

Stadt Pinneberg

Fachbereich 3 Stadtentwicklung und Bauen

Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung

Bebauungsplan Nr. 155 „Paulstraße“ der Stadt Pinneberg

**für das Gebiet zwischen Mühlenstraße und der Mühlenau mit
Paulstraße und Schloßstraße**

Begründung

Stand: 11. November 2025

Verfahrensstand: Entwurf zur Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	3
1.1.	Lage im Raum / Geltungsbereich	3
1.2.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Rechtsgrundlagen	4
3.	Verfahren	5
3.1.	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB	5
3.2.	Aufstellungsverfahren	5
4.	Entwicklung aus übergeordneten Planungen	7
4.1.	Flächennutzungsplan	7
4.2.	Landschaftsplan	8
4.3.	Bestehende Bebauungspläne	8
5.	Art und Maß der Nutzung	9
5.1.	Nutzungskonzept	9
5.2.	Bauweise / Bebauungsdichte	10
5.3.	Natur und Landschaft	12
5.4.	Gestaltungskonzept	12
6.	Erschließung	13
6.1.	Verkehr	13
6.2.	Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Garagen, Carports, Stellplätze) und Nebenanlagen	14
6.3.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
6.4.	Technische Infrastruktur	14
6.5.	Entwässerung	15
6.5.1.	Oberflächenentwässerung	15
6.5.2.	Schmutzwasserableitung	15
7.	Soziale Infrastruktur	15
8.	Umwelt	16
8.1.	Grünordnung / Artenschutz / gesetzlich geschützte Biotope	16
8.2.	Umweltbericht	17
8.3.	Schallschutz	17
8.4.	Geruch	22
8.5.	Luftschadstoffe	23
8.6.	Wasserschutzgebiet	24
8.7.	Überschwemmungsgebiet	24
8.8.	Bodenschutz	26
8.9.	Archäologische Kulturdenkmale	29
9.	Planungsbedingte Kosten	30
10.	Aufhebung bestehender Pläne / Hinweise auf Fachplanungen	30
11.	Planstatistik	30
	Anhang 1: Schalltechnische Untersuchung zum BP 155	32
	Anhang 2: Darstellung des archäologischen Interessengebietes	33
	Anhang 3: Pinneberger Standort- und Branchenkonzept 2021 mit Sortimentslisten	34
	Anhang 4: Stellungnahme zu Geruchsimmissionen	37
	Anhang 5: Stellungnahme zu Luftschadstoffen	38
	Anhang 6: Artenschutzrechtliche Potentialanalyse	39

1. Einführung

1.1. Lage im Raum / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 155 umfasst ein Gebiet zwischen Mühlenstraße und der Mühlenau bis an die Hans-Herman-Kath-Brücke. Im zentralen Bereich befinden sich die Schloß- und die Paulstraße. Westlich schließt gewerbliche Nutzung entlang der Nordseite der Mühlenstraße an. Im Norden wird das Plangebiet durch den Lauf der Mühlenau begrenzt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,15 ha (ca. 51.501 m² aus CAD-Zeichnung ermittelt).

Das Plangebiet liegt etwa 1,0 km von der Pinneberger Innenstadt entfernt und etwa 1,5 km vom Bahnhof bzw. S-Bahnhof Pinneberg.

Die Pinneberger Innenstadt ist zu Fuß oder mit dem Rad mit Querungsmöglichkeit der Bahn in Verlängerung der Mühlenstraße zum Rübekamp zu erreichen, per Kraftfahrzeug über die Mühlenstraße und die Hans-Hermann-Kath-Brücke.

Die überörtliche Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Mühlenstraße an den Westring (L 103) bzw. über Saarlandstraße – Richard-Köhn-Straße - Thesdorfer Weg oder Hans-Hermann-Kath-Brücke – Elmshorner Straße an die A 23.

1.2. Anlass und Ziel der Planung

Planungsziel des B-Plans Nr. 155 „Paulstraße“ ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung der Wohnbebauung und der gewerblichen Nutzung im Bebauungsplangebiet, wobei eine gewerbliche Nutzung zumindest der Erdgeschosse entlang der Mühlenstraße angestrebt wird. Die Zulässigkeit einer Bebauung mit 2 Vollgeschossen plus ein Nicht-Vollgeschoss im Großteil des Plangebietes bezieht sich weitestgehend auf den vorhandenen Bestand, wobei eine Verdichtung und Erhöhung auf 3 Vollgeschosse plus ein Nicht-Vollgeschoss entlang der Mühlenstraße der städtebaulichen Situation einer Hauptverkehrsstraße entspricht.

Durch den Ausschluss einer rückwärtigen Bebauung im Großteil des Plangebietes sollen in erster Linie Gartenbereiche und Gehölzbestand sowie das Überschwemmungsgebiet der Mühlenau gesichert werden. Lediglich auf langgestreckten Grundstücken entlang der Mühlenstraße ist eine rückwärtige Nutzung bereits vorhanden und soll weiter ermöglicht werden. Lärmtechnisch müssen Regelungen zum Schutz gegen Verkehrslärm von der Mühlenstraße und der Hans-Hermann-Kath-Brücke ebenso thematisiert werden, wie der Umgang der direkten Nachbarschaft zwischen Wohnnutzung und westlich anschließendem Gewerbegebiet.

Baulich wird der Bestand gewahrt und es werden moderate Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen. Eine verstärkte Nachverdichtung im gesamten Gebiet ist nicht vorgesehen, kann aber vereinzelt z.B. durch Ersatz eines Einzelhauses durch ein Doppelhaus oder Aufstockung eines Gebäudes erfolgen. Lediglich entlang der Mühlenstraße als Hauptverkehrsstraße kann eine höhere Nachverdichtung erfolgen.

2. Rechtsgrundlagen

Grundlage des Bebauungsplans Nr. 155 "Paulstraße" ist das Baugesetzbuch (BauGB). Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen wird entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.07.2024, letzte berücksichtigte Änderung: § 58a geändert (Art. 5 Ges. v. 13.12.2024, GVOBl. S. 875, 928)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNaSchG) vom 01.03.2010, letzte berücksichtigte Änderung: § 19 geändert (Art. 3 Ges. v. 30.09.2024, GVOBl. S. 734).

Neben städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan Nr. 155 bauordnungs-, naturschutz- und klimaschutzrechtliche Festsetzungen.

Die Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung und zur Ausnutzbarkeit der Baugebiete ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B).

3. Verfahren

3.1. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Planungsziel der Bebauungsplans Nr. 155 „Paulstraße“ ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung der Wohnbebauung und der gewerblichen Nutzung im Bebauungsplangebiet, wobei eine gewerbliche Nutzung zumindest der Erdgeschosse entlang der Mühlenstraße angestrebt wird. Ziele sind darüber hinaus die Festsetzung einer grundsätzlich 2-geschossigen Bebauung sowie eine höhere Dichte entlang der Mühlenstraße, der Ausschluss einer rückwärtigen Bebauung in zweiter Baureihe auf den Grundstücken entlang Paul- und Schloßstraße, Regelungen zur Unterbringung von Stellplätzen, die Sicherung der Gartenbereiche und des Überschwemmungsgebietes der Mühlenau sowie die Regelung von Maßnahmen des passiven Lärmschutzes.

Der Bebauungsplan Nr. 155 „Paulstraße“ wird auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und die festgesetzte Grundfläche unter 20.000 qm liegt (siehe Planstatistik). Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich verändert. Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 (6) Nr.7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt.

Durch die Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wird, nicht vorbereitet oder begründet.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung (siehe Anhang 6) zum Bebauungsplan Nr. 155 ergibt keinen zu erwartenden Konflikt mit den Vorgaben gem. § 44 (1) 1, 2 und 3 BNatSchG.

3.2. Aufstellungsverfahren

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Hauptausschusses für den Bebauungsplan 155 „Paulstraße“ in der Sitzung am 07.07.2016 eingeleitet (DS 16/144).

Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in den örtlichen Zeitungen in der Stadt Pinneberg am 21.07.2016 wurde die Öffentlichkeit darauf hingewiesen, wo sich Bürger und Bürgerinnen über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichten und äußern können.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB,

Abstimmung mit Nachbargemeinden

Nach § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden dennoch mit Schreiben vom 26.09.2016 von der Planung unterrichtet, da möglichst frühzeitig alle Anregungen und Hinweise in die Planung miteinfließen sollten. Die Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Nach § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Um die Öffentlichkeit jedoch möglichst frühzeitig über die Planungsabsichten zu informieren und ihr die Möglichkeit zu bieten, sich frühzeitig zu der Planung zu äußern, wurde trotzdem eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die Auslegung der Vor-Entwurfs-Planunterlagen (Planzeichnung und Begründung) erfolgte vom 29.09. bis einschließlich 27.10.2016 nach § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 des Planungssicherstellungsgesetzes des Bundes (PlanSiG) im Internet unter www.pinneberg.de über den Quickinfo-Link „Planungsbeteiligung“. Die Unterlagen waren auch über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich. Als zusätzliches Angebot gem. § 3 Abs. 2 PlanSiG wurden die Unterlagen während der Auslegungsfrist in der Bücherei der Stadt Pinneberg während der Öffnungszeiten der Bücherei ausgelegt.

Die Termine wurden in der Tagespresse („Pinneberger Tageblatt“ und „Hamburger Abendblatt“) am 29.09.2016 angekündigt. Plakate zur Information über Zeitraum und Möglichkeiten der Einsichtnahme sowie Abgabe von Stellungnahmen wurden im Plangebiet und der näheren Umgebung im Vorwege aufgestellt.

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden die eingegangenen Stellungnahmen zusammengefasst und ausgewertet. Die Abwägung der Stellungnahmen bildete die Grundlage für die Erstellung der Entwurfs-Planunterlagen des Bebauungsplans.

Infolge der eingegangenen Stellungnahmen wurden im Plangeltungsbereich insbesondere Untersuchungen zu Altlasten und Lärmimmissionen durchgeführt. Diese zum Teil aufwendigen und langwierigen Untersuchungen haben zu einer nicht unerheblichen Verlängerung des Planverfahrens geführt.

Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

Der Ausschuss Stadtentwicklung stimmte amxx..... dem Abwägungsvorschlag der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zum Vor-Entwurf des Bebauungsplans zu und beschließt den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (DS ...xx.....).

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom ...xx..... bisxx..... statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel durchgeführt.

