



# STADT UETERSEN

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 20

### FÜR DAS GEBIET:

„NÖRDLICH DES TORNESCHER WEGES, ÖSTLICH DER WOHNBEBAUUNG LESEKAMPSTRASSE, SÜDLICH DES FLURSTÜCKES 6/22, WESTLICH DER FLURSTÜCKE 6/50 UND 6/21 NÖRDLICH EINER BEBAUUNGSTIEFE VON CA. 40 M“



**BEGRÜNDUNG**

**STAND 02.09.2004**

# STADT UETERSEN

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR.20

**VORHABENTRÄGER:**

Sönke und Torsten Kühl GbR

Großer Wulfhagen 26  
25436 Uetersen

**AUFTRAGNEHMER:**

**ATW**

**Architektur + Stadtplanung**

**Thomas Wehrmann**

Büroadresse:

Klostersande 21, 25336 Elmshorn

Tel. 04121-461157, Fax. 04121-461151

**BEARBEITER:**

Thomas Wehrmann

**BEARBEITUNGSSTAND:**

Entwurf 02.09.2004

## PLANUNGSSTAND

TÖB- BETEILIGUNG	1. AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN

**INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>1.0</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	4
<b>2.0</b>	<b>Planungsanlass und Planungsziele</b>	4-5
<b>3.0</b>	<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	5
<b>4.0</b>	<b>Städtebauliches Planungskonzept</b>	5-6
<b>5.0</b>	<b>Natur und Landschaft, Eingriffsregelung</b>	6-8
5.1	▪ Eingriffsregelung allgemein	
5.2	▪ Bestandsbeschreibung	
5.3	▪ Eingriffsregelung, Bilanzierung	
<b>6.0</b>	<b>Umweltbericht</b>	8
<b>7.0</b>	<b>Städtebauliche Maßnahmen, Festsetzungen</b>	8-12
7.1	▪ Art der baulichen Nutzung	
7.2	▪ Maß der baulichen Nutzung	
7.3	▪ Bauweise	
7.4	▪ Wohnungsanzahl	
7.5	▪ Garagen, Carport, Stellplätze, Nebenanl.	
7.6	▪ Festsetzungen zum Schallschutz	
7.7	▪ Festsetzungen zur Grünordnung	
7.8	▪ Oberflächenwasser	
7.9	▪ Gestalterische Festsetzungen	
<b>8.0</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung, Verkehr</b>	12-13
8.1	▪ Strom-, Wasser-, Gasversorgung	
8.2	▪ Telekommunikation	
8.3	▪ Müllentsorgung	
8.4	▪ Entwässerung	
8.5	▪ Brandschutz	
8.6	▪ Verkehr	
<b>9.0</b>	<b>Altlasten, Ablagerungen</b>	14
<b>10.0</b>	<b>Schallschutz</b>	14-15
<b>11.0</b>	<b>Städtebauliche Werte</b>	15

**BEGRÜNDUNG****1.0 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

## BESCHREIBUNG

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtgebietes Uetersen, nördlich des Tornescher Weges, südlich der Wohnbebauung an der Hochfeldstraße, östlich der Wohnbebauung an der Lesekampstraße im Innenbereich des Quartiers Lesekampstraße / Hochfeldstraße / Schröders Tannen / Tornescher Weg.

Der Planbereich hat eine Flächengröße von ca. 4.170 m<sup>2</sup>

Bei der Fläche handelt es sich zur Zeit um eine Innenbereichsfläche, die überwiegend als Nutzgarten von den Bewohnern der Häuser an den o.g. Straßen genutzt wird.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 umfaßt einen ersten Teilbereich des Innenbereiches, der für eine Entwicklung auch real zur Verfügung steht.

Östlich des Gebäudes Tornescher Weg 61 führt eine Grundstückszufahrt auf den ehemaligen Betriebshof des Gebäudekomplexes, der aus einem Haupthaus am Tornescher Weg und verschiedenen Nebengebäuden im Hinterhof besteht. Die Hoffläche ist gepflastert und wurde als Betriebshof für eine Rolladenfirma und später für einen Taxibetrieb genutzt.

Der nördlich anschließende Grundstücksbereich ist Brachland, das zum Teil als Nutzgarten zur Verfügung stand, einen nennenswerten Baumbestand gibt es auf der Fläche nicht.

Im Norden und im Osten sind noch weitere Innenbereichsflächen vorhanden, die in weiteren Bebauungsabschnitten entwickelt werden sollen.

## 2.0 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

---

### ANLASS

Die bislang wenig genutzte relativ große Innenfläche des Quartiers eignet sich hervorragend für eine Nachverdichtung und Entwicklung eines neuen Wohngebietes.

Die Grundstückseigentümer / Vorhabenträger möchten diese Fläche entwickeln und planen dort eine Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern, einem Doppelhaus und einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 12 Wohneinheiten entsprechend einem Bauungskonzept, das als Anlage 1 beigefügt ist.

Das Gebäude am Tornescher Weg 61 bleibt erhalten, lediglich ein Nebengebäude im nördlichen Bereich wird abgebrochen.

