

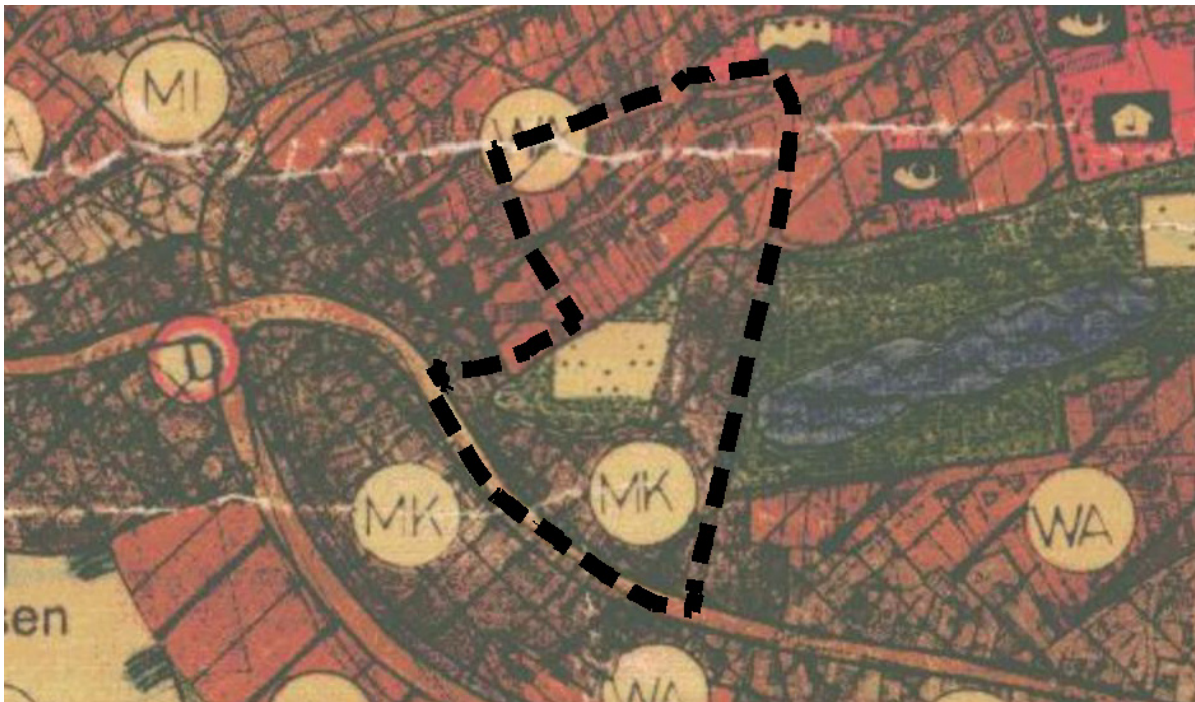
# STADT UETERSEN



## 6. VEREINFACHTE ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 25 "UM DEN MARKTPLATZ"

- BEGRÜNDUNG -

für das Gebiet: "nördlich "Großer Sand", westlich der Wassermühlenstraße  
und südlich "Am Markt" und "Kleiner Sand""



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Uetersen

**Bearbeitung:**

**Möller-Plan**

**Stadtplaner + Landschaftsarchitekten**

Schlödelsweg 111, 22880 Wedel

Postfach 1136, 22870 Wedel

Tel. 04103-919226

Fax 04103-919227

Internet [www.moeller-plan.de](http://www.moeller-plan.de)

eMail [info@moeller-plan.de](mailto:info@moeller-plan.de)

**Bearbeitungsstand: 21. April 2020**

**Verfahrensstand: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

## INHALTSVERZEICHNIS

### **Begründung**

1. Allgemeines .....	1
1.1 Rechtsgrundlagen .....	1
1.2 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.....	2
1.3 Lage und Umfang des Plangebietes.....	3
2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen.....	4
3. Inhalt der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes .....	6
Nr. 25.....	6
4. Plandarstellung der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.....	7
5. Eigentumsverhältnisse .....	7

Begründung zur 6. Vereinfachten Änderung Bebauungsplan Nr. 25 der Stadt  
Uetersen

---

## **6. VEREINFACHTE ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 25 "UM DEN MARKTPLATZ" DER STADT UETERSEN**

### **- BEGRÜNDUNG -**

**für das Gebiet: "nördlich "Großer Sand", westlich der Wassermühlenstraße  
und südlich "Am Markt" und "Kleiner Sand""**

**Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) werden beim Abschluss des Bauleit-  
verfahrens zur rechtsverbindlichen Fassung.**

**Die Begründung zum Bebauungsplan erläutert das Planungserfordernis und  
die Planungsabsicht und trifft nach dem Satzungsbeschluss Aussagen über  
das Planungsergebnis. Die Begründung spiegelt dadurch vor allem die von der  
Stadt vorgenommene Abwägung wider.**

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wird gemäß § 10  
Baugesetzbuch (BauGB), § 9 Abs. 4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung  
vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes  
vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), in Verbindung mit § 84 der Landesbauordnung  
Schleswig-Holstein, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVOBl.  
Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2019 (GVOBl. S. 398),  
aufgestellt.

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im  
Maßstab 1:1.000.

Da die Grundzüge der Planung im Rahmen der 6. Änderung nicht berührt sind, wird  
die 6. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt (s. Kap.  
1.2). Von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und von dem Umweltbericht (§ 2a  
BauGB) wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Darüber hinaus wird von der  
frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen (§13 Abs. 2 BauGB). Die  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die  
öffentliche Auslegung werden gleichzeitig durchgeführt (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Uetersen beschloss am 20.06.2019 die Aufstellung der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 nach § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss).

## **1.2 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB ist anwendbar, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Anlass der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist der Wunsch der Stadt Uetersen, Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 auszuschließen. Weitere Änderungen am Bebauungsplan Nr. 25 sind nicht vorgesehen.

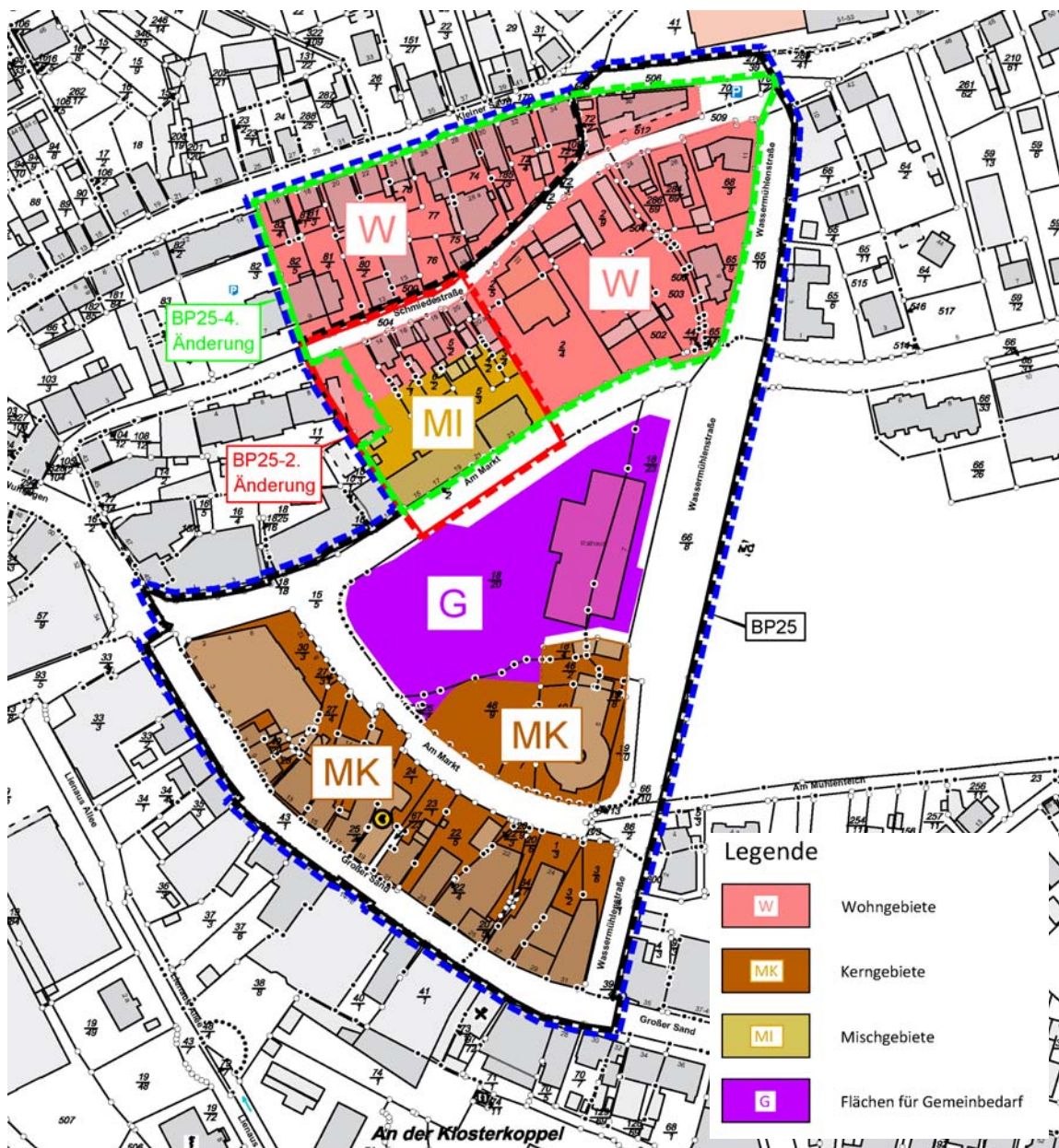
Bei dem Plangeltungsbereich der 6. vereinfachten Änderung handelt es sich um einen Teil des innerstädtischen Bereichs Uetersens.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 50.864m<sup>2</sup>.

