

# Stadt Uetersen

## Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Tornescher Weg“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes



Stand: frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

**Auftragnehmer:**

**WIRSIND**  
ARCHITEKTEN & STADTPLANER

WRS Architekten & Stadtplaner GmbH  
Markusstraße 7  
20355 Hamburg  
[www.wirsind.net](http://www.wirsind.net)

**Auftraggeber:**



Stadt Uetersen  
Wassermühlenstraße 7  
25436 Uetersen  
[www.uetersen.de](http://www.uetersen.de)

## INHALT

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass .....	4
1.2	Bestandsanalyse .....	4
1.2.1	Lage des Plangebietes .....	4
1.2.2	Nutzungs- und Freiraumstruktur.....	5
1.2.3	Denkmalschutz .....	5
1.2.4	Altlasten.....	5
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....</b>	<b>6</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung .....	6
2.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 .....	6
2.1.2	Regionalplan.....	7
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	8
2.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	8
2.4	Alternativenprüfung.....	8
2.5	Planungsvorgaben Natur und Umwelt.....	9
2.5.1	Landschaftsplan.....	9
2.5.2	Schutzgebiete und –objekte.....	9
2.6	Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen .....	9
<b>3</b>	<b>Ziele des Bebauungsplanes .....</b>	<b>10</b>
3.1	Städtebauliche Konzept .....	10
<b>4</b>	<b>Festsetzungskonzept.....</b>	<b>12</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
4.3	Bauweise .....	13
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	13
4.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgargen .....	13
4.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	14
4.7	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen .....	15
4.8	Gestalterische Festsetzungen.....	17
4.9	Hinweise .....	18
<b>5</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>Erschließung des Geländes .....</b>	<b>19</b>

<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>20</b>
7.1	Schmutzwasser und Oberflächenentwässerung .....	20
7.2	Abfallbeseitigung .....	20
7.3	Versorgungsanlagen.....	20
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>21</b>
8.1	Allgemeines .....	21
8.2	Gewerbelärm .....	21
8.3	Verkehrslärm .....	22
<b>9</b>	<b>Flächen- und Kostenbilanz, Verträge .....</b>	<b>24</b>
9.1	Flächen.....	24
9.2	Kosten .....	24
9.3	Verträge.....	24
<b>10</b>	<b>Gutachten .....</b>	<b>25</b>
<b>11</b>	<b>Grundlagen .....</b>	<b>25</b>

# 1 ALLGEMEINES

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3534), zuletzt geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793).

## 1.1 Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers „Rosengärten“ auf dem ehemaligen Gärtnergrundstück Tornescher Weg 80 in Uetersen geschaffen werden.

Ziel der Planung ist die optimale wohnbauliche Ergänzung des umgebenden Quartiers. Angestrebt wird eine Mischung von öffentlich gefördertem und frei finanziertem Wohnraum, um eine soziale Durchmischung der Bewohnerschaft aus Mietern und Eigentümern zu erreichen. Es sollen unterschiedliche Wohnungsgrößen realisiert werden, um Ein- und Mehrpersonenhaushalte und gleichzeitig altersgemischte Nutzergruppen anzusprechen. Geschosswohnungsbau sowie Reihenhäuser sollen Familien, Senioren und jüngeren Lebensgemeinschaften ein breites Angebot bieten.

Bei dieser Planung handelt es sich um eine Innenentwicklung, da durch die Planung bereits genutzte Flächen im Innenbereich zeitgemäß nach zu nutzen und fortzuentwickeln. Durch die Änderung der Nutzung soll eine Nachverdichtung auf den ehemaligen Betriebsflächen ermöglicht werden.

Diese städtebauliche Entwicklung erfordert Festsetzungen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Dabei stehen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Fokus der Entwicklung der Stadt Uetersen und erfordern diese Aufstellung des Bebauungsplanes.

Zusätzlich wird im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes. In dieser Änderung wird der als Mischfläche dargestellte Bereich in Wohnfläche geändert.

## 1.2 Bestandsanalyse

### 1.2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 4,2 ha liegt östlich eines Gewerbegebietes, südlich der Straße Tornescher Weg und südöstlich der Hebbelstraße und der Bahnlinie, in etwa 1,5 km nordöstlich des Stadtzentrums von Uetersen.

Der Plangeltungsbereich umfasst das ehemalige Betriebsgrundstück einer Gärtnerei am Tornescher Weg 80.

Der Plangeltungsbereich befindet sich südlich des Tornescher Wegs. Im Westen und Südwesten grenzen die Gewerbegebiete der Bebauungspläne Nr. 104 und Nr. 101 der Stadt Uetersen an. Ebenfalls im Süden liegt das Gewerbegebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17. Im Osten und Norden schließen sich Wohngebiete an den Plangeltungsbereich an. Weiterhin verläuft im Südosten die Bahnstrecke Tornesch-Uetersen.

### 1.2.2 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Das Plangebiet wurde eine lange Zeit als Gärtnerei genutzt. Inzwischen ist diese Nutzung aufgegeben worden und die Flächen sind seitdem ungenutzt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die ungenutzten Gewächshäuser der ehemaligen Gärtnerei und die dazugehörigen Brach gefallenen landwirtschaftlichen Flächen. Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Teich mit begleitendem Baumbestand. An der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze (allerdings außerhalb des Geltungsbereiches) sind weitere Gehölzstrukturen vorhanden. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebäude, das auch weiterhin erhalten bleiben soll und daher mit in die Planung integriert wird.

Hinsichtlich der Biotopausstattung hat das Plangebiet eine mittlere bis hohe Bedeutung für Pflanzen und Tiere.

### 1.2.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Baudenkmale. Es besteht keine Kenntnis über konkrete Baudenkmale, es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass Bodenfunde auftreten. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind diese gemäß § 14 NDSchG unverändert an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige Denkmalschutzbehörde ist unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden kann.

### 1.2.4 Altlasten

Das Plangebiet wird aufgrund seiner gewerblichen Vornutzung derzeit im Prüfverzeichnis 2 als altlastverdächtige Fläche, Altstandort, geführt. Zu Schadensereignissen, die Ursache für potenzielle Boden-/Grundwasserverunreinigungen sein könnten, ist auf dem Grundstück nichts bekannt.

Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind ggf. mit der unteren Bodenschutzbehörde (Kreis Pinneberg) abzustimmen.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

#### 2.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der Landesentwicklungsplan (LEP) schafft auf Landesebene die räumlichen Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung. Ziel der Landesregierung ist es, Wachstum zu schaffen und gleichzeitig die Lebensqualität der Menschen zu verbessern. Die Raumordnung hat dabei die Aufgabe, die vielfältigen und teilweise konkurrierenden Nutzungsansprüche an den Raum zu koordinieren und Gestaltungs- und Ermessensspielräume im Sinne dieser Ziele zu nutzen.

Im Landesentwicklungsplan von 2010 wird Uetersen als Unterzentrum im Ordnungsraum Hamburgs dargestellt, nördlich des Plangebietes wird der Verlauf einer „sonstigen Bahnstrecke“ dargestellt.

