Stadt Pinneberg

Fachbereich 3 Stadtentwicklung und Bauen
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung

Bebauungsplan Nr. 136 / 1. Änderung „Neues Zentrum“ der Stadt Pinneberg

Begründung der 1. Änderung

- Satzung -

INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

1.2. Geltungsbereich

1.3. Lage im Raum, Erschließung

1.4. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

1.5. Bestehende Bebauungspläne

2. Anlass und Ziele der Planung

3. Hinweise zur Planung

Archäologisches Interessengebiet

4. Planstatistik, Folgekosten

Anlagen:

1. Abwägung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
2. Abwägung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
3. Stellungnahme Lärmkontor GmbH v. 17.12.2018

1. Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans Nr. 136 / 1.Änderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt geändert wurde am 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808). Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen wird entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) festgesetzt.

Neben städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan Nr. 136 (im Folgenden auch als „Grundplan" bezeichnet) bauordnungs-, naturschutz-, abwasser- und klimaschutzrechtliche Festsetzungen.

Die 1. Änderung für den B-Plan Nr. 136 „Neues Zentrum" wird auf der Grundlage von § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren liegen vor, weil durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr.7 b des BauGB genannten Schutzgüter nicht bestehen. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Ausschusses Stadtentwicklung in der Sitzung am 30.08.2018 eingeleitet.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit fand durch 2-wöchigen Aushang in der Verwaltung sowie durch Einstellung ins Internet in der Zeit vom 29.10.2018 bis einschließlich 12.11.2018 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.10.2018 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und aufgefordert bis zum 16.11.2018 eine Stellungnahme anzugeben.

Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in den örtlichen Zeitungen in der Stadt Pinneberg am 19.10.2018 wurde die Öffentlichkeit darauf hingewiesen, wo sich Bürger und Bürgerinnen über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichten und äußern konnten.

Seitens der Öffentlichkeit sind im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung keine Anregungen zur Planung eingegangen. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind tabellarisch erfasst und im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Planung abgewogen worden.

Die Abwägungstabelle liegt als Anlage 1 dieser Begründung anbei.

Aufgrund der Stellungnahmen wurde das im Aufstellungsbeschluss formulierte Planungsziel

- Änderung der bebaubaren Flächen in den festgesetzten MK-Flächen mit den Ordnungsnummern 4 und 5, um auf den Flächen mehr Flexibilität für eine bauliche Entwicklung zu schaffen

nicht weiter verfolgt, weil es zu einer Verschärfung der bestehenden Konfliktlage führen würde.

Darüber hinaus ist das im Aufstellungsbeschluss formulierte Planungsziel

- Planungsrechtliche Bewältigung möglicher Bodenverunreinigungen im künftigen Einmündungsbereich Ebertpassage in die Elmshorner Straße

nicht mehr Bestandteil des weiteren Aufstellungsverfahrens, weil die anstehenden Bodenuntersuchungen im Rahmen des amtlichen Umlegungsverfahrens auf der Grundlage des Bodenschutzgesetzes fortgeführt werden.

Wegen der Aufgabe der vorstehend genannten Planungsziele wird der Plangeltungsbereich verkleinert und umfasst nur noch die Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan Nr. 136 (Grundplan), für die planungsrechtliche Anpassungen erforderlich sind, die sich aus der beabsichtigten Ausbauplanung und dem Bodenordnungsverfahren ergeben haben.

Die mit der Entwurfsbearbeitung verfolgten Planungsziele waren nunmehr

- die Neuordnung der Parkplätze und Stellplätze zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs in der künftigen Ebertpassage
  sowie
- die Vergrößerung des Angebotes an öffentlichen Parkplätzen in der Innenstadt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 136 / 1.Änderung und die Begründung wurden am 19.02.2019 vom Ausschuss Stadtentwicklung (ASTE) gebilligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Darüber hinaus hatte der ASTE beschlossen, dass die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig zur öffentlichen Auslegung erfolgen soll.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs hat in der Zeit vom 03.05.2019 bis einschließlich 03.06.2019 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.05.2019 von der Auslegung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 05.06.2019 eine Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind der als Anlage 2 anliegenden Tabelle zu entnehmen, ebenso die Abwägung und Erläuterungen der Verwaltung.

