

# **Stadt Pinneberg**

Fachbereich 3 Stadtentwicklung und Bauen

Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung

**Bebauungsplan Nr. 161 „Gerhart–Hauptmann–  
Straße“ der Stadt Pinneberg für das Gebiet zwi-  
schen Großer Reitweg, Thesdorfer Weg und  
Manfred-von-Richthofen-Straße**

## **Satzung**

**Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB**

**Stand: 06.10.2023**

**Verfahrensstand: Satzungsbeschluss**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Einführung</b> .....	<b>4</b>
1.1 Lage im Raum des Plangebietes / Geltungsbereich .....	4
1.2 Anlass und Ziel der Planung .....	4
<b>2. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Verfahren</b> .....	<b>6</b>
3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB .....	6
3.2 Aufstellungsverfahren .....	6
Frühzeitige Behördenbeteiligung .....	6
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit .....	7
<b>4. Entwicklung aus übergeordneten Planungen</b> .....	<b>9</b>
4.1 Flächennutzungsplan .....	9
4.2 Landschaftsplan .....	10
<b>5. Ausgangssituation</b> .....	<b>10</b>
5.1 Geltendes Planungsrecht .....	10
5.2 Städtebaulicher Bestand .....	10
5.4 Ver- und Entsorgung .....	11
5.5 Natur, Landschaft, Umwelt .....	11
<b>6. Städtebauliches Konzept und Planinhalt (Begründung und Abwägung) ...</b>	<b>12</b>
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	13
6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	14
6.3 Stellplätze, Garagen und Carports und Nebenanlagen .....	15
6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	15
6.5 Festsetzungen zum Erhalt des Grünbestandes .....	16
6.6 Umweltbericht .....	17
6.7 Artenschutz-Gutachten .....	18
6.8 Immissionsschutz .....	19
6.8.1 Schallimmissionen .....	19
6.9 Bodenschutz / Altlasten .....	19
6.10 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBauO) .....	20
6.11 Nachrichtliche Übernahmen .....	21
6.12 Hinweise .....	21
<b>7. Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>23</b>
7.1 Verkehr .....	23
7.2 Ver- und Entsorgung .....	23
7.2.1 Entwässerung - Oberflächenentwässerung .....	24
7.2.2 Entwässerung – Schmutzwasserableitung .....	24
7.3 Erneuerbare Energien .....	24
7.4 Soziale Infrastruktur .....	24
7.5 Natur, Landschaft, Umwelt .....	25
7.6 Planungsbedingte Kosten .....	25
7.7 Planstatistik .....	25

- Anhang 1 – Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung
- Anhang 2 – Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 161 der Stadt Pinneberg, Lairm Consult, Dezember 2020
- Anhang 3 – Artenschutzgutachten
- Anhang 4 – Baumplan und Baumtabelle

## **1. Einführung**

### **1.1 Lage im Raum des Plangebietes / Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 161 „Gerhart-Hauptmann-Straße“ umfasst ein Gebiet zwischen Großer Reitweg, Thesdorfer Weg und Manfred-von-Richthofen-Straße. Im innenliegenden Bereich befinden sich die Gerhart-Hauptmann-Straße, Theodor-Storm-Straße, Fritz-Reuter-Straße und die Albert-Schweitzer-Straße. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 11,62 ha (ca. 116.200 m<sup>2</sup>)

Das Plangebiet liegt etwa 2 km Luftlinie von der Pinneberger Innenstadt entfernt und etwa 1,3 km vom Bahnhof Pinneberg, sowie etwa 1 km vom S-Bahn-Haltepunkt Thesdorf.

Die Pinneberger Innenstadt ist zu Fuß oder mit dem Rad über die Osterholder Allee in etwa 20 bis 25 Minuten zu erreichen, mit dem Auto in etwa 10 Minuten über die Hans-Hermann-Kath-Brücke. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, wie der Buslinie 285 von der Haltestelle „An der Raa“ in circa 12 Minuten.

Die überörtliche Verkehrsanbindung des Plangebiets erfolgt über die Richard-Köhn-Straße und den Thesdorfer Weg.

### **1.2 Anlass und Ziel der Planung**

Im Bereich des Bebauungsplans wurden immer wieder Anfragen auf neue Bauvorhaben vorgebracht, durch die eine Nachverdichtung im Gebiet entstehen würde, insbesondere bzgl. rückwärtiger Bebauung auf den Grundstücken südlich Manfred-von-Richthofen-Straße und nördlich Gerhart-Hauptmann-Straße. Es ist absehbar, dass weitere Grundstücke mit Altbestand in näherer Zukunft überplant werden. Daher soll zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, die Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt werden.

Planungsziel des B-Plans Nr. 161 „Gerhart-Hauptmann-Straße“ ist die Steuerung der bestehenden Bebauung, die Prüfung einer zusätzlichen Nachverdichtung und Maßnahmen des passiven Lärmschutzes. Es wird festgelegt, welche Bebauungsmöglichkeiten ausgewiesen und wie Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehende Bebauung geregelt werden können, beides unter besonderer Berücksichtigung der Verträglichkeit mit der vorhandenen städtebaulichen Struktur. Im Zusammenhang mit der städtebaulichen Steuerung wird die zulässige Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude festgelegt, so dass sich das Verkehrsaufkommen sowie die Zahl der erforderlichen Stellplätze in den vorhandenen Rahmen einfügen. Die Regelungen zum

passiven Lärmschutz werden insbesondere für die an den Thesdorfer Weg angrenzenden Bereiche getroffen.

Zur Regelung der städtebaulichen Entwicklung sowie zur Prüfung von angemessenen Nachverdichtungsmöglichkeiten sind entsprechende planungsrechtliche Vorgaben und Festsetzungen zu treffen. Dies gilt auch insbesondere für die Lage von Kfz-Stellplatzflächen. Zudem werden die Bereiche, die von einer Bebauung freigehalten werden sollen, entsprechend festgelegt, damit der grüingeprägte Gebietscharakter erhalten bleibt. Das Ziel der Erhaltung von Freiflächen dient zudem dem Erhalt des lokalen Kleinklimas und dem Klimaschutz. Die Prüfung einer angemessenen Nachverdichtung im städtischen Innenbereich dient der Vermeidung der Inanspruchnahme weiterer Flächen zur baulichen Nutzung im landschaftlichen Außenbereich.

