

**STADT UETERSEN**



**BEGRÜNDUNG FÜR DIE SATZUNG ZUR  
1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 5**

**für das Gebiet: „Großer Sand“**



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen 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: 31. August 2023**

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



## INHALTSVERZEICHNIS

### Begründung

1. Allgemeines .....	1
1.1 Rechtsgrundlagen .....	1
1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB .....	2
1.3 Lage und Umfang des Plangebietes .....	3
1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen .....	5
2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen .....	12
3. Städtebauliche Maßnahmen .....	12
4. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	13
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	13
4.1.1 Urbanes Gebiet .....	13
4.1.2 öffentliche Verkehrsflächen .....	14
4.1.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Arkadengang .....	14
4.1.4 Stellplatzanlage .....	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	15
4.2.1 Grundflächenzahl .....	15
4.2.2 Baulinien / Baugrenzen .....	16
4.2.3 Vollgeschosse .....	16
4.2.4 Firsthöhen .....	17
4.2.5 Bauweise .....	17
5. Gestalterische Festsetzungen .....	18
6. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr .....	18
7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen .....	19
8. Natur- und Artenschutz .....	20
9. Boden – mögliche Vorbelastungen durch Kampfmittel .....	21
10. Klimaschutz und Klimaanpassung .....	21
11. Kosten und Finanzierung .....	22
12. Flächenbilanzierung .....	23
13. Eigentumsverhältnisse .....	24



**BEGRÜNDUNG  
ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 DER  
STADT UETERSEN**

**für das Gebiet: „Großer Sand "**

**Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) werden beim Abschluss des Bauleitverfahrens 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 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 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 184), in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.2021 (GVObI. Schl.-H. Nr. 17 S. 1422) aufgestellt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) festgesetzt.

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1:500. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst die Flurstücke 43/1, 45/4, 50/2, 50/6, 50/9, 64/1, 65/3, 65/4 sowie teilweise das Flurstück 32/32, 68/8, 80/4 der Fluren 11 und 12 der Gemarkung Uetersen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 regelt die Nutzung von Grundstücken innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Stadt Uetersen. Sie wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt (s. Kap. 1.2). Von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung werden gleichzeitig durchgeführt (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Städte Uetersen und Tornesch sowie der Gemeinden Moorrege und Heidgraben ist der Plangeltungsbereich als Mischgebiete nach § 6 BauNVO dargestellt. Damit entspricht die geplante Nutzung (Urbanes Gebiet - § 6a BauNVO) im Wesentlichen den Zielen des Flächennutzungsplanes.

Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Uetersen hat am 18.08.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 gefasst.

**Diese Begründung bezieht sich ausschließlich auf die zusätzlichen und ergänzenden Regelungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5. Bestehende Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 werden, sofern sie nicht für das Verständnis der vorgenommenen Änderungen am bestehenden Bebauungsplan erforderlich sind, nicht noch einmal erläutert.**

### **1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar für Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung beinhalten (§ 13a Abs. 1 BauGB). Dieses Verfahrensinstrument wurde geschaffen, um dem in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB enthaltenen Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Nachdruck zu verleihen.

Es geht u.a. um die Umnutzung von Flächen, die sich im Siedlungszusammenhang i.S.d. § 34 BauGB befinden und um die Aktivierung noch nicht genutzter Bereiche innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches (Nachverdichtung).

Bei dem Plangeltungsbereich der 1. Änderung handelt es sich um einen innerstädtischen Bereich, der bereits mit Wohnhäusern sowie mit gewerblich bzw. gemischt genutzten Gebäuden bebaut ist. Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung soll städtebaulich geordnet und zum Teil nachverdichtet werden.

Die nähere Umgebung des Plangeltungsbereiches ist überwiegend mit Mehrfamilienhäusern sowie mit gewerblich genutzten Gebäuden bebaut. Nördlich befindet sich die Straße "Großer Sand". Es handelt sich demnach um eine Nachverdichtung des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 10.019 m<sup>2</sup>. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 fällt damit unter die Nummer 1 des § 13a Abs. 1 BauGB (zulässige Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup>).

Das beschleunigte Verfahren darf nicht angewandt werden, „...wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.“ (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Die zulässige Nutzung im Plangeltungsbereich ist Wohnen und andere in § 6a BauNVO aufgeführte Nutzungen mit Ausnahme von Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke. Diese Nutzungen sind weder im Bundes- noch im Landes-UVP-Gesetz als UVP-pflichtige Nutzungen aufgeführt. Auch die Pflicht zur Durchführung einer Einzelfallprüfung nach UVP-Recht besteht nicht. Dieses Ausschlusskriterium für das beschleunigte Verfahren greift hier also nicht.

Das beschleunigte Verfahren ist außerdem nicht anwendbar, „...wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“. Zu betrachten sind hierfür die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5. Beeinträchtigungen der vorgenannten Art sind im Rahmen der 1. Änderung nicht zu erwarten.

Das beschleunigte Verfahren ist damit für die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 anwendbar.

### **1.3 Lage und Umfang des Plangebietes**

Der Plangeltungsbereich befindet sich im zentralen Teil der Stadt Uetersen und ist umgeben von Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern sowie von gewerblich bzw. gemischt genutzten Gebäuden. Nördlich befindet sich die Straße "Großer Sand" südlich befindet sich die Lienaus Allee.

Der Teilbereich, der aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 entlassen wird, ist bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 eingegliedert. Es handelt sich dabei teilweise um die Flurstücke 32/32 und 68/8. Diese Flurstücke wurden im Rahmen der des Bebauungsplanes Nr. 78 als Straßenverkehrsfläche bzw. als Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden die Flurstücke 32/32 und 68/8 (jeweils teilweise) aus dem Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 entlassen.

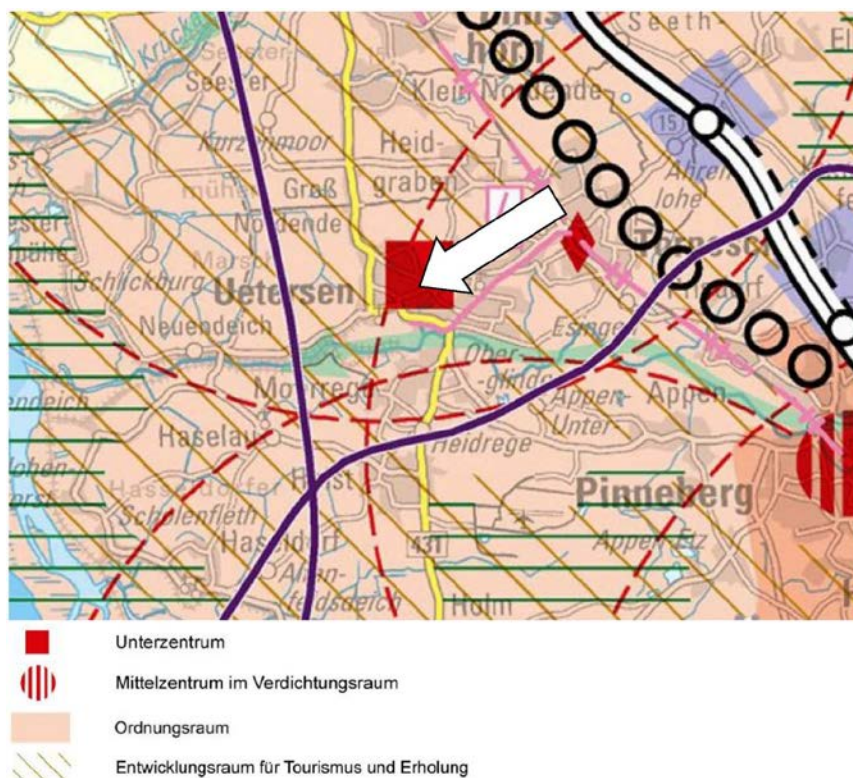
Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst ca. 10.019 m<sup>2</sup>. In dieser Flächenangabe enthalten sind die Flurstücke, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 entlassen werden.



