

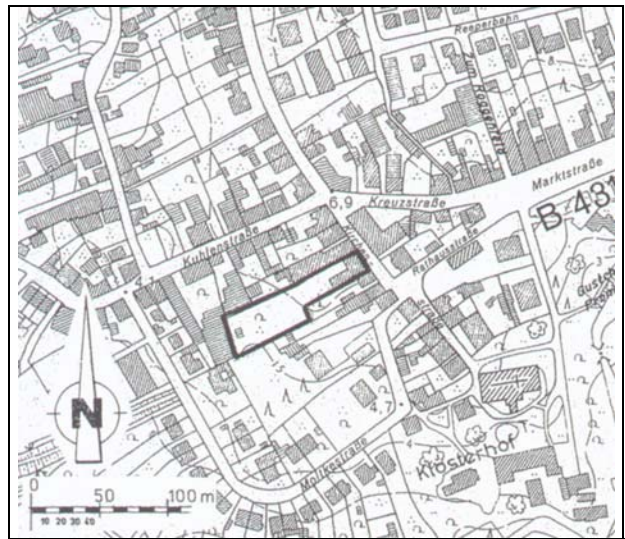


STADT UETERSEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 21

FÜR DAS GEBIET:

„WESTLICH DER KIRCHENSTRASSE
HAUS NR. 22 IN EINER TIEFE BIS 110 M,
SÜDLICH DES FLURSTÜCKES 157/71,
ÖSTLICH DES FLURSTÜCKES 64/3 DER
FLUR 20“



BEGRÜNDUNG

STAND 02.09.2004

STADT UETERSEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR.21

VORHABENTRÄGER:

Sönke und Torsten Kühl GbR

Großer Wulfhagen 26
25436 Uetersen

AUFTRAGNEHMER:

ATW

Architektur + Stadtplanung
Thomas Wehrmann

Büroadresse:

Klostersande 21, 25336 Elmshorn

Tel. 04121-461157, Fax. 04121-461151

BEARBEITER:

Thomas Wehrmann

BEARBEITUNGSSTAND:

Inkrafttreten 02.09.2004

PLANUNGSSTAND

TÖB- BETEILIGUNG	1. AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN
------------------	--------------	-------------------	---------------

STADT UETERSEN

INHALTSVERZEICHNIS:

1.0	Beschreibung des Plangebietes	4
2.0	Planungsanlass und Planungsziele	4-5
3.0	Planungsrechtliche Grundlagen	5
4.0	Städtebauliches Planungskonzept	5-6
5.0	Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	6
5.1	▪ Eingriffsregelung allgemein	6
5.2	▪ Bestandsbeschreibung	6
5.3	▪ Eingriffsregelung, Bilanzierung	6-7
6.0	Umweltbericht	7
7.0	Städtebauliche Maßnahmen, Festsetzungen	8
7.1	▪ Art der baulichen Nutzung	8
7.2	▪ Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen	8
7.3	▪ Bauweise	8-9
7.4	▪ Wohnungsanzahl	9
7.5	▪ Garagen, Carport, Stellplätze, Nebenanlagen	9
7.6	▪ Festsetzungen zur Grünordnung	9
7.7	▪ Oberflächenwasser	10
7.8	▪ Gestalterische Festsetzungen	10
8.0	Erschließung, Ver- und Entsorgung, Verkehr	10
8.1	▪ Strom-, Wasser-, Gasversorgung	10
8.2	▪ Telekommunikation	11
8.3	▪ Müllentsorgung	11
8.4	▪ Entwässerung	11
8.5	▪ Brandschutz	11
8.6	▪ Verkehr	12
9.0	Altlasten, Ablagerungen	12
10.0	Schallschutz	12
11.0	Städtebauliche Werte	13

BEGRÜNDUNG

1.0 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

BESCHREIBUNG

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtgebietes Uetersen, östlich der Kirchenstraße, Haus Nr. 22, südlich der Bebauung an der Kuhlenstraße und nördlich der Moltkestraße.

Der Planbereich hat eine Flächengröße von ca. 2.335 m² und befindet sich im Altstadtbereich der Stadt Uetersen. Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Erhaltungs- und der Gestaltungssatzung.

Bei der Fläche handelt es sich zur Zeit um eine Gartenfläche, die teilweise von den Bewohnern des Hauses Nr. 22 genutzt wird.