Die Stadt befindet sich im Umkreis von 10 km von den Mittelzentren Elmshorn (nördlich) und Pinneberg (südöstlich). Südlich der Stadt verläuft eine Biotopverbundachse, die laut LEP als Planungsgrundlage für ganzheitliche Schutzansätze sowie zur Entwicklung großflächiger, naturbetonter Landschaftsbestandteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensräumen und Lebensgemeinschaften dienen soll (LEP 5.2.2, 1G).

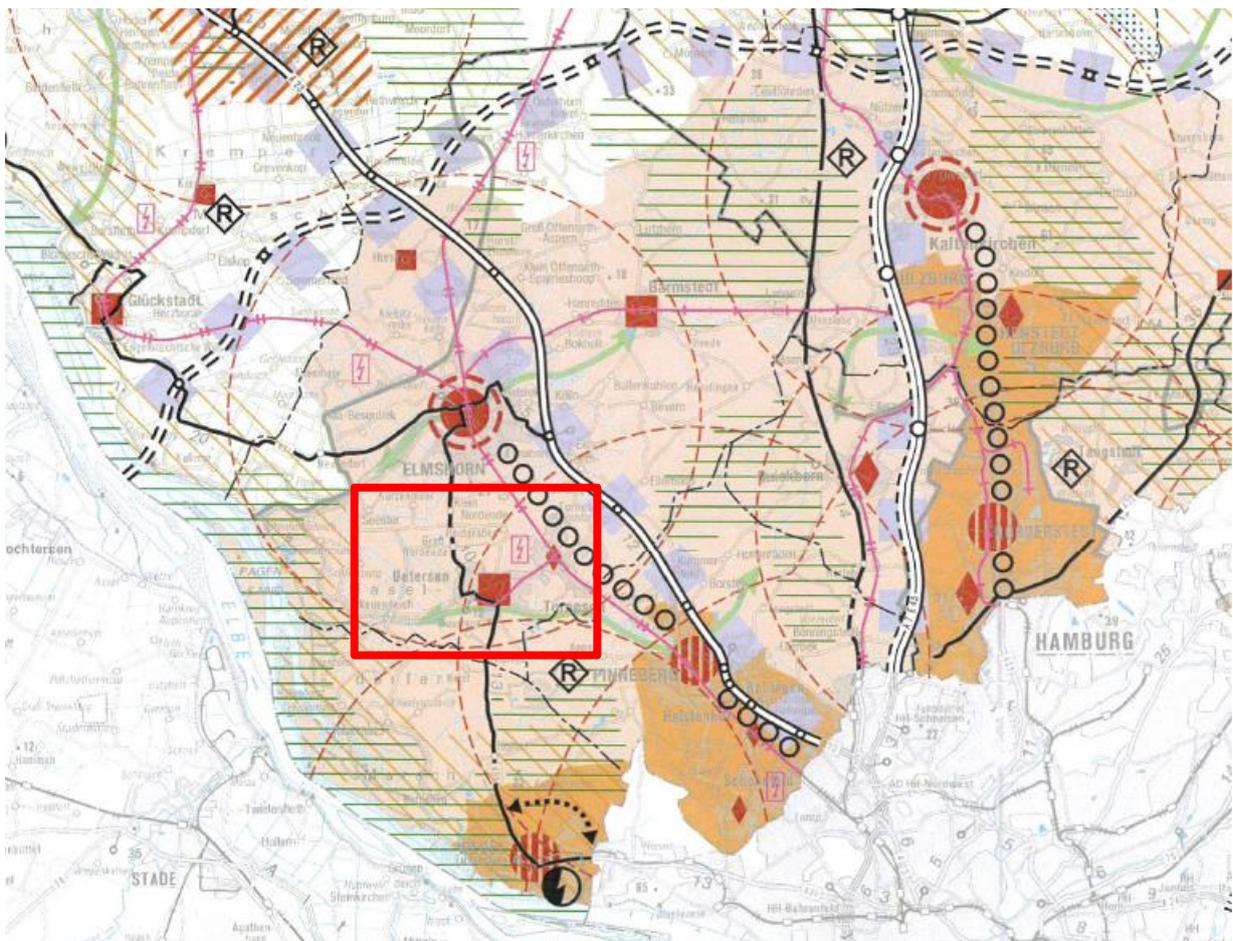


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (schleswig-holstein.de)

Die Bahnstrecke Uetersen – Tornesch unmittelbar südlich des Plangebiets ist als sonstige Bahnstrecke für den Güterverkehr dargestellt. Derzeit wird sie ausschließlich entsprechend genutzt. Es gibt Bestrebungen, sie für den Personenverkehr zu reaktivieren. Das benachbarte Tornesch ist als Stadtrandkern II. Ordnung in Bezug auf Hamburg gekennzeichnet. Als Unterzentrum, und damit als zentraler Ort, stellt Uetersen gemäß LEP (2.5.2, 2Z) einen Schwerpunkt für den Wohnungsbau dar. Weiterhin haben die Schwerpunkte eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen (LEP 2.5.2, 2G).

Aufgrund der Funktion als Unterzentrum mit einer guten infrastrukturellen Anbindung an weitere zentrale Orte entspricht eine bauliche Entwicklung in Uetersen den Zielen des LEP.

