

# **Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) und aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Stand: 01.07.2016

## **Auftragnehmer und Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Volker Rathje  
M.Sc. Leevke Heeschen

## **Umweltbericht**

EGL Entwicklung und Gestaltung von Landschaft  
Dipl.-Ing. Sabine Schwirzer  
Unzerstraße 1-3  
22767 Hamburg

# Inhalt:

<b>1.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange .....</b>	<b>4</b>
1.1.	Innenministerium des Landes Schleswig Holstein, Staatskanzlei, Landesplanungsbehörde .....	4
1.2.	Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein .....	4
1.3.	Landesamt für Bergbau und Geologie.....	6
1.4.	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S.-H., Untere Forstbehörde, Außenstelle Mitte .....	6
1.5.	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S.-H., Abteilung Technischer Umweltschutz Außenstelle Südwest.....	7
1.6.	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein .....	19
1.7.	Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt.....	22
1.8.	Stadtwerke Pinneberg GmbH .....	29
1.9.	Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein.....	30
1.10.	Handwerkskammer Lübeck .....	30
1.11.	IHK zu Kiel .....	30
1.12.	azv Südholstein .....	31
1.13.	SVG Südwestholstein ÖPNV-Verwaltungsgemeinschaft.....	33
1.14.	Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein GmbH.....	33
1.15.	Hamburger Verkehrsverbund GmbH .....	34
1.16.	Deutsche Telekom Technik GmbH.....	34
1.17.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH .....	35
1.18.	BUND-Landesverband SH.....	36
1.19.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr .....	37
<b>2.</b>	<b>Private .....</b>	<b>39</b>
2.1.	Bürger 1: Anwohner Elmshorner Straße .....	39
2.2.	Bürger 2: Über Kanzlei an der Kunsthalle v. Echenberg Junker Rechtsanwälte, Eigentümer eines Grundstücks im Geltungsbereich .....	43
2.3.	Bürger 3: Anwohner Osterloher Weg.....	43
2.4.	Bürger 4: Anwohner Kornkamp.....	47

2.5.	Bürger 5: Eigentümergeinschaft Osterloher Weg / Elmshorner Str. ....	47
2.6.	Bürger 6: Anwohner Osterloher Weg.....	49
2.7.	Bürger 7: Anwohner Osterloher Weg.....	51
2.8.	Bürger 8: Anwohner Osterloher Weg.....	52
2.9.	Bürger 9: Anwohner Kornkamp.....	53
2.10.	Bürger 10: Über Oberthür & Partner Immobilien- und Baurechtskanzlei.....	54
2.11.	Bürger 11: Anwohner Elmshorner Straße .....	66

**Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken geäußert (auf Abdruck wurde daher verzichtet):**

- TenneT TSO GmbH
- Stadt Schenefeld, Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt, Fachdienst Planen und Umwelt
- Gemeinde Borstel-Hohenraden
- Gemeinden Kummerfeld, Prisdorf und Tangstedt
- Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
- Kriminalpräventiver Rat Stadt Pinneberg

# 1. Träger öffentlicher Belange

## 1.1. Innenministerium des Landes Schleswig Holstein, Staatskanzlei, Landesplanungsbehörde 22.03.2016

Die Stadt Pinneberg beabsichtigt, in dem ca. 37,4 ha großen Gebiet "Ossenpadd" allgemeine Wohngebiete und gewerbliche Bauflächen festzusetzen. Der Bebauungsplan Nr. 99 entwickelt sich grundsätzlich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pinneberg.

Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt) (Fortbeschreibung 1998).

Es wird bestätigt, dass gegen die o. g. Bauleitplanung der Stadt Pinneberg keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

## 1.2. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein 13.04.2016

Gegen den Bebauungsplan Nr. 99 der Stadt Pinneberg bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht nur dann keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Bauliche Veränderungen an der Bundesautobahn 23 sind nicht vorgesehen und werden – falls erforderlich - mit dem Landesbetrieb Straßenbau

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>1. Alle baulichen Veränderungen an der Bundesautobahn 23 (BAB 23) sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH). Niederlassung Itzehoe abzustimmen. Außerdem dürfen für den Straßenbaulastträger der Bundesstraße keine zusätzlichen Kosten entstehen.</p>	<p>und Verkehr Schleswig-Holstein abgestimmt.</p>
<p>2. Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. S.1206) dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 40 m von der BAB 23. gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.</p> <p>Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung darzustellen. Im Übrigen bedürfen gemäß § 9 (2) FStrG Baugenehmigungen für bauliche Anlagen längs der BAB 23 in einer Entfernung bis zu 100 m. gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde.</p> <p>Vorhandene Gebäude genießen Bestandsschutz.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Anbauverbotszone wird als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung übernommen.</p> <p>Ebenfalls wird die Anbaubeschränkungszone von 100 m zur BAB 23 in die Planzeichnung übernommen und der Hinweis gegeben, dass alle Baugenehmigungen für baulichen Anlagen bis zu einer Entfernung von 100 m zur BAB 23 gemäß § 9 (2) FStrG der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde bedürfen.</p>
<p>3. Bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen ist die zu erwartende Verkehrsmenge auf der BAB 23 zu berücksichtigen und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen zu schützen.</p> <p>Immissionsschutz kann von den Baulastträgern der Straßen des überörtlichen Verkehrs nicht gefordert werden.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Im weiteren Verfahren werden Schallschutzmaßnahmen geprüft und entwickelt. Auch die zu erwartenden Verkehrsmengen auf der BAB werden hierbei berücksichtigt.</p>
<p>Hinweis</p> <p>Bei zunehmender Nutzung des Gewerbegebietes unter Mitbenutzung des im Norden des Gewerbegebietes der Nachbargemeinde Kummerfeld durch eine mögliche Verlängerung der Stichstraße in das Gewerbegebiet Kummerfeld ist die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Westumge-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Variante 1 wird im weiteren Planverfahren nicht weiter verfolgt.</p>

## Stellungnahme

## Abwägungsvorschlag

hung/Bebauungsplan Nr. 99 anhand eines erweiterten Verkehrsgutachtens erneut nachzuweisen.

In der Variante 2 werden die neu geplanten Wohngebietsflächen im rückwärtigen Bereich des Osterloher Weges und der Elmshorner Straße (Kreisstraße 21) über eine Stichstraße vom Osterloher Weg erschlossen. Bei einer geplanten zusätzlichen Anbindung der Stichstraße an die Elmshorner Straße ist die Leistungsfähigkeit der dann entstehenden neuen Einmündung Elmshorner Straße/Stichstraße ebenfalls anhand eines erweiterten Verkehrsgutachtens nachzuweisen.

Kenntnisnahme.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob eine zusätzliche Anbindung an die Elmshorner Straße notwendig ist. Gegebenenfalls wird dann ein erweitertes Verkehrsgutachten erstellt, welches die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Elmshorner Straße / Stichstraße nachweist.

### **1.3. Landesamt für Bergbau und Geologie 17.03.2016**

Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht Hannover wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

In dem o.g. Plangebiet befindet sich eine Erdgasleitung der HanseWerk AG.

Nach den geltenden Vorschriften ist bei Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten.

Es wird darum gebeten, sich mit der HanseWerk AG in Verbindung zu setzen und ggf. die zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Verlauf der Pipeline sowie der Schutzstreifen wird in der Planzeichnung gekennzeichnet.

### **1.4. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S.-H., Untere Forstbehörde, Außenstelle Mitte 06.04.2016**

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen forstbehördlicherseits keine Bedenken, wobei ich davon ausgehe, dass zu der sich am Nordrand des Plangeltungsbereichs befindlichen Pionierwaldfläche ein Waldabstand von 30 m eingehalten wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird ggf. eine Waldumwandlung beantragt.

**1.5. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume  
des Landes S.-H., Abteilung Technischer Umweltschutz  
Außenstelle Südwest  
21.03.2016**

Für die weitere Planung wird aus der Sicht des Immissionsschutzes folgende Stellungnahme abgegeben:

Zu erforderlichen Schalluntersuchungen

Für das Plangebiet, insbesondere die geplante Ausweisung einer Wohnbaufläche westlich entlang der Elmshorner Straße ist eine schalltechnische Untersuchung in Bezug auf Verkehrslärmimmissionen der Elmshorner Straße sowie der A 23 zur Vereinbarkeit mit den Richtwerten der DIN 18005 bzw. der 16 BImSchV erforderlich.

In dem B-Plan 96 wurde bereits eine Schalltechnische Untersuchung zum Straßenverkehr durchgeführt (Taubert & Ruhe GmbH Projekt Nr. 2000360 vom 01.10.2001). Es zeigte sich, dass die Werte der DIN 18005 sowie der 16. BImSchV nicht eingehalten werden konnten, es somit einer Abwägung durch die Stadt bedurfte und immissionsschutzrechtliche Festsetzungen erforderlich wurden; daher bedarf es auch für die jetzt anstehende Überplanung einer planungsrechtlichen Abwägung (städtebauliche Belange vor immissionsschutzrechtlichen Belange?).

Vor der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen sind zunächst aber aktive (z.B. Abrücken der Baugrenze - vorhandene Gebäude genießen hinsichtlich- Um- Erweiterungsbauten Bestandsschutz) zu prüfen.

Weiterhin sind die Auswirkungen der geplanten Westumgehung auf den Bereich Kornkamp mit zu berücksichtigen. Im damaligen B-Plan 96 war der außerhalb des Plangebietes gelegene Kornkamp mit einem Schallschutzwall versehen. Im aktuellen B-Plan 99 fehlt dieser. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen aus dem Planfeststellungsverfahren müssen in das Plangebiet aufgenommen werden, damit die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden können. Eine Abwägung ist in diesem Fall nicht

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Hinweise zum Untersuchungsprogramm des Schallgutachtens werden zur Kenntnis genommen und ins Untersuchungsprogramm aufgenommen.

Die Ergebnisse vorliegender Schallimmissionsprognosen werden in den Umweltbericht eingearbeitet.

## Stellungnahme

zulässig, da die 16. BImSchV für den Bau der öffentlichen Straße (Westumgehung) unmittelbar gilt.

Für die Beurteilung und planungsrechtliche Steuerung der Gewerbelärmimmissionen kann das Instrument der Emissionskontingentierung ein geeignetes Mittel sein. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass insbesondere bei der späteren Ansiedlung von vielen kleineren Betrieben mit nur einer geringen Grundstücksgröße der spätere Nachweis der Einhaltung dieser Kontingente theoretisch auf Bauplanungsebene nicht gelingen könnte, obwohl der Betrieb sich eigentlich in seiner Art schallverträglich darstellt, so dass unter Umständen die Übertragung von Kontingenten anderer Betriebe, die ihre nicht ausschöpfen, erforderlich wird.

Aus diesem Grund sollten mit der Emissionskontingentierung nur sparsam umgegangen werden und ihre Erfordernis im Vorfeld begründet werden: Es ist daher in dem zu erstellenden Schallgutachten zunächst zu prüfen, ob mit den Ansätzen der flächenbezogenen Schallleistungspegel aus der DIN 18005 bereits eine Verträglichkeit gegeben ist und wenn möglich nur zur Nachtzeit kontingentiert werden.

Da die Stadt Pinneberg eine Zonierung des Gewerbegebietes vorgenommen hat (westlich uneingeschränkt, dann eingeschränkt mit anschließender Schutzgrünfläche kann eine Steuerung der Gewerbebetriebe auch alternativ ohne Emissionskontingentierung erfolgen, als dass in den eingeschränkten Gewerbegebieten nur nach der BauNVO mischgebietsverträgliche Betriebe zugelassen werden. Mischgebietsverträgliche Betriebe können in der Regel aufgrund angrenzender möglicher Wohnbebauungen nur tagsüber arbeiten/produzieren.

Auch mit dieser Maßnahme ließe sich nach Auffassung des LLUR der Konflikt einer aneinandergrenzenden Nutzung von gewerblichen und Wohnbauflächen lösen, dass dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG mit einer abgestuften Gliederung in Bezug auf Schallemissionen Genüge getan wird.

Zu vorhandenen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets und deren Verträglichkeit

## Abwägungsvorschlag

Kenntnisnahme.

Eine Schalluntersuchung wird im weiteren Verfahren beauftragt. Die Ergebnisse werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans einfließen.

Kenntnisnahme

Es handelt sich um Baumschulbetrieb. Schalltechnische Beeinträchtigung



## Stellungnahme

Im Norden des Plangebiets liegt ein vorhandener Gewerbebetrieb (Flurstück 4/16 am Osterloher Weg). Die derzeitige Nutzung ist dem LLUR nicht bekannt, Unterlagen zum Betrieb liegen hier nicht vor (Baumschule?). Insbesondere bei der Ausweisung eines südlich angrenzenden Wohngebiets ist im Vorwege die schalltechnische Verträglichkeit zu dem genehmigten Betrieb nachzuweisen.

Innerhalb des geplanten WA-Gebietes liegt in der Elmshorner Straße 227-231 ein KFZ-Reparaturbetrieb. Für diesen wurde am 15.04.2010 eine Baugenehmigung durch die Stadt Pinneberg erteilt (Az.: 00720-09-02). Für den Betrieb liegt eine Schallimmissionsprognose der AiR Ingenieurbüro GmbH vom 25.03.2010 vor. Die kann nach den Vorschriften des Informationszugangsgesetzes beim LLUR angefordert werden.

Im Ergebnis wird an den angrenzenden Wohnbebauungen (Elmshorner Str. 233 und 225) der zulässige Immissionsrichtwert von 55 dB(A) für ein Wohngebiet um bis zu ein dB(A) überschritten (siehe Auszug). Dieses hat zur Folge -sofern die Stadt bei der Ausweisung der Wohnbaufläche bleibt, dass die Gesamtimmission des geplanten Gewerbegebietes an diesen Wohnorten außerhalb des Einwirkungsbereiches gem. Nr. 2.2 TA Lärm liegen muss; dieses bedeutet, dass die Zusatzbelastung des gesamten Gewerbegebietes am Tage nur bei 45 dB(A) liegen darf. Zum Vergleich: In einem uneingeschränkten Gewerbegebiet wäre ein Pegel von 65 dB(A) zulässig. Insbesondere für die direkt angrenzenden Betriebe lassen sich damit keine auch für ein eingeschränktes Gewerbegebiet verwertbaren Emissionskontingente bzw. mit Schallemissionen verbundenen Tätigkeiten realisieren, da dieser Wert von allen Betrieben zusammen nicht überschritten werden dürfte.

Hier liegt somit ein erheblicher schalltechnischer Konflikt gemäß § 50 BImSchG vor, der in der Planung mit geeigneten Maßnahmen gelöst werden muss.

Folgende Lösungsmöglichkeiten sind zu prüfen:

- Vergrößerung des Grünstreifens Richtung Osten,
- Vorsehen einer Schallschutzwand entlang des Gewerbegebietes

## Abwägungsvorschlag

gungen sind vorwiegend von Nutzfahrzeugen zu erwarten.

Eine Schalluntersuchung wird im weiteren Verfahren beauftragt. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan und in den Umweltbericht einfließen.

Kenntnisnahme.

Die Entwicklung einer planungsrechtlichen Lösung des Konfliktes erfolgt nach Vorlage der lärmtechnischen Untersuchung.

## Stellungnahme

## Abwägungsvorschlag

zur Wohnbebauung (Darstellung als Fläche für den Immissionschutz),

- textliche Einschränkung der gewerblichen Nutzungen gemäß BauNVO für das östliche eingeschränkte Gewerbegebiet (z.B. nur schallarme Nutzungen wie Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude) oder Anlagen für sportliche Zwecke, wie Fitnessstudios, da diese nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung beurteilt werden.

Bei der Überplanung des KFZ-Reparaturbetriebes als Allgemeines Wohngebiet würde dieser aber in seinem genehmigten Zustand „eingefroren“ und Bestandsschutz genießen, da dieser mit seinem Emissionsverhalten in einem WA-Gebiet bauplanungsrechtlich nicht zulässig wäre, Erweiterungen, Änderungen wären nicht zulässig.

Daher könnte die Gemeinde in dem festgesetzten WA-Gebiet auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 10 BauNVO der KFZ-Betrieb einen erweiterten Bestandsschutz einräumen.

Wären bei Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 9 BauNVO in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können (§ 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO). Im Bebauungsplan können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden (§ 1 Abs. 10 Satz 2 BauNVO). Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben (§ 1 Abs. 10 Satz 3 BauNVO). Dieses wäre hier der Fall, da hinreichend Wohnbauflächen verbleiben.

Somit ist die Stadt Pinneberg gehalten, bei der Überplanung von bebauten Grundstücken das Eigentum in hervorgehobener Weise zu berücksichtigen. Die Begründung muss dieses berücksichtigen.

Das LLUR schlägt jedoch eine Alternativplanung vor, bei der auch ggf. die

Kenntnisnahme.

Die Entwicklung einer planungsrechtlichen Lösung des Konfliktes erfolgt nach Vorlage der lärmtechnischen Untersuchung.

## Stellungnahme

östliche Bebauung der Elmshorner Straße mit in die Planung einbezogen werden könnte.

Der KFZ-Betrieb wurde seinerzeit nach § 34 BauGB bauplanungsrechtlich zugelassen. Betrachtet man die umliegende Bebauung westlich und östlich der Elmshorner Straße, so stellt sich insbesondere unter Berücksichtigung der Bebauung Elmshorner Str. 218 nach Auffassung des LLURs diese als gemischte Baufläche dar. Aber auch wenn man flächenmäßig die Nutzungen vergleicht so kann man zu der Auffassung gelangen, dass der Bereich um den KFZ-Betrieb sich als Mischgebietsfläche darstellt.

Daher wird angeregt, dass die Stadt Pinneberg prüfen möge, ob nicht auch die Ausweisung eines Mischgebiets eine Planungsalternative darstellt. Diese hätte weiterhin den Vorteil, dass auch noch Spielraum für die geplante eingeschränkte Gewerbegebietsausweisung verbliebe, welcher bei der derzeitigen Planung nicht vorhanden ist.

In der Variante 2 würde die Situation der Gesamtimmission durch den vorhandenen KFZ-Betrieb und das verkleinerte Gewerbegebiet in Bezug auf die vorhandene Wohnbebauung zwar entschärft; in Bezug auf die geplante Wohnbebauung müssten dann zusätzliche Schallschutzwände westlich des KFZ-Betriebes vorgesehen werden, da - wie die Ergebnis-Rasterdarstellung zeigt - ein Wert von 55 dB(A) im geplanten WA-Gebiet nicht eingehalten werden kann. Die Höhe der Schallschutzwand wäre vom Sachverständigen auf Grundlage der Höhe der geplanten Gebäude zu ermitteln.

### Zu gewerblichen Nutzungen außerhalb der geplanten Wohnbaufläche

Südlich des Plangebiets liegt an der Elmshorner Str. 181 ein Verbrauchermarkt dessen Schallimmission auf das geplante WA-Gebiet einwirkt. Für das Baugenehmigungsverfahren wurde eine schalltechnische Prognose der LÄRM Consult GmbH (Projekt-Nr. 04136 vom 18.01.2005) erstellt. Auch diese kann nach den Vorschriften des Informationszugangsgesetzes beim LLUR angefordert werden. Im Ergebnis wird für die Bebauung Elmshorner Str. 193 ein Beurteilungspegel von 49,5 dB(A) prognostiziert. Dieser wäre in der Vorbelastungsbetrachtung zu berücksichtigen. Weiter zu

## Abwägungsvorschlag

Kenntnisnahme.

