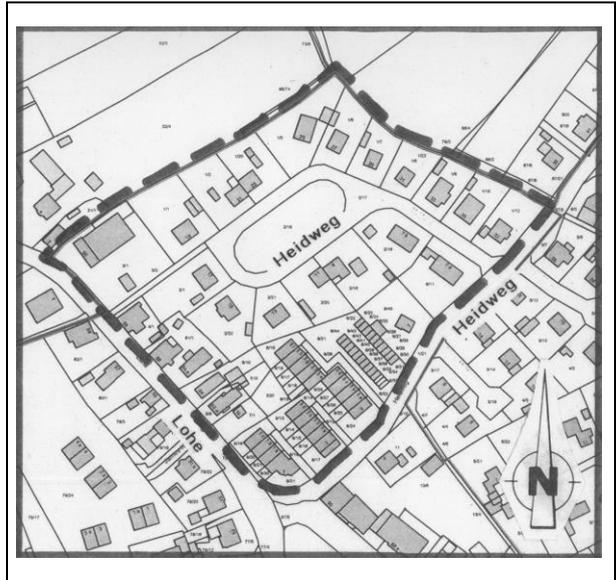
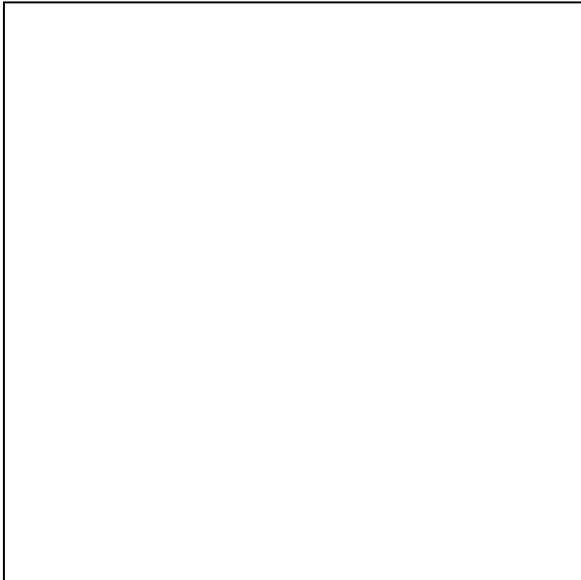
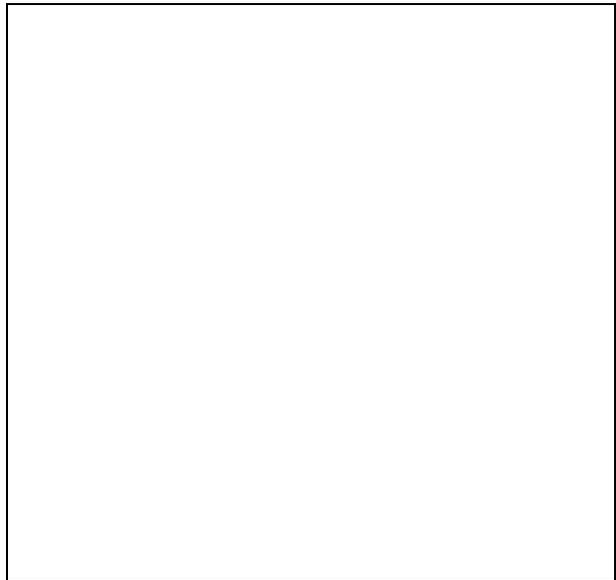




# STADT UETERSEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 9 / 2. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET: „Heidweg“



**BEGRÜNDUNG**

**STAND 03.01.2017**

# STADT UETERSEN

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 9 - 2. ÄNDERUNG**

### **INHALTSVERZEICHNIS:**

- 1.0 Allgemeines zum B-Plan 9**
- 2.0 Beschreibung des Änderungsbereiches,  
2. Änderung**
- 3.0 Planungsanlass und Planungsziele**
- 4.0 Städtebauliche Maßnahmen**
- 5.0 Natur und Umwelt / Artenschutz**

**Anlage: Abwägung der Stellungnahmen aus der  
öffentlichen Darlegung vom 14.10.2016  
bis 28.10.2016**

## 1.0 ALLGEMEINES ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 9

---

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 9 wurde im Januar 1964 genehmigt und ist am 19.02.1964 in Kraft getreten. Dieser Bebauungsplan beinhaltete das gesamte Quartier des Heidwegs, östlich der Lohe und südlich der Gemeindegrenze zur Gemeinde Groß Nordende. Planungsziel war die Ausweisung von weiteren Bauplätzen für Eigenheime und die Neuordnung der bestehenden Bebauung an der Lohe hinsichtlich der Art der Nutzung.

