

Stadt Uetersen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 115 „Tornescher Weg - Ost“

für das Gebiet südlich der Straße Tornescher Weg, nördlich der Wohnbebauung Ohrbrook und östlich des Grundstückes Tornescher Weg 116

Teil 1: Städtebaulicher Teil

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

Dipl.-Ing. Christin Steinbrenner

B.Sc. Mona Borutta

Umweltbericht:

Dr. rer. nat. Wiebke Hanke

Inhalt:

1.	Planungsanlass und Verfahren	4
2.	Lage des Plangebiets / Bestand	4
3.	Planungsvorgaben	5
3.1.	Ziele der Raumordnung	5
3.2.	Flächennutzungsplan	6
3.3.	Bestehende Bebauungspläne	8
3.4.	Denkmalschutz / Archäologie	8
3.5.	Bewirtschaftung.....	9
3.6.	Bahnanlagen	9
4.	Städtebauliches Konzept.....	9
4.1.	Vorhabenbeschreibung	9
5.	Festsetzungen.....	11
5.1.	Art der baulichen Nutzung.....	11
5.2.	Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen	11
5.3.	Bauweise.....	11
5.4.	Nachrichtliche Übernahmen.....	12
5.4.1.	Versorgungsleitungen.....	12
5.4.2.	Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes, Knick	12
5.5.	Grün- und Waldflächen	12
5.5.1.	Öffentliche Grünflächen	12
5.5.2.	Private Grünflächen	13
5.5.3.	Privatgärten	13
5.5.4.	Waldflächen	13
5.6.	Örtliche Bauvorschriften.....	13
5.6.1.	Schottergärten	13
5.6.2.	Stellplätze.....	14
6.	Erschließung	14
6.1.	Überörtliche Erschließung	14
6.2.	Innere Erschließung	14
6.3.	Öffentlicher Personenverkehr (ÖPV).....	15

7.	Ver- und Entsorgung	15
7.1.	Strom-, Wasser- und Gasversorgung.....	15
7.2.	Abwasserentsorgung	15
7.3.	Niederschlagswasser	16
7.4.	Löschwasser	16
7.5.	Müllentsorgung	16
8.	Altlasten	16
9.	Bodenmanagement	17
10.	Immissionsschutz.....	17
11.	Umweltbericht.....	19
12.	Flächen und Kosten.....	19

- Anlage 1: Bericht zur Baugrundvorerkennung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse (Geologisches Büro Thomas Voß, 20.08.2019)
- Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 115 „Tornescher Weg“ der Stadt Uetersen (Lärmkontor GmbH, 20.11.2020)
- Anlage 3: Messtechnische Ermittlung der Schallimmissionen einer Gasverteileranlage im Hinblick auf ein geplantes Neubauprojekt – Kurzbericht – (Lärmkontor GmbH, 26.05.2020)

1. Planungsanlass und Verfahren

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht, auf einer ehemaligen Baumschulfläche Wohnungsbau zu ermöglichen. Im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs ist ein Waldkindergarten geplant. Der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum und Betreuungsangeboten in der Stadt Uetersen und im Kreis Pinneberg soll damit entgegengekommen werden.

Für die Realisierung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Basis hierfür ist ein städtebauliches Konzept (siehe Punkt 4). Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung laufen im Verfahren parallel. Neben dem Umweltbericht wurde eine schalltechnische Untersuchung und ein Bodengutachten erstellt (Siehe Anlagen).

2. Lage des Plangebiets / Bestand

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich der Stadt Uetersen, nördlich der Wohnbebauung an der Straße Ohrbrook/Weidenkamp, östlich des Grundstückes Tornescher Weg 116 sowie südlich der Bebauung Tornescher Weg Nr. 118. Westlich des Plangebiets liegen landwirtschaftliche Flächen. Im Osten grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,2 ha.

Das Plangebiet ist derzeit geprägt durch eine Grünlandbrache und einem ausgewachsenen Baumschulbestand. In einer Ortsbegehung am 09.10.2018 mit der unteren Forstbehörde, wurde der Großteil des Plangebietes als Wald, überwiegend aus Erlen eingestuft. Es handelt sich jedoch nicht um einen alten Waldstandort, sondern folgt aus einer ausgewachsenen, ehemaligen Baumschulfläche.

Die Bestandsbebauung im Umfeld ist heterogen. Im Süden grenzt ein Einfamilienhausgebiet an, im Westen lassen sich hinter landwirtschaftlichen Flächen und den Bahnschienen mehrgeschossige Zeilenhausbebauungen finden. Unmittelbar nördlich sowie nordwestlich des Plangebiets befinden sich Einfamilienhäuser sowie ein neueres Mehrfamilienhaus in Solitärbauweise.

