

Stadt Uetersen

## **Begründung zum Bebauungsplan**

### **Uetersen Nr. 110 „Hus Sünnchien und Umgebung“**

für das Gebiet östlich der östlich der Theodor-Storm-Allee

Stand: 23.02.2022

Teil I: Städtebaulicher Teil

#### **Auftragnehmer und Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

Dipl.-Ing. Tina Hartz

M.Sc. Lisa-Marie Schwuchow

#### **Umweltbericht:**

Dr. rer. nat. Wiebke Hanke

M.Sc. Lena Brinkmann

**Inhalt:**

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass und Verfahren .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Lage des Plangebiets / Bestand .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsvorgaben .....</b>	<b>4</b>
3.1.	Ziele der Raumordnung .....	4
3.2.	Flächennutzungsplan .....	5
3.3.	Bestehende Bebauungspläne .....	6
3.4.	Denkmalschutz / Archäologie .....	6
3.5.	Landschaftsschutzgebiet .....	7
3.6.	Wasserschutzgebiet .....	7
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>7</b>
4.1.	Gemeinbedarfsfläche .....	7
4.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	7
4.3.	Private Grünfläche .....	8
4.4.	Außenbeleuchtung .....	8
4.5.	Dachbegrünung .....	8
4.6.	Öffentliche Grünfläche .....	8
4.7.	Flächen für Wald .....	8
4.8.	Flächen für Landwirtschaft .....	8
4.9.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	8
<b>5.</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b>Altlasten .....</b>	<b>9</b>
<b>8.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>9</b>
<b>9.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>10</b>
<b>10.</b>	<b>Flächen und Kosten .....</b>	<b>10</b>

## **1. Planungsanlass und Verfahren**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht, den baulichen Bestand im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern und die Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte sowie des Waldkindergartens zu ermöglichen. Hierbei sollen die bestehenden Gebäude, der vorhandene Bolzplatz und der aktuelle Waldverlauf berücksichtigt werden. Sämtliche Baulichkeiten befinden sich planungsrechtlich im unbeplanten Außenbereich, für die Realisierung der Planung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung laufen im Verfahren parallel.

## **2. Lage des Plangebiets / Bestand**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Uetersen im Waldstück Langes Tannen östlich der Theodor-Storm-Allee und nördlich des Heidgrabens. Die westlich und nördlich des Plangebiets verlaufende Straße Sonntagsmoor bildet die Grenze zur Gemeinde Heidgraben. Im Norden, Osten und Süden grenzen Waldflächen an. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 4,2 ha. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 1,5 km.

Bereits seit den 1920er Jahren existieren im Plangebiet Gebäude, die für gemeinnützige Zwecke genutzt werden. Seit den 1960er Jahren wird die Anlage von der Arbeiterwohlfahrt des Landesverbands Schleswig-Holstein (AWO) genutzt. Die AWO ist ein gemeinnütziges Dienstleistungsunternehmen, das Beratung, Betreuung und Hilfe sowohl für Eltern, als auch für Kinder und Jugendliche in allen Lebenslagen anbietet. Am Standort Uetersen befinden sich eine Kindertagesstätte, eine öffentliche Erziehungsberatungsstelle, ein Büro der schulischen Gewaltprävention, eine Tagesgruppe, ein kooperatives Schultraining, eine Wohngruppe zur Verselbstständigung von Jugendlichen und jungen Erwachsenen sowie eine Mutter-Kind-Einrichtung, in der in mehreren Wohnbereichen junge Mütter gemeinsam mit ihren Kindern wohnen und betreut werden. Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich seit 2003 ein Waldkindergarten. Dieser wird von der Christuskirche Uetersen betrieben und steht Kindern von 3 bis 6 Jahren zur Verfügung. Die Kinder spielen überwiegend im Wald. Einmal die Woche halten sich die Kinder in einer kleinen Hütte östlich der Gebäude der AWO auf. Zwischen dieser Aufenthalts-hütte und der AWO befindet sich ein ehemaliger Pferdestall, der als Materiallagerraum dient.