Die Termine wurden in der Tagespresse („Pinneberger Tageblatt“ und „Hamburger Abendblatt“) amxx..... angekündigt. Plakate zur Information über Zeitraum und Möglichkeiten der Einsichtnahme sowie Abgabe von Stellungnahmen wurden im Plangebiet und der näheren Umgebung im Vorwege aufgestellt.

Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss (DS ...xx.....) wurde vom Ausschuss Stadtentwicklung (amxx.....) vorberaten und von der Ratsversammlung (amxx.....) gefasst.

4. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Pinneberg in der Fassung von 2014 stellt den Geltungsbereich insgesamt als „Gemischte Baufläche“ dar. In der nunmehr durchzuführenden verbindlichen Bauleitplanung wird differenzierter festgelegt, welche Bereiche als Misch- bzw. als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden sollen. Der Flächennutzungsplan kann im Rahmen einer Berichtigung angepasst werden.

Entlang der Mühlenstraße verbleibt eine Bautiefe als gemischte Baufläche. Dahinterliegend entlang Paul- und Schloßstraße wird dem Bestand entsprechend Wohnbaufläche dargestellt, da die Wohnnutzung weiterhin in diesen Bereichen vorrangig bleiben soll.

Aufgrund der sich ergebenden direkten Nachbarschaft zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen sind entlang der gemeinsamen Grenze Lärmschutzeinrichtungen vorzusehen. Diese werden in der lärmtechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 155 detaillierter ermittelt.

Abbildung 1: FNP 2014

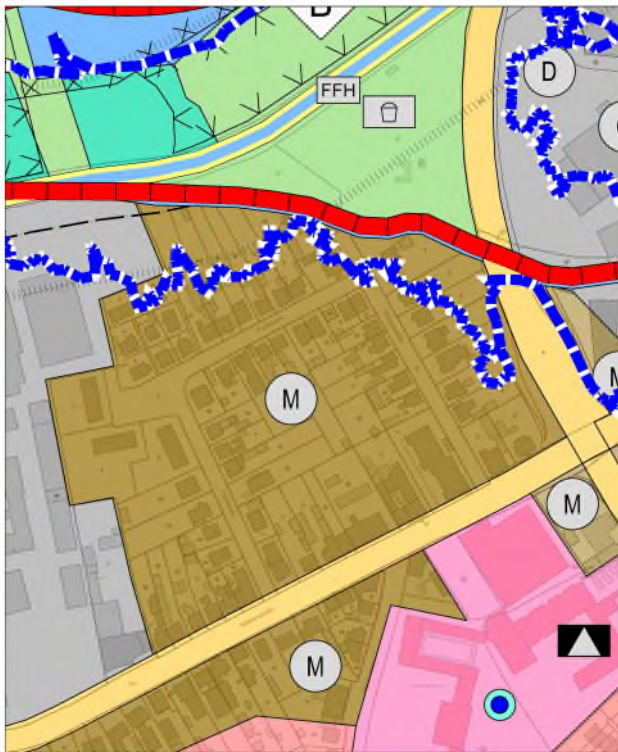
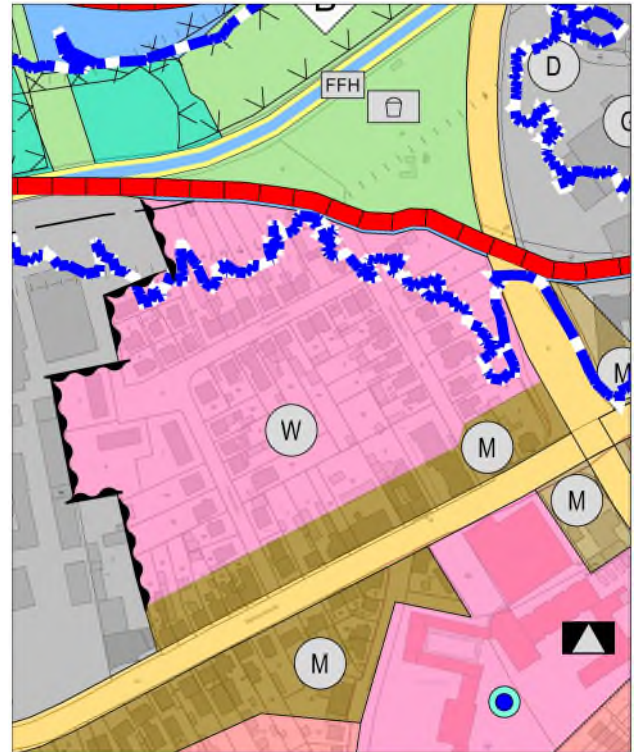


Abbildung 2: FNP Berichtigung



4.2. Landschaftsplan

Die Teilfortschreibung des Landschaftsplanes in der Fassung von 2014 folgt in den Darstellungen der baulich genutzten Flächen dem Flächennutzungsplan.

Somit bedarf es keiner Anpassung des Landschaftsplanes entsprechend § 9 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. einer Fortschreibung gem. § 9 Abs. 6 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG).

4.3. Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gab es bislang keinen Bebauungsplan.

5. Art und Maß der Nutzung

5.1. Nutzungskonzept

Das Gebiet des B-Plans Nr.155 ist im Wesentlichen geprägt von straßenbegleitender Bebauung, nur im nordwestlichen Bereich der Paulstraße befindet sich eine rückwärtige Bebauung. Entlang der Mühlenstraße befindet sich auf teils langgestreckten Grundstücken eine Mischung aus gewerblicher und Wohnnutzung mit jeweiligen Nebengebäuden. Die Schloß- und die Paulstraße sind geprägt durch Einzel- oder Doppelhäuser mit vorwiegend Wohnnutzung und Nebengebäuden.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen wird entlang der Mühlenstraße und an den Einmündungsbereichen der Schloß- sowie der Paulstraße ein Mischgebiet (MI) gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Ausprägung einer zumindest erdgeschossigen gewerblichen Nutzung entlang der Mühlenstraße wird angestrebt, da dies dem Charakter einer Hauptverkehrsstraße entspricht und dort für eine Wohnnutzung aufgrund der Verkehrssituation mit erhöhten Belastungen zu rechnen ist.

Die gem. § 6 (2) BauNVO in einem MI zulässigen Gartenbaubetriebe oder Tankstellen werden aufgrund ihrer nachteiligen städtebaulichen und verkehrlichen Auswirkungen sowie zur Wahrung des Gebietscharakters ausgeschlossen. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten soll zum Schutz der vorhandenen Wohnnutzung ausgeschlossen werden. Zum Schutz der Pinneberger Innenstadt sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO in den Mischgebieten (MI) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß des Pinneberger Standort- und Branchenkonzepts 2021 mit Sortimentsliste (s. Anlage 3) unzulässig.

Entlang der Schloß- und der Paulstraße wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, was der vorhandenen Nutzung entspricht. Die gem. § 4 (3) BauNVO in einem WA ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe oder Tankstellen werden dort aufgrund ihrer nachteiligen städtebaulichen und verkehrlichen Auswirkungen sowie zur Wahrung des Gebietscharakters ausgeschlossen.

Das Gebiet ist durch Baumbestand in den innenliegenden bzw. rückwärtigen Bereichen geprägt. In den Straßenräumen befinden sich nur wenige Straßenbäume. Die Privatgrundstücke weisen einen hohen Anteil an Grünflächen auf und in den nachbarlichen Grenzbereichen befindet sich zum Teil dichter Strauch- und Baumbestand. Der grüneprägte Charakter ist ein wesentliches Merkmal und eine Qualität des Gebietes, die bewahrt werden soll. Zur Mühlenau, die etwas weiter westlich in die Pinnau mündet, erstrecken sich größtenteils gärtnerisch genutzte Freiflächen. Der Baumbestand im rückwärtigen Bereich östlich der Schloßstraße schirmt die

Gebäude zur Zufahrtsböschung der Hans-Hermann-Kath-Brücke ab, der Baumbestand im rückwärtigen Bereich der Paulstraße schirmt die Gebäude zum westlich anschließenden Gewerbegebiet ab.

5.2. Bauweise / Bebauungsdichte

Entlang der Mühlenstraße befindet sich eine Mischung aus zumeist zwei- bis dreigeschossiger Bauweise, teilweise in Grenzbebauung. Die Gebäude weisen überwiegend Sattel- oder Pultdächer mit ausgebauten Dachgeschossen auf. Zur Aufnahme dieser städtebaulichen Situation ist in den festgesetzten Teilgebieten eine abweichende Bauweise („a“) vorgesehen, die eine einseitige Grenzbebauung je Flurstück zulässt. An bestehende Grenzbebauungen auf Nachbargrundstücken darf angebaut werden, sofern Belange der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme, insbesondere hinsichtlich vorhandener Öffnungen in Grenzwänden, nicht entgegenstehen. Ist eine einseitige Grenzbebauung im Einzelfall aufgrund der vorhandenen Bebauung oder aus Gründen der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme nicht möglich, ist abweichend eine offene Bauweise („o“) zulässig.

In den Teilgebieten MI 1 und MI 2 ist neben der abweichenden Bauweise („a“) ausnahmsweise auch eine geschlossene Bauweise (g“) zulässig, sofern die geringe Grundstücksbreite von weniger als 10 Metern eine abweichende Bauweise nicht zulässt und nachbarschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Damit wird für die vorhandene Parzellierung entlang der Mühlenstraße eine städtebaulich verträgliche Lösung geschaffen, die zugleich die Ausbildung einer geschlossenen Straßenfront unterstützt und der Lärmschutz für dahinterliegende Bereiche ggf. verbessert wird.

Entlang der Schloß- und Paulstraße befindet sich eine Mischung aus Einzel- und Doppelhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Auch hier haben die Gebäude zumeist Sattel- oder Pultdächer mit ausgebautem Dachgeschoss. Neben Ein- oder Zweifamiliengebäuden befindet sich im westlichen Bereich eine kleine Gruppe Geschosswohnungsbauten.

In der Schloß- und Paulstraße ist in Teilgebieten eine Bebauung mit einseitiger Grenzbebauung zulässig (abweichend Bauweise „a“), was in vielen Fällen dem Bestand entspricht und den Gebietscharakter prägt.