## **2. Rechtsgrundlagen**

Grundlage des Bebauungsplan Nr. 161 „Gerhart–Hauptmann–Straße“ ist das Baugesetzbuch (BauGB). Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen wird entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Neben städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan Nr. 161 „Gerhart–Hauptmann–Straße“ bauordnungs-, naturschutz-, abwasser- und klimaschutzrechtliche Festsetzungen.

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist,
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. 2009 S. 6),
- Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNaSchG) vom 01.03.2010, das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13.11.2019 (GVOBl. 2019 S. 425) geändert worden ist.

### **3. Verfahren**

#### **3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Pinneberg hat in seiner Sitzung am 27.08.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 161 „Gerhart-Hauptmann-Straße“ (DS 19/138) mit folgenden Planungszielen beschlossen:

- Steuerung der bestehenden Bebauung;
- Steuerung einer möglichen Nachverdichtung;
- Regelungen von passiven Schallschutz-Maßnahmen.

Der Bebauungsplan Nr. 161 „Gerhart–Hauptmann–Straße“ wird auf der Grundlage von § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die zulässige Grundfläche im Bebauungsplan muss für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens unterhalb des im § 13a Abs. 1 BauGB definierten Maximums von 70.000 m<sup>2</sup> liegen. Ab einem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> muss eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden, um zu ermitteln, ob durch diesen Bebauungsplan voraussichtlich Auswirkungen auf umweltrelevante Belange zu erwarten sind. Die Ermittlung hat auf Grundlage des in Anlage 2 zum BauGB definierten Kriterienkataloges zu erfolgen.

Der Bebauungsplan Nr. 161 „Gerhart-Hauptmann-Straße“ wird voraussichtlich eine nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> ermöglichen (siehe Pkt. 7.7 Planstatistik). Somit war gemäß den Anforderungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls im Planverfahren durchzuführen. Die Prüfung ergab, dass der Bebauungsplan Nr. 161 „Gerhart-Hauptmann-Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann (siehe Anhang 1).

#### **3.2 Aufstellungsverfahren**

##### **Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Nach § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnten, sind jedoch von der Planung unterrichtet worden, da möglichst frühzeitig alle Anregungen und Hinweise in die Planung einfließen sollen. Die Nachbargemeinden wurden ebenfalls an der Planung beteiligt.

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Nach § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Um die Öffentlichkeit jedoch möglichst frühzeitig über die Planungsabsichten zu informieren und ihr die Möglichkeit zu bieten, sich frühzeitig zu der Planung zu äußern, wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die frühzeitige Vorentwurfsauslegung fand vom 21.07.2020 bis 17.08.2020 statt. Die Unterrichtung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand parallel statt. Die öffentliche Auslegung wurde in der Tagespresse („Pinneberger Tagesblatt“ und „Hamburger Abendblatt“) am 30.05.2022 angekündigt. Plakate zur Information über Zeitraum und Möglichkeiten der Einsichtnahme sowie Abgabe von Stellungnahmen wurden im Plangebiet und der näheren Umgebung im Vorwege aufgestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Auslegung und frühzeitigen TöB-Beteiligung wurden drei Vorentwurfsvarianten vorgestellt, die unter Berücksichtigung der oben genannten Ziele mögliche Entwicklungen im Plangebiet darstellen. Die Konzeptvarianten sollten der Öffentlichkeit (Anwohnern / Grundstücksbesitzern) die möglichen Veränderungen des Plangebiets darstellen.

- In der Vorentwurfsvariante 1 wurden Flächen im Plangebiet des B-Plans Nr. 161 „Gerhart-Hauptmann-Straße“ eingetragen, die eine potenzielle Möglichkeit der Nachverdichtung durch eine rückwärtige Bebauung in zusätzlichen Baufenstern bieten. Ebenfalls wurden anhand von Baufenstern die Flächen für ggf. Bestandserweiterungen eingetragen. Der Fokus lag in dieser Entwurfsvariante hauptsächlich auf der Möglichkeit der Realisierung von Nachverdichtung.
- In der Vorentwurfsvariante 2 wurden anhand von Baufenstern ausschließlich Flächen für Bestandserweiterungen dargestellt. Den Anwohnern / Grundstücksbesitzern ist die Möglichkeit geboten worden, vorhandene Bestandsgebäude zu vergrößern oder aufzustocken. Dies könnte entweder mit Geschosserweiterung oder Anbau am Bestandsgebäude realisiert werden. Das vorrangige Ziel in der Entwurfsvariante 2, war die Erhaltung des grüngen Gebietscharakters und die Erhaltung von zusammenhängenden größeren Freiflächen.
- Die Vorentwurfsvariante 3 war eine Detail-Änderung, die als Ausschnitt dargestellt wurde. In dieser Variante wurde die Möglichkeit der Nachverdichtung anhand einer rückwärtigen Bebauung in nur einem zusätzlichen Baufenster in der Gerhart-Hauptmann-Straße dargestellt. Die ggf. Bestandserweiterung im übrigen Plangebiet blieben

wie in der Variante 2. Die Variante 3 bot somit eine nur eingeschränkte lokale Möglichkeit der Nachverdichtung bei ansonsten wesentlicher Erhaltung der Grünflächen.

Nach Abschluss der frühzeitigen Vor-Entwurfsauslegung und Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplans, wurden die eingegangenen-Stellungnahmen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange zusammengefasst und ausgewertet. Die Abwägung der Stellungnahmen bildete die Grundlage für die Entwurfs-Version des Bebauungsplans.

#### **Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Nach Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und einer stadtplanerischen Aufarbeitung wurde eine aktualisierte Version 1 mit modifizierten Möglichkeiten zur Nachverdichtung zum Entwurf weiterentwickelt. Belange des Umwelt- und Nachbarschutzes waren dabei von besonderer Bedeutung.

In der Entwurfsversion des Bebauungsplans wurden durch entsprechende Baufenster Nachverdichtungsmöglichkeiten durch Neubauten, Ersatzbauten oder Erweiterung des Bestandes geschaffen. Hierzu wurden im rückwärtigen Bereich des Großen Reitweg und der Gerhart-Hauptmann-Straße neue Baufenster als Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen. Anders als in den vorherigen Vorentwurfsvarianten, wurde im Entwurf eine geringere Fläche für die Möglichkeit der Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke vorgesehen. Das Ziel der „Erhaltung des grüingeprägten Gebietscharakters“ wurde dadurch noch expliziter beachtet.

