



# STADT UETERSEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 67 – 1. (VEREINF.) ÄNDERUNG

### FÜR DAS GEBIET:

„östlich des Wirtschaftsweges Neuer Damm - zwischen den Grundstücken Neuer Damm 52 – 56a und Neuer Damm 14 – 22a“



**BEGRÜNDUNG**

**STAND 08.07.2005**

# STADT UETERSEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 67 – 1. (VEREINF.) ÄNDERUNG

### PLANVERFASSER:

Stadt Uetersen  
 Stadtplanung  
 Tel. 04122 / 714 - 237, Fax. 04122 / 714 – 288  
 e-mail: [trepkau@stadt-uetersen.de](mailto:trepkau@stadt-uetersen.de)

### BEARBEITER:

Henning Trepkau  
 Architekt + Stadtplaner  
 Albrecht Preiss

### BEARBEITUNGSSTAND:

Entwurf 08.07.2005

## PLANUNGSSTAND

TÖB- BETEILIGUNG	1. AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN

**INHALTSVERZEICHNIS:**

- 1.0 Beschreibung des Plangebietes**
- 2.0 Planungsanlass und Planungsziele**
- 3.0 Planungsrechtliche Grundlagen**
- 4.0 Städtebauliches Planungskonzept**
- 5.0 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung**  
Eingriffsregelung allgemein
- 6.0 Umweltbericht**
- 7.0 Städtebauliche Maßnahmen, Festsetzungen**
  - 7.1 ▪ Art der baulichen Nutzung
  - 7.2 ▪ Maß der baulichen Nutzung
  - 7.3 ▪ Bauweise
  - 7.4 ▪ Festsetzungen zur Grünordnung
  - 7.5 ▪ Oberflächenwasser
  - 7.6 ▪ Gestalterische Festsetzungen
- 8.0 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Verkehr**
  - 8.1 ▪ Strom-, Wasser-, Gasversorgung
  - 8.2 ▪ Telekommunikation
  - 8.3 ▪ Müllentsorgung
  - 8.4 ▪ Entwässerung
  - 8.5 ▪ Verkehr
- 9.0 Altlasten, Ablagerungen**
- 10.0 Schallschutz / Immissionsschutz**
- 11.0 Städtebauliche Werte**

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

---

## BESCHREIBUNG

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtgebietes Uetersen, östlich des Neuen Damms zwischen der Wohnbebauung der Straße „Am Brink“ und der neuen Wohnbebauung südlich der Kleingartenanlage. Der Änderungsbereich betrifft das südliche Quartier des Bebauungsplanes Nr. 67, das bisher noch nicht erschlossen wurde und für das mit dieser vereinfachten Änderung die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden soll.

Der Planbereich einschließlich Straßenanteil hat eine Flächengröße von ca. 8.400 m<sup>2</sup> und befindet sich im Randbereich der Stadt Uetersen.

Bei der Fläche handelt es sich zur Zeit um eine nicht genutzte Brachfläche.

Das Wohnquartier wird durch die Straße „Neuer Damm“ erschlossen, die sich im Osten des Plangebietes befindet.

## 2.0 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

---

### ANLASS DER ÄNDERUNG

In der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 67, die am 01.02.2000 rechtskräftig geworden ist, ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Bebauungsfläche zwischen Plangebiet und Kleingartenfläche vorhanden, das nun zwischenzeitlich nicht mehr erforderlich ist, weil die Erschließung dieser Flächen bereits direkt über den Neuen Damm vorgenommen wurde. Die Grundstücke sind bereits bebaut und erschlossen und somit nicht Bestandteil der !. Änderung.

Damit in Verbindung steht die Änderung der Baugrenzen in diesem Bereich.

Im südlichen Randbereich des Plangebietes sind außerhalb des Bebauungsplanes zwei Doppelhäuser und ein Einzelhaus entstanden, die über eine private Erschließungsstraße an den Neuen Damm angebunden sind. Im ursprünglichen B-Plan 67 ist diese Wegefläche mit in der öffentlichen Straße enthalten und müsste nun zurückgebaut werden.

Im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes 67 soll die Erschließungsstraße nach Norden verschoben werden und eine eigene Trasse bilden, die unabhängig von dem Privatweg geführt wird.

Den Grundsatzbeschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 fasste der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss am 14.06.2005.

### PLANUNGSZIELE

Die grundsätzlichen Planungsziele haben sich nicht verändert, es soll eine „Allgemeine Wohnbaufläche“ ausgewiesen werden, die mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden kann.

Um die planungsrechtliche Grundlage für die Änderungsbereiche zu schaffen, wird die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 betrieben.

