

STADT UETERSEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 121

– NÖRDLICH DER WOHNBEBAUUNG AM ESINGER STEINWEG,
WESTLICH DES OSSENPAD
ÖSTLICH DER ALSENSTRASSE UND
SÜDLICH DER BIRKENALLEE –

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und frühzeitigen Beteiligung der Behörden- und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Stand: 08.07.2025

Bearbeitet durch:



clausen-seggelke stadtplaner

Lippeltstraße 1

20097 Hamburg

Tel.: 040/ 28 40 34 - 0

Fax: 040/ 28 05 43 43

E-Mail: mail@clausen-seggelke.de

www.clausen-seggelke.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
1.2	Anlass und Ziele der Planaufstellung	4
1.3	Verfahren und Verfahrensart	4
1.4	Rechtsgrundlagen	5
1.5	Fachgutachten	6
2.	Ausgangssituation	6
2.1	Angaben zum Bestand	6
2.2	Eigentumsverhältnisse	7
2.3	Bisheriges Planungsrecht	7
3.	Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen	7
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	7
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	9
3.3	Landschaftsplan der Stadt Uetersen	10
3.4	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope, FFH-Gebiete, Natura 2000	10
3.5	Sonstige rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	10
4.	Inhalt der der Planung	12
4.1	Art der baulichen Nutzung	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	12
4.3	Verkehr und Erschließung	13
4.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	13
4.3.2	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	13
4.3.3	Stellplätze, Fahrradstellplätze	13
4.3.4	Ver- und Entsorgung	14
4.4	Natur und Landschaft	14
4.5	Kulturdenkmäler	14
5.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans	15
6.	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	15
7.	Flächenbilanz	15

1. Grundlagen

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das ca. 2 ha große Plangebiet betrifft die städtische Liegenschaft der Grundschule Birkenallee und des Geschwister-Scholl-Hauses etwa 1 km nordöstlich des Uetersener Stadtzentrums.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Alsenstraße, im Norden durch die Birkenallee, im Osten durch den Ossenpadd und im Süden durch die Wohnbebauung am Esinger Steinweg begrenzt und umfasst die Flurstücke 70/3, 72/9, 72/10 und 1152 der Flur 8 Gemarkung Uetersen.

1.2 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Die Stadt Uetersen beabsichtigt, auf dem westlichen Schulgelände das derzeit als Förder- und Betreuungszentrum genutzte „Geschwister-Scholl-Haus“ abzureißen und durch zwei Neubauten zu ersetzen. Das in den 1970er Jahren gebaute Gebäude weist erhebliche bauliche und energetische Missstände auf. In den Neubauten sollen neben dem Förder- und Betreuungszentrum neue Räumlichkeiten für die Grundschule, den Kindergarten, die Volkshochschule und die Familienbildungsstätte geschaffen werden.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein verbindliches Bauplanungsrecht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die beschriebenen Neubauten geschaffen werden. Zugleich soll der gesamte Schulstandort planungsrechtlich gesichert werden. Dabei sollen auch mittel- bis langfristige bauliche Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten für die bereits bebauten Teile des Schulgeländes Berücksichtigung finden.

Mit der Planung wird § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB entsprochen, wonach die Gemeinde bei der Aufstellung von Bauleitplänen die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung zu berücksichtigen hat.

1.3 Verfahren und Verfahrensart

Auf Grund des § 1 Abs. 3 BauGB hat der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Uetersen in seiner Sitzung am 10.04.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 121 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

In seiner Sitzung am _____ hat der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Uetersen den Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 121 gefasst. Dieser wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan-Entwurf wurde im Zeitraum _____ veröffentlicht. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat parallel stattgefunden.

Die Ratsversammlung der Stadt Uetersen hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen bestehende, für den Gemeinbedarf genutzte Flächen bei gleichbleibender Nutzungsart überplant werden. Bei der Planung handelt es sich folglich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, womit das qualitative Tatbestandsmerkmal für die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt ist.