Nach Auswertung der frühzeitigen Beteiligungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Daraus wurden Empfehlungen zum passiven Lärmschutz insbesondere für die an den Thesdorfer Weg angrenzenden Grundstücke in die Planunterlagen übernommen. Zudem wurde eine Faunistische Potenzialabschätzung und Artenschutzuntersuchung bzw. eine angefertigt (Siehe Anhang 3).

Ortsbildprägende und andere zum Erhalt bestimmte Bäume wurden im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Anhang 4: Baumplan und -liste).

Die Entwurfsauslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 13.06. bis zum 14.07.2022 im Rahmen eines einmonatigen Aushangs in der Verwaltung sowie online auf der Internetseite der Stadt Pinneberg.

Die Unterrichtung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand parallel statt. Die Termine wurden in der Tagespresse (Pinneberger Tageblatt

und Hamburger Abendblatt) am 30.05.2022 angekündigt. Plakate zur Information über Zeitraum und Möglichkeiten der Einsichtnahme sowie Abgabe von Stellungnahmen wurden im Plangebiet und der näheren Umgebung im Vorwege aufgestellt.

#### **Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB**

Nach Auswertung der im Rahmen der Entwurfsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und einer stadtplanerischen Aufarbeitung wurden die Planunterlagen erneut überarbeitet, so dass eine erneute Auslegung und TöB-Beteiligung durchgeführt werden musste. Dabei sollten Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

Die erneute Entwurfs-Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 16.01.2023 bis zum 16.02.2023 im Rahmen eines einmonatigen Aushangs in der Verwaltung sowie online auf der Internetseite der Stadt Pinneberg.

Die Unterrichtung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand parallel statt. Die Termine wurden in der Tagespresse (Pinneberger Tageblatt und Hamburger Abendblatt) am 09.01.2023 angekündigt. Plakate zur Information über Zeitraum und Möglichkeiten der Einsichtnahme sowie Abgabe von Stellungnahmen wurden im Plangebiet und der näheren Umgebung im Vorwege aufgestellt.

Die Auswertung der Stellungnahmen hat dazu geführt, dass vor allem die Baugrenzen in den Teilgebieten WA 1, WA 9 und WA 11 geändert wurden.

#### **4. Entwicklung aus übergeordneten Planungen**

##### **4.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Pinneberg in der Fassung von 2014 stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar.

Zur Umsetzung der Planungsziele zur Steuerung einer möglichen Nachverdichtung sowie der Sicherung von Freiflächen sollen im Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt werden. Somit wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

## **4.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan in der Fassung von 2000 einschließlich der Teilfortschreibung des Landschaftsplans (2014) stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche dar. Somit bedarf es keiner Anpassung des Landschaftsplanes entsprechend § 9 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. einer Fortschreibung gem. § 9 Abs. 6 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG).

## **5. Ausgangssituation**

### **5.1 Geltendes Planungsrecht**

Für das Plangebiet existierte bislang kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben wurde bisher gemäß § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ beurteilt.

### **5.2 Städtebaulicher Bestand**

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 161 „Gerhart–Hauptmann–Straße“ ist geprägt durch eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, die überwiegend ab den 1950er Jahren entstanden sind. Das Gebiet zeichnet sich durch relativ große Grundstücke aus. Eine rückwärtige Bebauung auf privaten Grundstücken ist im gesamten Plangebiet gegenwärtig nicht vorhanden.

Entlang der Südseite des Bebauungsplan Nr. 161 „Gerhart–Hauptmann–Straße“ zum Theodorfer Weg befinden sich ein- und zweigeschossige Gebäude. Im westlichen Bereich des Plangebiets, in der Manfred–von–Richthofen–Straße, ist das Bild hauptsächlich durch eingeschossige Gebäude geprägt. An der Manfred–von–Richthofen–Straße befinden sich bereits Mehrfamilienhäuser.

Im mittleren Bereich des Plangebietes befinden sich die Theodor–Storm–Straße, die Gerhart–Hauptmann–Straße und die Fritz–Reuter–Straße. Entlang der Theodor–Strom–Straße wurden zweigeschossige Reihenhäuser gebaut. Die Gerhart–Hauptmann–Straße ist durch zweigeschossige Doppelhäuser mit großen Grünflächen geprägt und in der Fritz–Reuter–Straße sind ein- bis zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser realisiert worden.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets befinden sich in der Albert–Schweitzer–Straße Doppel- und Einzelhäuser mit ein bis zwei Geschossen. Im nördlichen Bereich des Plangebiets sind großzügige Grundstücke im Großen Reitweg mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut.

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 161 „Gerhart–Hauptmann–Straße“ ist der Großteil aller Bebauungen hauptsächlich in den 1950/60er Jahren realisiert worden.

### **5.3 Erschließung**

#### **Kfz-Erschließung**

Das Plangebiet ist bebautes Bestandsgebiet und verkehrstechnisch voll erschlossen. Die Manfred-von-Richthofen-Straße und der Große Reitweg binden das Plangebiet an das örtliche Verkehrsnetz an.

Südlich grenzt das Plangebiet an den durch hohes Verkehrsaufkommen geprägten Thesdorfer Weg an, über den das Plangebiet an das überörtliche Straßennetz angeschlossen wird. Die Theodor-Strom-Straße, Gerhart-Hauptmann-Straße, Fritz-Reuter-Straße und die Albert-Schweitzer-Straße erschließen das innenliegende Gebiet.

#### **Anbindung öffentlicher Personennahverkehr**

Am Thesdorfer Weg befindet sich die Bushaltestelle Großer Reitweg mit der Buslinie 285. Das Plangebiet ist weiterhin über die fußläufig erreichbare Bushaltestelle An der Raa mit der Buslinie 285 an das ÖPNV-Netz angebunden. Des Weiteren befindet sich am Thesdorfer Weg die S-Bahn-Station Thesdorf, die fußläufig in circa 13 bis 15 Minuten östlich gelegen vom Plangebiet zu erreichen ist.

#### **Fuß- und Radwegeerschließung**

Alle Straßen im Plangebiet haben separate Fußwege, die innenliegenden Straßen teilweise nur einseitig. Im Thesdorfer Weg ist ein separater benutzungspflichtiger Radweg vorhanden.

### **5.4 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist ein bebautes und erschlossenes Gebiet. Laut Leitungsauskunft der Stadtwerke Pinneberg sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Abwasser und Niederschlagswasser werden im Trennsystem abgeleitet. Abwasser und Niederschlagswasser werden im Trennsystem abgeleitet.