Langfristig ist jedoch geplant am Tornescher Weg eine blockartige geschlossene Bebauung mit eventuell erforderlichen Durchfahrten herzustellen, die den Innenbereich schalltechnisch vor der Lärmquelle „Straße“ schützen soll.

### PLANUNGSZIELE

Geplant ist die Erschließung der neuen Wohnbaufläche über die vorhandene Grundstückszufahrt und die Entwicklung von 12 Wohneinheiten in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Das Bauvorhaben soll im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch realisiert werden; Vorhabenträger für die geplanten Maßnahmen ist die

Sönke und Torsten Kühl GbR  
Großer Wulfhagen 25  
25436 Uetersen

Um die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen, wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 betrieben.

Für den gesamten Innenbereich hat die Stadt Uetersen ein städteplanerisches Gesamtkonzept erstellt, in dem die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 als erster Bauabschnitt realisiert werden soll. Alle weiteren Bebauungsgebiete sollen ebenfalls aus dem Gesamtkonzept entwickelt werden.

### 3.0 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

---

Der zur Zeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Uetersen (gemeinsamer F-Plan Uetersen / Tornesch / Moorrege / Heidgraben) stellt für dieses Quartier ein Allgemeines Wohngebiet dar, das in der Realität auch so vorhanden ist.

Der neue vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Uetersen für das Plangebiet entwickelt sich folglich aus dem Flächennutzungsplan.

Der Landschaftsplan der Stadt Uetersen stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche mit mittlerem bis hohem Grünflächenanteil dar..

### 4.0 STÄDTEBAULICHES PLANUNGSKONZEPT

---

Aus dem Planungsziel „Entwicklung einer Wohnbebauung“ aus dem F-Plan Uetersen ergibt sich die Darstellung einer „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 BauNVO für das Plangebiet.

Die geplanten maximal 12 neuen Wohneinheiten sind Bestandteil dieser Wohnbaufläche, die geprägt ist durch die umliegenden Nutzungen, die einem typischen Allgemeinen Wohngebiet entsprechen.

Grundlage für die geplante Bebauung soll eine gute Flächenausnutzung sein, so dass eine abgestufte Bauweise Bauweise und eine Ausnutzung der Grundflächenzahl bis zur Maximalgrenze von 0,4 bei Wohngebieten vorgesehen wird.

Die Grundstücksgrößen werden folglich im Rahmen des Kosten- und Flächensparenden Bauens relativ sparsam gewählt, mit dem Ziel, eine Verdichtung vorzunehmen und bezahlbaren Wohnraum für Familien zu schaffen.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind von der Stadt Uetersen mit einer Zahl von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit für die Einzel- und Doppelhausbebauung festgelegt worden.

Für das Mehrfamilienhaus ist ein Nachweis von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit zu führen. Zusätzlich werden im Bereich der Verkehrsflächen mindestens 4 Besucherparkplätze angeordnet. Die Nachweise werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen sein, eine entsprechende textliche Festsetzung enthält der Teil B des Bebauungsplanes.

Die verkehrliche Anbindung ist über die bereits bestehende Grundstückszufahrt vom Tornescher Weg vorgesehen, und zwar nur für die Realisierung des ersten Bauabschnittes, denn bei Weiterführung des Gesamtkonzeptes soll die Anbindung über ein neues inneres Verkehrssystem erfolgen und die jetzige Zufahrt vom Tornescher Weg für die hintere Bebauung geschlossen werden. Im Gesamtkonzept ist die gesamte Verkehrserschließung enthalten.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 liegt das o.g. Bauungskonzept zugrunde, das der Begründung als Anlage 1 beigefügt ist und das als Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens anzusehen ist.

## 5.0 NATUR UND LANDSCHAFT, EINGRIFFSREGELUNG

---

### 5.1 EINGRIFFSREGELUNG - ALLGEMEIN

Sind aufgrund der **Aufstellung**, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren zu entscheiden.  
(§ 8a Bundesnaturschutzgesetz)

Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, soweit wie möglich, im Plangebiet selbst gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden.

Für die Plangebietsfläche ist ein separater Grünordnungsplan aufgrund der geringen Flächengröße nicht erforderlich, es wird jedoch eine Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleiches im Rahmen eines grünordnerischen Fachbeitrages ( Pkt. 5.3. ) vorgenommen.

### 5.2 BESTANDS- BESCHREIBUNG

Das Plangebiet ist zur Zeit nur im Straßenbereich am Tornescher Weg bebaut Wohn- und Geschäftsgebäude bzw. mit Nebengebäuden im Hofbereich.

Der nördliche Innenbereich ist nicht bebaut und wird zur Zeit als Gartenfläche genutzt.

Die Flächengröße der Versiegelung durch die bestehende Bebauung ( 610 m<sup>2</sup> ) und durch die befestigte Hoffläche ( 495 m<sup>2</sup> ) im Bestand beträgt insgesamt 1105 m<sup>2</sup>.

Ein nennenswerter Baumbestand ist nicht zu verzeichnen.