Das Fassade des Hauses Nr. 22 grenzt direkt an die Kirchenstraße an und beinhaltet ein zweigeschossiges Gebäude mit flachgeneigtem Satteldach. Im nördlichen Bereich des Hauses gibt es eine Durchfahrt, die eine Breite von 2,57 m und eine Höhe von 3,00 m im Sturzbereich aufweist. Im Hinterhof sind zur Zeit Kfz.-Abstellplätze für die Mieter des Vorderhauses vorhanden.

Im Norden schließt sich ein Hotel-Gebäude in zweigeschossiger Bauweise mit einer Länge von ca. 52 m an. Im Erdgeschoss befindet sich ein Restaurant mit Saalbetrieb, im Obergeschoss sind die Hotelzimmer angeordnet.

Im Süden gliedern sich drei zweigeschossige Gebäude in geschlossener Bauweise an, die insgesamt ein wertvolles Ensemble in der Altstadt bilden und deren Erhaltung und Fassadengestaltung für dieses Quartier von großer Bedeutung sind.

Im Norden und im Westen ist ein kompakter Gebäudekomplex etabliert, in dem sich Wohnungen, eine Weinhandlung und eine Tischlerei befinden. Die Gebäude im Norden sind eingeschossig der westliche Gebäudeflügel hat eine Dreigeschossigkeit mit flachem Pultdach.

2.0 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

ANLASS

Die bislang nicht genutzte relativ große Innenfläche des Quartiers eignet sich hervorragend für eine Innenhofbebauung im Stile der Altstädte von Lübeck, Flensburg und Hamburg-Winterhude. Dort gibt es Gänge und Innenhöfe in verschiedenen Konstellationen und Variationen, die die Attraktivität der Altstädte unterstreichen und die optimale Wohnverhältnisse im verdichteten Innenbereich schaffen können.

Die Grundstückseigentümer / Vorhabenträger möchten diese Fläche entwickeln und planen dort eine Bebauung mit drei Wohneinheiten im Stile der bestehenden Altstadtbebauung.

PLANUNGSZIELE

Geplant ist die Erschließung der neuen Wohnbaufläche über die vorhandene Grundstückszufahrt und die Entwicklung von drei Einzelhäusern in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

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

Sönke und Torsten Kühl GbR
Großer Wulfhagen 25
25436 Uetersen

Um die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen, wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 betrieben.

3.0 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

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

Der neue vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Uetersen für das Plangebiet entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

Der Landschaftsplan der Stadt Uetersen stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche mit mittlerem bis hohem Grünflächenanteil dar, die der realen Nutzung entspricht.

4.0 STÄDTEBAULICHES PLANUNGSKONZEPT

Aus dem Planungsziel „Entwicklung einer Wohnbebauung“ aus dem F-Plan Uetersen ergibt sich die Darstellung einer „Mischbaufläche“ gemäß § 6 BauNVO für das Plangebiet.

Die geplanten maximal 3 neuen Wohneinheiten sind Bestandteil dieser Mischbaufläche, die geprägt ist durch die umliegenden Nutzungen, die einem typischen Mischgebiet entsprechen.

(z.B. Hotel, Tischlerei, Weinhandlung, Restaurant, Wohngebäude etc.)

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

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

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind von der Stadt Uetersen mit einer Zahl von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit für die neue Bebauung festgelegt worden, davon sind zwei Stellplätze für Besucher vorgesehen.

Der Nachweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen sein, eine entsprechende textliche Festsetzung enthält der Teil B des Bebauungsplanes.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 liegt ein Baukonzept zugrunde, das der Begründung als Anlage 1 beigefügt ist und das als Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens anzusehen ist.

5.0 NATUR UND LANDSCHAFT, EINGRIFFSREGELUNG

5.1 EINGRIFFSREGELUNG - ALLGEMEIN

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

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

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

5.2 BESTANDS- BESCHREIBUNG

Das Plangebiet ist zur Zeit nur im Bereich der Kirchenstraße bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten. Der Innenbereich ist nicht bebaut und wird zur Zeit als Gartenfläche genutzt. Die Fläche ist ca.1726 m² groß.

Die Flächengröße der Versiegelung durch die Bebauung (291 m²) und durch die befestigte Hoffläche im Bestand beträgt 609 m².

