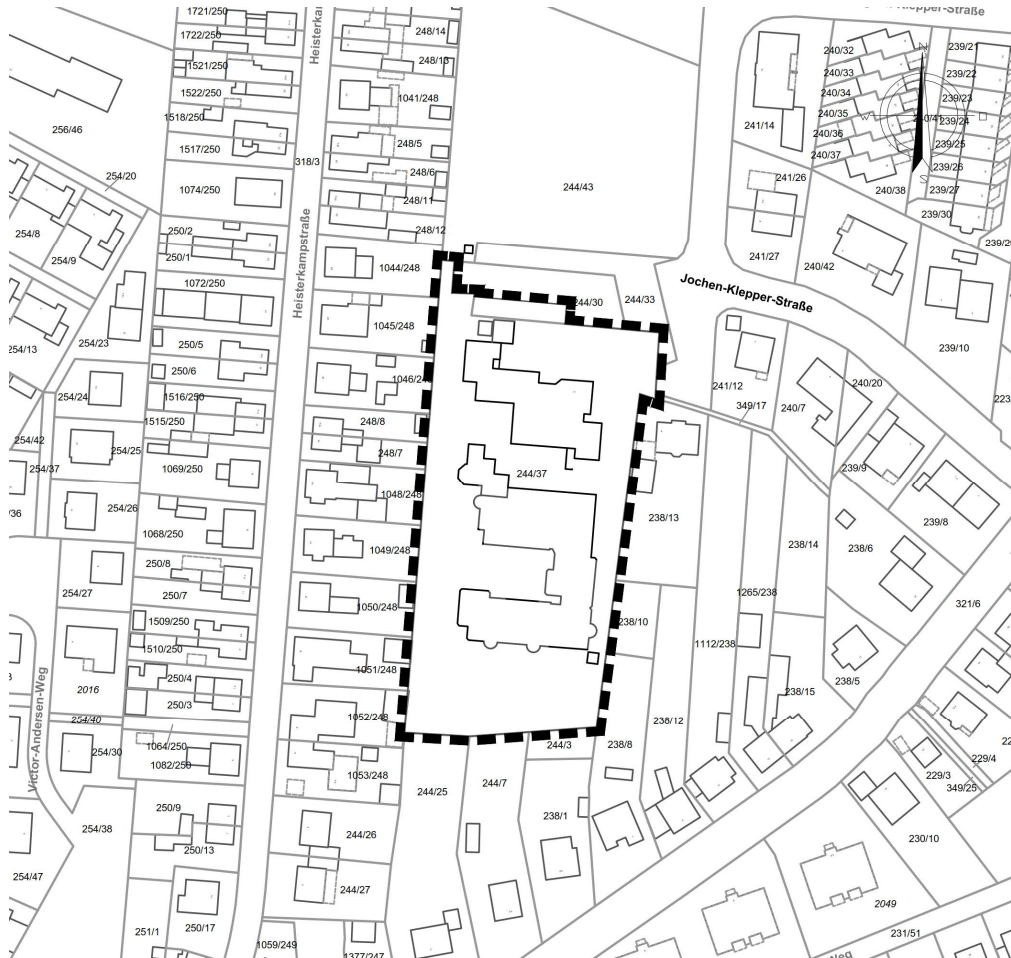




# Stadt Uetersen (Kreis Pinneberg)



## 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Reuterstraße/Klaus-Groth-Straße"

### Begründung

Stand: 07.12.2020

## Stadt Uetersen (Kreis Pinneberg)

### 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3

für das Gebiet östlich der Bebauung Heisterkampstraße und westlich der Bebauung Jochen-Klepper- Straße

#### Auftraggeber:

bauwerk kirchliche Immobilien  
Max-Zelck-Straße 1  
22459 Hamburg

#### Auftragnehmer:

**dn**  **stadtplanung**  
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Danne & Nachtmann

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen

Telefon: (04101) 852 15 72 . Fax: (04101) 852 15 73

büero@dn-stadtplanung.de . www.dn-stadtplanung.de

#### Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Dorle Danne

Dipl.- Ing. Anne Nachtmann

TÖB - Beteiligung	Öff. Auslegung	Satzungs- beschluss	Inkrafttreten
§ 4 (2)	§ 3 (2) BauGB		

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Planungsanlass und Planungsziel .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Rechtlicher Planungsrahmen .....</b>	<b>8</b>
3.1. Regionalplan .....	8
3.2. Flächennutzungsplan .....	8
3.3. Landschaftsplan .....	8
3.4. Bebauungsplan .....	8
3.5. Beschleunigtes Verfahren .....	10
3.6. Prüfung der Umweltverträglichkeit.....	11
3.7. Eingriffs- und Ausgleichsregelung .....	11
<b>4. Städtebauliche Festsetzungen .....</b>	<b>12</b>
4.1. Art der baulichen Nutzung .....	12
4.2. Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.2.1. Grundflächenzahl.....	12
4.2.2. Gebäudehöhen / Vollgeschosse .....	12
4.3. Bauweise.....	14
4.4. Überbaubare Grundstücksflächen .....	14
4.5. Carports, Stellplätze und Nebenanlagen .....	14
<b>5. Natur und Landschaft .....</b>	<b>15</b>
5.1. Erhaltungsgebote .....	15
5.2. Artenschutz .....	15
<b>6. Verkehrliche Erschließung .....</b>	<b>16</b>
<b>7. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>16</b>
7.1. Strom- und Wasserversorgung, Löschwasser, Anlagen für Energie und Telekommunikation - Richtfunktrassen .....	16
7.2. Versorgung mit Telekommunikation/Breitband .....	16
7.3. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung.....	16
7.4. Abfallentsorgung .....	17
<b>8. Altlasten/Altablagerungen .....</b>	<b>17</b>
<b>9. Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahme .....</b>	<b>18</b>
9.1. Kampfmittel .....	18
9.2. Denkmalschutz.....	18