Eine allgemeine bauliche Verdichtung im Plangebiet ist nicht vorgesehen. Die derzeitigen rückwärtigen Freiflächen nördlich der Paulstraße und östlich der Schloßstraße kommen durch die Ausweisung als geplantes (erweitertes) Überschwemmungsgebiet für bauliche Nutzung nicht in Frage. Im Blockinnenbereich Paul- / Schloß- / Mühlenstraße hat der Erhalt der vorhandenen Bäume und des Bewuchses Vorrang. Westlich der Paulstraße ist die bauliche Nutzung von

rückwärtigen Flächen und ein weiteres Heranrücken an die westlich anschließende gewerbliche Nutzung auszuschließen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind auf die Wahrung des Gebietscharakters ausgerichtet. Eine Nachverdichtung könnte durch Ersatz eines Einzelhauses durch ein Doppelhaus durchgeführt werden. Hierzu gehört ggf. auch die Möglichkeit der Aufstockung durch ein weiteres Geschoss oder der Ausbau eines Dach- oder Staffelgeschosses. Lediglich an der Mühlenstraße bestehen Möglichkeiten zur Verdichtung durch rückwärtige Bebauung bzw. Schließung der Grundstücke entlang der Hauptstraße mit bis max. dreigeschossiger Bauweise, die der Lage an der Hauptstraße angemessen ist.

Die Zahl der Wohneinheiten (WE) ist zur Beschränkung der Nachverdichtung und Bewahrung des Gebietscharakters für Mehrfamilienhäusern in Geschossbauweise in Teilgebieten mit maximal 2 zulässigen Vollgeschossen auf max. 8 und in Teilgebieten mit maximal 3 zulässigen Vollgeschossen auf 11 Wohneinheiten je Gebäude beschränkt. Im Teilgebiet WA 9 wird aufgrund der kleinen Grundstückszuschnitte und vorhandenen eingeschossigen Bauweise die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Gebäude auf 2 beschränkt.

Die Anzahl der zugelassenen Vollgeschosse ergeben sich aus dem vorhandenen Gebäudebestand und sind auf die Möglichkeit zur Gebäudeerweiterung unter Wahrung des Gesamtbildes ausgerichtet. Eine Überhöhung von Fassaden durch zusätzliche Nicht-Vollgeschosse (insbesondere Staffelgeschosse) soll durch einen Mindestrücksprung von einem Meter (1 m) zur straßenzugewandten Seite vermieden werden. Auf diese Weise wird ein einheitliches und geordnetes Straßenbild gefördert.

Die Bebauungsdichte wird über die Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Hierbei werden für die Wohnbebauung zumeist Werte von 0,25 bis 0,35 für eine aufgelockerte Bebauung festgesetzt, während entlang der Mühlenstraße die GRZ bis zu 0,4 betragen darf.

Firsthöhenbegrenzungen werden festgesetzt, um eine Überhöhung einzelner Gebäude zu vermeiden. Große Geländeunterschiede (z.B. durch Aufhöhungen) sind im Gebiet nicht vorhanden. Die maximale Firsthöhe wird in Bezug zur erschließungsseitigen Straßenoberfläche in ihrer Mittelachse festgesetzt. Die Errichtung eines zusätzlichen Nicht-Vollgeschosses (Staffelgeschossen oder ausgebautes Dachgeschoss) über dem letzten Vollgeschoss ist dabei berücksichtigt und allgemein zulässig. Zur Vermeidung von überhöhten Fassaden sind Staffelgeschosse allerdings um mindestens 1 m zur straßenzugewandten Seite zurückzusetzen.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird in Teilgebieten mit maximal einem (1) zulässigen Vollgeschoss auf 8,5 m festgelegt, in Teilgebieten mit maximal zwei (2) zulässigen Vollgeschossen auf 10,5 m und in Teilgebieten mit maximal drei (3) zulässigen Vollgeschossen auf 13,5 m.

Traufhöhen werden dem Bestand entsprechend festgesetzt, so dass sich neue Vorhaben in die städtebauliche Struktur einfügen. Die festgesetzte Traufhöhe stellt auch die Trennung zwischen Voll- und Nicht-Vollgeschoss dar bei der Ausführung von Staffelgeschossen. Die Traufhöhe wird bis zur Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand gemessen. Bei Gebäuden mit mehreren Traufen ist die höchste Trauflinie maßgeblich. Die Firsthöhe ist die höchste Dachkante.

5.3. Natur und Landschaft

Straßenbaumbestand ist im Gebiet nur vereinzelt vorhanden. Entlang der Mühlenstraße ist es aufgrund der Platzverhältnisse (u.a. aufgrund vorhandener Leitungen) schwierig zusätzliche Standorte für Straßenbäume auszumachen. Zusätzliche Standorte für Straßenbaumpflanzungen im Gebiet würden sich erst durch eine Umplanung der Straßenbereiche ergeben.

Die Wohngrundstücke weisen einen hohen Anteil an Grünflächen auf und in den nachbarlichen Grenzbereichen befindet sich zum Teil dichter Strauch- und Baumbestand. Der grüingeprägte Charakter ist ein wesentliches Merkmal und eine Qualität im Gebiet, die erhalten bleiben soll. Hier sind insbesondere die rückwärtigen Bereiche zur Mühlenau und zur Hans-Hermann-Kath-Brücke sowie der abschirmende Baumbestand zum westlich angrenzenden Gewerbegebiet und der Blockinnenbereich Paul- / Schloß- / Mühlenstraße zu nennen. Daher ist die Sicherung der Grünflächen ein wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Pinneberg. Bäume, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses die Anforderungen der Baumschutzsatzung noch nicht erfüllen (entsprechender Stammumfang), können die Vorgaben der Baumschutzsatzung zu einem späteren Zeitpunkt erreichen und wären dann ebenfalls gem. Baumschutzsatzung geschützt. Der schützenswerte Baumbestand ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei erforderlichen Rückschnitten ist die natürliche Wuchsform zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

5.4. Gestaltungskonzept

Der Bebauungsplan zielt im Wesentlichen auf die Erhaltung des Gebietscharakters. Gestalterische Festsetzungen beziehen sich daher im Wesentlichen auf den vorhandenen Bestand und dessen Ergänzung.

Die festgesetzten Dachneigungen orientieren sich am Bestand im Gebiet und liegen zwischen 15° und 45°. Ausnahmsweise sind Dächer unter 15° zulässig, wenn sie als Gründach ausgeführt werden und damit zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation sowie zur Verringerung des Regenwasserabflusses beitragen. Vorhandene Pultdächer mit einer Neigung unter 15°

haben Bestandsschutz, müssten aber bei Erneuerung als Gründach hergestellt werden, sofern die Neigung weiterhin unter 15° liegt. Die Verpflichtung zur Dachbegründung besteht generell auch bei Nebenanlagen, Carports oder Garagen mit einer Grundfläche von mehr als 10 m².

Die Festsetzung von Materialien für Dacheindeckung und Außenwände dient der Sicherung des Gebietscharakters. Die festgesetzten Materialien und Farben sind aus dem überwiegenden Bestand hergeleitet.

Um die Verunstaltung des Gesamterscheinungsbildes des Gebietes durch Satellitenschüsseln zu vermeiden, sind Anlagen zum Empfang von Satellitenprogrammen auf Dachflächen zukünftig nur zulässig, wenn sie von der dazugehörigen Straßenverkehrsfläche / Erschließungsfläche nicht sichtbar sind.

6. Erschließung

6.1. Verkehr

Das Plangebiet ist direkt über die Mühlenstraße an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Die Schloß- und Paulstraße erschließen das innenliegende Gebiet.

Die Mühlenstraße hat auch nach Fertigstellung der gesamten Westumgehung die Funktion einer Hauptverkehrsstraße behalten. Die inneren Wohnstraßen dienen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke ohne wesentliche Durchgangsfunktion.

Entlang der Mühlenstraße verkehrt die Buslinie 6663 (Uetersen – Moorege – Appen – Pinneberg-Bhf-Bismarckstr.). Die Linie 285 (Iserbrook – Schenefeld – Halstenbek – Waldenau – Thesdorf – Pinneberg-Bhf) verläuft von der Hans-Herrmann-Kath-Brücke kommend über die Mühlenstraße in den Kirchhofsweg. Die Linie 594 (Schulau – Wedel – Holm – Appen-Etz – Pinneberg-Bhf – Borstel - Hohenraden – Renzel – Quickborn – Garstedt – Norderstedt) verläuft entlang der Ostgrenze des Plangebietes auf der Saarlandstraße und Hans-Herrmann-Kath-Brücke. Dem Plangebiet nächstgelegenen befinden sich die Haltestellen „Mühlenstraße“ (285, 594 und 6663) sowie „Helene-Lange-Schule“ (285).

6.2. Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Garagen, Carports, Stellplätze) und Nebenanlagen

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sowie in den seitlichen Abstandsflächen. Hierdurch soll die Verteilung von Stellplätzen und deren Zufahrten gesteuert werden und die Frei- bzw. Grünflächen freigehalten werden. Vorhandene Garagen, Carports oder Stellplätze außerhalb dieses Bereichs unterliegen dem Bestandsschutz, können jedoch nicht als Vorbild für zukünftige Anlagen herangezogen werden.

Im Wurzelbereich der nach Baumschutzsatzung schützenswerten Bäume (Kronendurchmesser + 1,50 m) sind Garagen, Carports, Stellplätze oder Nebenanlagen unzulässig, ebenso innerhalb von Flächen, die für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen sind. In diesen Flächen hat der Erhalt des Bewuchses und die gärtnerische Nutzung Vorrang.

Eine Verpflichtung zur Dachbegründung besteht generell bei Nebenanlagen, Carports oder Garagen mit einer Grundfläche von mehr als 10 m².

6.3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Derzeit sind Geh- Fahr- und Leitungsrechte (GFL) nur zur Erschließung der rückwärtigen Bebauung im nordwestlichen Bereich der Paulstraße erforderlich (Teilgebiet WA 9). Weitere GFL sind im Plan-Geltungsbereich nur für den Fall erforderlich, dass eine hintere Bebauung auf langgestrecktem Grundstück umgesetzt werden soll. Dies könnte vor allem entlang der Mühlenstraße im Falle einer Grundstücksteilung erforderlich sein, wo eine unterschiedliche Nutzung von straßenseitigen und hinteren Grundstücksteilen möglich sein soll. Eine Ausweisung von GFL hierfür in der Planzeichnung ist jedoch nicht erforderlich, da dies im Falle der ggf. Erforderlichkeit privatrechtlich geregelt werden kann.

6.4. Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist an die vorhandenen Netze der städtischen Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die Müllentsorgung wird durch die Kreisverwaltung Pinneberg durchgeführt.