Aus den eingegangenen Anregungen haben sich keine Planänderungen in der Planzeichnung (Teil A) oder den Festsetzungen im Text (Teil B) ergeben. Lediglich wurden unter III. Hinweise ohne Normcharakter zusätzlich aufgenommen, unter Pkt. 4. Hinweise von der oberen Denkmalschutzbehörde, unter Pkt. 5 von der unteren Bodenschutzbehörde und unter Pkt. 6 von der unteren Wasserschutzbehörde. In der Begründung wurde die Formulierung

zur beabsichtigten Gestaltung der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Stellplatzfläche StMK modifiziert, wie auf Seite 6, 9 und 10 der Abwägung vorgeschlagen.

Die Ratsversammlung der Stadt Pinneberg hat am 12.12.2019 die Satzung der 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 136 „Neues Zentrum" für das Gebiet des mittleren Teilbereichs der im Bebauungsplan Nr. 136 (Grundplan) festgesetzten Straßenverkehrsfläche beschlossen.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 136 / 1.Änderung „Neues Zentrum" umfasst die mittlere Teilfläche der im Bebauungsplan Nr. 136 (Grundplan) festgesetzten Straßenverkehrsfläche für den Ausbau der Ebertpassage sowie eine Teilfläche südlich des MK3-Gebietes.

Rechtskraft erlangte der Bebauungsplan Nr. 136 am 26.11.2014.

Die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 136 „Neues Zentrum" besteht aus Änderungen in der Planzeichnung und im Text – Teil B- des Grundplans. Der Geltungsbereich der textlichen Änderungen im Teil B umfasst gem. § 9 Abs. 7 BauGB den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 136 „Neues Zentrum" der Stadt Pinneberg.

1.3 Lage im Raum, Erschließung

Das ca. 8,7 ha große Plangebiet des Grundplans umfasst den westlichen Bereich der Pinneberger Innenstadt zwischen Bismarckstraße, Dingstätte und Elmshorner Straße und erstreckst sich nach Norden über die Friedrich-Ebert-Straße und die Pinnau bis hin zur Friedenstraße.

1.4 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Mit der 1. Änderung werden die Planfestsetzungen im Grundplan bezogen auf die Ausweisungen innerhalb der Straßenverkehrsflächen geändert und die textlichen Festsetzungen im Teil B des Grundplans in Bezug auf Regelungen zu Werbeanlagen ergänzt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da sich an der Zielsetzung des Grundplanes nichts ändert.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Pinneberg vom 17.10.2014 entsprechen im gesamten Plangebietsbereich den Gebietsausweisungen des Grundplanes. Untergeordnete Straßenverkehrsflächen sind im FNP nicht dargestellt. Insofern führen planungsrechtliche Änderungen im untergeordneten Straßennetz nicht zu Änderungen im FNP.

Der Landschaftsplan der Stadt Pinneberg (Teilfortschreibung 2013) entspricht ebenfalls den Gebietsausweisungen des Grundplans. Das untergeordnete Straßennetz ist im Landschaftsplan nicht berücksichtigt.

Die Entwicklung der Planänderung aus den übergeordneten Planwerken ist somit gewährleistet.

1.5 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 136 „Neues Zentrum" (Grundplan), der am 26.11.2014 Rechtskraft erlangte.

Die Änderungen in der Planzeichnung des Grundplanes umfassen den festgesetzten Änderungsbereich in Teil A. Die Änderungen im Textteil B umfassen den gesamten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 136 und ergänzen die textlichen Festsetzungen des Grundplans.

2. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 136 „Neues Zentrum" wird mit der 1. Änderung wie folgt geändert:

- Die im Grundplan festgesetzten privaten Stellplätze sind Bestandteil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Ebertpassage und werden künftig als öffentliche Parkplätze angeboten.
- Am Südrand der Kerngebietsfläche MK3 (Parkhaus) ist eine Fläche für private Stellplatznutzungen als StMK festgesetzt worden.
- Im Textteil -B- wurde unter II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Pkt. 6 eine Regelung zur eingeschränkten Zulässigkeit von Werbeanlagen in Form von Schaufensterbeklebungen aufgenommen.