---

9.3. Wasserschutzgebiet .....	18
9.4. Zugrundeliegende Vorschriften.....	19
<b>10. Kosten.....</b>	<b>19</b>
<b>11. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>19</b>
<b>12. Quellenverzeichnis.....</b>	<b>19</b>

# 1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Das ca. 0,7 ha große Plangebiet liegt im nordwestlichen Stadtgebiet von Uetersen südlich der Jochen-Klepper-Straße, westlich der Bebauung an der Klaus-Groth-Straße und östlich der Bebauung an der Heisterkampstraße.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, wird begrenzt:

- im Osten und im Süden durch Gärten und anschließende Wohnbebauung an der Klaus-Groth-Straße
- im Norden durch eine Stellplatzanlage und den öffentlichen Spielplatz Jochen-Klepper-Straße sowie
- im Westen durch Gärten und anschließende Wohnbebauung an der Heisterkampstraße.

Das Plangebiet fällt von Süd nach Nord von ca. 12,12 auf ca. 10,00 m über NN ab.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Quelle: (Google earth, 2020)

Der Geltungsbereich ist derzeit mit der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 (Stadt Uetersen, 1991) überplant. Das Grundstück selbst ist im nördlichen Bereich mit dem Gemeindehaus (Jochen-Klepper-Haus) der Ev.-Luth. Kirchengemeinde Uetersen "Am Kloster" und im hinteren Bereich mit einer Kindertagesstätte (KiTa Noahs Arche) bebaut. An den Rändern sind vereinzelt Gehölzstrukturen zu finden.

Das Grundstück wird durch die Jochen-Klepper-Straße erschlossen. Im nördlichen Bereich grenzt eine öffentliche Parkplatzfläche mit Spielplatz und Sportfeldern an.

Die Nachbarschaft weist überwiegend Wohnnutzungen in Form von Einfamilienhäusern mit zum Teil großen Gärten aus. Im nordöstlichen Bereich sind auch dichtere Bauformen wie Reihenhäuser zu verzeichnen.

## **2. Planungsanlass und Planungsziel**

---

Das vorhandene Jochen-Klepper-Haus wird in seiner jetzigen Dimension nicht mehr ausreichend stark genutzt. Des Weiteren ist die dezentrale Lage zur Klosterkirche nachteilig. Aus diesen Gründen möchte die Kirchengemeinde das Gemeindezentrum an eine zentralere Stelle zur Klosterkirche verlegen. Die freiwerdende Fläche bietet sich für die Errichtung einer Pflegeeinrichtung für ältere Menschen an.

Die vorhandene KiTa „Noahs Arche“ ist in Teilen bereits 1970 errichtet worden. Im Laufe der Zeit wurde die KiTa immer mehr erweitert. Eine nochmalige Erweiterung ist aufgrund der Gebäudegeometrie nur schwer möglich.

Die KiTa hat momentan Elementar- und 1 Krippengruppe, jedoch besteht in Uetersen ein Bedarf nach mehr Krippenplätzen.

Im Vorwege wurde bereits im November 2018 ein Bauvoranfrage gestellt, die negativ beschieden wurde, da das Vorhaben den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes widerspricht. Derzeit weist der Bebauungsplan Nr. 3, 3. Änd. das Gebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum“ mit einer GRZ von 0,3 und 1 bis 2 Vollgeschoss aus. Die gewünschte Pflegeeinrichtung bzw. die KiTa sind in der geplanten Ausführung nicht möglich.

Die Stadt Uetersen unterstützt das Vorhaben und hat am Anfang 2020 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 gefasst. Ziel der 4. Bebauungsplanänderung ist es somit, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ zu schaffen, damit neben dem Neubau der KiTa eine Pflegeeinrichtung in kirchlicher Trägerschaft errichtet werden kann.

