

Stadt Uetersen

# Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101

für das Gebiet Nördlich des Esinger Steinweges, östlich des Ossenpaddes,  
südlich der Gewerbeflächen Tornescher Weg 76-80 und westlich der  
Hebbelstraße

Stand: 18.08.2020

**Auftragnehmer und Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

Dipl.-Ing. Tina Hartz

**Inhalt:****Teil I: Städtebaulicher Teil**

<b>1.</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Planungsanlass und Verfahren .....	3
1.2.	Lage des Plangebietes / Bestand .....	3
<b>2.</b>	<b>Planungsvorgaben .....</b>	<b>4</b>
2.1.	Landesentwicklungsplan und Regionalplan.....	4
2.2.	Flächennutzungsplan .....	4
2.3.	Bestehende Bebauungspläne .....	5
<b>3.</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>6</b>
3.1.	Flächen für Gemeinbedarf.....	6
3.2.	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	7
3.3.	Gestalterische Vorschriften .....	7
<b>4.</b>	<b>Straßenverkehrsflächen / Verkehrliche Erschließung.....</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>Umweltbericht / Naturschutz und Landschaftspflege .....</b>	<b>9</b>
<b>8.</b>	<b>Flächen und Kosten.....</b>	<b>10</b>

**Anlagen:**

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 101 der Stadt Uetersen;  
Lairm Consult, Bargtheide, 6. Januar 2017

Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Elbberg, Hamburg, 05.09.2016

# 1. Allgemeines

## 1.1. Planungsanlass und Verfahren

Für das Plangebiet soll der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 101 aus dem Jahre 2017 erneut geändert werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Kindertagesstätte durch die Erweiterung des Kirchengrundstücks der ev.-luth. Erlöserkirchengemeinde zu schaffen. Somit können in Uetersen dringend benötigte Krippenplätze geschaffen werden. Dieser Planung stehen die bisher festgesetzten Baugrenzen entgegen, die zum Schutz der im Mischgebiet zulässigen Wohnnutzung vor Gewerbelärm definiert waren.

In der 2. Änderung dieses B-Plans wird die Gemeinbedarfsfläche um das Flurstück 603/65, das sich bereits im Eigentum der Kirche befindet, erweitert sowie die Baugrenzen angepasst. Zur besseren Ausnutzung des Grundstücks wird die GRZ auf 0,6 erhöht.

Die Aufstellung dieser B-Plan-Änderung erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn es sich u. a. um eine Innenentwicklung handelt und die Größe der festgesetzten Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Es handelt sich bei dieser B-Plan-Änderung um eine Innenentwicklung, da lediglich die Nutzungsart und Dichte einer bereits genutzten ca. 1.400 m<sup>2</sup> großen Fläche geändert wird.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB sind somit erfüllt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von einem Umweltbericht abgesehen. Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt nicht. Unabhängig davon sind die Belange von Natur und Landschaft natürlich in der Abwägung zu berücksichtigen.

## 1.2. Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1.400 m<sup>2</sup> liegt östlich der Straße Ossenpadd, südlich des Kirchengebäudes und nördlich der Zufahrt zu den Grundstücken des Gewerbegebiets. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Grundschule.

Im Plangebiet befindet sich ein ehemaliges Wohngebäude, das zugunsten der Kindertageseinrichtung abgerissen werden soll.

