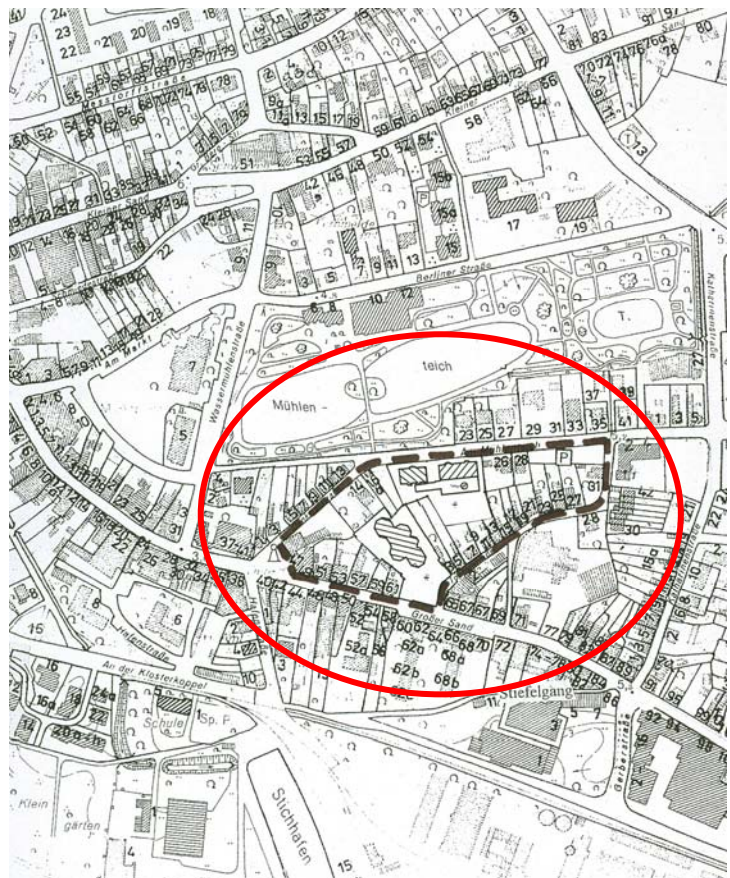


STADT UETERSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 76, 1. ÄNDERUNG

für das Gebiet zwischen der Straße „Großer Sand“ im Süden, der „Denkmalstraße“ im Westen, der Straße „Am Mühlenteich“ im Norden und der „Töpferstraße“ als östlicher Begrenzung



Begründung, Februar 2008

Planverfasser:

AC PLANERGRUPPE

JULIUS EHLERS | MARTIN STEPANY
STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Stefan Escosura

Inhalt

1	Aufgabe und Anlass der Planung	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Planungsrechtliche Situation	3
3.1.	Regionalplan / Landschaftsrahmenplan	3
3.2.	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	4
4	Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung	4
5	Begründung der Festsetzungen	6
5.1.	Art der baulichen Nutzung	6
5.2.	Maß der baulichen Nutzung Höhe baulicher Anlagen	6
5.3.	Bauweise	7
5.4.	Grünordnung	8
5.5.	Verkehr, Erschließung	8
5.6.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
5.7.	Oberflächenentwässerung	9
5.8.	Gestalterische Festsetzungen	10
6	Ver- und Entsorgung	10
7	Immissionsschutz	10
8	Altlasten	11
9	Hinweise	12

1 Aufgabe und Anlass der Planung

Zugeschnitten auf die schnelle Verwirklichung des „Alten- und Pflegeheims Großer Sand“ wurde 2004 der Bebauungsplan Nr. 76 aufgestellt.

Aufgrund der damals notwendigen Fokussierung auf das Alten- und Pflegeheim war eine eigentlich notwendige differenzierte Betrachtung des gesamten Baublockes aus zeitlichen Gründen nicht möglich.

Diese differenzierte Betrachtung und nachfolgend die rechtliche Umsetzung im Sinne eines Entwicklungs- und Gestaltungskonzeptes für den gesamten Baublock zwischen „Großer Sand“, „Am Mühlenteich“, „Denkmalstraße“ und „Töpferstraße“ wird hiermit aufgearbeitet.

Da es sich um keine erstmalige Überplanung des Geltungsbereiches handelt und keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbunden sind, kann auf die Erarbeitung eines grünordnerischen Fachbeitrages verzichtet werden. Aufgrund der vorgesehenen strafferen Festsetzung der überbaubaren Flächen sind außerdem keine zusätzlichen Versiegelungen zu erwarten.