### **5.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

Im Plangebiet sollen Grün- und Freiflächen gesichert werden. Die Grün- und Freiflächen liegen auf den Privatgrundstücken im vorderen sowie im rückwärtigen Bereich und werden zumeist als private Gärten genutzt. Vor allem die Grundstücke entlang Großer Reitweg sind teilweise sehr tief und haben derzeit im rückwärtigen Bereich große zusammenhängende Grünflächen.

Das Gebiet ist am Thesdorfer Weg und an der Albert–Schweitzer–Straße durch alleeartigen Baumbestand geprägt. Des Weiteren befinden sich entlang des Thesdorfer Wegs lineare Flächen mit Knickstruktur. Die Privatgrundstücke weisen einen hohen Anteil an Grünflächen auf und in den nachbarlichen Grenzbereichen befindet sich zum Teil dichter Strauch- und Baumbestand. Der grüingeprägte Charakter ist ein wesentliches Merkmal und eine Qualität des Gebietes, die bewahrt werden soll.

Entlang der Straßen im Plangebiet befindet sich teilweise ortsbildprägender Baumbestand. Auch auf den Privatgrundstücken ist z.T. alter Baumbestand vorhanden. In der Fritz–Reuter–Straße befindet sich ein Naturdenkmal (Mammutbaum). Der Baumbestand und die vorhandenen Grünstrukturen wurden im Laufe des Planverfahrens detailliert aufgenommen und bewertet, damit eine Bestimmung der Bestände erfolgen konnte. Daraufhin erfolgte die Auswahl der zum Erhalt festgesetzten Bäume.

## **6. Städtebauliches Konzept und Planinhalt (Begründung und Abwägung)**

Mit dem Bebauungsplan soll eine mögliche Nachverdichtung gesteuert sowie die Erhaltung von Freiflächen gesichert werden. Der aufgelockerte und grüingeprägte Charakter des Plangebiets soll erhalten bleiben. Dabei wird der Baubestand im Plangebiet in seiner Form gesichert. Im Falle einer Nachverdichtung soll sich diese in den vorhandenen Gebietscharakter einfügen.

Im Bereich zwischen Großer Reitweg und Gerhart-Hauptmann-Straße wird eine Nachverdichtung als städtebaulich verträglich erachtet. Im Bereich des Bebauungsplans wurden immer wieder Anfragen auf neue Bauvorhaben vorgebracht, durch die eine Nachverdichtung im Gebiet entstehen würde, insbesondere bzgl. rückwärtiger Bebauung auf den Grundstücken südlich Manfred-von-Richthofen-Straße und nördlich Gerhart-Hauptmann-Straße. Die Grundstücke südlich Großer Reitweg weisen eine entsprechende Größe und Tiefe auf, so dass durch Einzel- oder Doppelhäuser im rückwärtigen Bereich eine verträgliche Nachverdichtung erfolgen kann. Nachbarliche Belange sind durch die Anordnung eines Baufensters sowie der offenen Bauweise berücksichtigt. Insgesamt ist mit einer gemäßigten Nachverdichtung im privaten Rahmen zu rechnen, die sich über einen langen Zeitraum hinziehen kann. Die Belastung der Nachbarschaft stellt sich insofern entsprechend einer üblichen Wohnlage in einem vorstädtischen Siedlungsgebiet dar.

In der Vorentwurfsauslegung sind drei Vor-Entwurfsvarianten vorgestellt worden, von denen eine Variante zur Entwurfsauslegung ausgearbeitet wurde. Nach Auswertung der im Rahmen

der TöB- sowie Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und einer stadtplanerischen Aufarbeitung, ist für die erneute Auslegung eine Version des Entwurfs mit modifizierten Möglichkeiten zur Nachverdichtung weiterentwickelt worden.

Die Anordnung / Optimierung der Baufenster sowohl für den Bestand, als auch für Nachverdichtung zeichneten den erneut ausgelegten Entwurf aus. Im Vergleich zu den vorherigen Entwurfsvarianten, sind noch Optimierungen an den Baufenstern in den Teilgebieten WA 1, WA 9 und WA 11 vorgenommen worden.

Im Rahmen der erneuten Auslegung, wurden folgende Änderungen getroffen.

- Im WA 1 wurde die Bemaßung und die Anordnung der Baufenster angepasst. Anhand dieser Änderung, wird eine optimierte Aunutzung der Flächen ermöglicht.
- Die Firsthöhe, ist nach Prüfung auf 9 Meter erhöht worden und bietet eine bessere Möglichkeit bei eventuellen Dacherneuerungen.
- Die Albert-Schweitzer-Straße wurde aus verkehrsplanerischer Sicht als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.
- Nördlich im Bebauungsplan (WA 11) wurde ein Baufenster auf Flurstücken gleichen Eigentümers erweitert, so dass eine optimierte Ausnutzung der Grundstücksfläche als Nachverdichtung stattfinden kann.
- Im Teilgebiet des WA 9 wurde je Flurstück ein einzelnes Baufenster eingezeichnet und dem Bestand sowie der örtlichen Gegebenheit angepasst. Ein wichtiger Aspekt bei der Anordnung der Baugrenzen, sind die (zum Erhalt festgesetzten Bäume / Kronenbereich der Bäume), wodurch die Erweiterung des Bestandes teilweise eingeschränkt wird. Anhand dieser Änderung, wird die Flächenausnutzung optimiert und erhaltenswerte Bäume gesichert.

Die im obigen Textteil genannten Änderungen verstärken das Ziel „den Grüngprägten Charakters“ im Plangebiet zu erhalten.

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das gesamte Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, da dort aufgrund der Lage im Stadtgebiet auch nicht störende handwerkliche oder gewerbliche Nutzungen vorstellbar sind.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ sowie „Beherbergungsgewerbe“ sind nicht zulässig. Die ausgeschlossenen Nutzungen werden für das Bestandsgebiet als städtebaulich unverträglich eingestuft.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die sich an der aufgelockerten Bebauung im Bestand orientiert.

Für die Wohngebiete wird dem vorhandenen Bestand entsprechend eine max. GRZ zwischen 0,25 und 0,35 festgesetzt werden. Moderate Erweiterungsmöglichkeiten für den Bestand wurden bei den GRZ-Festsetzungen berücksichtigt.

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung wird die Anzahl der Vollgeschosse weitestgehend auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt werden, ebenfalls dem vorhandenen Bestand entsprechend. In Gebieten mit zulässiger Zweigeschossigkeit soll die Errichtung von Staffelgeschossen über dem zweiten Vollgeschoss nicht zulässig sein, damit nicht der äußere Eindruck einer Dreigeschossigkeit entstehen kann. Der Ausbau eines Dachgeschosses wäre hingegen möglich. In Gebieten mit zulässiger Eingeschossigkeit soll sowohl der Ausbau eines Dachgeschosses als auch die Errichtung eines Staffelgeschosses möglich sein.