Die Entwicklung einer planungsrechtlichen Lösung des Konfliktes erfolgt nach Vorlage der lärmtechnischen Untersuchung.

Kenntnisnahme.

Die Hinweise werden in das Untersuchungsprogramm der schalltechnischen Untersuchung aufgenommen. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan integriert.

Des Weiteren werden die Auswirkungen des bereits ansässigen Verbrauchermarktes auf die umliegende Bebauung im weiteren Verfahren beachtet.

## Stellungnahme

## Abwägungsvorschlag

beachten ist, dass diesem Immissionsort seinerzeit der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugewilligt wurde, Ruhezeitenzuschläge wurden somit nicht berücksichtigt. Die Öffnungszeit des Marktes wurde mit 08.00 – 20.00 Uhr in der Baubetriebsbeschreibung angegeben. Mittlerweile hat der Markt von 07.00 - 21.00 Uhr geöffnet; eine diesbezügliche Änderungsge-nehmigung liegt dem LLUR nicht vor und müsste von der Stadt Pinneberg durchgeführt werden. Unabhängig davon sind die Auswirkungen des Ver-brauchermarktes als Vorbelastung zu berücksichtigen.

### Zum Schutzanspruch der außerhalb des Plangebiets gelegenen Kleingar-tensiedlung Osterlohkamp

Südwestlich des Plangebietes an das uneingeschränkte Gewerbegebiet angrenzend liegt die Kleingartensiedlung Osterlohkamp. Nach Kenntnis des LLURs ist diese nicht überplant. Daher müsste die Stadt Pinneberg abwägen und entscheiden welchen immissionsschutzrechtlichen Schutz-anspruch sie deren Nutzern zubilligt. In Nr. 6.1 TA Lärm sind Dauerklein-gärten nicht aufgeführt. Ihre Schutzbedürftigkeit wird in der Regel mit ei-nem Immissionswert von 55 bis 60 dB(A) entsprochen. Dabei kommen wegen der Art der Nutzung grundsätzlich nur die Tages-Immissionsrichtwerte zur Anwendung. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 gelten bei Kleingartenanlagen Orientierungswerte von tags und nachts von 55 dB(A) für Gewerbelärm. Im Einzelfall können aber zusätzliche Gesichts-punkte bei der Beurteilung der Schutzwürdigkeit berücksichtigt werden, wenn sich z.B. die Gartenlauben zu Wochenendhäusern mit einer Erho-lungs- und Übernachtungsfunktion entwickelt haben und geduldet werden. Es kann daher geboten sein, solchen Kleingartenanlagen auch einen Nacht-Immissionswert zuzugestehen.

Für die ggf. durchzuführende Zwischenwertbildung ist jedoch zu berück-sichtigen, dass es bislang keine relevante Vorbelastung der Dauerklein-gartenanlage gegeben hat. Insofern wird mit der Planung erstmals eine Gemengelage geschaffen, als dass gewerbliche und zum Erho-len/Wohnen dienende Gebiete nun aneinandergrenzen. Insofern müsste

Kenntnisnahme.

Die Hinweise werden in das Untersuchungsprogramm der schalltechni-schen Untersuchung aufgenommen. Die Ergebnisse werden in den Be-bauungsplan integriert.

Des Weiteren werden im weiteren Verfahren Immissionsrichtwerte für die Kleingartensiedlung festgelegt.

## Stellungnahme

## Abwägungsvorschlag

sich nach Auffassung des LLUR eine Zwischenwertbildung eher in Richtung 55 dB(A) als in Richtung 60 dB(A) orientieren. Die Entscheidung über die Schutzbedürftigkeit bestimmt letztendlich die Stadt Pinneberg (siehe auch Beschluss BVerwG 4BN 24.15 vom 19.08.2015).

Aber auch wenn man eine Zwischenwertbildung zugrunde legt, so müssen in Bezug auf die östlich an die Dauerkleingärtenanlage gelegene gewerbliche Baufläche Einschränkungen festgesetzt werden, um die bauplanungsrechtliche Gemengelage zu lösen.

### Zur Verträglichkeit von elektromagnetischen Feldern:

In dem Plangeltungsbereich verläuft eine Hochspannungsfreileitung. Von Hochspannungsfreileitungen gehen elektrische und magnetische Felder aus. Es ist nicht auszuschließen, dass diese Felder in unmittelbarer Nähe zu schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von gesundheitlichen Gefährdungen der sich in diesem Bereich aufhaltenden Menschen führen können.

Als Maßstab für die Beurteilung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen und sich im örtlichen Einflussbereich von Hochspannungsfreileitungen befinden, wird die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV - herangezogen; sie enthält Grenzwerte über die zulässige elektrische und magnetische Feldstärke.

Gemäß der „Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder“ (Länderausschuss für Immissionsschutz -LAI 2004) ist bei einem Abstand von mehr als 20 m zur Senkrechten durch die Leitungstrasse einer 110 kV-Leitung – dies entspricht einem Abstand zur Senkrechten durch den ruhenden äußeren Leiter von 10 m - davon auszugehen, dass die in der 26. BImSchV genannten Grenzwerte eingehalten werden. Für Leitungen mit höheren Spannungen gelten größere Abstände.

Aus diesem Grund sollte zunächst die Spannung der Hochspannungsleitung ermittelt und in den Plan aufgenommen werden. Gebäude, die einem

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Bei der Hochspannungsleitung handelt es sich um eine 110 kV Leitung. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass keine Gebäude unterhalb und im Schutzbereich der Hochspannungsleitung zulässig sind, sodass es auch nicht zu einem dauernden Aufenthalt von Personen in diesen Bereichen kommen kann.

## Stellungnahme

## Abwägungsvorschlag

dauernden Aufenthalt von Personen dienen, sind daher in dem o.g. Bereich (bei 110 kV) auszuschließen; alternativ ist durch die Vorlage eines Fachgutachtens der Nachweis zu erbringen, dass unterhalb der Leitungstrasse die Grenzwerte nach §§ 3 und 4 der 26. BImSchV mit Nennung der noch bauplanungsrechtlich zu schaffenden Voraussetzungen dauerhaft eingehalten werden können. Das Fachgutachten ist den Bauplanungsunterlagen beizufügen und mit auszulegen.

### Zur Möglichkeit der Zulassung von Betrieben, die der Störfall-Verordnung (12.BImSchV) unterliegen

Es wird der Gemeinde empfohlen, sich im Bauplanungsverfahren mit der Frage zu beschäftigen, ob sie im Gewerbegebiet Anlagen der Störfallverordnung grundsätzlich zulassen oder von vornherein ausschließen will. Diesbezüglich wird auf den Leitfaden 18 der Kommission für Anlagensicherheit – Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung zur Umsetzung des § 50 BImSchG – insbesondere die Ausführungen zu Pkt. 3.1 „Achtungsabstände“ sowie Pkt. 3.3.2 „Feinstreuung“ des Leitfadens verwiesen.

Die Stadt Pinneberg muss sich mit dieser Thematik in Ihrer Abwägung zur möglichen Zulassung von Störfallbetrieben beschäftigen.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO können Festsetzungen getroffen werden, die die Baugebiete nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern. Das Vorhandensein gefährlicher Stoffe im Sinne der Störfallverordnung kennzeichnet den Störgrad von Betrieben und ist damit eine Eigenschaft nach § 1 Abs. 4 BauNVO. Zulässig wäre daher ein Bereich, in dem uneingeschränkt alle Arten von Gewerbebetrieben, also auch Betriebsbereiche im Sinne der Störfallverordnung, zugelassen werden können und ein Bereich, in dem solche Betriebe unzulässig sind, in denen bestimmte Stoffe und Stoffmengen im Sinne der Stoffliste in Anhang 1 der Störfallverordnung be- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen.

### Mögliche Geruchseinwirkungen auf das Plangebiet von außerhalb gelege-

Kenntnisnahme.

Die Prüfung der Zulässigkeit bzw. des Ausschlusses von „Störfallbetrieben“ erfolgt im weiteren Verfahren.

Kenntnisnahme.

**Stellungnahme**nen landwirtschaftlichen Betrieben

Westlich des Plangebietes liegt direkt angrenzend ein landwirtschaftlicher Betrieb (Flurstück 293, Ecke „An den Fischteichen“ „Osterloher Weg“. Hier wäre im weiteren Planverfahren zu klären, ob und wenn ja welche und wie viele Tiere gehalten werden. Aufgrund des im Gewerbegebiet erhöhten Geruchsimmissionswertes der belästigungsrelevanten Kenngröße von 0,15 (bei Rinder- und Pferdehaltungen entspricht dieses einer Geruchshäufigkeit von 30 % der Jahresstunden) kann die Behandlung und Abwägung ggf. verbal argumentativ erfolgen.

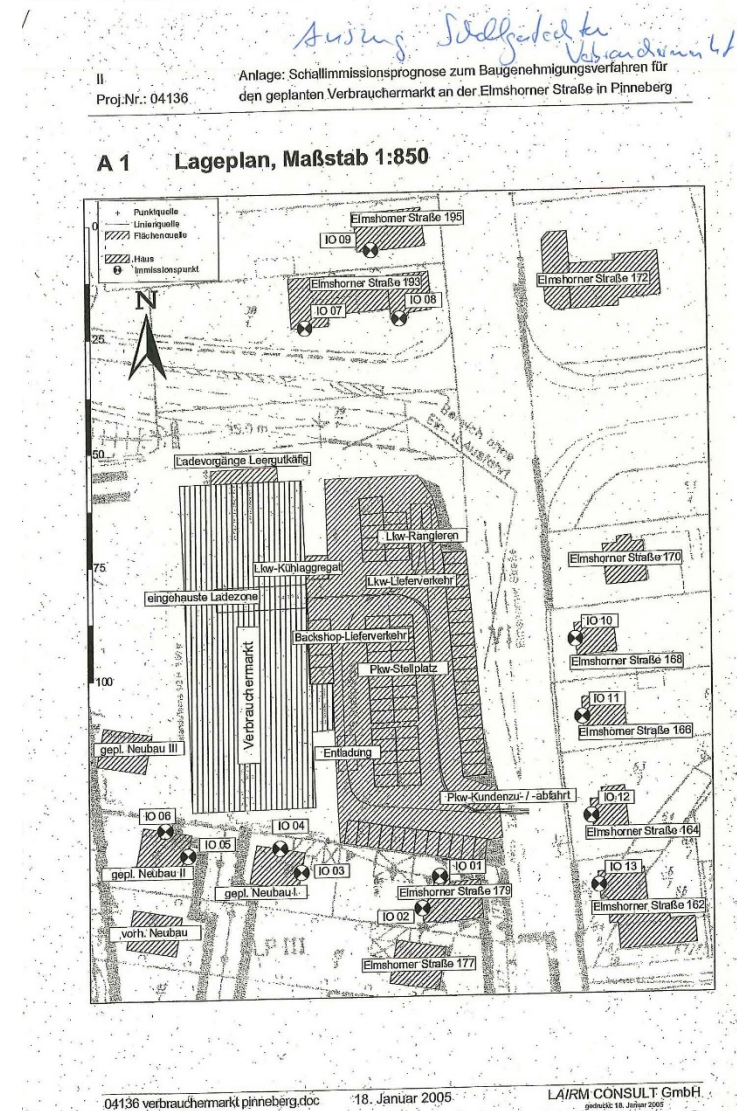
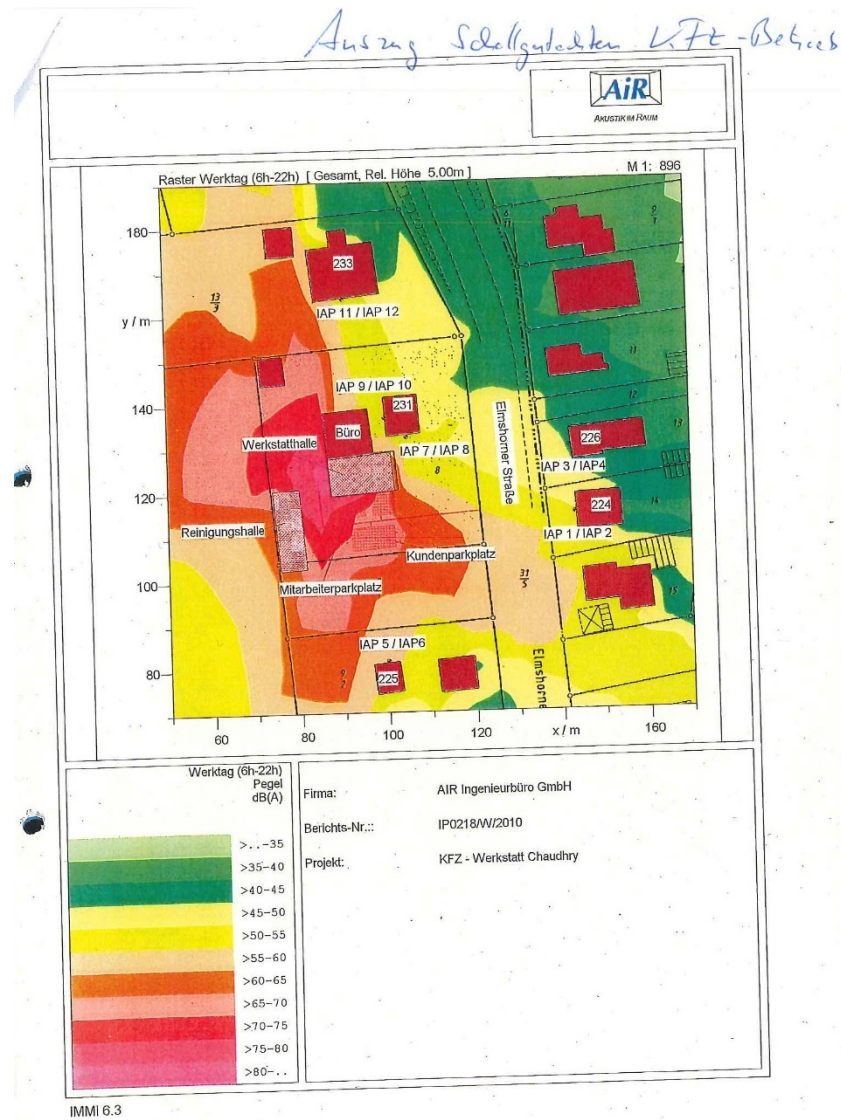
**Abwägungsvorschlag**

Die Prüfung und Ermittlung der Tierhaltung erfolgt im weiteren Verfahren.

## Stellungnahme

## Abwägungsvorschlag

Zu 1.4. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S.-H., Abteilung Technischer Umweltschutz Außenstelle Südwest





## Stellungnahme

## Abwägungsvorschlag

Zu 1.4. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S.-H., Abteilung Technischer Umweltschutz Außenstelle Südwest

Anlage: Schallimmissionsprognose zum Baugenehmigungsverfahren für  
den geplanten Verbrauchermarkt an der Elmshorner Straße in Pinneberg

Proj.Nr.: 04136

### A 4.2 Beurteilungspegel in der Nachbarschaft

In der folgenden Tabelle sind die Beurteilungspegel für Gewerbelärm tags aufgeführt.  
Überschreitungen der IRW sind farbig unterlegt.

Sp	1	2	3	4	5	6
Zs	Immissionsort				Ge- schoss	Beurteilungspegel Verbrauchermarkt tags dB(A)
	Nr.	Gebiet	IRW tags dB(A)	IRW nachts dB(A)		
1	IO 01	MI	60	45	EG	58,6
2			60	45	1.OG	58,4
3			60	45	EG	53,0
4	IO 02	MI	60	45	1.OG	53,8
5			60	45	2.OG	54,8
6			60	45	EG	53,6
7	IO 03	MI	60	45	1.OG	54,4
8			60	45	EG	52,2
9	IO 04	MI	60	45	1.OG	53,0
10			55	40	EG	44,2
11	IO 05	WA	55	40	1.OG	45,5
12			55	40	EG	43,4
13	IO 08	WA	55	40	1.OG	44,5
14	IO 07	MI	60	45	EG	48,5
15			60	45	EG	48,4
16	IO 08	MI	60	45	1.OG	49,5
17	IO 09	WA	55	40	1.OG	45,7
18			55	40	EG	53,3
19	IO 10	WA	55	40	1.OG	54,6
20			55	40	EG	53,4
21	IO 11	WA	55	40	1.OG	54,7
22			55	40	EG	52,9
23	IO 12	WA	55	40	1.OG	53,8
24			55	40	EG	50,5
25	IO 13	WA	55	40	1.OG	51,7
26			55	40	2.OG	52,3

Anmerkungen zur Tabelle:

Spalte 1 bis 5 Immissionsorte und zugehörige Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm;

Spalte 6 bis 7 Beurteilungspegel aus Gewerbelärm;

Spalte 10 bis 11 Beurteilungspegel für den Spitzenpegel von Ladevorgängen (120 dB(A)).