Der Bebauungsplan Nr. 9 ist im Jahr 1981 geändert worden, die 1. Änderung erlangte im Jahr 1981 die Rechtswirksamkeit.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 war die Gestaltung der Mischgebietsflächen an der Lohe und im Heidweg sowie die Festsetzung von reinen Wohnbauflächen im Kernbereich dieses Quartieres. Zentral wurde im Bereich der Umfahrt der Erschließungsstraße eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt.

Der Bebauungsplan (1. Änderung) trifft Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in einem Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO und in einem Reinen Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO. Es ist jeweils die offene Bauweise festgelegt worden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist für das Mischgebiet differenziert vorgesehen und zwar als eingeschossige Bauweise im nordwestlichen Bereich, sowie als zweigeschossige Bauweise im südlichen Bereich des Plangebietes für die Reihenhausbebauung. Im Reinen Wohngebiet ist allgemein nur eingeschossige Bauweise zulässig.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt für das nordwestliche Mischgebiet 0,3, für das südliche Gebiet ist nur eine Geschoßflächenzahl GFZ von 0,7 festgelegt worden. Im Reinen Wohngebiet ist generell eine GRZ von 0,3 festgesetzt worden. Außerdem sind im WR-Gebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

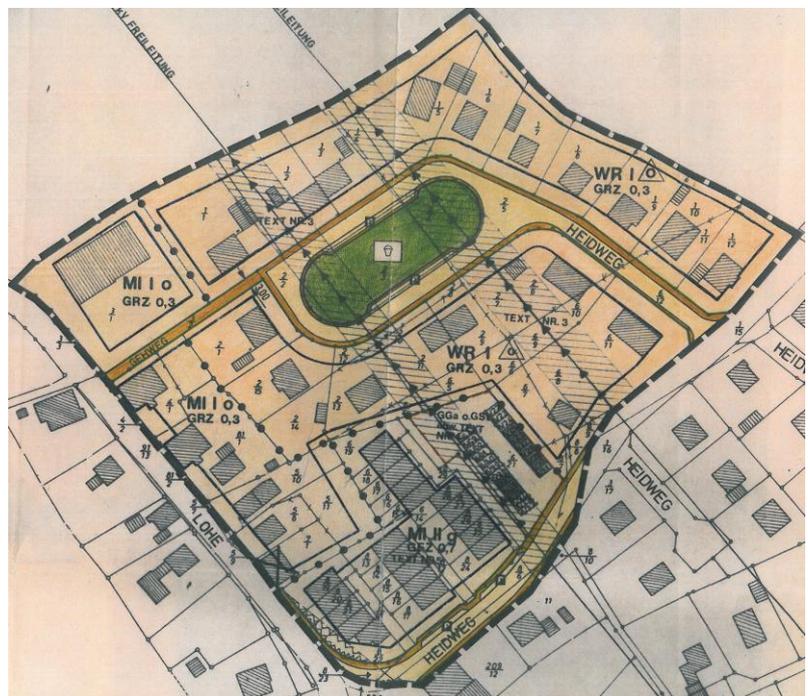
Diese Festsetzungen und Teile der textlichen Festsetzungen sollen zukünftig auch für die 2. Änderung des B-Planes Nr. 9 übernommen werden.

## 2.0 BESCHREIBUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES, 2. ÄNDERUNG

Der Änderungsbereich betrifft das Flurstück 2/18 der Flur 9, das im Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgelegt wurde, denn diese Fläche soll laut Beschluss des Ausschusses für Bau-, Umwelt- und Verkehrswesen zu 2/3 umgewandelt werden in eine Wohnbaufläche und damit zur Bebauung und Veräußerung freigegeben werden. Weiterhin sind zwei Freileitungen, die in der Planzeichnung (B-Plan 9, 1. Änderung) enthalten waren, herausgenommen worden, weil diese mittlerweile an dieser Stelle nicht mehr verlaufen sondern durch Erdkabel mit anderem Verlauf ersetzt wurden.