Gemäß § 13 BauGB erfüllt der vorliegende Bebauungsplan die Kriterien eines Bebauungsplans der Innenentwicklung und kann somit im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes kann verzichtet werden.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 76, 1. Änderung wird umgrenzt im Süden durch die Straße „Großer Sand“, im Westen durch die „Denkmalstraße“, im Norden durch die Straße „Am Mühlenteich“ und östlich durch die „Töpferstraße“.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,0 ha.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1. Regionalplan / Landschaftsrahmenplan

Uetersen ist im Regionalplan als Unterzentrum innerhalb der Siedlungsachsen dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zusätzlich innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes. Dargestellt sind außerdem die übergeordneten Straßenverbindungen, der regional bedeutsame Hafen und ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Aufbau eines Schutzgebiets- Biotopverbundsystems) entlang der Pinnau.

Im Landschaftsrahmenplan wird die besondere Funktion der Pinnau herausgestellt (Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen, regionale Grünverbindung, Hauptverbundachse, Gliederung und Abgrenzung der baulichen Entwicklung, Sportboothafen).

3.2. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der gültige Flächennutzungsplan von 1972 stellt für den einen Teil des Geltungsbereiches Mischbaufläche (M) dar. Die Wohngrundstücke im Norden des Geltungsbereiches sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans können also aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden.

Der Landschaftsplan sieht im Bereich der Mischgebietsfläche Dienstleistungsgewerbe und Wohnen mit hohem Grünanteil (mind. 40 %) vor.

4 Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung

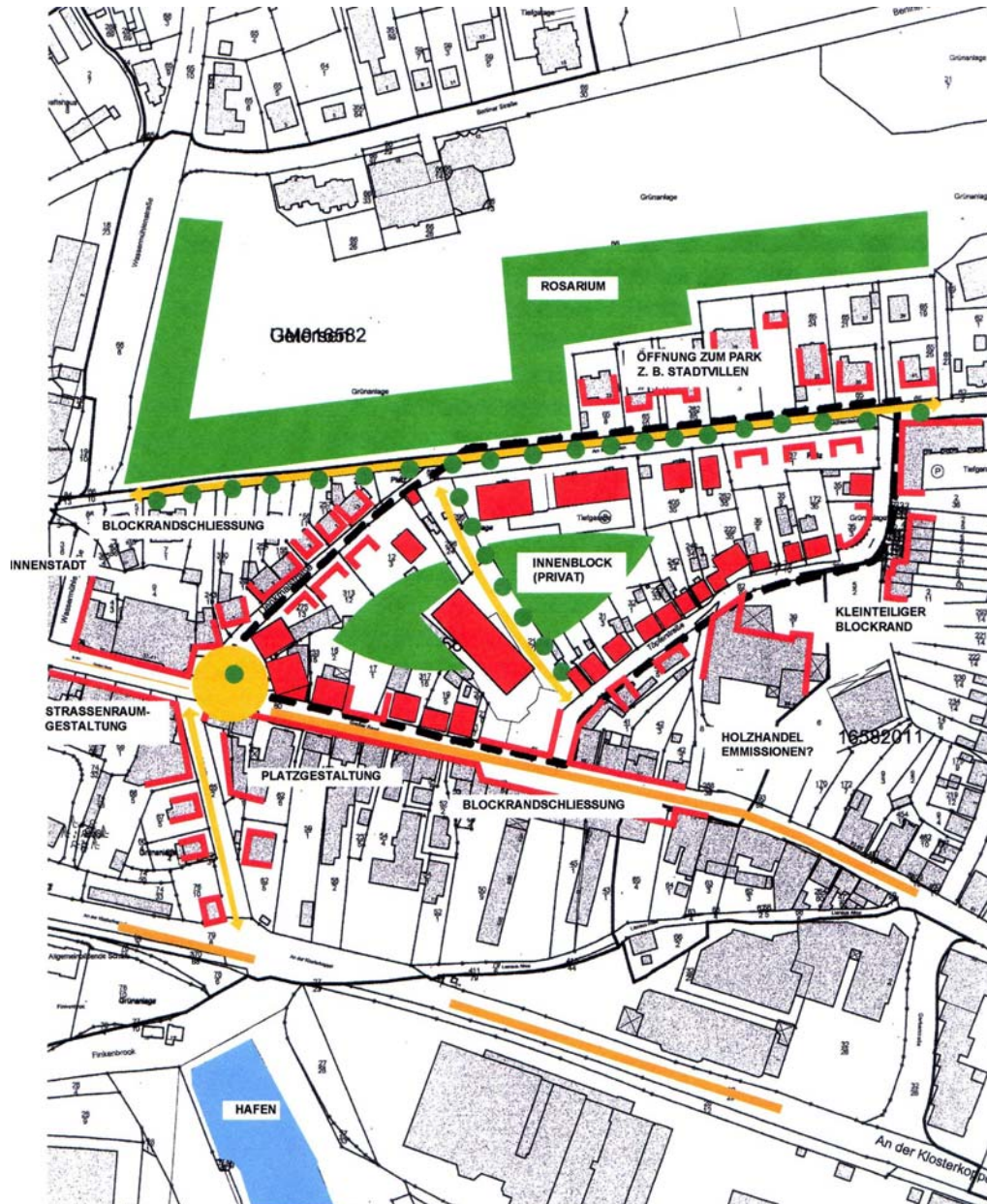
Die Planung bietet die Chance einer städtebaulichen Neuordnung des gesamten Baublocks. Ein wesentlicher Schwerpunkt ist die funktionale Stärkung des derzeit nur unbefriedigend funktionierenden Bereiches entlang der Straße „Großer Sand“, die unmittelbar in den zentralen Bereich der Fußgängerzone der Innenstadt mündet. Ziel ist es, das Erhalten bzw. Wiederherstellen der Raumkanten zur Straße „Großer Sand“ und zum Denkmalplatz vorzusehen.