LA/RM CONSULT GmbH  
gebildet: 18. Januar 2005

18. Januar 2005

04136.verbrauchermarkt.pinneberg.doc

INGENIEURBÜRO GMBH

Amtlich bekannt gegebene Messstelle nach §§ 26, 28 BImSchG  
Virchowstraße 20, 22767 Hamburg, Tel. (040) 38 61 69 74, Fax (040) 38 61 69 75



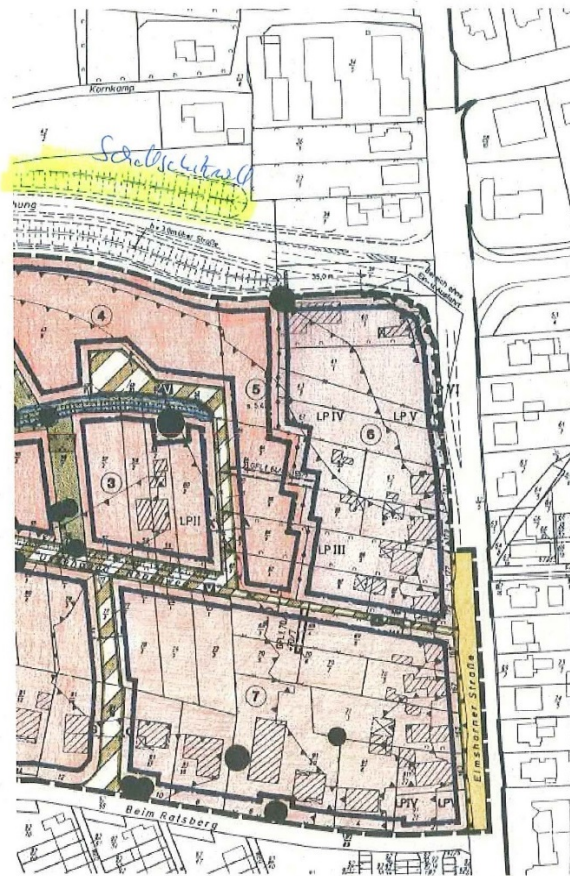
Immissionsprognose zum Betrieb einer KFZ-Reparatur- und Reinigungswerkstatt  
in der Elmshorner Straße 231 in 25421 Pinneberg

Summe		64,87
IAP 6, Elmshorner Straße 225, OG	Variante: Gesamt	
	Werktag (8h-22h)	
	L r(A)	L r(A)
	/dB	/dB
Roller Werkstatt	53,99	53,99
Tür Werkstatt	48,65	55,10
Roller2 Reinigung	45,14	55,52
Glasfläche Werkstatt	44,89	55,86
Roller1 Reinigung	42,36	56,05
Werkstatt / DACH	30,11	56,06
Parkplatz Kunde 2	29,88	56,07
Parkplatz Kunde1	24,76	56,08
AnAbfahrt Kunden2	22,03	56,08
Parkplatz Mitarbeiter	21,88	56,08
Rangierverkehr 1	21,04	56,08
Werkstatt / WAND1	18,38	56,08
AnAbfahrt Kunden 1	18,32	56,08
AnAbfahrt Mitarbeiter	16,99	56,08
Werkstatt / WAND2	13,45	56,08
Werkstatt / WAND4	12,46	56,08
Werkstatt / WAND3	11,51	56,08
Rangierverkehr 2	10,42	56,08
Reinigungshalle / DACH	3,67	56,08
Werkstatt / WAND5	1,65	56,08
Fenster1 Reinigung	1,64	56,08
Werkstatt / WAND3	1,54	56,08
Reinigungshalle / WAND2	-0,36	56,08
Reinigungshalle / WAND3	-1,63	56,08
Fenster2 Reinigung	-3,45	56,08
Fenster3 Reinigung	-10,16	56,08
Reinigungshalle / WAND4	-16,10	56,08
Reinigungshalle / WAND1		56,08
Summe		56,08

IAP 7, Elmshorner Straße 231 Süd, EG	Variante: Gesamt	
	Werktag (8h-22h)	
	L r(A)	L r(A)
	/dB	/dB
Roller Werkstatt	52,27	52,27
Tür Werkstatt	44,86	52,99
Glasfläche Werkstatt	38,28	53,14
Werkstatt / DACH	36,24	53,23
Roller2 Reinigung	33,47	53,27
Werkstatt / WAND2	33,21	53,31
Werkstatt / WAND3	32,77	53,35
Roller1 Reinigung	32,03	53,39
AnAbfahrt Kunden2	27,41	53,40
Parkplatz Kunde 2	25,89	53,41
Parkplatz Kunde1	24,55	53,41
AnAbfahrt Kunden 1	24,37	53,42
AnAbfahrt Mitarbeiter	21,48	53,42
Werkstatt / WAND1	15,05	53,42
Rangierverkehr 1	14,89	53,42
Parkplatz Mitarbeiter	13,65	53,42

IP0218/W/2010

Anhang D Seite 4



BAUFELD ⑥  
MI II

- offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauVO)
- Baugrenze (§ 23 BauVO)
- Verkehrsfächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsbenutzter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
- Fußgängerbereich u. Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 Abs. 9 BauGB)
- Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Anlagen- und Erhaltungsbedarf**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- Zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- Baugestaltung**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB) V.m. § 92 Abs. 1 u. 4 LBO
- 30° - 45° zulässige Dachneigung
- PD / SD / FD Pult-/Sattel-/Flachdach
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, z.B. Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Entwässerungsmulde, -graben (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Flurstücks z.B. 450 zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 06 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 10 Abs. 8 BauVO)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor sonstigen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Verkehrsmittel und Kennzeichnungen**

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.1 Die zur Sicherung der ökologischen Qualität der Fläche festgesetzten Rückschneidungen sind als Wälderaufbau zu entwickeln und ständig zu pflegen. Es ist jährlich eine Mahd im Okt./Nov. durchzuführen. Das Mähgut ist zu entfernen. Düngung, Kalkung, Drainage und der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.
- 4.2 Die öffentliche Grünfläche ist bestandsgemäß wie naturnahe Fläche zu entwickeln und zu unterhalten, hinsichtlich der Größe ist eine wasserwirtschaftliche Wegverbindung herzustellen und mit begleitenden Baumplanungen zu versehen.
- 4.3 Der Entwässerungstreifen entlang des Ossenpadd Nebenweges ist als begrünzte Rasenmulde auszubauen und zu unterhalten.
- 4.4 Die nicht befahrbaren Wegeflächen sind mit wasserundurchlässigen Wegebaumaterialien herzustellen.
- 4.5 Im Korallenbereich eines jeden angeplanten Baumaßes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 8,0 m² anzupflanzen und zu erhalten. Im Straßenraum sind ausnahmsweise 6,0 m² zulässig.
- 4.7 Bauteile Maßnahmen (Drainagen), die zu einer dauerhaften Abkürzung des Grundwasserstrahls führen, sind unzulässig. Bestehende Grundwasserhaltungen sind während der Vegetationsperiode (1. März bis 1. November) nur dann zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen Schäden an der Vegetation ausgeschlossen werden können.
- 4.8 Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach bestmöglicher Verdichtung wiederherzustellen.
5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 5.1 In der ersten Bauzeile entlang der geplanten Westumfahrung und der Eisenbahnstraße sind Terrassen, Balkone und Loggien nur auf der längebewandten Seite der Gebäude zulässig.
- 5.2 Entsprechend der im B-Plan festgesetzten Lärmpegelbereiche II bis VI sind an allen Fassaden der dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume passive Schallschutzeinrichtungen gem. DIN 4109 „Schallschutzeinrichtungen im Hochbau“ vorzusehen. Die erforderlichen, resultierenden berechneten Schalldämm-Maße (erR<sub>wa</sub>) oder Außenbauteile (Außenbauteile, Fenster, Zuluftanlagen) der jeweiligen Außenbauteile betragen:

Lärmpegelbereich	Mäßig erhöhter Außen-Lärmpegel (dB(A))	Raumart	
		Außenbauteile in Wohnungen/Übergangsbereich langgestreckte in Gebäudegruppen/Innenräume und Bereiche / erf. R <sub>wa</sub> m	Büro- und Abstellräume
II	66 bis 69	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	60 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	70 bis 80	50	45

- Nachweis zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 (Ausgabe 11/89) zu führen.
- 5.3 Fenster von zum Schützen vorgesehenen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind zu weniger geräuschempfindlichen Gebäudeteilen hin zu orientieren, für eine solche Ausrichtung nicht möglich, so sind diese Räume bei Lage im Lärmpegelbereich IV bis VI mit schalltechnischen Zuluftöffnungen als Ergänzung zu den erforderlichen Schalldämmmaßnahmen zu versehen. Dabei ist das erforderliche resultierende Gesamtschalldämm-Maß (erR<sub>wa</sub>) aus dem Schalldämm-Maß der massiven Außenbauteile, der Fenster und der schalltechnischen Zuluftführung gemeinsam zu erfüllen.
- 5.4 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA, Baufeld 5) sind im Dachgeschoss keine dem Schließen dienende Räume zulässig, deren Fenster an der Nord-, Ost- oder Südseite der Gebäude angeordnet sind.
- 5.5 In dem Mischgebiet (MI, Baufeld 1) sind Betriebe nicht zulässig, deren gesamte Schallemission die folgenden inneren Schallemissionen, flächenbezogenen Schallleistungspegel-Länge von 55 dB(A) und Lärmhöhe von 40 dB(A) m überschreiten.
6. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- 6.1 Auf den Baugebietstücken ist für jede neu entstehende Wohneinheit mindestens ein größerer Laubbau zu pflanzen.
- 6.2 Im Korallenbereich, der mit einem Erhaltungs- oder Pflanzgebot festgesetzten Bäume und Baugebietstücken sind Abgräben, Gefährdungen und Verletzungen unzulässig. Im Fall von Korallenbereich und festgesetzte Wartungsmaßnahmen zu sichern, die DIN 18920 und die RAS L04 sind zu beachten.
- 6.3 Bei Abgang der mit einem Erhaltungs- oder Pflanzgebot belegten Gehölze sind Ersatzpflanzungen

**1.6. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein  
09.03.2016**

Ein Teil der überplanten Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Wir stimmen der vorliegenden Planung zu. Da jedoch zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen.

Entsprechend sollte der Planungsträger sich frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen. Zuständig ist Herr Dr. Ingo Lütjens (Tel.: 04321 – 418154).

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: 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

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Lage des archäologischen Interessensgebiets wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Es wird auf der Planzeichnung und in der Begründung darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten in diesen Bereichen der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes bedürfen.

Die Ergebnisse vorliegender archäologischer Untersuchungen werden in den Umweltbericht eingearbeitet.



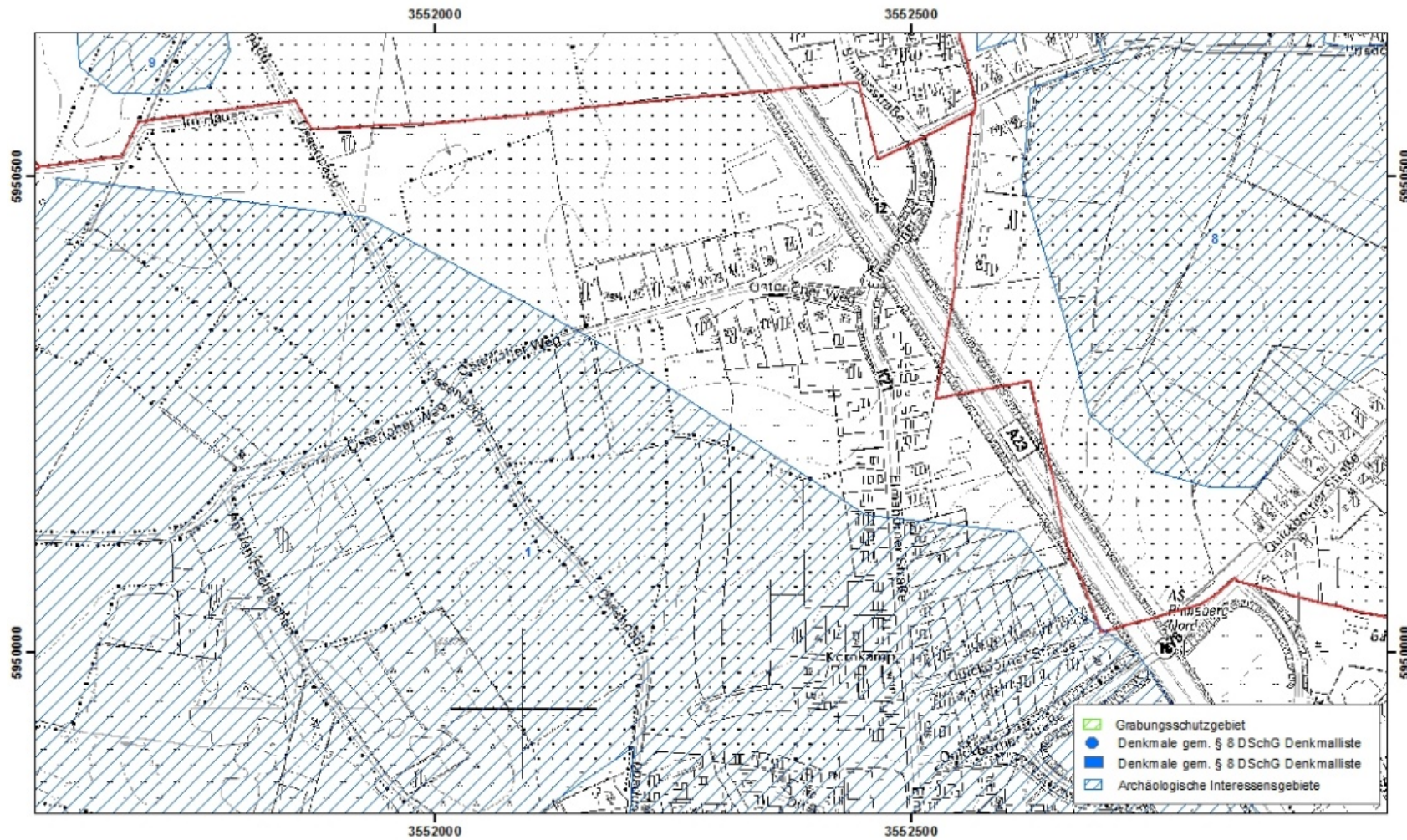
**Stellungnahme****Abwägungsvorschlag**

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.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Zu 1.5. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein



**1.7. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt**  
**29.03.2016**

Gesundheitlichen Umweltschutzes

Immissionsschutz

In Kapitel 7 der Informationen zum B-Plan wird gesagt, dass im weiteren Verfahren Aussagen zum Lärmschutz getroffen werden. Bitte beachten Sie bei der Erstellung des Lärmgutachtens, dass neben den Aussagen zum Verkehrslärm verursacht durch die A23 und auf der Elmshorner Straße auch Aussagen zum Schutz der angrenzenden Wohnhäuser außerhalb und innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 99 vor Gewerbelärm zu treffen sind. Die Prüfung der Einhaltung hat in Anlehnung an DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, zu erfolgen. Die Immissionsprognosen sind wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände, Immissionspunkthöhe jeweils für das oberste Geschoss der nächstgelegenen Wohnbebauung);
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1. ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Im weiteren Verfahren sind auch Aussagen zu Luftschadstoffen verursacht durch den Verkehr notwendig. Hierzu ist ein Gutachten in Auftrag zu geben. Es sollte Aussagen zu Stickstoffen und Partikeln (PM 10 und PM 2,5) enthalten.

Auskunft erteilt: Frau Schierau, Tel.: 0412145022294

Untere Bodenschutzbehörde:

Kenntnisnahme.

Die Hinweise zum Untersuchungsprogramm der schalltechnischen Untersuchung werden im weiteren Planverfahren beachtet. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in den Bebauungsplan und den Umweltbericht einfließen.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

## Stellungnahme

Der B-Planes Nr. 99 der Stadt Pinneberg „Ossenpadd“ , ist im Verfahren des Scoping TöB nach 4-1.. Derzeit sind zwei Varianten in der Planung. Beide sehen Wohngebiets-, Mischgebiets-, Gewerbeflächen, Grünflächen, Pionierwald und Verkehrsflächen vor.

Die untere Bodenschutzbehörde wurde im Vorfeld der Planung um Auskünfte aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Pinneberg gebeten und hat die vorliegenden Standortinformationen bereitgestellt. Die Stadt hat in der Begründung die notwendige Bearbeitung angekündigt.

Der Plangeltungsbereich liegt im ausgewiesenen Wasserschutzgebiet Peiner Weg. Im Zusammenhang mit der Ausweisung wurden auch umfangreiche Bodeninformationen erhoben. Diese sind u.a. im Abschlussbericht zum Pilotvorhaben „Einführung einer begleitenden landwirtschaftlichen Grundwasserschutzberatung“ geplantes WSG Pinneberg Peiner Weg, erstellt im Auftrag des MUNL, heute MELUR, mit Datum vom 04.10.2004 enthalten und dargestellt. Seinerzeit standen die Gefährdungspotenziale für die Trinkwassergewinnung aus der landwirtschaftlichen Nutzung im Untersuchungsmittelpunkt.

### Hinweise zum Bodenschutz:

Für die bisher landwirtschaftlich und baumschulerisch genutzten Flächen, die für die Wohnnutzung ausgewiesen werden, empfehle ich, eine detaillierte Begehung und Prüfung ggf. mit Untersuchung auf bodenfremde Bestandteile z.B. Wege aus Schotter-, Schlacken-, Bauschutt- und/ oder Straßenaufbruchrecycling, Brand- und Kompostplätze, betriebliche Abfallsammelbereich usw. mit dem Ziel, eine Aussage zu erhalten, dass die vorhandenen Materialien der geplanten Gebietsentwicklung (sensible Nutzung) nicht entgegenstehen.

Die Fragestellung, wie mit dem anfallenden Mutterboden im Zusammenhang mit der Erschließung und dem Baugeschehen umgegangen werden soll, ist noch nicht im Umweltbericht enthalten. Die Berechnung eines Ausgleichserfordernisses ist keine planerische Bewältigung der Frage, wie der „Mutterbodenschutz“ (§ 202 BauGB) konkret realisiert werden soll/

## Abwägungsvorschlag

Auf das vorhandene Wasserschutzgebiet wird im Umweltbericht eingegangen.

Kenntnisnahme.

Bodenfremde Bestandteile wie z.B. Wege aus Schotter-, Schlacken-, Bauschutt- und/ oder Straßenaufbruchrecycling nicht erkennbar, die einer Gebietsentwicklung entgegenstehen würden.

Der Umweltbericht wurde noch gar nicht abgegeben. Die Stellungnahme trifft nicht zu.

Die gegebenen Hinweise werden aber im noch zu erstellenden Umweltbericht berücksichtigt.

## Stellungnahme

## Abwägungsvorschlag

kann. Bei Annahme, dass unterhalb der „überbaubaren Flächen ca. 330.000 m<sup>2</sup>“ der Mutterboden aus technische Gründen entfernt wird, sind hier bei Annahme einer Mutterbodenschichtdicke von 0,30 m Mengen von 99.000 m<sup>3</sup> in Bewegung.

Im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung (ca. 57.000 m<sup>2</sup>, ca. 17.000 m<sup>3</sup>) wird diese Frage wieder von Bedeutung werden. Für diese organisch reichhaltigen Böden gibt es zunehmend Probleme, eine geeignete Wiederverwertung außerhalb des Plangeltungsbereiches zu finden. Im Umweltbericht sollten Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie eine Minimierung des Verlustes an natürlichen Bodenfunktionen erreicht werden kann bzw. welche Möglichkeiten bestehen den Boden, auch außerhalb des Plangeltungsbereiches, wieder einer natürlichen Bodenfunktion zuzuführen.

Weitergehende Konkretisierungen zu den Möglichkeiten der Wiederverwendung und der notwendigen Untersuchungsparameter sind in der Vollzugshilfe des Landes Schleswig-Holstein zu § 12 der BBodSchV nachzulesen.

Mit dieser Stellungnahme im Verfahrensschritt TÖB 4-1 sind die Anforderungen an eine Gefahrenerforschung nach dem Bodenschutzrecht gestellt.

Die Anregungen zur Untersuchung für Wohnbaufläche und zum Schutz bzw. der Wiederherzustellen der natürlichen Bodenfunktionen, ergibt sich aus allgemeinem Teil des Bodenschutzrechtes.

Ansprechpartner bei der unteren Bodenschutzbehörde: Herr Krause, Telefon: 04121/ 4502 2286

### Untere Wasserbehörde/Oberflächenwasser:

Die Entwässerungssituation im Umfeld des B-Plans 99 ist angespannt.

Da zur Niederschlagswasserentsorgung keine Aussagen in den vorgelegten Unterlagen getroffen werden, kann die untere Wasserbehörde/Oberflächenwasser keine weitergehende Stellungnahme abgeben.

Ansprechpartner ist Hartwig Neugebauer, Tel- Nr.: 04121/4502-2301.

Kenntnisnahme.

Siehe Stellungnahme Stadtwerke (Nr. 1.7)

Das Niederschlagswasser kann über den Sammler in der Westumgebung (wird derzeit gebaut) abgeleitet werden.

Die innere Erschließung und die Behandlung des Niederschlagswassers muss noch bearbeitet werden.



## Stellungnahme

### Untere Wasserbehörde - Wasserschutzgebiete:

Der überwiegende Teil des B-Plan Nr. 99 liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebiets Pinneberg Peiner Weg. Nur die Flurstücke 298/2 u. 299/1 und ein Teil von 132/5

Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Boden- u. Recyclingmaterial, Bauschutt) ist in der Schutzzone III B verboten. Verwendetes Material muss den Anforderungen des Regelwerks 20 der LAGA (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. Ansprechpartner bei der unteren Wasserbehörde ist Herr Hartung, Tel. 04121 4502-2280.

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.

Bei Baumaßnahmen an geplanten Straßen ist die „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag Ausgabe 2002)“ einzuhalten.

