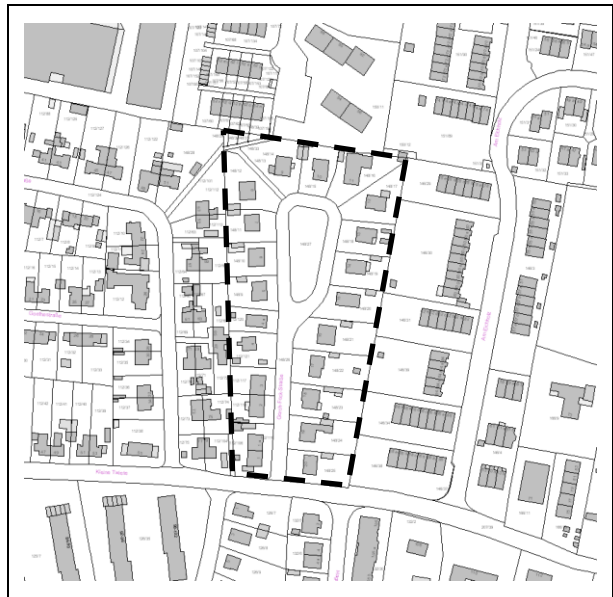




# STADT UETERSEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 8 / 1. ÄNDERUNG

**FÜR DAS GEBIET:  
„Gorch-Fock-Straße“**



**BEGRÜNDUNG**

**STAND 27.10.2016**

# STADT UETERSEN

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 8 - 1. ÄNDERUNG**

### **INHALTSVERZEICHNIS:**

- 1.0 Allgemeines zum B-Plan 8**
- 2.0 Beschreibung des Änderungsbereiches,  
1. Änderung**
- 3.0 Planungsanlass und Planungsziele**
- 4.0 Städtebauliche Maßnahmen**
- 5.0 Natur und Umwelt / Artenschutz /  
Klimaschutz**

## 1.0 ALLGEMEINES ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 8

---

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 8 wurde im März 1964 genehmigt und ist am 11.03.1964 in Kraft getreten. Dieser Bebauungsplan beinhaltet das gesamte Quartier der Gorch-Fock-Straße mit Ausnahme des vorderen westlichen Teils. Planungsziel war die Ausweisung von weiteren Bauplätzen für Eigenheime für bauwillige Siedler in einem „Reinen Wohngebiet“ (WR).

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in einem Reinen Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO. Es ist die offene Bauweise festgelegt worden und es wurden verbindliche und unverbindliche Gebäudegrenzen festgelegt sowie Flächen für Garagen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist für das Reine Wohngebiet allgemein nur als eingeschossige Bauweise zugelassen.

Der Bebauungsplan enthält weiterhin Festsetzungen über gestalterische Vorgaben zu Dächern (max. 30° und rote oder braune Dachziegel) und zu der Außenhaut (heller Putz oder helle Verblender) sowie zu Garagen (nur massive Außenwände) und der Trinkwasserversorgung.

Diese textlichen Festsetzungen sollen zukünftig nicht für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 8 übernommen werden, weil sie nicht mehr zeitgemäß sind und weil es in diesem Quartier bereits Abweichungen und Befreiungen gegeben hat, so dass die beabsichtigte Einheitlichkeit schon jetzt nicht mehr vorhanden ist.

## 2.0 BESCHREIBUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES, 1. ÄNDERUNG

---

Der Änderungsbereich betrifft das gesamte Wohn-Quartier beginnend bei der Einfahrt der Gorch-Fock-Straße von der Kleinen Twiete. Somit wird das Plangebiet, wie folgt definiert:

„Nördlich der Kleinen Twiete, östlich der Wohnbebauung der Heinrich-Heine-Straße, westlich der Wohnbebauung der Straße Am Eichholz, und südlich des Stichweges Esinger Steinweg.“

Die Flächengröße beträgt ca. 20.450 m<sup>2</sup>.



Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 8 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB durchgeführt werden, weil es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und somit das beschleunigte Verfahren gewählt werden kann. Auf eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes kann verzichtet werden.