Nördlich der Bahnstrecke Uetersen - Tornesch und des Tornescher Wegs befinden sich neben einem Geschäft für Heimtierbedarf sowie Getränkemärkten der Gewerbehof „Tornescher Weg“. Dieses Gebiet ist durch Hallenbauten geprägt.

Südwestlich des Plangebiets befinden sich ein Bolzplatz sowie der Spielplatz „Weidkampsweg“. In ca. 700 m – 1.000 m südwestlicher Entfernung befinden sich ein städtischer Kindergarten, ein evangelischer Kindergarten, eine Grundschule sowie ein Förderzentrum. Ebenfalls liegt in 900 m nordwestlicher Richtung ein Nahversorgungs-Discounter. Die Innenstadt Uetersens u.a. mit Marktplatz, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungsangeboten, Kino und öffentlichen Einrichtungen liegt westlich in ca. 2 km Entfernung.



Abb. 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab, Quelle: Google Earth 2018 / GeoBasis-DE/BKS 2009

3. Planungsvorgaben

3.1. Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Landesentwicklungsplan (LEP) von 2010 wird Uetersen als Unterzentrum dargestellt, nördlich des Plangebietes wird der Verlauf einer „sonstigen Bahnstrecke“ dargestellt.

Im Regionalplan (RP) für den Planungsraum I aus dem Jahr 1998 wird die Stadt Uetersen als Unterzentrum auf der Siedlungsachse Hamburg - Elmshorn kategorisiert. Das Plangebiet liegt außerhalb des „zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes“ (rote Schraffur). Nördlich werden die Bahnstrecke sowie die K 20 als regionale Straßenverbindung dargestellt.

Am 24.04.2018 wurde in einem Termin mit der Landesplanungsbehörde und dem Kreis Pinneberg über die Entwicklung von neuen Wohnungsbauflächen in der Stadt Uetersen gesprochen. Hierzu fand eine Ortsbesichtigung statt. Hierbei wurde die Fläche „Tornescher Weg“ ausdrücklich zur Entwicklung empfohlen.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem LEP 2010 mit Lage des Plangebietes (blauer Pfeil), ohne Maßstab



Abb. 3: Ausschnitt aus dem RP 1998 mit Lage des Plangebietes (blauer Pfeil), ohne Maßstab

3.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame gemeinsame Flächennutzungsplan der Städte Uetersen und Tornesch sowie der Gemeinden Moorrege und Heidgraben aus dem Jahr 1970 stellt das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft dar. Westlich werden Flächen für die Forstwirtschaft, östlich ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Nördlich am und westlich durch das Plangebiet verläuft eine Versorgungsleitung (Hautab-

wasser). Im Süden angrenzend werden Wohnbauflächen, im Norden gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Osten ist eine Autobahn oder autobahnähnliche Straße dargestellt, diese Planung wird jedoch endgültig nicht mehr verfolgt.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab



Abb. 5: Beabsichtigte 53. Änderung des Flächennutzungsplans, ohne Maßstab

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren geändert. Es handelt sich um die 53. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Uetersen (die einzelnen Gemeinden des gemeinsamen Flächennutzungsplans können Änderungen in gewissem Umfang selbstständig vornehmen). Die Darstellung als landwirtschaftliche Fläche wird größtenteils in Wohnbaufläche gewandelt. Im Westen und Süden bleiben Teile der bestehenden Wald- und Grünstrukturen erhalten, sie werden als Waldfläche und Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan regelt, dass innerhalb der Grünfläche die Errichtung eines Waldkindergartens zulässig ist.

Die Darstellung der vorhandenen Leitungstrasse wird nachrichtlich übernommen. Sie verläuft innerhalb der Grünfläche, in Nord-Süd-Richtung.

3.3. Bestehende Bebauungspläne

Bebauungspläne existieren im Plangebiet nicht, jedoch in der Umgebung.

Südlich befindet sich die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Neuland“ von 2002. Dieser setzt für die angrenzenden Flächen zum Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise und einer eingeschossigen Bauweise fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,35 bzw. 0,4 im östlichen Bereich. Ebenso ist die Dachneigung von 25°- 45°bzw. 0°- 45° festgesetzt.

Nördlich des Tornescher Wegs gilt die 1. Änderung des B-Plans Nr. 10. Der Bebauungsplan Nr. 10 setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet neben Mischgebiets und allgemeine Wohngebietsflächen fest. In der 1. Änderung des Bebauungsplans werden weitere Wohngebietsflächen aufgenommen.

Östlich des Plangebiets, südlich des Tornescher Wegs, gilt die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 38. Dieser B-Plan setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,3 bei offener Bauweise fest. Die Firsthöhe wird auf maximal 11,50 m begrenzt. Aufgrund eines erhöhten Lärmpegels werden besondere Anforderungen an den Schallschutz festgesetzt.