6.5. Entwässerung

6.5.1. Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt in die vorhandene Regenwasserkanalisation. Zusätzliche Versiegelung ist nur sehr geringfügig im Rahmen von Erweiterungen oder Anbauten an vorhandene Gebäude zu erwarten. Neubauten sind ggf. als Ersatz eines vorhandenen Gebäudes zu erwarten. Entlang der Mühlenstraße sind bereits viele Grundstücke durch Gebäude, Nebengebäude oder Hofflächen großflächig versiegelt. Insofern ist nicht mit einer nennenswerten Zunahme der Einleitmengen zu rechnen.

Die Mühlenau ist ein Fließgewässer übergeordneter Bedeutung, daher ist in der Planzeichnung ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen eingetragen. Dort ist nach den Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) die Entfernung standortgerechter Gehölze, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen mit Ausnahmen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, die Lagerung von abflussbehindernden Gegenständen sowie die Umwandlung von Dauergrünland in Ackerland verboten. Befinden sich Wallknicks am Gewässer, kann eine Befreiung vom Dauergrünlandumbruchverbot beantragt werden, weil Wallknicks eine ähnliche Schutzfunktion wie Grünlandstreifen haben. Ergänzend dazu ist auf dem ersten Meter gemessen ab der Böschungsoberkante die Anwendung von Düngemitteln, das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sowie das Pflügen verboten.

6.5.2. Schmutzwasserableitung

Das Gebiet ist an die vorhandenen Netze der städtischen Ver- und Entsorgung angeschlossen.

7. Soziale Infrastruktur

Der Bebauungsplan sieht keine wesentliche Erweiterung durch großflächige Nachverdichtung vor, sondern zielt darauf ab, den Gebietscharakter zu erhalten. Neu- oder Ersatzbauten würden vereinzelt und verteilt über einen langen Zeitraum ausgeführt. Insofern ist mit keiner maßgeblichen Zunahme von Einwohnern als Auswirkung des Bebauungsplanes zu rechnen, so dass bei den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen keine Engpässe zu befürchten sind.

In der Nähe des Plangebiets befindet sich die Helene-Lange-Schule sowie die Schule Rübekamp. Etwas weiter entfernt die Grund- und Gemeinschaftsschule an der Richard-Köhn-Straße, die Theodor-Heuß-Schule am Thesdorfer Weg.

Kitas im Umfeld sind unterschiedliche Kitas vom Waldstraße e.V. sowie städtische Kindergärten an der Saarlandstraße.

8. Umwelt

8.1. Grünordnung / Artenschutz / gesetzlich geschützte Biotope

Das Plangebiet umfasst als nördliche Grenze den Uferbereich der Mühlenau. Durch die Wahrung der ufernahen Grünflächen wird dem Planungsziel der Sicherung des Überschwemmungsgebietes der Mühlenau (siehe Pkt. 8.7) entsprochen.

Die rückwärtig gelegenen grüngerprägten Bereiche östlich der Schloßstraße schirmen die Gebäude von der Hans-Hermann-Kath-Brücke ab. Die rückwärtig gelegenen grüngerprägten Bereiche westlich der Paulstraße schirmen die Gebäude von der anschließenden gewerblichen Nutzung ab. Im Blockinnenbereich Paul- / Schloß- / Mühlenstraße befinden sich Grün- und z.T. dichte Gehölzbestände, die kleinklimatischen Funktionen im innerstädtischen Bereich übernehmen.

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Pinneberg. Bäume, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses die Anforderungen der Baumschutzsatzung noch nicht erfüllen (entsprechender Stammumfang), können die Vorgaben der Baumschutzsatzung zu einem späteren Zeitpunkt erreichen und wären dann ebenfalls gem. Baumschutzsatzung geschützt. Der schützenswerte Baumbestand ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei erforderlichen Rückschnitten ist die natürliche Wuchsform zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Schützenswerte Bäume sind auch bei erforderlichen Rückschnitten in ihrer natürlichen Wuchsform auf Dauer zu erhalten. Zum dauerhaften Schutz dieser Bäume sind Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze oder sonstige bauliche Anlagen im Wurzelbereich (Kronendurchmesser + 1,50 m) unzulässig. Zur Sicherung der natürlichen Versickerung ist die Anlage von Zuwegungen oder sonstigen Flächen im Wurzelbereich schützenswerter Bäume nur im wasserdurchlässigen Aufbau zulässig.

Zum dauerhaften Schutz der Bäume sind zudem Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich (Kronendurchmesser + 1,50 m) unzulässig. Abweichungen sind nur in der Straßenverkehrsfläche zulässig, sofern eine erschließungstechnische Notwendigkeit besteht. Für Leitungerschließung in der Straßenverkehrsfläche sind ggf. unterirdische Leitungen in ausreichender Tiefe unter dem Wurzelraum durchzupressen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Nebenanlagen oder sonstige bauliche Anlagen, Abgrabungen und Auf-

schüttungen sowie Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen unzulässig. Zusätzlich ist die Anlage von Zuwegungen oder sonstigen Flächen, dort nur im wasserdurchlässigen Aufbau zulässig.

Bei Abgang eines schützenswerten Baumes ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung gemäß Baumschutzsatzung in örtlicher Nähe auf dem gleichen Grundstück vorzunehmen. Zur Sicherung einer gleichwertigen Ersatzpflanzung sind entsprechende Arten groß- bzw. kleinkroniger einheimischer, standortgerechter Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 bis 20 cm (großkronig) bzw. von 16 bis 18 cm (kleinkronig), gemessen in 1 m Höhe über Oberkante Gelände, zu verwenden.

Zur Sicherung der natürlichen Bewässerung ist bei Anpflanzung eines neuen Baumes im Kronenbereich eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu erhalten. Im Straßenraum sind ausnahmsweise 6 m² zulässig.

Im Vorfeld von Abrissmaßnahmen oder Baumfällungen ist die Prüfung möglicher Verbote nach § 44 BNatSchG erforderlich, da sich potenzielle Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen auf und in Gebäuden und Bäumen befinden können.

Zur Erhaltung und Pflege der schützenswerten Bäume gelten die unter Pkt. 5 Text – Teil B aufgeführten Festsetzungen.

8.2. Umweltbericht

Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 (6) Nr. 7 des BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt, da es sich um ein Planverfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) mit weniger als 20.000 m² festgesetzter Größe der Grundfläche (siehe Pkt. 11 Planstatistik) handelt.

8.3. Schallschutz

Das Plangebiet liegt an der Mühlenstraße und grenzt an die Hans-Hermann-Kath-Brücke, welche beide zum Hauptstraßennetz von Pinneberg gehören.

Die Mühlenstraße wurde bereits in 2011 mit lärmoptimiertem Asphaltbeton (LOA 5D), sog. Flüsterasphalt, ausgestattet. Weitere aktive Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm (z.B. durch die Errichtung von Schallschutzwänden oder Geschwindigkeitsreduzierung) lassen sich derzeit nicht dingfest realisieren, daher sind passive Anforderungen erforderlich (z.B. Grundrissanordnung, bauliche Fassadenausführung). Diese können derart sein, dass Anforderungen

an Außenbauteile die entsprechenden Schalldämm-Maße erreichen müssen oder Schlaf- und Kinderzimmer an den lärmabgewandten Gebäudeseiten einzurichten sind. Sollte eine Ausrichtung zu den lärmabgewandten Seiten dann nicht möglich sein, sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Be- und Entlüftungen vorzusehen.

Das Wohnen an der Mühlenstraße im Erdgeschossbereich stellt sich aus schallschutztechnischen Gründen als problematisch dar. Vorrangig sollten in der Erdgeschosszone entlang der Mühlenstraße andere Nutzungen (z.B. gewerbliche Nutzung) vorgesehen werden.

Die Nachbarschaft zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung wurde ebenfalls hinsichtlich Schallschutz-Festsetzungen untersucht. Dabei wird der Situation Rechnung getragen, dass es sich um eine Bestandsituation handelt und Festsetzungen nur bei zukünftigen Genehmigungen greifen können. Maßgebend dabei sind die gewerblichen Nutzungen westlich und südlich des Plangebietes.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt (siehe Anlage 1).

Im Ergebnis ergibt sich, dass Vorkehrungen sowohl zum Schutz vor Gewerbelärm, als auch vor Verkehrslärm zu treffen sind.

Hinsichtlich Gewerbelärm wird das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) aufgrund der vorliegenden immissionsschutzrechtlichen gewachsenen Situation im Nachtzeitraum als lärmvorbelastet festgesetzt. Für den Schutzanspruch im Nachtzeitraum ist von dem vergleichbar eines Mischgebietes auszugehen, so dass dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

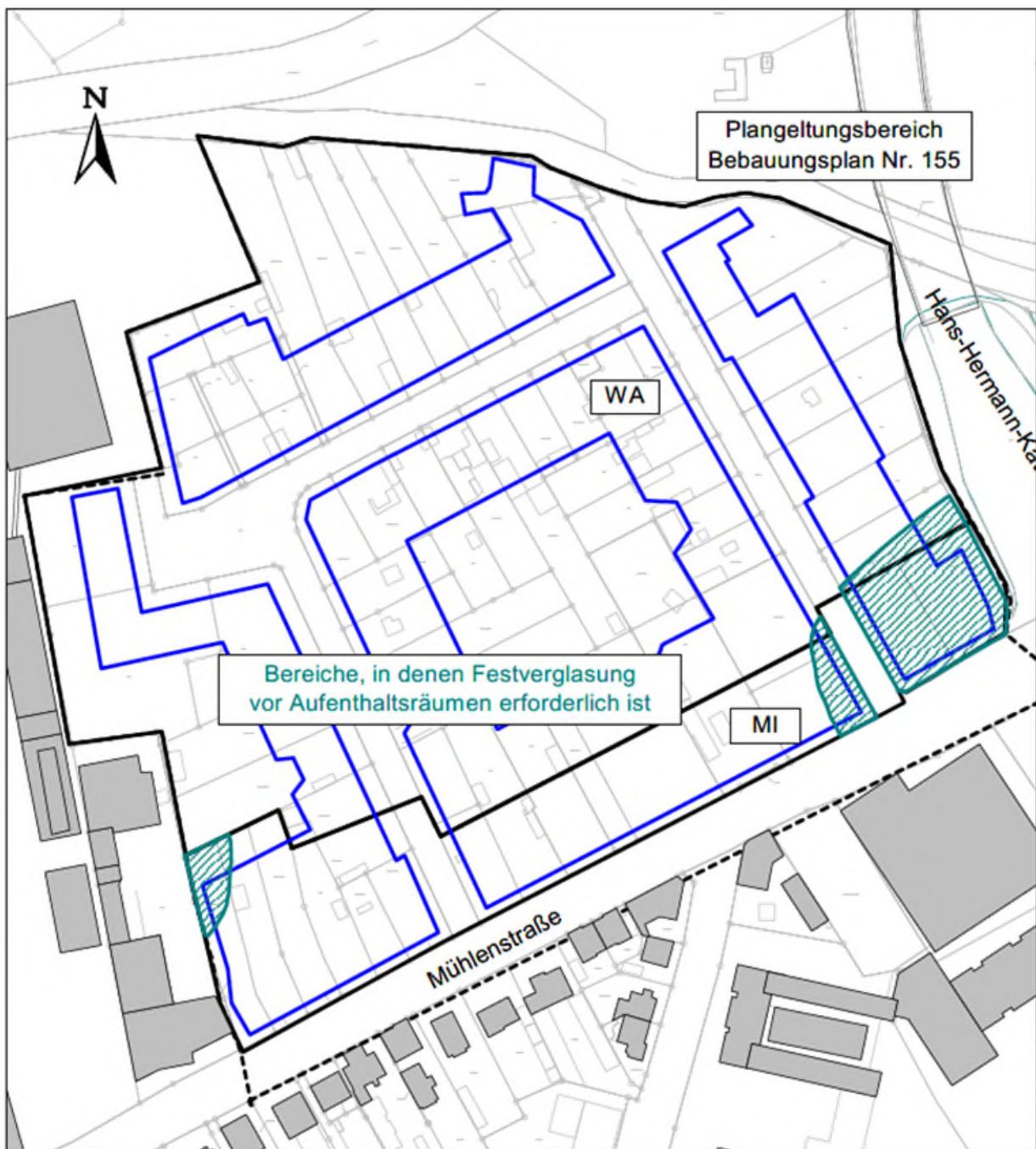
Zum Schutz von Wohn- oder Büronutzungen im WA vor Gewerbelärm sind in den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen (Abb.3).