## 1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021** ist Uetersen als Unterzentrum dargestellt und hat damit die Aufgabe, für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs zu sichern. Die Stadt befindet sich zudem innerhalb des 10km-Umkreises zum Mittelzentrum Elmshorn sowie im Ordnungsraum Hamburg. Aufgrund der bereits vorherrschenden hohen Verdichtung und der dynamischen Entwicklung besteht ein erheblicher Siedlungsdruck. Es ist daher darauf zu achten, dass landschaftliche Freiräume sowie attraktive und gesunde Lebensbedingungen erhalten bleiben. Dieser Vorgabe entspricht die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 aufgrund folgender, von der Stadt verfolgten, Ziele:

- Die Nachverdichtung von Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches.

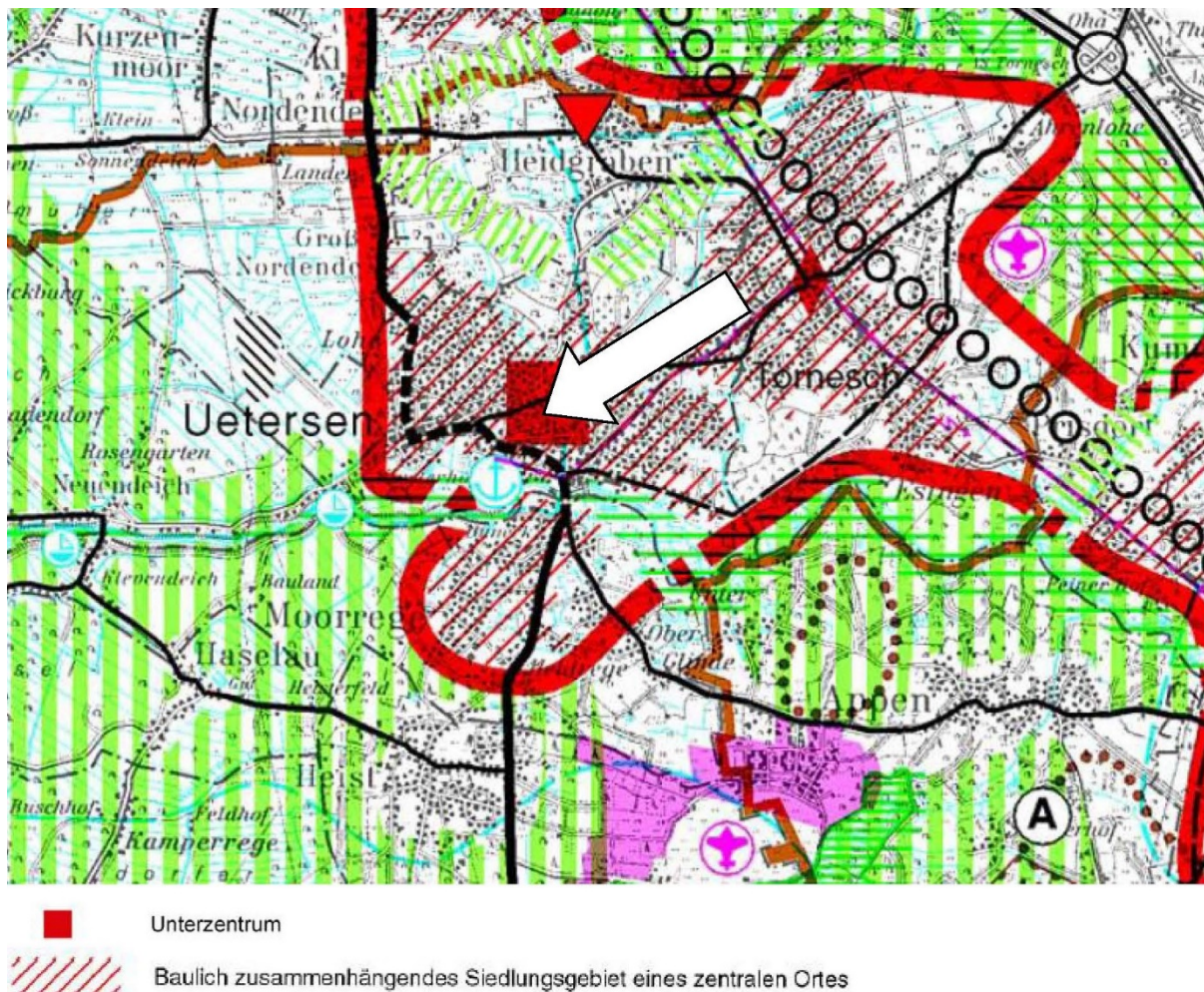


**Abbildung 1 - Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021**

Den Zielen des Landesentwicklungsplanes entspricht die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 durch die Berücksichtigung des Vorrangs der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB.

Nach dem **Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd (1998)** liegt das Plangebiet innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsbereiches eines zentralen Ortes. Die Stadt Uetersen ist als Unterzentrum eingestuft, das sich auf der nordwestlichen Siedlungsachse Hamburg – Elmshorn befindet. Zudem liegt die Stadt innerhalb des besonderen Siedlungsraumes. Dabei handelt es sich um einen Raum, der sich in Verlängerung innerstädtischer Achsen von Hamburg historisch entwickelt hat. Diese Räume können über den allgemeinen Rahmen (örtlicher Bedarf) hinaus an einer planmäßigen siedlungsstrukturellen Entwicklung teilnehmen.

Im Textteil des Regionalplanes für den Planungsraum I ist im Kapitel 5.6 "Ziele und Orientierungsrahmen" für Städte und Gemeinden ausgeführt, dass in Uetersen aufgrund der Flächenknappheit strukturverbessernde und bestandsergänzende Maßnahmen im Vordergrund stehen. Damit entspricht die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 den Zielen des Regionalplanes.



**Abbildung 2** Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I

Die **Landschaftsrahmenpläne** für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) – Karten 1 bis 3 sehen keine weiteren Bindungen für den Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 vor.