Firsthöhenbegrenzungen orientieren sich am Bestand und sind mit 7 Meter (WA 5), 8 Meter (WA 9), sowie 9 Meter (WA 1, WA 3, WA 4, WA 6, WA 7, WA 8, WA 10 und WA 11) festgesetzt, um eine Überhöhung einzelner Gebäude zu vermeiden.

Die Zahl der Wohneinheiten (WE) hat Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung sowie den Bedarf an technischer und sozialer Infrastruktur und wird als Steuerungsmöglichkeit in ihrer Anzahl beschränkt. In allen Teilgebieten, außer im WA 10 ist je Doppelhaushälfte oder Hausgruppenteil max. 1 WE zulässig, für Einzelhäuser max. 2 WE, ebenso im Falle einer Nachverdichtung des rückwärtigen Bereichs der Straße Großer Reitweg. Entlang der Manfred-von-Richthofen-Straße im WA 10 besteht eine bessere verkehrliche Erschließung als im innenliegenden Bereich, hier sind 4 WE je derzeitigem Grundstück städtebaulich vertretbar. Die Festsetzungen der WE helfen dabei, eine ausgewogene Mischung zwischen der angestrebten Nachverdichtung und der Wahrung des bisherigen Gebietscharakters zu schaffen.

## **6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Plangebiet befinden sich Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen. Die Festsetzungen zu der Bauweise richten sich nach den vorhandenen Gebäudearten sowie nach einer möglichen verträglichen Ergänzung im Bestand. Bei einer Nachverdichtung sind als Ergänzung nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig um eine aufgelockerte Bauungsstruktur zu sichern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) orientieren sich am Bestand und sind so ausgewiesen, dass künftige bauliche Erweiterungen sowohl als Nachverdichtung, als auch des Bestandes im moderaten Maß durchgeführt werden können.

Zwischen den jeweiligen Baufenstern verbleiben unbebaute Bereiche als private Gärten.

## **6.3 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen**

Die Anordnung von überdachten Stellplätzen, Carports und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO ist nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sowie in den seitlichen Gebäude-Abstandsflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Ausgenommen von dieser Regelung sind die notwendigen Zufahrten. Nicht-überdachte Stellplätze sind zusätzlich im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verfolgt, in dem die Stellplätze, Carports und Garagen den Hauptgebäuden zugeordnet werden und die Vorgärten weitestgehend von Carports und Garagen befreit bleiben.

Garagen, Carports und Nebenanlagen mit flachen bzw. flachgeneigten Dächern von weniger als 10° sind ab einer Grundfläche größer als 10 m<sup>2</sup> mit einer Dachbegrünung auszustatten, da diesbezüglich die Abflussgeschwindigkeit des Wassers verringert und ebenfalls die technische Umsetzung verbessert wird. Diese Festsetzung dient der Minimierung der anfallenden Regenwassermenge sowie der Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht nicht bei Dacherneuerung eines Bestandgebäudes.

## **6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Für eine gesicherte Erschließung von rückwärtigen Grundstücken, die nicht an eine Straßenverkehrsfläche angrenzen, sind Grundstücksstreifen für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Anlieger sowie Ver- und Entsorgungsunternehmen in einer Breite von mind. 3,0 m vorgesehen.

Die Lage dieses Grundstücksstreifens kann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens entgegen der zeichnerischen Festsetzung im Plan geändert werden, wenn die Regelungen gem. § 5 LBO Schleswig-Holstein (Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken) und nachbarlichen Belange sowie die DIN 14090 (Muster-Richtlinie über Flächen für Feuerwehr) eingehalten werden. Mit dieser Festsetzung soll die Erschließung von rückwärtigen Baufeldern auch bei eventueller Grundstücksteilung grundsätzlich gewährleistet werden. Die konkrete Lage eines GFL kann im Einzelfall der vorgesehenen Bauplanung angepasst werden, damit bei späteren Bauvorhaben diese der vorgesehenen Situation angepasst werden kann, ohne dass eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich wäre.

## **6.5 Festsetzungen zum Erhalt des Grünbestandes**

### **Zum Erhalt festgesetzte Bäume und Freiflächen**

Aufgrund der hohen Wertigkeit werden zur Sicherung, Pflege und Entwicklung der ökologischen Qualität des Gehölz- und Grünbestandes zum Erhalt bewertete Bäume mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt und wesentliche Grün- und Freiflächen von zukünftiger Bebauung freigehalten.

Im Bebauungsplan sind Bereiche von der Überbauung ausgenommen, die als zusammenhängende Grünflächen oder besondere Grünstrukturen erhalten bleiben sollen. Im Plangebiet befindet sich ein Naturdenkmal (Mammutbaum), welches entsprechend geschützt ist und ausgewiesen wird.

Eine Liste und ein Plan der zu erhaltenen Bäume befindet sich im Anhang zur Begründung.

### **Einfriedungen**

In Ausrichtung zu Verkehrsflächen hin sind als Einfriedungen nur Hecken und Strauchpflanzungen bis max. 1,5m Höhe zulässig. Zur Sicherung der Aufenthaltsattraktivität des Straßenraums sind Zäune oder Wände erst dahinter auf dem Grundstück in max. gleicher Höhe zulässig. Hecken spiegeln den Verlauf der Jahreszeiten und Vegetationsphasen wieder und beleben das Stadt- und Landschaftsbild. Des Weiteren schaffen sie eine Raumkante, lassen Sichtbeziehungen zu und werden nicht als völlig dicht und abschottend wahrgenommen.

### **Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sollen wasseraufnahmefähig verbleiben bzw. hergestellt werden sowie begrünt oder bepflanzt werden. Dies ist in § 8 Abs. 1(2) LBO S-H geregelt und wird zur Unterstützung von Maßnahmen zum Umweltschutz im Bebauungsplan durch Regelungen zur Flächen-Versiegelung bzw. –Gestaltung unterstützt.