Diese Einrichtungen stellen wichtige soziale Bausteine der Stadt Uetersen dar und sollen daher langfristig gesichert werden.



Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebiets (rote Umrandung), genordet, ohne Maßstab  
(Quelle: Google Earth, 2018, © 2009 GeoBasis-DE/BKG).

### 3. Planungsvorgaben

#### 3.1. Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. 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 planungsrechtliche Sicherung bestehender Nutzungen sowie möglicher Erweiterungen auf den Betriebsflächen durch diesen Bebauungsplan dienen der Umsetzung dieses Zieles.



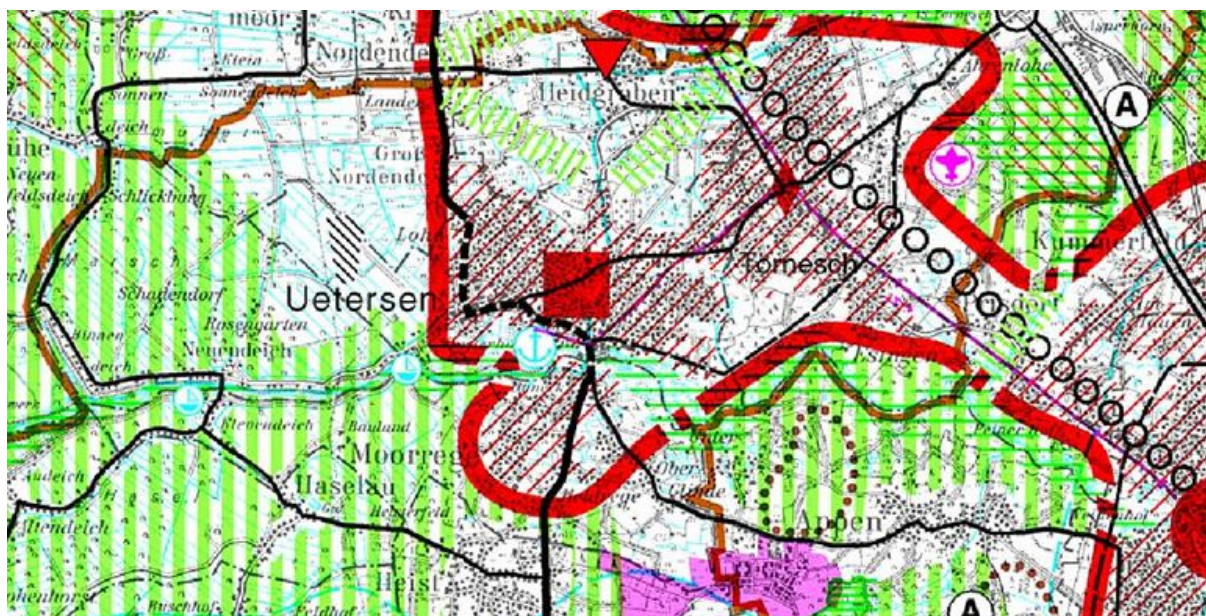


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998)

### 3.2. Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Uetersen von 1972 weist für das Plangebiet im Südwesten eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendheim, Kinderheim“ sowie im übrigen Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft und für Wald aus. Die Lage der Fläche für den Gemeinbedarf stimmt nicht mit der Lage der vorhandenen Einrichtungen überein. Außerdem werden die vorhandenen Wald- und Grünflächen nicht bestandsgetreu im bestehenden FNP dargestellt.