### Untere Wasserbehörde – Grundwasser:

Im B-Plan Gebiet befindet sich ein Beregnungsbrunnen (s. Kartenausschnitt.). Für die damit verbundene Grundwasserentnahme wurde unter dem Az.: 423-363-19/I-03/01 bzw. 30 eine wasserrechtliche Erlaubnisse erteilt. Ferner befindet sich in südwestlich davon die Grundwassermessstelle 3841 des Landes Schleswig-Holstein. Diese ist zu schützen und zu erhalten und der Brunnen ggf. fachgerecht in Abstimmung mit der UWB zurückzubauen.

## Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

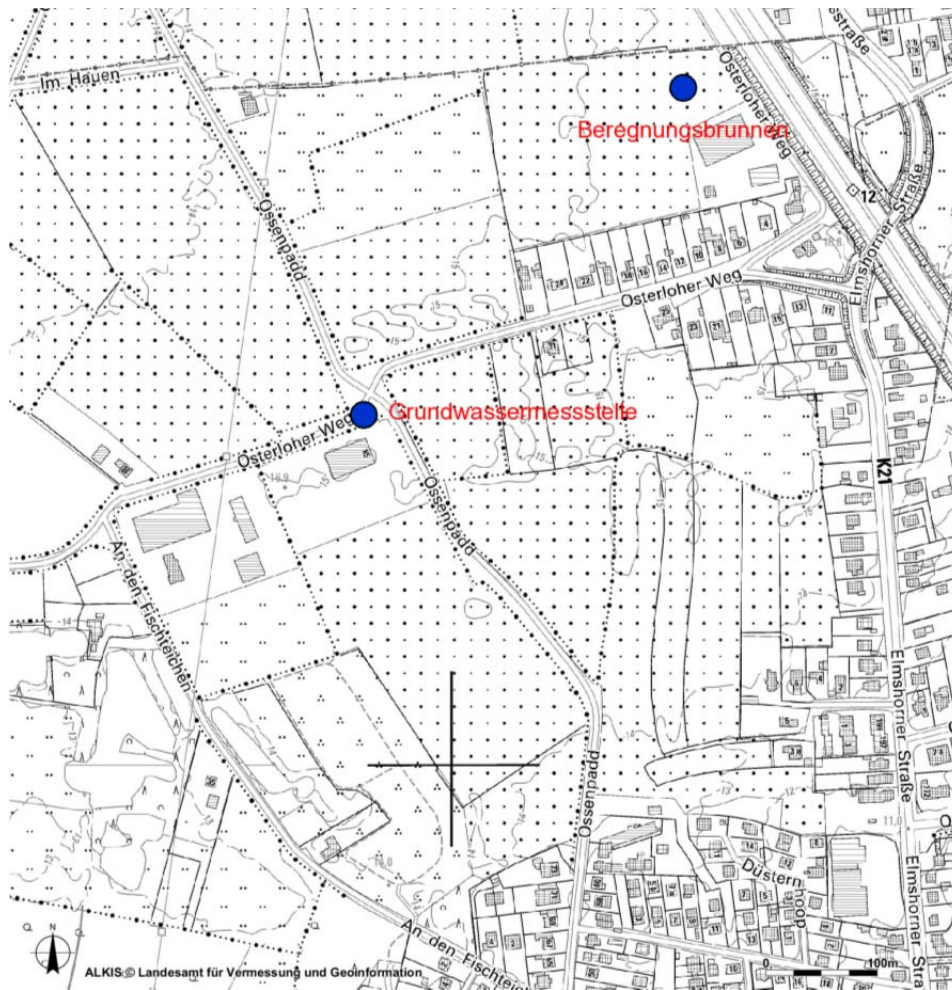
Die Abgrenzung des Wasserschutzgebiets wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die Hinweise auf die dort geltenden Bestimmungen werden in die Begründung aufgenommen.

Entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden bei der Planung berücksichtigt und in den Umweltbericht eingearbeitet.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Der Beregnungsbrunnen und die Grundwassermessstelle werden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Hinweise auf die dort geltenden Bestimmungen werden in die Begründung aufgenommen.



Sollte als Niederschlagswasserentsorgung die Versickerung in Betracht gezogen werden, müssen die dafür erforderlichen Untersuchungen rechtzeitig durchgeführt werden. Der Untergrundaufbau an der Grundwassermessstelle 3841 verneint jedoch diese Entwässerungsmethode  
 Ansprechpartner: Herr Klümann, Tel.: 04121 4502 2283

Kenntnisnahme.

Siehe Stellungnahme Stadtwerke (Nr. 1.7)

Das Niederschlagswasser kann über den Sammler in der Westumgebung (wird derzeit gebaut) abgeleitet werden.

Die innere Erschließung und die Behandlung des Niederschlagswasser

## Stellungnahme

## Abwägungsvorschlag

### Untere Naturschutzbehörde:

Untersuchung u. Informationen für den Umweltbericht:

Bei der faunistischen Kartierung sollte besonderes Augenmerk auf mögliche Wanderungszusammenhänge zu den nahegelegenen Fischteichen gelegt werden.

### Knickerhalt:

Die Variante 2 ermöglicht eine bessere Entwicklungsmöglichkeit für den zu erhaltenden Knick im Bereich der angrenzenden neuen Wohnbebauung). Daher sollte diese Variante zur Ausführung kommen.

Ferner sollte noch einmal geprüft werden ob und welche Knicks durch einen anderen Zuschnitt des Gewerbegebietes noch erhalten werden können. Die Unvermeidbarkeit der Beseitigung gesetzlich geschützter Knicks ist besonders darzulegen und bei der unteren Naturschutzbehörde gesondert zu beantragen.

Der Ausgleich im Verhältnis 1:2 je lfm Knick ist im Vorwege verbindlich nachzuweisen.

### Durchgrünung:

Entlang der Grenze zur Gemeinde Kummerfeld sollte eine Grünstäur entwickelt werden, damit die Grenze zwischen den Gemeinden noch klar nachvollziehbar bleibt. Insofern sollte der Grünstäur an der Gemeindegrenze in seiner Breite verdoppelt werden.

Um eine ökologische Verbesserung entlang dem Osterloher Weg zu schaffen, sollte die Stadt Pinneberg auch dort Festsetzungen für Baumpflanzungen und Begleitgrün treffen. Dies gilt insbesondere für die einheitlich intensiv gepflegten Rasenflächen auf den Banketten.

### Bilanzierung:

Die Dachbegrünung der gewerblichen Gebäude sollte verbindlich festgesetzt werden. Damit kann der flächenhafte Kompensationsbedarf ermäßigt

muss noch bearbeitet werden.

### Kenntnisnahme.

Bei den faunistischen Untersuchungen werden mögliche Wanderungszusammenhänge von Amphibien zu den nahegelegenen Fischteichen berücksichtigt.

### Kenntnisnahme.

Eine entsprechende Prüfung ist erfolgt.

### Kenntnisnahme.

Die Gemeinde Kummerfeld strebt an dieser Stelle ebenfalls eine gewerbliche Entwicklung an. Im weiteren Planverfahren soll mit der Gemeinde Kummerfeld abgestimmt werden, dass diese auf deren Siedlungsfläche ebenfalls eine Grünstäur der gleichen Breite festsetzen, sodass der Grünstäur dann insgesamt doppelt so breit sein wird und die Gemeinden sichtbar voneinander getrennt bleiben.

Der Baumerhalt entlang des Osterloher Weges wird überprüft und Neupflanzungen werden ergänzt. Der Erhalt der Rasenflächen wird als textliche Festsetzung geregelt.

### Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Dachbegrünung der gewerblichen Gebäude wird verbindlich festgesetzt und entsprechend im Hinblick auf Eingriff/ Ausgleich bilanziert.

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>werden.</p> <p>Vor dem Hintergrund der in Pinneberg stetig abnehmenden Möglichkeiten zur Naherholung sollte der als Fuß-und Radweg verbleibende Teil des Ossenpad als wassergebundener Wanderweg angelegt werden. Diese Verbesserungsmaßnahme würde in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt und verringert gleichfalls das flächenhafte Kompensationserfordernis.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Entlang der Ostseite des Ossenpad ist südlich der Kreuzung zum Osterloher Weg ein Knickabschnitt von ca. 85m bei der Bestandsaufnahme unberücksichtigt geblieben.</p> <p>Dieser Knickabschnitt ist daher noch nachzutragen und zum Erhalt festzusetzen.</p> <p>Auskunft erteilt: Frau Petersen, Tel.: 04121/4502 2269</p>	<p>Der Stellungnahme wird wie folgt gefolgt.</p> <p>Zur besseren Befahrbarkeit durch Radfahrer/-innen wird der Ossenpadd mit versickerungsfähigen Pflaster ausgestaltet</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Der entsprechende Knick wird im Bestandsplan und bei den Festsetzungen des B-Plans ergänzt.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>1.8. Stadtwerke Pinneberg GmbH</b> <b>29.03.2016</b></p> <p><u>Trinkwasser, Gas, Strom:</u> Die drei Medien liegen noch nicht in dem Gebiet und wären im Ausbaufall zunächst an das Gebiet heranzuführen. Ebenso müsste eine innere Erschließung des Gebiets erfolgen.</p> <p><u>Fernwärme (Hinweis):</u> Durch das B-Plan Gebiet läuft eine Transportleitung für Fernwärme über die Pinneberg mit Fernwärme versorgt wird. Diese Leitung gehört der GAB. Hierzu der Hinweis bitte die GAB bei der Abfrage zu berücksichtigen.</p> <p><u>Schmutzwasser:</u> Eine Entsorgung des Schmutzwassers könnte nach derzeitigem Stand wahrscheinlich über eine Pumpstation im Bereich Ossenpadd und eine direkte Einleitung des Schmutzwassers in den Sammelkanal des AZV erfolgen (muss noch mit dem AZV geklärt werden). Für die Errichtung der Pumpstation wird im Bereich der Westumgehung eine geeignete Aufstellfläche benötigt. Die innere Erschließung Schmutzwasser muss noch erfolgen.</p> <p><u>Niederschlagswasser:</u> Das Niederschlagswasser kann über den Sammler in der Westumgehung (wird derzeit gebaut) abgeleitet werden. Die innere Erschließung Niederschlagswasser muss noch erfolgen.</p> <p>Aus den aufgeführten Punkten wird deutlich, dass es noch umfangreicher Planung und auch einem gewissen zeitlichen Aufwand für die Umsetzung der Maßnahmen bedarf. Wir bitten daher um frühzeitige Informationen wie in dieser Sache weiter verfahren wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Verlauf der Transportleitung für Fernwärme wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Hinweise auf die dort geltenden Bestimmungen werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Planverfahren wird geprüft, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine geeignete Fläche für die Errichtung der benötigten Pumpstation zur Verfügung gestellt werden kann.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt über den Sammler in der Westumgehung (siehe Stellungnahme Stadtwerke).</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

## Stellungnahme

## Abwägungsvorschlag

### **1.9. Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein 24.03.2016**

Wir weisen auf den westlich an das Plangebiet angrenzenden Pferderezucht- und Reitbetrieb (An den Fischteichen 60) hin. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken. Auch von dem geplanten Gewerbegebiet können Emissionen auf das Sondergebiet Reitsport einwirken. Da Pferde Fluchttiere sind, die auf Geräusche und äußere Einflüsse sensibel reagieren, ist ein verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen zu gewährleisten. Wir empfehlen, den Eigentümer des Pferdebetriebes in die Planung mit einzubeziehen. Bei Durchführung der Planung im gegenseitigen Einvernehmen und Berücksichtigung der Belange des bestehenden Pferdebetriebes bestehen keine Bedenken gegenüber o. a. Bauleitplanung.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Der Pferdeezucht- und Reitbetrieb wird in die weitere Planung einbezogen. In den noch zu erarbeitenden Gutachten werden die Untersuchungsprogramme, um die Verträglichkeit und Beeinflussung einem Sondergebiet Reitsport und einem benachbarten Gewerbegebiet, ergänzt.

### **1.10. Handwerkskammer Lübeck 23.03.2016**

nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.

Kenntnisnahme.

### **1.11. IHK zu Kiel 15.03.2016**

wir bedanken uns für die Einbindung in das Beteiligungsverfahren und die Bereitstellung der Planungsunterlagen. Wir haben diese geprüft und können Ihnen mitteilen, dass wir die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## Stellungnahme

## Abwägungsvorschlag

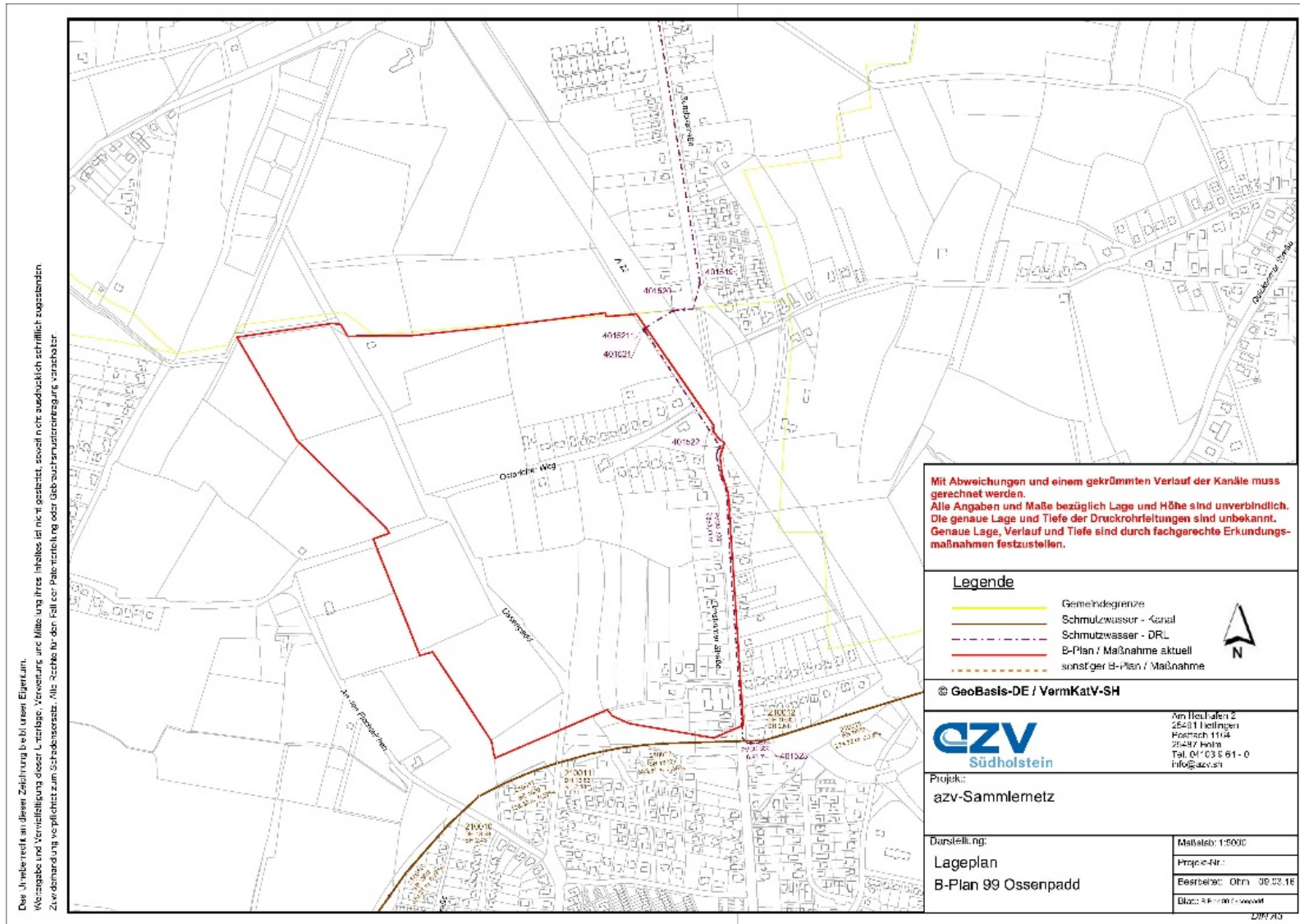
Gewerbeflächen begrüßen.

Der Form halber weisen wir darauf hin, dass aufgrund der in Nachbarschaft befindlichen Wohnbebauung lärminduzierte Nutzungskonflikte durch die geplanten Gewerbeansiedlungen auftreten können. Um Einschränkungen der betrieblichen Abläufe später zu vermeiden, regen wir an, frühzeitig lärmreduzierende Maßnahmen zu ergreifen.

### **1.12. azv Südholstein 10.03.2016**

gegen die Bauleitplanung bestehen seitens des Kommunalunternehmens Kenntnisnahme.  
azv Südholstein keine Bedenken.

Zu 1.11. azv Südholstein





**1.13. SVG Südwestholstein ÖPNV-Verwaltungsgemeinschaft  
14.03.2016**

Wir meinen, dass der ÖPNV-Erschließung gerade bei der Entwicklung von Wohnen und Gewerbe eine essentielle Bedeutung zukommt und in der Bauleitplanung berücksichtigt werden muss, da öffentliche Mobilität eine für weite Teile der Bevölkerung und der Wirtschaft notwendige und zudem umweltfreundliche Voraussetzung für eine gut funktionierende und abgestimmte Flächennutzung ist. Eine frühzeitige Berücksichtigung der ÖPNV-Belange soll überdies dazu dienen, ÖPNV-erschließungsbedürftige Planungen außerhalb durch den ÖPNV erschlossener Bereiche nach Möglichkeit zu vermeiden und problematischen Effekten wie z.B. Folgekosten präventiv zu begegnen. Deshalb schlagen wir vor, die ÖPNV-Erschließung zur allgemeinen Sensibilisierung und der Vollständigkeit halber im Kapitel 4 Erschließung folgendermaßen zu ergänzen:

"Das Plangebiet ist durch die HVV-Buslinien 185 und 594 teilweise an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle ist "Pinneberg, Ratsberg" in rund 550 m Entfernung (Luftlinie bis Mitte Plangebiet), womit etwa die nördliche Hälfte des Plangebiets außerhalb der nach dem Regionalen Nahverkehrsplan Kreis Pinneberg für diese Raumkategorie anzusetzenden Einzugsbereich von 400 m liegt. Die Buslinien knüpfen in ihrem weiteren Verlauf an diverse weitere HVV-Bahn- und -Buslinien an. Zur Optimierung der ÖPNV-Erschließung sollte die Einrichtung einer weiteren Bushaltestelle in der Elmshorner Straße nördlich der Quickborner Straße mit fußläufiger Verbindung ins Plangebiet hinein geprüft werden."

**1.14. Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein GmbH  
29.03.2016**

Vielen Dank für die Beteiligung für das im Betreff genannte Planverfahren. Wir können derzeit keine Betroffenheit feststellen. Die Verbesserung der

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Das Kapitel 4 Erschließung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 99 wird um den hier genannten Absatz ergänzt.

*"Das Plangebiet ist durch die HVV-Buslinien 185 und 594 teilweise an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle ist "Pinneberg, Ratsberg" in rund 550 m Entfernung (Luftlinie bis Mitte Plangebiet), womit etwa die nördliche Hälfte des Plangebiets außerhalb der nach dem Regionalen Nahverkehrsplan Kreis Pinneberg für diese Raumkategorie anzusetzenden Einzugsbereich von 400 m liegt. Die Buslinien knüpfen in ihrem weiteren Verlauf an diverse weitere HVV-Bahn- und -Buslinien an. Zur Optimierung der ÖPNV-Erschließung sollte die Einrichtung einer weiteren Bushaltestelle in der Elmshorner Straße nördlich der Quickborner Straße mit fußläufiger Verbindung ins Plangebiet hinein geprüft werden."*

Kenntnisnahme.