Nicht überbaute Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Insbesondere geschlossene sogenannte Schotter- oder Kiesgärten oder sonstige undurchlässige Versiegelungen außerhalb bebauter oder befestigter Flächen sind nur zulässig, sofern sie einen Mindestflächenanteil von 75% Bepflanzung enthalten. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Befestigungen für Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze o.ä. nur zulässig, sofern sie in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.“ Versiegelungen auf den privaten Grundstücksflächen für Fahr- und Gehwege, Terrassen und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau der Oberflächen und der Tragschichten (z.B. großfugiges Pflaster, Schotterrasen oder Öko-Pflastersteine o.ä.) herzustellen, mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6. Auf die „DIN 14090“ (Muster Richtlinie über Flächen für Feuerwehr) hingewiesen.

Anhand dieser Maßnahmen soll verhindert werden, dass durch erhöhte Versiegelung negative Veränderungen des Kleinklimas entstehen. Zudem wird die Durchlässigkeit des Bodens und damit die Versickerung des Regenwassers zur Grundwasserbildung gewährleistet.

### **6.6 Umweltbericht**

Der Bebauungsplan Nr. 161 enthält eine nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige maximale Grundfläche von 25.564 m<sup>2</sup> (siehe 7.7 Planstatistik). Somit sind die Anforderungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB nicht gegeben. Demnach ist § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB anzuwenden und es ist eine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien durchzuführen.

Aufgrund der Darstellung des Sachverhaltes der Vorhabens- und Standortmerkmale des Bebauungsplanes Nr. 161 „Gerhart-Hauptmann-Straße“ in der Vorprüfung des Einzelfalls (siehe Anhang 1) sind auf die Nutzungen, Qualitäten und Schutzgüter am Standort und im Wirkungsbereich nach dem derzeitigen Kenntnisstand voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten.

Da die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG insgesamt ergibt, dass voraussichtlich keine relevanten Auswirkungen auf die Umwelt durch das Bebauungsplanverfahren zu erwarten sind, besteht keine Veranlassung eine förmliche UVP im Sinne des UVPG durchzuführen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

Die überschlägige Prüfung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien ergab ebenfalls keine erwartbaren erheblichen Beeinträchtigungen.

Der Bebauungsplan Nr. 161 „Gerhart-Hauptmann-Straße“ wird demnach in beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt.

Im Rahmen des Planverfahrens zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 161 werden jedoch neben Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft die Umweltbelange Artenschutz, Immissionsschutz und Bodenschutz/Altlasten noch besonders betrachtet.

### **6.7 Artenschutz-Gutachten**

Im Rahmen der Planaufstellung wurde eine faunistische Potenzialanalyse erstellt (Siehe Anhang 3). Im Plangebiet befinden sich Gehölz- und Brachflächen sowie bestehende Siedlungsflächen. Dabei ist zu prüfen, ob Arten, die nach § 7 (2) Nr. 13 u. 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders oder streng geschützt sind, von der Planung betroffen sein könnten. Daher wurde eine faunistische Potenzialanalyse für in Frage kommende Artengruppen unter besonderer Berücksichtigung gefährdeter und streng geschützter Arten angefertigt.

Die Potenzialanalyse ergibt das potenzielle Vorkommen einer Reihe von Brutvogelarten und weiteren Arten, die hier Nahrung suchen können. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass Fledermäuse potenzielle Quartiere in einigen Bäumen und Gebäuden haben können. Andere Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) können ausgeschlossen werden. Für die Arten, die nach den europäischen Richtlinien (FFH-RL, Anh. IV [Fledermäuse] und europ. Vogelarten) geschützt sind, wird eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen.

Die Potenzialanalyse kommt zum Ergebnis, dass im Untersuchungsgebiet vorkommende Brutvogelarten ausweichen können und die Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden wird. Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 (5) Satz 2 BNatSchG bleiben erhalten (Kap. 3.2).

Bei potenziell vorhandenen Fledermäusen sind potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht betroffen, wenn der eventuelle Verlust von potenziellen Quartieren in einzelnen Bäumen durch die Bereitstellung künstlicher Fledermauskasten kompensiert wird (Siehe Anhang 3). Unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Bebauungsplanes bzw. Vorhabens sind durch die Vorgaben des speziellen Artenschutzes nicht ersichtlich

## **6.8 Immissionsschutz**

### **6.8.1 Schallimmissionen**

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (siehe Anhang 2) wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt.

Die Hauptlärmquelle für das Plangebiet stellt der Thesdorfer Weg dar. Die Manfred-von-Richt-hofen-Straße sowie die Straße Großer Reitweg entfalten nur im unmittelbaren Nahbereich eine Wirkung. Die deutlich weiter entfernt verlaufende DB-Bahnstrecke 1220 wirkt zudem bedingt auf das Plangebiet ein. Im Nahbereich vom Thesdorfer Weg werden teilweise die Schwellen der Gesundheitsgefährdung nach geltender Rechtsauffassung überschritten. An der bestehenden Wohnbebauung entlang Thesdorfer Weg werden zudem die Schwellen der potenziellen Gesundheitsgefährdung laut eines Sondergutachten des Rates von Sachverständigen für Umweltfragen, Umwelt und Gesundheit (SRU) überschritten. Dies gilt auch für die zugeordneten Außenwohnbereiche.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden zwar am Tag in weiten Teilen des Plangebiets, in der Nacht jedoch selbst lärmabgewandt nicht für alle Wohngebäude eingehalten. Somit sind im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz vor Lärm abzuwägen.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind, gegenüber dem Verkehrslärm, entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan festgesetzt. Diese beziehen sich auf die Grundriss-Orientierung von Aufenthaltsräumen, die Ausrichtung und Gestaltung von Außenwohnbereichen, die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sowie das Vorsehen von schalldämmten Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer zum Schutz der Nachtruhe.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

### **6.9 Bodenschutz / Altlasten**

Zum Schutz des Bodens sind im Bebauungsplan Festsetzungen enthalten, die dazu dienen die Versiegelung einzugrenzen, die Versickerung von Regenwasser zu unterstützen und die natürliche Beschaffenheit der Bodenfläche zu erhalten. Das Erfordernis für besondere Maßnahmen zum Bodenmanagement (z.B. bei Bauvorhaben) ist aufgrund der nur vereinzelt und in relativ geringem Umfang zu erwartenden Neu- oder Ersatzbauten nicht ersichtlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) Kreis Pinneberg abgestimmt, ob ein Untersuchungsbedarf im Plangebiet aufgrund von altlastenverdächtigen Flächen besteht. Es wurden keine Anhaltspunkte für eine altlastenverdächtige Fläche im Gebiet ermittelt, für die weitere Untersuchungen erforderlich wären.