3.4. Denkmalschutz / Archäologie

Baudenkmale sind in der Umgebung nicht vorhanden, über Bodendenkmale ist nichts bekannt.

Es wird auf § 15 DSchG 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.

3.5. Bewirtschaftung

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Beeinträchtigungen durch die ordnungsgemäße Landwirtschaft sind daher als ortsüblich hinzunehmen.

3.6. Bahnanlagen

Im Abstand von ca. 40 m zur Gleisanlage befindet sich das nächst mögliche Grundstück der zukünftigen Wohnbebauung. Die Anlagen wurden ehemals von der Norddeutsche-Eisenbahn Niebüll GmbH betrieben. Derzeit findet kein Bahnverkehr von Tornesch nach Uetersen statt. Die Norddeutsche-Eisenbahn Niebüll GmbH äußern in Ihren Stellungnahmen vom 15.10.2020 keine Bedenken gegen dieses Bauvorhaben. Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr äußert in seiner Stellungnahme vom 08.10.2020 ebenfalls keine Bedenken, unter Voraussetzung folgender zu berücksichtigender Hinweise:

- Forderungen der Grundstückseigentümer und -nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z. B. Lärmsanierungen, Maßnahmen zur Minimierung von Geruchs- und Staubemissionen etc.) sind, auch durch die Rechtsnachfolger der o. g. Personen nicht möglich und damit auszuschließen.
- Gehölze und Sträucher entlang der Bahnanlage sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.

4. Städtebauliches Konzept

4.1. Vorhabenbeschreibung

Im Vorfeld dieses B-Plans wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt. Im Plangebiet soll bis zu zweigeschossiger Wohnbebauung realisiert werden. Im beispielhaften städtebaulichen Entwurf sind Einfamilienhäuser dargestellt, die Festsetzungen des Bebauungsplans schließen jedoch eine etwas dichtere Bebauung als im städtebaulichen Konzept dargestellt nicht aus. Die Festsetzungen im Plangebiet sind auch im Zusammenhang mit der Bebauung im Norden am Tornescher Weg zu sehen, wo sich nördlich des Plangebiets Geschosswohnungsbau befindet und unmittelbar nordöstlich angrenzend drei Gebäude mit rund 45 Wohnungen in bis zu 3,5 geschossigen Gebäuden entstehen (Flurstück 29/2, Tornescher Weg 120, im Kataster ist dort noch das frühere Einfamilienhaus zu sehen). Einige dieser Wohnungen werden mit begrenzter Miethöhe gebaut. Insgesamt entsteht damit ein Wohngebiet, das unterschiedliche Wohnansprüche bedient und in Anbetracht der knappen Wohnbauflächen ausreichend kompakt und ausgenutzt ist.

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets soll auf einer privaten Grünfläche ein Waldkindergarten mit naturnaher Spielfläche errichtet werden. Die Grünflächen gehen in einen kleinen Waldbestand über. Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es mehrere Baumreihen und Knickstrukturen, diese sollen zum größten Teil erhalten bleiben. Im Westen soll zudem eine Fuß- und Radwegeverbindung ausgehend vom Bolzplatz am Weidenkamp im Süden bis zum Tornescher Weg im Norden errichtet werden.

Die Erschließung erfolgt im städtebaulichen Konzept über eine neue Planstraße in Nord-Süd-Richtung von der mehrere kleine Stichstraßen abgehen.



Abb. 6: Städtebauliches Konzept von ELBBERG Stadtplanung, Planungsstand Januar 2021, ohne Maßstab nicht verbindlich, es gelten die Festsetzungen des B-Plans

Die Planstraße endet in einem Wendehammer, dessen Radius an die Anforderungen für Müllfahrzeuge angepasst ist (22 m Durchmesser). Nördlich der privaten Grünfläche verläuft zur Erschließung der Grundstücke anstelle einer kleinen Stichstraße eine Abzweigung der Planstraße. Diese ermöglicht die Erschließung einer möglichen Erweiterung des Baugebiets nach Westen. Im zentralen Bereich entlang der Planstraße verläuft eine Baumreihe, welche ebenfalls größtenteils erhalten werden soll.

Diese Beschreibungen stellen den gegenwärtigen Planungsstand dar, Maßgeblich sind allein die Festsetzungen des Bebauungsplans.

5. Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die zentralen Bereiche des Plangebiets werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, sie dienen vorwiegend dem Wohnen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung der Baugebiete wird durch die vorgegebene Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für beide Wohngebiete wird auf 0,35 begrenzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, damit passt sie sich an die südlich angrenzenden Bestandsbebauung an. Zusätzlich wird das Höchstmaß der Gebäude auf maximal 9,5 m beschränkt.