### 3.0 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

---

Planungsanlass ist der Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern, der im Ausschuss für Bau-, Umwelt- und Verkehrswesen am 10.09.2015 mehrheitlich gefasst wurde.

Die Siedlung „Gorch-Fock-Straße“ ist geprägt durch eine typische Siedlungsbebauung mit Satteldächern (45 Grad Dachneigung) und eingeschossiger Bauweise, überwiegend traufständig angeordnet und erschlossen von der Gorch-Fock-Straße, die mit einer Wendeschleife zugeführt wird auf die Kleine Twiete.

Die 1. Änderung soll großzügige Baugrenzen erhalten und den Siedlungscharakter des Plangebietes garantieren.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für mögliche Erweiterungen, Anbauten und Gebäude in zweiter Bauflucht in diesem Quartier.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Darlegung vom 14.10.2015 bis 28.10.2015) sind keine Stellungnahmen von Interessierten eingegangen.

### 4.0 STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN

---

#### **NUTZUNGSART**

Das Quartier wird entsprechend dem gültigen Flächennutzungsplan und der zugrundeliegenden Originalfassung des Bebauungsplanes Nr. 8 als Reine Wohnbaufläche „WR“ gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die im § 3 Abs. 3 BauNVO für das „Reine Wohngebiet“ aufgeführt sind, sollen für diesen Bereich ausgeschlossen werden, weil der bestehende Gebietscharakter durch die dort genannten Nutzungen gefährdet wäre.

- GRUNDFLÄCHENZAHL** Die Grundflächenzahl von 0,3 im Reinen Wohngebiet WR ist gegenüber der Originalfassung neu aufgenommen worden und entspricht der typischen Ausnutzung im Stadtgebiet Uetersen und liegt innerhalb des zulässigen Rahmens der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- Bei vorhandenen Grundstücksgrößen von ca. 500 bis 1050 m<sup>2</sup> können demnach bebaute Flächen von 150 bis 315 m<sup>2</sup> erzielt werden.
- VOLLGESCHOSSE** Die Anzahl der Vollgeschosse ist im WR-Gebiet bei maximal 1 Vollgeschoss festgelegt worden, weil diese Höhe in der Umgebung vorhanden ist und somit dem Ortsbild in diesem Bereich entspricht.
- BAUWEISE** In dem Reinen Wohngebiet wird die offene Bauweise gewählt, weil Gebäudelängen über 50 m untypisch für diesen Bereich des Stadtgebietes wären. Einzelhäuser dürfen demnach bis zu einer maximalen Länge von 50 m errichtet werden.
- GRÜNFLÄCHE  
KINDERSPIELPLATZ** Im Zentrum des B-Plan-Gebietes befindet sich eine Grünfläche mit einem Baumbestand die erhalten bleiben soll und die als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt wird. Dabei werden vier gekennzeichnete Bäume als „zu erhalten“ festgesetzt. Es handelt sich jedoch real um eine Grünfläche, auf der gespielt werden kann, auch wenn entsprechende Geräte fehlen. Die Grünfläche hat eine Größe von 1145 m<sup>2</sup>.
- GARAGEN, CARPORTS,  
STELLPLÄTZE UND  
NEBENANLAGEN** Im Text ist festgesetzt worden, dass Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, allerdings muss ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 3,00 m als Stauraum bzw. Abstandsfläche eingehalten werden.
- ALTLASTEN**  
**Hinweis:** Ergeben sich bei Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen und/oder eine Altlast, so ist dieses der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg (Herrn Krause, Tel. 04121- 45 02 22 86, r.krause@kreis-pinneberg.de ) unverzüglich nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes mitzuteilen, so dass Maßnahmen zur Gefährderrmittlung und/ oder Gefahrenabwehr nach dem Bodenschutzrecht eingeleitet werden können.

## 5.0 NATUR UND UMWELT / ARTENSCHUTZ / KLIMASCHUTZ

---

### UMWELTPRÜFUNG

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 8 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB durchgeführt, deshalb kann auf eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

### ARTENSCHUTZ

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG v. 29.07.2009) sind die Bedingungen im Sinne des Naturschutzes für Vorhaben (Aufstellung von Bauleitplänen) enthalten.