Der Schwellenwert gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, der als quantitatives Tatbestandsmerkmal heranzuziehen ist, wird eingehalten. Zur Realisierung des Ersatzneubaus im Rahmen des städtebaulichen Konzepts sowie zum Erhalt und unter Berücksichtigung von Erweiterungsoptionen für den bestehenden Schulstandort wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die festzusetzende Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO liegt damit unterhalb des Schwellenwertes von insgesamt 20.000 m². Die Vorprüfung des Einzelfalles ist daher nicht erforderlich.

Andere Bebauungsplanverfahren, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren stehen könnten, liegen zudem nicht vor. Die in § 13a Abs. 1 S. 4-5 BauGB genannten Ausschlusskriterien für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen ebenso nicht vor.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren zudem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Auch wenn damit formal die Eingriffsregelung ausgesetzt ist, sind gemäß § 1a BauGB die grundlegenden Ziele des Umwelt- und Naturschutzes in die Abwägung einzustellen. Zu berücksichtigen sind die Belange des Artenschutzes, um auszuschließen, dass bei der Realisierung der Planung gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verstoßen wird. Im Verfahren wurde daher eine faunistische Potenzialanalyse mit artenschutzfachlicher Prüfung durchgeführt.

1.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 5. Juli 2024 (GVOBl. 2024, S. 504), zuletzt geändert am 13. Dezember 2024 (GVOBl. S. 875, 928)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. September 2024 (GVOBl. S. 734)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275, 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

1.5 Fachgutachten

Zu dem Bebauungsplan Nr. 121 werden folgende Gutachten erarbeitet:

- Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung
- Verkehrsgutachten
- Schalltechnische Untersuchung
- Entwässerungskonzept
- Faunistische Potenzialeinschätzung
- Baumbewertung

2. Ausgangssituation

2.1 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird durch die Grundschule Birkenallee und das Förder- und Betreuungszentrum Geschwister-Scholl-Schule genutzt.

Baulicher Bestand und Nutzungen

Auf dem westlichen Grundstücksteil (Flurstück 72/10) befindet sich im Bestand das zweigeschossige Geschwister-Scholl-Haus, in dem eine Kita, die Volkshochschule, die Familienbildungsstätte sowie das Förder- und Betreuungszentrum untergebracht sind. Die Fläche zwischen Alsenstraße und dem Geschwister-Scholl-Haus ist durch Spiel- und Sportflächen großflächig versiegelt.

Östlich angrenzend an das Geschwister-Scholl-Haus befindet sich im Bestand die schuleigene Mehrzweckturnhalle. Das nördlich angrenzende Flurstück 70/3 wird im Bestand ausschließlich als schuleigener Kfz-Stellplatz genutzt und über die Birkenallee erschlossen. Östlich schließt eine größere Fahrradabstellanlage an.

Auf dem Flurstück 72/9 befindet sich der zweigeschossige Gebäudekomplex der Grundschule Birkenallee mit zugehörigen Außenbereichen.

Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft ein wassergebundener Fahrweg von der Alsenstraße bis zum südöstlichen Pausenhof.

Über das gesamte Plangebiet verteilt finden sich mehrere ortsbildprägende Bäume. Die bestehende Bebauung und die befestigten Flächen auf den Schulhöfen erzeugen bereits im Bestand einen hohen Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebiets.

In der Umgebung des Plangebiets ist eine heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur vorzufinden. Die dem Plangebiet gegenüberliegenden Grundstücke an der Birkenallee und der Alsenstraße sind durch straßenständig errichtete, zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern geprägt. Teilweise sind diese auch als Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Im Süden grenzen die Gärten der Wohnbebauung des Esinger Steinwegs an das Plangebiet an.

Östlich des Ossenpadd befinden sich Industriebetriebe, einzelne Wohngebäude sowie die Erlöser-Kirche.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Uetersen.