Die Lage der Hauptgebäude wird durch Baugrenzen bestimmt, die als Flächenausweisung eine flexible Bebaubarkeit der Grundstücke ermöglichen und noch Spielräume für die Anordnung der Baukörper zulassen. Zu den Planstraßen sowie zu den Rändern der Baugebiete wird ein Abstand von 3 m eingehalten. Zu Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird ebenfalls ein Abstand festgesetzt, der die weitere Entwicklung der Baumkronen zulässt und den Wurzelbereich vor Beeinträchtigungen schützt.

5.3. Bauweise

Um die Bebauungsdichte zu steuern und eine gewisse Auflockerung des Gebiets zu unterstützen, wird die Anzahl der Wohnungen je Haus beschränkt. Für Einzelhäuser sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig, für Doppelhaushälften eine Wohneinheit.

5.4. Nachrichtliche Übernahmen

5.4.1. Versorgungsleitungen

Im Westen und Norden des Plangebiets verläuft eine unterirdische Gas-Hochdruckleitung, parallel zur verläuft eine Abwasserentsorgungsleitung, die Schutzabstände von bis zu 6 m zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet werden eingehalten. Zusätzlich durchzieht ein unterirdisches 30 kV-Stromkabel den südlichen Plangebietsbereich, auch hier werden die Schutzabstände von 5 m berücksichtigt.

Diese Versorgungsleitungen sind von einer Bebauung freizuhalten, weshalb sie in öffentlichen Grünräumen liegen. Auch das Anpflanzen von Bäumen ist innerhalb der Schutzstreifen nicht zulässig.

5.4.2. Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes, Knick

Im äußersten Osten reicht ein Knick in das Plangebiet, dieser verläuft in Nord-Süd-Richtung. Der Knick wird als geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Landesnaturschutzgesetz nachrichtlich übernommen. Der Knick bleibt erhalten und ist zusammen mit den teilweise vorhandenen Knickwällen und Gehölzen dauerhaft zu sichern. In den textlichen Festsetzungen werden hierzu ergänzend Bestimmungen über die Sicherung, Pflege und Entwicklung getroffen (Siehe ÖG 4).

5.5. Grün- und Waldflächen

5.5.1. Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet werden mehrere öffentliche Grünflächen festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche 1 (ÖG 1) befinden sich unterirdische Versorgungsleitungen und eine Baumreihe die zu erhalten ist. Weiterhin ist auf dieser Fläche eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Tornescher Weg und dem Weidenkamp geplant. Innerhalb der Schutzstreifen für die Versorgungsleitungen ist das Anpflanzen von Bäumen nicht zulässig.

Die öffentlichen Grünfläche 2 (ÖG 2) begleitet ebenfalls eine bestehende Baureihe. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenversiegelungen unzulässig um den Bestand zu sichern. Für die Erschließung der Wohngebietsflächen muss die Baumreihe jedoch mehrmals unterbrochen werden. Östlich der öffentlichen Grünfläche 2 (ÖG 2) wird die Fläche von Straßenverkehrsflächen begrenzt, auf der westlichen Seite schließen sich Fläche mit Bindung für die Bepflanzung und zum Erhalt an. Diese Flächen sollen die bestehende Baumreihe schützen, innerhalb dieses Bereiches ist die Errichtung von Nebenanlagen sowie Versiegelungen unzulässig.

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs wird der Bereich der vorhandenen unterirdischen Versorgungsleitungen mit dem erforderlichen Schutzabstand als öffentliche Grünfläche 3 (ÖG 3) festgesetzt, der Gehölzbestand ist hier ebenfalls zu erhalten. Diese Fläche soll als naturnahe Freifläche erhalten bleiben, Bodenversiegelungen sind nicht zulässig.

Die öffentliche Grünfläche (ÖG 4) sichert den Knick und den angrenzenden Schutzstreifen. Der Knick ist zu erhalten, Lücken sind mit heimischen Gehölzen zu schließen. Darüber hinaus ist ein 5 m breiter

Schutzstreifen, gemessen vom Knickwallfuß, naturnah zu pflegen. Dieser Knick hat eine wichtige Funktion für die Abgrenzung der Wohngebietsfläche in die freie Landschaft. Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet ist zu sichern.

5.5.2. Private Grünflächen

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Waldkindergarten festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung eines Waldkindergartens mit seinen erforderlichen Zuwegungen und Stellplätzen zulässig. Der Waldkindergarten ist innerhalb der dargestellten Baugrenze zu errichten. Darüber hinaus ist die private Grünfläche naturnah zu erhalten.

5.5.3. Privatgärten

Für die Gestaltung der Privatgärten wird empfohlen Arten der Pflanzliste (s. Planzeichnung) zu verwenden. Naturschutzfachlich günstig ist zudem die Verwendung alter hiesiger Obstsorten, z.B. Seestermüher Zitronenapfel, Haseldorfer Prinz, Holsteiner Cox, Juwel von Kirchwerder.