### 5.3 EINGRIFFSREGELUNG BILANZIERUNG

Im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist entsprechend der Planung für Gebäude einschließlich Zuschlag für Zufahrten, Stellplätze und Garagen eine Fläche von ca. 1.476,00 m<sup>2</sup> versiegelt, bei einer GRZ von 0,4 und einem anrechenbaren Erhöhungsfaktor von 50%, also 0,2.

Für Verkehrsflächen und Privatwege wird eine Fläche von 1010 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen, während für private Grünflächen (Festgesetzte Grünflächen) eine Fläche von 710 m<sup>2</sup> anzurechnen ist. Die Privatgärten (Ziergärten) weisen eine Fläche von 954 m<sup>2</sup> auf.

Die versiegelten Flächen Bestand / Planung stehen demnach im Verhältnis 1103 / 1615 m<sup>2</sup>, die Grünflächen einschließlich der Privatgärten betragen neu 1664 m<sup>2</sup> im Gegensatz zu 3047 m<sup>2</sup> vorher.

<b>Tabelle Neuplanung</b>	<b>Fläche</b>	<b>GRZ</b>	<b>Komp. Faktor</b>		
Gesamtfläche Neu	<b>4150</b>				
Bebauung Quartier A	630	0,4	252,0	0,5	126,00
zusätzl. Versiegelg.	630	0,2	126,0	0,5	63,00
abzgl. Entsiegelung	421		-421,0	0,5	-210,50
Bebauung Quartier B	680	0,4	272,0	0,5	136,00
zusätzl. Versiegelg.	680	0,2	136,0	0,5	68,00
Bebauung Quartier C	1150	0,4	460,0	0,5	230,00
zusätzl. Versiegelg.	1150	0,2	230,0	0,5	115,00
Verkehrsflächen und Stellpl.	1010		1010,0	0,3	303,00
abzgl. Entsiegelung	495		-495,0	0,3	-148,50
<b>Summe Kompens.bed.</b>				<b>m<sup>2</sup></b>	<b>830,50</b>
Grünflächen (Ausgleichsfl.)	710			<b>m<sup>2</sup></b>	<b>710,00</b>
<b>Restkompensationsbedarf</b>				<b>m<sup>2</sup></b>	<b>120,50</b>

Der Versiegelungsgrad beträgt bei der neuen Planung 25,1%. Aufgrund der Bebauung ist gemäß grünordnerischem Fachbeitrag (Pkt. 5.3) ein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden der neuen Planung von 830,50 m<sup>2</sup> zu verzeichnen.

Die Daten der Bilanzierung sind der Tabelle „Städtebauliche Werte“ (Punkt 11.0) zu entnehmen.

Aufgrund der innerstädtischen, allseitig umbauten Lage des Plangebietes, der Schaffung von privaten Grünflächen und der Pflanzgebote ist eine maximale Ausgewogenheit zwischen Bebauung und Grünbereich erzielt worden.

Der Ausgleichsflächenbedarf ist auf dem Baugrundstück nicht vollständig möglich, daher wird zusätzlich für den Restkompensationsbedarf von 120,50 m<sup>2</sup> eine zweckgebundene Ausgleichszahlung auf das Ökokonto der Stadt Uetersen empfohlen.

Die Verpflichtung zur Zahlung des Ausgleichsbetrages ist in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu übernehmen.

Die Höhe der Zahlung würde bei einem Ansatz von 3,- € pro m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche 352,- EUR betragen.

## 6.0 UMWELTBERICHT

---

Gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ( UVPG ) vom 19.09.2001 ist nach Nr. 18.7 der Anlage 1 für Städtebauprojekte mit einer zulässigen Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG durchzuführen.

Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> wird bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Uetersen nicht erreicht, so dass weder eine UVP noch eine Vorprüfung erforderlich ist.

## 7.0 STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN; FESTSETZUNGEN

---

### 7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet wird entsprechend dem Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ( § 4 BauNVO ) ausgewiesen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, weil die dort aufgeführten Nutzungen nicht dem Charakter des Innenbereiches entsprechen würden.

### 7.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt.

### GRUNDFLÄCHENZAHL

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 wird eine Grundflächenzahl GRZ 0,4 als Höchstgrenze festgeschrieben, weil im Rahmen des flächensparenden Bauens eine optimale Ausnutzung des Baugrundstückes erreicht werden soll.

Gleiches gilt auch für die Festsetzung der Vollgeschosse als Höchstmaß, die eine effektive Nutzung der Ebenen garantiert.

## **VOLLGESCHOSSE**

Das Dachgeschoss im Quartier B kann ein Vollgeschoss sein, muss aber als Staffelgeschoss im Sinne der Landesbauordnung Schleswig-Holstein ausgebildet werden, weil im Innenbereich eine volle Dreigeschossigkeit plus Dachgeschoss vermieden werden soll.

Zusätzlich sind Höhenfestsetzungen getroffen worden, um die Verhältnismäßigkeit der Bebauung zu garantieren. Hierzu dienen Systemschnitte für das Quartier A als Grundlage zur Bemessung. (Anlage 2)

Für die zulässige Grundflächenzahl gestattet die Baunutzungsverordnung unter § 19 Abs.4 eine Überschreitungsmöglichkeit von bis zu 50% für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen, so dass sich die maximal bebaubare 0,2 erhöht.