2.3 Bisheriges Planungsrecht

Die Flächen des Plangebiets liegen außerhalb von bestehenden Bebauungsplänen und sind als unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zu beurteilen.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend liegt der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 83 für das Gebiet „Östlich der Alsenstraße, südlich des Tornescher Weges, westlich des Ossenpadd und nördlich der Birkenallee“. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet mit maximal zwei Vollgeschossen fest. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird ein Teilgebiet des Allgemeinen Wohngebiets (Kulturdenkmal) baulich mit einer überbaubaren Fläche eingebunden. Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse ändert sich auf maximal ein Vollgeschoss.

Östlich an das Plangebiet angrenzend liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 für das Gebiet „Nördlich des Esinger Steinwegs östlich des Ossenpadds, südlich der Gewerbeflächen Tornescher Weg 76-80 und westlich der Hebbelstraße“. Der Bebauungsplan weist Misch- und Gewerbegebiete sowie Flächen für den Gemeinbedarf und private Grünflächen aus. In den Mischgebieten sind maximal zwei Geschosse, in den Gewerbegebieten ist eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Auf den Gemeinbedarfsflächen ist eine kirchlichen sowie sozialen Zwecken dienende Nutzung festgesetzt. Mit 1. Änderung trat eine Stellplatzsatzung in Kraft. Mit der 2. Änderung wurde die Art der Nutzung einer Teilfläche südlich der Gemeinbedarfsfläche von einem Mischgebiet in eine Fläche für den Gemeinbedarf für kirchlichen oder sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen geändert.

Ca. 60 m südlich des Plangebiets liegt nicht angrenzend der Geltungsbereich des vorhabenbezogenem Bebauungsplans Nr. 36 für das Gebiet „Esinger Steinweg 10-16“. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet mit jeweils bis zu zwei Vollgeschossen fest.

Ca. 120 m weiter südlich des Plangebiets liegt nicht angrenzend der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 105 für das Gebiet „Östlich Alsenstraße, südlich Ernst-Behrens-Allee, westlich Behrs Tannen und nördlich Heinrich-Schröder-Straße“. Dieser weist ein allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen aus.

Ca. 100 m westlich des Plangeltungsbereichs liegt nicht angrenzend der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 für das Gebiet „Flur 10 / Tornescher Weg“. Dieser setzt ein allgemeines Wohngebiet als Solitärgebäude, sowie Flächen für Tiefgaragen sowie Stellplätze fest.

3. Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Landesentwicklungsplan 2021 (LEP 2021)

Der LEP 2021 schafft auf Landesebene die Grundlage für eine landesweite nachhaltige Raumentwicklung. Die Raumordnung hat hierbei die Aufgabe, wirtschaftliche, ökologische und soziale Aspekte sowie teilweise konkurrierende Nutzungsansprüche im Sinne einer nachhaltigen und ausgewogenen Entwicklung in Einklang zu bringen.

Im LEP 2021 ist Uetersen als Unterzentrum im Ordnungsraum Hamburg eingeordnet. Die zentralen Orte sind Schwerpunkte für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern

und zu stärken. Sie sind gemäß des LEP entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur auszuweisen. Unterzentren stellen die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs für die Bevölkerung ihrer Verflechtungsbereiche sicher. Hierbei ist ihre Ausstattung von den ländlichen zentralen Orten abzuheben. Die Stadt Uetersen liegt innerhalb der 10 km-Umkreise der benachbarten Mittelzentren, ungefähr mittig zwischen dem nördlich gelegenen Mittelzentrum mit Siedlungsachsenschwerpunkt Elmshorn und dem südlich gelegenen Mittelzentrum im Verdichtungsraum Pinneberg.

Rund 600 m südlich des Planungsgebiets verläuft eine Biotopverbundachse in Ost-West-Richtung auf Höhe der Pinnau. Diese dient als Planungsgrundlage für ganzheitliche Schutzansätze sowie zur Entwicklung großflächiger naturbetonter Landschaftsbestandteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensräumen und Lebensgemeinschaften (LEP 2021 6.2.2 1G)

Östlich des Planungsgebiets liegt die als sonstige Bahnstrecke für den Güterverkehr dargestellte und aktuell nur durch den Güterverkehr genutzte Bahntrasse Tornesch-Uetersen. Eine langfristige Reaktivierung der Bahnstrecke ist nicht ausgeschlossen.