Vor Beginn des Baus des Waldkindergartens mit Außenspielflächen für Kinder sind Bodenproben einzuholen damit mögliche Bodenverunreinigungen auf dieser sensiblen Fläche ausgeschlossen werden können (Auskunft erteilt die untere Bodenschutzbehörde).

5.5.4. Waldflächen

Im südlichen Teil des Plangebiets befinden sich Waldflächen. Im Südwesten bleibt ein kleiner Teil des bestehenden Waldes erhalten und wird auch als Waldfläche festgesetzt. Der Wald wird von privaten und öffentlichen Grünflächen umgeben, innerhalb dieser Fläche wird der erforderliche Waldabstand nachgewiesen.

Der gemäß § 24 LWG einzuhaltenden Waldabstand von 30 m konnte nach Absprache mit der Unteren Forstbehörde auf 20 m reduziert werden.

5.6. Örtliche Bauvorschriften

Nach § 84 der Landesbauordnung werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude sowie der Freiflächen getroffen. Die Gestaltungsfestsetzungen betreffen Aussagen zur Dach- und Fassadengestaltung. Sie verbessern das Einfügen der Bauten in die Umgebung, vermeiden optische Störungen und gewährleisten dadurch die Erhaltung eines einheitlichen und geschlossenen Siedlungsbildes in der Stadt. Unterstützt werden diese Vorschriften durch grünordnerische Festsetzungen, so sind Flachdächer zu begrünen und Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen nur in Kombination mit heimischen Hecken zulässig, Stein- und Schottergärten werden grundsätzlich ausgeschlossen.

5.6.1. Schottergärten

Insbesondere in Neubaugebieten kommt es zunehmend zur Anlage von Gärten, die keinerlei offenen Boden mehr haben, sondern vollflächig versiegelt werden (sog. Schottergärten). Derartige Steingärten haben keinerlei ökologischen Nutzen und tragen zum Rückgang der Artenvielfalt bei. Ein bepflanzter Garten hat hingegen ist Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Er generiert neues Grundwasser, denn Regen kann dort versickern und muss nicht technisch abgeleitet werden. Er fördert durch Schatten

und Kühlung, das Kleinklima – Steinflächen hingegen heizen sich im Sommer stark auf, werden oftmals zum Untergrund mit Folie abgedichtet, die Steine werden regelmäßig mit Moos-, Algen- und Pilzverlichter begossen.

Daher wird die Errichtung von Schottergärten ausgeschlossen. Gärten sind vollflächig zu begrünen.

(Näheres siehe Umweltbericht)

5.6.2. Stellplätze

Es wird eine Festsetzung getroffen, nach der ein oder zwei Stellplätze je Wohnung in Abhängigkeit der Wohnfläche der Wohnungen herzustellen sind (1 Stellplatz bis 70 m², 2 Stellplätze bei Wohnungen über 70 m²). Wegen der ländlichen Lage und der begrenzten Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr ist festzustellen, dass schon ab 2 Bewohnern je Wohnung häufig zwei Pkw im Haushalt vorhanden sind. Die übliche Anforderung von nur einem Stellplatz je Wohnung kann dazu führen, dass Pkws nicht auf dem Grundstück abgestellt werden und den öffentlichen Straßenraum zustellen. Dies soll vermieden werden.

6. Erschließung

6.1. Überörtliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Norden an den Tornescher Weg angeschlossen. Nördlich der Bahngleise verläuft die Kreisstraße K 20 als Tornescher Weg Richtung Westen ins Stadtzentrum Uetersen bzw. als Wittstocker Straße Richtung Osten nach Tornesch. Über die K 20 lassen sich regionale Ziele gut erreichen.

Das Zentrum Uetersens mit Rathaus, Markt und Einkaufsstraße wird über die K 20 und die Wassermühlenstraße in westlicher Richtung in ca. 2 km bzw. 6 Fahrminuten mit dem Auto erreicht. Der Bahnhof Tornesch und das Zentrum liegen ca. 1,5 km bzw. 5 Fahrminuten in Richtung Osten über den Tornescher Weg bzw. Uetersener Straße entfernt.

Die Stadt Elmshorn kann über die K 20 Richtung Westen und die B 431 Richtung Norden innerhalb von 10 km bzw. 18 Fahrminuten erreicht werden. Die Innenstadt Hamburgs liegt 31 km bzw. 1 h Fahrt entfernt. Hamburg wird über die K 20 Richtung Osten und über die Autobahn A 23 angefahren.