## **HÖHE BAULICHER ANLAGEN**

Wegen der Ausnutzung in Geschossigkeit und bebaubarer Fläche wird zur Begrenzung der Baukörper in der Höhe eine maximale Gebäudehöhe (First) von 12,00 m und eine Traufhöhe von 9,00 m im Quartier B festgelegt sowie eine Gebäudehöhe von 16,00 m und eine Traufhöhe von 10,00 m bei der dreigeschossigen Bebauung im Quartier A.

Für das Quartier C wird keine Festlegung getroffen, da es sich um eine eingeschossige Bauweise handelt, die entsprechend der Landesbauordnung auszubilden ist.

## **7.3 BAUWEISE**

Für die Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt, so dass Einzelhäuser bis maximal 50 m Gebäudelängen errichtet werden können.

## **BAUGRENZEN**

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgelegt, die die Umsetzung des Bebauungskonzeptes (Anlage 1) und die Raumbildung des Innenbereiches garantieren sollen.

## **GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN**

Zur Sicherung der beabsichtigten Planung werden Mindestgrundstücksgrößen von 400 m<sup>2</sup> für die Einzelhausbebauung und 300 m<sup>2</sup> für die Doppelhausbebauung festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass Abweichungen von der Planung durch andere Aufteilung von Grundstücken nicht zu ungewollten Verdichtungen bei Teilflächen führt.

## **TEILUNG**

Darüber hinaus wird die Teilung von Grundstücken gemäß § 19 BauGB als genehmigungspflichtig festgesetzt, um der Stadt eine Einflussnahme auf die Planung zu garantieren.

## **7.4 WOHNUNGSANZAHL**

Da das Planungskonzept auf einer maximalen Anzahl von 12 Wohneinheiten (plus 2 Nutzungseinheiten für den Bestand) basiert, für die die Infrastruktur einschließlich der Kfz-Stellplätze genau abgestimmt wurde, soll vermieden werden, dass die Anzahl der Wohnungen durch weitere Unterteilung der Wohneinheiten z.B. durch Einliegerwohnungen erhöht wird.

## **7.5 GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**

Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, beziehungsweise Stellplätze sind zusätzlich in den gesondert gekennzeichneten Flächen möglich..

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze wird mit einer Zahl von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit bei der Einzel- und Doppelhausbebauung im Quartier C fixiert, weil in der Realität heute jede Familie mindestens 1 Kraftfahrzeug besitzt und weil für Besucher zusätzlich Parkraum im Bereich der Verkehrsflächen vorgehalten werden soll.

Für die Mehrfamilienhausbebauung – Quartier B – und für den Bestand am Tornescher Weg – Quartier A - wird eine Richtzahl von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgelegt, zusätzlich sind mindestens 4 Besucherparkplätze in der Verkehrsfläche angeordnet worden.

## **7.6 FESTSETZUNGEN ZUM SCHALLSCHUTZ**

Für die Bebauung sollen besonders Bauteile wie Wände, Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit baulichem Schallschutz hergestellt werden, so dass die bewerteten Schalldämmmaße eingehalten werden. (DIN 4109 Teil 5)

Dazu sind Lärmpegelbereiche mit entsprechenden Abständen zur Straßenmitte festgesetzt worden.

Die Werte sind durch überschlägige Ermittlung anhand von Tabellen zur Ermittlung von Abständen zur Straßenmitte gewählt worden und stehen in Abhängigkeit zur Klassifizierung der Straße und zu den DTV-Werten der letzten Verkehrszählung (s. Pkt. 10.0)

Die Grundrissgestaltung der Wohnungen ist so zu wählen, dass mindestens die Fenster eines Raumes zum dauernden Aufenthalt von Menschen zur von der Straße abgewandten Gebäudeseite gelegen sind

Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, für die ein baulicher Schallschutz erforderlich ist, sind mit schalldämmenden Lüftungen zu versehen. Die Belüftung ist auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Beide Festsetzungen sind getroffen worden, um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gerecht zu werden und um ein Optimum an Schallschutz für die verschiedenen Bereiche zu erzielen.

Zwischen der Stellplatzfläche, die im Norden an das Quartier A grenzt und dem bestehenden Baugrundstück wird aus Gründen des Schallschutzes gegenüber dem Wohngebäude eine Schallschluckwand errichtet und die gesamte Stellplatzzeile wird als Carport (also mit Überdachung) hergestellt.

## **7.7 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**

Das Plangebiet erhält im Randbereich zum Norden und Westen Grünflächen (privat) in einer Tiefe von bis zu 5,0 m mit einem Pflanzgebot, die mit einer Bepflanzung versehen werden und die dauerhaft als Grünzonen und Distanzbereich zur Verfügung stehen sollen.

Die Flächengröße beträgt insgesamt ca. 710 m<sup>2</sup>.