Für die Bereiche entlang der „Denkmalstraße“ und „Töpferstrasse“ ist die Sicherung der kleinteiligen Straßenrandbebauung erklärtes Ziel.

Entlang der Straße „Am Mühlenteich“ sollen die vorhandenen Strukturen in Form der stadtvillenartigen, offenen Bebauung gegenüber des Rosariums gesichert und ergänzt werden.

Vorgesehen ist außerdem eine Staffelung der Nutzungsdichte von der Bebauung der Straße „Großer Sand“ bis zur Bebauung entlang der Straße „Am Mühlenteich“. Dies bezieht sich sowohl auf die Art der baulichen Nutzung als auch auf das Maß der baulichen Nutzung (GRZ). Durch die straffere Gliederung der Bebauung soll gleichzeitig die innerstädtische Qualität des durchgrüneten Blockinnenbereiches gesichert werden.

Außerdem soll als Verbindung zwischen der Töpferstraße und Rosarium ein von der Allgemeinheit nutzbarer Fuß-/Radweg über das Grundstück planerisch gesichert werden.



Prinzipische Bebauungsstruktur

5 Begründung der Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Für die zur Straße „Am Sand“ und „Denkmalstraße“ hin orientierten Bereiche wird ein Mischgebiet festgesetzt. Dies entspricht der bereits vorhandenen und gewünschten Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe- und Dienstleistungen, Verwaltung und insbesondere sozialen Zwecken dienenden Anlagen in diesem dem unmittelbaren Stadtzentrum zugehörigen Gebiet. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um das Nutzungsgefüge insgesamt nicht zu stören.

Für die Bereiche entlang der Straße „Am Mühlenteich“ und „Töpferstraße“ wird ebenfalls, auf Grund der gewünschten und bereits vorhandenen Nutzungen, allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur Wahrung des Nutzungsgefüges werden die gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung Höhe baulicher Anlagen

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt im unmittelbaren Randbereich der Innenstadt Uetersens liegt, wird eine entsprechend hohe Ausnutzung der Bauflächen angestrebt. Gleichzeitig weist der Planbereich jedoch unterschiedliche Bereiche im Hinblick auf die angestrebte Bebauungsstruktur auf, die sich insbesondere bezüglich der Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung widerspiegeln. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen wird eine von der Straße „Großer Sand“ aus ausgehend geringer werden Dichte bis hin zur Straße „Am Mühlenteich“ vorgesehen. Aufgrund der äußerst geringen Grundstückstiefen in den an die Einmündung „Töpferstraße / Am Mühlenteich“ angrenzenden Bauflächen (Flurstück 37/1) ergibt sich zur Ermöglichung der gewünschten stadtvillenartigen Bebauung die Notwendigkeit einer Differenzierung der GRZ. Unter Wahrung der dargestellten städtebaulichen und gestalterischen Zielsetzungen erfolgt hier eine von der übrigen Bebauung entlang der Straße „Am Mühlenteich“ abweichende GRZ.