Von den vorgenannten Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden die Anforderungen der TA Lärm durch den Gewerbelärm eingehalten werden.

Zum Schutz von Wohn- oder Büronutzungen vor Verkehrslärm ist bei Neu-, Um- und Ausbau im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der

bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind folgend dargestellt (Abb. 4 und 5).

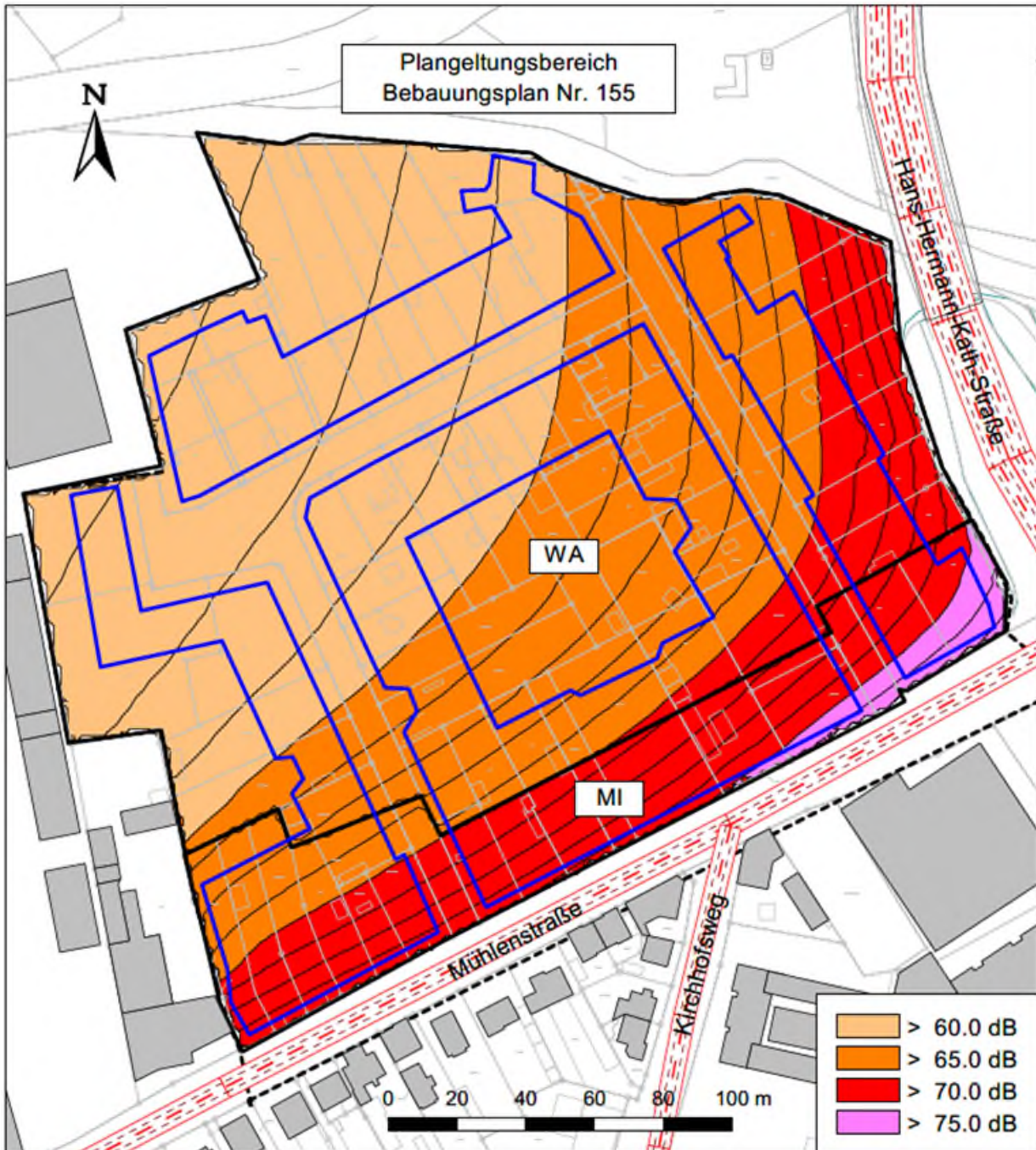
Abbildung 3: *Bereiche, an denen festverglaste Fenster vor Aufenthaltsräumen zum Schutz vor Gewerbelärm erforderlich sind*



Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende

Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

Abbildung 4:
maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume



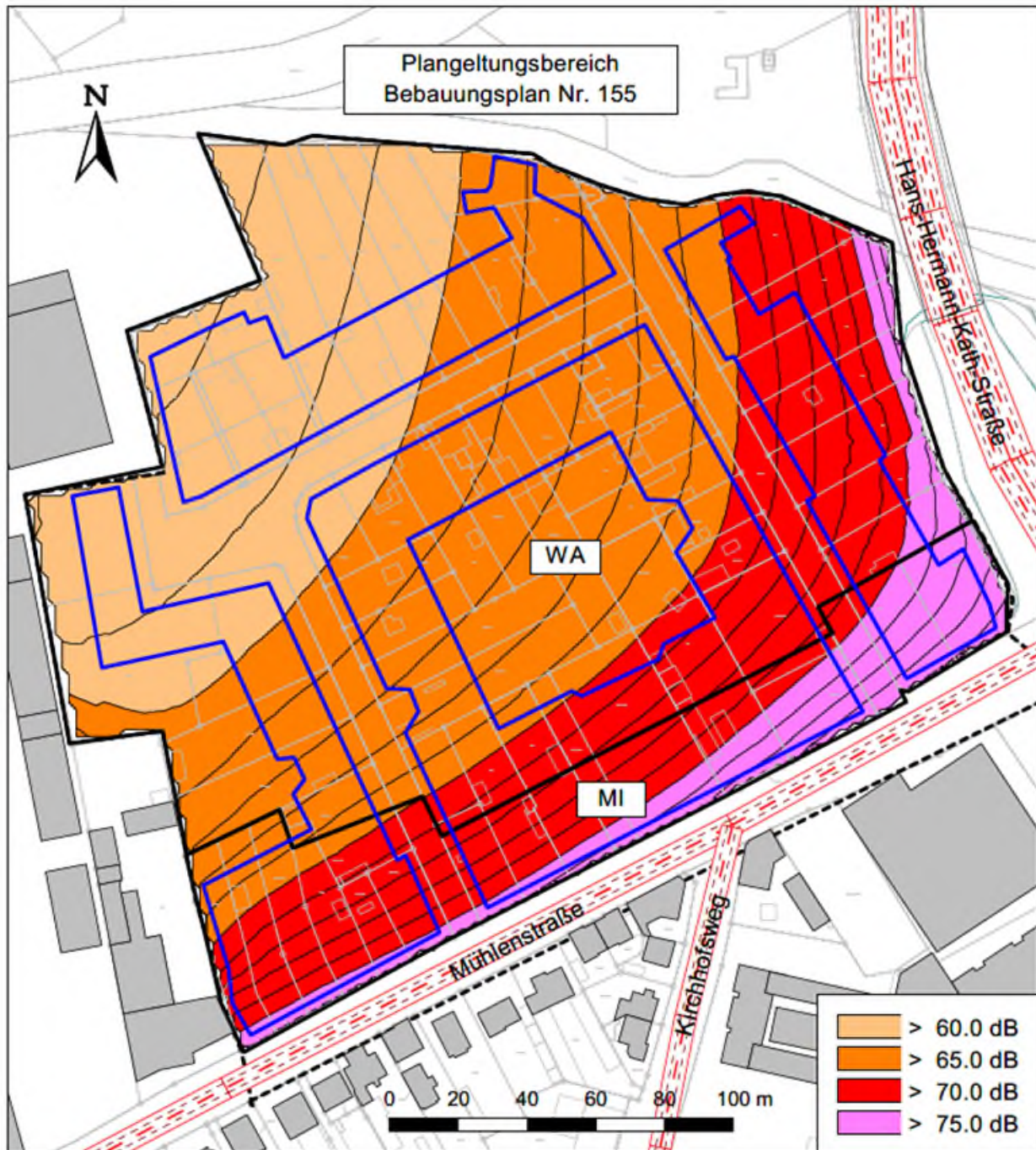
Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien in Richtung der Mühlenstraße und der Hans-Hermann-Kath-Brücke sind in den von Überschreitungen des jeweils gel-

tenden Immissionsgrenzwertes betroffenen Bereichen nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der jeweils geltende Immissionsgrenzwert nicht überschritten wird.

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

Abbildung 5 (nächste Seite):

maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden



8.4. Geruch

Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme wurden die zu erwartenden Auswirkungen durch Geruchsmissionen aufgezeigt und beurteilt (siehe Anlage 4).

Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Schutz des Plangebiets vor Geruchsmissionen sicherzustellen, die von dem westlich angrenzenden Gewerbe ausgehen. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage der aktuellen Fassung der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL, 2009) des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI), die in Schleswig-Holstein eingeführt ist.

Die von dem Gewerbe ausgehenden Geruchsmissionen müssen aufgrund der gewachsenen Gemengelage im Plangeltungsbereich bereits die Immissionswerte für Mischgebiete einhalten. Diese liegen bezüglich Geruchsmissionen für Mischgebiete genauso hoch wie für Wohngebiete. Daher wird aufgrund der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets keine neue Konfliktlage geschaffen und es tritt keine Einschränkung des Gewerbebetriebs ein.

Relevante Vorbelastungen von anderen Betrieben im Sinne der GIRL sind nicht vorhanden. Der Schutz des Plangebiets vor Belästigungen durch Geruchsmissionen ist somit sichergestellt.

8.5. Luftschadstoffe

Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme wurden die zu erwartenden Auswirkungen durch Luftschadstoffe aufgezeigt (siehe Anlage 5).

Für die Beurteilung der Luftschadstoffbelastungen wurden die aktuellen Grenz- und Immissionswerte herangezogen (EU-Richtlinien, 39. BImSchV, TA Luft). Die Beurteilung erfolgte anhand der für den Straßenverkehr maßgeblichen Leitkomponenten Stickstoffdioxid, Benzol und Feinstaub (PM10 und PM2,5).

Die Berechnung der Abgasemissionen erfolgte mit der aktuellen Fassung des Handbuchs Emissionsfaktoren des Umweltbundesamtes. Dabei wurde das Bezugsjahr 2020 zugrunde gelegt. Damit ist sichergestellt, dass die verwendeten Emissionen auf der sicheren Seite liegen, auch wenn die Abnahmen der Emissionsfaktoren aufgrund einer Verbesserung der Fahrzeugtechnik und der Kraftstoffe nicht in dem Umfang eintreten sollten, wie sie für die späteren Jahre prognostiziert werden.

Zusammenfassend ist im Bereich der maßgeblichen schützenswerten Bebauung festzustellen, dass die geltenden Grenz- und Immissionswerte (EU-Richtlinien, 39. BImSchV, TA Luft) für die untersuchten Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid, Benzol, Feinstaub (PM10) und Feinstaub (PM2,5) im gesamten Untersuchungsgebiet eingehalten werden. Dies ist auch für den Stundenmittelwert der Stickstoffdioxid-Immissionen und den Tagesmittelwert der Feinstaub (PM10)-Immissionen der Fall.

Ergänzend ist anzumerken, dass in der vorliegenden Untersuchung für die großräumige Hintergrundbelastung von dem Bezugsjahr 2016 ausgegangen wird. Für die späteren Jahre ist jedoch zu erwarten, dass aufgrund emissionsmindernder Maßnahmen zur flächendeckenden Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV in den Jahren nach 2016 eine Abnahme der großräumigen Hintergrundbelastungen zu erwarten ist. Dies wird voraussichtlich auch zu einer Abnahme

der Feinstaub- und Stickstoffdioxid-Hintergrundbelastungen führen, so dass die tatsächlichen Gesamtbelastungen geringer ausfallen werden als hier dargestellt.

Aus lufthygienischer Sicht ist das geplante Vorhaben den obigen Ergebnissen entsprechend mit dem Schutz der angrenzenden Nutzungen verträglich. Aufgrund der Einhaltung der Grenzwerte sind Maßnahmen zum Immissionsschutz nicht erforderlich.

8.6. Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Peiner Weg – Zone III A. Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Recyclingmaterial, Bauschutt) ist in der Schutzzone III A 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. 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 Straßen ist die „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag Ausgabe 2002)“ einzuhalten.

8.7. Überschwemmungsgebiet

Flussprägende Hochwasser sind Naturereignisse in extremer Form, die man nur begrenzt beherrschen kann. Mit dem Fortschreiten des Klimawandels und dem Anstieg der Meeresspiegel werden solche Extremereignisse zunehmen. Ursachen für Flusshochwasser sind in der Regel Niederschläge, die je nach Menge, Dauer, Intensität und räumlicher Verteilung unterschiedlich starke Hochwasser hervorrufen können. Eine weitere Ursache stellen unzureichende Entwässerungsleistungen durch hohe Außenwasserstände dar, was zu vermindertem Abfluss führt, wobei alle Szenarien auch in Kombinationen miteinander auftreten können. Kommunale Planungsträger der Bauleitplanung sind daher verpflichtet Hochwasserrisikogebiete entsprechend § 5 BauGB in den Planwerken nachrichtlich aufzuführen. Damit wird die Einbeziehung eines Hochwasserrisikos in den Abwägungsprozess im Rahmen der Planerstellung gesichert. Durch geeignete Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes in der Bauleitplanung und bei der Erstellung von Baugenehmigungen sind Leben, Gesundheit und Eigentum der Betroffenen

besser zu schützen. In der Planzeichnung zum B-Plan Nr. 155 ist das ausgewiesene sowie das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet (ÜSG 2020) der Mühlenau übernommen worden. Dieses vorläufig gesicherte ÜSG 2020 entspricht dem Hochwasser-Risikogebiet HQ200 und soll gleichzeitig der Schadensminderung sowie der Hochwasserentlastung und dem Hochwasserrückhalt durch die Freihaltung von Siedlungsflächen dienen.

ÜSG sind Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt, durchflossen oder für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. Nach dem Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) und dem Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein setzt die Landesregierung ÜSG durch Landesverordnung (LVO) fest. § 76 WHG gibt vor, dass durch Landesrecht die Gebiete als Überschwemmungsgebiete festgesetzt werden, in denen ein Hochwasserereignis statistisch mindestens einmal in 200 Jahren (HQ200) zu erwarten ist. Die Überprüfung und Abgrenzung der Überschwemmungsgebiete erfolgt dabei innerhalb der nach § 73 WHG bestimmten Gebiete mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiete).

Bereiche innerhalb eines ÜSG sollen nicht als Siedlungsflächen genutzt werden, das heißt die vorgesehene Nutzung ist mit den Zielen des Hochwasserschutzes abzuwägen. Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 155 betrifft dies die Bereiche nördlich der Paulstraße sowie östlich der Schloßstraße.

Gebäude und Nebenanlagen, die innerhalb des vorläufig gesicherten ÜSG 2020 liegen, genießen generellen Bestandsschutz. Für geplante bauliche Vorhaben sind wasserrechtliche Abstimmungen und Genehmigungen von der Wasserbehörde erforderlich. Für eine Aufstockung eines Gebäudes oder Sanierungen ohne Veränderung der Grundfläche sowie Veränderungen der Raumaufteilung innerhalb des Gebäudes wird hingegen keine Genehmigung der Wasserbehörde benötigt.

In einem ÜSG können Zäune, Mauern, Wälle oder ähnliche Anlagen das Abfließen des Wassers behindern. Ebenso können Veränderungen der bestehenden Erdoberfläche (ob Erhöhung oder Vertiefung) sowie Hecken-, Strauch- oder Baumpflanzungen das Fließverhalten ändern. Maßnahmen sind ggf. auch erforderlich für die Lagerung von Gegenständen, die abgeschwemmt werden können. Anfragen bezüglich zulässiger Nutzungen oder Vorhaben innerhalb des vorläufig sichergestellten ÜSG können gestellt werden an die Kreisverwaltung Pinneberg, Untere Wasserbehörde, Kurt-Wagener-Str. 11, 25337 Elmshorn, Tel.: 04121 - 4502-0.



Abbildung 4:

ausgewiesenes
 und vorläufig sichergestelltes Überschwemmungsgebiet ÜSG 2020
 = Hochwasser-Risikogebiet HQ200



Das Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein informiert u.a. in der Broschüre „Hochwassermanagement 2011-2021 in Schleswig-Holstein“ über Anforderungen und Risiken im Zusammenhang mit Hochwasserereignissen:

www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/H/hochwasserschutz/Downloads/broschuereHochwasser.pdf

Weitere Informationen zum Hochwasserschutz und einer hochwasserangepassten Bauweise können der „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit entnommen werden:

www.bmub.bund.de/themen/bauen/bauwesen/gesetzgebung-und-leitfaeden/leitfaeden/hochwasserschutzfibel/

8.8. Bodenschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind zwei Altlasten-Verdachtsflächen-Standorte im Plangebiet bekannt. Eine wurde als Ergebnis der Untersuchungen zum BP 155 ins Altlastkataster des Kreises Pinneberg eingetragen und eine weitere ist im Rahmen einer Baumaßnahme saniert worden.

Allerdings ist in weiten Bereichen des Plangebietes ein Überschwemmungsgebiet eingetragen. Während einer Überflutung ist, wegen der nur geringen Fließgeschwindigkeiten gegenüber dem Flussbett, eine verstärkte Ablagerung von Sedimentation auf den Überflutungsflächen zu erwarten. Da in früheren Zeiten in die Mühlenau und die Pinnau (ungeklärtes) Abwasser aus kommunalen und industriellen Quellen eingeleitet wurde, kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Überflutungen und der damit einsetzenden Sedimentation Schadstoffe auf die im Plangeltungsbereich vorhandenen Überschwemmungsflächen gelangt sind. Das Pinnausperrwerk, das Sturmfluten aus der Elbe abhält, ist 1968 in Betrieb genommen worden.

Daher musste geklärt werden, ob auf den Überflutungsflächen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohngebiete eingehalten sind oder ob Nutzungsbeschränkungen erforderlich werden. In diesem Zusammenhang wurden ausführliche Untersuchungen durchgeführt, so dass letztendlich die Ergebnisse von 5 Untersuchungsphasen vorlagen. Die Altlastuntersuchungen haben maßgeblich zu einer erheblichen Verlängerung des Planverfahrens geführt.

In den Untersuchungen wurden zunächst die Überschwemmungsflächen im B-Plan auf mögliche schädliche Bodenveränderungen (Kontaminationshypothese 1) untersucht („Phase 1“ und „Phase 2“). Im Zuge weiterer Sachverhaltsermittlungen („Phase 3“ und „Phase 4“) wurden vor dem Hintergrund einer zweiten Kontaminationshypothese weitere Grundstücke im B-Plan-Gebiet untersucht.

Die zu überprüfende Kontaminationshypothese 2 (potenzieller Zusammenhang zwischen den in Phase 1 und 2 ermittelten erhöhten PAK-Gehalten und dem angrenzenden Gewerbe) konnte mit den vorangegangenen Untersuchungen weder verifiziert noch falsifiziert werden.