Für die privaten Baugrundstücke wird im Text bestimmt, dass pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein neuer standortgerechter Laub- oder Hochstammobstbaum zu pflanzen ist.

Durch die Baumneupflanzungen können Lebensräume für die Entwicklung von Natur und Landschaft geschaffen werden.

Für Zufahrten und Stellplätze sollen wasserdurchlässige Materialien verwendet werden, deren Abflussbeiwert maximal 0,6 betragen darf.

Zulässig ist zum Beispiel: Pflaster mit hohem Fugenanteil, bevorzugt soll Großgranitpflaster verwendet werden.

Einfriedungen von Grundstücken sind nur in Form von Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig, um das Plangebiet mit einer zusätzlichen Durchgrünung im Straßenraum zu versehen.

## **7.8 OBERFLÄCHEN- WASSER**

Das Oberflächenwasser kann an den öffentlichen Regenkanal angeschlossen werden, um jedoch die Vorfluter bzw. das Abwassernetz von Niederschlagswasser zu entlasten, kann das Dachflächenwasser, soweit die Bodenverhältnisse dieses zulassen, auf dem Grundstück zurückgehalten oder versickert werden.

Es liegt mittlerweile ein Bericht zur Baugrunderkundung und eine allgemeine Baugrundbeurteilung zum Plangebiet vor, mit dem Ergebnis, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken möglich ist, da der Dünen sand und die pleistozänen Sande eine ausreichende Durchlässigkeit haben.

Aufgrund der relativ hohen Grundwasserstände sollte die Versickerung mittels Versickerungsmulden erfolgen. Die Mulden müssten eine Tiefe von 30 cm haben und für die Planungsphase kann eine Muldenfläche von 7 m<sup>2</sup> für 100 m<sup>2</sup> Dachfläche gerechnet werden. Die tatsächliche Muldenfläche wird nach ATV A 138 berechnet.

## **7.9 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

Für Fassaden und Dächer werden gestalterische Festsetzungen getroffen, um die Einfügung der geplanten Bebauung in das Ortsbild zu gewährleisten.

So sind zum Beispiel für die Fassaden Ziegel- oder Kalksandsteinmauerwerk sowie Putzflächen oder Holzverschalung möglich.

Für die Dachflächen sind geneigte Pfannendeckungen nur in den Farbtönen rot, rotbraun, dunkelgrün, anthrazit oder Metalloberflächen vorgesehen, weil hier ortstypische Farbtöne wie hellblau und hellgrün ausgeschlossen werden sollen.

Zulässig sind auch Metalldächer, die speziell für geringe Dachneigungen geeignet sind.

Die Dachneigungen sind spezifiziert für die Hauptbaukörper und für Nebengebäude festgeschrieben worden, damit alle Belange der Bebauungsmöglichkeiten erfasst und geregelt sind.

## **8.0 ERSCHLISSUNG; VER- UND ENTSORGUNG; VERKEHR**

---

### **8.1 STROM-, WASSER-, UND GASVERSORGUNG**

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Erdgas für das Plangebiet erfolgt durch Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes. Die notwendigen Versorgungseinrichtungen werden im Plangebiet durch den Versorgungsträger hergestellt. Versorgungsträger ist die Schleswig AG, bzw. die E.ON-Hanse AG.

### **8.2 TELEKOMMUNIKATION**

Die Versorgung für Telekommunikation ist im Tornescher Weg vorhanden, der Anschluss an das bestehende Netz kann problemlos erfolgen.

### **8.3 MÜLLENTSORGUNG**

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Die Standplätze für Abfallbehälter sind an geeigneter Stelle auf den Baugrundstücken vorzusehen.

Das Plangebiet kann von der Müllabfuhr im ersten Bauabschnitt nicht befahren werden, so dass die Mülltonnen der rückwärtigen Bebauung von den Eigentümern zur Entleerung am Tornescher Weg aufgestellt werden müssen.

### **8.4 ENTWÄSSERUNG**

Die Entwässerung des Plangebiets ist im Trennsystem vorgesehen mit Anschluss an die vorhandenen Sammelleitungen im Tornescher Weg.

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch das Leitungsnetz der Stadt Uetersen dem Klärwerk Hetlingen des Abwasserzweckverbandes Pinneberg zugeleitet.

Im Plangebiet wird es angestrebt, möglichst viel Oberflächenwasser auf eigenen Grundstücken zu versickern, soweit die Bodenverhältnisse dieses zulassen.

### **8.5 BRANDSCHUTZ**

Die bestehende Zufahrt am Tornescher Weg ist mit 4,00 m Breite ausreichend, um von einem Rettungswagen RTW und von Feuerwehrfahrzeugen benutzt zu werden.

Im rückwärtigen Bereich ist eine Wendemöglichkeit in Form eines „Wendehammers“ vorhanden.

## 8.6 VERKEHR

Das Quartier wird über die bereits vorhandene Zufahrt direkt vom Tornescher Weg erschlossen, die als privater Wohnweg, mit einer Wendemöglichkeit, nach Norden fortgeführt wird.