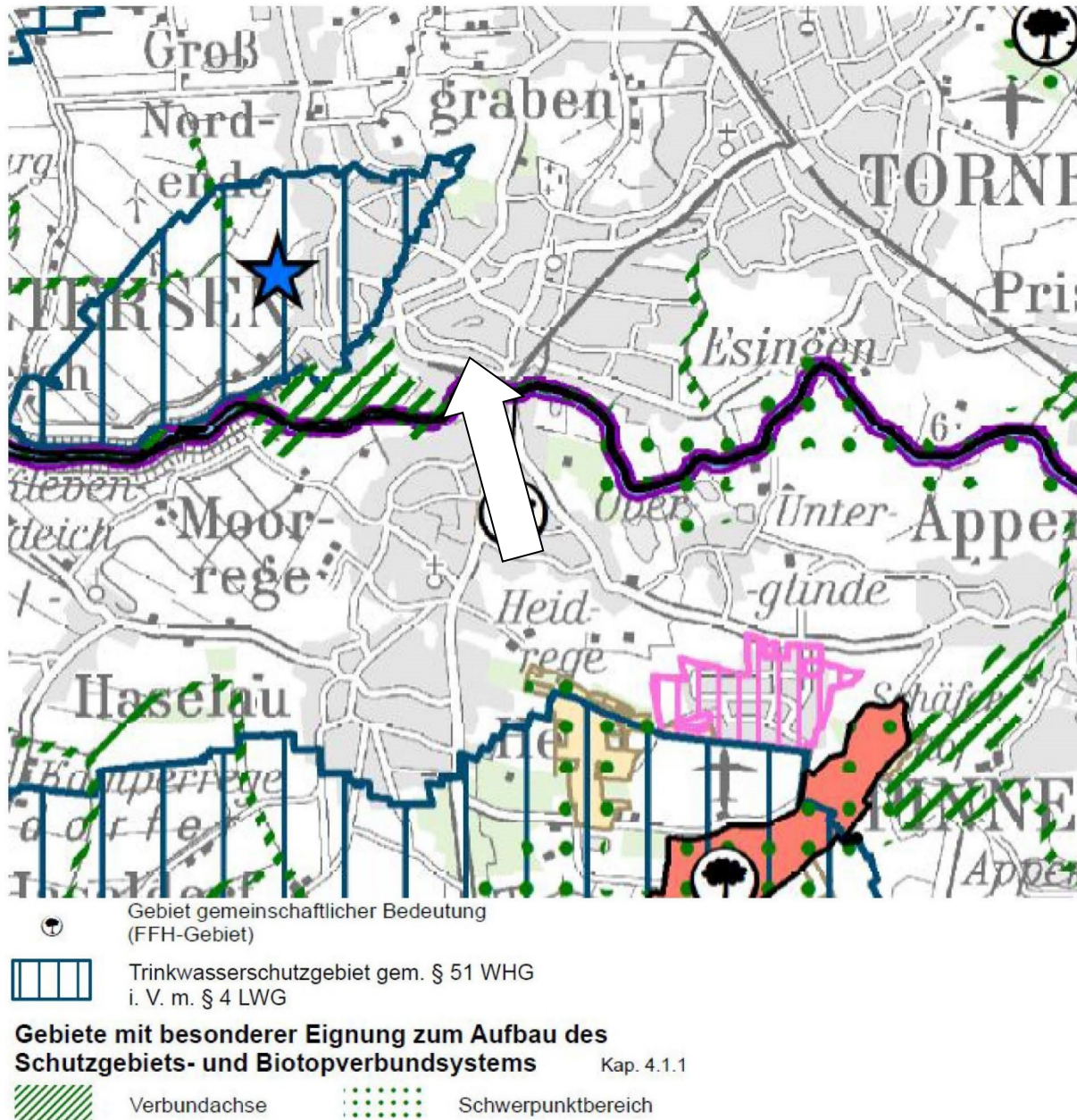


Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III - Karte 1

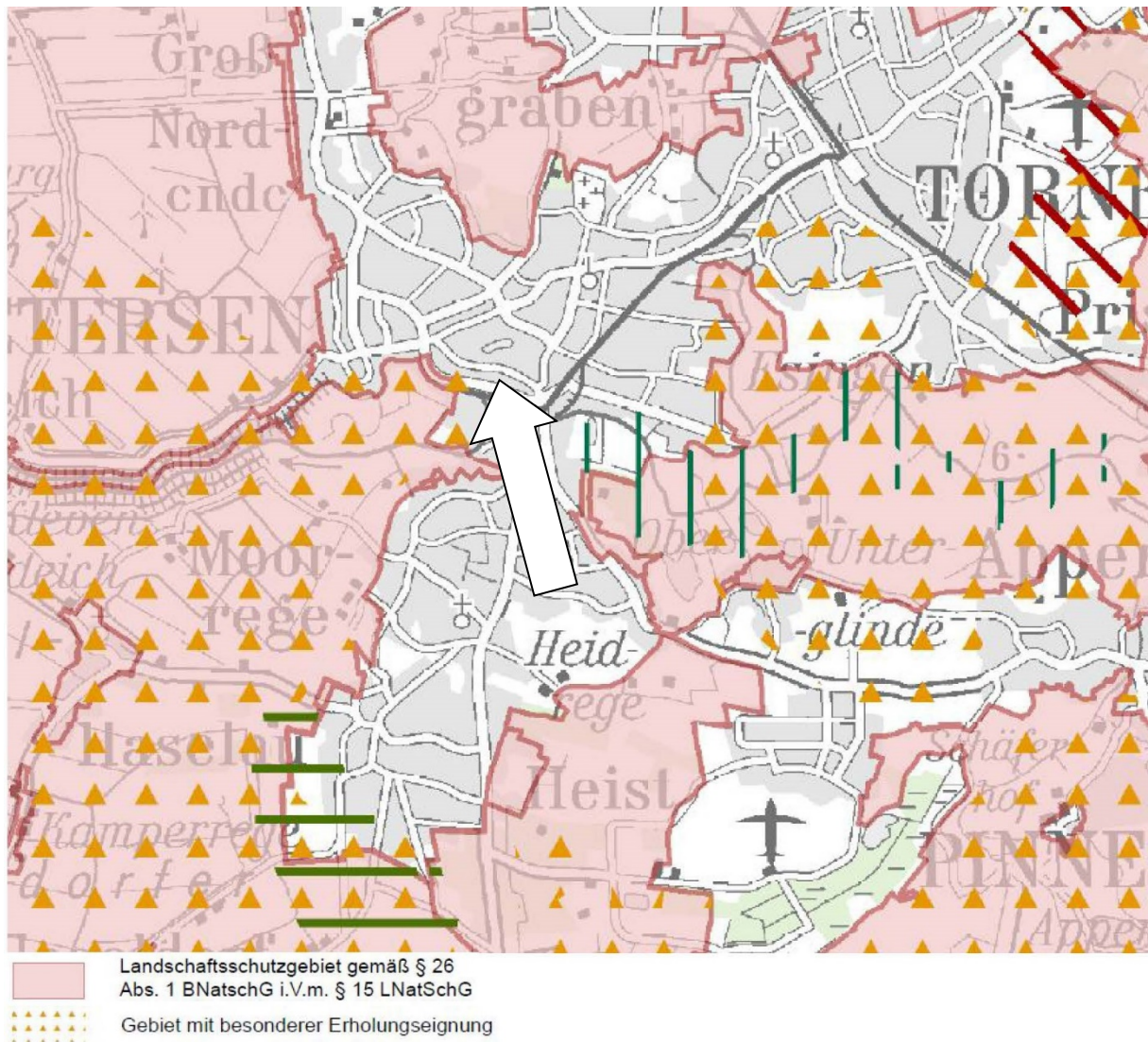


Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III - Karte 2

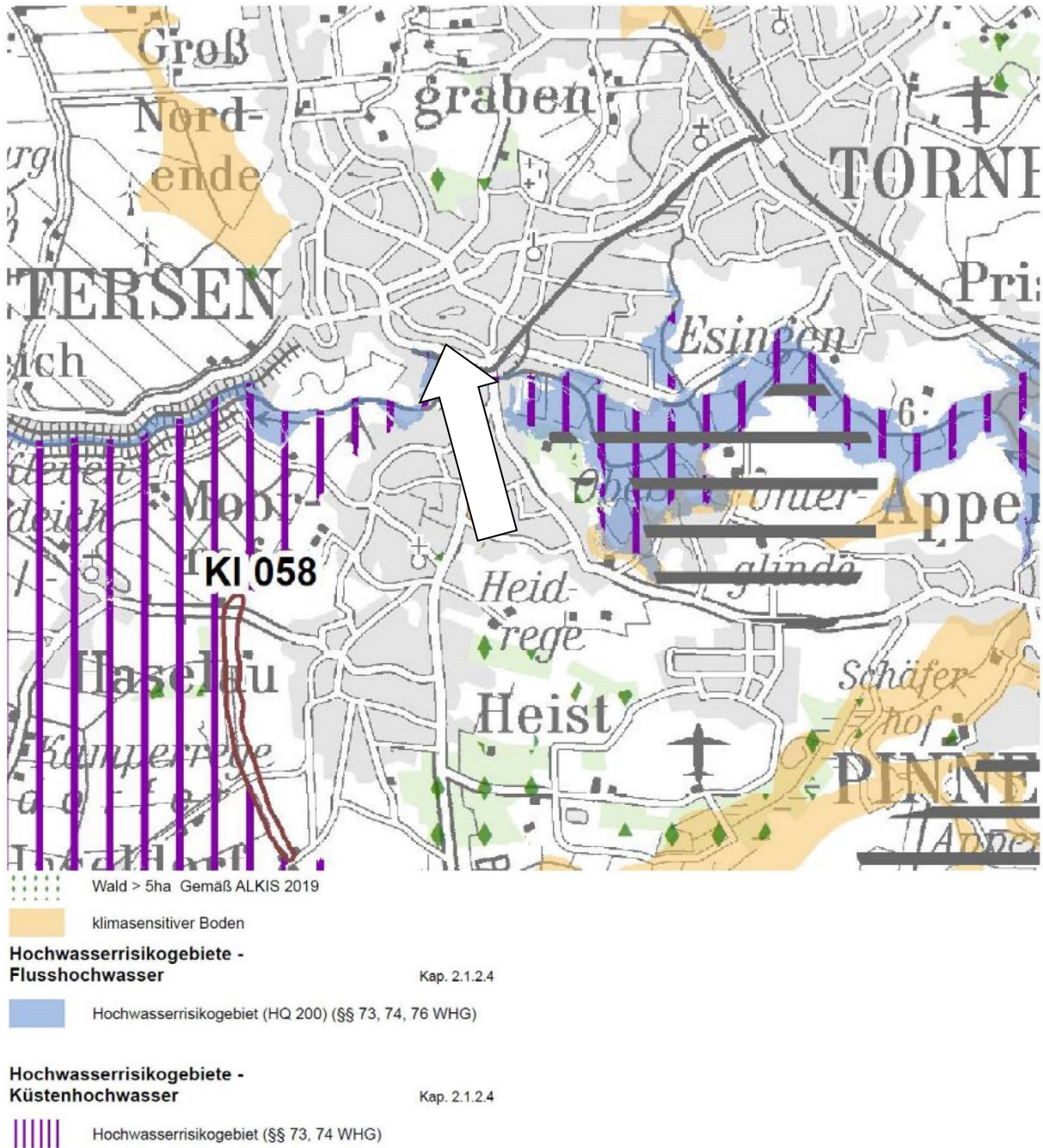
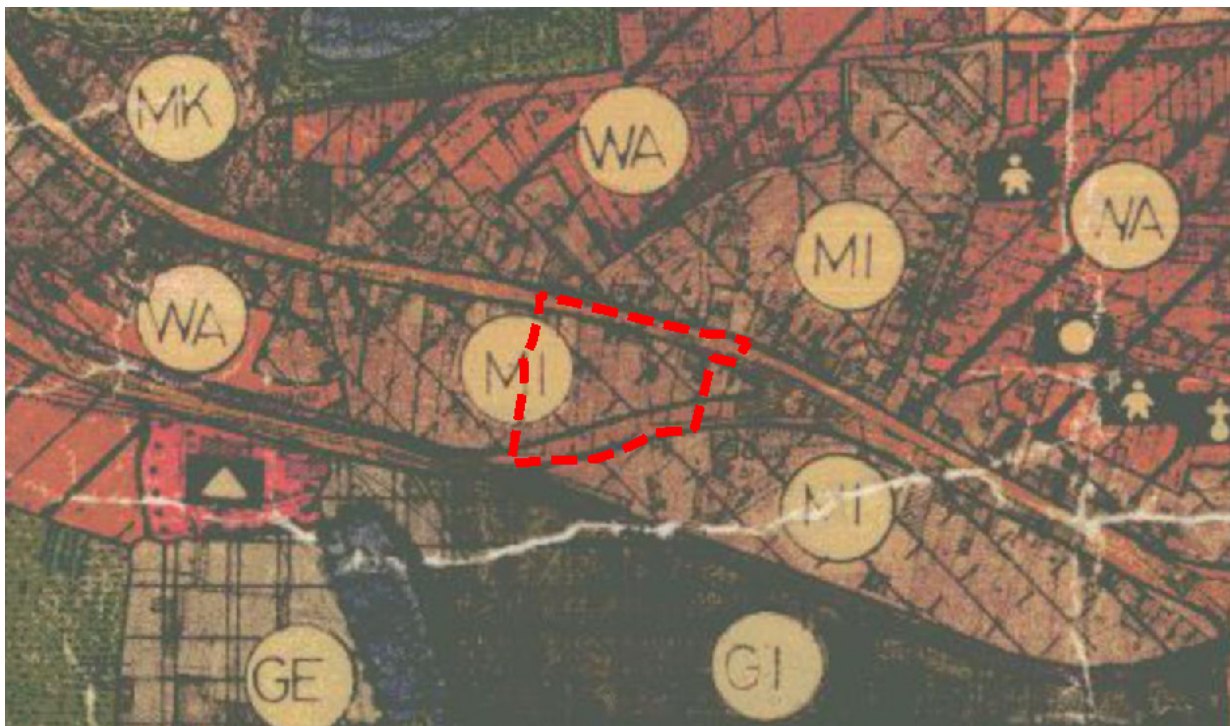


Abbildung 5 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III - Karte 3

Der gemeinsame **Flächennutzungsplan** der Städte Uetersen und Tornesch sowie der Gemeinden Moorrege und Heidgraben stellt den Plangeltungsbereich als Mischgebiet dar. Damit entspricht die geplante Nutzung (Urbanes Gebiet - §6a BauNVO) im Wesentlichen den Zielen des Flächennutzungsplanes.