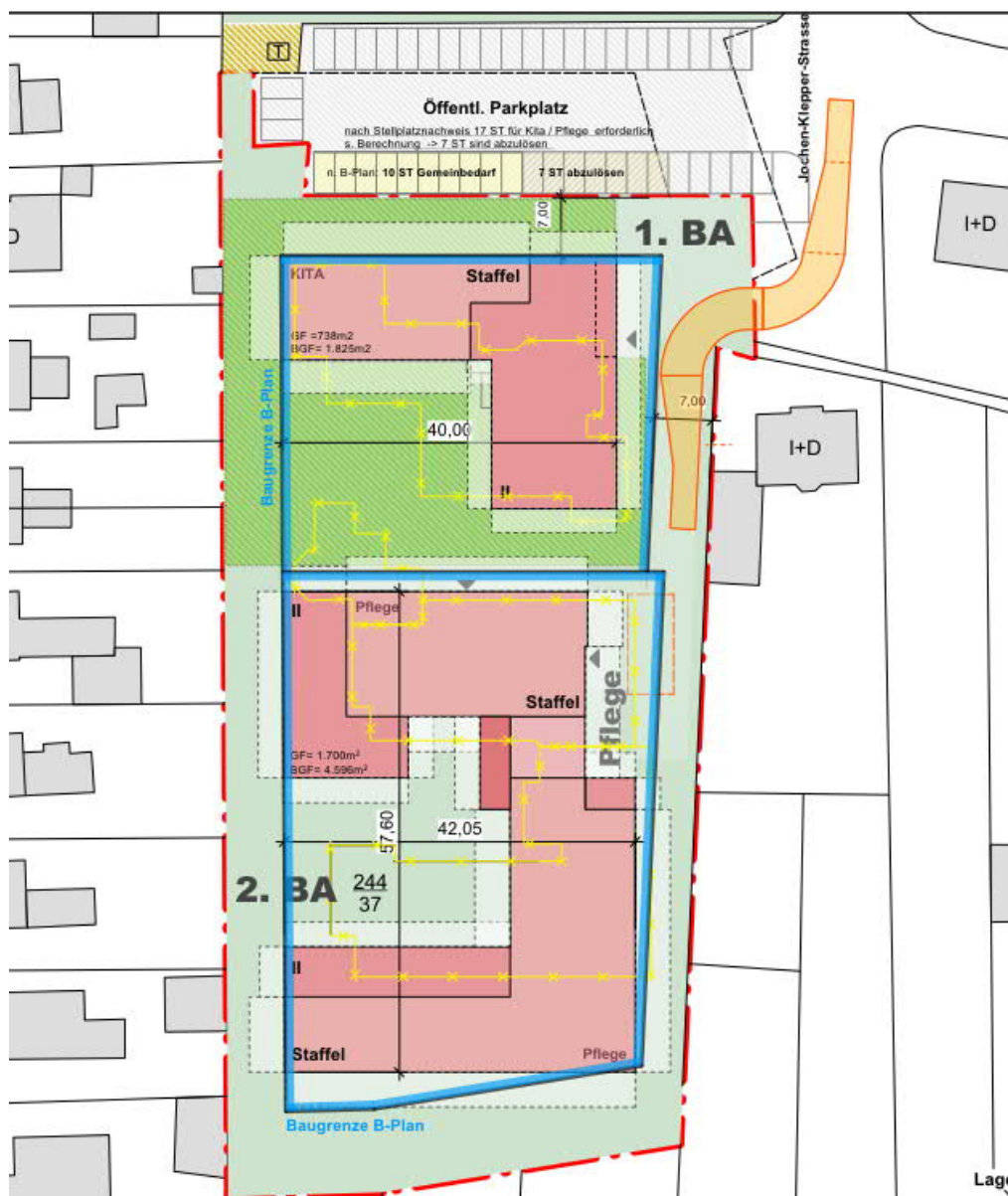
Aus städtebaulicher Sicht ist die Stadt Uetersen der Ansicht, dass die Fläche für die geplanten Nutzungen geeignet ist. Insbesondere die Förderung des Seniorenwohnen mit zum Teil Pflegebedarf in den Städten ist ein aktuell vorrangiges Entwicklungsziel, da über lange Zeit in diesem Bereich Defizite vorlagen. Ebenso kann die Nachfrage nach wohnungsnahen Standorten für Kindergartenplätze, bzw. Krippenplätzen bedient werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Ortslage und innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die B-Planänderung dient somit der Nachverdichtung/ Nachnutzung und damit der Innenentwicklung. Sie wird im beschleunigten Verfahren (gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)) aufgestellt.

## Bebauungskonzept

Das angedachte Bebauungskonzept wird durch die folgende Abbildung verdeutlicht. Dabei handelt es sich um den Lageplan, der den Standort der Gebäude für die KiTa im Norden und der Pflegeeinrichtung für ältere Menschen im Süden erkennen lässt.

In einem ersten Bauabschnitt soll der Neubau der Kindertagesstätte erfolgen, damit diese ihren Betrieb auch während der Bauphase durchführen kann. Nach Umzug der KiTa wird in einem zweiten Bauabschnitt die Pflegeeinrichtung realisiert. Die zweigeschossigen Baukörper mit jeweils einem Staffelgeschoss sind so angeordnet, dass zwei Hofräume für die verschiedenen Nutzungen entstehen können. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Anbindung an die Jochen-Klepper-Straße.



**Abbildung 2 - Bebauungskonzept**

Quelle: (Ev.-Luth. Kirchenkreis Hamburg-West/Südholstein, bauwerk kirchliche Immobilien, 2020)

### **3. Rechtlicher Planungsrahmen**

---

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Städte und Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

#### **3.1. Regionalplan**

Der Regionalplan für den Planungsraum 1 (Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung – Landesplanung, 1998) verortet den Geltungsbereich im räumlich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Unterzentrums Uetersen. Den angestrebten Festsetzungen steht der Regionalplan somit nicht entgegen.

#### **3.2. Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (Stadt Uetersen, 1972) stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 kann aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Uetersen entwickelt werden.

#### **3.3. Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan (Stadt Uetersen, 1998) weist den Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit einem mittleren Grünanteil auf. Weitere Aussagen werden nicht getroffen. Den angestrebten Festsetzungen steht der Landschaftsplan somit nicht entgegen.