Am Tornescher Weg wird ein Sichtdreieck für eine „Anfahrsicht“ in der Planzeichnung gekennzeichnet, (Grundlage ist die EAE 85 bei einer Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h auf der Hauptverkehrsstraße K20) da die Sichtflächen an der Einmündung zur Hauptverkehrsstraße freigehalten werden sollen.

Die Änderungen im Bereich der Markierungen von Fahrspuren auf der K20 werden in Abstimmung mit dem Fachdienst Straßenverkehr und der Stadt Uetersen durchgeführt.

Das Plangebiet ist durch die von der KViP-Kreisverkehrsgesellschaft in Pinneberg mbH im Rahmen des HW Hamburger Verkehrsverbundes betriebenen Buslinien 61 Uetersen - Uetersen Ostbahnhof - Bf. Tornesch und 62 Stadtverkehr Uetersen an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegenen Haltestellen sind Uetersen, Lesekampstraße (Buslinie 62) und Uetersen, Ossenpadd (Buslinie 61), die sich in einer Entfernung von ca. 150 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet) befinden. Die Buslinien 61 und 62 knüpfen in ihrem weiteren Verlauf an diverse weitere HW-Schnellbahn und -Buslinien an.

## 9.0 ATLASTEN / ABLAGERUNGEN

---

Altlasten oder Ablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten sich im Zuge der geplanten Baumaßnahmen Auffälligkeiten im Untergrund herausstellen, ist die Bodenschutz- und die Wasserbehörde des Kreises Pinneberg zu beteiligen.

Die fachgerechte Lagerung bzw. Entsorgung ist zu gewährleisten.

## 10.0 SCHALLSCHUTZ

---

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 sind Schallbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm von der K 20 / Tornescher Weg vorhanden, so dass im Bereich bis zu einer Tiefe von 50 m Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Die K 20 weist eine Belastung von DTV 14.000 Fahrzeugen pro Tag (24h) auf, die Geschwindigkeit beträgt 50 km/h, der LKW-Anteil beträgt ca. 3,2 % (Zählung Juni 2000). Die Straßenoberfläche besteht aus Asphalt und in direkter Nähe befindet sich die Lichtsignalanlage Tornescher Weg / Ossenpadd mit Abbiegespur.

Daher wird in großen Teilen des Plangebietes ein baulicher Schallschutz erforderlich; die jeweiligen Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung dargestellt. In diesen Bereichen sind Aufenthaltsräume mit einem baulichen Schallschutz gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 (Abschnitt 5) zu versehen.

Die Grundrissgestaltung ist so zu wählen, dass mindestens die Fenster eines Raumes zum dauernden Aufenthalt von Menschen zur von der Straße abgewandten Gebäudeseite gelegen sind, weil so Ruhebereiche für Schlaf- und Kinderzimmer gewährleistet ist.

Für Schlaf- und Kinderzimmer, für die ein baulicher Schallschutz erforderlich ist, sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen, weil die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eine ausreichende Belüftung fordern. Die Belüftung ist auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Direkt am Tornescher Weg Nr. 61 gibt es einen Gebäudebestand, der zunächst erhalten bleiben soll, für den jedoch eine Neubebauung möglich ist. Die Giebelseite zu der geplanten Zuwegung in das Plangebiet wird keine Fensteröffnungen erhalten und der hintere Gebäudeflügel wird durch eine 2,00 m hohe Schallschluckwand aus Holzelementen zur Zuwegung abgetrennt.

Das bestehende Gebäude Tornescher Weg 63 weist ebenfalls zur geplanten Zufahrt keine Fensteröffnungen auf, im nördlichen Bereich ist die Grenzbebauung mit einer geschlossenen Brandwand versehen.

Die Zufahrtssituation hat es in der Vergangenheit für den ehemaligen Betrieb und für eine gewisse Zeit auch für einen genehmigten Taxibetrieb gegeben, so dass die Beeinträchtigungen durch Kraftfahrzeuge schon jetzt Bestand haben.

---

## 11.0 STÄDTEBAULICHE WERTE

---

<b>Bestand</b>	Flächengröße		Summen	
Gesamtfläche	<b>4150,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>4150,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
davon				
Bebaute Fläche / Bestand	608,00	m <sup>2</sup>	<b>608,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Versiegelte Flächen				
Zufahrt und Hoffläche	495,00	m <sup>2</sup>		
Gartenfläche / Restfläche	3047,00	m <sup>2</sup>	<b>3047,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Planung</b>	Flächengröße			
Gesamtfläche	<b>4150,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>4150,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Bebauung Quartier A	<b>378,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		
Bebauung Quartier B	<b>408,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		
Bebauung Quartier C	<b>690,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		
<b>Summe Bebauung</b>	<b>1476,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>1476,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Versiegelte Verkehrsflächen: ( wasserdurchlässig )</b>				
Verkehrsfläche einschl. Stellplätze			1010,00	m <sup>2</sup>
			<b>1010,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Grünflächen:</b>				
Grünflächen, privat			710,00	m <sup>2</sup>
			<b>710,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Restfläche Privatgärten:</b>			<b>954,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtsumme versiegelte Flächen:</b>			<b>2486,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Grünflächen, privat (Festsetzung)			710,00	m <sup>2</sup>
Grünflächen, Privatgärten			954,00	m <sup>2</sup>
<b>Gesamtsumme Private Grünflächen + Gärten</b>			710 + 954 =	<b>1664,00</b> <b>m<sup>2</sup></b>
<b>Summe entsiegelte Flächen:</b>			421 + 495	<b>916,00</b> <b>m<sup>2</sup></b>
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>			<b>830,50</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Restkompensationsbedarf</b>			830,5 - 710	<b>120,50</b> <b>m<sup>2</sup></b>