**Abbildung 6 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan**

Der **Landschaftsplan** der Stadt Uetersen stellt den Plangeltungsbereich als Teil einer Fläche für Geschosswohnungsbau mit Abstandsgrün mit einem Grünanteil von 50% teilweise als Dienstleistungsgewerbe für Nahversorgung - Abstandsgrün mit einem Grünanteil von 40% - dar. Die Grundflächenzahl wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit 0,6 festgesetzt. Damit entspricht die geplante Bebauung im Wesentlichen den Zielen des Landschaftsplanes.

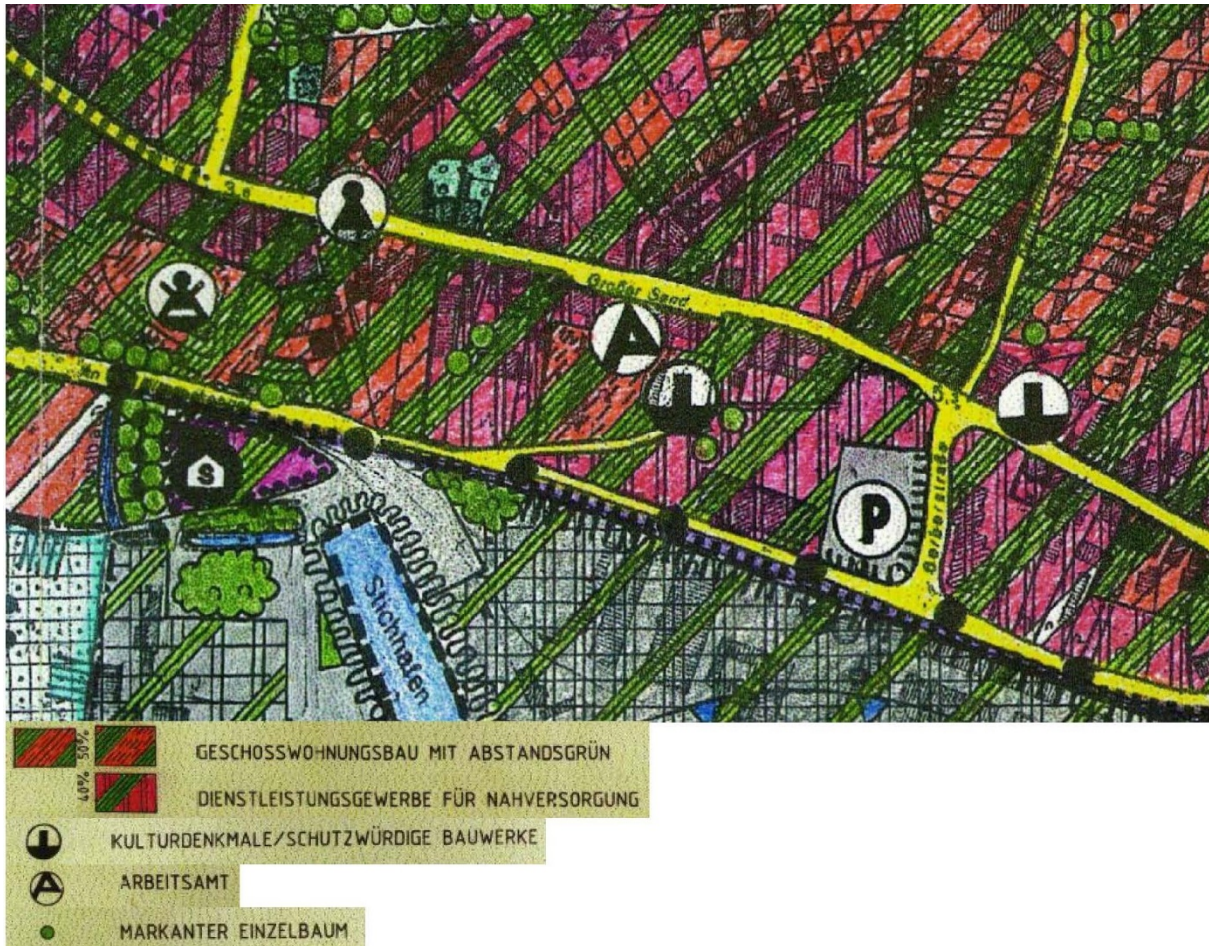


Abbildung 7 - Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Uetersen

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplanes gab es noch allgemein andere Vorstellungen von einer städtebaulich sinnvollen Entwicklung unter landschaftspflegerischen Aspekten. Inzwischen enthält das BauGB die Verpflichtung der Stadt und Gemeinden, der Innenentwicklung den Vorrang einzuräumen, um Flächenverbrauch in den Außenbereichen hinein so weit wie möglich zu vermeiden. Daraus resultiert eine stärkere innerörtliche Verdichtung, die weniger Platz für eine Begrünung lässt, als 1998 aufgenommen wurde. Dennoch wird auf eine Durchgrünung des Baugebietes geachtet, ein so hoher Grünanteil wie damals gewünscht ist unter diesen Voraussetzungen aber nicht realisierbar.

## **2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 5 umfasst einen Bereich im zentralen Teil der Stadt Uetersen. Der Bebauungsplan Nr. 5 wurde im Jahr 1962 rechtskräftig. Rechtliche Grundlage ist das Bundesbaugesetz vom 23.06.1960. Im Rahmen der 1. Änderung wird der Bebauungsplan an aktuelles Bauplanungsrecht angepasst. Darüber hinaus geht es der Stadt Uetersen vorrangig um die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten in einem Teilbereich des Bebauungsplanes und um die Modernisierung des Quartiers.

Ziele der Planaufstellung sind:

- die städtebauliche Nachverdichtung durch Erhöhung der maximal zulässigen Geschossigkeit in einem Teilbereich des Bebauungsplanes,
- Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhen,
- die Modernisierung des Quartiers,
- Entlassung von Flurstücken aus dem Geltungsbereich,
- Anpassungen an aktuelles Bauplanungsrecht.

## **3. Städtebauliche Maßnahmen**

Zur Ermöglichung weiteren Wohnraumes innerhalb des Siedlungsbereiches und zur Modernisierung des Quartiers ist im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 die Ausweisung von Urbanen Gebieten (§ 6a BauNVO) für die Errichtung von Wohnhäusern sowie gewerblich genutzten Gebäuden, bzw. Gebäudeteilen vorgesehen.