5.3 EINGRIFFSREGELUNG BILANZIERUNG

Im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist entsprechend der Planung für Gebäude einschließlich Zuschlag für Zufahrten, Stellplätze und Garagen eine Fläche von ca. 1085 m² versiegelt, bei einer GRZ von 0,4 und einem anrechenbaren Erhöhungsfaktor von 50%, also 0,2.

Für Verkehrsflächen und Privatwege wird eine Fläche von 535 m² in Anspruch genommen, während für private Grünflächen (Festgesetzte Grünflächen) eine Fläche von 556 m² anzurechnen ist. Die Privatgärten (Ziergärten) weisen eine Fläche von 402,40 m² auf.

Die versiegelten Flächen Bestand / Planung stehen demnach im Verhältnis 609 / 1085 m², die Grünflächen einschließlich der Privatgärten betragen neu 958 m² im Gegensatz zu 1726 m² vorher.

Tabelle Neuplanung	Fläche	GRZ	Komp. Faktor		
Gesamtfläche Neu					
Bebauung	360 (Baufenster)		360,0	0,5	180,00
zusätzl. Versiegelg.	953	0,2	190,6	0,5	95,30
Privatwege und Stellplätze	455		455,0	0,3	136,50
Carports, Garagen	80		80,0	0,5	40,00
Summe Kompensationbed.	451,80 m²		452	3,00 €	1.356,00 €

Der Versiegelungsgrad beträgt bei der neuen Planung 46,5%. Aufgrund der Bebauung ist gemäß grünordnerischem Fachbeitrag (Pkt. 5.3) ein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden der neuen Planung von 452 m² zu verzeichnen.

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

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

Der Ausgleichsflächenbedarf ist auf dem Baugrundstück nicht möglich, daher wird eine zweckgebundene Ausgleichszahlung auf das Ökokonto der Stadt Uetersen empfohlen.

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

Die Höhe der Zahlung würde bei einem Ansatz von 3,- € pro m² Ausgleichsfläche 1.356,- EUR betragen.

6.0 UMWELTBERICHT

Gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 19.09.2001 ist nach Nr. 18.7 der Anlage 1 für Städtebauprojekte mit einer zulässigen Grundfläche von mehr als 20.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG durchzuführen.

Der Schwellenwert von 20.000 m² wird bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Uetersen nicht erreicht, so dass weder eine UVP noch eine Vorprüfung erforderlich ist.

7.0 STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN; FESTSETZUNGEN

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet wird entsprechend dem Flächennutzungsplan als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ausgewiesen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, weil die dort aufgeführten Nutzungen nicht dem Charakter der Altstadt entsprechen.

7.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 als Höchstgrenze festgeschrieben, weil im Rahmen des flächensparenden Bauens eine optimale Ausnutzung des Baugrundstückes erreicht werden soll.

Gleiches gilt auch für die Festsetzung der Vollgeschosse als Höchstmaß, die eine effektive Nutzung der Ebenen garantiert. Das Dachgeschoss muss geneigte Dachflächen aufweisen, was durch die Höhenfestsetzungen zusätzlich geregelt ist.

Im Traufbereich ist ein sogenannter „Frontspieß“ auszubilden, in dem die Rettungsfenster für die Dachgeschossräume untergebracht sind.

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 0,2 erhöht.

Wegen der Ausnutzung in Geschossigkeit und bebaubarer Fläche wird zur Begrenzung der Baukörper in der Höhe eine maximale Firsthöhe von 9,0 m und eine Traufhöhe von 3,00 m festgelegt.

7.3 BAUWEISE

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

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen mit einer Gebäudetiefe von 10 – 12 m festgelegt, im Bereich der Zufahrt ist eine Baulinie vorgeschrieben, die die Umsetzung des Bebauungskonzeptes (Anlage 1) und die Raumbildung des Innenhofes garantieren soll.

Zur Sicherung der beabsichtigten Planung werden Mindestgrundstücksgrößen von 350 m² für die Einzelhausbebauung festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass Abweichungen von der Planung durch andere Aufteilung von Grundstücken nicht zu ungewollten Verdichtungen bei Teilflächen führt.

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

7.4 WOHNUNGSANZAHL

Da das Planungskonzept auf einer maximalen Anzahl von 3 Wohneinheiten basiert, für die die Infrastruktur einschließlich der Kfz.-Stellplätze genau abgestimmt wurde, soll vermieden werden, dass die Anzahl der Wohnungen durch weitere Unterteilung der Wohneinheiten z.B. durch Einliegerwohnungen erhöht wird.