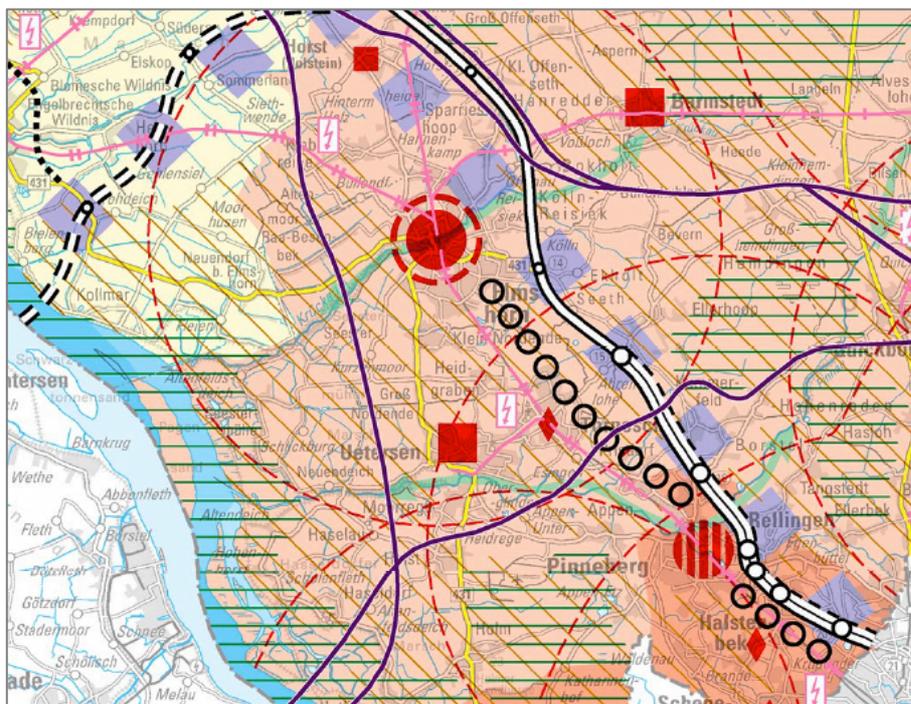


Abb. 1: Ausschnitt aus der Hauptkarte zum Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021, Quelle: www.schleswig-holstein.de

Die vorliegende Bebauungsplanung entspricht mit der Ausweisung von Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsachse sowie in unmittelbarer Nähe des als Unterzentrum kategorisierten Uetersener Stadtzentrums den Zielen und Grundsätzen des LEP zur Siedlungsentwicklung. Folglich kann die Planung als angepasst an die Ziele der Landesplanung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB bewertet werden.

Regionalplan

Im Regionalplan (RP) für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd in seiner Fassung von 1998 wird die Stadt Uetersen als Unterzentrum auf der Siedlungsachse Hamburg - Elmshorn eingeordnet. Das Plangebiet liegt innerhalb des dargestellten, baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des zentralen Ortes. Aufgrund der beschränkten Flächenverfügbarkeit in

Uetersen sind strukturverbessernde und bestandsergänzende Maßnahmen in den Vordergrund zu stellen (Ziel 5.6 - als Ziel und Orientierungsrahmen für Städte und Gemeinden).

Die vorliegende Bebauungsplanung stützt als Maßnahme der Innenentwicklung die Ziele der Regionalplanung und ist daher als mit dieser vereinbar im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB zu bewerten. Der Planung stehen folglich keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Eine Bearbeitung der in Aufstellung befindlichen Ziele der Neuaufstellung der Regionalpläne Schleswig-Holstein erfolgt in Abhängigkeit des entsprechenden Entwurfsstandes.