### 1.3 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 befindet sich im zentralen Bereich der Stadt Uetersen. Zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 21 bildet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 einen wesentlichen Teil der Innenstadt Uetersens ab.

Es handelt sich bei dem Plangeltungsbereich der 6. vereinfachten Änderung um den gesamten Geltungsbereich inklusive der bereits bisher durchgeführten 2. und 4. Änderung des Bebauungsplanes.



Bearbeitungsstand: 21.04.2020

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)



## 2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen

Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich um einen Teil des innerstädtischen Bereichs Uetersens. Dieser Innenstadtbereich ist geprägt durch Einzelhandelsbetriebe, Nahversorger, Verwaltung und sowohl private als auch öffentliche Dienstleister. Der Innenstadtbereich dient damit vorwiegend der Deckung des täglichen und qualifizierten Grundbedarfs.

Im Folgenden werden beispielhaft vorhandene Einzelhandelsbetriebe, Verwaltungseinrichtungen, Nahversorger und sowohl private als auch öffentliche Dienstleister aufgelistet (nicht abschließend):

- Öffentliche Verwaltung: Rathaus Stadt Uetersen
- Nahversorger: Marktplatz (Wochenmarkt), Lebensmittelgeschäfte, Imbiss, Bäcker, Eisdieleen, Cafés
- Einzelhandelsbetriebe: Bekleidungsgeschäfte, Wohnungsausstattung, Bäcker
- Öffentliche und private Dienstleister: Sparkasse, Bank- und Postfilialen, Uetersener Nachrichten, Reisebüros, verschiedene Bürodienstleister
- Gesundheitsversorgung: Optiker, Arztpraxen

Häufig befinden sich die gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss der Gebäude, während der Obergeschosse zu Wohnzwecken genutzt werden. Es besteht also auch eine innenstadttypische Durchmischung von Wohnen und Gewerbe bzw. Einzelhandel.

Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros sind im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 inklusive seiner Änderungsbereiche nicht vorhanden. Es zeichnet sich jedoch bei der Stadt Uetersen eine erhöhte Nachfrage zur Unterbringung von Vergnügungsstätten ab.

Die Stadt Uetersen befürchtet dadurch negative Einflüsse auf die städtebauliche Entwicklung aufgrund möglicher Attraktivitätsminderung und daraus resultierender Verdrängungseffekte der bestehenden Einzelhandelsbetriebe und Dienstleister (sogenannte Trading-down-Effekte). Ferner wäre eine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnnutzung anzunehmen.

Das Einzelhandelskonzept<sup>1</sup> der Stadt Uetersen enthält für den Innenstadtbereich die Empfehlung, einer vollständigen Neuentwicklung unter Optimierung des Branchenmixes, "u.a. durch Ausbau des Angebotes im modischen Bedarf und Sicherung des Angebotes im Segment Elektro/Technik, Stärkung der Lebensmittelmärkte als Frequenzbringer, ... Attraktivierung des städtebaulichen Erscheinungsbildes, ... Verbesserung des Gastronomieangebotes, vor allem der Tagesgastronomie"; ferner: "Gezieltes Flächenmanagement zur Vermeidung von Leerständen, Overstoring (z.B. Apotheken) und Trading-Down-Effekten (Schnäppchenmärkte, Spielhallen u.w.) ..." Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde dieser Zielsetzung zuwiderlaufen.