### 2.1.2 Regionalplan

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

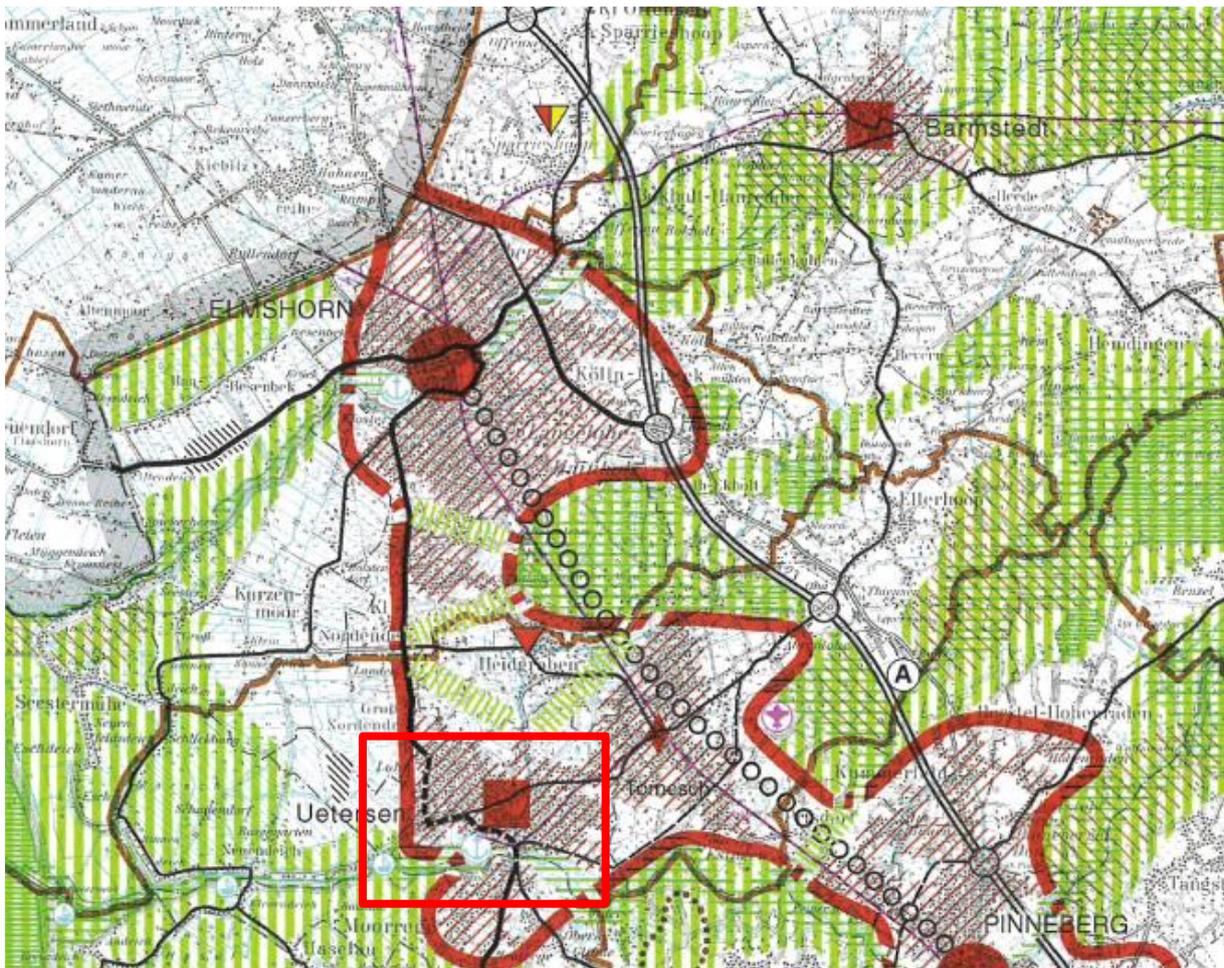


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Planungsraum I, 1998 (schleswig-holsten.de)

## 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Uetersen und Tornesch sowie der Gemeinden Moorrege und Heidgraben aus dem Jahr 1970 ist das Plangebiet als Mischfläche dargestellt. Daher wird im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. In dieser Änderung wird die Mischfläche in Wohnfläche geändert.

Ein Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planrecht erkennen.

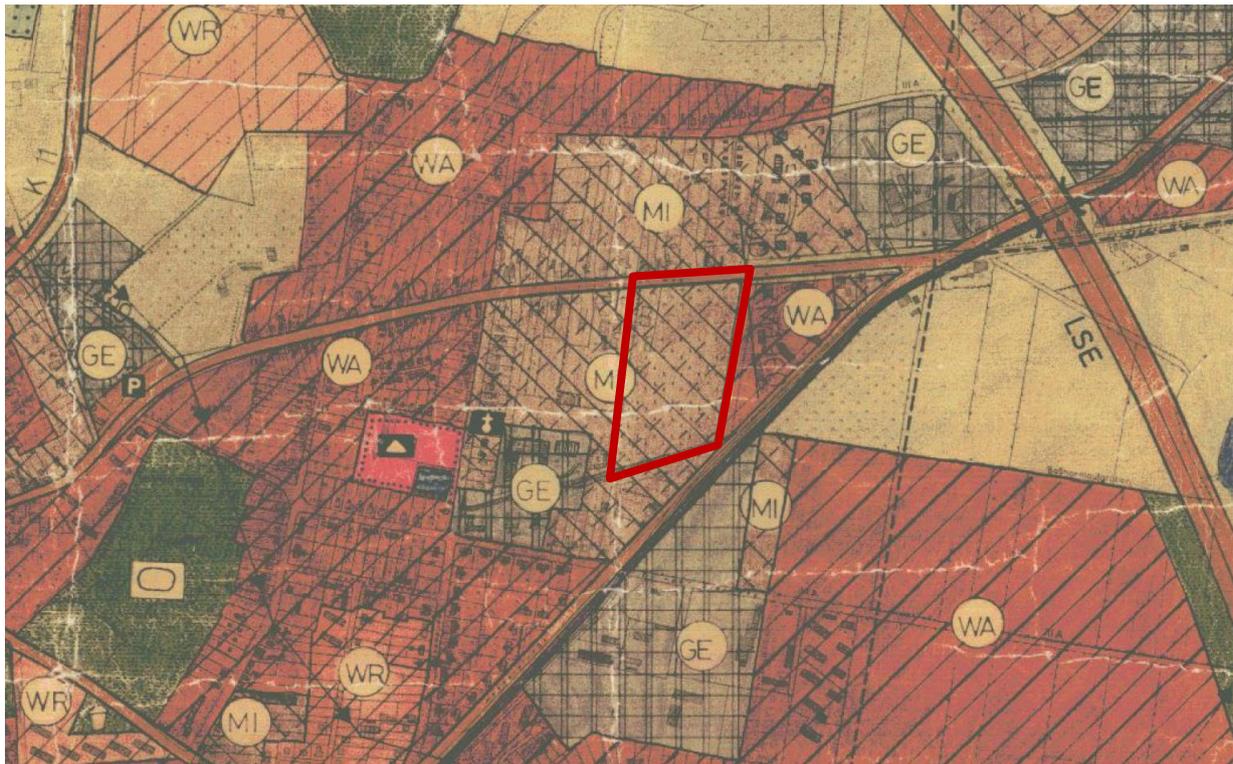


Abbildung 3:: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Uetersen

## 2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existiert keine verbindliche Bauleitplanung.

## 2.4 Alternativenprüfung

Die vorliegende Planung soll die Grundlage für eine neue Wohnbebauung im östlichen Bereich der Stadt schaffen, dabei ist gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen.

Die Stadt Uetersen wird im Norden (LSG 07), Westen (LSG 04), Osten und Süden (LSG 08) von Landschaftsschutzgebieten begrenzt, sodass die Stadt in ihrer Entwicklungsmöglichkeit räumlich eingeschränkt ist. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist bereits von Bebauung umschlossen und gilt daher als Potenzialfläche zur Verdichtung im Innenbereich.

## **2.5 Planungsvorgaben Natur und Umwelt**

### 2.5.1 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Uetersen aus dem Jahr 1999 ist das Plangebiet als „Einzel- und Reihenhausbauung mit hohem bis mittlerem Grünanteil“ dargestellt. Im Südwesten ist ein „Weiher/Teich“ dargestellt.

### 2.5.2 Schutzgebiete und –objekte

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete und -objekte ausgewiesen bzw. registriert.

## **2.6 Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen**

Die Ziele dieses Bebauungsplanes stehen den Zielen und inhaltlichen Vorgaben der Raumordnung bezüglich der Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur nicht entgegen. Im Rahmen des Verfahrens werden die Planungsinhalte im Wege der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB interkommunal abgestimmt.

### 3 ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften sollen die im Zuge der Entwicklung der Siedlungsstrukturen gewachsenen, das Orts- und Landschaftsbild prägenden Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist eine breit gestreute Nachfrage nach Wohnraum im Geschosswohnungsbau zu beobachten. Sowohl Haushaltsgründer als auch Senioren fragen kleinere Wohnungen im Geschosswohnungsbau nach. Familien suchen dagegen nach größeren Wohnungen mit entsprechender sozialer Infrastruktur in der nahen Umgebung.