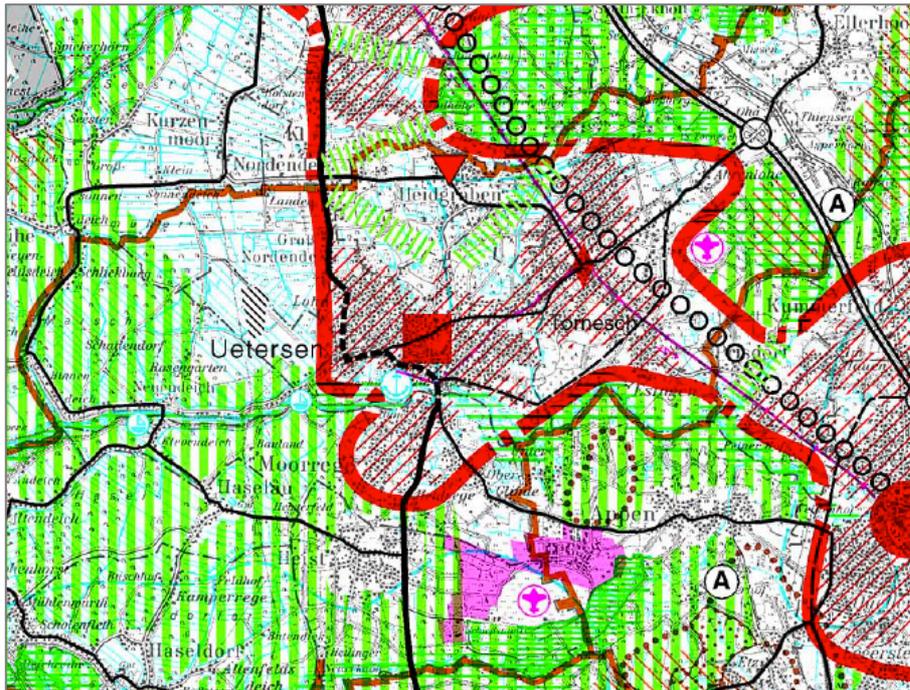


Abb.2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I in der Fortschreibung von 1998, Quelle: www.schleswig-holstein.de

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Für das Plangebiet gilt der gemeinsame Flächennutzungsplan Uetersen, Tornesch, Moorrege, Heidgraben von 1972. Der Flächennutzungsplan stellt den das Plangebiet als Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf dar.



Abb.3: Ausschnitt aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan Uetersen, Tornesch, Moorrege, Heidgraben von 1972, mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des B-Plans

Der vorliegende Bebauungsplan lässt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes von 1972 entwickeln. Es ist keine Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung erforderlich.

3.3 Landschaftsplan der Stadt Uetersen

Der gültige Landschaftsplan der Stadt Uetersen von 1999 stellt für das Plangebiet Gemeinbedarfsmittelflächen mit einem festzusetzenden Grünanteil von 40 % für vorhandene Flächen und der Zweckbestimmung Schule dar.

3.4 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope, FFH-Gebiete, Natura 2000

Im Plangebiet sowie angrenzend befinden sich keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, sonstige nach Satzung oder Verordnung geschützten Teile von Natur und Landschaft, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung oder EU-Vogelschutzgebiete.

3.5 Sonstige rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

Arten- und Baumschutz

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22) zu beachten.

Im Zuge einer faunistischen Potenzialeinschätzung wird der Lebensraum auf das mögliche Vorkommen geschützter Tierarten und seiner Bedeutung in einem gesonderten Fachbeitrag ermittelt und bewertet.

Für das Uetersener Stadtgebiet liegt keine Baumschutzsatzung vor. Eine Erfassung und Bewertung des Baumbestands innerhalb sowie in den Randbereichen des Plangebiets wird vorgenommen.

Denkmalschutz und Archäologie

Denkmale oder sonstige geschützte Kulturgüter sind innerhalb sowie in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht bekannt. Die Flächen des Plangebiets liegen nicht innerhalb eines Archäologischen Interessengebiets.

Altlasten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Schulstandort mit Gebäuden, Spiel- und Sportflächen. Es sind keine Altlasten bekannt.