Aufgrund der gemischten Nutzungsstrukturen dürfen die GRZ-Werte für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten gemäß § 19 BauNVO um 50 % überschritten werden.

Für den Blockinnenbereich (Alten- Pflegeheim) wird die für ein Mischgebiet nach der Baunutzungsverordnung mögliche GRZ nicht ausgenutzt, um einen Mindestanteil von 40 % für Grünflächen zu erhalten. Im Zusammenspiel mit der Festlegung der überbaubaren Flächen und der festge-

setzten privaten Grünfläche soll somit ein durchgrünter Innenblock gesichert werden.

Die Höhenausdehnung der Gebäude ist durch Festsetzung der maximalen Geschossigkeit und von Obergrenzen für Gebäudehöhen definiert.

Im Plangebiet gilt mit Ausnahme des Teilbereiches 3 (Alten- und Pflegeheim) eine Mindesthöhe von zwei Geschossen. Die Obergrenze beträgt drei Geschosse, im Teilbereich 3 (Alten- und Pflegeheim) fünf Geschosse. Die Geschosszahlen orientieren sich dabei an der angrenzenden Bebauung und stellen eine für das Stadtzentrum Uetersen übliche und angemessene Gebäudehöhe dar.

In Abstimmung mit der Geschossigkeit erfolgt zusätzlich, zur Sicherstellung einer verträglichen Gesamthöhenentwicklung, eine Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe. Diese orientiert sich an üblichen Geschosshöhen und bedeutet, dass bei einer maximalen Gebäudehöhe von 16,50 m (Alten- und Pflegeheim) danach bei einem geneigten Dach das fünfte Geschoß als ausgebautes Dachgeschoß nutzbar ist. Ein echter Fünfgeschosser ist nur mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach möglich.

Für den Bereich mit drei Geschossen als Obergrenze gilt die maximale Gebäudehöhe von 12 m.

Die festgesetzte Gebäudehöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt Oberkante der am nächsten liegenden öffentlichen Straße bis zur obersten Kante der Dachhaut.

Der Bezugspunkt auf der Straße liegt von dort senkrecht gelotet auf die tiefstgelegene Stelle des jeweiligen Baukörpers. Die Straßenhöhen liegen zwischen 3,80 und 6,80 m ü. NN.

5.3. Bauweise

Zur Wahrung des Erscheinungsbildes einer geschlossenen Blockrandbebauung, die sich aus kleinteiligen Bebauungsstrukturen zusammensetzt wird entlang der Straßen eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Im Zusammenspiel mit den festgesetzten Baulinien soll somit eine straßenbegleitende, aber kleinteilig parzellierte, Bebauung gewahrt werden. Dies entspricht den für Uetersen üblichen innerstädtischen Bebauungsstrukturen. In der Teilfläche 3 wird aufgrund der vorhandenen und gewünschten offenen Bebauungsstrukturen zum Rosarium hin eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Fläche ergibt sich durch die Festsetzung von Baugrenzen bzw. Baulinien.

Die Baulinien sichern die gemäß städtebaulichem Konzept angestrebte Straßenrandbebauung durch das Heranrücken der Gebäude an die Straßen. Durch das stringente Mittel der Baulinie soll die kleinteilige und für das Stadtzentrum Uetersens übliche Straßenrandbebauung gesichert und

ergänzt werden. Aufgrund der äußerst geringen Grundstückstiefen in den an die Einmündung „Töpferstrasse / Am Mühlenteich“ angrenzenden Bauflächen (Flurstück 37/1) ergibt sich zur Ermöglichung der gewünschten stadtvillenartigen Bebauung die Notwendigkeit den straßenseitigen Abstand der Baulinie auf 2,50 m zu reduzieren. Dieses erscheint vertretbar, da dadurch das Ziel der Wiedernutzung dieser Brachfläche erleichtert wird und gleichzeitig keine Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen zu erwarten sind.