Trotzdem gilt generell, dass bei Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder Altablagerung deuten, der Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg umgehend zu informieren ist. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger / verunreinigter Bodenaushub bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container zu schützen.

#### **6.10 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBauO)**

Festsetzungen zur Gestaltung von Baukörpern orientieren sich weitestgehend am vorhandenen Bestand im Plangebiet, z.B. Außenwandmaterialien und Dachmaterialien. Als Außenwandmaterialien sind Putz und Klinker zulässig, Dächer in Form von Ziegeldachsteinen oder begrüntem Aufbau zulässig.

Im Sinne des Klimaschutzes und der Reduzierung von Regenwasserabfluss sollen Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° mit einer Dachbegrünung ausgestattet werden. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht nicht bei Dacherneuerungen eines Bestandsgebäudes.

Eine Gebäudehöhenbegrenzung wird festgesetzt um eine Überhöhung einzelner Gebäude zu vermeiden. Die Firsthöhenbegrenzung orientiert sich an der Höhe der vorhandenen Gebäude. Große Geländeunterschiede sind im Gebiet nicht vorhanden. Die maximale Gebäudehöhe wird in Bezug zur mittleren Höhe der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße bzw. privaten Erschließungsstraße festgesetzt um eine gemeinsame Höhenentwicklung in der Nachbarschaft zu erreichen.

Anlagen zum Satellitenempfang (Satellitenschüsseln) sind auf Dachflächen nur zulässig, wenn sie von der dazugehörigen Erschließungsfläche/Straßenverkehrsfläche nicht sichtbar sind. Hiermit wird eine Beeinträchtigung des Straßenbildes durch Satellitenschüsseln vermieden.

## **6.11 Nachrichtliche Übernahmen**

### **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

### **Archäologisches Interessengebiet**

Das Plangebiet befindet sich komplett in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) muss daher jeder, der Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitteilen. Diese 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 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

## **6.12 Hinweise**

In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 u.3 BNatSchG).

Bei Bautätigkeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Hinsichtlich von Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3 und das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Ausgabe 2013 zu beachten.

Im Vorfeld von Abrissmaßnahmen und Baumfällungen ist die Prüfung möglicher Verbote nach § 44 BNatSchG erforderlich (z.B. potenzielle Lebensräume von Vögeln oder Fledermäusen auf und in Gebäuden und Bäumen).

Auf die „DIN 14090“ (Flächen für Feuerwehr auf Grundstücken), „Arbeitsblatt 405“ (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) Deutscher Verein des Gas- Wasserfaches (DVGW) wird hingewiesen.

#### Hinweise zum Bodenmanagement:

Vor der Verwertung der vorhandenen Bodenmaterialien ist das Gefährdungspotential bezogen auf die Schutzgüter nach § 2 Abs. 1 AbfG insbesondere die Gesundheit des Menschen sowie Boden, Wasser und Luft, festzustellen.

- Der Oberboden ist nach Analytik hinsichtlich Eignung einer landwirtschaftlichen Folgenutzung zuzuführen und kann bei entsprechender Eignung im Erschließungsgebiet wieder für Grünflächen und für Verwallungen o.ä. verwendet werden.
- Der ungeeignete Boden für den Straßenunterbau und für die Nutzflächen ist zu lösen, auszukoffern und abzutransportieren und an anderen Stellen nach entsprechender Analyse ggf. wieder zur Verfüllung von Bodenentnahmestellen o.ä. zu nutzen.
- Die Bodenmaterialien für Straßenunterbau und Nutzflächen müssen besondere Qualitätsanforderungen besitzen und müssen aus Kieswerken/-gruben antransportiert werden.
- Die Bodenmassen aus dem Grabenaushub des Kanalbaus sollten nach Möglichkeit für die Wiederfüllung der Rohrgräben verwendet werden. Der überschüssige Boden wäre abzufahren.
- Zu entfernende Straßenbefestigungen einschließlich des Unterbaus sind zu recyceln und ggf. einer Wiederverwendung im Straßenbau (z.B. als Baustraße oder Wegebefestigung) zuzuführen.
- Sollten sich Erkenntnisse während der Bauzeit oder bereits schon früher ergeben, dass Bodenkontaminationen vorliegen, sind die entsprechenden Kriterien für eine Abfallbeseitigung zu beachten.

#### Hinweis zum Schutz von nachtaktiven, fliegenden Insekten:

Für den Schutz von nachtaktiven, fliegenden Insekten ist eine Außenbeleuchtung vorzusehen, die das Orientierungsvermögen dieser Tiergruppe nicht beeinträchtigt. Aus diesem Grunde sind für den Geltungsbereich des B-Plans LED-Lampen als Außenbeleuchtung vorzusehen. Dies begründet sich auch aus der Ortsrandlage und der bisherigen Nutzung der Fläche als Nahrungshabitat für Fledermäuse und Vögel. Diese Beleuchtung ist aus klimatischer Sicht ebenso energetisch umweltverträglich. Es handelt sich bei diesem Kunstlicht um eine umweltverträgliche, modernisierte Stadtbeleuchtung, die dazu beiträgt, dass klimaschädliches Kohlenmonoxid vermieden wird und gleichzeitig die Licht- und Aufenthaltsqualität für Flora, Fauna und den Menschen verbessert.

Mit dem Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland vom 18.08.2021 wurde im BNatSchG der § 41a (Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen) eingefügt. Diese Änderung tritt zukünftig in Kraft. Nach § 41 a BNatSchG sind „neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind.“

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Verkehr**

- Da es sich um ein verkehrlich gut erschlossenes Gebiet handelt und die Nachverdichtung nur in bestimmten Bereichen und dann auch nur mit beschränkter Wohneinheitenanzahl zulässig sein soll, wobei zu erwarten ist, dass sie über einen längeren Zeitraum umgesetzt werden, werden Auswirkungen auf den Verkehr in Form von erhöhtem Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten sein. Das vorhandene Straßennetz kann die zu erwartende Verkehrszunahme aufnehmen ohne dass Ausbauten erforderlich wären. Die der Albert-Schweitzer-Straße ist aus verkehrsplanerischer Sicht als Verkehrsberuhigte Straße ausgewiesen.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

Das Gebiet ist an die vorhandenen Netze der städtischen Ver- und Entsorgung angeschlossen. Im Fall der Realisierung einer rückwärtigen Bebauung, müssten für die neu hinzukommenden Gebäude von privater Seite die notwendigen Hausanschlüsse hergestellt werden. Für den Anschluss an die städtischen Netze sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden (Wasser, Elektrizität und Gas sowie die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser). Die gesamte Ver- und Entsorgung wird von den Stadtwerken bzw. vom Abwasserbetrieb Pinneberg betrieben.