### 3.0 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

---

Der Flächennutzungsplan der Stadt Uetersen (gemeinsamer F-Plan Uetersen / Tornesch / Moorrege / Heidgraben) stellt für dieses Quartier eine Wohnbauläche dar.

Der Landschaftsplan der Stadt Uetersen stellt für das Plangebiet eine Siedlungsfläche mit einem mittleren bis hohen Grünanteil dar.

Der Bebauungsplan Nr. 67 ist am 04.12.1998 als Satzung beschlossen und wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.02.2000 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan Nr. 67 gilt in seiner Ursprungsform mit den gesamten Planungsinhalten weiterhin, die Festsetzungen und Kennzeichnungen werden komplett in die Planzeichnung Teil A der 1. vereinfachten Änderung übernommen. Gleiches gilt für die Vorgaben des Grünordnungsplanes, der nach wie vor, Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 67 ist.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, weil die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt sind.

### 4.0 STÄDTEBAULICHES PLANUNGSKONZEPT

---

Das Planungsziel „Entwicklung einer Wohnbebauung“ ändert sich nicht, es sollen jedoch durch die Vergrößerung der Baugrenzen Erleichterungen bei der Grundstücksteilung und bei der Bebaubarkeit ermöglicht werden.

Grundlage für die geplante Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern ist eine eingeschossige Bauweise und eine Ausnutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,25.

Die Erschließungsstraße soll Richtung Norden verschoben werden und erhält einen Distanzstreifen zu dem ursprünglich geplanten integrierten Weg, der als reiner Privatweg nur den Bewohnern der Häuser Neuer Damm 14-22a zur Verfügung stehen soll.

### 5.0 NATUR UND LANDSCHAFT, EINGRIFFSREGELUNG

---

#### **EINGRIFFSREGELUNG - ALLGEMEIN**

Die Eingriffs-, Ausgleichsregelung ist im ursprünglichen Bebauungsplan ermittelt worden und es sind entsprechende Festsetzungen für Ausgleichsflächen und Maßnahmen enthalten, die auch unverändert in die Planzeichnung und den Text übernommen worden sind.

## 6.0 UMWELTBERICHT

---

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Eine Umweltprüfung wird daher in diesem Fall nicht durchgeführt und es wird kein gesonderter Umweltbericht erstellt.

## 7.0 STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN; FESTSETZUNGEN

---

Sämtliche Festsetzungen werden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen und in die 1. vereinfachte Änderung zeichnerisch und textlich aufgenommen.

### 7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ( § 4 BauNVO ) ausgewiesen.

### 7.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird unverändert über die Grundflächenzahl von 0,25 und die zulässige Zahl der Vollgeschosse (1) festgelegt.

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 Fläche um 0,125 erhöht.

### 7.3 BAUWEISE

Für die Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt, so dass Einzelhäuser entsprechend der Definition für Einzelhäuser sowie Doppelhäuser errichtet werden können.

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgelegt, die durch den Fortfall des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im nördlichen Planbereich zu einem Baufenster zusammen gelegt werden.

### 7.4 GRÜNORDNUNG

Die Inhalte des Grünordnungsplanes zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 67 bleiben bestehen und werden ebenfalls Bestandteil der 1. vereinfachten Änderung.

Das Plangebiet erhält im Randbereich zum Neuen Damm eine öffentliche Grünfläche in einer Tiefe von 10,0 m mit einem Pflanzgebot, die mit einer Bepflanzung versehen werden soll und die dauerhaft als Grünzone und Distanzbereich zur Straße Neuer Damm zur Verfügung stehen soll.

Für Zufahrten und Stellplätze sollen wasserdurchlässige Materialien verwendet werden, deren Abflussbeiwert maximal 0,5 betragen darf. Zulässig ist zum Beispiel: Pflaster mit hohem Fugenanteil.

## **7.5 OBERFLÄCHENWASSER**

Für das Oberflächenwasser soll im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sowohl die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Regenwasserkanal geschaffen werden, als auch die Möglichkeit Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken einzurichten, für die es jedoch eines speziellen Nachweises bedarf. Weiterhin sind Mulden im Bereich der privaten Grünflächen am östlichen und nördlichen Rand des Plangebietes vorgesehen, die ebenfalls zur Abführung des Oberflächenwassers dienen.

## **7.6 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

Für die Dächer und die Außenhaut der Hauptgebäude sowie für Garagen, Carports und Einfriedungen sind in der Ursprungsfassung gestalterische Festsetzungen getroffen worden, um die Einfügung der geplanten Bebauung in das Ortsbild zu gewährleisten, die weiter Gültigkeit haben.