6.2. Innere Erschließung

Das Plangebiet wird neu erschlossen. Hierzu bedarf es neue Verkehrsflächen. Ab dem Tornescher Weg im Norden führt die Planstraße Richtung Süden und endet in einem Wendekreis, dessen Radius an die Anforderungen für 3-achsige Müllfahrzeuge angepasst ist. Von der Haupteerschließung gehen jeweils zwei Stiche nach Osten und zwei Stiche nach Westen ab.

Im unteren Bereich knickt die Straße nach Westen ab und verläuft parallel zur privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Waldkindergarten. Diese ermöglicht die Erschließung einer möglichen Erweiterung des Baugebiets nach Westen. Für den Waldkindergarten ist die Errichtung von erforderlichen Zuwegungen und Stellplätzen innerhalb der privaten Grünfläche zulässig.

Eine Erschließung für den Fuß- und Radverkehr erfolgt außerdem über den geplanten Fuß- und Radweg im Westen. Dieser verbindet auch das bestehende Wohngebiet im Süden mit dem Tornescher Weg, sodass es hier zu einer Verbesserung der Erreichbarkeit kommt.

6.3. Öffentlicher Personenverkehr (ÖPV)

In 250 m Entfernung östlich des Plangebietes an dem Tornescher Weg liegt die Bushaltestelle „Uetersen, Nils-Alwall-Ring“, Nordwestlich befindet sich die Haltestelle Uetersen „Schröders Tanne“. Südlich des Gebiets liegt die Haltestelle Uetersen „Weidenkamp“. Alle Haltestellen werden von der Linie 6661 bedient, sie verkehrt werktags stündlich zwischen dem Bahnhof Tornesch bzw. der Klaus-Groth-Schule Tornesch und dem Buttermarkt in Uetersen bzw. der Seminarstraße.

Der Bahnhof Tornesch, ca. 1,7 km entfernt und so auch gut per Rad zu erreichen, bietet Anschluss an das regionale Bahnnetz. Die Bahnlinien RB 61 verkehrt zwischen Hamburg und Itzehoe und die RB 71 von Hamburg nach Elmshorn und weiter nach Itzehoe bzw. Wrist.

7. Ver- und Entsorgung

7.1. Strom-, Wasser- und Gasversorgung

Die Versorgung (Strom, Gas, Trinkwasser) des neuen Wohngebietes kann durch Anschluss an die bestehenden Leitungen im Tornescher Weg sichergestellt werden, die hierfür bis ins Plangebiet verlängert werden müssen. Im Zuge der konkreten Erschließungsplanung wird über den konkreten Ausbau der Ver- und Entsorgungsleitungen entschieden und mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt.

7.2. Abwasserentsorgung

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Abwasserentsorgung mit der Abwasserentsorgung Uetersen GmbH und dem AZV Südholstein im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt wird. Ein Anschluss an den Tornescher Weg ist auf Grund der Höhenlage ohne Pumpstation nicht realisierbar. Aus Unterhaltungsgründen ist ein direkter Anschluss an den Hauptsammler, so der AZV zustimmt die kostengünstigste Lösung. Eine weitere Alternative wäre ein Freigefälleanschluss an den Weidenkamp.

7.3. Niederschlagswasser

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde in einem „Bericht zur Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit“ (erstellt vom Geologischen Büro Thomas Voß, 20.09.2018) grundsätzlich bestätigt.

Im Bodengutachten wurde festgestellt, dass die vorgefundenen Böden nur im oberen Meter versickerungsfähig sind. Die Rückhaltung ist daher durch Maßnahmen wie Muldensysteme zu unterstützen. Das anfallende Regenwasser auf den privaten Grundstücken ist auf diesen zu versickern. Die Ableitung von den Grundstücken in die öffentlichen Mulden ist auszuschließen.

Für die Straßenentwässerung soll das Gelände im erforderlichen Maß für eine Muldenversickerung erhöht werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird der konkrete Ausbau geklärt.

Die Baugrundstücke werden nicht an die öffentlichen Mulden angeschlossen und das Niederschlagswasser muss somit auf den Grundstücken zur Versickerung kommen. Die privaten Baugrundstücke sind vom Käufer mindestens auf Straßenniveau anzugleichen, um eine Versickerung des Regenwassers zu ermöglichen.

7.4. Löschwasser

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über den örtlichen Versorgungsträger „Holstein Wasser GmbH“. Es ist eine Versorgungsleitung DN 150 im Tornescher Weg vorhanden. Bezüglich der geforderten Löschwasserbereitstellung wurde eine Anfrage beim Versorgungsträger gestellt, diese kommt mit Stellungnahme vom 13.07.2020 zu folgendem Ergebnis: Nach den Ergebnissen der Berechnung (Rechenetzmodells gemäß DVGW Arbeitsblatt W-405) kann im Bereich 25436 Uetersen, Tornescher Weg 118 eine ausreichende Löschwassermenge „ausreichender Grundschutz bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung“ zur Verfügung gestellt werden. Diese beträgt nach DVGW Arbeitsblatt W-405 / 96 cbm/h und soll im Umkreis von 300 m (Radius) um das Brandobjekt bereitgestellt werden können.