Die Müllentsorgung liegt in der Verantwortung der Kreisverwaltung Pinneberg. Die Anlieger in den zweiten Bebauungsreihen, müssten die Müllbehälter zur Leerung an die Straßenverkehrsfläche stellen.

### **7.2.1 Entwässerung - Oberflächenentwässerung**

Das anfallende Oberflächenwasser wird getrennt vom Schmutzwasser über das vorhandene Netz abgeleitet. Im Sinne des Klimaschutzes und der Reduzierung von Regenwasserabfluss sollen Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° als Gründach erstellt werden. Ebenfalls wird die technische Umsetzung verbessert.

### **7.2.2 Entwässerung – Schmutzwasserableitung**

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Netze der städtischen Ver- und Entsorgung angeschlossen. Lediglich bei Realisierung von neuen Gebäuden müssten die Hausanschlüsse an die Schmutzwasserableitung neu angeschlossen werden.

### **7.3 Erneuerbare Energien**

Zur Thematik der Energieerzeugung und Energieeinsparung werden Hinweise hinsichtlich des Einsatzes von regenerativer Energie getroffen, sodass der jeweils aktuelle Stand der Gesetzeslage sowie der technischen Entwicklung berücksichtigt wird. Anlagen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien (z.B. Photovoltaik) sollen generell zulässig sein.

### **7.4 Soziale Infrastruktur**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans würde die Möglichkeit zur Nachverdichtung bestehen und die Schaffung neuen Wohnraums (ca. 20 bis 30 zusätzliche Wohneinheiten bei max. 2 WE je Gebäude). Eine Auswirkung auf die Veränderung der sozialen Infrastruktur im Vergleich zur vorhandenen Situation wird aufgrund der Entwicklung über einen längeren Zeitraum jedoch nicht erwartet.

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich die Grund- und Gemeinschaftsschule in der Richard-Köhn-Str und die Theodor-Heuss-Schule an der Datumer Chaussee.

Kitas im direkten Umfeld sind der Nachbarschaftskindergarten an der Wittekstraße, Zwergentreff e. V. am Kleinen Reitweg und Vorschulkindergarten Püñktchens am Quellenweg.

Öffentliche Spielplätze sind im Plangebiet nicht vorhanden, da keine öffentlichen Grünflächen im Plangebiet zur Verfügung. Spielplätze in der Nähe wären der Spielplatz Diesterwegstraße, BVE Spielplatz Hellenkamp, Spielplatz An der Eiche und der Spielplatz Eggerstedter Weg. stehen.

**7.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

Negative Auswirkungen der Planung auf Natur, Landschaft und Umwelt werden durch entsprechende Maßnahmen und Festsetzungen möglichst vermieden bzw. minimiert oder ausgeglichen.

Die Flächenversiegelung wird durch das Ausweisen von definierten Baufenstern begrenzt sowie durch die Festsetzung einer dem Bestand entsprechenden max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ). Zudem sind Festsetzungen zu wasser- und luftdurchlässigem Aufbau von begeh- oder befahrbaren Flächen enthalten.

Zur Bewahrung der grünteprägtten Siedlungsstruktur werden Flächen von der Überbauung freigehalten und Gehölze zum Erhalt festgesetzt. In Ausrichtung zu Verkehrsflächen hin sind als Einfriedungen nur Hecken und Strauchpflanzungen zulässig.

Im Sinne des Klimaschutzes und der Reduzierung von Regenwasserabfluss sind Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° als Gründach zu erstellen.

Unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Bebauungsplanes bzw. Vorhabens sind durch die Vorgaben des speziellen Artenschutzrechtes nicht ersichtlich.

**7.6 Planungsbedingte Kosten**

Im Rahmen des Planverfahrens entstanden Kosten für die Erstellung der schalltechnischen Untersuchung (€ 3.248,00), sowie für die Artenschutzrechtlichen Untersuchungen (€ 5.331,20)

**7.7 Planstatistik****B-Plan Nr.161: Nachverdichtung und Erweiterung im Bestand**

<b>Teilgebiete B Plan Nr. 161 „Gerhart-Hauptmann-Straße</b>	<b>Größe</b>	<b>zulässige max. GRZ</b>	<b>Überbaubare Fläche GR</b>
<b>Teilgebiet 1 (WA)</b>	ca. 8.323 m <sup>2</sup>	0,25	ca. 2.081 m <sup>2</sup>
<b>Teilgebiet 2 (WA)</b>	ca. 4.971 m <sup>2</sup>	0,3	ca. 1.491 m <sup>2</sup>
<b>Teilgebiet 3 (WA)</b>	ca. 8.735 m <sup>2</sup>	0,25	ca. 2.184 m <sup>2</sup>
<b>Teilgebiet 4 (WA)</b>	ca. 1.815 m <sup>2</sup>	0,3	ca. 545 m <sup>2</sup>
<b>Teilgebiet 5 (WA)</b>	ca. 6.575 m <sup>2</sup>	0,3	ca. 1.973 m <sup>2</sup>
<b>Teilgebiet 6 (WA)</b>	ca. 2.985 m <sup>2</sup>	0,35	ca. 1.045 m <sup>2</sup>
<b>Teilgebiet 7 (WA)</b>	ca. 9.046 m <sup>2</sup>	0,3	ca. 2.713 m <sup>2</sup>

<b>Teilgebiet 8 (WA)</b>	ca. 3.806 m <sup>2</sup>	0,35	ca. 1.332 m <sup>2</sup>
<b>Teilgebiet 9 (WA)</b>	ca. 8.801 m <sup>2</sup>	0,3	ca. 2.640 m <sup>2</sup>
<b>Teilgebiet 10 (WA)</b>	ca. 8.398 m <sup>2</sup>	0,3	ca. 2.519 m <sup>2</sup>
<b>Teilgebiet 11 (WA)</b>	ca. 22.310 m <sup>2</sup>	0,25	ca. 5.578 m <sup>2</sup>
<b>Teilgebiet 12 (WA)</b>	ca. 4.882 m <sup>2</sup>	0,3	ca. 1.465
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 90.647 m<sup>2</sup></b>		<b>ca. 25.564 m<sup>2</sup></b>

Pinneberg, den 08.02.24



*[Handwritten Signature]*  
 Stadt Pinneberg  
 (Bürgermeister)