Die Zufahrt zu den einzelnen Urbanen Gebieten erfolgt die bestehenden Zufahrten zur Straße "Großer Sand". Die Erschließung für die einzelnen Grundstücke ist somit bereits hergestellt.

Die Bebauung soll sich städtebaulich am Bestand sowie an der umgebenden Bebauung in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 orientieren. Daher werden die Festsetzungen, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 5 gefasst wurden, größtenteils aufgegriffen und für den Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 angewendet.



## **4. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

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

#### **4.1.1 Urbanes Gebiet**

Der größte Teil des Plangeltungsbereichs wird als Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind darin

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Von den nach § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zulässigen Anlagen werden im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 nur die Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke als zulässig festgesetzt. Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke sind aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens solcher Anlagen nicht zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung sind ferner Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise zulässig. Die Stadt Uetersen befürchtet durch die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten in diesem Bereich 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. An der Straße "Großer Sand" sowie in der näheren Umgebung gibt es bereits Vergnügungsstätten, deren Bestand durch diese Festsetzung nicht in Frage gestellt wird. Der Ausschluss der

Vergnügungsstätten im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 dient also nicht der Verdrängung von Vergnügungsstätten aus dem zentralen Bereich Uetersens, er hat eine lenkende Funktion.

Die Festsetzung als Urbanes Gebiet entspricht der umliegenden und der bestehenden Nutzung. Der Plangeltungsbereich ist umgeben und städtebaulich geprägt von Mehrfamilienhäusern und gewerblich genutzten Gebäuden.

#### **4.1.2 öffentliche Verkehrsflächen**

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich die Straße "Großer Sand". Der Bereich wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche beinhaltet sowohl die Straßenverkehrsflächen als auch die vorhandenen Fußwege und PKW-Stellplätze entlang der Straße "Großer Sand".

#### **4.1.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Arkadengang**

Der Gebäudebestand innerhalb der Teilfläche MU1 überragt im nördlichen Bereich den öffentlichen Fußweg an der Straße Großer Sand. Durch die Überragung entsteht ein sogenannter Arkadengang. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird dieser Bereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Arkadengang festgesetzt. Die Festsetzung dient der Sicherung der bestehenden städtebaulichen Struktur, die erhalten bleiben soll.

#### **4.1.4 Stellplatzanlage**

Der rückwärtige Grundstücksbereich ist entgegen den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 zwischen den Wohngebäuden fast vollständig mit KFZ-Stellplätzen bebaut. Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB gewährt. Dieser Bereich dient der Unterbringung der KFZs für die Bewohner der vorhandenen Mehrfamilienhäuser.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird dieser Bereich demzufolge als Flächen für KFZ-Stellplätze festgesetzt.

Die Satzung der Stadt Uetersen über die Herstellung notwendiger Kfz-Stellplätze (Stellplatzsatzung) ist mit Beschluss der Ratsversammlung vom 26.03.2018

inkraftgetreten. Danach sind für Mehrfamilienhäuser jeweils 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem eigenen Grundstück zu herzustellen und dauerhaft zu erhalten (Nr. 1.5 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung). Eine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt daher nicht, im Text Teil B erfolgt ein Hinweis auf die Stellplatzsatzung.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **4.2.1 Grundflächenzahl**

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht keine Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) vor.

Bei der Teilfläche MU1 handelt es sich um einen vorhandenen zusammenhängenden Gebäudekomplex entlang der Straße "Großer Sand". Die Grundflächenzahl wird innerhalb dieser Teilfläche mit 1,0 festgesetzt. Dies entspricht dem bereits vorhandenen Versiegelungsgrad. Der Bereich ist bereits vollständig bebaut. Aus dem Grunde wird hier angesichts der innerstädtischen, bereits verdichteten Lage des Plangeltungsbereiches der Orientierungswert des § 17 BauNVO überschritten.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird die Grundflächenzahl innerhalb der Teilflächen MU2 und MU3 mit 0,6 festgesetzt. Dies entspricht im Wesentlichen dem bereits vorhandenen Versiegelungsgrad.

Grundsätzlich wird die GRZ nach § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist innerhalb der Urbanen Gebiete für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von 80 %, zulässig.

Der Teilbereich MU2 ist bereits stark versiegelt und mit Stellplätzen, Nebenanlagen und Gehwegen bebaut. Die Errichtung und die Erweiterung der bereits bestehenden Stellplatzanlage erfolgte in enger Abstimmung der Abwasser Uetersen GmbH. Dazu wurden auch umfangreiche Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers umgesetzt. Dennoch wird die bestehende Grundfläche von der oben genannten maximalen Grundfläche (80%) innerhalb der Teilfläche MU2 leicht überschritten. Für den Teilbereich MU2 wird daher nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass für die Herstellung von Stellplätzen, Nebenanlagen und Gehwegen eine Überschreitung der Grundfläche um bis zu 0,81 zulässig ist. Dies dient der Sicherung der bestehenden Situation und ermöglicht keine zusätzliche Erweiterung.

Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 2 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) sind nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen.

#### **4.2.2 Baulinien / Baugrenzen**

Innerhalb der Teilflächen MU1 und MU3 orientieren sich die Baulinien entlang der bestehenden Bebauung. Der Bereich ist geprägt durch eine geschlossene Bebauung entlang der Straße "Großer Sand", die über den Geltungsbereich der 1. Änderung hinausgeht. Diese städtebauliche Struktur soll im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 erhalten bleiben.

Im Bereich des MU1 wird zum Erhalt der städtebaulichen Struktur festgesetzt, dass die nördlich angrenzende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich des 1. Obergeschosses um bis zu 1,0 m überbaut werden darf (Arkadengang). Die lichte Höhe muss mindestens 2,40 m über dem öffentlichen Gehweg betragen. Der betreffende Teilbereich der Verkehrsfläche wird mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Für eine Aufstockung des Gebäudes, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 zulässig wäre, ist die vorgenannte Überbauung ab dem 2. Obergeschoss nicht zulässig.

Im hinteren Grundstücksbereich der Teilflächen MU2 und MU3 orientieren sich die festgesetzten Baugrenzen an der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung (Teilfläche MU3). Die festgesetzten Baugrenzen sind dabei so gefasst, dass bei einem Umbau bzw. einer Modernisierung der vorhandenen Mehrfamilienhäuser (Teilfläche MU2) geringfügige Lageverschiebungen möglich sind, ohne dass der städtebauliche Charakter des Baugebietes wesentlich verändert wird. Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen grundsätzlich zulässig.

#### **4.2.3 Vollgeschosse**

Die vorhandene Bebauung innerhalb der Teilfläche MU1 ist zweigeschossig. Die vorhandene Bebauung innerhalb der Teilfläche MU3 ist eingeschossig. Im Rahmen der Nachverdichtung sieht die Stadt Uetersen aufgrund der umliegenden Bebauung sowie der innerstädtischen Lage nunmehr eine dreigeschossige Bauweise für die Teilflächen MU1 und MU3 vor. Die Zahl der Vollgeschosse wird daher mit 3 festgesetzt. Dies entspricht dem Gebot der innerstädtischen Nachverdichtung.