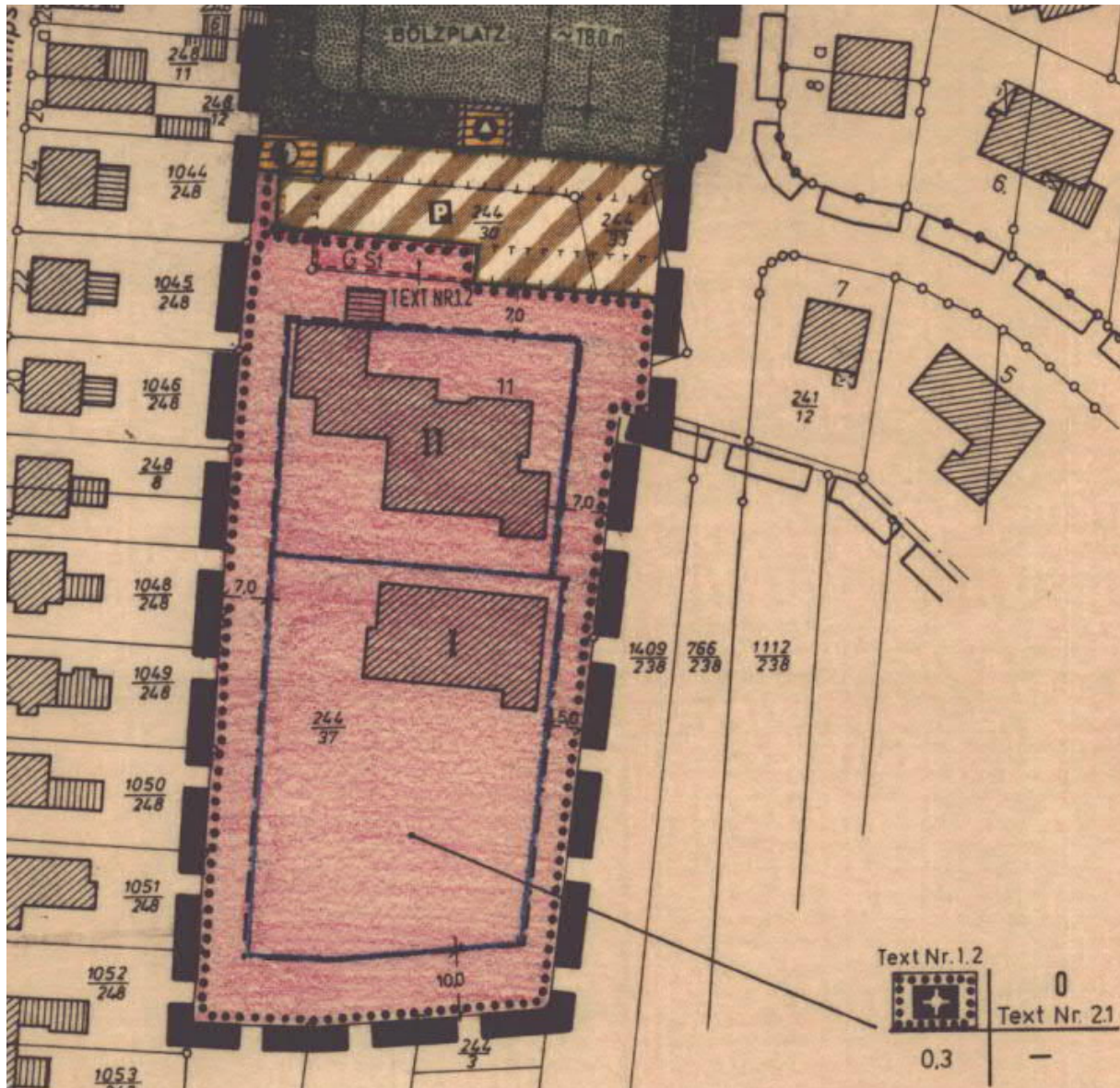
#### **3.4. Bebauungsplan**

Die zu entwickelnde Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3, 3. Änderung (Stadt Uetersen, 1991), der das Gebiet als Gemeinbedarfs-Fläche mit der Zweckbestimmung Gemeindezentrum ausweist.

Festgesetzt sind u.a.

- die GRZ von 0,3,
- eine Traufhöhe von 3,75 m für eingeschossige und 7,0 m für zweigeschossige Gebäude,
- eine offene Bauweises,
- eine zweigeschossige Bebauung im Norden und eine eingeschossige Bebauung im Süden sowie
- Flächen für Gemeinschaftsstellplätze im Norden.





**1.2 Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB:**

Die Gemeinschaftsstellplätze auf dem Flurstück 244/30 sind ausschließlich zur Erfüllung von Verpflichtungen nach § 48 LBO in Verbindung mit dem Stellplatzerlaß vom 10.6.75 (Amtsbl. Schl.-H.S.839), geändert durch Erlaß vom 15.8.84 (Amtsbl. Schl.-H. S. 384) zugunsten der Fläche für Gemeinbedarf (Flurstück 244/37) festgesetzt.

**2.1 Für die Fläche für Gemeinbedarf (Flurstück 244/37) ist die offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB darf die max. zulässige Gebäudelänge von 50 m ausnahmsweise überschritten werden.**

**2.2 Traufhöhe**

Mit Ausnahme der Traufen von Dachgauben, Zwerchhäusern und Krüppelwälmern darf die Traufhöhe bei eingeschossigen Gebäuden das Maß von 3,75 m und bei zwei- und dreigeschossigen Gebäuden das Maß von 7.00 m nicht überschreiten.

**Abbildung 3 - Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3, Stand 3. Änd.**

Quelle: (Stadt Uetersen, 1991)

Für die Umsetzung der Planungsziele muss der Bebauungsplan wie folgt geändert werden.