Diese Begründung wurde von der Ratsversammlung der Stadt Uetersen in der Sitzung am 22.06.2004 durch Beschluss gebilligt.

Uetersen, den 05.09.2004

Der Bürgermeister

Siegel

Aufgestellt:

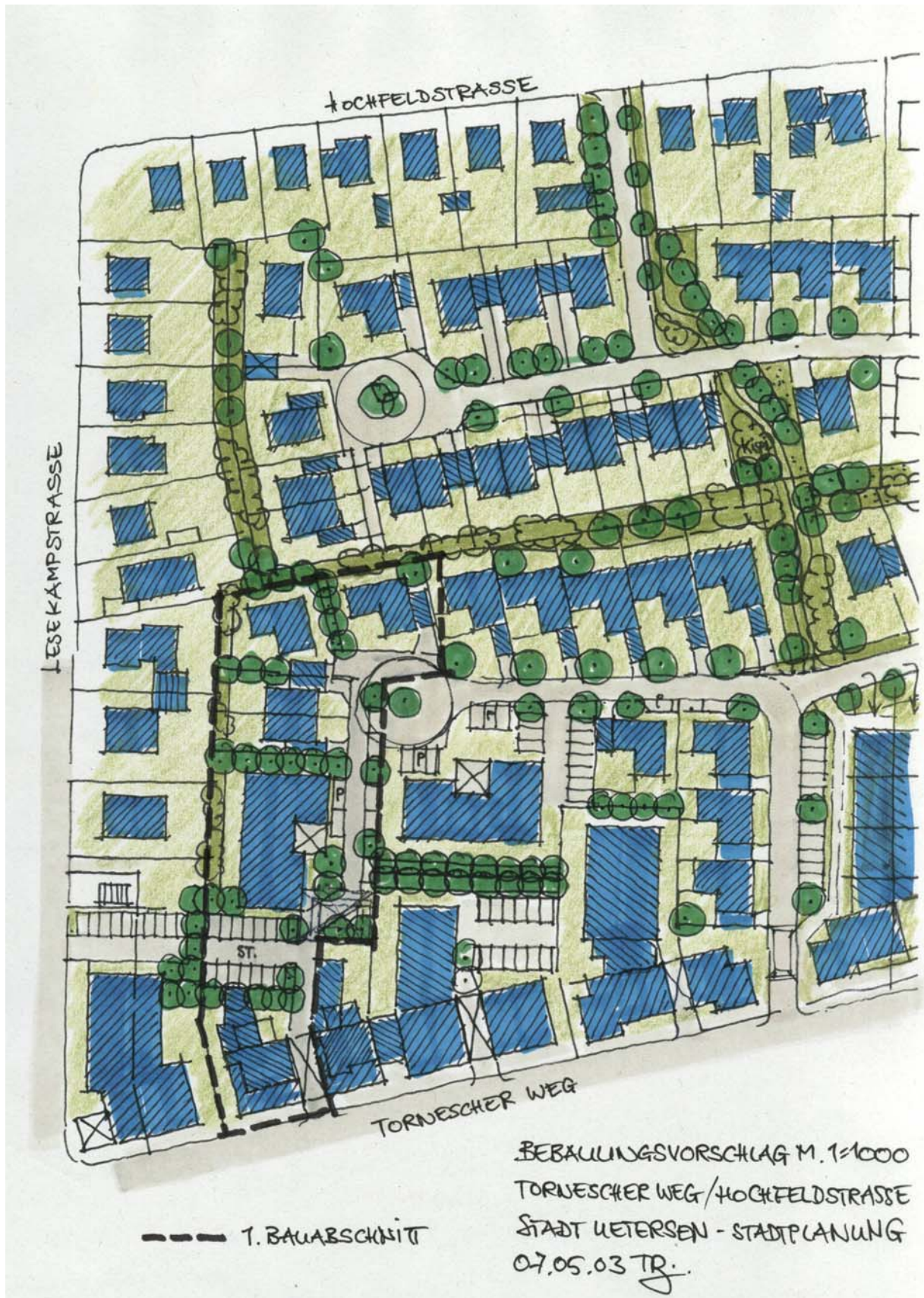
Uetersen, den 02.09.2004

ATW – Architekt Thomas Wehrmann