7.5. Müllentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt im Plangebiet nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Abfallbehandlung (GAB). Die Standplätze für Abfallbehälter sind auf den jeweiligen Grundstücken an geeigneter Stelle (siehe „Vorbehalt Müllsammelstelle“ in der Planzeichnung) vorzusehen und am Abfuhrtag an die Haupteinschließung (mit Wendehammer, 22 m Durchmesser) zu stellen.

8. Altlasten

Mittig des Plangebiets befindet sich eine Halde. Erste Untersuchungen der Fläche haben ergeben, dass hier neben Gartenabfällen auch Bauschutt abgeladen wurde. Die Halde wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ordnungsgemäß beseitigt. Auf eine Kennzeichnung in der Planzeichnung wird daher verzichtet.

Darüber hinaus ist weiterhin darauf zu achten, dass wenn im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens / bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und / oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, ist der Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen (§ 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)).

9. Bodenmanagement

Die Bewertung von Boden, der auf den Grundstücken wiederverwendet werden soll oder eine externe Verwertung / Entsorgung ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg bzw. der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen. Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub, kann, sofern er nicht innerhalb des Plangebietes verwendet wird, auf landwirtschaftlichen Flächen sinnvoll verwertet werden. Um nachteilige Umweltauswirkungen durch die Bodenauffüllung zu vermeiden und die Bodenfunktionen auf der Aufbringungsfläche nachhaltig zu sichern, wiederherzustellen oder zu verbessern sind die „Hinweise für den Umgang mit Boden bei Bodenauffüllungen auf landwirtschaftlichen Flächen“ des Kreises Pinneberg zu beachten.

10. Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro Lärmkontor erstellt. Untersucht wurden mögliche Konflikte, die sich aus der angrenzenden Straße Tornescher Weg, dem Gewerbe nördlich des Tornescher Wegs, der Bahnlinie im Nordwesten oder der Gasschieber-Station in Nordosten ergeben könnten.

Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung vom 26.05.2020

Schallschutz gegen Verkehrslärm

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 115 ist im Nahbereich zur K 20 und zur Bahnstrecke der neg durch Schallimmissionen geringfügig belastet.

Unter Berücksichtigung der durch den Verkehrslärm sowohl im Tag- als auch in Nachtzeit durch Straßen und der Bahnstrecke verursachten Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005/10/ sind Maßnahmen zum Schallschutz abzuwägen. Lärmkonflikte können durch folgende Maßnahmen vermindert werden, dabei sind diese nach Priorität dargestellt:

1. *Abstandsgebot § 50 BImSchG /11/ und konfliktvermeidende Nutzungsanordnung nach BauNVO /12/*
2. *Aktiver Lärmschutz: Wall oder Wand*
3. *Passiver Lärmschutz: Schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden/Fenster nach DIN 4109, Ausgabe 2018 /2/*

Zu 1: Für die Einhaltung der Richtwerte wäre die Planfläche um ein Viertel zu verkleinern. Es entstünde eine städtebauliche Lücke zu der Bestandsbebauung. Die Flächenausnutzung wäre verringert. Das spricht gegen die Erhöhung des Abstandes vom Plangebiet zu den Straßen und der Bahnstrecke.

Zu 2: Zwischen den Hausnummern 16 und 118a ist eine Lücke in der Bebauung, durch die der Schall aus der Straße und der Bahn eindringen kann. Genau hier verläuft unterirdisch eine Gasleitung, dass der Errichtung eines aktiven Schallschutzes aufgrund bautechnischer Anforderungen entgegen spricht.

Zu 3: Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan ist eine kleinteilige Bebauung vorgesehen. Der B-Plan setzt eine geringe Grundflächenzahl von 0,35 und zwei Vollgeschossen vor. Für beispielsweise Einfamilienhäuser, die einer kleinteiligen Bebauung entsprechen, ist eine Grundrissorientierung der Aufenthaltsräume an die lärmabgewandte Südseite ungeeignet. Das schränkt die Bebaubarkeit von Einfamilienhäusern untypisch ein. Insoweit kommt eine beschränkende Grundrissgestaltung im vorliegenden Fall nicht in Frage.

Im nördlichen Plangebiet (WA1) werden jedoch Festsetzungen zum passiven Schallschutz notwendig. Dadurch kann der erforderliche Geräuschimmissionsschutz im Innenraum gewährleistet werden. Für betroffene Schlafräume sollten zusätzlich zur ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile mit Schallschutzfenstern ergänzend geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Unter dem Begriff „Schlafräume“ fallen damit auch Kinderzimmer und Ein-Zimmer-Wohnungen.