In den rückwärtigen Bereichen orientiert sich die Baugrenze an der Tiefe der vorhandenen Bebauung, inklusive der Nebengebäude, so dass einerseits eine flexible Nutzung des Grundstücks gewährleistet ist und andererseits die besondere Qualität der Freiflächen des Innenblocks gewahrt bleiben. Im Bereich der Flurstücke 29/1 und 30 wird zusätzlich, aufgrund der bisherigen Bebauungsmöglichkeiten und der besonders tiefen Grundstücke, eine darüber hinaus gehende Bebauungsmöglichkeit entlang der öffentlichen Wegeführung zwischen Töpferstraße und Am Mühlenteich eröffnet.

Entlang der Denkmalstraße ist die Baulinie mit Rücksicht auf die gegenüberliegende vorhandene Bebauung und in Anlehnung an den Bestand 5 m von der vorderen Grundstücksgrenze zurückgerückt.

5.4. Grünordnung

Die an der Gedenkstätte („Großer Sand“ / „Denkmalstraße“) vorhandene Eiche wird vor allem aufgrund ihrer Bedeutung für das Ortsbild als zu erhalten festgesetzt. Daneben wird ein als erhaltenswert eingestuftes Baum im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes entsprechend festgesetzt.

Mit der Festsetzung von Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken und entsprechenden Baumscheiben ist eine Mindestbegrünung des Plangebietes gewährleistet. Dazu ist es erforderlich, größere Pflanzqualitäten (Stammumfang mindestens 18 cm) zu verwenden.

Zur Sicherung des zusammenhängenden grünen Blockinnenbereiches wird eine private Grünfläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. In diesem Bereich befindet sich ein als Wald eingestuftes Teilbereich, der als Bestandteil des Innenhofes erhalten werden soll.

5.5. Verkehr, Erschließung

Die Erschließung des Gebietes verbleibt unverändert. Die Straßen „Am Mühlenteich“ und „Töpferstraße“ werden entsprechend ihres derzeitigen Status als Verkehrsflächen festgesetzt.

Im Kreuzungsbereich der Straßen „Großer Sand“ und

Denkmalstraße“ wird eine Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Ziel ist es unter Einbeziehung des erhaltenswerten Baumes und des Denkmals die Möglichkeit zur Schaffung einer Platzsituation mit Aufenthaltsqualität zu ermöglichen. Im Zusammenspiel mit der vorgesehenen straffen Gebäudestellung und einer Neuordnung der Parkplatzsituation kann dieser Platz im Kreuzungsbereich zwischen Hafen und der auch stadthistorisch bedeutenden Straße „Großer Sand“ die Funktion einer Eingangssituation in die unmittelbare Innenstadt übernehmen.

Das Plangebiet ist durch die von der KViP Kreisverkehrsgesellschaft in Pinneberg mbH im Rahmen des HVV Hamburger Verkehrsverbundes betriebenen Buslinien 61 Bf Tornesch - Uetersen, Am Eichholz – Uetersen, 63 Uetersen - Appen - Bf. Pinneberg und die von der KViP und der Pinneberger Verkehrsgesellschaft mbH (PVG) betriebenen Linien 489 Elmshorn, ZOB - Uetersen - Heist - Holm S Wedel und 589 Uetersen - Heist - Haseldorf - Holm - S Wedel - (Schulau Fähre) an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegenen Haltesellen sind Uetersen, Denkmal und Uetersen, Famila, die sich beide in einer Entfernung von ca. 150 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet) befinden. Die Buslinien knüpfen in ihrem weiteren Verlauf an diverse HVV-Schnellbahn- und -Buslinien an.

5.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung einer für die Öffentlichkeit zugänglichen Wegeverbindung zwischen „Großer Sand“ / „Töpferstraße“ und Rosarium / „Am Mühlenteich“ wird ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht entlang des Eingangsbereiches des „Alten- und Pflegeheims festgesetzt. Zur Vermeidung unerwünschten motorisierten Durchgangsverkehrs erfolgt eine Differenzierung zwischen Geh- und Leitungsrecht und Fahrrecht. Vorgesehen wird ein Geh- und Leitungsrecht für die Öffentlichkeit und ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger und des öffentlichen Fahrradverkehrs. Ziel ist die Schaffung von möglichst „kurzen“, attraktiven und von den großen Straßen unabhängigen Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer, die wesentlich zur Steigerung innerstädtischer Wohnquartiere beitragen.

5.7. Oberflächenentwässerung

Um die Vorfluter bzw. das Abwassernetz von Niederschlagsspitzen zu entlasten, ist das auf den Dachflächen und befestigten Hof- und Zufahrtsflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten bzw. über Mulden zu versickern. Der Überlauf von Versickerungsanlagen ist an den städtischen Regenwasserkanal anzuschließen.

