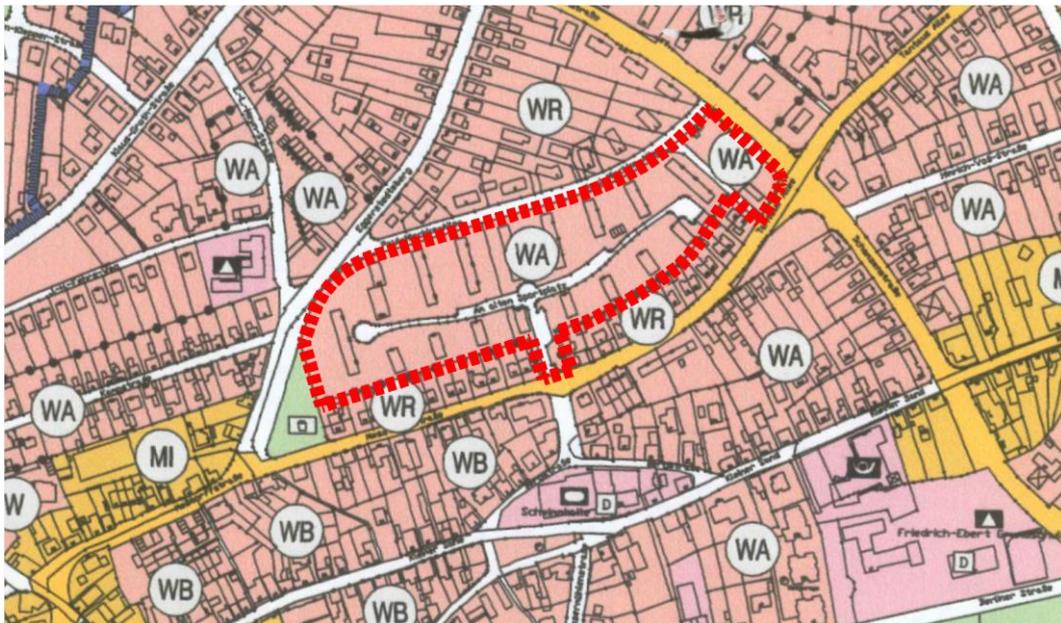


# STADT UETERSEN



## BEGRÜNDUNG FÜR DIE SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 82 – 2. ÄNDERUNG

für das Gebiet: „Am Alten Sportplatz“



Bearbeitungsstand: 08. März 2020

Verfahrensstand: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

### **HINWEIS:**

Bei dem vorliegenden Dokument handelt es sich um die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 der Stadt Uetersen. Nachdem in der Begründung zur 1. Änderung lediglich die geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen behandelt wurden, wird diese Systematik für die 2. Änderung fortgeführt. Zum Verständnis des Plans sollten daher die Begründungen des Ursprungsplans und der 1. Änderung mit herangezogen werden.

Die 2. Änderung wurde zum Anlass genommen, die textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan, der 1. Änderung und der 2. Änderung auf dem Plandokument zusammenzuführen und miteinander in Einklang zu bringen, um die Lesbarkeit des Plans zu verbessern. In diesem Zusammenhang wurde die Reihenfolge der textlichen Festsetzungen geändert.

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines .....	2
1.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB .....	2
1.3 Lage und Umfang des Plangebietes.....	2
1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen.....	3
2. Planerfordernis und Zielvorstellungen.....	6
3. Begründung der Festsetzungen .....	6
4. Kosten und Finanzierung.....	7
5. Flächenbilanzierung.....	7
6. Eigentumsverhältnisse .....	7
7. Verfahren .....	8
7.1 Aufstellungsbeschluss.....	8
7.2 Frühzeitige Beteiligungen .....	8
7.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	8
7.4 Öffentliche Auslegung .....	8

## **1. Allgemeines**

Anlass für die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 war der Wunsch der Grundstückseigentümerin des überwiegenden Teils der Flächen im Geltungsbereich, von den Vorgaben der Stellplatzsätzen der Stadt Uetersen abweichen zu dürfen, indem eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen wird.