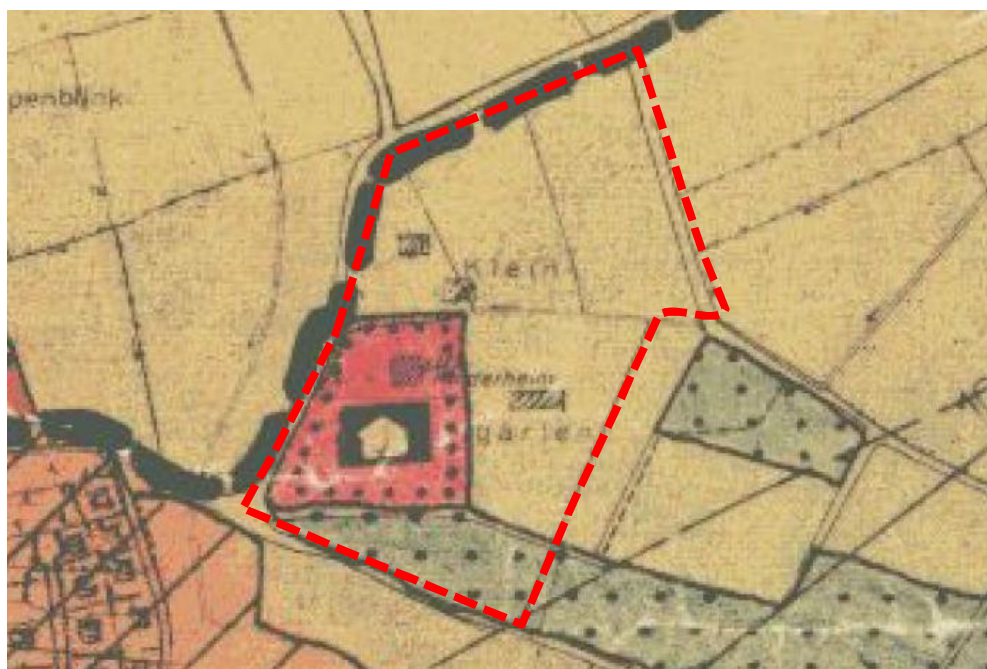


Abbildung 3: Ausschnitt wirksamer FNP mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot), ohne Maßstab (Quelle: Landkreis Pinneberg).



Abbildung 4: Luftbild mit Lage des Plangebiets (rote Umrandung), genordet, ohne Maßstab (Quelle: Google Earth, 2018, © 2009 GeoBasis-DE/BKG und Landkreis Pinneberg).

### 3.3. Bestehende Bebauungspläne

Bebauungspläne existieren im Plangebiet nicht, jedoch in der Umgebung. Westlich des Plangebiets setzt der Bebauungsplan 100 „Nördlich Schillerstraße, östlich Gerhart-Hauptmann-Straße, südlich Eichenweg, westlich Theodor-Storm-Allee“ der Stadt Uetersen aus dem Jahr 2013 reine Wohngebiete fest.

### 3.4. Denkmalschutz / Archäologie

Circa 500 Meter vom Plangebiet entfernt im Südosten des Waldgebiets befindet sich das Parkgelände „Langes Tannen“. Hier sind verschiedene denkmalgeschützte Bauten lokalisiert und das Areal des Museums Langes Tannen stellt ein Denkmalensemble der Landwirtschafts- und Industriegeschichte sowie der bürgerlichen Landhauskultur des 19. und frühen 20. Jahrhunderts dar.

Über Bodendenkmale in der Umgebung ist nichts bekannt.

Es wird auf § 15 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.



### 3.5. Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) 07 „Moorige Feuchtgebiete“.

Die Darstellung in derzeitigen FNP „Fläche für Gemeinbedarf“ liegt aus nicht aufklärbaren Gründen nicht dort, wo die Bauten sich befinden, sondern deckt nur ca. ein Drittel des Gebäudebestandes ab. Andererseits liegt rund die Hälfte der Fläche für Gemeinbedarf in einem Waldstück südlich der Bauten, wo eine Bebauung nicht möglich sein wird. Da durch die 48. FNP-Änderung lediglich eine Korrektur der Lage der Gemeinbedarfsfläche an die tatsächliche Bestandssituation vorgenommen wird, ist eine Entlassung aus dem LSG nicht zwingend notwendig.