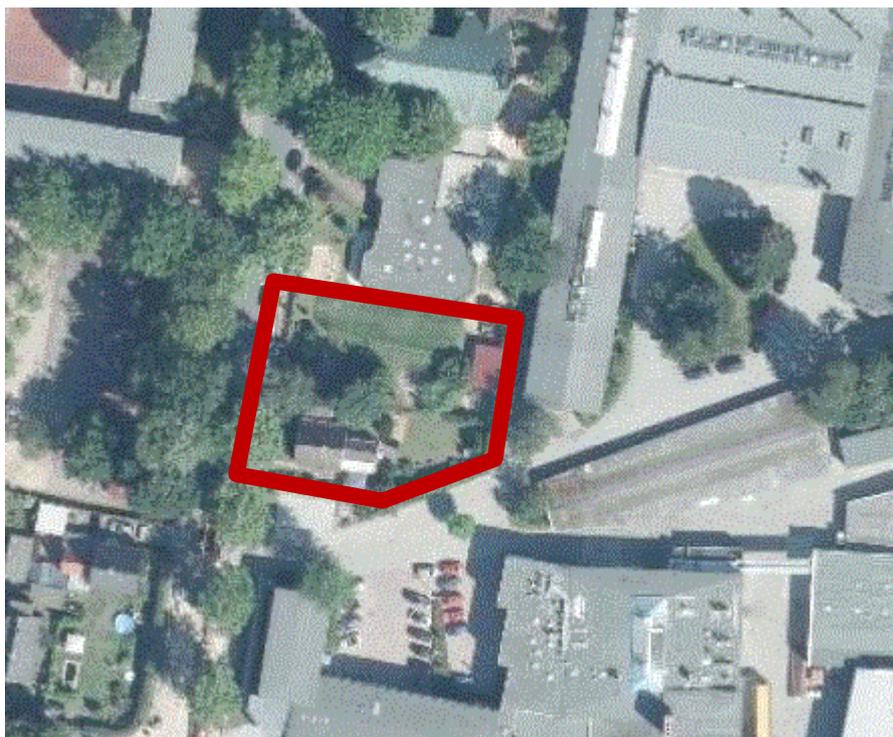


Abbildung 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab), Quelle: Digitaler Atlas Nord, GeoBasis-DE/LVermGeo SH

## 2. Planungsvorgaben

### 2.1. Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Im Landesentwicklungsplan wird Uetersen als Unterzentrum im Ordnungsraum Hamburgs dargestellt, in dem die Flächennutzungsansprüche besonders sorgfältig aufeinander abgestimmt werden sollen.

Im Regionalplan (RP) für den Planungsraum I aus dem Jahr 1998 wird die Stadt Uetersen als Unterzentrum auf der Siedlungsachse Hamburg - Elmshorn kategorisiert. Das Plangebiet liegt innerhalb des dargestellten, baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des zentralen Ortes. Aufgrund der Flächenknappheit in Uetersen sind strukturverbessernde und bestandsergänzende Maßnahmen in den Vordergrund zu stellen (Ziel 5.6 - als Ziel und Orientierungsrahmen für Städte und Gemeinden). Die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche und Schaffung zusätzlicher Krippenplätze durch diesen B-Plan dienen der Umsetzung dieses Zieles.

### 2.2. Flächennutzungsplan

Im gültigen gemeinsamen Flächennutzungsplan (FNP) der Städte Uetersen und Tornesch sowie der Gemeinden Heidgraben und Moorrege aus dem Jahr 1972 ist das Plangebiet im Süden als Gewerbefläche gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie im Norden als Mischgebiet dargestellt. Im Mischgebiet ist das Symbol „kirchliche Einrichtung“ eingefügt.

Der Bebauungsplan ist damit aus den Darstellungen des FNP entwickelt. Die hier festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wäre sowohl in einem Mischgebiet als auch in einem Gewerbegebiet zulässig und kann aus beiden FNP-Darstellungen entwickelt werden.



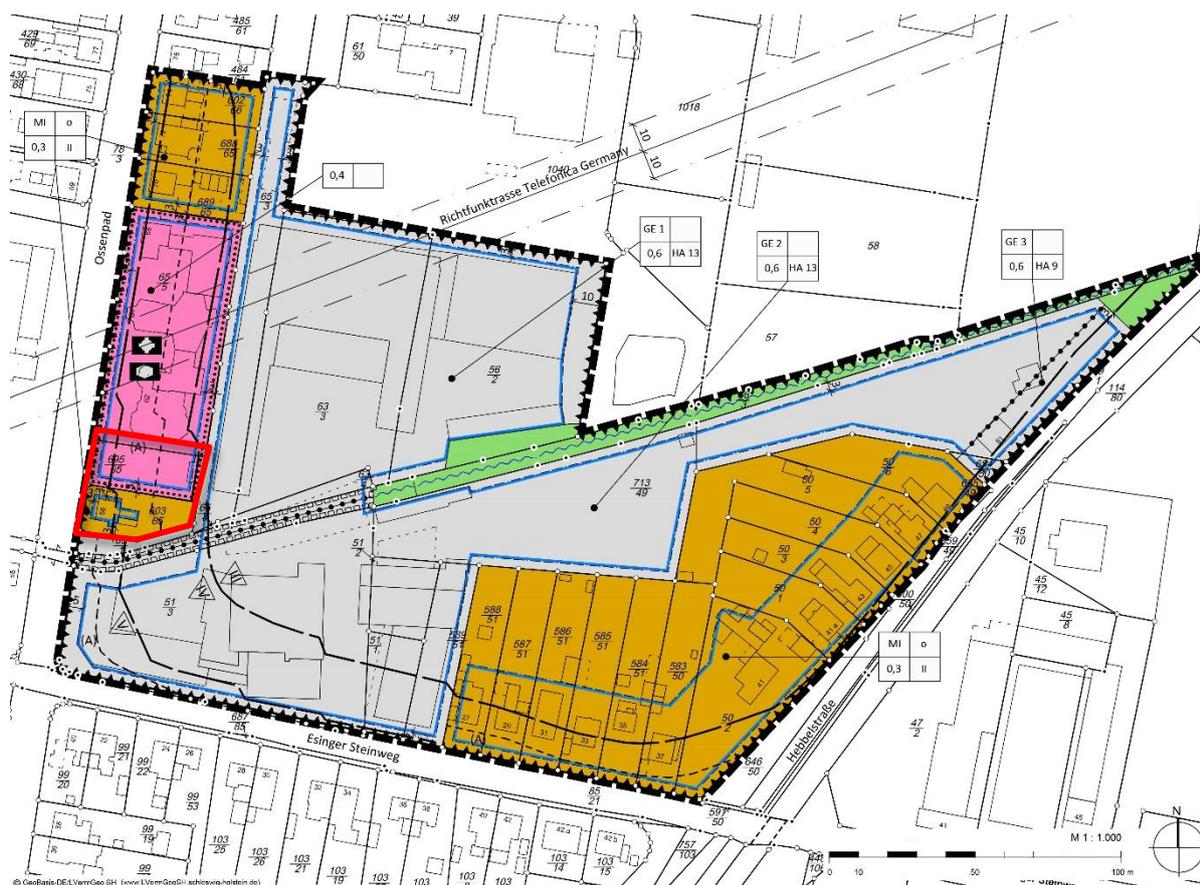
**Abb. 2:** Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab), mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 2. Änd. des B-Plans 101 (rote Umgrenzung).