Anlass für das Änderungsverfahren ist die Absicht der Stadt Pinneberg möglichst viele öffentliche Parkplätze im zentralen Bereich der Innenstadt anbieten zu können. Durch den Ausbau der Ebertpassage werden zusätzliche Straßenverkehrsflächen geschaffen, die die westliche Innenstadt besser und attraktiver erschließen sollen, Rundläufe für Fußgänger ermöglichen und den ruhenden Verkehr aufnehmen sollen. Daher werden die im Bebauungsplan Nr. 136 innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzten privaten Stellplatzflächen im Zuge der Planänderung Bestandteil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, diese Flächen künftig für Kunden und Innenstadtbesucher als öffentliche Parkplätze anzubieten.

Südlich angrenzend an die Kerngebietsfläche MK3 wird eine Teilfläche der im Grundplan fest-

gesetzten Straßenverkehrsfläche im Zuge der Planänderung als private Stellplatzfläche festgesetzt. Das entspricht dem Wunsch der Eigentümer, die auf dieser Fläche öffentlich nutzbare PKW-Abstellplätze anbieten wollen. Die Stadt Pinneberg wird im Rahmen des Umlegungsverfahrens versuchen, mit den Grundeigentümern eine Regelung zu finden, dass die private StMK-Fläche genauso gestaltet und ausgebaut wird, wie die öffentlichen Verkehrsflächen der künftigen Ebertpassage.

Die Veränderungen der öffentlichen Erschließungsanlagen führen nach Beurteilung der Lärmkontor GmbH nicht zu Veränderungen gegenüber der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 136. Die Beurteilung der schalltechnischen Situation für die Ebertpassage hinsichtlich der Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete werden durch die 1.Änderung nicht maßgeblich verändert.

Die schalltechnische Stellungnahme zur 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 136 der Lärmkontor GmbH vom 17.12.2018 liegt als Anlage 3 dieser Begründung anbei.

Im Textteil B wird unter II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zusätzlich als Pkt.6 eine Regelung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen aufgenommen:

„Schaufensterbeklebungen in Erdgeschosszonen sind nur bis zu einer Fläche von 20 Prozent der jeweiligen Fensterfläche zum öffentlichen Straßenraum zulässig. Lichtundurchlässig flächenhafte Fensterbeklebungen sind mit Ausnahme von Schriftzügen oder Betriebslogos nicht zulässig."

Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass die Schaufenster in den Straßenräumen der Innenstadt als solche erlebbar bleiben. Das schließt aus, dass die Scheiben groß- oder vollflächig verklebt werden.

3. Hinweise zur Planung

Archäologisches Interessengebiet

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 136 „Neues Zentrum" der Stadt Pinneberg liegt in einem sog. Archäologischen Interessengebiet, d. h. es ist mit archäologischen Denkmalen im Boden zu rechnen.

Bei geplanten Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Boden ist daher im Vorwege zu prüfen, in welchem Umfang Denkmale betroffen sind und ob diese ggf. durch Ausgrabungen zu sichern, zu bergen und zu dokumentieren sind.

Aufgrund der Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes SH werden daher im Textteil B, unter III. als Pkt. 4 Hinweise zu Archäologischen Interessengebieten in die 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 136 aufgenommen.

Gefahrenerforschung / Altlastenerkundung

Im Plangeltungsbereich liegen der unteren Bodenschutzbehörde keine Informationen im Hinblick auf ein Untersuchungserfordernis zur Altlastererkundung vor.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass archäologische „Probegrabungen" regelmäßig gute und umfangreiche Erdaufschlüsse liefern. Diese archäologischen Erdaufschlüsse können auch für bodenkundliche Fragestellungen genutzt werden, wenn eine entsprechende Koordination vorgenommen wird.

Überschwemmungsgebiet

Obwohl ich der Bereich der 1.Änderung des Bebauungsplans 136 außerhalb des derzeit festgelegten Überschwemmungsgebiets der Pinnau liegt, befinden sich doch Teile der Flächen in einem Gebiet, dass Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikogebiet (HQ 100) ist. Baumaßnahmen sind daher hochwasserangepasst ausgeführt werden.

4. Planstatistik, Folgekosten

Insgesamt umfasst der Änderungsbereich eine Fläche von ca. 0,22 ha.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 136 entstehen der Stadt Pinneberg Kosten im Zusammenhang mit dem Bodenordnungsverfahren, welches Voraussetzung ist für die Umwandlung von privaten Flächen in öffentliche Verkehrsflächen und damit die Umsetzung der Planung ermöglicht.

Pinneberg, den 5.5.2020

STADT 11 PINNEBERG

Stadt Pinneberg

(Steinberg)
Bürgermeisterin