7.5 GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, beziehungsweise Stellplätze sind zusätzlich in gesondert gekennzeichneten Flächen möglich. Diese Festsetzung ist erfolgt, um ein geordnetes gestalterisches Bild für das Plangebiet zu erzielen.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze wird mit einer Zahl von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit fixiert, weil in der Realität heute jede Familie mindestens 1 Kraftfahrzeug besitzt und weil für Besucher zusätzlich Parkraum auf der Grundstücksfläche vorgehalten werden soll, da der Straßenraum in der Altstadt bereits jetzt stark ausgenutzt ist.

7.6 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Das Plangebiet erhält im Randbereich zum Süden und Westen eine Grünfläche (privat) in einer Tiefe von 4,0 m mit einem Pflanzgebot, die mit einer Bepflanzung versehen werden und die dauerhaft als Grünzone und Distanzbereich zur Verfügung stehen soll. Die Flächengröße beträgt ca. 280 m².

Für die privaten Baugrundstücke wird im Text bestimmt, dass pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein neuer standortgerechter Laub- oder Hochstammobstbaum zu pflanzen ist. Durch die Baumneupflanzungen können Lebensräume für die Entwicklung von Natur und Landschaft geschaffen werden.

Für Zufahrten und Stellplätze sollen wasserdurchlässige Materialien verwendet werden, deren Abflussbeiwert maximal 0,6 betragen darf. Zulässig ist zum Beispiel: Pflaster mit hohem Fugenanteil, bevorzugt soll Großgranitpflaster verwendet werden.

Einfriedungen von Grundstücken sind nur in Form von Hecken aus heimischen Gehölzen sowie in Form von festgesetzten Gartenmauern zulässig, da das Plangebiet in der Altstadt dem historischen Ortsbild entsprechen und den Charakter der Altstadt prägen soll.

7.7 OBERFLÄCHENWASSER

Um die Vorfluter bzw. das Abwassernetz von Niederschlagswasser zu entlasten, ist das Dachflächenwasser, soweit die Bodenverhältnisse dieses zulassen, auf dem Grundstück zurückzuhalten oder zu versickern.

Mittlerweile ist eine Baugrunduntersuchung vom Vorhabenträger durch das Geologische Büro Thomas Voß aus Elmshorn durchgeführt worden.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Untergrundverhältnisse eine vollständige Versickerung zulassen und dass sich die dem Wasserverband zufließenden Wassermengen durch die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser nicht spürbar erhöhen werden, da bereits im jetzigen Zustand das anfallende Niederschlagswasser zum überwiegenden Teil zur Grundwasserneubildung beiträgt. Die gutachterliche Stellungnahme ist der Begründung als Anlage beigefügt.

7.8 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Für Fassaden und Dächer werden gestalterische Festsetzungen getroffen, um die Einfügung der geplanten Bebauung in das Ortsbild zu gewährleisten. Grundlage hierfür ist die Gestaltungssatzung der Stadt Uetersen aus dem Jahr 1990.

So sind zum Beispiel für die Fassaden Ziegel- oder Kalksandsteinmauerwerk sowie Putzflächen oder Holzverschalung für Teilflächen bis zu 30% der Gesamt-Fassadenflächen (z.B. für Giebel) zulässig.

Für die Dachflächen sind geneigte Pfannendeckungen nur in den Farbtönen rot, rotbraun, dunkelgrün, anthrazit vorgesehen, weil hier ortsuntypische Farbtöne wie hellblau und hellgrün sowie glänzende Oberflächen ausgeschlossen werden sollen.

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

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 Eon-Hanse AG.

Der gesamte B-Plan 21 liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes Uetersen.

In der Schutzzone III A ist die Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien im Straßen- und Wegebau, für den Bau von Wällen u. dgl. verboten. Verwendetes Material muss den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) entsprechen.

Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen ist die DIN EN 1610 zu beachten.

8.2 TELEKOMMUNIKATION

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

8.3 MÜLLENTSORGUNG

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

Die Hauptverkehrsfläche im Plangebiet kann von der Müllabfuhr uneingeschränkt befahren werden. Die Mülltonnen der rückwärtigen Bebauung werden von den Eigentümern zur Entleerung an der Kirchenstraße aufgestellt.

