sicht besonders vorteilhaft.

Seit einigen Jahren gibt es immer häufiger Wetterextreme zu beobachten. Dazu gehören Starkregenereignisse, bei denen die Wassermengen nicht schnell genug versickern oder von der Kanalisation aufgenommen werden. Um die geplanten Gebäude vor dem Wassereintritt von außen zu schützen, darf der Erdgeschossfertigfußboden bis zu 50cm über dem Straßenniveau liegen.

10. Altlasten

Nach Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem durch den Fachdienst Umwelt – Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg vom 01.06.2016 liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise und Informationen auf eine altlastenverdächtige Fläche oder Altlast sowie auf eine Fläche mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. eine Verdachtsfläche vor.

Aufgrund der bestehenden Wohn- und Gartennutzung des Grundstücks durch ein Einfamilienhaus, ist nicht mit dem Vorhandensein von Altlasten zu rechnen. Ein Altlastengutachten ist daher nicht erforderlich.

11. Natur- und Artenschutz

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 erfolgt im beschleunigten Verfahren. Es wird daher kein Umweltbericht erstellt. Unabhängig davon sind die Belange des Natur- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 ist mit einem Wohngebäude bebaut. An Nebenanlagen sind die mit Gehwegplatten befestigte Grundstückszufahrt, der gepflasterte PKW-Stellplatz (Betonverbundpflaster) und mehrere mit Gehwegplatten befestigte Wege vorhanden. Die Freiflächen wurden als Gartenland genutzt.

Am 24.8. und am 06.10.2016 erfolgten Geländebegehungen. Am südlichen Rand des Grundstückes befindet sich eine Rotbuchenhecke. Auf dem Grundstück befinden sich verschiedene *Gehölze*.

Laubbäume:

Quercus robur Stammdurchmesser ca. 18 cm	Stieleiche
Prunus caresifera nigra	Blutpflaume
Prunus cerasus	Schattenmorelle
Ilex	Stechplame
Malus spec.	Apfel (verkrüppelt),

Nadelgehölze:

versch. Picea-Arten	Fichten
Pinus spec.	Kleine Kiefer in Zierform
Cupressus	Zypresse
Eibe	Taxus
Thuja	Lebensbaum

und Gartenziergehölze: Rhododendron, Kirschlorbeer, Feige, Mahonie, Ginster, Clematis, Liguster u.a.

Im Übrigen sind die nicht versiegelten Flächen mit Rasen bedeckt. Hinweise auf seltene oder geschützte Pflanzenarten ergaben sich nicht.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches ist zu klein, um als Nahrungshabitat von Fledermäusen eine Rolle zu spielen. Sie liegt auch nicht innerhalb einer durch Leitlinien markierten Flugstrecke von Fledermäusen. Spalten in der Rinde der Bäume, die als Tagesverstecke dienen könnten, können nicht ausgeschlossen werden. Zwischen Anfang Dezember und Ende Februar ist eine solche Nutzung auszuschließen. Sollten diese Bäume außerhalb dieses Zeitraumes gefällt werden müssen, ist vorab eine fachkundige Einschätzung einzuholen.

Die Laubbäume, Nadel-, Gartenziergehölze und die Hecke werden Brutvögel beheimaten. Derartige Nistmöglichkeiten gibt es auch in der Umgebung des Plangeltungsbereiches. Sollten während der späteren Baumaßnahmen hier

vorübergehend keine Vögel brüten können oder wollen, gibt es ausreichend Ausweichmöglichkeiten. Bodenbrüter sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangeltungsbereiches und der dadurch fehlenden Fluchtdistanz nicht zu erwarten.

Es gibt auch keine Hinweise auf das Vorkommen anderer streng geschützter Arten.

Da nach vorliegenden Erkenntnissen nicht von einer Störung oder Beeinträchtigung streng oder besonders geschützter Arten auszugehen ist, wurde auf einen gesondert erstellten artenschutzfachlichen Beitrag verzichtet.

12. Kosten und Finanzierung

Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich im Privateigentum. Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 und die Kosten für die zusätzliche Erschließung der Flächen.

Durch die Bebauung des Grundstücks ist mit einer Erhöhung der Einwohnerzahl zu rechnen. Dabei können die vorhandenen sozialen Einrichtungen in Anspruch genommen werden. Die zusätzliche Erhöhung der Einwohner trägt dazu bei, die vorhandenen Einrichtungen besser auszunutzen.

13. Flächenbilanzierung

Flächennutzungen im Plangeltungsbereich	
Festsetzung	Fläche in m²
Allgemeines Wohngebiet	595
darin enthalten:	
- Gemeinschaftstellplatzanlage	123
- gemeinschaftliche Müllplatzanlage	5
Summe = Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches	595

14. Eigentumsverhältnisse

Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich in Privateigentum.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42
der Stadt Uetersen

Diese Begründung wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 26.06.2017 gebilligt.

Stadt Uetersen, den

Die Bürgermeisterin