Der § 44 BNatSchG enthält den Artenschutz, der für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen aufführt. Von besonderer Bedeutung sind alle Tierarten, die gemeinschaftsrechtlich geschützt sind wie z.B. alle europäischen Vogelarten (nach EU-Vogelschutzrichtlinie) sowie die Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (z.B. alle Fledermäuse, viele Amphibien, Zauneidechse, Haselmaus, Eremit (in Baumhöhlen lebender Käfer).

Die Vorkommen der europäisch geschützten und national streng geschützten Tierarten beschränken sich bei den Vögeln im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen voraussichtlich auf eine Reihe häufiger und ungefährdeter Brutvogelarten (nach EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten geschützt). Insgesamt ist die Vogelwelt des Plangebietes als ungefährdet und typisch einzustufen. Das Vorkommen gefährdeter Arten ist nahezu ausgeschlossen. Die Gartenstrukturen bleiben im Wesentlichen erhalten, um den Lebensraum der europäisch geschützten Vögel zu sichern.

Das Vorkommen von Amphibien-Arten des Anhangs IV-FFH-RL (streng geschützte Amphibien wie Moorfrosch oder Kammmolch) ist im Plangebiet ebenfalls nicht wahrscheinlich, weil keine zentralen Lebensstätten, zum Beispiel „Teiche“ vorhanden sind. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Lebensräume von geschützten Amphibien nicht wesentlich beeinträchtigt.

Das Plangebiet besitzt für die europarechtlich geschützten Fledermäuse potenziell eine Funktion als Quartier.

#### Bewertung:

Das Plangebiet dient Tieren und Pflanzen als Lebensraum. Das Vorkommen europarechtlich geschützter Arten beschränkt sich voraussichtlich auf Vögel und Fledermäuse.

Durch die Erhaltung von nicht bebauten Flächen bzw. die Festlegung der zentralen Grünfläche (Kinderspielplatz) mit ca. 1145 m<sup>2</sup> im Innenbereich sind Grünstrukturen und Pflanzflächen garantiert, die dem Lebensraum von Pflanzen und Tieren weiterhin zur Verfügung stehen.

## **KLIMASCHUTZ**

Der Klimaschutz und der Umgang mit den Folgen des Klimawandels sind eine der großen Herausforderungen des 21. Jahrhunderts. Dabei nehmen die Kommunen (Städte und Gemeinden) eine zentrale Rolle ein. Sie sind sowohl Verbraucher und Vorbild als auch Berater für Bürgerinnen und Bürger und die Wirtschaft sowie Versorger mit Energie.

Städte und Gemeinden sind zudem Planungsträger und haben die Möglichkeit, über bestehende formale und informelle Planungen möglichst früh den Weg für eine energieeffiziente Planung zu ebnen und Hemmnisse abzubauen.

Als Verantwortliche für die Flächennutzungs- und Bebauungspläne haben sie die Chance wichtige Rahmenbedingungen für den Klimaschutz und die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in vielen Bereichen vorzugeben.

Im Bebauungsplan ist es möglich, eine flächensparende Bauweise vorzugeben, die kompakte Baustrukturen beinhaltet. Kompakte Baustrukturen (Je kompakter die Bauweise desto geringer der Heizenergiebedarf) bewirken eine Nutzungs- und Wärmedichte, die den Einsatz energieeffizienter Wärmeversorgungssysteme rentabel macht.

Dieses ist mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 gewährleistet, da die Grundflächenzahl zwar kompakte Bauweisen und Nachverdichtung ermöglicht, aber den Versiegelungsgrad im Verhältnis gering hält.

## **GRÜNORDNUNG**

Auf der betroffenen Änderungsfläche ist ein Baumbestand festzustellen. Gemäß Planung wird die zentrale Grünfläche erhalten bleiben und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt, dabei werden vier gekennzeichnete Bäume als „zu erhalten“ festgesetzt.



Abb. 2 - Luftbild des Wohngebietes Gorch-Fock-Straße



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

Uetersen, den .....

Die Bürgermeisterin

Siegel

Aufgestellt, Uetersen, den 27.10.2016