## Stellungnahme

## Abwägungsvorschlag

Buserschließung des Areals betreffend verweisen wir auf die Stellungnahme der SVG vom 14.03.2016.

### **1.15. Hamburger Verkehrsverbund GmbH 08.03.2016**

Ein Teil der B-Plan-Flächen, insbesondere westlich der Straße Ossenspadd, liegt außerhalb des Einzugsbereiches der Bushaltestelle Ratsberg. Ob und inwieweit hier Verbesserungen möglich sind, z.B. in Form einer weiteren Bushaltestelle in der Elmsorner Straße, bitten wir mit SVG und VHH abzustimmen.

Kenntnisnahme.

### **1.16. Deutsche Telekom Technik GmbH 09.03.2016**

wir danken für die übersandten Informationen zu der geplanten Maßnahme. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Äußerungen oder Anregungen aus unserem Aufgabengebiet im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung haben wir nicht vorzubringen.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baum-

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Straßen werden ausreichend breit angelegt.

## Stellungnahme

standorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### **1.17. Vodafone Kabel Deutschland GmbH 24.03.2016**

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

## Abwägungsvorschlag

Kenntnisnahme.

Den Hinweisen ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu folgen.

Kenntnisnahme.

**1.18. BUND-Landesverband SH**  
**22.03.2016**

Zu Informationen zum Bebauungsplan

2.6. Gesetzlich geschützte Biotope

Leider kommt es immer wieder vor, dass sowohl an privaten, als auch an gewerblichen Grundstücken angrenzende Knicks in ihrer Funktion erheblich eingeschränkt werden. Sei es durch das Entfernen einzelner Teile, herunter treten der Pflanzung oder auch durch Lagerung von Gegenständen innerhalb der Knicks. Der Schutz der umfangreichen Knick- und Redderlandschaft kann nur gewährleistet werden, wenn ungesetzliche Nutzungen durch geeignete Maßnahmen, wie gesichertem Schutzstreifen und oder Gräben verhindert werden. Das ist hier besonders wichtig, da der überwiegende Teil des Knickbestandes im Plangebiet von höherer Wertigkeit ist und in Ihrer Gesamtheit unbedingt eines besonderen Schutzes bedarf.

3.1. Städtebaulicher Rahmenplan

Städtebauliche Ziele und Gestaltung

Die Umgestaltung des Ossenpadd als Fuß- und Radweg wird begrüßt. Es stellt sich nur die Frage, ob es richtig ist, dass der Fahrradweg keine direkte Anbindung an die Wohngebiete südlich der Westumgehung erhalten soll? Der Fahrradverkehr ist umweltverträglich und gesundheitsfördernd. Daher sollten bei der Planung dieses Baugebietes die Fahrradwege auch eine adäquate Anbindung an vorhandene verkehrslenkende und/oder touristische Strukturen erhalten. Norwegen ist hier beispielgebend. Fahrradwege, die Autostraßen kreuzen, werden entweder mit Tunnel oder Brücken versehen, sodass die Fahrradfahrer die Straßen ungefährdet und ohne lange Umwege queren können.

3.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

8 Umweltbericht

Und: Übersicht vorhandener Information und Ergänzungsbedarf für den

Der Stellungnahme wird auf folgende Weise gefolgt.

Der Schutzabstand wird in der weiteren Planung berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im weiteren Planverfahren wird geprüft, ob eine direkte Anbindung des südlich der Westumgehung gelegenen Wohngebietes realisierbar ist.

Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

## Stellungnahme

## Abwägungsvorschlag

### Umweltbericht

Die Situation der Amphibien in dem Plangebiet und die Problematik mit den Wanderbewegungen zu den Fischteichen sind hinreichend bekannt. Werden, wie hier vorauszusehen ist, die Wanderwege weiter zerschnitten, kommt es zu den bekannten Auswirkungen, die wiederum von Naturschützern abgemildert werden wird. Das ist wie auch auf anderen Flächen der Stadt nicht mehr hinnehmbar. Es müssen feste Einrichtungen eingeplant werden, die die Amphibien sicher zu ihren Laichplätzen leiten können. Die Stadt Pinneberg sollte das Ehrenamt unterstützen und feste Querungen, wie Tunnel und bauliche Barrieren für die Amphibienwanderwege bereits mit vorsehen.

Es fehlen noch Untersuchungen der Amphibiensituation in westlicher Richtung es Plangebiets. Diese sind noch für den Umweltbericht nachzuholen.

Eine aktuelle Brutvogelkartierung liegt unseres Wissens bis jetzt nicht vor, sie ist für die Überplanung des Gebietes aber unabdingbar und muss noch in dem Ergänzungsbedarf für den Umweltbericht mit aufgenommen werden.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes sind zwei Flächen als wechselfeuchter Standort gekennzeichnet. Diese sollten im Umweltbericht näher betrachtet und bewertet werden, da aufgrund ihrer Morphologie eine bauliche Nutzung unter Umständen problematisch werden kann.

### **1.19. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 09.03.2016**

die Bundeswehr hat keine Einwände/Bedenken zum Bauvorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter (Variante 1 und 2).

Eine weitere Beteiligung des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen ist in diesem Fall nicht weiter notwendig.

Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Amphibienwanderwege werden berücksichtigt.

Kenntnisnahme.

Die aktuelle Brutvogelkartierung liegt unterdessen vor und wird in den Umweltbericht eingearbeitet.

Kenntnisnahme.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Zum jetzigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass keine Anlagen über 30 m über Grund im Plangebiet realisiert werden. Die Festsetzung einer max. Gebäudehöhe im weiteren Verfahren wird geprüft.

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Sollte diese Höhe (30 m über Grund) überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten.	Kenntnisnahme

## 2. Private

### 2.1. Bürger 1: Anwohner Elmshorner Straße 29.03.2016

Ich begrüße die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 99 für das Gebiet "Ossenpadd". Gleichzeitig wundere mich aber darüber, dass die Fortführung dieses Bebauungsplans möglich ist, während die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 144 für das angrenzende Gebiet "Elmshorner Straße Nord" bisher nicht möglich war. Als Begründung wurden Ende 2012 in einem Schreiben mangelnde Kapazitäten der "vorhandenen Einrichtungen zur Ableitung des Niederschlagswassers" genannt (siehe Anhang).

Da dies für das direkt angrenzende, aber wesentlich größere Gebiets aus dem B-Plan Nr. 99 offenbar keine Probleme bereit, gehe ich davon aus, dass dies nun auch für das Gebiet aus dem B-Plan Nr. 144 gilt, eine Fortführung der Planaufstellung nun möglich ist und damit der Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 25.09.2012 (siehe Anhang) umgesetzt wird.

Ich bitte, diesen Sachverhalt zu prüfen und mir eine Rückmeldung zu geben.

Zu Bürger 1, 29.03.2016

Sie haben in Ihrer Mail vom 05.12.2012 zu Recht die Zusendung des in unserem Gespräch am 15.11.2012 avisierten Entwurfes für einen städtebaulichen Vertrag angemahnt.

Bedauerlicher Weise muss ich Ihnen aber heute mitteilen, dass sich die geplante Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich z.Z. nicht realisieren lässt.

Bei den Vorbereitungen für diesen Bebauungsplan und andere Bebauungspläne im Bereich Pinneberg-Nord hat sich herausgestellt, dass der

Kenntnisnahme.

Das Gebiet entwässert nicht in Richtung Banswiesen, daher ist eine Umsetzung möglich.

Das Niederschlagswasser kann über den Sammler in der Westumgebung (wird derzeit gebaut) abgeleitet werden.

Die Entwässerungsproblematik und damit eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten bestehen in erster Linie für die Gebiete in Pinneberg-Nord östlich der Elmshorner Straße, die in Richtung Banswiesen entwässern.

**Stellungnahme****Abwägungsvorschlag**

Abwasserbetrieb und die untere Wasserbehörde keine weitere Bebauung im gesamten Bereich Pinneberg-Nord mehr genehmigen können. Die vorhandenen Einrichtungen zur Ableitung des Niederschlagwassers sind an ihrer Kapazitätsgrenze angelangt. Eine Erweiterung dieser Kapazitäten wird voraussichtlich erst mittel- bis langfristig möglich sein.

Ich bedauere daher Ihnen mitteilen zu müssen, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die von Ihnen beabsichtigte Hinterlandbebauung bis auf Weiteres nicht möglich sein wird.

Für nähere Erläuterungen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.



Zu Bürger 1, 06.03.26

**STADT PINNEBERG**

Die Bürgermeisterin

Herrn  
G. Bernhard (Immobilien)  
Alsterdorfer Straße 360  
22297 Hamburg

Partnerstadt von:

Rockville, Maryland, USA  
Nzega-Distrikt, Tanzania, Africa

Fachbereich: Stadtentwicklung und Bauen

Fachdienst:

Ihr Ansprechpartner: Herr Stieghorst

Zimmer: 300/ 3. OG Telefon: 04101/ 211-260

Fax: 04101/ 211-77260 Telefonzentrale: 04101/ 211-0

Email: stieghorst@stadtverwaltung.pinneberg.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens:

Mein Zeichen:

Datum:

FBL III

06.12.2012

**Hinterlandbebauung Elmshorner Straße 204 - 224**

Sehr geehrter Herr Bernhard,

Sie haben in Ihrer Mail vom 05.12.2012 zu Recht die Zusendung des in unserem Gespräch am 15.11.2012 avisierten Entwurfes für einen städtebaulichen Vertrag angemahnt.

Bedauerlicher Weise muss ich Ihnen aber heute mitteilen, dass sich die geplante Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich z.Z. nicht realisieren lässt.

Bei den Vorbereitungen für diesen Bebauungsplan und andere Bebauungspläne im Bereich Pinneberg-Nord hat sich herausgestellt, dass der Abwasserbetrieb und die untere Wasserbehörde keine weitere Bebauung im gesamten Bereich Pinneberg-Nord mehr genehmigen können. Die vorhandenen Einrichtungen zur Ableitung des Niederschlagswassers sind an ihrer Kapazitätsgrenze angelangt. Eine Erweiterung dieser Kapazitäten wird voraussichtlich erst mittel- bis langfristig möglich sein.

Ich bedauere daher Ihnen mitteilen zu müssen, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die von Ihnen beabsichtigte Hinterlandbebauung bis auf Weiteres nicht möglich sein wird.

Für nähere Erläuterungen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

(Stieghorst)

Öffnungszeiten Rathaus:

Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag  
Dienstag auch  
oder nach Vereinbarung

08.30 – 12.30 Uhr  
14.30 – 18.00 UhrÖffnungszeiten Bürgerbüro:

Montag, Dienstag,  
Donnerstag u. Freitag

Donnerstag u. Freitag

Donnerstag u. Donnerstag zusätzlich

08.00 – 12.30 Uhr

14.30 – 18.00 Uhr

Konten der Finanzbuchhaltung:

Sparkasse Süchholstein  
(BLZ 230 510 30) Kto-Nr. 210 12 36  
VR Bank Pinneberg  
(BLZ 221 914 05) Kto-Nr. 312320

Auszug

aus dem Entwurf der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses  
Stadtentwicklung

vom

25. September 2012

zu 4.1	Bebauungsplan Nr. 144 "Elmshorner Straße Nord" für das Gebiet zwischen der Elmshorner Straße, der Grenze zur Gemeinde Kummerfeld, der Bundesautobahn (A23) und der Quickborner Straße hier: a) Aufstellungsbeschluss gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) b) Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	12/139
--------	---	--------

Der in dieser Angelegenheit schriftlich vorliegende Änderungsantrag der CDU-Fraktion (DS-Nr. 12/206) wird von Ratsherrn Bublitz begründet. Er führt aus, dass die durch den B-Plan Nr. 144 vorgesehene Ausweisung als Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zur Autobahn u.a. aus Gründen der Lärmbelastung abgelehnt werde und sich an dieser Stelle vielmehr Gewerbeansiedlung anbieten würde.

Der Vorsitzende führt aus, dass dies seitens der SPD-Fraktion genauso gesehen werde.

Herr Worm führt aus, dass er einer Bebauung in diesem Gebiet generell nicht zustimmen werde, da sich durch eine Neubebauung eine weitere Belastung für die Bestandsbebauung ergeben würde.

Ratsherr Bublitz merkt an, dass es bereits Gewerbe in diesem Plangebiet gebe und ihm bisher keine Reklamationen der Anwohner bekannt seien. Er sei sich sicher, dass sich im Rahmen dieses B-Planverfahrens keine Verschlechterung gegenüber der derzeitigen Wohnsituation ergeben werde.

Frau Klampe führt für die FDP-Fraktion aus, dass sie den Änderungsantrag der CDU-Fraktion begrüße und diesem zustimmen werde.

Zunächst lässt der Vorsitzende über den vorliegenden Änderungsantrag der CDU-Fraktion gem. DS-Nr. 12/206 Ziffer 1 des Beschlussvorschlages der Verwaltung gem. DS-Nr. 12/139 wie folgt zu ändern, abstimmen:

1. Für das Gebiet zwischen der Elmshorner Straße, der Grenze zur Gemeinde Kummerfeld, der Bundesautobahn (A23) und der Quickborner Straße, siehe Übersicht „Plangebiet“ in der Anlage, wird der B-Plan Nr. 144 aufgestellt. Ziel der Planung ist die Steuerung der Entwicklung der Wohngebäude nördlich der Quickborner Straße und östlich der Elmshorner Straße sowie die Ermöglichung einer gewerblichen Nutzung zwischen der vorhandenen Wohnbebauung östlich der Elmshorner Straße und der Autobahn A 23.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

Anschließend lässt der Vorsitzende über die Beschlussempfehlung der Verwaltung gem. DS-Nr. 12/139 inkl. der beschlossenen Änderung abstimmen. Danach empfiehlt der Ausschuss Stadtentwicklung dem Hauptausschuss folgende Beschlussfassung:

1. Für das Gebiet zwischen der Elmshorner Straße, der Grenze zur Gemeinde Kummerfeld, der Bundesautobahn (A23) und der Quickborner Straße, siehe Übersicht „Plangebiet“ in der Anlage, wird der B-Plan Nr. 144 aufgestellt. Ziel der Planung ist die Steuerung der Entwicklung der Wohngebäude nördlich der Quickborner Straße und östlich der Elmshorner Straße sowie die Ermöglichung einer gewerblichen Nutzung zwischen der vorhandenen Wohnbebauung östlich der Elmshorner Straße und der Autobahn A 23.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Dabei ist gem. § 13a Abs. 3 BauGB darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB findet als zweiwöchiger Aushang in der Verwaltung statt.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange soll schriftlich erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

Ausgefertigt:

gez. Glismann

**2.2. Bürger 2: Über Kanzlei an der Kunsthalle v. Echenberg  
Junker Rechtsanwälte, Eigentümer eines Grundstücks im  
Geltungsbereich  
17.03.2016**

ausweislich der im Original beigegeführten Vollmacht hat mich in vorbezeichneter Angelegenheit Frau Waltraut Griesse mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt.

Meine Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung 6562 Pinneberg, Flur 015, Flurstück 15/0, Ihr Grundstück ist daher von dem beabsichtigten Bebauungsplan Nr. 99 der Stadt Pinneberg "Ossenpadd" betroffen. Aufgrund der Auslegung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit äußert sich meine Mandantin zu dem Stand der Planung wie folgt:

Sowohl in der "Variante 1 Gewerbegebietsflächen" als auch in der "Variante 2 Wohngebietsflächen" ist für ein Teil des Grundstücks meiner Mandantschaft die Ausweisung "Wohngebietsflächen" vorgesehen, Insoweit werden gegenüber der Planung Einwendungen nicht erhoben.

Auch gegenüber der Grünausweisung für einen weiteren Teil des Grundstücks meiner Partei werden grundsätzlich keine Bedenken geäußert. allerdings vorbehaltlich der nachfolgend bezeichneten Bedenken:

Für einen weiteren Teil des Grundstücks meiner Mandantin ist vorgesehen die Ausweisung "Gewerbegebietsflächen mit Lärmkontingentierung". In beiden Varianten fehlt allerdings eine Anbindung dieses verbleibenden hinteren Grundstücksteils an eine öffentliche Straße. Sie werden gebeten, diese Bedenken im Verlaufe des weiteren Planverfahrens zu berücksichtigen.

**2.3. Bürger 3: Anwohner Osterloher Weg  
24.03.2016**

Als Bewohnerin meines Einzelhauses Osterloher Weg 25 und Eigentümerin der Flurstücke 14/1 und 14/3 zähle ich zu den seinerzeit ersten Anliegern im betroffenen Abschnitt des Osterloher Weges und gebe folgende

Kenntnisnahme.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und geprüft.  
In beiden Varianten handelt es sich lediglich um mögliche Grundstückparzellierungen, die keinerlei Rechtskraft entfalten.  
Das beschriebene Flurstück 15/0 gehört in beiden Varianten zu mehreren möglichen größeren Grundstücken, welche vom Ossenpadd oder von den geplanten Stichstraßen erschlossen werden.

## Stellungnahme

## Abwägungsvorschlag

Stellungnahme ab (siehe auch Stellungnahme Hartmut und Tochter Astrid Reez, Osterloher Weg 23):

Die Variante 1 des Städtebaulichen Rahmenplans wird grundsätzlich abgelehnt.

Begründung:

Lediglich der kurze östliche Abschnitt des Osterloher Wegs mit seinen über Jahrzehnte entstandenen Einzelwohnhäusern ist inzwischen beidseitig angebaut. Er gleicht im Größenverhältnis zur Gesamtfläche des B-Plangebiets eher einem eingeschlossenen Appendix. Von einem umgebenden Gewerbegebiet dieser Größe würde ich mich massiv bedrängt und bestenfalls geduldet fühlen. Die bestehende Wohnqualität im grünen Stadtrandbereich, wo sich in meinem Garten eine große Vielfalt gefiederter und vierbeiniger Besucher heimisch fühlt, würde dadurch deutlich herabgesetzt. Die damit einhergehende gleichzeitige Wertminderung meiner Immobilie (Flurstück 14/3) ist für mich absolut inakzeptabel, ungeachtet der Wertsteigerung meines derzeit als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Wiesengrundstücks 14/1. Dieses wäre auf Grund der einzurichtenden Abstandsflächen im Verhältnis nur zu einem kleineren Teil umnutzbar. Hierzu stelle ich die Frage, wer diese an mein Grundstück angrenzenden Grünflächen künftig verlässlich pflegen und unterhalten würde.

Die Variante 2 des Städtebaulichen Rahmenplans wird dagegen grundsätzlich ausdrücklich befürwortet.