Die „Orientierenden Untergrunduntersuchungen auf dem Grundstück Großer Sand / Ecke Töpferstraße“ (GfL, Juni 2003) zeigen die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens.

5.8. Gestalterische Festsetzungen

Aufgrund der sehr heterogenen gestalterischen Bebauungsstruktur beschränken sich die gestalterischen Festsetzungen auf Fassaden- und Dachgestaltung.

Die festgesetzte Spannweite ist dabei in den Teilgebieten 1, 2 und 4, aufgrund der vorhandenen Vielfalt, großzügiger gewählt, als im gestalterisch anspruchsvolleren Teilgebiet 3 entlang der Straße „Am Mühlenteich“. Die festgesetzten Materialien für die Fassaden- und Dachgestaltung orientieren sich, zur Einfügung der Bebauung, am Bestand und geben ein Mindestmaß an Vorgaben, ohne aber zu starke Einschränkungen, vor allem für moderne Materialien oder Materialkombinationen vorzunehmen.

6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit den verschiedenen Medien kann durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet werden.

7 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirkt als maßgebliche Geräuschquelle der Straßenverkehr auf der Straße Großer Sand ein. Nach aktuellen Zählungen (Juni 2004) ist von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke an Werktagen von $DTV_w = 4450$ Kfz/24h mit einem Lkw-Anteil von $pt = 7 \%$ tags und $pn = 3 \%$ nachts auszugehen. Mit dem Prognosezuschlag von ca. 10% ergibt sich für die schalltechnische Prognose im Rahmen der Bauleitplanung ein DTV_w -Wert von 4900 Kfz/24h.

Um für den Geltungsbereich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können, wurde eine schalltechnische Begutachtung durch das Büro Taubert und Ruhe, Halstenbek vorgenommen.

Danach zeigt sich im Vergleich zu den Orientierungswerten für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 für ein Mischgebiet von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A), dass der Orientierungswert tags bis zu einem Abstand von 25 m von der Mittelachse der Straße und nachts bis zu einem Abstand von 27,5 m von der Mittelachse der Straße überschritten wird. Daher sind im B-Plan Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

Für aktive Schallschutzmaßnahmen steht entlang der Straße kein Platz zur Verfügung. Daher kommen nur passive Schallschutzmaßnahmen (Fassaden-Schalldämmung, Schallschutzfenster) sowie Nutzungseinschränkungen und

Vorgaben zur Grundrissgestaltung in Frage.
 Entsprechende Festsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen.

8 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes existieren Grundstücke mit historischen gewerblichen / industriellen Nutzungen, für die der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

Großer Sand 63:

Das Grundstück der ehemaligen Lederfabrik wurde in den Jahren 2004 bis 2005 flächendeckend untersucht und durch Bodenaustauschmaßnahmen saniert. Nach derzeitigem Kenntnisstand und mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ist auf dem Grundstück Großer Sand 63 nicht mehr mit schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten zu rechnen. Das Grundstück wird seit 22.12.2005 nicht mehr im Altlastenkataster geführt. Die bodenspezifischen Informationen werden im Archiv A 1 bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg unter dem Aktenzeichen AS-UET-GrSan-63 geführt.

Bei den nachfolgend erfassten Altstandorten kann aufgrund der historischen gewerblichen Nutzungen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten nicht völlig ausgeschlossen werden.