4. Inhalt der der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Flächen für den Gemeinbedarf

Für das Plangebiet liegt ein städtebauliches Konzept des Ingenieurbüros Butzlaff Tewes im Auftrag der Stadt Uetersen vor. Im östlichen Teilbereich des Plangebiets westlich der Straße Ossenpadd sollen demnach die Bestandsflächen der Grundschule mit der Sporthalle mit langfristigen Erweiterungsoptionen planungsrechtlich gesichert werden. Im westlichen Teilbereich des Plangebiets östlich der Alsenstraße soll die Realisierung des Ersatzneubaus des Bildungs- und Förderzentrums planungsrechtlich gesichert werden.

Das Plangebiet mit dem bestehenden Schulstandort und Bildungszentrum wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das zukünftig zulässige Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird mittels der Festsetzung einer Grundflächenzahl als Höchstmaß und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird eine Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Absatz 1 BauNVO von 0,5 festgesetzt. Dies bedeutet, dass 50 vom Hundert der als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Grundstücksflächen bebaut oder versiegelt werden dürfen.

Eine Überschreitung dieser Grundflächenzahlen durch Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird sowie Wegeflächen und andere befestigte Außenanlagen soll über textliche Festsetzung bis zu einem Maß von 0,8 zugelassen werden.

Geschossigkeiten

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse entspricht im westlichen Bereich den vorliegenden Neubauplanungen. Es werden daher drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Auch für den zentralen und östlichen Teil des Schulgeländes soll zukünftig eine bis zu dreigeschossige Bebauung ermöglicht werden, um zukünftigen Erweiterungsbedarfen der Schule hinreichend Raum zu geben. Eine Bebauung mit drei Vollgeschossen stellt in Würdigung der Höhen der benachbarten Bebauung und der Abstände zu der benachbarten Bebauung ein verträgliches Maß dar.

Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Flächenausweisungen festgesetzt.

Dabei berücksichtigen die überbaubaren Grundstücksflächen sowohl die geplanten Neubauten im westlichen Teilbereich des Plangebiets, als auch den bestehenden Gebäudekomplex der Grundschule Birkenallee sowie der angegliederten Mehrzweckturnhalle. Gleichzeitig werden Erweiterungsmöglichkeiten der Grundschule berücksichtigt.

Für die Festsetzung einer Bauweise besteht kein städtebauliches Erfordernis. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

4.3 Verkehr und Erschließung

4.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von den Straßen Ossenpadd, Birkenallee sowie Alsenstraße.

Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage wird direkt von der Alsenstraße erschlossen; die bestehende oberirdische Stellplatzanlagen im Norden des Plangebiets wird von der Birkenallee erschlossen; eine geplante oberirdische Stellplatzanlage wird von einer neuen Planstraße entlang der südlichen Plangebietsgrenze erschlossen.

4.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Busanbindung

Das Plangebiet ist mit den Haltestellenpunkten Uetersen, Alsenstraße sowie Uetersen, Fourniermühlenweg, welche fußläufig in wenigen Minuten erreichbar sind, an die Busverbindung der Linie 6661 angebunden. Diese ermöglicht es den Tornescher Bahnhof innerhalb von 10 Minuten, welcher Bahnverbindungen sowohl in Richtung Pinneberg und Hamburg als auch in Richtung Elmshorn und Itzehoe anbietet, sowie den Uetersener Stadtkern in ca. 12 Minuten zu erreichen.

Eine weitere Busanbindung ist durch den Haltestellenpunkt Uetersen, Geschwister-Scholl-Haus vorhanden. Dieser grenzt unmittelbar nördlich an das Plangebiet an. Dort verkehren die Schulbus-Linien 6671 und 6675, welche die verschiedenen Bildungsinstitutionen des Ortes mit den Umlandgemeinden Moorrege und Groß Nordende verbinden und darüber hinaus auch das Erreichen des Uetersener Stadtkerns in ca. 10 Minuten ermöglichen.

Eine weitere Bus-Anbindung in Richtung Tornesch und Uetersener Stadtkern ist mit der Haltestelle Uetersen, Ossenpadd und der dort verkehrenden Express-Buslinie X66 fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar.