- Anhebung der GRZ von 0,3 auf 0,4,
- Anhebung der Anzahl der Vollgeschosse auf 2 plus Staffelgeschoss (als Dachgeschoss),
- Festlegung der Flächenbezeichnung als Gemeinbedarfsfläche mit der „Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“,
- Streichung der Festsetzung der Traufhöhe (Textteil B) für die Gemeinbedarfsfläche,
- Änderung des Textteil B Punkt 1.2: Die Stellplätze (10 Stellplätze) auf dem Flurstück 244/30 sind ausschließlich für die Nutzung der Gemeinbedarfsflächen. Die darüber hinaus benötigten Stellplätze für die Gemeinbedarfsfläche können auf dem öffentlichen Parkplatz nachgewiesen werden.

Die offene Bauweise und Lage der Baugrenzen werden beibehalten.

### 3.5. Beschleunigtes Verfahren

Die überplante Fläche befindet sich im Siedlungsbereich der Stadt Uetersen. Das Plangebiet selbst ist bereits bebaut und an allen Seiten von Wohnbauflächen umgeben. Der Altbestand soll abgerissen und eine dichtere Neubebauung errichtet werden. Somit handelt es sich um eine Nachverdichtung/Nachnutzung bzw. um eine Maßnahme, die der Innenentwicklung dient. Der Bebauungsplan wird daher B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ohne Umweltbericht und mit einem Beteiligungsschritt gem. §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB aufgestellt.

Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wurde zu Beginn des Jahres 2007 durch eine Änderung des Baugesetzbuches ein beschleunigtes Verfahren eingeführt.

Dabei gilt, dass

- entsprechende Bebauungspläne keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen, wenn sie in ihrem Geltungsbereich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen,
- es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen und
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- zudem dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Bezüglich dieser Zulässigkeitsvoraussetzungen gilt für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 folgendes:

- Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 6.970 m<sup>2</sup>, so dass der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> selbst bei einer vollständigen Versiegelung des Plangebietes nicht erreicht werden könnte.
- Es sind keine Fauna-Flora-Habitat (FFH) - Gebiete betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 2323-392 „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar“ ist in der Luftlinie

mindestens 1.000 m entfernt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes sind somit nicht ersichtlich.

- Vogelschutzgebiete sind in der näheren Umgebung nicht ausgewiesen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Vogelschutzgebieten sind somit nicht ersichtlich.
- Die Errichtung von einer Pflegeeinrichtung und eines Kindergartens sind nicht den Vorhaben der Ziffer 18 aus Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) zuzuordnen und unterliegen damit nicht der Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.
- Schwere Unfälle (Störfälle) gem. § 50 Satz 1 BImSchG sind bei der Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche nicht zu erwarten.

Die o. a. Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind damit erfüllt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3, 4. Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gilt u. a. folgendes:

- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB sind entsprechend anwendbar;
- Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. (*hier nicht zutreffend*)
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt, soweit nicht die Grundfläche von 20 000 Quadratmetern überschritten wird.

### **3.6. Prüfung der Umweltverträglichkeit**

Nach der geltenden Fassung des BauGB ist grundsätzlich zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Die Planung der Gemeinbedarfsfläche in der hier zur Rede stehenden Größenordnung gehört zwar nicht zu den UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG, jedoch sind Bauleitplanungen im Grundsatz gemäß Anlage 5 Ziffer 1.8 den „Strategische Umweltprüfung (SUP) -pflichtigen Plänen und Programmen“ zugehörend. Wird jedoch wie in diesem Fall ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, sind die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Für diesen B-Plan erfolgt daher keine Umweltprüfung.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sicherzustellen ist, dass keine Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) (zu § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) und keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verletzt werden. Beide Voraussetzungen werden im vorliegenden Planungsfall erfüllt (s. o. Kap. 3.5). Die Erstellung eines Umweltberichtes erfolgt daher nicht.

### **3.7. Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ist ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich, sofern die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Davon ausgenommen wären gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) oder § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geschützte Biotope, die jedoch im Plangeltungsbereich nicht vorkommen.

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt deshalb nicht.

## **4. Städtebauliche Festsetzungen**

---

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

Das Plangebiet wird durchgängig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, festgesetzt und dient der Unterbringung der KiTa und einer Pflegeeinrichtung für ältere Menschen.

Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wogegen ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt.

Bezüglich der Pflegeeinrichtung ist hervorzuheben, dass es sich nicht um Wohnen im klassischen Sinne handelt. Zu einer Wohnnutzung gehören (im planungsrechtlichen Sinne) die auf Dauer angelegte Häuslichkeit, eine Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts (BVerwG 25.03.1996 - 4 B 302.95). Bei einer Pflegeeinrichtung ist diese Sachlage nicht für alle Bewohner\*innen gegeben.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind im Plangebiet neben den Hauptnutzungen KiTa und Pflegeeinrichtung für ältere Menschen entsprechende Funktionsräume, -flächen und Nebenanlagen angedacht, die für den Betrieb beider Einrichtungen erforderlich sind.

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche folgt somit dem im Kapitel 2 erläuterten Nutzungskonzept.

### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.2.1. Grundflächenzahl**

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.

Im Plangebiet wird eine GRZ von 0,4 mit einem großen Baufenster (Baugrenzen) festgesetzt. Dies gewährleistet eine der Lage des Plangebietes angemessene dichte Bebauung und ermöglicht den im Landschaftsplan dargestellten mittleren Grünanteil. Die zulässige Grundflächenzahl darf gem. BauNVO durch die Anordnung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen um max. 50 % überschritten werden.