Die Stadt Uetersen möchte daher im gesamten zentralen Innenstadtbereich und somit auch innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25 und seiner rechtskräftigen Änderungsbereiche im Rahmen der 6. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 die rechtlichen Voraussetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten schaffen.

Die Stadt Uetersen schließt damit Vergnügungsstätten nicht grundsätzlich in allen Bereichen aus, deren Frequentierung für derartige Unternehmen von Bedeutung ist. Innenstadtnah gibt es bereits Vergnügungsstätten, z.B. an der Straße "Großer Sand", an der Denkmalstraße und an der Straße "Großer Wulfhagen". Diese Vergnügungsstätten befinden sich in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25. Der Ausschluss der Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 dient also nicht der Verdrängung von Vergnügungsstätten aus dem zentralen Bereich Uetersens, er hat eine lenkende Funktion. Die vorhandene Branchenzusammensetzung soll weitgehend erhalten bleiben, es soll die Möglichkeit der Weiterentwicklung der Innenstadt gegeben und die Aufenthaltsqualität der Fußgängerzone erhalten bzw. verbessert werden.

Ziel der Planaufstellung ist:

- Ausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 inklusive der bereits rechtskräftigen 2. und 4. Änderung

---

<sup>1</sup> Einzelhandelskonzept Rosenstadt Uetersen, BulwienGesa AG 2008, Kap. 6 Synopse und konzeptionelle Empfehlungen



### **3. Inhalt der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25**

In Ergänzung der Planzeichnung (Planteil A) gelten die Festsetzungen im Planteil B des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 und seiner rechtskräftigen Änderungen weiter. Für den Geltungsbereich der 6. Vereinfachten Änderung wird folgendes ergänzend festgesetzt:

**Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25 sowie seiner rechtskräftigen Änderungen sind in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig (§ 9 Abs. 2b BauGB).**

Nach der BauNVO vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sind Vergnügungsstätten grundsätzlich in Kerngebieten i.S.d. § 7 BauNVO allgemein zulässig. In Mischgebieten i.S.d. § 6 BauNVO sind sie zulässig "... in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind." Solche Bereiche sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 vorhanden. In allgemeinen Wohngebieten i.S.d. § 4 BauNVO sind Vergnügungsstätten unzulässig. Dies gilt jedoch erst seit der BauNVO 1990. Bei Bebauungsplänen, die nach älteren Fassungen der BauNVO aufgestellt worden sind (der Bebauungsplan Nr. 25 wurde in seiner Ursprungsfassung 1979 rechtskräftig), ist umstritten, ob Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe einzustufen sind<sup>2</sup>. Sonstige Gewerbebetriebe können grundsätzlich zugelassen werden, wenn sie das Wohnen nicht stören. Die Stadt Uetersen sieht den Innenstadtbereich in einem funktionalen Zusammenhang, eine Aufteilung in unterschiedliche Teilbereiche hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten soll nicht erfolgen. Aus dem Grunde werden die allgemeinen Wohngebiete in die 6. Änderung zum Zweck des Ausschlusses von Vergnügungsstätten mit einbezogen. Die 2. und die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 (beide betreffen die Wohngebiete) wurden zwar nach 1990 rechtskräftig. Um aber rechtlichen Differenzen zu diesem Thema vorzubeugen und zum Ausdruck zu bringen, dass der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 gemeint ist, erfolgt der Ausschluss von Vergnügungsstätten auch für die Wohngebiete.

Die Stadt Uetersen will durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten negative Einflüsse auf die städtebauliche Entwicklung aufgrund möglicher Attraktivitätsminderung und daraus resultierender Verdrängungseffekte der bestehenden

---

<sup>2</sup> König/Roeser/Stock, Kommentar zur BauNVO, Rz. 3 zu § 4

Einzelhandelsbetriebe und Dienstleister (sogenannte Trading-down-Effekte) verhindern.

#### **4. Plandarstellung der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25**

Die rechtskräftigen Planzeichnungen und sämtliche textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 25 inklusive der bereits durchgeführten 2. und 4. Änderung des Bebauungsplanes 25 bleiben bis auf den Ausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb der Kerngebiete, der Mischgebiete und der allgemeinen Wohngebiete unverändert.

#### **5. Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich sowohl im Privateigentum als auch im Eigentum der Stadt Uetersen.

Diese Begründung wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom ..... gebilligt.

Stadt Uetersen, den .....

**Der Bürgermeisterin**