Begründung:

Die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen ist in der gegenwärtigen Zeit allgemeiner Wohnraumknappheit auch vor dem Hintergrund der bestehenden Infrastruktur lagemäßig attraktiv. Sie stärkt Größe, Zusammenhalt und Struktur sowie den (Wohn-) Wert der Bestandsbebauung. Die gesamte Wohnbebauung setzt mit ihrer geplanten Größe einen angemesseneren Kontrapunkt zur Gewerbegebietsfläche. Die Flächenausnutzung des B-Plangebiets erscheint in diesem Variantenbereich 2 wesentlich ef-

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Im weiteren Planverfahren wird die Variante 1 nicht weiter verfolgt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Im weiteren Planverfahren wird aufbauend auf der Variante 2 der Bebauungsplan Nr. 99 Ossenpadd entwickelt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren geprüft.

fektiver und damit wirtschaftlicher als beim ausschließlichen Gewerbegebiet gemäß Var. 1 mit dessen höherem Anteil an Grün-/Abstandsflächen. Die zusätzliche Wohnbebauung ist durch ihre eigenständige Erschließung mit 2 Anbindungen an Osterloher Weg und Elmshorner Straße autark und unabhängig von den Entwicklungen der geplanten Westumgehung und des umgebende Gewerbegebietes realisierbar. Zwecks Entzerrung der Gebietsverkehre, für Notfalleinsätze und im Falle notwendiger (baulicher) Sperrungen ist eine für Kfz durchgängig befahrbare Erschließungsstraße mit 2-seitiger Straßenanbindung grundsätzlich einer einhüftigen Anbindung und Stichstraße mit Wendehammer vorzuziehen, da mit sog. "Schleichverkehr" / Durchgangsverkehr kaum zu rechnen wäre. Von daher wird die zweite auch mit Kfz befahrbare Anbindung an die Elmshorner Straße eindeutig bevorzugt, der Wendehammer wäre dann entbehrlich. Zudem würden mit der zweiten vollwertigen Anbindung die auf mein unmittelbar angrenzendes Wohnhaus wirkenden Verkehrsemissionen reduziert. Aus diesem Grund sollte die Trasse der geplanten Erschließungsstraße westlich meines Wohnhauses auf meinem Flurstück 14/1 wie folgt um einige Meter nach Westen verschoben werden, damit die Nutzbarkeit meiner nach Südwesten angelegten Terrasse weiterhin erhalten bleibt (siehe hierzu auch nachfolgende Anmerkungen zu "Bewuchs"). Bei rechtwinkliger Anbindung der neuen Straße an den Osterloher Weg und anfangs parallelem Verlauf zum westlichen Knick schließt dies einen angemessenen Zuschnitt neuer Grundstücke nicht aus, rückt die Straße jedoch vom meinem Wohngebäude in verträglicherem Maße ab. Dafür bedarf es entweder einer Grenzverschiebung meines Flurstücks 14/3 nach Westen oder aber es würde zwischen geplanter Straße und meiner westlichen Hausgrundstücksgrenze eine dreiecksförmige öffentliche Grünfläche angelegt.

#### Bewuchs

Den in beiden Rahmenplänen dargestellten Festlegungen zum Erhalt von bestehenden Bäumen wird entschieden widersprochen. Es besteht der Eindruck, dass sich der Plan nur auf ein sommerliches Luftbild ohne differenzierte Einzel- und Bodenbetrachtung stützt. Die Vielzahl und Vielfalt

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Der Biotop- und Gehölzbestand wurde vor Ort kartiert. Das im nördlichen Teil des Flurstücks 14/1 vorhandene „Wäldchen“ wurde im Bestandsplan als „Urbanes Gehölz mit Nadelgehölzen“ vermerkt und entspricht insoweit der Beschreibung in der Stellungnahme.

## Stellungnahme

## Abwägungsvorschlag

des auf meinen Grundstücken (vormals Baumschulland) vorhandenen Bewuchses ist über Jahrzehnte ungehemmtem Wachstum überlassen. Insbesondere das "Wäldchen" auf dem nördlichen Zipfel des an den Osterloher Weg angrenzenden Teils von Flurstück 14/1 besteht größtenteils aus Buschwerk und inzwischen zwar hohen, aber minderwertigen Nadelgehölzen und Birken, die einer dauerhaften Klassifizierung als "erhaltenswert" in keiner Weise gerecht werden.

Im Sinne der Geschlossenheit des Straßenrandes ist dieser im Plan ebenfalls "rot" als Wohngebiet hinterlegte Grundstücksteil schon seit rd. 30 Jahren (wie die gesamte benachbarte südseitige Bebauung) als Baugrundstück für Lückenbebauung zugelassen und für familiären Bedarf vorgehalten worden. Diese auf beide Rahmenplanvarianten zutreffende Option verlange ich auch weiterhin aufrecht zu erhalten.

Darüber hinaus ist die Standhaftigkeit dortiger Bäume zukünftig in Frage zu stellen, da bereits einige Sturmschäden eingetreten waren und bei vorherrschend westlichen Stürmen auch permanent eine Gefahr für mein Wohnhaus darstellen. Dieser Gefahr wären in gleichem Maße auch auf die geplanten Wohnbaugrundstücke und die gemäß Var. 2 geplante Erschließungsstraße ausgesetzt (kritisch bei nur einhüftiger Straßenanbindung).

Auch an meiner südöstlichen Grundstücksgrenze von 14/1 zum Nachbar-Flurstück 13/4 ist in den Plänen "erhaltenswerter Baumbestand" ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um ein unkultiviert wucherndes Gebüsch unveredelter "wilder" Pflaumen.

Zu diesem Thema besteht daher eindeutiger Überarbeitungsbedarf.

Grundstücksgrenzen

Bereits in den Auftaktgesprächen zum parallel angelaufenen Umlegungsverfahren hat dessen Leiter, Herr Diefenbach, erklärt, dass die künftigen (privaten) Grundstücksgrenzen des im Zuge des Umlegungsverfahrens neu aufzustellenden Katasterplans nach den bestehenden Grundstückseinfriedungen festgelegt werden. Da diese Einfriedungen u.a. aus uralten (Buchen-) Hecken z.T. abweichend vom Grenzverlauf bestehen, ist dies im Hinblick auf meine Familienangehörigen Hartmut und Astrid Reez, Os-

Kenntnisnahme.

Die Anmerkungen und Hinweise werden im weiteren Verfahren geprüft.

Kenntnisnahme.

## Stellungnahme

## Abwägungsvorschlag

terloher Weg 23 (östlich benachbartes Grundstück 12/3) für mich von entsprechender Bedeutung.

### **2.4. Bürger 4: Anwohner Kornkamp 29.03.2016**

Als direkte Anwohner möchte ich Sie bitten der Variante 1, die auf dem Areal Gewerbegebietsflächen vorsieht, den Vorrang zu geben.

Die geplante Abgrenzung zum Gewerbegebiet durch einen 20 Meter breiten Grünstreifen, würden wir sehr begrüßen. Ja, als wir die ursprüngliche erste (damals noch einzige) Variante gesehen hatten, viel meinem Mann und mir sozusagen ein Stein vom Herzen. Dann kam das böse Erwachen in Form der zweiten Variante des B-Plans 99. Wir möchten nicht, dass unsere Grundstücke, dicht an dicht, wie in einem typischen Neubaugebiet üblich, aneinandergrenzen, das ist einer der Gründe weshalb wir uns hier niedergelassen haben. Ein solches "umzingelt" sein von privaten Anwohnern, sehen wir als größere Wertminderung an, als es in der Variante 1 der Fall wäre.

Hinzu kommt, dass die Stadt Pinneberg, die Gewerbefläche benötigt um langfristig Gewerbesteuern einzunehmen, ein weiterer Grund für die erste Variante.

In Gesprächen mit unseren Nachbarn hat sich gezeigt, dass wir die oben aufgeführten Ansichten teilen. Da ich im Augenblick keine Kenntnis habe, ob aus unserer Nachbarschaft Familie Steenbock und Familie Knoop aufgrund der Osterfeiertage Gelegenheit hatten sich zur frühzeitigen Beteiligung zu äußern, möchte ich besonders auf das vorgenannte hinweisen.

### **2.5. Bürger 5: Eigentümergeinschaft Osterloher Weg / Elmshorner Str. 28.03.2016**

in der Anlage erhalten sie die Stellungnahme der Eigentümergeinschaft Osterloher Weg / Elmshorner Str. zum Bebauungsplan 99 "Ossenpadd" im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) und

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Aufgrund der aktuellen allgemeinen Wohnraumknappheit, sollen im Bereich des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine teilweise wohnbauliche Entwicklung geschaffen werden. Ziel ist es im rückwärtigen Bereich der Elmshorner Straße Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser (EH, DH) und/oder Mehrfamilienhäuser zu entwickeln, die sich verträglich in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen einpassen.

Die Variante 2 sieht ebenfalls einen 20 m breiten Grünstreifen zur zukünftigen Gewerbenutzung vor.

Ferner wird die Variante 2 den beiden dringenden Flächenbedarfen der Stadt Pinneberg nach mehr Wohnbauflächen sowie gewerblichen Bauflächen in der Nähe zur vorhandenen und geplanten Infrastruktur (A 23 und Westumgehung) gerecht.

## Stellungnahme

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB.

1) Wir lehnen die Variante 1 (reines Gewerbegebiet) ab

a. Bestehendes Wohngebiet Osterloher Weg / Elmshorner Str. wird durch das neue Gewerbegebiet ausgegrenzt/erdrückt.

b. Durch die Abstandsflächen (Emissionsschutzstreifen) gehen ca. 2.500 m<sup>2</sup> wertvolles Bauland verloren (Flurstücke 24/3, 13/3, 13/4 und 14/1).

c. Die Immobilienwerte der bestehenden Wohnbebauung werden wesentlich gemindert.

d. Die schützenswerten Knicks bei Flurstück 13/4 sind für die Erreichbarkeit der dahinterliegenden geplanten Gewerbeflächen nachteilig. Weiterhin ist für Gewerbebetreibende die Einsicht auf deren Ausstellungsflächen von Seiten der Straße nicht mehr gegeben.

2) Wir befürworten gemeinsam die Variante 2 (Gewerbe + Wohnbebauung).

a. Die Anwohner Kornkamp/Elmshorner Str./Osterloher Weg sind eher mit der Wohnbebauung einverstanden.

b. Es wird ein höherer Wohnwert der vorhandenen Wohnbebauung erreicht.

c. Die Gesamtheit des bestehenden Wohngebiets erfährt eine bessere Akzentuierung.

d. Auch Pinneberg benötigt dringend zusätzliche Wohnbebauung.

e. Die Infrastruktur für eine ergänzende Wohnbebauung ist bereits vorhanden.

f. Durch eine Wohnbebauung wird eine bessere Flächenausnutzung erzielt, da der

Lärmschutzstreifen flächenmäßig reduziert wird (ca. 2.500 m<sup>2</sup>).

g. Der Standort wird als Gesamtheit gestärkt und aufgewertet.

h. Die geplante Wohnbebauung lässt sich leichter in bestehende schützenswerte Gräben und Knicks integrieren. Durch diese Grünflächen wird ein attraktiver Wohnwert geschaffen.

i. Eine Wohnbebauung kann schnell und unabhängig von den Entwicklungen der Westumgehung und des Gewerbegebietes umgesetzt werden.

j. Das Bodenumlegungsverfahren muss für die Fläche der neuen Wohn-

## Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Variante 1 wird im weiteren Planverfahren nicht weiter verfolgt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Im weiteren Planverfahren wird aufbauend auf der Variante 2 der Bebauungsplan Nr. 99 Ossenpadd entwickelt.



## Stellungnahme

## Abwägungsvorschlag

bebauung nicht mehr umgesetzt werden.

k. Es sind Zufahrten zum Wohngebiet über folgende Grundstücke realisierbar

i. Osterloher Weg, Flurstück 14/ 1

ii. abweichend von der Plandarstellung Zufahrtsweg Flurstück 24/3 - nunmehr Elmshorner Str. 217 (Flurstück 26/4)

3) Weitere Anmerkungen:

a. Dem dargestellten Erhalt bestehender Bäume wird widersprochen, da es sich zumeist nicht um schützenswerte Gehölze handelt.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Gemäß fachlicher Standards und Beurteilungsmaßstäbe handelt es sich um erhaltenswerte Gehölze.

### 2.6. Bürger 6: Anwohner Osterloher Weg

25.03.2016

Als Bewohner unseres Einzelhauses Osterloher Weg 23 und Eigentümer des Flurstücks 12/3 geben wir folgende Stellungnahme ab (siehe auch Stellungnahme Bürger/in 6, Osterloher Weg 25):

Die Variante 1 des Städtebaulichen Rahmenplans wird grundsätzlich abgelehnt.

Begründung:

Lediglich der kurze östliche Abschnitt des Osterloher Wegs mit seinen über Jahrzehnte entstandenen Einzelwohnhäusern ist inzwischen beidseitig angebaut. Er gleicht im Größenverhältnis zur Gesamtfläche des B-Plangebiets eher einem eingeschlossenen Appendix. Von einem umgebenden Gewerbegebiet dieser Größe würden wir uns massiv bedrängt und bestenfalls geduldet fühlen. Die bestehende Wohnqualität im grünen Stadtrandbereich, wo sich in unserem Garten eine große Vielfalt gefiederter und vierbeiniger Besucher heimisch fühlt, würde dadurch deutlich herabgesetzt. Die damit einhergehende gleichzeitige Wertminderung unserer Immobilie ist für uns absolut inakzeptabel.

Hinsichtlich der einzurichtenden, südlich an unser Grundstück angrenzenden Abstandsflächen stellen wir die Frage, wer diese an unser Grundstück angrenzenden Grünflächen künftig verlässlich pflegen und unterhalten würde.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Variante 1 wird im weiteren Planverfahren nicht weiter verfolgt.

## Stellungnahme

Die Variante 2 des Städtebaulichen Rahmenplans wird dagegen grundsätzlich ausdrücklich befürwortet.

### Begründung:

Die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen ist in der gegenwärtigen Zeit allgemeiner Wohnraumknappheit auch vor dem Hintergrund der bestehenden Infrastruktur lagemäßig attraktiv. Sie stärkt Größe, Zusammenhalt und Struktur sowie den (Wohn-) Wert der Bestandsbebauung. Die gesamte Wohnbebauung setzt mit ihrer geplanten Größe einen angemesseneren Kontrapunkt zur Gewerbegebietsfläche. Die Flächenausnutzung des B-Plangebiets erscheint in diesem Variantenbereich 2 wesentlich effektiver und damit wirtschaftlicher als beim ausschließlichen Gewerbegebiet gemäß Var. 1 mit dessen höherem Anteil an Grün-/Abstandsflächen. Die zusätzliche Wohnbebauung ist durch ihre eigenständige Erschließung mit 2 Anbindungen an Osterloher Weg und Elmshorner Straße autark und unabhängig von den Entwicklungen der geplanten Westumgehung und des umgebenden Gewerbegebietes realisierbar. Zwecks Entzerrung der Gebietsverkehre, für Notfalleinsätze und im Falle notwendiger (baulicher) Sperrungen ist eine für Kfz durchgängig befahrbare Erschließungsstraße mit 2-seitiger Straßenanbindung grundsätzlich einer einhüftigen Anbindung und Stichstraße mit Wendehammer vorzuziehen, da mit sog. "Schleichverkehr" / Durchgangsverkehr kaum zu rechnen wäre. Von daher wird die zweite auch mit Kfz befahrbare Anbindung an die Elmshorner Straße eindeutig bevorzugt, der Wendehammer wäre dann entbehrlich.

### Bewuchs

Den in beiden Rahmenplänen dargestellten Festlegungen zum Erhalt von bestehenden Bäumen wird entschieden widersprochen. Es besteht der Eindruck, dass sich der Plan nur auf ein sommerliches Luftbild ohne differenzierte Einzel- und Bodenbetrachtung stützt. Selbst wenn wir die Vielfalt des auf unserem Grundstück vor rd. 30 Jahren (vormals Baumschulland) angepflanzten Bewuchs derart ausgewählt haben, so erfüllen u.a. Zierkirsche, Birke oder gar buschförmige Felsenbirne nicht die Kriterien einer dauerhaften Klassifizierung als "erhaltenswert". Zu diesem Thema besteht

## Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.  
Im weiteren Planverfahren wird aufbauend auf der Variante 2 der Bebauungsplan Nr. 99 Ossenpadd entwickelt.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.  
Der Biotop- und Gehölzbestand wurde vor Ort kartiert.

daher eindeutiger Überarbeitungsbedarf.

#### Grundstücksgrenzen

Bereits in den Auftaktgesprächen zum parallel angelaufenen Umlegungsverfahren hat dessen Leiter Herr Diefenbach erklärt, dass die künftigen (privaten) Grundstücksgrenzen des im Zuge des Umlegungsverfahrens neu aufzustellenden Katasterplans nach den bestehenden Grundstückseinfriedungen festgelegt werden. Da diese Einfriedungen u.a. aus uralten (Buchen-) Hecken z.T. abweichend vom Grenzverlauf bestehen, ist dies im Hinblick auf unsere Familienangehörige Bürgerin 6, Osterloher Weg 25 (westlich benachbarte Grundstücke 14/1 und 14/3) für uns von entsprechender Bedeutung.

#### **2.7. Bürger 7: Anwohner Osterloher Weg 24.03.2016**

Gerne nehme ich hiermit die Möglichkeit wahr, Stellung zu nehmen zu den geplanten Flächenänderungen in unserem Wohngebiet.

Auf dem Gelände (Koppeln und Wiesen) südlich des Osterloher Weges ist eine wunderbare Fauna zu beobachten - neben Kleintieren auch Rehe, Fasane und alljährlich Bussarde mit Jungtieren, usw. Insbesondere die Knicks mit Einstufung geringere Wertigkeit bieten hervorragenden Lebensraum dafür. Mit der Ausweisung weitreichender Gewerbegebietsflächen und neuer Wohngebietsflächen östlich und südlich angrenzend an die bestehenden ist dies alles bedroht, bzw. wird klar verschwinden. Ich möchte daher darum bitten und hiermit beantragen, dass zumindest die geplanten Grünstreifen (Abstandsgrün, Eingrünung) nördlich und südlich des Osterloher Weges deutlich verbreitert vorgesehen werden. Auch wird dadurch eine bessere Abgrenzung der Wohngebietsflächen zu den Gewerbeflächen erreicht, was die Minderung der Wohnqualität geringer ausfallen lässt.

Denn sinken wird diese zweifelsohne, nicht zuletzt schon durch die geplante Westumgehung, die ja quasi in Sichtweite vorbeigeführt wird in Verlängerung von der Abfahrt A23 vorbei an Netto. Hier gehe ich von Planung

Der Stellungnahme wird auf folgende Weise gefolgt.

Das noch zu erstellende lärmtechnische Gutachten wird aufzeigen, inwieweit der geplante Grünstreifen verbreitert und/oder ob eventuell eine Verwallung innerhalb des Grünstreifens zum Schutz vor Lärmimissionen angelegt werden muss. Die konkrete Ausgestaltung dieser Schnittstelle zwischen Wohnen und Gewerbe erfolgt im weiteren Verfahren.