Die vorhandene Bebauung innerhalb der Teilfläche MU2 ist fünfgeschossig. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 erfolgen keine Anpassungen

an der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Die Zahl der Vollgeschosse wird daher mit 5 festgesetzt.

Der Ausbau von Dachgeschossen soll nicht verhindert werden, somit sind bei Bedarf auch Staffelgeschosse zulässig.

#### **4.2.4 Firsthöhen**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 wurden keine Festsetzungen zur Firsthöhe getroffen. Zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für den Geltungsbereich die zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Firsthöhe wird in den Teilflächen MU1 und MU3 auf 13,50 m beschränkt. In Anbindung an die vorhandene Bebauung an der Straße "Großer Sand" entspricht das den dort vorhandenen Gebäudehöhen. Durch die Festsetzung von maximal 13,50 m bleibt der städtebauliche Charakter erhalten. Gleichzeitig können die Grundstücke gut ausgenutzt und bebaut werden.

Die Firsthöhe wird in der Teilfläche MU2 auf 18,00 m beschränkt. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung. Durch die Festsetzung von maximal 18,00 m bleibt der städtebauliche Charakter erhalten.

Der Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen/Wege im jeweiligen Grundstückserschließungsbereich.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First) gemessen. Wenn kein First vorhanden ist, ist der Schnittpunkt von Dachhaut und Oberkante der Wand oder der obere Abschluss der Außenwand maßgebend.

#### **4.2.5 Bauweise**

Die städtebauliche Struktur entlang der Straße "Großer Sand" ist geprägt durch Einzelgebäude, die ohne seitlichen Grenzabstand aneinandergelagert sind und eine geschlossene Straßenrandbebauung bilden. Die Bauweise wird entsprechend der bestehenden Bebauung innerhalb der Teilflächen MU1 und MU3 als geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich der Teilfläche MU2 sind Mehrfamilienhäuser vorhanden, die eine Gesamtlänge von 50 m teilweise überschreiten. Die Bauweise innerhalb der Teilfläche MU2 wird entsprechend den baulichen Anforderungen - an größere Baukörper - mit einer abweichenden Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht hier der offenen Bauweise mit dem Unterschied, dass Gebäudelänge über 50m zulässig sind.

## **5. Gestalterische Festsetzungen**

Der öffentliche Gehweg entlang der Straße Großer Sand nördlich der Teilfläche MU1 wird teilweise durch eine Überdachung am bestehenden Gebäude überbaut. Die Stadt Uetersen will im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 das Ortsbild erhalten bzw. die bestehende Situation baurechtlich sichern.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt, dass die Überbauung des öffentlichen Gehweges nördlich der Teilfläche MU1 um bis zu 2,50m in Richtung Norden ab der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie zur Herstellung einer Überdachung zulässig ist. Die lichte Höhe des vortretenden Bauteils muss mindestens 2,40 m über dem öffentlichen Gehweg betragen.

## **6. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr**

Die Urbanen Gebiete MU1 bis MU3 werden über die Straße "Großer Sand" erschlossen.

Fußläufig werden die Wohnhäuser entlang der Straße "Großer Sand" über einen öffentlichen Fußweg erschlossen.

Das Plangebiet ist über die KVIP-Buslinien (Kreisverkehrsgesellschaft in Pinneberg mbH) 489 (Elmshorn – Wedel), 589 (Uetersen – Wedel), 6661 (Uetersen – Tornesch) und 6663 (Uetersen – Pinneberg) an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind Uetersen, Denkmal bzw. Uetersen, Famila in 130 bzw. 160 m Entfernung. Die Buslinien knüpfen in ihrem weiteren Verlauf an diverse HVV-Buslinien und in Wedel, Tornesch

und Pinneberg bzw. an das Bahnnetz an. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist damit gegeben.

## 7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die **Ver- und Entsorgung** erfolgt über das kommunale Leitungssystem.

Die **Strom-, Wasser- und ggf. Gasversorgung** erfolgt durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Zuleitungen innerhalb der Straße "Großer Sand". Die Versorgung mit **Strom und Gas** unterliegt dem freien Markt. Ein konkreter Versorger kann deshalb nicht benannt werden. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird nicht verbindlich vorgeschrieben. Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan sollen die Möglichkeit dieser Nutzung auch nicht einengen. Hinweis: Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) befindet sich derzeit im parlamentarischen Änderungsverfahren. Der vom Bundestag verabschiedete Entwurf sieht vor, dass ab 01.01.2024 jede neu eingebaute Heizung zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss.

Die **Telekommunikationsversorgung** erfolgt ebenfalls durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Telekommunikationsleitungen innerhalb der Straße "Großer Sand".

Die **Abfallentsorgung** erfolgt entsprechend der Satzung der Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Standorte für die Müllbehälter sind an geeigneter Stelle auf den Baugrundstücken vorzusehen. Die Müllbehälter sind zur Abholung an der öffentlichen Erschließungsstraße „Großer Sand“ zu platzieren.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz durch die Abwasserentsorgung Uetersen GmbH.

Die Ableitung des **Niederschlagswassers** erfolgt in die Regenwasserkanalisation in den umliegenden Straßen. Aufgrund der hydraulischen Auslastung des Regenwassersystems der Stadt Uetersen darf die bisherige Einleitmenge, welche durch die vorhandene Bebauung sowie die Nebenanlagen und Stellflächen verursacht wurde, nicht überschritten werden. Eine enge Abstimmung mit der Abwasserentsorgung Uetersen GmbH hat daher im Rahmen der Ausführungsplanung zu erfolgen.

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt über vorhandene Löschwasserhydranten in der näheren Umgebung. Die Löschwasserversorgung ist damit grundsätzlich sichergestellt.

## **8. Natur- und Artenschutz**

Die Aufstellung der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 5 erfolgt im beschleunigten Verfahren. Es wird daher kein Umweltbericht erstellt. Unabhängig davon sind die Belange des Natur- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist mit Wohngebäuden bzw. gewerblichen Gebäuden und Stellplatzanlagen bebaut. Die unversiegelten Flächen, werden nahezu vollständig gärtnerisch genutzt. Hinweise auf seltene oder geschützte Pflanzenarten ergaben sich nicht.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches ist zu klein, um als Nahrungshabitat von Fledermäusen eine Rolle zu spielen. Sie liegt auch nicht innerhalb einer durch Leitlinien markierten Flugstrecke von Fledermäusen. Spalten oder Hohlräume in der Fassade von Gebäuden sowie Verstecke innerhalb der Gebäude, die als Überwinterungsquartiere, Wochenstuben oder Tagesverstecke dienen könnten, können nicht ausgeschlossen werden. Wenn Gebäude abgebrochen werden, ist vorab eine fachkundige Einschätzung einzuholen. Gehölze mit einem Stammumfang, bei dem mit Fledermausquartieren zu rechnen ist, sind nicht vorhanden.