### 2.3. Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt bisher der B-Plan Nr. 101, der im nördlichen Bereich bereits Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Kirchen und kirchlichen Zwecken sowie sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen festsetzt sowie im südlichen Bereich Mischgebiet. Für das Mischgebiet sind eine GRZ von 0,3, eine maximale Zweigeschossigkeit sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Auf der Gemeinbedarfsfläche gilt eine GRZ von 0,4.

Zum Schutz vor Straßen- und Gewerbelärm werden Lärmschutzfestsetzungen getroffen.

Für den Bebauungsplan Nr. 101 wurde im Jahre 2020 eine 1. Änderung vorgenommen, die in einem Bereich an der Hebbelstraße das Gewerbegebiet zuungunsten des Mischgebiets vergrößert hat. Diese 1. Änderung berührt diese aktuelle 2. Änderung nicht.



**Abb. 3:** B-Plan Nr. 101 (ohne Maßstab), mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 2. Änderung (rote Umgrenzung)

In der Nähe des Plangebietes befinden sich drei geltende B-Pläne.

Im Westen setzt 1. Änderung des B-Plans Nr. 83 für das Gebiet östlich der Alsenstraße, südlich des Tornescher Weges, westlich des Ossenpadd und nördlich der Birkenallee aus dem Jahr 2014 allgemeine Wohngebiete fest.

Auch der nördlich gelegene vorhabenbezogene B-Plan Nr. 28 für das Gebiet südlich des Tornescher Weges, westlich des Autohauses, östlich der Wohnbebauung Ossenpadd und nördlich des Gewerbegebietes (Oemeta) aus dem Jahr 2008 setzt ein allgemeines Wohngebiet fest.

Östlich davon befindet sich der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 104 aus dem Jahr 2014, der überwiegend Gewerbegebiet festsetzt.

### 3. Städtebauliches Konzept

#### 3.1. Flächen für Gemeinbedarf

Um eine Erweiterung der bestehenden Nutzung des Ev.-Luth. Kirchenkreises Hamburg-West / Südholstein um ein Flurstück nach Süden zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan das Gebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude

und Einrichtungen“ sowie „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest. Diese Nutzungen wären auch in einem Mischgebiet oder Gewerbegebiet zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig, es wird jedoch angestrebt, auf dem gesamten Grundstück einheitliche Zulassungsbedingungen zu haben.

### 3.2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten durch die Grundflächenzahl, die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Zahl der Vollgeschosse begrenzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,6 festgesetzt, um das relativ kleine Grundstück ausreichend ausnutzen zu können.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Damit soll sichergestellt werden, dass sich die Bebauung der Kita in die umgebenden Strukturen der Einfamilienhäuser sowie der Gewerbebauten gut einfügt.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird durch **Baugrenzen** bestimmt, die als Flächenausweisungen eine flexible Bebaubarkeit der Grundstücke ermöglichen und noch Spielräume für die Anordnung der Baukörper zulassen. Der Abstand zu den Grundstücksgrenzen beträgt zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu benachbarten Baugebieten 3 m. Die Änderung der Baugrenzen und die Schaffung einer zusammenhängenden überbaubaren Fläche ist Voraussetzung für den Bau der Kindertageseinrichtung.