Das Plangebiet umfasst eine ca. 29.900 m<sup>2</sup> große Fläche, wovon 2470 m<sup>2</sup> als Verkehrsfläche vorhanden ist, sowie Mischgebietsflächen von ca. 10.260 m<sup>2</sup> und ca. 15.600 m<sup>2</sup> Wohngebietsflächen. Die Spielplatzfläche, zurzeit als Grünfläche mit Baumbestand vorhanden, hat eine Größe von 1.562 m<sup>2</sup>, davon werden ca. 1.000 m<sup>2</sup> zur Wohnbaufläche umgewidmet.

Abb.1 – Planzeichnung des B-Planes 9, 1. Änderung



Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 9 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB durchgeführt werden, weil es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und somit das beschleunigte Verfahren gewählt werden kann. Auf eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes kann verzichtet werden.

### 3.0 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

---

Planungsanlass ist der Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern, der im Ausschuss für Bau-, Umwelt- und Verkehrswesen am 10.09.2015 mehrheitlich gefasst wurde.

Der Beschluss ist die Folge des Konsolidierungskonzeptes der Stadt Uetersen, in dem Einnahmen aus der Veräußerung von Grundstücksflächen enthalten waren. Insofern liegt ein öffentliches Interesse vor und die Grünfläche soll zu 2/3 (ca. 1000 m<sup>2</sup>) umgewidmet werden zu einer Wohnbaufläche.

Um die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung dieses Vorhabens im Bereich des Bestandes zu schaffen, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 / 2. Änderung betrieben.

Planungsziel ist die ...

- a) Umwidmung der Spielplatzfläche in eine reine Wohnbaufläche
- b) Herausnahme der nicht mehr vorhandenen Strom-Freileitungen und
- c) Beachtung des Baumbestandes
- d) ansonsten Übernahme der Festsetzungen aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind diverse Stellungnahmen von Interessierten eingegangen, deren Argumente von einigem Gewicht bestimmt waren. Die Abwägung durch einen Mehrheitsbeschluss des Ausschusses für Bau-, Umwelt- und Verkehrswesen beinhaltete jedoch die Nichtberücksichtigung der Anregungen. Die Abwägung ist als Anlage zur Begründung beigefügt.

### 4.0 STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN

---

#### **NUTZUNGSART**

Das Quartier wird entsprechend dem gültigen Flächennutzungsplan und der zugrundeliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 zum Teil als Mischgebietsfläche gemäß § 6 BauNVO und zum Teil als Reine Wohnbaufläche (WR) gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die im § 3 Abs. 3 BauNVO für das „Reine Allgemeine Wohngebiet“ aufgeführt sind, sollen für diesen Bereich ausgeschlossen werden, weil der bestehende Gebietscharakter durch die dort genannten Nutzungen gefährdet wäre.

Gleiches gilt für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 6 Abs. 3 BauNVO für das „Mischgebiet“, die auch in diesem Bereich nicht zulässig sein sollen. Erweitert wird die Liste der unzulässigen Nutzungen durch die nach § 6 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 5 bis 8 BauNVO. Dabei handelt es sich um nach Nr. 5 um Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nach Nr. 6 um Gartenbaubetriebe, nach Nr. 7 um Tankstellen und nach Nr. 8 um Vergnügungsstätten.

## **GRUNDFLÄCHENZAHL**

Die Grundflächenzahl von 0,3 im Reinen Wohngebiet WR ist gegenüber der 1. Änderung nicht verändert worden, weil ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten durch die Baugrenzen bestehen und weil bei den Grundstücksgrößen ohne weiteres Anbauten und Erweiterungen möglich sind.

Im nordwestlichen Mischgebiet ist die Grundflächenzahl von 0,3 ebenfalls erhalten geblieben, weil auch hier Erweiterungen möglich sind.

Für die Grundstücksflächen der Reihenhäuser ist abweichend von den anderen Quartieren eine Geschoßflächenzahl von 0,7 festgesetzt worden, die im vorliegenden Fall den Bestand abdeckt. Erweiterungen in Form von Wintergärten o.ä. ist dennoch möglich.