Zum Schutz gegen Außenlärm werden in der DIN 4109, Ausgabe 2018 /2/, Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109

- für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel mit einem Zuschlag von 3 dB*
- für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel mit einem Zuschlag von 3 dB plus einem Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung; dies gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.*

Der Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung zum besonderen Schutz des Nachtschlafs wird aus den nächtlichen Beurteilungspegeln mit einem Zuschlag von 10 dB gebildet, sofern die Pegeldifferenz zwischen Tag- und Nachtpegel unter 10 dB liegt.

Für die Berücksichtigung potenziell möglichen Gewerbelärms wird gemäß DIN 4109 der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm /9/ für allgemeine Wohngebiete herangezogen.

Der Gesamtpegel wird in energetischer Addition gemäß DIN 4109 gebildet.

Gasverteiler

Für die sich im Nordosten, außerhalb des Geltungsbereichs befindende Gasverteileranlage wurde eine Messtechnischer Ermittlung vom Büro Lärmkontor erstellt.

Um die Schallemissionen der Gasverteileranlage und den Einfluss auf die geplante Wohnbebauung bestimmen zu können, wurde am 12.05.2020 eine Schallpegelmessung vor Ort durchgeführt.

Als Ergebnis der Messung konnte ein Schallleistungspegel (L_{WA}) von ca. 80 dB(A) ermittelt werden. Der Schall strahlt hauptsächlich in Richtung Süden.

In diesem Bereich der WA-Fläche wird die Baugrenze in Richtung Süden verschoben, um die Entfernung der Bebauung von der Gasregelstation zu Erhöhung

Ergebnis aus den Schalltechnischen Untersuchungen

Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit: „Im nördlichen Viertel des Plangebietes wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) Tag/Nacht zum Schutz vor Verkehrslärm /10/ um bis zu 5 dB überschritten. Die Gas-Regel-Station Basshorn sollte schalltechnisch so ertüchtigt werden - vermutlich reicht der Austausch der Tür in der südlichen Fassade -, dass die Schallabstrahlung um 16 dB vermindert werden kann. Als Lösung des (geringen) Lärmkonfliktes zwischen dem Verkehrslärm und den geplanten Nutzungen bietet sich ein ausreichender Schallschutz an den Außenbauteilen der Gebäude an.“

Wie und in welchem Umfang die Geräusche eingedämmt werden können, wird derzeit abschließend geprüft. Mögliche technische Ertüchtigungsmaßnahmen werden vom Vorhabenträger getragen.

Um künftig gesunde Wohnverhältnisse zu sichern, werden für die Bereiche in denen die Lärmwerte überschritten werden, umfangreiche Festsetzungen getroffen und mit Unterstützung von Zeichnungen in die Planzeichnung zum B-Plan aufgenommen.

Gewerbe

Aufgrund der Anregung des LLUR ist die Schalltechnische Untersuchung zum BP 115 um die Betrachtung der Emissionskontingente aus dem B-Plan 10 erweitert worden.

Nördlich, oberhalb des Tornescher Weges befindet sich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (B-Plan 10). Tagsüber besteht kein Lärmkonflikt zwischen den festgesetzten Rechten aus dem B-Plan 10 und dem heranrückenden Wohnen im B-Plan 115.

Die Emissionskontingente enthalten Rechte der Eigentümer der Flächen bzw. Betreiber von gewerblichen Anlagen auf den Flächen auf Geräuschemissionen, die diese erzeugen dürfen.

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan wird eine Festsetzung aufgenommen, um gesunde Wohnverhältnisse auch im nördlichsten Bereich des B-Plans zu gewährleisten.

11. Umweltbericht

Teil dieser Begründung ist ebenfalls der gemeinsame Umweltbericht für diesen B-Plan und die Flächennutzungsplanänderung, siehe Teil II der Begründung. Er enthält auch die Ermittlung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

12. Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet des Bebauungsplans hat eine Größe von insgesamt ca. 4,2 ha, die Flächen sind wie folgt aufgeteilt (alle Werte gerundet):

Allgemeines Wohngebiet	21.555 m ²
Straßenverkehrsflächen	4.455 m ²

Öffentliche Grünflächen	9.810 m ²
Private Grünflächen	2.460 m ²
Waldflächen	3.795 m ²
Gesamt	42.075 m²

Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Uetersen keine Kosten. Planungs- und Erschließungskosten werden durch den Vorhabenträger finanziert. Die öffentlichen Straßen- und Grünflächen gehen in den Besitz der Stadt über. Hier sind Kosten für die spätere Pflege und Unterhaltung zu berücksichtigen.

Stadt Uetersen, den

.....
Bürgermeisterin