Bahnanbindung

Die Strecke Uetersen - Tornesch soll laut dem aktuellen Landesweiten Nahverkehrsplan (LNVP) Schleswig-Holstein in mittel- bis langfristiger Sicht auch für Personenverkehre reaktiviert werden. Die technischen und organisatorischen Rahmenbedingungen und ebenso die Finanzierung stehen derzeit jedoch noch nicht fest. Derzeit endet der befahrbare Teil der Bahnstrecke Tornesch-Uetersen östlich angrenzend an das Plangebiet am Güterbahnhof Uetersen Ost, südlich davon sind die Gleise abschnittsweise zurückgebaut.

Die Einbindung des Bahnhofs Uetersen-Ost in eine Reaktivierung der Strecke Tornesch-Uetersen für den Personenverkehr setzt in Anbetracht des derzeitigen Zustands der Gleise umfangreiche Aus- und Umbaumaßnahmen an Bahnhof, den Gleisanlagen und den Bahnübergängen voraus. Hierfür wäre voraussichtlich ein eisenbahnrechtliches Planfeststellungsverfahren notwendig.

4.3.3 Stellplätze, Fahrradstellplätze

Die für den Schulstandort erforderlichen Pkw-Stellplätze sollen bestandsgemäß auf dem Pkw-Stellplatz an der Birkenallee und ergänzend auf einer neuen oberirdischen Fläche zwischen Mehrzweckturnhalle und dem westlichen Ersatzneubau sowie in einer neuen Tiefgarage unterhalb des Ersatzneubaus untergebracht werden. Nach derzeitigem Planungsstand sind neben den 23 bestehenden Stellplätzen für Pkw zusätzliche ca. 24 oberirdische Stellplätze sowie ca. 24 unterirdische Stellplätze geplant.

Fahrradabstellplätze werden im ausreichenden Umfang bereitgestellt. Diese sollen sowohl auf der Bestandsfläche an der Alsenstraße als auch auf weiteren dezentralen Flächen im Plangebiet untergebracht werden.

4.3.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Alle Leitungen der Ver- und Entsorgung sind in den umgebenden bestehenden Straßenzügen vorhanden. Der Versorgung mit Elektrizität, Wasser, Telekommunikation und Energie ist damit gesichert. Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser kann über die vorhandenen Sielanlagen der Kanalisation hergestellt werden.

Das auf den Dachflächen und den befestigten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird voraussichtlich auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht. Laut vorliegendem geotechnischen Gutachten eignet sich der Baugrund zur Versickerung von Niederschlagswasser. Im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes wird gutachterlich geprüft, ob aufgrund der bereits im Bestand vorhandenen hohen Versiegelung des Bodens (z.B. Erschließungswege, Stellplätze, Spiel- und Sportflächen) zusätzliche Maßnahmen zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers erforderlich werden. In diesem Zuge erfolgt auch die Berücksichtigung der Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein – Teil 1: Mengengewirtschaftung, A-RW 1.

4.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist durch zum Teil verdichteten Bewuchs durch markante Einzelbäume und Gehölze geprägt. Im Rahmen einer Baumuntersuchung werden die vorhandenen Grünstrukturen kartiert, auf ihre Erhaltenswürdigkeit untersucht und Empfehlungen zum Erhalt festgehalten.

Im Zuge einer Faunistischen Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung wird das Plangebiet als Lebensraum zusätzlich auf das mögliche Vorkommen geschützter Tierarten und seiner Bedeutung in einem gesonderten Fachbeitrag untersucht und bewertet.

4.5 Kulturdenkmäler

Zu Kulturdenkmälern wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (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.

5. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich. Bei den erforderlichen Flächen handelt es sich um städtische Flächen.

6. Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

Bei der Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Uetersen Kosten.

7. Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 19.702 m ²
davon:	
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 18.817 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 885 m ²

Uetersen, den _____

Stadt Uetersen

Der Bürgermeister

Amt III Planen und Bauen

Wassermühlenstraße 7

25436 Uetersen

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro

claussen-seggelke stadtplaner

Lippeltstraße 1

20097 Hamburg