#### 3.1 Städtebauliche Konzept

Im Rahmen des Bebauungsplanes soll ein durchgrüntes, qualitätvolles Quartier entstehen, dessen Bebauung Rücksicht auf das Baumbestand an den Siedlungsändern nimmt sowie durch neu zu pflanzenden Bäumen und flankierende Hecken bzw. Büsche dem Plangebiet eine hochwertige Freiflächenqualität bietet.

Das Erschließungskonzept sieht eine bügelförmige Straße als Mischverkehrsfläche vor. Die straßenbegleitende Bebauung am Tornescher Weg verschwenkt leicht, um ein großzügiges Rosenbeet als Reminiszenz an die frühere Nutzung des Grundstücks zu flankieren (vormals Zucht und Anbau von Rosen).

Durch die topografische Gegebenheit des Plangebietes besteht die Chance, das Oberflächenwasser über eine wie ein Bachlauf anmutende Mulde in den einzuzäunenden Rückhalte- teich im Südwesten des Plangebiets einzuleiten. Ein am Rosenbeet am Tornescher Weg be- ginnender schmaler privater Grünzug, der die Entwässerungsmulde und den Rückhalteteich im Süden umfasst, bildet das grüne Rückgrad des neuen Wohngebiets.

Hierzu wird der vorhandene Teich hydraulisch neu berechnet und die Uferländer entspre- chend gestaltet. Der Teich soll primär der Regenrückhaltung dienen. Die Teichanlage muss aus Sicherheitsgründen eingezäunt werden.

Zusätzlich durchzieht ein Fußwegenetz das Plangebiet und mündet ebenfalls in die Grünflä- che, die als Ort der Kommunikation dienen und viele unterschiedliche Nutzungen bieten sol- len, zum Beispiel einen Kinderspielplatz, einen Pavillon, ein Insektenhotel sowie Sitzgelegen- heiten zum Verweilen.

Entlang des Tornescher Weges ist der Bau von Mehrfamilienhäusern geplant. Dabei bildet das Gebäude im Nordosten des Plangebietes mit seinen 4 - 5 Geschossen den höchsten Punkt. Hier können nach Bedarf öffentlich geförderte Wohnungen wie auch eine Kita im Erd- geschoss entstehen.

Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes sollen zusätzlich zweigeschossige Reihenhäuser realisiert werden. Die einzelnen Zeilen stehen in leichten Winkeln zueinander, wodurch eine spannungsvolle Freiraumqualität entsteht.

Die vorhandene Villa im Nordwesten wird erhalten und in das städtebauliche Konzept inte- griert.

Die privaten Stellplätze der Mehrfamilienhäuser werden in Tiefgaragen untergebracht, die der Reihenhäuser zum Teil in 2-geschossigen, abgesenkten Parkpaletten. Die öffentlichen Park-

plätze sind entlang der öffentlichen Straße verortet und mit Straßenbäumen und Straßenbegleitgrün eingfasst.

Die extensive Begrünung auf allen Gebäuden sorgt für ein ökologisch gutes Mikroklima, einen verbesserten sommerlichen Wärmeschutz der darunter befindlichen Geschosse (Temperaturausgleich) und eine Einleitungsverzögerung des Regenwassers bei Starkregen oder dem Jahrhundertregen. Außerdem bietet sie Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Insgesamt sieht das städtebauliche Konzept 79 Reihenhäuser und 108 frei finanzierte Eigentums- bzw. Mietwohnungen unterschiedlicher Wohnungsgrößen und Zimmerzahlen für unterschiedliche Haushaltsgrößen vor. Dazu kommen öffentlich geförderte Wohnungen im nordöstlichen Gebäude.



Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf erstellt von der Grundstücksgesellschaft Manke GmbH

## **4 FESTSETZUNGSKONZEPT**

Das Festsetzungskonzept soll die differenzierte Struktur des zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes rechtlich sichern und die Umsetzung verbindlich regeln.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Das Plangebiet wird dabei zur Schaffung unterschiedlicher Nutzungsarten in mehrere Teilgebiete aufgliedert. Eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung ergänzt die Festsetzungen.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Ausweisung sichert die überwiegende Wohnnutzung im Geltungsbereich, lässt jedoch eingeschränkt Spielraum für verträgliche andere Nutzungen.

In den Teilgebieten WA1, WA2 und WA 5 sind zusätzlich zur Wohnnutzung auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. In den Teilgebieten WA2 und WA5 sind ebenfalls die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Um den Wohncharakter des Gebietes zu unterstützen und ein störungsfreies Wohnen zu gewährleisten, werden in den Teilgebieten WA3 und WA4 ausschließlich Wohngebäude zugelassen.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen sind in allen Teilgebieten unzulässig. Diese Nutzungen würden die Erschließung des Gebietes überlasten und den Charakter des Plangebietes als Wohnstandort stören. Der Ausschluss erfolgt auch vor dem Hintergrund der (von diesen Betrieben ausgehenden) Immissionsbelastung für die Wohnnutzung.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Folgenden werden die verschiedenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dargestellt und erläutert. Diese Festsetzungen sollen insgesamt eine angemessen verdichtete Bebauung des Quartiers ermöglichen und diese innerhalb eines angemessenen Spielraumes sinnvoll begrenzen.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Grundflächenzahl wird in den Teilgebieten WA 1-WA 4 auf 0,4 und im Teilgebiet WA 5 auf 0,3 festgesetzt. Insgesamt darf die GRZ in den Teilgebieten WA1, WA2 und WA3 unter Anrechnung aller Nebenanlagen um mehr als 50 % überschritten werden, maximal jedoch bis zu GRZ 0,8.

#### **Höhenbegrenzung der Gebäude, Geschossigkeit**

Aufgrund der Einbindung in die allseitig vorhandene Bebauung werden zur Steuerung der Höhenentwicklung die maximalen Gebäudehöhen festgelegt. Durch diese Festsetzung soll

erreicht werden, dass Gebäude mit einer im Verhältnis zum angrenzenden Bestand angemessenen Höhe errichtet werden.

Der Bezugspunkt (Bz) für die Sockelhöhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des fertiggestellten Fahrbahnaufbaus der nächstgelegenen erschließenden Verkehrsfläche.

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss des Gebäudes bildet wiederum die Bezugsgröße für die festgesetzten Gebäudehöhen.

Entlang des Tornescher Wegs werden höhere Gebäude angedacht. Zur im Süden angelegten privaten Grünfläche ist die Gebäudehöhe dann abfallend.

Der Gebäudekörper des Teilgebietes WA 5 bildet den höchsten Punkt im Plangebiet, um hier unter anderem die gewünschten Nutzungen unterbringen zu können. So wird im Teilgebiet WA 5 eine Gebäudehöhe von 20 Metern bei fünf Vollgeschossen festgesetzt. Im Teilgebiet WA 2 wird eine Gebäudehöhe von 17 Metern, im Teilgebiet WA 5 eine Gebäudehöhe von 16 Metern festgesetzt, in beiden Teilgebieten sind vier Vollgeschosse möglich. Im Teilgebiet WA 3 beträgt die Gebäudehöhe 16 Meter, hier können drei Vollgeschosse errichtet werden und im Teilgebiet WA 4 sind 11 Meter verteilt auf zwei Vollgeschosse möglich.