## **VOLLGESCHOSSE**

Die Anzahl der Vollgeschosse ist im WR-Gebiet unverändert bei maximal 1 Geschoss festgelegt worden, weil diese Höhe in der Umgebung vorhanden ist und somit dem Stadtbild entspricht.

Für die Reihenhausbauung und für die neue Wohnbaufläche im Kern des WR-Gebietes sind zwei Vollgeschosse vorgesehen, weil an diesen Stellen punktuell eine erhöhte Verdichtung städtebaulich beabsichtigt ist.

Im nordwestlichen Mischgebiet ist ebenfalls maximal ein Vollgeschoss zugelassen, weil dieses dem Charakter der näheren Umgebung entspricht.

Staffelgeschosse sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig, weil die Verhältnismäßigkeit der Höhenentwicklung gewahrt bleiben soll und weil Staffelgeschoss real oft eine Dreigeschossigkeit im Erscheinungsbild erzeugen. Diese Art der Bebauung wäre in diesem Quartier untypisch.

## **BAUWEISE**

In zwei Bereichen, im Mischgebiet Nordwest und in dem Reinen Wohngebiet wird die offene Bauweise gewählt, weil Gebäudelängen über 50 m untypisch für diesen Bereich des Stadtgebietes wären. Im Mischgebiet „Reihenhäuser“ wird entsprechend dem Bestand die geschlossene Bauweise festgesetzt, weil hier Gebäudelängen von mehr als 50 m vorkommen.

Im WR-Gebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser möglich, während für die anderen beiden Flächen dahingehend keine Festsetzungen getroffen wurden, es können also abweichende Gebäudeformen in diesen Bereichen gewählt werden.

## **KINDERSPIELPLATZ**

Östlich und westlich der neuen Wohnbaufläche werden zwei Grünflächen festgesetzt mit einem Erhaltungsgebot für drei Bäume, die östliche Fläche wird darüber hinaus künftig als Grünfläche festgesetzt, mit dem Ziel auf dieser öffentlichen Fläche einen Kleinkinderspielplatz einzurichten bzw. eine Fläche für Spielmöglichkeiten von ca. 250 m<sup>2</sup> zu schaffen. In der LBO 2016 sind keine Vorgaben für die Größe von Spielplätzen mehr zu finden. Die Formulierung lautet dort „ausreichend groß“. Die hier festgesetzte Fläche wird daher als „Fläche für Spielmöglichkeiten“ definiert.

## **ALTLASTEN**

### **Hinweis:**

Ergeben sich bei Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen und/oder eine Altlast, so ist dieses der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg (Herrn Krause, Tel. 04121- 45 02 22 86, r.krause@kreis-pinneberg.de ) unverzüglich nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes mitzuteilen, so dass Maßnahmen zur Gefahrermittlung und/ oder Gefahrenabwehr nach dem Bodenschutzrecht eingeleitet werden können.

## **ENTWÄSSERUNG**

Die Abwassergesellschaft Uetersen GmbH hat in Ihrer Stellungnahme vom 28.06.2016 den vorausblickenden Hinweis vorgetragen, dass Sicherungen gegen Rückstau und Einstau vorgesehen werden sollen. Insbesondere bei Starkregenereignissen ist zu berücksichtigen, dass entsprechende Puffereinrichtungen bzw. Verwallungen vorgesehen werden sollten, um den kurzfristigen Einstau von Niederschlagswasser abzupuffern.

**VERSORGUNG**

Die Schleswig-Holstein Netz Gesellschaft Uetersen weist darauf hin, dass sich im Straßenbereich Leitungen befinden. Vor Baubeginn können Bestandspläne von der Schleswig-Holstein Netz abgefordert werden.

**WASSERSCHUTZGEBIET**

Der Planbereich liegt in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Uetersen. Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Boden- und Recyclingmaterial, Bauschutt) ist in der Schutzzone verboten.

Verwendetes Material muss den Anforderungen des Regelwerks 20 der LAGA (Anforderungen (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) entsprechen. Vor dem Einbau solcher Materialien ist daher eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich und die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) sind der Wasserbehörde vor dem Einbau vorzulegen.