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>entsprechender Lärmschutzmaßnahmen auch in Richtung Osterloher Weg aus?!</p> <p>Die Ausweitung der bestehenden Wohngebietsflächen darf ich ebenso kritisch anmerken, insbesondere mit Schaffung einer Stichstraße vom Osterloher Weg aus. Dieser ist, gemessen an seiner Breite und Verkehrstauglichkeit, spätestens seit Besiedelung des Wohngebietes in Prisdorf an der Hauptstraße sehr stark befahren, da morgendlicher und abendlicher Pendelverkehr zur Auffahrt A23 PI-Nord durch ihn geht. Für zwei entgegenkommende Autos ist es schon eng und wenn dann noch Fußgänger unterwegs sind besonders. Die geplante Stichstraße führt zu einer drastischen Verschärfung der Lage. Insofern sollte die Stichstraße, wenn sie denn gebaut wird, zwingend auch an die Elmshorner Straße herangeführt werden!</p> <p>Die Sperrung des westlichen Bereiches Osterloher Weges für Fahrzeuge &gt; 7,5t kann ich nur begrüßen!</p> <p>Sehr oft fahren schwere LKW durch den Osterloher Weg, die Folgen sind an den jeweiligen Beschädigungen der Fahrbahnrande deutlich erkennbar.</p> <p>Über weitere Informationen per E-Mail über den Fortschritt und Planschritte würde ich mich sehr freuen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren geprüft.</p> <p>Die Variante 2 des Rahmenplans, welche Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplans sein wird, sieht darüber hinaus bereits eine Anbindung an die Elmshorner Straße vor.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p><b>2.8. Bürger 8: Anwohner Osterloher Weg</b> <b>21.03.2016</b></p> <p>zum Bebauungsplan habe ich folgende Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- es sollte die Variante 2 (höherer Anteil Wohngebietsflächen) bevorzugt werden</li> <li>- die bisherigen Mischgebiete sollten in reine Wohngebiete umgewandelt werden, sofern sie bereits jetzt entsprechend genutzt werden.</li> <li>- im Osterloher Weg wird das ohnehin schon hohe Verkehrsaufkommen ansteigen. Es sollte ein Fußweg angelegt werden, damit die anwohnenden Kinder ungefährdet zur Schule etc. kommen können. Das vorhandene Durchfahrtsverbot für LKW über 7,5 t wird auch jetzt schon umfassend</li> </ul>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Im weiteren Planverfahren wird die Variante 1 nicht weiter verfolgt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren geprüft.</p>

## Stellungnahme

## Abwägungsvorschlag

missachtet, die vorgeschriebene Geschwindigkeitsbegrenzung halten vermutlich nicht mehr als 10% der Fahrzeuge ein.

### 2.9. Bürger 9: Anwohner Kornkamp, 25.03.2016

meine Schwester und ich sind Eigentümer des Grundstückes Kornkamp 4, Pinneberg (Nr. 26 der Urkundenrolle für 1999/E.) und nehmen Bezug zu den beiden Varianten im Bebauungsplan 99 Ossenpadd. Wir möchten uns dazu folgendermaßen äußern.

Die im Plan 99 ausgewiesene Variante 1 wurde uns so vor dem Erwerb des Grundstückes Kornkamp 4 im Flächennutzungsplan dargestellt mit einem Grünstreifen und einem Wall um die bestehenden Wohngebiete Kornkamp, Elmshorner Straße, Osterloher Weg. Der gesamte Verkehr des erschlossenen Gewerbegebietes würde über die neue Erschließungsstraße im Anschluss an die neue Umgehungsstraße Pinneberg führen.

Wir bestehen auf Ausführung der Variante 1,

Diese Variante weist Gewerbegebietsflächen von ca. 212.980 m<sup>2</sup> aus, wobei die Variante 2 mit einer Gewerbegebietsfläche von ca. 192.795 m<sup>2</sup> deutlich geringere Steuereinnahmen für die Stadt Pinneberg ergeben würde.

Variante 1 lässt keinen zusätzlichen Verkehr dieses Planungsgebietes auf die Elmshorner Straße zu und verschlimmert somit **nicht** den jetzt bereits bestehenden hoffnungslosen Kfz-Verkehr auf der Elmshorner Straße.

Sollte die Variante 2 Ihre Zustimmung finden, erlauben wir uns, schon jetzt eine mögliche Wertverminderungsklage unseres Anwesens zu erheben.

Kenntnisnahme.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Aufgrund der aktuellen Lage auf dem Pinneberger Wohnungsmarkt soll der Standort ein einem verträglichen Maß ebenfalls zur Entwicklung von Wohnbauflächen dienen.

Darüber hinaus wird die Variante 2 den beiden dringenden Flächenbedarfen der Stadt Pinneberg nach mehr Wohnbauflächen sowie gewerblichen Bauflächen in der Nähe zur vorhandenen und geplanten Infrastruktur (A 23 und Westumgehung) gerecht.

## 2.10. Bürger 10: Über Oberthür & Partner Immobilien- und Baurechtskanzlei, 29.03.2016

zunächst zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen der Bürger 10 GbR, Osterloher Weg 2, 25421 Pinneberg, auch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 99 "Ossenpadd" vertreten. Eine auf uns lautende beglaubigte Vollmacht ist diesem Schreiben beigelegt.

Namens und im Auftrag unserer Mandantin nehmen wir zum Entwurf des Bebauungsplans 99 "Ossenpadd" der Stadt Pinneberg gemäß § 3 Abs. 1 BauGB innerhalb der Auslegungsfrist vom 14.03.2016 bis 29.03.2016 wie folgt Stellung:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 99 "Ossenpadd" ist in der vorliegenden Form rechtswidrig; insbesondere, weil der Entwurf dem bestehenden großflächigen, innerhalb des Plangebiets liegenden Forstbaumschulbetrieb unserer Mandantin nicht Rechnung trägt.

Um die Ausführungen zur Rechtswidrigkeit der Planung nachvollziehbar darstellen zu können, wird zunächst der Betrieb unserer Mandantin beschrieben (1.) und sodann zu dem Entwurf des Bebauungsplans Stellung genommen (2.).

### 1. Forstbaumschulbetrieb im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 99 "Ossenpadd"

Unsere Mandantin ist ein Forstbaumschulbetrieb und Eigentümerin der im Plangebiet gelegenen Flurstücke 4/15, 4/16, 4/17, 298/2, und 297 der Gemarkung Pinneberg. Auch gehört ihr das direkt nördlich ans Plangebiet angrenzende Flurstück 56/1. Zudem hat sie das Flurstück 212 sowie die Felder westlich der "Kornkamp" für ihren Forstbaumschulbetrieb gepachtet.

Der Betrieb unserer Mandantin befindet sich bereits seit 1957 am Osterloher Weg. Der Betrieb ist über die Jahre immer wieder gewachsen und umfasst heute Flächen von insgesamt 57 ha, wovon allein 10 ha innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplanentwurf Nr. 99 "Ossenpadd" liegen und mithin mehr als ein Viertel des gesamten Plangebiets ausmachen.

Auf den im Plangebiet gelegenen Flächen befindet sich der Kernbestand

Der Stellungnahme wird auf folgende Weise gefolgt.

Der Baumschulbetrieb genießt Bestandsschutz und wird weiterhin im Gewerbegebiet zulässig sein. Es wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe im Gewerbegebiet zulässig sind, somit steht einem Fortbestand der Baumschule nichts im Wege.

Im Falle einer Nutzungsänderung wäre eine Folgenutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ohne nochmalige B-Plan-Änderung bereits möglich.

Kenntnisnahme

## Stellungnahme

## Abwägungsvorschlag

des Forstbaumschulbetriebes unserer Mandantin. Dort sind auch die großen betrieblichen Einrichtungen mit allen technischen Anlagen und Fuhrpark untergebracht.

Das Baumschulgebiet in Pinneberg hat sich seit Mitte des 18. Jahrhunderts stetig entwickelt; zum Anfang eher zufällig, dann hat sich aber schnell gezeigt, dass im Kreis Pinneberg ideale Bedingungen für die Pflanzenproduktion herrschen.

Die ausgezeichneten Bodenverhältnisse (leichte, sandige und humose Böden) sowie das ausgeglichene Klima haben dafür gesorgt, dass sich das Baumschulgebiet im Kreis Pinneberg über die Jahrhunderte - auch durch die Ansiedlung immer weiterer Betriebe – erheblich vergrößert hat.

Die Produktionsbedingung schwanken jedoch auch schon innerhalb des Baumschulgebiets des Kreises Pinneberg erheblich, sodass eine Umsiedlung innerhalb des Kreises nicht problemlos möglich ist, zumal die übrigen geeigneten Flächen bereits von anderen Baumschulbetrieben benutzt werden.

Unsere Mandantin zieht in ihrem Forstbaumschulbetrieb vor allem Jungpflanzen an. Für den Betrieb ist neben einer ausreichenden Bewirtschaftungsfläche daher zudem zwingend erforderlich, dass sich ein nicht unerheblicher Teil dieser Flächen in unmittelbarer Nähe zum Betriebsgelände und Wohnhaus befindet. Denn die Pflanzen werden ausschließlich über Aussaaten vermehrt. Insbesondere die besonders empfindlichen Sorten, die sogenannten Feinsaaten, sind gleich nach der Aussaat und im Jungstadium äußerst anfällig. Sie müssen vor Hitze, Trockenheit, Frost, Nässe und anderen Widrigkeiten geschützt werden. Der Schutz muss für eine gewisse Wachstumszeit 24 Stunden am Tag, 7 Tage die Woche gewährleistet sein. Da solche Phasen auch nicht planbar sind, ist zwingend erforderlich, dass sich Betriebsgelände und Wohnhaus in unmittelbarer Nähe zu den Flächen für die Jungpflanzen befinden.

Hinzukommt, dass nicht jede Fläche, selbst nicht jede, die im Eigentum unserer Mandantin steht, gleichsam für alle Sorten verwendbar ist. Das Zusammenspiel zwischen Boden, Klima und technischen Einrichtungen muss genau aufeinander abgestimmt sein. D.h., es gibt Sorten, die kön-

Kenntnisnahme

nen in weiterer Entfernung - höchstens jedoch 3 bis 4 km - vom Betriebsort sinnvoll produziert werden und eben solche, die in unmittelbarer Nähe geheckt und gepflegt werden müssen.

Darüber hinaus werden ca. 25% der Pflanzen lediglich in Einheiten von 50 bis 500 Stück und 27% in Einheiten von 501 bis 1.000 Stück von den Kunden unserer Mandantin bestellt. Da unsere Mandantin die Pflanzen ausschließlich als Frischpflanzen versendet, d.h. sie erst unmittelbar vor Auslieferung rodet, ist es wirtschaftlich nicht darstellbar, für diese geringen Mengen weite Wege zu den Produktionsflächen in Kauf zu nehmen; zumal diese mit großen landwirtschaftlichen Maschinen zu bewerkstelligen wären.

Aus den genannten Gründen ist es erforderlich, dass mindestens 8 bis 10 ha Produktionsland direkt am Betriebshof gelegen sind. Andernfalls ist der Bestand des Betriebes unserer Mandantin unwirtschaftlich und ernstlich in Gefahr.

Eine Umsiedlung des Betriebes unserer Mandantin kommt daher - wenn überhaupt - nur unter sehr engen Voraussetzungen in Betracht. Mit Sicherheit ist der Fortbestand des Betriebes unserer Mandantin aber nur dann gewährleistet, wenn der Forstbauschulbetrieb auf den derzeitigen Flächen verbleiben kann. Nur in diesem Fall sind sowohl die Nähe zum Betriebs- und Wohnhaus als auch die guten Bodenverhältnisse gewährleistet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 99 "Ossenpadd" beabsichtigen Sie nahezu alle im Plangebiet gelegenen Flächen als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen. Lediglich die bestehenden Wohngebäude sollen in ihrem Bestand geschützt werden. Zudem sind auch zur Erschließung des Plangebiets neue Verkehrswege geplant. Für das Grundstück unserer Mandantin sehen sowohl die Variante 1 als auch die Variante 2 der ausgelegten Planungen die Ausweisung von Gewerbeflächen sowie eingeschränkte Gewerbeflächen vor. Zudem ist eine neue Erschließungsstichstraße über die Flurstücke 2/2, 4/17, die von unserer Mandantin schon seit vielen Jahrzehnte genutzt sind, geplant, wodurch die derzeit zusammenhängenden Flächen des Forstbauschul-



## Stellungnahme

betriebes auseinandergerissen werden, so dass eine Bewirtschaftung der Flächen kaum bzw. unter nur erschwerten Bedingungen noch möglich sein wird. Diese Planung kann unsere Mandantin nicht akzeptieren, da der Bestand ihres Forstbaumschulbetriebes hierdurch in Frage steht.

### 2. Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans Entwurf Nr. 99 "Ossenpadd"

Schon die aus der Planung derzeit erkennbaren Festsetzungen (Gewerbegebiet / Erschließung) des Bebauungsplans Nr. 99 "Ossenpadd" sind unter verschiedenen Aspekten rechtswidrig und werden deshalb einer gerichtlichen Normenkontrolle nicht standhalten. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans Nr. 99 "Ossenpadd" ist mit materiell-rechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches nicht vereinbar. Denn er ist bereits nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB (a). Darüber hinaus ist auch bereits an dieser Stelle zu erkennen, dass die Abwägung fehlerhaft erfolgt (b).

#### a) Fehlende Erforderlichkeit der Planung, § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf verletzt das Gebot der Erforderlichkeit aus § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Planungspflicht und Planungsbefugnis sind an das Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gebunden. Liegt eine die Erforderlichkeit begründende Situation nicht vor, besteht nicht nur keine Planungspflicht, sondern es fehlt jegliche Planungsbefugnis (vgl. Krautzberger, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 1 Rdnr. 25; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 1 Rdnr. 30). Fehlt die Erforderlichkeit, ist der Gemeinde die Planung nicht gestattet.

Die Bauleitplanung liegt zwar grundsätzlich nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der eigenen Verantwortung der Gemeinde als Teil der in Art. 28 Abs. 2 GG geregelten Selbstverwaltungsgarantie. § 1 Abs. 3 BauGB bildet jedoch

## Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Bei dem vorliegenden Plan handelt es sich um einen Rahmenplanentwurf, der nicht den Charakter eines Bebauungsplanes hat. Der eigentliche Entwurf des Bebauungsplans wird im nächsten Verfahrensschritt erarbeitet.

Dieser Entwurf ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pinneberg entwickelt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Pinneberg ist die Fläche westlich und östlich des Ossenpadds als gewerbliche Baufläche, südlich und nördlich des Osterloher Weges als gemischte Baufläche und westlich der Elmshorner Straße als Wohnbaufläche dargestellt.

Ferner hat die Stadt Pinneberg durch die Planungshoheit der Gemeinden die rechtliche Legitimierung inne, in eigener Verantwortung Bebauungspläne aufzustellen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem dringenden Bedarf an neuen Gewerbe- und Wohnbauflächen in der Nähe zur vorhandenen und geplanten Infrastruktur (A 23 und Westumgehung). Darüber hinaus ist der Vorentwurf zum Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pinneberg entwickelt.

eine inhaltliche Beschränkung der gemeindlichen Planungsverantwortung. Erforderlich ist ein bodenrechtlicher Bezug im Sinne einer Rechtfertigung aus städtebaulichen Gründen. Dementsprechend muss der Erlass eines Bebauungsplans "vernünftigerweise geboten sein".

Dieser Erforderlichkeitsmaßstab bezieht sich sowohl auf das ob und wann ("sobald"), als auch auf den Umfang und Inhalt ("soweit") der Bauleitpläne (vgl. Gensch, in: Berliner Kommentar, BauGB, § 1 Randnummer 16). Die Planung darf nur soweit gehen, wie Ordnungsbedürfnisse bestehen. Die Gemeinde darf also nur dann planen, wenn es dafür Gründe der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gibt, und sie darf im Bebauungsplan nur solche Festsetzungen treffen, für die es städtebauliche Gründe gibt. Die Planung muss dabei das aus dem Verhältnismäßigkeitsmaßstab folgende Übermaßverbot beachten.

Nach diesen Maßstäben werden Bebauungspläne insbesondere dann als nicht erforderlich angesehen, wenn ihrer Verwirklichung nachhaltige rechtliche oder tatsächliche Gründe entgegenstehen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 24.10.1990, Az. 4 NB 29.90, Beschluss vom 25.08.1997 - Az.: 4 BN 4.97; BVerwG, Beschluss vom 28.01.1999 - Az.: 4 CN 5.98). Diese Rechtsprechung beruht darauf, dass der Bebauungsplan immanent auf die Verwirklichung seiner in ihm enthaltenen Festsetzung angelegt ist; die Bebauungsplanfestsetzungen müssen also vollziehbar sein (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 1 Rdnr. 35).

So hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 14.06.2007 zum Az.: 4 BN 21/07 im Rahmen einer Planfeststellung ersetzenden Bebauungsplans, der die Trasse einer Landstraße festsetzt, festgestellt, dass ein Bebauungsplan nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist, wenn die Verwirklichung des Vorhabens innerhalb eines Zeitraums von etwa 10 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ausgeschlossen scheint.

So liegt es hier. Allein schon deshalb, weil unsere Mandantin den Betriebsstandort auch dann nicht aufgeben wird, wenn die übrigen Flächen im Plangebiet als Gewerbegebiet genutzt werden. Denn es ist nahezu unmöglich adäquate Ersatzflächen zu finden (s.o.).

## Stellungnahme

## Abwägungsvorschlag

In diesem Zusammenhang darf zudem nicht außer Acht gelassen werden, dass mehr als ein Viertel des gesamten Plangebiets dem Forstbauschulbetrieb unserer Mandantin dient. Auch ist unsere Mandantin auf diese gesamten Flächen für ihren Forstbauschulbetrieb zwingend angewiesen. Sie wird diesen Standort daher keinesfalls aufgeben, auch dann nicht, wenn im Rahmen der Baulandumlegung eine Neuzuteilung der Flächen in vergleichbarer Größe und Lage erfolgt (vgl. § 59 BauGB) und die nördliche Erschließungsstraße gebaut werden soll. Denn es ist nahezu ausgeschlossen, dass geeignetes Ersatzland gefunden werden kann, das auch die Bewirtschaftung der übrigen relativ nahgelegenen Felder außerhalb des Plangebiets erlaubt und die gleichen guten Bodenverhältnisse aufweist.

Darüber hinaus ist zudem fraglich, ob eine überhaupt ein Bedürfnis für eine Ausweisung eines solch großen Gewerbegebiets besteht.

Es steht jedenfalls bereits jetzt fest, dass der Bebauungsplan Nr. 99 "Ossenpadd" auf dem Grundstück unserer Mandantin aus tatsächlichen Gründen mindestens für die nächsten zehn Jahre nicht umgesetzt wird. Mithin ist der Bebauungsplanentwurf Nr. 99 "Ossenpadd" bereits nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

### b) Fehlerhafte Abwägung

Sollte der Bebauungsplanentwurf Nr. 99 "Ossenpadd" mit den vorgesehenen Gewerbegebietsausweisungen erlassen werden, ist schon jetzt erkennbar, dass der Bebauungsplanentwurf in jedem Fall an fehlerhaften Abwägungsergebnis leidet, vgl. § 1 Abs.

7 i.V.m. § 214 Abs. 3 BauGB. Zudem muss nach dem ausgelegten Informationspapier "Information zum Bebauungsplan 99 "Ossenpadd" davon ausgegangen werden, dass Sie die Belange unserer Mandantin erst gar nicht richtig ermittelt haben (vgl. § 2 Abs. 3 BauGB).

Das in § 1 Abs. 7 BauGB normierte Gebot, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, setzen neben einer sachgerechten Entscheidung voraus, dass in der Abwägung all das an Belangen eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Unbeachtlich sind Belange (nur), wenn sie für die

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Für eine rechtssichere Abwägung der Interessenlagen sind verschiedene Planungsvarianten entwickelt worden, die nun einer politischen Bewertung (Abwägung) zugeführt werden.