Die unterschiedlichen Höhen verleihen dem Quartier eine aus städtebaulicher Sicht differenzierte und damit lebendige Wirkung.

Für Anlagen der Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien darf die maximale Gebäudehöhe um max. 1,5 m überschritten werden. Die Anlagen und Aufbauten sind mindestens 1,5 m von der Dachkante abzurücken.

#### **4.3 Bauweise**

In allen Teilgebieten wird die Bauweise als offen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird eine lockere Bebauung, welche sich am Bestand orientiert, gewährleistet.

#### **4.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Diese sind so geschnitten, dass das Plangebiet gut bebaubar ist und die zulässige Grundfläche auch innerhalb des jeweiligen Baufensters realisiert werden kann. Die Baugrenzen halten überwiegend einen Abstand von fünf Metern zu den Verkehrsflächen ein, um hier die Anordnung der Stellplätze und Parkplätze zu sichern. Zur westlichen Plangebietsgrenze wird ebenfalls ein Abstand von fünf Metern eingehalten.

Zudem werden ausreichende Abstände zu vorhandenen Grünstrukturen berücksichtigt. Dadurch soll einerseits verhindert werden, dass der Baumbestand durch Erd- und Bauarbeiten im Kronenbereich beeinträchtigt wird, zum anderen soll die Anordnung der Wohngebäude auf den Grundstücken möglichst gesunde Lebensverhältnisse schaffen. Der Abstand zur östlichen Plangebietsgrenze beträgt daher sieben Meter.

#### **4.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgargen**

Sowohl Stellplätze als auch bauliche Nebenanlagen wie Garten- und Geräteschuppen entfalten eine städtebauliche Wirkung auf den öffentlichen Raum. Aus diesem Grund wird diesbezüglich eine Reihe von Festsetzungen zu Art und Ausmaß dieser Anlagen getroffen.

In allen Teilgebieten sind Parkpaletten sowie Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.

Geschlossene Kleingaragen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

In Teilgebieten WA1, WA2 und WA3 sind Tiefgaragen zulässig, diese können auch außerhalb der Baugrenzen, in den dafür vorgesehenen Bereichen errichtet werden.

Nebenanlagen wie Garten- / Gerätehäuser sowie Geräteschuppen sind ausschließlich im Teilgebiet WA4 zulässig. Diese sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zu errichten. In übrigen Teilgebieten sind Nebenanlagen wie Garten- und Gerätehäuser sowie Geräteschuppen unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind Müllsammelstellen, Müllboxen sowie Fahrradhäuser und Fahrradabstellanlagen. Diese sind in allen Teilgebieten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig.

#### **4.6 Grünordnerische Festsetzungen<sup>1</sup>**

Die Dächer von Gebäuden und Carports sowie Nebengebäuden sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon können erforderliche Flächen für Terrassen, Wege, Freitreppen und Kinderspielflächen sowie an Gebäude unmittelbar anschließende Flächen in einer Tiefe von 50 cm ausgenommen werden. Für Bäume muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.

Im WA 2 und WA 3 sind je angefangene 150 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder je angefangene 300 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.

Entlang der Verkehrsfläche, innerhalb der Teilgebiete WA 2 und WA 3 sind zur Begrünung des Straßenraumes mindestens 12 groß- oder kleinkronige Bäume zu pflanzen.

Für Baum- und Gehölzpflanzungen im WA 2 und WA 3 und in der Parkanlage sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Unter dem Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen. Abweichend davon kann diese Fläche weniger als 12 m<sup>2</sup> betragen, sofern bauliche Maßnahmen eine vitale Wurzelentwicklung gewährleisten. Für Gehölzpflanzungen sind mindestens zweifach verpflanzte Sträucher oder Heckenpflanzen, Pflanzengröße mindestens 100 cm, zu verwenden.

Für die zu erhaltenden Bäume und festgesetzten Anpflanzungen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Drainagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zur dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig. Kurzfristig erforder-

---

<sup>1</sup> Grünplanerisches Konzept, erstellt durch das Büro EGL

liche Grundwasserabsenkungen sind während der Vegetationsperiode (15.03. bis 30.09.) nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen Schäden der benachbarten Vegetation ausgeschlossen werden.

Außenleuchten sind ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der öffentlichen und privaten Frei- und Verkehrsflächen und nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit warmweißem Farbspektrum kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 585 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf Gehölz- und Wasserflächen ist unzulässig.

Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu anzulegen und im Uferbereich mit standortgerechten heimischen Pflanzenarten zu entwickeln.

Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (zum Beispiel Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird ein Oberbodenmanagement durchgeführt, das für die geplanten Bodenabtragsbereiche ein fachgerechtes Abtragen und Lösen von Böden mit Trennung nach Bodenarten, eine sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens, ein fachgerechter Umgang mit Bodenaushub bzw. eine Verwertung des Bodenaushubs sowie eine Beseitigung von baubedingten Verdichtungen nach Abschluss der Baumaßnahme sicherstellt. Bezüglich des Oberbodens, der nicht auf dem Grundstück verbleiben kann, werden weitergehende chemische Untersuchungen sichergestellt und mögliche Verwertungs- / Entsorgungswege für den Oberboden aufgezeigt.

Im Rahmen von Rückbaumaßnahmen ehemaliger Betriebsgebäude mit Kesselhaus, oberirdischer Heizöltanks, Betriebstankstelle und Fahrzeugunterstand werden Kontaminationshinweise beachtet und geruchssensorisch auffälliges Bodenmaterial unter gutachterlicher Begleitung ausgehoben, repariert und fachgerecht entsorgt.

#### **4.7 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen<sup>2</sup>**

##### **6.1 Schutz vor Gewerbelärm**

Westlich und südlich der Erschließungsstraße wird von einem Schutzanspruch gegenüber Gewerbelärm ausgegangen, der einem Mischgebiet vergleichbar ist.

##### **6.2 Schutz vor Verkehrslärm**

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist bei Neu-, Um- und Ausbau im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung aufgeführt.