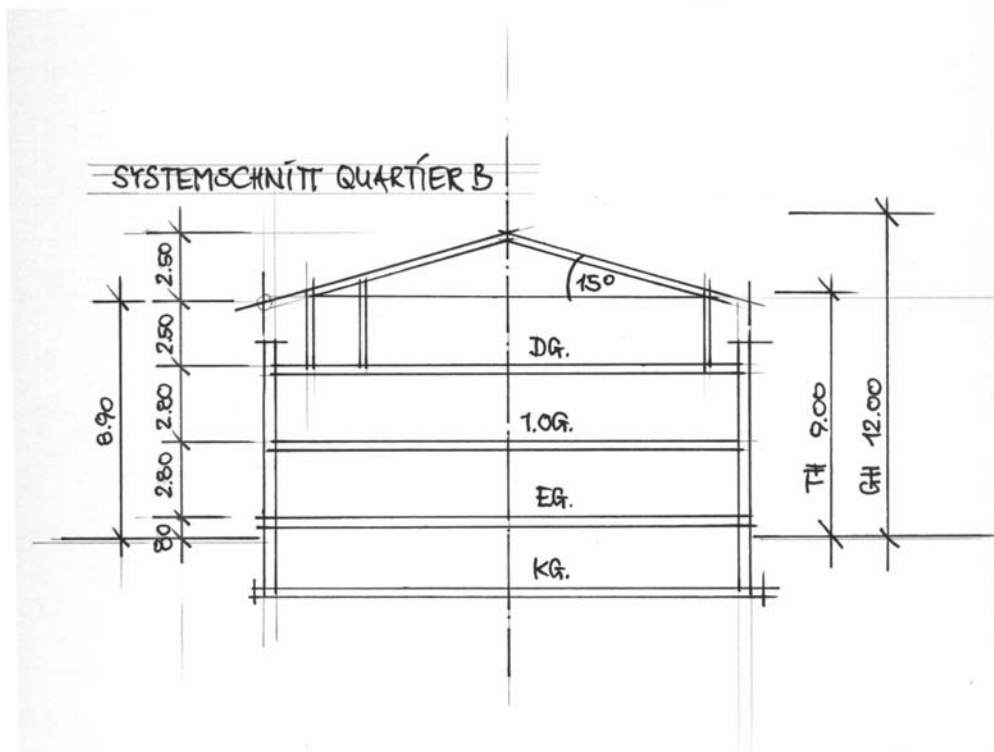
Anlage 1: Bebauungskonzept

Anlage 2: Systemschnitte

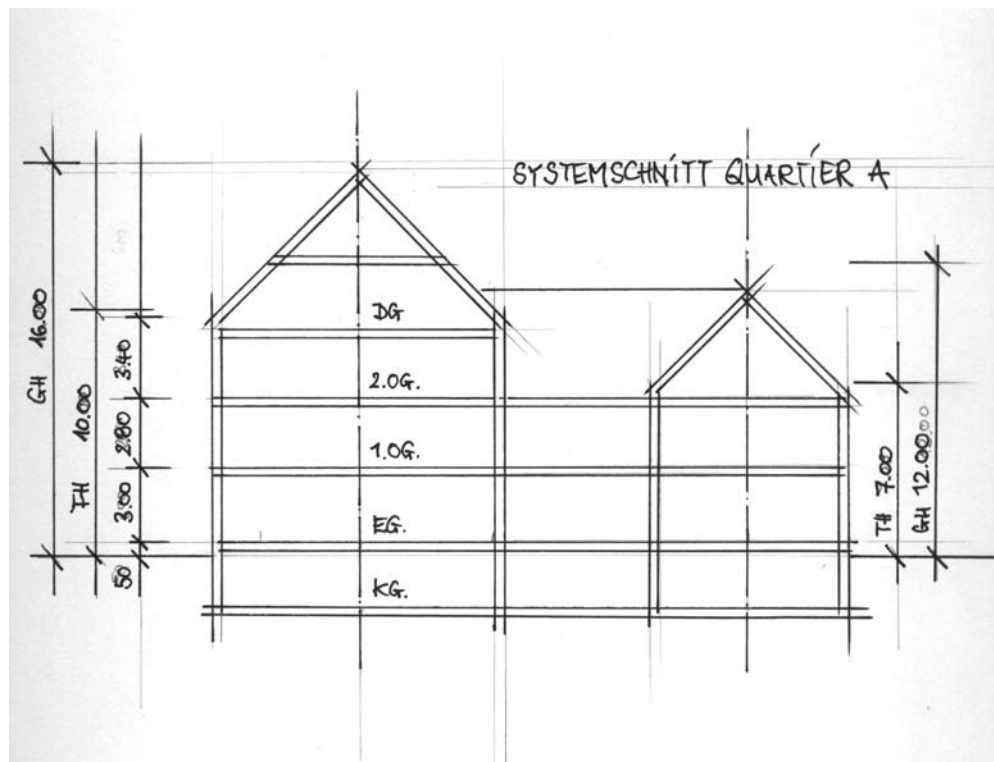
**Anlage 1 / Bebauungskonzept**



Anlage 2 / Systemschnitte



Schnitt 1 / Gebäude im Quartier B



Schnitt 2 / Gebäude im Quartier A