## Stellungnahme

## Abwägungsvorschlag

Gemeinde bei der Entscheidung über den Plan nicht erkennbar waren und wenn sie keinen städtebaulichen Bezug haben, geringwertig oder makelbehaftet oder solche sind, auf deren Fortbestand kein schutzwürdiges Vertrauen besteht (vgl. etwa BVerwG, Urteil vom 09.04.2008 - AZ.: 4 CN 1.07).

Des Weiteren darf die Bedeutung der Belange nicht verkannt und der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belange nicht in einer Weise vorgenommen werden, die zur objektiven Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungsergebnis zwar schon dann genügt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. Dies ändert aber nichts daran, dass ein Bebauungsplan, der für das Grundstück unserer Mandantin Gewerbeflächen sowie eine Erschließungsstraße festsetzt, gegen diese Abwägungsgrundsätze verstößt.

Denn aus der nunmehr im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgelegten Planung wird deutlich, dass Sie die Eigentümerinteressen unserer Mandantin, ihr Grundstück wie bisher entsprechend dem zugestandenen Planungsrecht nutzen zu können, nicht hinreichend beachtet bzw. fehlgewichtet haben. Denn die geplanten Gewerbegebietsausweisungen berücksichtigen den Betrieb unserer Mandantin weder im Hinblick auf die Festsetzung der Art der Nutzung, noch im Hinblick auf den Zuschnitt der Gebietsausweisungen.

Der Forstbaumschulbetrieb unserer Mandantin ist als Gartenbaubetrieb im Sinne der BauNVO zu qualifizieren. Denn Gartenbaubetriebe im Sinne der BauNVO dienen dem Anbau von Obst und Gemüse sowie der Züchtung von Kulturpflanzen wie Blumen, Sträuchern und Bäumen. Insbesondere werden auch Sonderkulturen und spezialisierte Betriebe, wie Baumschulen, von dem Nutzungsbegriff des Gartenbaubetriebs erfasst.

Die gartenbauliche Erzeugung wird vom bauplanungsrechtlichen Begriff der Landwirtschaft im Sinne des § 201 BauGB umfasst. Ein Gartenbaubetrieb stellt demnach regelmäßig eine besondere Art eines landwirtschaftli-

Siehe oben.

chen Betriebes dar.

Obwohl es sich bei Gartenbaubetrieben um eine Betriebsart der Landwirtschaft handelt, verwendet die BauNVO den Begriff des Gartenbaubetriebes als eigenständigen städtebaulichen Nutzungsbegriff und ordnet diesem einen eigenständigen Zulässigkeitstatbeständen zu (vgl. z.B.: § 2 BauNVO; Arnold, in: Bönker/Bischopink, BauNVO, § 5 Rdnr. 70 ff).

Gartenbaubetriebe gehören städtebaurechtlich - wie eben bereits gesagt - zur Landwirtschaft und zählen daher in der Regel nicht zu den bauplanungsrechtlichen Gewerbebetrieben; sie sind deshalb als landwirtschaftliche Betriebe im Gewerbegebiet unzulässig (Pützenbacher, in: Bönker/Bischopink, § 8 Rdnr. 73).

Dies führt mithin dazu, dass der Betrieb unserer Mandantin nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 99 "Ossenpadd" bauplanungsrechtlich unzulässig wird und mithin nur noch im Bestand geschützt ist. Betriebliche notwendige bauliche Änderungen werden dann nicht mehr möglich sein. Zudem kommt erschwerend hinzu, dass die nördliche Erschließungsstraße direkt über das Grundstück unserer Mandantin geführt werden soll, wodurch der Betrieb wesentlich erschwert werden wird. Es besteht sogar die Gefahr, dass der Betrieb dann an dieser Stelle aufgrund der geplanten, die Felder zerschneidenden Straße aufgegeben werden muss. Insgesamt wird mit der Planung unverhältnismäßig in die Eigentumsinteressen unserer Mandantin eingegriffen wird; wenn nicht gar von einem enteignungsgleichen Eingriff auszugehen ist. Auch ist dies nicht durch überragende Gemeinwohlbelange gerechtfertigt.

Im Rahmen der planerischen Abwägung muss das private Interesse am Erhalt bestehender Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets gerecht abgewogen werden. In die Abwägung ist einzustellen, dass sich der Entzug der derzeitigen Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks für den Betroffenen wie eine Enteignung auswirken kann (vgl. Vgl. etwa BVerfG, Beschluss vom 19. Dezember 2002 - Az.: 1 BvR 1402/01 - NVwZ 2003,727; OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 18. November 2014 - Az.: 2 D 96/13.NE).

Eine wirksame städtebauliche Planung setzt voraus, dass hinreichend Siehe oben.

## Stellungnahme

## Abwägungsvorschlag

gewichtige städtebauliche beachtliche allgemeine Belange für sie bestehen. Diese städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzung eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausschließen. Das in Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen. Es umfasst neben der Substanz des Eigentums auf die Beachtung des verfassungsrechtlichen Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des allgemeinen Gleichheitssatzes. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss daher von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentumsinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange beachtet werden. Im Rahmen der Abwägungsentscheidung hat die Gemeinde folglich die Nachteile einer Planung für Plan betroffene zu berücksichtigen. Schränkt sie bestehende Baurechte oder Nutzungsmöglichkeiten ein, hat sie darüber hinaus auch die Tatsache und den möglichen Umfang zu leistender Entschädigungen nach dem BauGB in die Abwägung einzustellen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 05. Oktober 2015 - Az.: 4 BN 31/15 BVerwG, Beschluss vom 13.05.2013 - Az.: 4 BN 1.13).

Bei der fremdnützigen Überplanung von Grundstücken muss zudem stets geprüft werden, ob es ein milderer Mittel gibt, dass zur Zweckerreichung annähernd gleich geeignet ist und den Eigentümer aber weniger belastet (vgl. BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002 - Az.: 1 BvR 1402/01; BVerwG, Urteil vom 06.06.2002 - Az.: 4 CN 6.01OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 27. August 2015 - Az.: 2 D 41114.NE).

Darüber hinaus muss die planende Gemeinde sich ernsthaft anbietende Alternativmöglichkeiten bei der Zusammenstellung des abwägungserheblichen Materials im Rahmen der Sachgerechtigkeit und der Zweckmäßigkeit berücksichtigen (vgl. etwa BVerwG, Beschluss vom 06.04.2011 - AZ.: 9 VR 1.11).

Davon ausgehend erweist sich der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 99

Siehe oben.

## Stellungnahme

## Abwägungsvorschlag

"Ossenpadd" aus mehreren Gründen als abwägungsfehlerhaft. Zum einen im Hinblick auf die Festsetzung des Gewerbegebietes, zum anderen bereits deshalb, weil die Planung jede Alternativprüfung vermissen lässt. Nach dem derzeitigen mit dem Bebauungsplan ausgelegten Planunterlagen ist zudem schon nicht ersichtlich, ob die Eigentumsinteressen überhaupt ermittelt und in der Entwurfsplanung berücksichtigt wurden (vgl. § 2 Abs. 3 BauGB).

Wie bereits dargelegt, führen die Gewerbegebietsausweisungen dazu, dass der Baumschulbetrieb (Gartenbaubetrieb) unserer Mandantin grundsätzlich nicht mehr im Plangebiet zulässig und mithin nur noch im Bestand geschützt ist.

Darüber hinaus ist fraglich und derzeit noch nicht absehbar, wie sich die Ansiedlung von immissionsträchtigen Gewerbebetrieben und der Straßenbau auf die Bodenverhältnisse auswirken wird. Derzeit muss jedenfalls befürchtet werden, dass sich die Planung langfristig negativ auf den Forstbaumschulbetrieb auswirken wird.

Hinzukommt, dass die geplante Erschließung jedenfalls zu einer Zerschneidung der Anpflanzflächen führt, sodass aus betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten eine sinnvolle Bewirtschaftung erheblich in Frage steht. Es besteht die erhebliche Gefahr, dass unsere Mandantin ihren Betrieb aufgrund des Bebauungsplans nicht halten können wird. Die Planung kommt daher im Ergebnis einer Enteignung gleich. Denn wie bereits mehrfach beschrieben, ist eine einfache Umsiedlung des Betriebes unserer Mandantin nicht möglich.

Diese Eigentumsinteressen unserer Mandantin haben Sie in Ihrer derzeitigen Planung überhaupt nicht entsprechend ihrer Gewichtung berücksichtigt; geschweige denn hinreichend ermittelt. Denn aus der "Information zum Bebauungsplan 99 "Ossenpadd"" (Stand 17.02.2016) ist zu entnehmen, dass Sie sich mit dem konkreten betrieblichen Ablauf im Forstbaumschulbetrieb und mit den Folgen der Planung auf diesen nicht auseinandergesetzt haben. Unter Ziff. 1.2 der Informationsschrift (Lage des Plangebiets / Bestand) haben Sie lediglich festgestellt, dass die Flächen westlich und östlich des "Ossenpadd" bisher landwirtschaftlich (Baumschulflä-

Siehe oben.

Kenntnisnahme.

Teile der vom Betrieb genutzten Flächen befinden sich im Eigentum des Betriebes, andere sind nur gepachtet. Ob und wie lange Pachtverträge weiter vereinbart werden, hängt von den jeweiligen Grundstückseigentümern ab.

chen) genutzt werden. Darüber hinaus ist lediglich auf Seite 12 der "Information zum Bebauungsplan 99 "Ossenpadd"" noch ausgeführt, dass für die Flächen unserer Mandantin gegebenenfalls eine gutachterliche Stellungnahme des aktuellen Betriebs im Hinblick auf die Altlasten und der geplanten gewerblichen Nutzung einzuholen sein wird. Wie aus dieser Informationsschrift deutlich wird, haben Sie sich vor Planaufstellung mithin noch nicht einmal damit auseinandergesetzt, dass die von unserer Mandantin genutzten Flächen insgesamt 10 ha und damit mehr als ein Viertel der Gesamtfläche des Plangebiets ausmachen. Auch haben Sie sich mit den konkreten betrieblichen Auswirkungen für unsere Mandantin nicht auseinandergesetzt. Sie haben diese Belange offensichtlich nicht einmal ermittelt. Ein Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB ist daher anzunehmen.

Zwar ist nicht abzusprechen, dass die Ausweisung gewerblicher Flächen im Norden der Stadt Pinneberg ebenso einen gewichtigen Belang darstellen können, trotz dessen ist nicht ersichtlich, dass die Allgemeinwohlbelange hier gewichtiger sind als die Belange unserer Mandantin. Denn die Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen kann ohne weiteres auch an einer anderen Stelle in Pinneberg erfolgen. Dies gilt auch für Flächen in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 99 "Ossenpadd". Anstelle der im Eigentum von unserer Mandantin stehenden Flächen könnten beispielsweise auch die nordwestlich gelegenen Flächen als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Auch eine Anbindung an die Westumgebung wäre hier keineswegs schlechter.

Eine andere Alternative wäre beispielsweise auch, nur einen Teil der von unserer Mandantin genutzten Betriebsfläche als Gewerbefläche auszuweisen, beispielsweise das Grundstück zwischen der Wohnbebauung des Osterloher Weges bis zum Ossenpadd und der neu geplanten nördlichen Erschließungstischstraße, also die Flurstücke 2/1 und 2/2. Dann müssten unserer Mandantin in der Nähe des Kernbetriebsgrundstücks gelegene Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden, die allerdings auch im Nachbargebiet etwas nördlich des Flurstücks 4/17 liegen könnten.

Jedenfalls ist den "Informationen zum Bebauungsplan 99 "Ossenpadd"" nicht zu entnehmen, dass sie sich überhaupt mit einer alternativen Pla-

Siehe oben.

Der Betrieb ist in seiner Existenz nicht gefährdet.



## Stellungnahme

## Abwägungsvorschlag

nung auseinandergesetzt haben, sodass sich der Bebauungsplan bereits aus diesem Grunde als rechtswidrig erweisen wird. Denn wie der ausgelegten Informationsschrift vom 17.02.2016 unter Ziffer 1.1. zu entnehmen ist, haben sie die Planung von 1997 lediglich wieder aufgegriffen. Das Ergebnis des nunmehr ausgelegten Entwurfs stand daher bereits vorher fest. Es ist nicht ersichtlich, dass sie im Hinblick auf den Betrieb unserer Mandantin ernstlich andere Planungsvarianten in die Entscheidung einbezogen haben.

Aufgrund dessen, dass auch eine Ausweisung von Gewerbegebietsflächen an anderer Stelle möglich wäre, ist auch die Beeinträchtigung der Eigentumsinteressen unserer Mandantin keinesfalls verhältnismäßig. Denn zu berücksichtigen ist insoweit, dass die Interessen unserer Mandantin - wie oben bereits dargelegt - ein ganz erhebliches Gewicht besitzen. Jedenfalls wäre eine Planung ohne weiteres möglich, die ungleich weniger stark in die Eigentumsinteressen unserer Mandantin eingreift und mithin ein milderes Mittel darstellen würde.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs, 1 BauGB ausgelegten Planungsvarianten - sollten Sie umgesetzt werden - zu einem rechtswidrigen Bebauungsplan führen werden, weil der Bebauungsplan dann sowohl gegen das Gebot der Erforderlichkeit aus § 1 Abs, 3 BauGB als auch gegen das Gebot der gerechten Abwägung aus § 1 Abs, 7 BauGB verstößt.

Unsere Mandantin kann die für sie unzumutbaren Eigentumsbeeinträchtigungen in keinem Fall akzeptieren, Wir kündigen daher bereits jetzt an, dass sich unsere Mandantin mit allen ihr zur Verfügung stehenden Mitteln gegen die beabsichtigte Planung zur Wehr setzen wird.

Aufgrund der doch schon sehr detaillierten Planungsvarianten und der Einleitung des Umlegungsverfahrens gehen wir davon aus, dass Sie eine alternative Planung nicht ernstlich in Betracht ziehen wollen, Sollten Sie die Eigentumsbelange unserer Mandantin ihrer objektiven Gewichtung nach in die Planung einstellen und zu dem Ergebnis kommen, dass zur Wahrung der Eigentumsinteressen unserer Mandantin eine geänderte Planung erforderlich ist, stehen wir Ihnen selbstverständlich für gemein-

Siehe oben.

Mit der Planung werden landwirtschaftliche Flächen zu gewerblichem Bauland weiterentwickelt. Der vorhandene Betrieb bleibt gesichert. Somit ist eine Beeinträchtigung des Eigentums in keiner Weise nachvollziehbar.

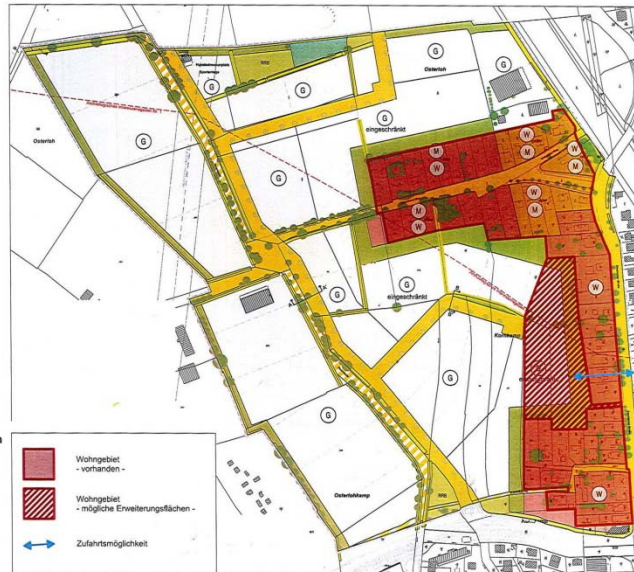
Kenntnisnahme.

same lösungsorientierte Gespräche zur Verfügung.

### 2.11. Bürger 11: Anwohner Elmshorner Straße, eingereicht im ASTE 19.01. 2016

Überlagerung der vorhandenen  
und geplanten Wohnbauflächen  
(tlw. Mischgebietsflächen) mit dem  
Städtebaulichen Rahmenplan

Umwandlung eingeschränkt nutzbarer Gewerbeflächen  
in Wohnbauland

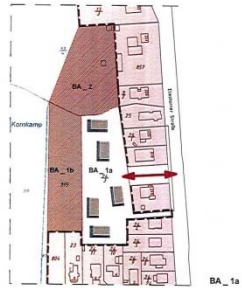


Bebauungsplan 99 "Ossenpadd" - Vorentwurf

Überlegungen zur teilweisen Nutzungsänderung

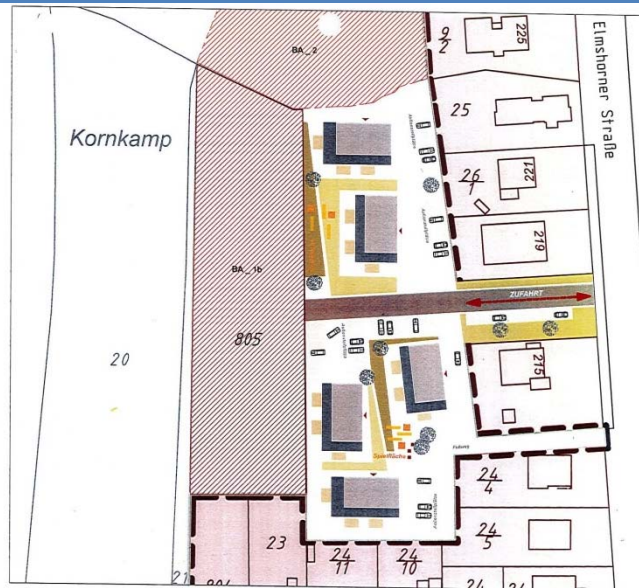
Der Stellungnahme wird gefolgt.  
Die zukünftige Erschließung der rückwärtigen Wohnbauflächen an der  
Elmshorner Straße erfolgt über das Flurstück 26/4. Der Rahmenplan  
wird dahingegen angepasst.

**Städtebauliche Variante**  
**Flurstück 24/3**  
**- BEISPIEL -**



Erschließung von Elmshorner Straße

Mehrfamilienhäuser (2 VG + SG), eingebettet in Grünflächen



**Bebauungsplan 99 "Ossenpadd" - Vorentwurf**

Lutz Michaelsen . Jahnstraße 6A . 86830 Schwabmünchen  
 Groth & Co. Projektentwicklung GmbH . Prisdorfer Straße 96 . 25421 Pinneberg

**Überlegungen zur teilweisen Nutzungsänderung**

o. M. Januar 2016

Niederschrift zum ASTE 19.01.2016:

**zu 2 Einwohnerfragestunde**

Herr Michaelsen, Elmshorner Straße 217, lässt von der Protokollführerin ein Handout an alle anwesenden Mitglieder des Ausschusses verteilen und stellt seine Vorstellungen bezüglich der Planung zum Bebauungsplan Nr. 99 „Ossenpadd“ kurz vor. (Handout: siehe Anlage 1 – es handelt sich nicht um eine Vorlage der Verwaltung).

Der Vorsitzende sagt Herrn Michaelsen zu, dass seine Vorstellung – wie im Bebauungsplanverfahren üblich – in die Überlegungen eingeschlossen und abgewogen werden.

Frau Kreutz, Rehmen 26, erfragt den Sachstand der Planungen für das Rehmenfeld, insbesondere nach dem Lärmschutz.

Der Vorsitzende erwidert darauf, dass es sich erst um eine Mitteilung an den Ausschuss handelt und dass Anregungen – wie im Bebauungsplan Nr. 99 – von den Bürgern während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung eingebracht werden können. Diese werden dann in die Planungsüberlegungen einfließen und abgewogen.