### 3.6. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt überwiegend im Wasserschutzgebiet Uetersen, Zone IIIA. Die Vorschriften der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

## 4. Städtebauliches Konzept

### 4.1. Gemeinbedarfsfläche

Angepasst an den vorhandenen baulichen Bestand wird zentral im Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. So wird Planungssicherheit geschaffen und geringfügige Erweiterungen des Bestands ermöglicht. Neben den vorhandenen Nutzungen ermöglicht diese relativ offene Festsetzung zukünftige andere soziale Nutzungen. Soziale Einrichtungen sind z. B., Seniorenheime, Kindergärten, Kulturzentren, interkulturellen Zentren, Angebote für behinderte Menschen, Multi-Generationen-Zentren bzw. Familienzentren.

### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Die **Zahl der Vollgeschosse** der Fläche für den Gemeinbedarf wird bezugnehmend auf die vorhandene Bebauung, auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Für die private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Waldkindergarten wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt, sodass eine gute Eingliederung in die bestehenden Gebäude und den umgebenden Waldbestand erzielt wird.

Innerhalb des Waldabstandes von 30 m darf grundsätzlich nicht gebaut werden. Die Grenze des Waldabstandes ist in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme vermerkt. Es wird deutlich, dass über 90% der Baulichkeiten innerhalb dieses Waldabstandes liegen. Da die Gebäude legal errichtet wurden, kann der Bestand durch Baugrenzen gesichert werden. Erweiterungen der Baugrenzen in Richtung Wald sind jedoch nicht möglich, die Baugrenzen werden gebäudeverbindend entlang des Bestandes geführt. Mit der Unteren Forstbehörde wurde vorabgestimmt, dass Aufstockungen der bestehenden Gebäude oder verbindende Gebäudeteile möglich sein werden.

#### **4.3. Private Grünfläche**

Innerhalb der privaten Grünfläche sind Baulichkeiten eines Waldkindergartens zulässig. Hierdurch wird eine Sicherung des bestehenden Waldkindergartens gewährleistet und geringfügige Erweiterungen ermöglicht.

#### **4.4. Außenbeleuchtung**

Zur Beleuchtung von Außenflächen ist nur die Verwendung von Beleuchtungsanlagen zulässig, die ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen, wie zum Beispiel Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen. Es sind staubdichte Leuchten zu verwenden.

Die Lichtquellen sind zur Umgebung und zum Baumbestand hin abzuschirmen.

#### **4.5. Dachbegrünung**

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 15 Grad sind flächenhaft zu begrünen. Ausgenommen sind Oberlichter, Solarkollektoren und andere technische Aufbauten.

#### **4.6. Öffentliche Grünfläche**

Für die öffentliche Grünfläche wird im nördlichen Teil die Zweckbestimmung „Waldkindergarten“ (nur Freiflächen) und im südlichen Teil die Zweckbestimmung „Bolzplatz“ festgesetzt. So wird eine Sicherung der bestehenden Nutzungen gewährleistet.

#### **4.7. Flächen für Wald**

Die Flächen für Wald werden bestandsgemäß festgesetzt. Der Waldabstand gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG ist grundsätzlich 30 m ist zu berücksichtigen und in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen (s. auch Abschnitt 4.2).

#### **4.8. Flächen für Landwirtschaft**

Die Fläche für Landwirtschaft im Nordosten des Plangebiets wird bestandsgemäß festgesetzt.

#### **4.9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind in ihrem arttypischen Habitus dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Wurzelbereich (definiert als der in der Planzeichnung festgesetzte Kronenbereich zuzüglich eines 1,5 m breiten Schutzstreifens) dieser Bäume ist von Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen sowie Leitungen freizuhalten.