Die 2. Änderung wurde zum Anlass genommen, die textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan, der 1. Änderung und der 2. Änderung auf dem Plandokument zusammenzuführen und miteinander in Einklang zu bringen, um die Lesbarkeit des Plans zu verbessern. Im Rahmen der 1. Änderung wurden lediglich die ergänzenden textlichen Festsetzungen auf der Planurkunde abgedruckt und auf die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans verwiesen.

Diese Begründung bezieht sich ausschließlich auf die zusätzlichen und ergänzenden Regelungen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 82. Bestehende Regelungen des Ursprungsplans und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 werden nicht noch einmal erläutert.

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, mehrfach geändert (Ges. v. 01.10.2019, GVOBl. S. 398)

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

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 82 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen erfolgte bereits vor der 1. Änderung. Die Voraussetzungen haben sich seither nicht geändert. Die im Rahmen der 2. Änderung vorgenommenen Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht, so dass die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren weiterhin vorliegen.

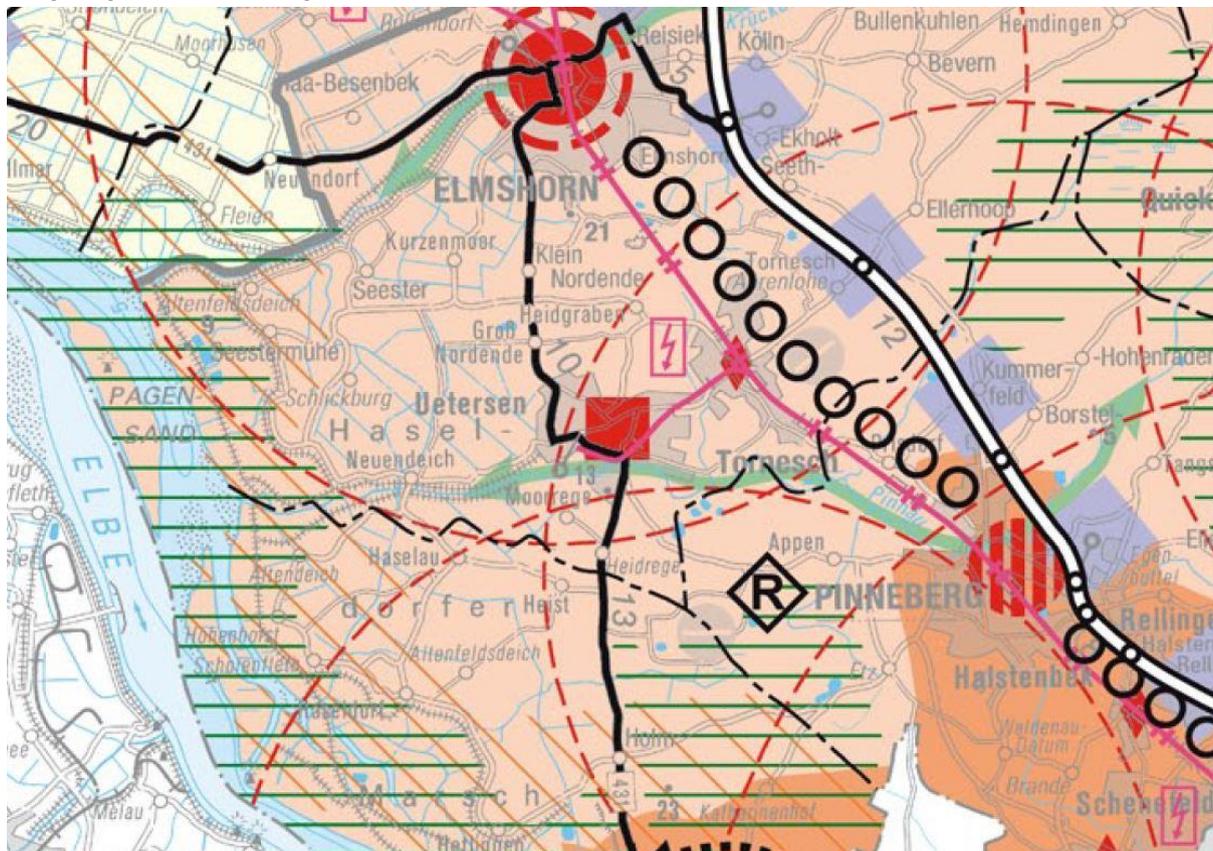
### **1.3 Lage und Umfang des Plangebietes**