8.4 ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung des Plangebiets ist im Trennsystem vorgesehen mit Anschluss an die vorhandenen Sammelleitungen in der Kirchenstraße.

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

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

8.5 BRANDSCHUTZ

Vor der Fassung des Aufstellungsbeschlusses ist mit den entscheidenden Trägern öffentlicher Belange, hier: dem Kreisbrandschutzingenieur und der Feuerwehr Uetersen die grundsätzliche Problematik des Brandschutzes für die Bebauung im Innenbereich erörtert worden.

Die bestehende Durchfahrt ist mit 2,57 m Breite und 3,00 m Höhe ausreichend, um von einem Rettungswagen RTW benutzt zu werden, Bedingung war, dass eine Wendemöglichkeit im Hofbereich eingeplant wird.

Die damals noch geplanten 4 Wohngebäude sollten eingeschossig errichtet werden und das Dachgeschoss sollte ein Rettungsfenster zum Anleitern aufweisen.

Die Feuerwehrfahrzeuge müssen zur Brandbekämpfung nicht in den Innenbereich gelangen, da im Straßenzug Kirchenstraße und Kreuzstraße Hydranten für den Anschluss von Schläuchen vorzufinden sind.

8.6 VERKEHR

Das Quartier wird über die bereits vorhandene Zufahrt direkt von der Kirchenstraße erschlossen, geplant ist ein privater Wohnweg, der mit einer Wendemöglichkeit für einen Rettungswagen versehen wird. Im Bereich der Wendefläche und des Wohnweges sollen 2 öffentliche Parkplätze für Besucher vorgesehen werden.

Das Plangebiet ist durch die im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) betriebenen Buslinien 61, 62, 63, 66 67 489 und 589 an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle ist Uetersen, Buttermarkt (in der Marktstraße gelegen) und befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 m. Die genannten Buslinien knüpfen 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

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 sind keine Schallbeeinträchtigungen zu erwarten, so dass Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Der angrenzende Tischlerbetrieb gilt als nicht störend, da die Betriebszeiten von 7.00 Uhr bis maximal 16.00 Uhr angesetzt werden, und da keine Öffnungen in Richtung Plangebiet existieren.

Der benachbarte Hotel- und Restaurantbetrieb ist ebenfalls als ein mischgebietstypischer Betrieb anzusehen und beeinträchtigt das Plangebiet nicht, weil sich der Zugangsbereich abgeschirmt im Bereich der Kirchenstraße befindet und weil der Saalbetrieb und die Hotelzimmer durch eine nahezu geschlossene Fassade vom Baugrundstück abgetrennt sind.

11.0 STÄDTEBAULICHE WERTE

Bestand	Flächengröße		Summen	
Gesamtfläche	2335,00	m²		
davon				
Bebaute Fläche / Bestand	291,00	m²	291,00	m²
Versiegelte Flächen				
Zufahrt und Stellplätze	318,00	m²		
Gartenfläche / Restfläche	1726,00	m²	1726,00	m²
Planung	Flächengröße			
Gesamtfläche	2335,00	m²	2335,00	m²
Bestand / Bebauung	291,00	m²		
Restfläche	2044,00	m²	2044,00	m²
Versiegelte Verkehrsflächen: (wasserdurchlässig)				
Straßen, Wege			340,00	m²
Garagen, Carports, neu			80,00	m²
Stellplätze Whg.			115,00	m²
			535,00	m²
Grünflächen:				
Grünflächen, privat			556,00	m²
Zwischensumme bebaubare Restfläche:			953,00	m²
Versiegelung Bebauung				
Bebauung, Neu	Baufenster		360,00	m²
Zuschlag GRZ	953 x 0,2		190,60	m²
Zwischensumme versiegelte Flächen Bebauung			550,60	m²
Gesamtsumme versiegelte Flächen:			1085,60	m²
Grünflächen, privat (Festsetzung)			556,00	m²
Grünflächen, Privatgärten			953 - 550,60 =	402,40 m²
Gesamtsumme Private Grünflächen + Gärten			556 + 402,40 =	958,40 m²
			2044,00	m²

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

Uetersen, den2004

Der Bürgermeister

Siegel

Aufgestellt:
Uetersen, den 02.09.2004

ATW – Architekt Thomas Wehrmann

- Anlage 1: Bebauungskonzept
- Anlage 2: Hydrantenplan
- Anlage 3: Gutachterliche Stellungnahme des Geologischen Büros Voß