#### **4.2.2. Gebäudehöhen / Vollgeschosse**

Aufgrund der Lage des Plangebiets in der bebauten Ortslage wird eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe für erforderlich gehalten.

Die direkte Nachbarschaft ist trotz der innerstädtischen Lage relativ niedrig gehalten und umfasst bei den meisten Wohngebäuden um die 6-8 m Firsthöhe.

Die Stadt Uetersen hat sich dazu entschieden, an dieser Stelle eine höhere Bebauung aufgrund der Sondernutzungen KiTa und Pflegeheim zuzulassen. Im neuen Plangebiet soll eine wirtschaftliche, moderne, optisch ansprechende Bebauung mit einer max. Gebäudehöhe von 11,5 m ermöglicht werden. Zur Umsetzung der anvisierten Nutzung sind 2 Vollgeschosse zulässig. Auf diese Weise können die geplanten, notwendigen, neuen Räumlichkeiten zur Erneuerung der Kindertagesstätte und der Pflegeeinrichtung realisiert werden.

Die Überschreitung der angrenzenden, eingeschossigen Wohngebäude, sowohl mit der Geschossigkeit als auch mit der Gebäudehöhe wird von Seiten der Stadt für notwendig und vertretbar erachtet. Zum einen soll der langfristige Erhalt der Sondernutzungen KiTa und Pflegeeinrichtung gewährleistet werden und zum anderen sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Die Festsetzungen ermöglichen die geplanten Gebäudekubaturen.

Aufgrund der Lage der geplanten Gebäude östlich der Wohnnutzung ist eine Verschattungsproblematik der Nachbargrundstücke allenfalls für die frühen Vormittagsstunden zu erwarten. Durch den mind. 7 m großen Abstand der Baugrenzen zu den Bestandsgebäuden wird diese Problematik zudem reduziert.

Dafür werden im weiteren Zuge Festsetzungen gem. § 84 LBO aufgenommen. Die Stadt geht davon aus, dass durch die Bebauung und zukünftige Nutzung das Quartier aufgewertet wird und sich die höhere Ausnutzung der Gebäude nicht negativ auf die Umgebung auswirkt.

Die Gebäudehöhe darf somit maximal 11,5 m über Höhenbezugspunkt betragen. Damit wird eine 4. oberirdische Nutzungsebene auf den Gebäuden ausgeschlossen.

Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen dem in Teil A - Planzeichnung - festgesetzten Höhenbezugspunkt (Schachtdeckel mit 10,70 üNN) und dem höchsten Punkt des Daches.

### **Sonnenkollektoren**

Zur Förderung erneuerbarer Energien darf die Gebäudehöhe durch Sonnenkollektoren um bis zu 1 m überschritten werden. Unzumutbare Belästigungen der Nachbarn durch Spiegelungen/Blendungen sind gem. § 15 BauNVO auszuschließen.

### **Staffelgeschoss (gem. § 84 Landesbauordnung Schl.-H.)**

Gemäß Landesbauordnung darf bei der Festsetzung von 2 Vollgeschossen ein 3. oberirdisches Geschoss als ausgebautes Dachgeschoss errichtet werden, dass nicht als Vollgeschoss zählt.

Sie führt dabei aus, dass oberirdische Geschosse erst als Vollgeschosse gelten, wenn sie über mindestens drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss oder ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine Höhe von mindestens 2,30 m hat.

Aus gestalterischen Gründen wird die Art des ausgebauten Dachgeschosses (2. Obergeschoss/ 3. oberirdische Nutzungsebene) eingeschränkt. Das 2. Obergeschoss im Plangebiet muss ein Staffelgeschoss sein. Das 2. Obergeschoss gilt als Staffelgeschoss, wenn es an mind. einer Gebäudekante gegenüber der darunter liegenden Außenwand um mind. 1 m zurückgesetzt ist.

### 4.3. Bauweise

Im Plangebiet wird an der Nachbarschaft orientierend, die offene Bauweise festgesetzt. Dies hat zum Ziel, die im Bauungskonzept genannte Bauungsstruktur planungsrechtlich abzusichern. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Maximallänge von 50 m errichtet.

### 4.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Diese sind so geschnitten, dass die geplanten Neubauten und die zulässige Grundfläche auch innerhalb des Baufensters realisiert werden kann.

Die Lage der Baugrenzen wird aus dem gültigen Bebauungsplan übernommen. Sie halten einen Abstand von 5 m – 10 m zu den Grundstücksgrenzen ein.

Im Westen und Norden ist die Baugrenze so angeordnet, dass der Baumkronenbereich der festgesetzten Bäume von der Bebauung freigehalten werden kann. Die Erhaltung der Bäume wird zudem durch Schutzmaßnahmen (vgl. Kap. 5.1 Erhaltungsgebote) gewährleistet. So soll u.a. im Falle von unvermeidbarer Versiegelung im Wurzelschutzbereich (= Baumkrone + 1,50 m) die Erhaltung der Bäume durch fachgerechte Wurzelbehandlung gesichert werden.

### 4.5. Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Carports, Garagen, Stellplätze sind abweichend vom Ursprungspan auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, um den notwendigen Bedarf auch auf dem Grundstück zu decken. Im Bestand wird heute bereits zwischen nördlicher Baugrenze und Parkplatz geparkt.