Der Plangeltungsbereich umfasst ein Gebiet im zentralen Teil der Stadt Uetersen mit einer Fläche von etwa 3,11 ha. Die Paul-Mischke-Allee bildet die nördliche Grenze des Plangebietes. Hier befinden sich überwiegend Mehrfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise. Westlich verläuft die Straße "Eggerstedtsberg". Südlich grenzt eine vorhandene Wohnbebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern an den Plangeltungsbereich an. Östlich wird der das Plangebiet von der Schanzenstraße begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 215/6, 215/53, 215/56, 215/58, 215/60 und 215/65 der Flur 6 der Gemarkung Uetersen.

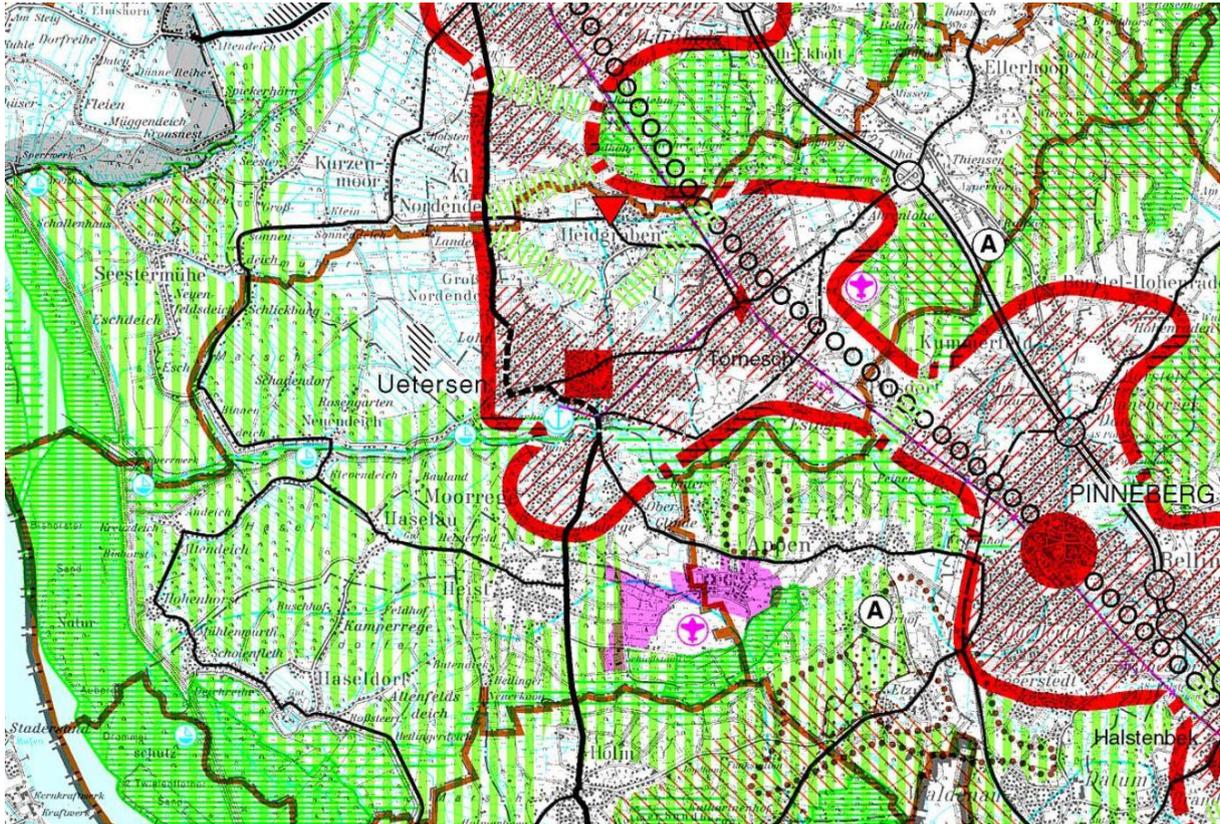
## 1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010** 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. Daher sollen unterschiedliche Flächennutzungsansprüche besonders sorgfältig aufeinander abgestimmt werden.



Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

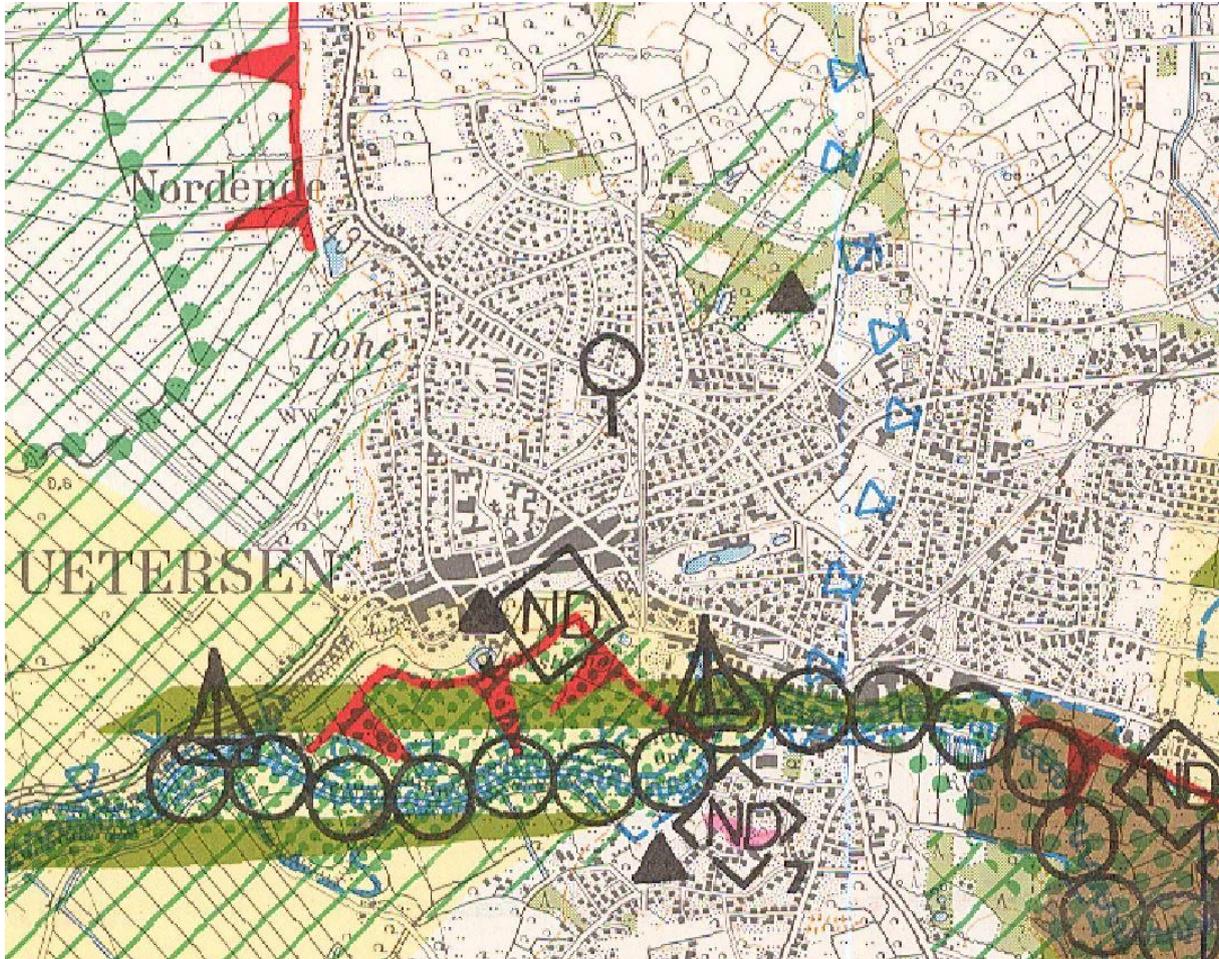
Nach dem **Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd (1998)** liegt das Plangebiet innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsbereiches eines zentralen Ortes. Die Stadt Uetersen ist als Unterzentrum eingestuft, das sich auf der nordwestlichen Siedlungsachse Hamburg – Elmshorn 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.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd

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 geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 den Zielen des Regionalplanes.

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I – Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg (1998) sieht bis auf die Ausweisung eines geplanten Wasserschutzgebietes keine Bindungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 82 vor. Ein Wasserschutzgebiet wurde inzwischen ausgewiesen. Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes Uetersen.



Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I

### Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Uetersen weist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet aus. Damit entspricht die geplante Nutzung den Zielen des Flächennutzungsplanes.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Uetersen

## 2. Planerfordernis und Zielvorstellungen

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 82 umfasst alle Baugebiete innerhalb des Geltungsbereichs. Ziele der Planaufstellung ist die Reduzierung der erforderlichen Stellplätze je Wohneinheit.

## 3. Begründung der Festsetzungen

### Stellplätze und Garagen

Neu eingefügt wird die textliche Festsetzung Nr. 4.3: „*Im gesamten Plangebiet sind für jede Wohneinheit mindestens 0,7 Stellplätze zu errichten.*“

Damit wird die textliche Festsetzung Nr. 5.3 des Ursprungsbebauungsplans, die auch nach der 1. Änderung fort galt, nach der für jede Wohneinheit im Plangebiet 1,5 Stellplätze zu errichten waren, außer Kraft gesetzt.

Mit der Reduzierung des Stellplatzbedarfs wird dem raumordnerischen Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Aufgrund der aktuellen und künftig zu

erwartenden Einwohnerstruktur im Plangebiet, aber auch aufgrund eines sich gesamtgesellschaftlich wandelnden Mobilitätsverhaltens kann davon ausgegangen werden, dass der Stellplatzbedarf je Wohneinheit künftig bei etwa 0,7 Stellplätzen liegt. Somit werden nur so viele Stellplätze geschaffen, wie benötigt werden und eine übermäßige Versiegelung des Bodens vermieden.

#### **4. Kosten und Finanzierung**

Der Großteil des Plangeltungsbereiches befindet sich in Privateigentum. Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt die Grundstückseigentümerin.

Da sich das Maß der baulichen Nutzung des Wohngebietes nicht ändert, wird davon ausgegangen, dass die Infrastruktureinrichtungen der Stadt Uetersen (Straßen, Kindergärten, Schulen usw.) über ausreichende Kapazitäten verfügen. Mit Infrastrukturfolgekosten wird daher nicht gerechnet.

#### **5. Flächenbilanzierung**

<b>Flächennutzungen im Plangeltungsbereich</b>	
<b>Festsetzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
allgemeines Wohngebiet	27.490
öffentliche Verkehrsflächen	3.660
<b>Summe = Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches</b>	<b>31.150</b>

#### **6. Eigentumsverhältnisse**

Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich größtenteils im Privateigentum. Die Erschließungsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Uetersen.

## **7. Verfahren**

### **7.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 der Stadt Uetersen wurde am 28.01.2021 gefasst. Der Bau- und Verkehrsausschuss hat gleichsam beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

### **7.2 Frühzeitige Beteiligungen**

Von den frühzeitigen Beteiligungen wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB abgesehen.

### **7.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Wird im Verfahren ergänzt.

### **7.4 Öffentliche Auslegung**

Wird im Verfahren ergänzt.

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

Stadt Uetersen, den

**Der Bürgermeister**