---

<sup>2</sup> Schalltechnische Untersuchung, erstellt durch das Büro LAIRM CONSULT

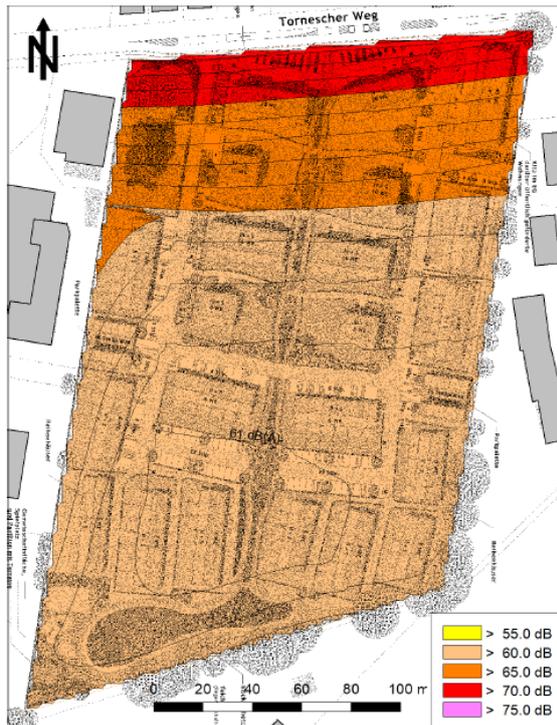


Abbildung 5: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

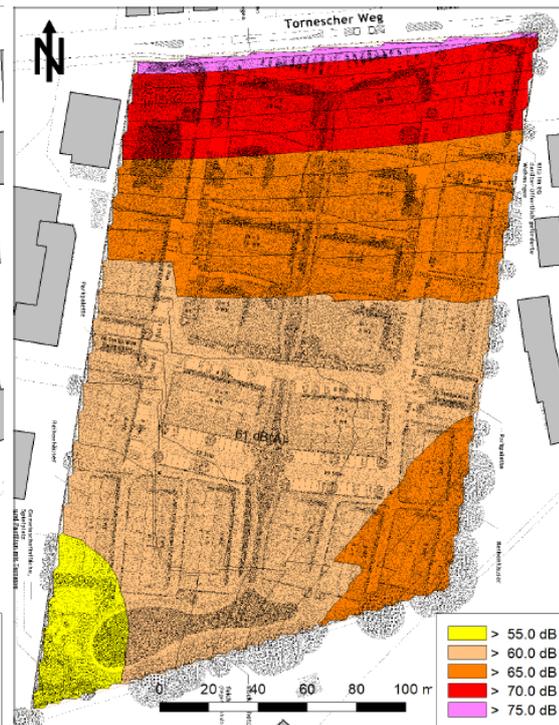


Abbildung 6: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

In den Obergeschossen der nördlichen Reihenhäuser im Osten und Westen sowie des südöstlichsten Reihenhauses sind befestigte Außenwohnbereiche wie Balkone und Loggien in den von Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags betroffenen Bereichen nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der jeweils geltende Immissionsgrenzwert nicht überschritten wird.

Für die sieben nördlichen Mehrfamilienhäuser sind die Außenwohnbereiche in den von Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags betroffenen Bereichen nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Südseite der Gebäude zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der jeweils geltende Immissionsgrenzwert nicht überschritten wird.

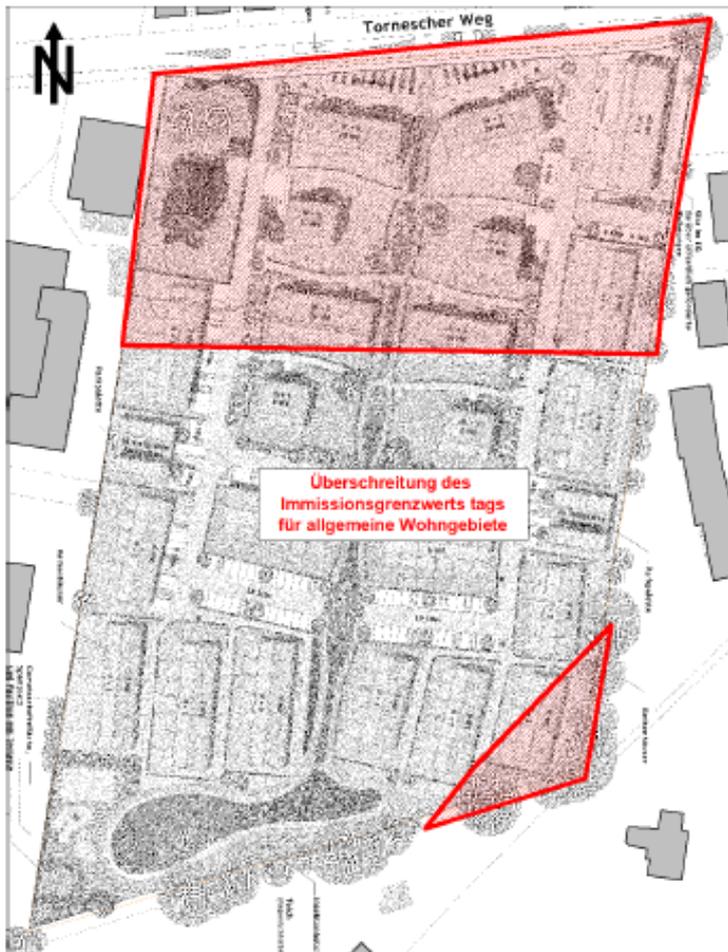


Abbildung 7: Bereiche mit Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV tags

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

#### 4.8 Gestalterische Festsetzungen

Zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes und um eine ortsangepasste Gestaltung des Plangebietes zu erreichen, sollen gestalterische Festsetzungen erlassen werden. Neben der Gestaltung der Gebäude selbst soll zu diesem Zweck auch die Gestaltung von Werbeanlagen in dieser Bebauungsplanänderung geregelt werden.

Dächer sind als flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° auszuführen. Die Dächer sind vegetationsfähig mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu gestalten und dauerhaft zu begrünen. Bei der Planung der Anlagen zur Nutzung solarer Energie (zum Beispiel Photovoltaik, Solarthermie) ist darauf zu achten, dass diese die 50 % der gesamten Dachflächen nicht überschreiten und mit der Dachbegrünung verträglich zu kombinieren sind. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung und der Aufnahme von technischen Anlagen dienen.

Die örtliche Bauvorschrift „Außenwandflächen“ setzt fest, dass die Hauptbaukörper ausschließlich unter Verwendung von Ziegelmauerwerk in sandfarbenen sowie in braunen oder

roten bis rotbraunen Tönen herzustellen sind. Daneben ist die Nutzung von Metall- und Putzmaterialien in den Farben Rot, Grau und Weiß, Natursteinen in den Farben Grau und Anthrazit sowie Holzmaterialien bis zu einem Anteil von 20% der Außenwandfläche zulässig. Auf diese Weise soll die Einfügung in die Umgebung sichergestellt werden. Die Festsetzung gilt nicht für Türen, Fenster, Fensterelemente, Wintergärten, Brüstungsfelder und Balkonbrüstungen, Sockel und Blenden sowie Mauerwerksornamente aus andersfarbigen Steinen. Nebenanlagen - in diesem Fall Fahrradabstellanlagen und Müllboxen - sind von den Regelungen ausgenommen, sind aber farblich den Hauptgebäuden anzupassen.

Die Vorschrift zur Gestaltung der Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Teilgebiet WA 4 soll ein offenes Erscheinungsbild des Straßenraumes innerhalb des neuen Wohngebietes gewährleisten. Durch die Begrenzung der Höhen wird angestrebt, die Begrenzung der privaten Vorgärten räumlich wirksam werden zu lassen und damit dem Straßenraum ein lebendiges Aussehen zu verleihen. Daher sind im Teilgebiet WA4 als Einfriedung der Privatgrundstücke zu den Verkehrsflächen ausschließlich geschnittene Hecken einheimischer Gehölze oder freiwachsende Sträucher in einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Zusätzliche Drahtzäune zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich auf der von öffentlichen Flächen abgewandten Seite der Hecke (Grundstücksinnenseite) in maximaler Höhe von 1,2 m zulässig.