Die in sehr geringem Umfang vorhandenen Gehölze werden Brutvögel beheimaten. Derartige Nistmöglichkeiten gibt es auch in der Umgebung des Plangeltungsbereiches. Sollten während der späteren Baumaßnahmen hier vorübergehend keine Vögel brüten können oder wollen, gibt es ausreichend Ausweichmöglichkeiten. Bodenbrüter sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangeltungsbereiches und der dadurch fehlenden Fluchtdistanz nicht zu erwarten. Zum Schutz der Brutvögel wird auf die Einhaltung der Rodungsfrist nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (1. Oktober bis 28/29. Februar des Folgejahres) verwiesen.

Es gibt auch keine Hinweise auf das Vorkommen anderer streng geschützter Arten. Da nach vorliegenden Erkenntnissen nicht von einer Störung oder Beeinträchtigung streng oder besonders geschützter Arten auszugehen ist, wurde auf einen gesondert erstellten artenschutzfachlichen Beitrag verzichtet.



## **9. Boden – mögliche Vorbelastungen durch Kampfmittel**

Gemäß Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 7. Mai 2012 sind in der Stadt Uetersen Kampfmittel nicht auszuschließen.

Vor Beginn von in den Boden eingreifenden Baumaßnahmen wie z. B. Baugruben/ Kanalisation/ Gas/ Wasser/ Strom und Straßenbau ist die Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das:

Landeskriminalamt  
Dezernat 33, Sachgebiet 331  
Mühlenweg 166  
24116 Kiel

durchgeführt.

## **10. Klimaschutz und Klimaanpassung**

Die Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB u.a. den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern, insbesondere in der Stadtentwicklung. Die Erfordernisse des Klimaschutzes sollen durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, und durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, berücksichtigt werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Dem wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 in nachfolgend dargestellter Weise gerecht:

- Art und Maß der baulichen Nutzung sind der innerstädtischen verdichteten Lage angepasst und lassen dennoch Raum für unbebaute Flächen, die gärtnerisch angelegt und genutzt werden können.
- Die Ausrichtung der Gebäude kann in Richtung Süden bzw. Westen erfolgen und ist damit aus energetischer Sicht vorteilhaft.
- Flächenhafte Gartengestaltungen mit Stein- oder Schotterschüttungen sind unzulässig (Siehe dazu folgende Ausführungen).

Gartengestaltungen mit Kunstrasen, Stein- oder Schotterschüttungen, aus natürlichen oder nicht natürlichen Materialien, sind in den vergangenen Jahren immer häufiger entstanden. Diese Art der Gartengestaltung birgt den entscheidenden Nachteil, dass sie wildlebenden Tieren keinen Lebensraum und keine Futtergrundlage bietet und zum Teil die Versickerung von

Niederschlagswasser behindert. Ferner erwärmen sich derart gestaltete Flächen schneller und intensiver als bewachsene Flächen. Die Erwärmung der Luft über versiegelten Flächen ist ohnehin ein klimatisch wirksames Phänomen in besiedelten Bereichen. § 1 Abs. 5 BauGB verpflichtet die Kommunen, zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beizutragen, in dem unter anderem die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt.

Flächenhafte Gartengestaltungen, Kunstrasen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Split, Schotter oder vergleichbarem, unbelebtem Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie, sind unzulässig. Als flächenhaft gelten derartige Gestaltungselemente oder Nutzungen ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m<sup>2</sup>. Davon ausgenommen sind bis zu 60 cm breite befestigte Streifen im Traufbereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz) sowie Flächen, die der Versickerung anfallenden Niederschlagswassers dienen (Versickerungseinrichtungen). Zuwegungen, Garagen, Stellplatzflächen und Terrassen fallen nicht unter dieses Verbot, da es sich dabei um Nebenanlagen handelt, für die die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO gilt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, also anzusäen oder zu bepflanzen, und zu unterhalten (§ 8 Landesbauordnung Schleswig-Holstein).

Seit einigen Jahren sind immer häufiger Wetterextreme zu beobachten. Dazu gehören Starkregenereignisse, bei denen die Wassermengen nicht schnell genug versickern oder von der Kanalisation aufgenommen werden.

Um die geplanten Gebäude vor dem Wassereintritt von außen bei einem Starkregenereignis zu schützen, wird empfohlen, den Erdgeschossfußboden in den Urbanen Gebieten 50cm über den im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkt zu errichten. Dies gilt vor allem für Neubauten, die vorhandene Gebäude ersetzen.

## **11. Kosten und Finanzierung**

Die Stadt trägt die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Zusätzliche Kosten für die Erschließungsflächen fallen nicht an, da diese bereits hergestellt sind.

Es entstehen der Stadt Uetersen Infrastrukturfolgekosten, die in soziale und technische Folgekosten zu unterscheiden sind.

Zu den sozialen Folgekosten zählen grundsätzlich als kommunale Aufgaben Kindergarten- und Schulplätze, Sportanlagen und Pflegeheime. Letztere werden im Allgemeinen privatwirtschaftlich betrieben und werden deshalb in diesem Zusammenhang nicht betrachtet.

Durch die Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 ist mit einer steigenden Kinderzahl zu rechnen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass deshalb zusätzliche Kindergartenplätze zu schaffen sind bzw. mit einer steigenden Schülerzahl gerechnet werden muss.

Die vorhandenen Sportstätten werden durch die ortsansässigen Vereine genutzt. Bei einer steigenden Nachfrage an sportlichen Aktivitäten, ist nicht auszuschließen, dass der Ausbau und die Erweiterung der vorhandenen Anlagen erforderlich wird.

In den Bereich der technischen Folgekosten fallen grundsätzlich die Unterhaltung der Straßen und der Anlagen des ruhenden Verkehrs, sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen (Energieversorgung, Trinkwasserversorgung, Telekommunikation, Abwasserentsorgung, Abfallentsorgung). Die Abfallentsorgung fällt in den Aufgabenbereich des Kreises Pinneberg und wird hier deshalb nicht berücksichtigt. Die Versorgungsleitungen werden durch die Versorgungsträger unterhalten, der Stadt Uetersen entstehen dadurch keine Kosten. Technische Folgekosten entstehen für die Stadt ebenfalls nicht, da die gemeinschaftliche Stellplatzanlage privat unterhalten wird.

## 12. Flächenbilanzierung

<b>Flächennutzungen im Plangeltungsbereich</b>	
<b>Festsetzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Urbanes Gebiet	7.841
Öffentliche Verkehrsfläche / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Arkadengang	2.132
Entlassung Flurstücke 32/32 und 68/8	46
<b>Summe = Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches</b>	<b>10.019</b>

### **13. Eigentumsverhältnisse**

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Privateigentum und teilweise im Eigentum der Stadt Uetersen (Verkehrsflächen).

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

Stadt Uetersen, den .....

**Der Bürgermeister**