Am Mühlen- teich	28	Bauunternehmen Bauunternehmen	01.01.1914 01.01.1952	01.12.1935 31.12.1952	(hist. Nutzung , 1914-1935): keine Anmeldung, in den Einwohnerverzeichnissen von 1927 und 1914 unter dieser Adresse als Maurermeister erwähnt, Standort der Werkstätten auch unterhalb der Ziegelei am Stichhafen;
Töpferstraße	5	Wäschereien	01.01.1951	30.12.1968	
Töpferstraße	25	Tischlereien Tischlereien	01.01.1914 31.07.1931	31.07.1931 03.01.1966	
Töpferstraße	27	Malerei bzw. Malerbetrieb		11.02.1944	(hist. Nutzung ?-1944): im Einwohnerverzeichnis von 1927 ist der Maler Johannes Schümann in der Töpferstr. 21 und der Bankbeamte Joh. Schümann in der Töpferstr. 27 verzeichnet;
Großer Sand	47	Zimmereien Autoreparatur- werkstätten Tankstellen Maschinenbau- anstalten Apparatebau Taxiunternehmen	28.08.1929 01.01.1950 01.01.1963 15.07.1979	16.12.1946 01.10.1958 30.06.1969 31.12.1950 01.02.1965 01.05.1985	(hist. Nutzung , ?-1958): angemeldet 01.04.1924 im Großen Sand 100 gemeinsam mit Brundert, Oktober ' 24 Trennung von Ahrens-Brundert, Ahrens zieht in die Meßtorffstr. 7; 1939 meldet Ahrens im Großen Sand 47 wegen Wehrdienstes eine Maschinenschlosserei ab; (hist. Nutzung , ?-1969): in der Anmeldung vom 15.09.1965 steht Denkmalstr. 47, vielleicht Schreibfehler, da es keine so hohen Hausnummern gibt; (hist. Nutzung , 1963-1965): Fabrikation von Maschinen und Apparaten (Verpackungsmaschinen, Sonder- und Spezialmaschinen);
Großer Sand	51	Kleiderreini- gungsanstalten	14.03.1962	01.04.1971	
Großer Sand	53	Malerei bzw. Malerbetrieb Malerei bzw. Malerbetrieb Farbenhandel	01.01.1893 04.07.1969 15.02.1972	03.07.1969 15.02.1972 29.05.1982	(hist. Nutzung , 1893-1969): auch Glaserei, keine Anmeldung, in den Einwohnerverzeichnissen von 1950, 1927 und 1914 erwähnt, Heinrich Prien, Maler, wird 1904 und 1893 unter dieser Adresse erwähnt; (hist. Nutzung , 1969-1972): auch Lackiererei; ab 1.12.1971 Einzelhandel mit Farben und Tapeten;

Großer Sand	59	Malerei bzw. Malerbetrieb Malerei bzw. Malerbetrieb Malerei bzw. Malerbetrieb Sattlereien	01.08.1948	01.01.1935 21.03.1938 15.11.1951 17.02.1954	(hist. Nutzung , ?-1935): keine Anmeldung, im Einwohnerverzeichnis 1927 als Malermeister, 1914 und 1904 als Maler erwähnt;
Großer Sand	61	Farbenhandel	11.06.1982	30.06.1987	(hist. Nutzung , 1982-1987): auch Handel mit Teppichen, Tapeten, Gardinen und Zubehör;

Das Klassifizierungsverfahren zur Erfassung altlastverdächtiger Altstandorte ist für die vorgenannten Standorte noch nicht abgeschlossen. Die Gefährdungsvermutung ist in den vorgenannten Fällen noch nicht soweit überprüft und erhärtet, dass die vorliegenden Informationen zum Ausschluss von Gefahren für die Allgemeinheit führen. Zurzeit liegen keine konkreten Hinweise auf schädliche Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen vor. Zur Klärung möglicher Konflikte durch Bodenbelastungen auf den Grundstücken bzw. auf Teilflächen von Grundstücken innerhalb des Plangeltungsbereiches mit der beabsichtigten Nutzung bzw. Nutzungsänderung sind weitere Untersuchungen der altlastverdächtigen Altstandorte erforderlich.

9 Hinweise

Telekommunikation

Über den Planbereich verlaufen Richtfunkverbindungen für den Telekommunikationsverkehr.

Die maximal zulässige Bauhöhe von 24m über NN, darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereichs der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen. Dabei sind auch die Bauhöhen von Krananlagen oder ähnlichen Anlagen während der Bauphase zu berücksichtigen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Technik Niederlassung Heide, Ressort Bezirksbüro Netze 21, 25746 Heide, so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Ver- und Entsorgungsleitungen / Trafostation

Im Baugebiet befinden sich teilweise Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen, sowie eine Transformatorenstation auf Flurstück 20/7.

Da diese Transformatorenstation auffällig ist, ist beabsichtigt, diese im Zuge der Errichtung des gepl. Senioren- und Pflegeheimes durch eine Kompaktstation an einem anderen Standort zu ersetzen. Der genaue Standort der Station ist bei der Planung des Senioren- und Pflegeheimes mit

dem zuständigen Versorgungsträger (Schlesweg) abzustimmen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Pinneberg einzuholen.

Uetersen, den

.....
Der Bürgermeister