## **8.0 ERSCHLIESSUNG; 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 in der Straße „Neuer Damm“ 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 Hauptverkehrsfläche im Plangebiet kann von der Müllabfuhr uneingeschränkt befahren werden.

### **8.4 ENTWÄSSERUNG**

Die Entwässerung des Plangebiets ist im Trennsystem vorgesehen mit Anschluss der Schmutzwasserleitungen an die vorhandenen Sammelleitungen im Neuen Damm.

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

Um die Vorfluter bzw. das Abwassernetz von Niederschlagswasser zu entlasten, ist das Dachflächenwasser, soweit die Bodenverhältnisse dieses zulassen, auf dem Grundstück zurückzuhalten (Mulden) oder zu versickern. Der Nachweis ist im Einzelfall über eine Bodensondierung zu führen. Generell ist jedoch auch der Anschluss an den Regenkanal möglich.

Die Bemessung der Versickerungsanlagen erfolgt nach ATV-DVWK-A 138. Der Betrieb einer Versickerungsanlage bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung.

## 8.5 VERKEHR

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Erschließungsstraße Neuer Damm erschlossen. Die Baufläche erhält eine öffentliche Erschließungsstraße, die in einer durchschnittlichen Breite von 4,75 m ausgebaut wird, um Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Im Kernbereich der Baufläche befindet sich ein Wendeplatz mit einem Durchmesser von 22 m, der auch für Rettungsfahrzeuge und LKW geeignet ist.

Die Verlegung der Straßentrasse um ca. 3,50 m nach Norden ist erforderlich, weil die Einbeziehung der privaten Wegefläche vor den Häusern Neuer Damm 14-22a nicht mehr möglich ist, denn die Erschließungsleitungen der 5 Wohneinheiten sind nur dafür dimensioniert und müssten nun im Zuge der Realisierung des Baugebietes komplett ersetzt werden. Das würde bedeuten, dass zusätzliche Kosten auf die Bewohner der genannten Häuser zukämen. Die Lösung dieses Konfliktes wird durch eine Verlegung der Straße auf eine eigenen Trasse erreicht, die nur dem neuen Baugebiet zugeordnet ist.

Die Erschließungsstraße Neuer Damm mündet in den Pracherdamm, der als Wohnsammelstraße den Verkehr in Richtung Tornescher Weg leitet. Von dort wird der Verkehr über Tornesch Richtung Autobahn A 23 geführt bzw. Richtung Innenstadt Uetersen.

Das Plangebiet ist über die im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) betriebenen Buslinien 61 und 62 an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle ist Uetersen, Hochfeldstraße. Die Buslinie 61 knüpft in ihrem weiteren Verlauf an diverse weitere HVV-Schnellbahn- und Buslinien an.

## 9.0 ALTLASTEN

---

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 / IMMISSIONSSCHUTZ

---

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 sind keine Schallbeeinträchtigungen zu erwarten, so dass Maßnahmen nicht erforderlich sind.

## 11.0 STÄDTEBAULICHE WERTE

---

Planung	Flächengröße			
Gesamtfläche	<b>8400,00</b> m <sup>2</sup>			<b>8400,00</b> m <sup>2</sup>
<b>Versiegelte Verkehrsflächen:</b>				
Straße (wasserundurchlässig) im Plangebiet			520,00	m <sup>2</sup>
Straße Neuer Damm einschl. Begleitgrün			700,00	m <sup>2</sup>
			<b>1220,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Grünflächen:</b>				
Grünfl. privat/Flächen zum Anpflanzen			430,00	m <sup>2</sup>
Grünflächen, öffentlich			1410,00	m <sup>2</sup>
			<b>1840,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b>				
Fläche für Leitungen			0,00	m <sup>2</sup>
Trafostation			0,00	m <sup>2</sup>
			<b>0,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Zwischensumme bebaubare Restfläche:</b>				
			<b>5340,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Versiegelung Bebauung</b>				
Bebauung, Neu	5340,00	0,25	1335,00	m <sup>2</sup>
Zuschlag GRZ	5340,00	0,125	667,50	m <sup>2</sup>
			<b>2002,50</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Zwischensumme versiegelte Flächen Bebauung</b>				
			<b>2002,50</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtsumme versiegelte Flächen: (Verkehrsfl.+Bebauung)</b>				
			<b>3222,50</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Einzeldarstellung der Flächen</b>				
Grünflächen, öffentlich			1840,00	m <sup>2</sup>
Straßenflächen einschl. Begleitgrün			1220,00	m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche			5340,00	m <sup>2</sup>
Versorgungsanlagen			0,00	m <sup>2</sup>
			<b>8400,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

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

Uetersen, den .....2005

Der Bürgermeister

Siegel

Aufgestellt:

Uetersen, den 08.07.2005