Stellplätze und befestigte Wege und Flächen, z.B. Stellplätze, Grundstückszufahren, Gartenwege) sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen (z.B. breitfugiges Pflaster, Öko-Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen o.ä.). Die Oberflächenversiegelung kann so reduziert und ein guter Abfluss von Niederschlagswasser begünstigt werden.



## 5. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine private Straßenverkehrsfläche von Süden durch die bestehenden Waldflächen. Der Waldkindergarten ist fußläufig über das Gelände der AWO zu erreichen.

Stellplätze und befestigte Wege und Flächen, (z.B. Stellplätze, Grundstückszufahren, Gartenwege) sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen (z.B. breitfugiges Pflaster, Öko-Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen o.ä.) (siehe dazu auch Kap. 4.7).

## 6. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich der AWO-Flächen vorhanden. Der Waldkindergarten verfügt derzeit über keinen Strom- oder Wasseranschluss. Bei Bedarf sind diese herzustellen.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Versickerungsanlage (Rigolenversickerung) für die Entwässerung der Dachflächen der Kindertagesstätte.

Weiteres anfallendes Oberflächenwasser wird im Bestand versickert sowie in einen vorhandenen Kanal eingeleitet. Entsprechende Bestandspläne liegen der Stadt Uetersen vor.

Der Bebauungsplan sichert die bereits vorhandene Bebauung bauplanungsrechtlich und bietet kaum Möglichkeiten einer zusätzlichen baulichen Entwicklung. Außerdem soll durch die Planung gegenüber dem derzeitigen Bestand keine zusätzlichen Versiegelungen vorbereitet werden. Es handelt sich um genehmigte Bauten. Ein erneuter Nachweis der Oberflächenentwässerung ist daher nicht erforderlich.

Falls durch die Aufstockung oder Erweiterung der bestehenden Gebäude weitere Flächen an die Versickerungsanlage angeschlossen werden sollen, muss die Anlage nach DWA Arbeitsblatt A138 entsprechend neu berechnet und ggf. neu dimensioniert werden

## 7. Altlasten

Für den Geltungsbereich liegen der unteren Bodenschutzbehörde keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen, Altablagerungen oder altlastenverdächtige Standorte vor. Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens, bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und/ oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen (§ 2 LBodSchG).

## 8. Immissionsschutz

Immissionsschutzkonflikte mit den umliegenden Nutzungen sind auf Grund der Lage im Wald und des Abstandes zu den nächsten Wohnnutzungen nicht zu erwarten. Durch eine evtl. Erweiterung des AWO- und des Waldkindergartens wird der Fahrverkehr tendenziell zunehmen, dies aber nur in Größenordnungen die keine schalltechnischen Untersuchungen oder Straßenausbauten in der Nachbarschaft erforderlich machen.

## 9. Umweltbericht

Teil dieser Begründung ist ebenfalls der Umweltbericht für diesen B-Plan, siehe Teil II der Begründung. Er enthält auch die Ermittlung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

## 10. Flächen und Kosten

### Flächen

Das Plangebiet dieses Bebauungsplans hat eine Größe von insgesamt ca. 4,2 ha, die Flächen sind wie folgt aufgeteilt (alle Werte in ca.):

Gebiet	Größe
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen <i>davon Flächen für Gemeinbedarf 9.250 m<sup>2</sup></i>	9.250 m <sup>2</sup>
Private Straßenverkehrsflächen	300 m <sup>2</sup>
Grünflächen <i>davon Öffentliche Grünflächen 2.610 m<sup>2</sup></i> <i>davon Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Waldkindergarten 320 m<sup>2</sup></i>	2.930 m <sup>2</sup>
Flächen für Landwirtschaft und Wald <i>davon Flächen für Landwirtschaft 5.780 m<sup>2</sup></i> <i>davon Flächen für Wald 24.160 m<sup>2</sup></i>	29.940 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>42.420 m<sup>2</sup></b>

### Kosten

Die Kosten des Vorhabens werden durch die Bauwilligen getragen.

Stadt Uetersen, den .....

.....

Bürgermeister