### 3.3. Gestalterische Vorschriften

Nach § 84 der Landesbauordnung wird eine Festsetzung zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen. Die Gestaltungsfestsetzung betrifft die Werbeanlagen und vermeidet damit optische Störungen.

## 4. Straßenverkehrsflächen / Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist **erschlossen** über die Straße Ossenpadd. Südlich angrenzend befindet sich die private Erschließung der angrenzenden gewerblichen Flächen.

Die Anbindung an das **überörtliche Straßennetz** erfolgt über den Ossenpadd in nördlicher Richtung zum Tornescher Weg (K 20). Über diesen ist in einer Entfernung von etwa 6 km die Autobahn 23 zu erreichen. In Verlängerung des Ossenpadds in südlicher Richtung ist die Bundesstraße 431 (B 431) in etwa einem Kilometer zu erreichen.

**Private Stellplätze** sind auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

Die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** erfolgt an der Bushaltestelle Esinger Steinweg am südliche Rand des Plangebiets, die durch die Buslinie 6661 von Uetersen, Buttermarkt nach Tornesch, Klaus-Groth-Schule bedient wird. Am Bahnhof Tornesch erfolgt der Übergang zum Regionalverkehr in die Regionalbahnen RB 71 (Hamburg-Wrist/Itzehoe) und RB 61 (Hamburg-Itzehoe).

## 5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist bereits voll erschlossen. Es erfolgt keine Änderung der Ver- und Entsorgungsstruktur.

## 6. Immissionsschutz

Die Schallschutzfestsetzungen werden aus dem Vorgängerplan übernommen. Eine erneute Begutachtung ist wegen der vergleichsweise geringen Problematik nicht erforderlich. Auf eine Umstellung auf die inzwischen leicht geänderten Berechnungsmethoden wird verzichtet, damit sowohl im B-Plan Nr. 101 als auch im Gebiet seiner 1. und 2. Änderung die gleichen Festsetzungen gelten.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich die Firma Oemeta Chemische Werke GmbH und die Firma Hermes Schleifkörper GmbH.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zur Aufstellung des B-Plans 101 wurden die Auswirkungen des damals geplanten Vorhabens ausgewiesen und bewertet. Dabei wurden u.a. die Belastungen aus Verkehrslärm ermittelt. Die Ergebnisse sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen und gelten weiterhin.

### Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde u. a. der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenbelastungen wurden dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Uetersen Verkehrsumlegung, Status Quo 2025 entnommen.

Im Ergebnis werden innerhalb der Gemeinbedarfsfläche an der Straße Ossenpadd die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und von 54 dB(A) nachts in einem Abstand von bis zu 27 m zur Straßenmitte des Ossenpadds bis zu 5 dB(A) überschritten.

Aufgrund der Bestandssituation, in der die Grundstücksanbindung direkt zu der nächstgelegenen Straße erfolgt, ist unter Berücksichtigung der jeweiligen Grundstücksanbindung innerhalb des Plangeltungsbereiches aktiver Lärmschutz mit einer ausreichenden Schutzwirkung nicht möglich. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7, Schallschutz im Hochbau.

In den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 erfüllt werden.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	„Maßgeb- licher Au- ßenlärm- pegel“  dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Kran- kenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernach- tungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	<sup>2)</sup>	50	45
7	VII	> 80	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	50

<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

**Abb. 4: Anforderungen an den passiven Schallschutz nach DIN 4109**

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Juli 2016) erfüllt werden.

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind in den in der Planzeichnung mit (A) gekennzeichneten Bereichen nur in geschlossener Bauweise zulässig. Diese Außenwohnbereiche sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags bzw. für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

## 7. Umweltbericht / Naturschutz und Landschaftspflege

Für die B-Plan-Änderung im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich, wenn durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete vor. Es kann daher auf eine Umweltprüfung und auf eine Anwendung der Eingriffsregelung verzichtet werden. Auch kann gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, die unabhängig vom Verfahren nach § 13a BauGB zu prüfen sind, wurden bereits zum B-Plan Nr. 101 untersucht und liegen dieser B-Plan-Änderung als Anlage bei.

## **8. Flächen und Kosten**

### **Flächen**

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 1.400 m<sup>2</sup> die vollständig als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden.

### **Kosten**

Der Stadt Uetersen entstehen durch die Umsetzung des B-Plans keine Kosten.

Uetersen, den .....

.....

Bürgermeisterin