Die Verwendung von wassergefährdenden Betonzuschlagstoffen ist unzulässig.

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

Die Anwendung von Holzschutzmittel auf unbefestigtem Untergrund (z.B. im Spritzverfahren) ist unzulässig.

## 5.0 NATUR UND UMWELT / ARTENSCHUTZ

---

**UMWELTPRÜFUNG**

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 9 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB durchgeführt, deshalb kann auf eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

**ARTENSCHUTZ**

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG v. 29.07.2009) sind die Bedingungen im Sinne des Naturschutzes für Vorhaben (Aufstellung von Bauleitplänen) enthalten.

Der § 44 BNatSchG enthält den Artenschutz, der für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen aufführt. Von besonderer Bedeutung sind alle Tierarten, die gemeinschaftsrechtlich geschützt sind wie z.B. alle europäischen Vogelarten (nach EU-Vogelschutzrichtlinie) sowie die Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (z.B. alle Fledermäuse, viele Amphibien, Zauneidechse, Haselmaus, Eremit (in Baumhöhlen lebender Käfer)).

Die Vorkommen der europäisch geschützten und national streng geschützten Tierarten beschränken sich bei den Vögeln im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen voraussichtlich auf eine Reihe häufiger und ungefährdeter Brutvogelarten (nach EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten geschützt). Insgesamt ist die Vogelwelt des Plangebietes als ungefährdet und typisch einzustufen. Das Vorkommen gefährdeter Arten ist nahezu ausgeschlossen. Die Gartenstrukturen bleiben im Wesentlichen erhalten, um den Lebensraum der europäisch geschützten Vögel zu sichern.

Das Vorkommen von Amphibien-Arten des Anhangs IV-FFH-RL (streng geschützte Amphibien wie Moorfrosch oder Kammmolch) ist im Plangebiet ebenfalls nicht wahrscheinlich, weil keine zentralen Lebensstätten, zum Beispiel „Teiche“ vorhanden sind. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Lebensräume von geschützten Amphibien nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet besitzt für die europarechtlich geschützten Fledermäuse potenziell eine Funktion als Quartier.

#### Bewertung

Das Plangebiet dient Tieren und Pflanzen als Lebensraum. Das Vorkommen europarechtlich geschützter Arten beschränkt sich voraussichtlich auf Vögel und Fledermäuse.

Durch die Anordnung von nicht bebauten Flächen bzw. die Festlegung zweier Grünzonen von 500 m<sup>2</sup> im Innenbereich sind Grünstrukturen und Pflanzflächen garantiert, die dem Lebensraum von Pflanzen und Tieren weiterhin zur Verfügung stehen, zusätzlich sind bei Bauvorhaben künstliche Nisthilfen bereitzustellen, um einen Ausgleich zu bilden.

Außerdem sollte die Rodung von Gehölzen in der Brutzeit 15. März bis September nicht stattfinden.

## GRÜNORDNUNG

Auf der betroffenen Änderungsfläche ist ein Baumbestand von 6 Bäumen festzustellen. Gemäß Planung werden zwei Grünflächen im Westen und Osten der Mittelinsel erhalten bleiben und als Grünflächen festgesetzt, dabei werden drei gekennzeichnete Bäume als „zu erhalten“ (gelb) festgesetzt.