Es gilt weiterhin die Satzung der Stadt Uetersen über die Herstellung notwendiger Kfz.-Stellplätze und Fahrradabstellplätze sowie die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Kfz.-Stellplätze und Fahrradabstellplätze (Stellplatzsatzung).

Es wurden 17 notwendige Stellplätze errechnet:

KITA:	1 ST je 20-30 Plätze - $150 / 30 = 5,0$ ST
Alten- und Pflegeheime:	1 ST je 8 Betten - $90 / 8 = 11,25$ ST
gesamt:	16,25 ST - gerundet 17 ST

Die 10 Bestandsstellplätze im Geltungsbereich (nördlich) auf dem Flurstück 244/30 sind ausschließlich für die Nutzung der Gemeinbedarfsflächen vorgesehen. Die darüber hinaus benötigten 7 Stellplätze können auf dem öffentlichen Parkplatz desselben Flurstücks nachgewiesen werden.

Auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bei Versiegelungen außerhalb der Baugrenzen ist jedoch auf den Wurzelschutzbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume Rücksicht zu nehmen. Dieser bemisst sich aus der Traufkante der Baumkrone zuzüglich 1,50 m. Im Falle von unvermeidbaren Eingriffen in den Wurzelschutzbereich (z.B. in der Bauphase) ist die Erhaltung der Bäume durch fachgerechte Wurzelbehandlung sowie Stamm- und Kronenschutz zu sichern. Auf die Kapitel 5.1 und 5.2 wird verwiesen.

## **5. Natur und Landschaft**

---

Das Plangebiet ist bereits baulich durch die bestehenden Gebäude des Kindergartens und des Gemeindezentrums geprägt (siehe Abbildung 1). Ferner sind neben Wegen auch Spielflächen und gestaltete Grünflächen vorhanden. An den Rändern befinden sich zudem einige Bäume und Sträucher mit maximalen Stammdurchmesser von 0,45 m bei Laubbäumen (0,5 m bei einer Kiefer).

Um die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu achten, sind die nachfolgenden Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen worden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Original-B-Plan keine Grünfestsetzungen aufgenommen wurden. Weiterhin sind die umliegenden Gartengrundstücke bereits mit Hecken eingefasst.

### **5.1. Erhaltungsgebote**

An den Rändern wurden die Buchen außerhalb der Baugrenzen sowie 2 weitere Laubbäume mit Stammdurchmessern von 0,35 und 0,45 m zum Erhalt festgesetzt.

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 50 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 16 -18 cm zu pflanzen.

Versiegelungen im Wurzelschutzbereich (Traufkante der Baumkrone zuzüglich 1,50 m) dieser Bäume sind grundsätzlich zu vermeiden.

Im Falle von unvermeidbaren Eingriffen in den Wurzelschutzbereich (z.B. in der Bauphase) sind bei der Durchführung der Bautätigkeiten die Eingriffsminimierenden Vorgaben der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", der RAS-LP4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" und der ZTV-Baumpflege (2006) „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S.) einzuhalten und umzusetzen.

### **5.2. Artenschutz**

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28/29.02. ausgeführt werden.

Sollte der beabsichtigte Gebäudeabriss außerhalb der Zeitspanne Dezember bis einschl. Februar stattfinden, ist durch eine artenschutzfachliche Prüfung sicher zu stellen, dass Fledermäuse nicht durch die Abrisstätigkeit beeinträchtigt werden können.

## **6. Verkehrliche Erschließung**

---

Das neue Plangebiet ist bereits über die Anbindung an die Jochen-Keppler-Straße verkehrlich erschlossen.

Um den Stellplatzbedarf auf dem Grundstück zu decken, darf die festgesetzte GRZ durch diese Anlagen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Für weitere Ausführungen wird auf das Kapitel 4.5 verwiesen.

Das Plangebiet ist über die HVV-Buslinie 6667 Uetersen – Bf. Tornesch an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die dem Plangebiet nächstgelegene Haltestelle ist Uetersen, Klaus-Groth-Straße in ca. 300 Entfernung. Das Plangebiet ist somit gut durch den ÖPNV erschlossen.

## **7. Ver- und Entsorgung**

---

### **7.1. Strom- und Wasserversorgung, Löschwasser, Anlagen für Energie und Telekommunikation - Richtfunktrassen**

Alle Leitungen liegen im Plangebiet bereit. Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Bereitstellung von Löschwasser für die geplante Neubebauung erfolgt ggf. durch Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze. Die notwendigen Versorgungseinrichtungen werden im Plangebiet durch den Versorgungsträger hergestellt. Die genaue Lage und Dimensionierung wird in enger Abstimmung mit den Bauherren und Versorgungsträgern sowie der Stadt Uetersen erfolgen.

Um den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes zu gewährleisten sollten die Ver- und Entsorgungsträger rechtzeitig über die Bauausführungstermine unterrichtet werden. Ggf. muss auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger eingeräumt und im Grundbuch eingetragen werden.

### **7.2. Versorgung mit Telekommunikation/Breitband**

Telekommunikation/ Breitband sind im Geltungsbereich durch den Versorgungsträger hergestellt bzw. werden ggf. projektbezogen erweitert.

### **7.3. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung kann im Bestand über das städtische Abwassersiel sichergestellt werden. Die Abführung des Niederschlagswassers kann über den städtischen Regenwasserkanal oder bei Vorliegen entsprechender Bodenverhältnisse auch durch Versickerung auf dem Grundstück erfolgen.