Zur weiteren Überprüfung der Kontaminationshypothese 2 wurden auf 12 Grundstücken im Nahbereich der angrenzenden Gewerbebetriebe Oberbodenproben an einzelnen Beprobungspunkten in jeweils zwei Tiefenintervallen (0 bis 10 cm und 10 bis 35 cm) entnommen. Je Beprobungspunkt wurden mehrere Einstiche niedergebracht, die lokal pro Tiefenbereich zu je einer Probe vereinigt wurden (keine Bildung von flächenhaften Oberbodenmischproben je Teilfläche nach BBodSchV).

Die Untersuchungsergebnisse zeigten ein heterogenes vertikales wie auch horizontales Verteilungsmuster der PAK. Ein ursächlicher Zusammenhang zwischen den Gewerbebetrieben und den erzielten PAK-Befunden ließ sich nicht erkennen.

Zur weiteren Einschätzung der gemessenen PAK-Befunde wurden diese in den anschließenden Untersuchungen zunächst orientierend den relevanten Beurteilungswerten gegenübergestellt: Auf nahezu allen untersuchten Grundstücken würde an mindestens einem Beprobungspunkt

der Beurteilungswert für PAK für die planungsrechtlich zulässige Nutzungsszenario „Kinderspielflächen“ überschritten werden.

In den Untersuchungen der Phase 2 und 4 wurden zudem die Resorptionsverfügbarkeit geprüft. Dabei wird im Labor bestimmt, inwieweit oral aufgenommene Schadstoffe im Magen-Darmtrakt freigesetzt werden, um über die Schleimhäute in den Stoffwechsel aufgenommen werden zu können. Im Ergebnis können für weite Teile des Untersuchungsgebietes „mäßige Resorptionsverfügbarkeiten“ angenommen werden.

Unter der Annahme von „mäßigen Resorptionsverfügbarkeiten“ wurden die gemessenen BaP-Gehalte in einem zweiten orientierenden Bewertungsschritt den mit dem Faktor 2 multiplizierten Beurteilungswerten gegenübergestellt. Hieraus ergab sich, dass auf 4 Grundstücken die Beurteilungswerte für „Kinderspielflächen“ unterschritten werden. Auf weiteren 3 Grundstücken werde jeweils in mindestens einer Probe der Beurteilungswert für das Nutzungsszenario „Kinderspielflächen“ überschritten. Auf den übrigen Grundstücken wird in mindestens einer Probe zudem der Beurteilungswert für das Nutzungsszenario „Wohngebiete“ überschritten werden.

Zur Bewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch (Direktkontakt) werden im Allgemeinen flächenhafte Oberbodenmischproben (ca. 15 bis 25 Einstiche pro Teilfläche) untersucht, so dass die vorliegenden Untersuchungsergebnisse (Probenahme an einzelnen Probenahmepunkten) bezüglich einer Gefährdungsabschätzung für den Direktpfad Boden-Mensch eine eingeschränkte Aussagekraft besitzen. Die durchgeführten Untersuchungen geben jedoch Hinweise darauf, dass möglicherweise auf einigen Grundstücken eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit über den Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktkontakt) für die planungsrechtlich zulässige Nutzung vorliegt.

Im Rahmen der Abstimmung zwischen der Stadt Pinneberg, der unteren Bodenschutzbehörde, dem Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung, dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume sowie dem Gutachterbüro wurde vereinbart, dass eine textliche Festsetzung zum B-Plan 155 „Paulstraße“ zwischen den Beteiligten erarbeitet und in den B-Plan aufgenommen wird. Damit soll sichergestellt werden, dass vor Innutzungnahme des Außenbereichs eines Grundstücks im Geltungsbereich zum dauernden Aufenthalt von Kindern (z.B. Kindertagesstätte) der Grundstückseigentümer Bodenuntersuchungen nach BBodSchV durchzuführen hat.

Die final abgestimmte textliche Festsetzung zum B-Plan 155 „Paulstraße“ lautet wie folgt:

„Im gesamten Geltungsbereich ist bei einer Nutzung unversiegelter Flächen für das regelmäßige Spielen von Kindern auf dem Boden (Kinderspielfläche gemäß § 2 Ziffer 18. BBodSchV) in

Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde (uBB) des Kreises Pinneberg eine Bodenuntersuchung gemäß BBodSchV durchzuführen. Sofern ein bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf festgestellt wird, ist dieser vor Aufnahme der Nutzung auszuräumen.“

Generell ist zudem bei zukünftigen Bauvorhaben oder Bodeneingriffen sicherzustellen, dass bei Auftreten von Bodenbelastungen die Belange der gesunden Wohnverhältnisse gewahrt werden. Sollten bei Erschließungsarbeiten bzw. beim Bearbeiten des Baugrundes Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten, so ist dem Fachdienst Umwelt der Kreisverwaltung Pinneberg – Untere Bodenschutzbehörde, Kurt-Wagener-Str. 11, 25337 Elmshorn, Tel.: 04121 - 4502-0 – umgehend Mitteilung darüber zu machen.

Auffälliger/verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container, zu schützen. Die Entsorgung wäre mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

8.9. Archäologische Kulturdenkmale

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb eines archäologischen Interessengebietes (siehe Anhang 2). Wenn während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Dies gilt sowohl innerhalb auch außerhalb eines archäologischen Interessengebietes.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat gem. § 15 DSchG dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendung 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.

9. Planungsbedingte Kosten

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 155 entstanden der Stadt Pinneberg Kosten für Gutachten und Untersuchungen.

Für eine schalltechnische Untersuchung sowie Stellungnahmen zu den Themen Geruch und Luftschadstoffe sind 17.643,83 € angefallen.

Für die ausführlichen Altlastuntersuchungen (Phase I bis V, siehe Kap. „Bodenschutz“) sind für das Gutachterbüro, Bodenprobenahme und Laboruntersuchungen insgesamt 38.244,20 € angefallen. Aufgrund einer 75%-Förderung durch das Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung lag der Eigenanteil der Stadt Pinneberg (25 %) bei 9.561,05 €.

Öffentliche Erschließungs- oder sonstige Kosten werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht verursacht bzw. ausgelöst.

10. Aufhebung bestehender Pläne / Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet gab es bislang keinen Bebauungsplan.

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Peiner Weg – Zone III A.

Im Plangebiet nachrichtlich dargestellt sind das ausgewiesene und das vorläufig sichergestellte Überschwemmungsgebiet der Mühlenau sowie ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen.

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb eines archäologischen Interessengebietes.

11. Planstatistik

	Überbaubare Fläche GR	Größe
Teilgebiet 1 (MI) – Fläche ges. überbaubare Grundstücksfläche TG 1 bei GRZ 0,40	ca. 774 m ²	ca. 1.936 m ²
Teilgebiet 2 (MI) - Fläche ges. überbaubare Grundstücksfläche TG 2 bei GRZ = 0,40	ca. 1.446 m ²	ca. 3.615 m ²

Teilgebiet 3 (MI) - Fläche ges. überbaubare Grundstücksfläche TG 3 bei GRZ = 0,40	ca. 543 m ²	ca. 1.358 m ²
Teilgebiet 4 (WA) - Fläche ges. überbaubare Grundstücksfläche TG 4 bei GRZ = 0,35	ca. 641 m ²	ca. 1.833 m ²
Teilgebiet 5 (WA) - Fläche ges. überbaubare Grundstücksfläche TG 4 bei GRZ = 0,35	ca. 1.238 m ²	ca. 3.538 m ²
Teilgebiet 6 (WA) - Fläche ges. überbaubare Grundstücksfläche TG 5 bei GRZ = 0,25	ca. 1.446 m ²	ca. 5.783 m ²
Teilgebiet 7 (WA) - Fläche ges. überbaubare Grundstücksfläche TG 6 bei GRZ = 0,25	ca. 2.468 m ²	ca. 9.872 m ²
Teilgebiet 8 (WA) - Fläche ges. überbaubare Grundstücksfläche TG 7 bei GRZ = 0,25	ca. 1.410 m ²	ca. 5.642 m ²
Teilgebiet 9 (WA) – Fläche ges. überbaubare Grundstücksfläche TG 8 bei GRZ = 0,35	ca. 849 m ²	ca. 2.425 m ²
Teilgebiet 10 (WA) - Fläche ges. überbaubare Grundstücksfläche TG 9 bei GRZ = 0,25	ca. 1.645 m ²	ca. 6.579 m ²
Straßenverkehrsfläche		ca. 8.953 m ²
Gesamt	ca. 12.855 m²	ca. 51.533 m²





Pinneberg, den

.....
 Stadt Pinneberg
 (Bürgermeister)

Anhang 1: Schalltechnische Untersuchung zum BP 155

Anhang 2: Darstellung des archäologischen Interessengebietes



-  Grabungsschutzgebiet
-  Denkmale gem. § 8 DSchG Denkmaliste
-  Denkmale gem. § 8 DSchG Denkmaliste
-  Archäologische Interessengebiete

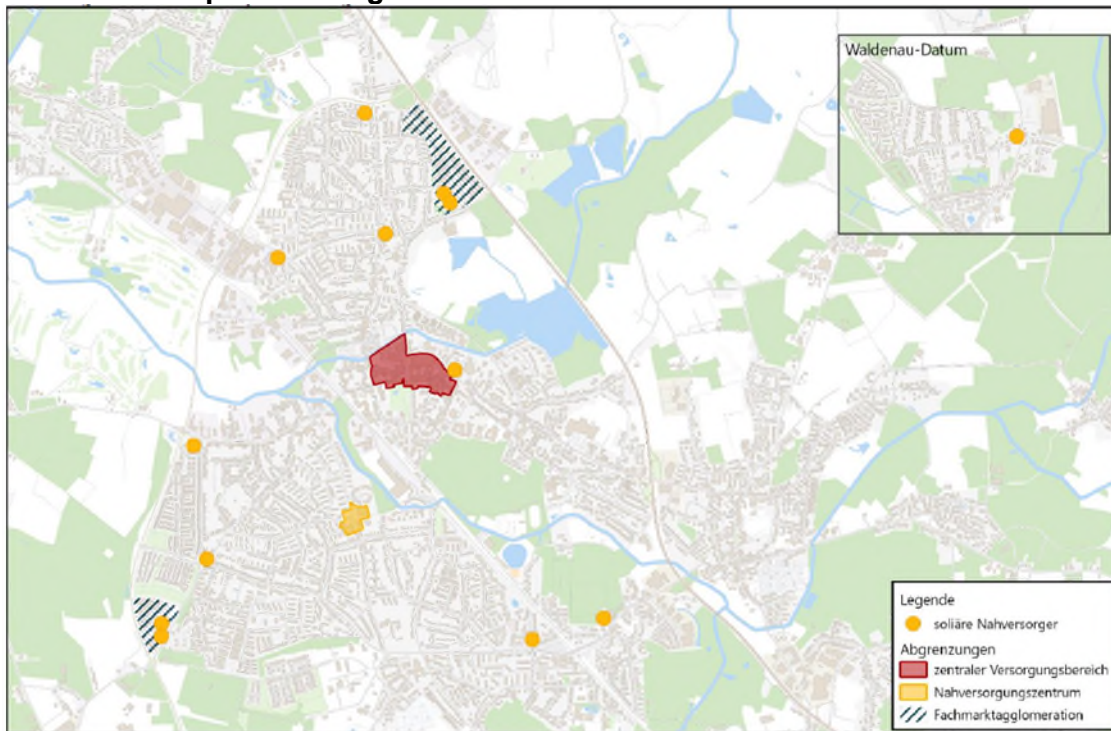
Quelle: Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein

Anhang 3: Pinneberger Standort- und Branchenkonzept 2021 mit Sortimentslisten

Auf Grundlage des cima-Einzelhandelskonzepts für die Stadt Pinneberg (27.09.2021) beschloss die Ratsversammlung am 25.11.2021 (DS 21/250):

- das **Standortkonzept 2021 für den Einzelhandel in Pinneberg**, mit der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in der Innenstadt und im Quellental, den ergänzenden Nahversorgungsstandorten und den Sonderstandorten für großflächigen Einzelhandel im Rosenfeld und an der Flensburger Straße sowie
- das **Branchenkonzept 2021 für Pinneberg mit der Anpassung der Sortimentsliste** sowie den Umsetzungsprinzipien für die Bauleitplanung und bei Baugenehmigungen.

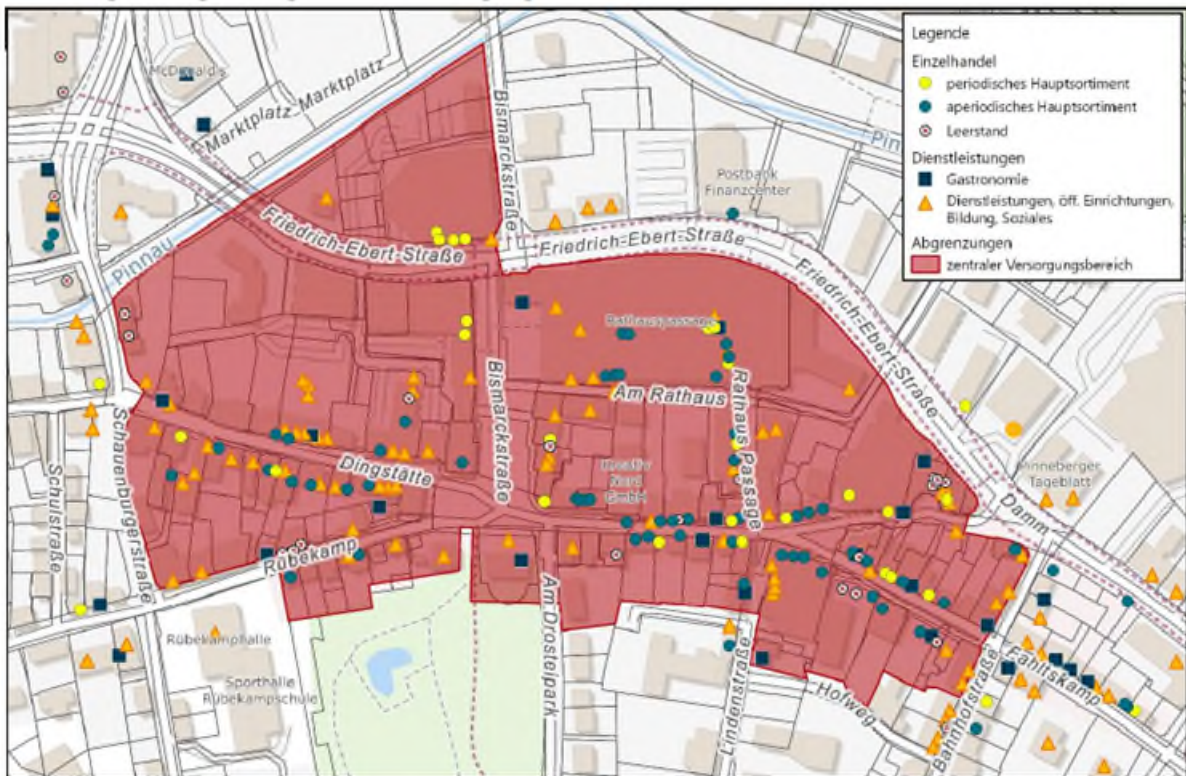
Standortkonzept Pinneberg



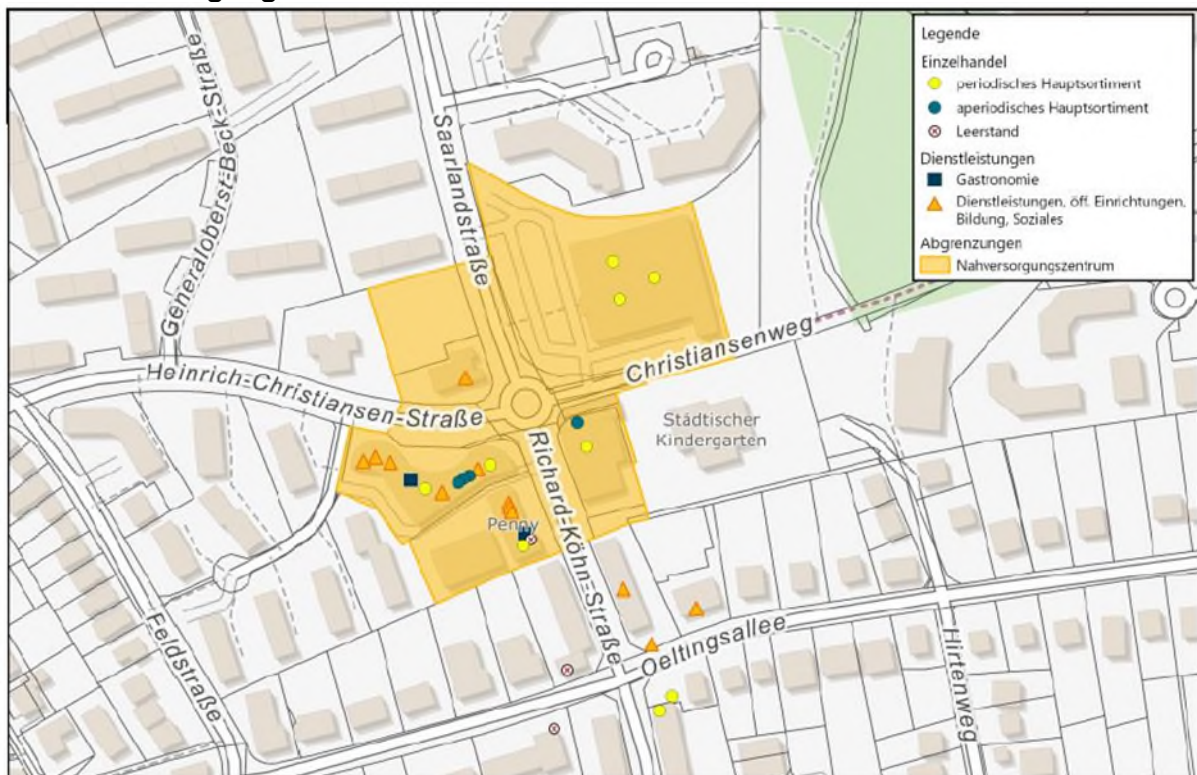
Zur Umsetzung des Branchenkonzeptes werden folgende Prinzipien angewendet:

- Großflächige Einzelhandelbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 800 m² und zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zulässig.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Quellental anzusiedeln.
- Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment ist mit Priorität an den Standorten Flensburger Straße und Westring/Rosenfeld zu realisieren.
- In Mischgebieten (MI) und allgemeinen Wohngebieten (WA) ist Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit grundsätzlich möglich.
- In Gewerbegebieten (GE) sollen zentrenrelevante und nachversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden.

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Zentraler Versorgungsbereich Quellental



Zentrenrelevante Sortimente:

- Bekleidung (inkl. Sportbekleidung), Wäsche
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Schuhe (inkl. Sportschuhe)

- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen
- Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Foto und Fotozubehör
- Augenoptik und Hörgeräteakustik
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Musikalien und Musikinstrumente

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Bekleidung (inkl. Sportbekleidung), Wäsche
- Nahrung und Genussmittel
- Drogerie- und Parfümartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften.

Eine Auflistung von nicht-zentren- bzw. nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist kein Bestandteil der Sortimentsliste. Im Sinne der Rechtsprechung sollten Sortimentslisten nicht abschließend formuliert sein. Alle Sortimente, die nicht explizit als relevant definiert sind, sind als nicht-zentren- bzw. nicht-nahversorgungsrelevant zu verstehen.

Darüber hinaus gelten folgende vier Leitlinien für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt:

Leitlinie 1: Die Innenstadt genießt Entwicklungspriorität

Leitlinie 2: Die Entwicklung der Nahversorgung soll sich auf die Innenstadt und das Nahversorgungszentrum Quellental fokussieren. Die ergänzenden neun Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet bilden eine zukunftsfähige Versorgungsstruktur im Stadtgebiet und sind zu sichern. Weitere Nahversorgungsstandorte sollen nur dann realisiert werden, wenn die Versorgung der Bewohner*innen im Nachbereich von Planvorhaben nicht gesichert ist und die zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet werden.

Leitlinie 3: Die Sonderstandorte Flensburger Straße und Westring/Rosenfeld sollen im Bestand gesichert werden. Zentrenrelevanter Einzelhandel soll planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

Leitlinie 4: Grundsatz der Innenstadtverträglichkeit. Als qualitative Sicherung der städtischen Versorgungsstrukturen ist bei allen relevanten Ansiedlungsvorhaben zu klären, dass die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt wird.

Anhang 4: Stellungnahme zu Geruchsmissionen

Anhang 5: Stellungnahme zu Luftschadstoffen

Anhang 6: Artenschutzrechtliche Potentialanalyse