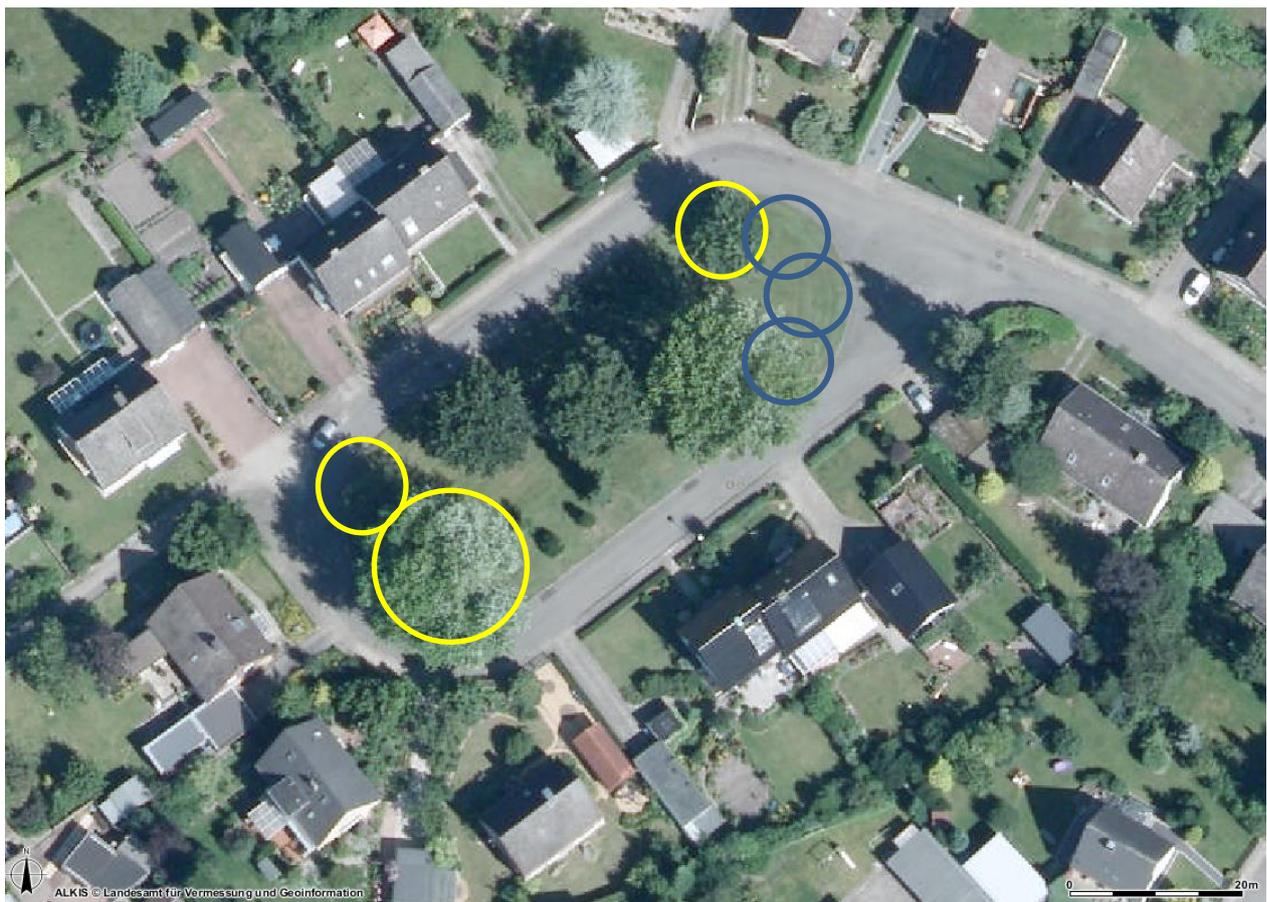
Ziel einer Neubebauung sollte aber auch sein, möglichst viele der restlichen Bäume dennoch noch zu erhalten.

Mit der Überbauung der mit Bäumen bestandenen Freifläche sind zusätzliche Eingriffe in die Natur, hier insbesondere in das Schutzgut Boden verbunden, die ausgleichspflichtig sind.

Bei einer geplanten Überbauung von 1.000 m<sup>2</sup> ist für das Schutzgut Boden eine flächenhafte Kompensation im Verhältnis 1:0,5 erforderlich. Dies entspricht einer Fläche von 500 m<sup>2</sup>, die aus der Nutzung zu entlassen und als naturnaher Biotop herzustellen ist. Die Ausgleichsfläche von 500 m<sup>2</sup> wird vom Ökokonto der Stadt Uetersen abgebucht.

Drei Ersatzbäume werden auf dem Gelände des Bebauungsplanes als zu pflanzende Bäume (blau) festgesetzt.

Abb. 2 - Luftbild des Wohngebietes Heidweg



Diese Begründung wurde von der Ratsversammlung der Stadt Uetersen in der Sitzung am ..... durch Beschluss gebilligt.

Uetersen, den .....

Die Bürgermeisterin

Siegel

Aufgestellt, Uetersen, den 03.01.2017