In Teilgebieten WA2-WA4 sind als Einfriedung der Privatgrundstücke zum öffentlichen Fußweg ausschließlich geschnittene Hecken einheimischer Gehölze oder freiwachsende Sträucher in einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.

In Ergänzung ist es ein weiteres Ziel, Müllsammelplätze oder Werbeanlage nicht das Erscheinungsbild des Straßenraumes bestimmen zu lassen. Müllsammelplätze in den Teilgebieten WA1-WA3 sowie in WA5 müssen daher mit einer ausreichenden Bepflanzung oder einem Berankungsgerüst als Sichtschutz umgeben sein. Alternativ sind Müllsammelplätze in die Baukörper (Hauptgebäude oder Nebenanlagen) einzubeziehen.

Werbeanlagen dürfen nicht erheblich belästigen, insbesondere nicht durch ihre Größe, Häufung, Lichtstärke oder Betriebsweise. Sie sind daher ausschließlich als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung direkt am Gebäude und bis zu einer Flächengröße von maximal 0,25 qm zulässig. Je Gebäude und Grundstück darf nur eine Werbeanlage angebracht werden. Bei leuchtenden, hinterleuchteten und angeleuchteten Werbeanlagen sind grelles und wechselndes Licht unzulässig. Dies dient dem Schutz der Nachbarn von Lichtimmissionen.

#### **4.9 Hinweise**

Folgende Hinweise werden im Teil B Textliche Festsetzungen gemacht:

##### **Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die ständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen. **Archäologische Funde**

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind diese gemäß § 14 NDSchG unverändert an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Harburg oder die Abteilung Bodendenkmalpflege des Helms-Museums sind unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden kann.

## DIN-Standards

Bei der DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau handelt es sich um die Mindestanforderungen und bei der DIN 4109-2 um die rechnerischen Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Stand Januar 2018. Bei Bautätigkeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen“ sowie die ZTV-Baumpflege (2006): Für die Freihaltung des Kronentraufbereichs der an den Geltungsbereich angrenzenden Bäume außerhalb des Plangebiets gilt die DIN 18920.

Richtlinien und DIN-Normen, auf die verwiesen wird, werden im Rathaus der Stadt Uetersen während der Dienstzeiten zur Einsicht bereitgehalten.

## 5 UMWELTBERICHT<sup>3</sup>

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich die Chance, quartiersgebundene Grünräume zu sichern bzw. weiterzuentwickeln.

Zu dem beschriebenen Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Inhalte sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB (Umweltprüfung / Umweltbericht) orientieren. Maßgeblich für die Erstellung des Umweltberichts ist die Anlage 1 des BauGB. In diesem Rahmen erfolgt eine Landschaftsanalyse und –bewertung, soweit diese für die umweltbezogene Abwägung notwendig und aufgrund der vorliegenden Situation zielführend ist. In die Umweltprüfung integriert ist ferner die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie die naturschutzrechtliche Ermittlung von Eingriff und Ausgleich (§ 14 BNatSchG).

*Ein Umweltbericht wird vom Büro EGL Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH erarbeitet und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 sowie der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.*

## 6 ERSCHLIESSUNG DES GELÄNDES

Über die Straße Tornescher Weg wird das neue Wohngebiet an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt ebenfalls über den Tornescher Weg (K 20). Über diesen ist in einer Entfernung von etwa 6 km die Autobahn 23 zu erreichen. Im Westen ist in Verlängerung des Ossenpadds in südlicher Richtung die Bundesstraße 431 (B 431) in etwa einem Kilometer zu erreichen.

---

<sup>3</sup> Umweltbericht wird erstellt durch das Büro EGL

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt an der Bushaltestelle Uetersen, „Schröders Tannen“ am nördlichen Rand des Plangebiets im Tornescher Weg, die durch die Buslinien 6661 und X66 nach Tornesch bedient wird. Am Bahnhof Tornesch erfolgt der Übergang zum Regionalverkehr in die Regionalbahnen RB 71 (Hamburg-Itzehoe) und RB 61 (Hamburg-Itzehoe).

*Die Verkehrsuntersuchung wird erarbeitet und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 sowie der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.*

## **7 VER- UND ENTSORGUNG**

### **7.1 Schmutzwasser und Oberflächenentwässerung**

*Das Entwässerungskonzept wird erarbeitet und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 sowie der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.*

### **7.2 Abfallbeseitigung**

In der geplanten Anlage werden ausreichend gemeinsame Müllräume zur Verfügung gestellt. Die Unterbringung dieser Räume wird in Bereichen der Außenanlage vorgesehen.

Für die Geschosswohnungen sind Unterflurmüllcontainer angedacht, die einen wesentlich geringeren Platzbedarf als die 1,1 m<sup>3</sup> Rollcontainer benötigen und dazu weniger Geruchsbildung und optische Beeinträchtigung für das Wohnumfeld bedeuten. Für die Reihenhäuser sind für den Tag des Entleerens an sinnvollen Stellen Stellflächen vorgesehen.

Für die Abfallbeseitigung ist der Kreis Pinneberg zuständig, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer Privatfirma übertragen hat.

### **7.3 Versorgungsanlagen**

Für die geplanten Nutzungen wird eine Versorgung mit Strom, Wasser, Elektrizität oder Gas benötigt. Für die Versorgung sind derzeit folgende Unternehmen zuständig:

Stromversorgung:	EWE
Wasserversorgung:	Hamburg Wasser
Gasversorgung:	Schleswig-Holstein Netz AG
Fernmeldeversorgung:	Deutsche Telekom, EWE TEL
Kabelfernsehen:	Kabel Deutschland

Die bestehenden Versorgungsanlagen werden bedarfsgerecht ausgebaut.

## 8 IMMISSIONSSCHUTZ

### 8.1 Allgemeines

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers „Rosengärten“ auf dem ehemaligen Gärtnereregrundstück Tornescher Weg 80 in Uetersen geschaffen werden.

Der Plangeltungsbereich befindet sich südlich des Tornescher Wegs. Im Westen und Südwesten grenzen die Gewerbegebiete der Bebauungspläne Nr. 104 und Nr. 101 der Stadt Uetersen an. Ebenfalls im Süden liegt das Gewerbegebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17. Im Osten und Norden schließen sich Wohngebiete an den Plangeltungsbereich an. Weiterhin verläuft im Südosten des Plangeltungsbereiches die Bahnstrecke Tornsch-Uetersen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Prognose-Nullfall ausgewiesen und bewertet. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt ermittelt. Dabei wurde der Prognose-Planfall auf den Prognose-Horizont 2035/40 berücksichtigt.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Geräuschimmissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

### 8.2 Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastung aus Gewerbelärm innerhalb des Plangebietes wurden die Beurteilungspegel sowohl bei freier Schallausbreitung in Form von Rasterlärmkarten und die Beurteilungspegel an dem exemplarischen Bebauungskonzept in Form von Fassadenpegeln ermittelt.