Da es sich um einen Angebots-B-Plan und nicht um einen vorhabenbezogenen B-Plan handelt, können detaillierte Planungen noch nicht benannt werden. Die Entwässerung ist jedoch über den städtischen Regenwasserkanal gesichert. Für die Verminderung der Regenwasserlast werden im Rahmen weiterführender Planungen (Genehmigungsplanung) folgende Maßnahmen geprüft:

- Herstellung von Wegen, Hofflächen, neuen nichtüberdachten Stellplätzen und der Feuerwehrumfahrt in luft- und wasserdurchlässigen Materialien.
- Ggf. Herstellung von begrünten Dächern bei untergeordneten Anlagen sowie
- Herstellung von Mulden bei bestätigter Versickerungsfähigkeit der Böden.

Für die Umsetzung der geplanten Baumaßnahme werden die notwendigen Untersuchungen im Rahmen der Baugenehmigung durchgeführt.

#### **7.4. Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Die Abfallentsorgung muss auch während der Bauphasen sichergestellt sein.

Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an der nächstgelegenen, von den Fahrzeugen der Müllabfuhr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche, bereit zu stellen. § 16 der UVV Müllbeseitigung ist zu beachten. Entsorgung muss auch während der Bauphase sichergestellt sein.

Im Rahmen der Ausbauplanung wird geprüft, wo ein geeigneter Standort für Abfallbehälter angeordnet werden kann.

### **8. Altlasten/Alttablagerungen**

---

Hinweise auf Bodenbelastungen oder Kontaminationen sind der Stadt Uetersen auf Basis der Inhalte und Darstellungen der gemeindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung für das Plangebiet nicht bekannt.

Ergeben sich bei Sondierungsarbeiten und/ oder Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen und/ oder eine Altlast, so ist dieses der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg unverzüglich nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes mitzuteilen, so dass Maßnahmen zur Gefahrermittlung und/ oder Gefahrenabwehr nach dem Bodenschutzrecht eingeleitet werden können.

Auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub ist bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z.B. durch Folien oder Container, zu schützen.

## **9. Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahme**

---

### **9.1. Kampfmittel**

In Uetersen sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel zu untersuchen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt durchgeführt.

### **9.2. Denkmalschutz**

Der B-Plan hat nach heutigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kulturdenkmäler gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014.

Es wird jedoch auf den § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über, die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben: Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### **9.3. Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Uetersen, Zone III A. Hieraus ergeben sich Anforderungen an die bauliche Ausnutzung des Grundstücks, die als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen werden und bei der Ausbauplanung zu beachten sind:

Der Einbau von auswaschbaren- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Recyclingmaterial, Bauschutt) ist im Wasserschutzgebiet teilweise verboten. Vor dem Einbau solcher Materialien ist daher eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich und die entsprechende Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) sind der Wasserbehörde vor dem Einbau vorzulegen.

Die Verwendung von wassergefährdenden Betonzuschlagstoffen ist unzulässig.

Für Baumaßnahmen an Straßen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen und Wasserschutzgebieten (RiStWag Ausgabe 2002) einzuhalten.

Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und –kanälen im Wasserschutzgebiet ist die DIN EN 1610 und das ATV Arbeitsblatt A 142 zu beachten.

## 9.4. Zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften, werden von der Stadt Uetersen, Amt III Planen und Bauen, Wassermühlenstraße 7, D-25436 Stadt Uetersen bereitgehalten.

## 10. Kosten

Angaben zu den Kosten, die der Stadt aus der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehen werden, sind zurzeit noch nicht möglich. Sie geht jedoch davon aus, dass die Planungskosten vom Grundstückseigentümer übernommen werden.

## 11. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab).....	5
Abbildung 2 - Bauungskonzept.....	7
Abbildung 3 - Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3, Stand 3. Änd.....	9

## 12. Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB). (1960). *in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist(in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)).*
- Baunutzungsverordnung (BauNVO). (1962). *(in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)).*
- DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. (kein Datum).
- Ev.-Luth. Kirchenkreis Hamburg-West/Südholstein, bauwerk kirchliche Immobilien. (2020). Lageplan. Hamburg.
- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (2006). Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RAST 06. Köln.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) g in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010(BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist (1990).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist. (2009).
- Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz). (Dezember 2014).
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 11, 25 und 39 geändert (Art. 2 Ges. v. 13.12.2018, GVOBl. S. 773). (2010).

Google earth. (2020).

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO); letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 72a neu eingef. (Art. 1 Ges. v. 29.11.2018, GVOBl. S. 770) (2009).

Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Holsteiner Wasser GmbH, Neumünster, in Uetersen (Wasserschutzgebietsverordnung Uetersen) (2010).

Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung. (November 2020). *Landwirtschafts- und Umweltatlas*. Von <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php> abgerufen

Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung – Landesplanung. (1998). Regionalplan für den Planungsraum I. Schleswig-Holstein.

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

RAS-LP4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen". (kein Datum).

RStO - Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen. (2012).

Stadt Uetersen. (1972). Flächennutzungsplan. Uetersen.

Stadt Uetersen. (Oktober 1991). Bebauungsplan Nr. 3, 3. Änderung. Uetersen.

Stadt Uetersen. (1998). Landschaftsplan. Uetersen.

Vermessungsbüro Felshart. (November 2020). Lage- und Höhenplan mit örtlicher Vermessung. Uetersen/Pinneberg.

ZTV-Baumpflege (2006) „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S.) . (kein Datum).

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am ..... gebilligt.

Uetersen, den .....

.....

Bürgermeisterin