Für die Gewerbeflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 104 und Nr. 101 der Stadt Uetersen wurden die festgesetzten Emissionskontingente zugrunde gelegt. Für die übrigen gewerblichen Nutzungen im Umfeld wurde der städtebauliche flächenbezogene Ansatz verwendet, wobei davon ausgegangen wird, dass diese gewerblichen Nutzungen in der vorhandenen Situation immissionsschutzrechtlich verträglich sind.

Insgesamt ist festzustellen, dass zwar überwiegend die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete tags und nachts eingehalten werden, aber an den westlichen und südlichen Reihenhäusern Überschreitungen tags und nachts zu erwarten sind. Das geplante allgemeine Wohngebiet soll auf dem ehemaligen Betriebsgrundstück einer Gärtnerei entstehen. Dieses Betriebsgrundstück grenzt im Westen und Süden an die ausgewiesenen Gewerbegebiete der Bebauungspläne Nr. 101 und 104 an. Im derzeitigen Bestand liegt somit eine korrekte städtebauliche Abstufung vom Gewerbegebiet zum Mischgebiet vor. Um diesen durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet entstehende Konfliktsituation zu begegnen und die Nutzung der Bestandsgewerbegebiete weiterhin zu sichern, sollen die Gebiete westlich und südlich der

Erschließungsstraße als Gewerbelärmvorbelastet ausgewiesen werden. Für diese Gebiete soll von einem Schutzanspruch ausgegangen werden, der einem Mischgebiet vergleichbar ist. Somit ist bezüglich des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruches eine städtebauliche Abstufung vom allgemeinen Wohngebiet über das Mischgebiet zum Gewerbegebiet gegeben und die für die gewerblichen Nutzungen ergeben sich keine schärferen Beschränkungen als im Bestand, so dass der Bestandsschutz gesichert ist. Unter Berücksichtigung des Schutzanspruches vergleichbar eines Mischgebietes für die Gebiete westlich und südlich der Erschließungsstraße ist festzustellen, dass im gesamten Plangeltungsbereich die Anforderungen der TA Lärm tags und nachts erfüllt werden.

Ergänzend wurde eine exemplarische Bebauung geprüft. Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist Reihenhausbebauung bzw. mehrgeschossiger Wohnungsbau geplant. Hierbei sollen im Norden Mehrfamilienhäuser mit drei bis fünf Vollgeschosse und Staffelgeschoss errichtet werden. Im Süden sind Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vorgesehen. Insgesamt ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung dieser möglichen Bebauung die Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete tags und nachts fast überall eingehalten werden können. An der Westfassade der drei westlichen Reihenhäuser und an der Südfassade der beiden südöstlichsten Reihenhäuser werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten.

### 8.3 Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Verkehrslärm des Tornescher Wegs und der Schienenstrecke Tornesch-Uetersen berücksichtigt.

Die aktuellen Verkehrsbelastungen der Straßen wurden dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Uetersen Verkehrsumlegung, Status Quo 2025 entnommen und auf den Prognosehorizont 2035/40 hochgerechnet.

Die Angaben für die Schienenstrecke Tornesch-Uetersen wurden beim Betreiber neg - Norddeutsche Eisenbahngesellschaft Niebüll GmbH erfragt

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-19 für den Straßenverkehrslärm und gemäß 16. BImSchV für den Schienenverkehrslärm.

Aus dem B-Planinduzierten Zusatzverkehr ergeben sich keine beurteilungsrelevanten Veränderungen

Im Tageszeitraum wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags überwiegend und der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags im Norden und Südosten des Plangeltungsbereiches überschritten.

Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts im gesamten Plangeltungsbereich und der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) nachts fast überall überschritten.

Aktiver Lärmschutz ist aufgrund der Erschließung des Gebietes und wegen der Höhe der geplanten Bebauung städtebaulich nicht realisierbar. Zudem wird durch die geplante Mehrfamilienhausbebauung im Norden der südliche Bereich des Plangeltungsbereiches beruhigt.

Gesunde Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung von schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gesunde Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung von schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 5 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 6 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $> 70$  dB(A) mit erheblichem passivem Schallschutz und damit zusätzlichen Baukosten zu rechnen ist.

Aufgrund der Überschreitung des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts sind zum Schutz der Nachtruhe im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Bei freier Schallausbreitung ist bezüglich der ebenerdigen Außenwohnbereiche der Reihenhäuser festzustellen, dass im Bereich der geplanten ebenerdigen Außenwohnbereiche der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags eingehalten wird, so dass diese entsprechend der Planung angeordnet werden können. Für Außenwohnbereiche in den Obergeschossen der Reihenhäuser ergeben sich lediglich für die nördlichen Reihenhäuser im Osten und Westen sowie für das südöstlichste Reihnhaus Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes, für diese Reihenhäuser sind die Außenwohnbereiche in den Obergeschossen in geschlossener Gebäudeform zulässig. Diese Außenwohnbereiche sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV §2 Abs. 1, Ziffer 3 für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags eingehalten wird. Daher wird empfohlen, den Einzelnachweis in die Festsetzungen aufzunehmen.

Für die Mehrfamilienhäuser ist bei freier Schallausbreitung festzustellen, dass der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags im Bereich der 7 nördlichen Mehrfamilienhäuser überschritten wird, für diese Mehrfamilienhäuser sind die Außenwohnbereiche nur auf der vom Tornescher Weg abgewandten Südseite oder in geschlossener Gebäudeform zulässig. Diese Außenwohnbereiche sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV §2 Abs. 1, Ziffer 3 für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags eingehalten wird. Daher wird empfohlen, den Einzelnachweis in die Festsetzungen aufzunehmen.

## 9 FLÄCHEN- UND KOSTENBILANZ, VERTRÄGE

### 9.1 Flächen

Der Plangeltungsbereich des hier beschriebenen Bebauungsplanes der Stadt Uetersen hat eine Gesamtgröße von etwa 41.510 qm. Eine Flächenbilanz wird im weiteren Verfahren vorgelegt.

### 9.2 Kosten

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen für die Stadt Uetersen keine Kosten für die Bauleitplanung. Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche Kosten der Bauleitplanung, der Kompensation sowie der Erschließung, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehen bzw. durch das Vorhaben ausgelöst werden.

### 9.3 Verträge

Näheres zur Kostenübernahme regelt ein städtebaulicher Vertrag.

Die genaue Planung der Erschließung und der Entwässerung wird bis zum Abschluss des Verfahrens aufgestellt und abgestimmt. Die Ergebnisse werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Ratsversammlung hat in der Sitzung vom ..... die Begründung gebilligt.

Uetersen den .....

.....  
(Der Bürgermeister)

## 10 GUTACHTEN

**Schalltechnische Untersuchung**, Lairm Consult GmbH, Bargteheide, Juni 2021

**Scoping-Unterlage**, EGL-Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, Hamburg, Mai 2021

## 11 GRUNDLAGEN

### **Gesetze / Programme / Pläne / Verordnungen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)** in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. 2009, S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.06.2016 (GVOBl. S. 369)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)