

Stadt Pinneberg

Fachbereich 3 Stadtentwicklung und Bauen

Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung

Bebauungsplan Nr. 165 „Mühlenstraße / Kirchhofsweg“ der Stadt Pinneberg für das Gebiet zwischen Mühlenstraße, Kirchhofsweg und Hans-Böckler-Hof.

Begründung

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Stand: 23. Oktober 2025

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss und Ausfertigung gemäß § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	4
1.1 Lage im Raum des Plangebietes / Geltungsbereich	4
1.2 Anlass und Ziel der Planung.....	4
2. Rechtsgrundlagen	5
3. Verfahren	6
3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB.....	6
3.2 Aufstellungsverfahren.....	7
4. Entwicklung aus übergeordneten Planungen	9
4.1 Flächennutzungsplan	9
4.2 Landschaftsplan	10
5. Ausgangssituation	11
5.1 Geltendes Planungsrecht	11
5.2 Städtebaulicher Bestand	11
5.3 Erschließung	12
5.4 Ver- und Entsorgung	13
5.5 Natur, Landschaft, Umwelt	14
6. Städtebauliches Konzept und Planinhalt (Begründung und Abwägung)	14
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	15
6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	17
6.3 Unterbringung des ruhenden Verkehrs, Nebenanlagen.....	18
6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	18
6.5 Festsetzungen zum Grünbestand.....	19
6.6 Umweltbericht.....	19
6.7 Artenschutz	19
6.8 Immissionsschutz	22

6.8.1	Schallimmissionen	22
6.8.2	Geruchsmissionen	24
6.9	Bodenschutz.....	25
6.10	Niederschlagsentwässerung und Überflutungsvorsorge.....	25
6.11	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBauO)	29
6.12	Nachrichtliche Übernahmen	30
6.13	Hinweise.....	31
7.	Auswirkungen der Planung.....	32
7.1	Verkehr.....	32
7.2	Ver- und Entsorgung	32
7.3	Erneuerbare Energien	33
7.4	Soziale Infrastruktur	33
7.5	Natur, Landschaft, Umwelt	34
7.6	Planungsbedingte Kosten.....	34
7.7	Planstatistik	35
Anhang 1 – Pinneberger Standort- und Branchenkonzept mit Sortimentsliste (2021)		
Anhang 2 – Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 165 der Stadt Pinneberg, Lairm Consult, Dezember 2020		
Anhang 3 – Faunistische Potenzialanalyse im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 165, Dezember 2020		
Anhang 4 – Baumplan und Baumtabelle, Aktualisierung 2024		
Anhang 5 – Wasserwirtschaftliches Konzept, Erschließung Bebauungsplan Nr. 165 „Mühlenstraße / Kirchhofsweg“ in der Stadt Pinneberg, 2024		

1. Einführung

1.1 Lage im Raum des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 2,83 ha und befindet sich zwischen den Straßen Mühlenstraße, Kirchhofsweg und Hans-Böckler-Hof.

Die Entfernung zum Bahnhof Pinneberg beträgt ca. 1,4 km. Die überörtliche Verkehrsanbindung des Plangebiets erfolgt über die Mühlenstraße und den Westring zur L103 sowie zur Autobahnanschlussstelle Pinneberg-Nord der BAB A23. Weiterhin ist die Anschlussstelle Pinneberg-Mitte über die Hans-Hermann-Kath-Brücke, die Friedrich-Ebert-Straße und den Damm zu erreichen.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Im Bereich des zukünftigen Bebauungsplans werden immer wieder Anfragen auf neue Bauvorhaben vorgebracht, durch die eine Nachverdichtung im Gebiet entstehen würde. Es ist absehbar, dass weitere Grundstücke mit Altbestand in näherer Zukunft überplant werden.

Für die vorhandenen zumeist sehr tiefen Grundstücke ist die Bewertung nach § 34 BauGB hinsichtlich der Lage von Gebäuden und den dafür erforderlichen Kfz-Stellplätzen teilweise schwierig. Daher wird zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, die Aufstellung eines Bebauungsplans durchgeführt.

Planungsziel ist die Steuerung einer möglichen Nachverdichtung sowie erforderlicher Kfz-Stellplatzflächen und die Sicherung von Freiflächen.

Zur Regelung der städtebaulichen Entwicklung sowie zur Prüfung von angemessenen Nachverdichtungsmöglichkeiten sind entsprechende planungsrechtliche Vorgaben und Festsetzungen zu treffen. Dies gilt auch insbesondere für die Lage von Kfz-

Stellplatzflächen. Zudem werden die Bereiche, die von einer Bebauung freigehalten werden sollen, entsprechend ermittelt, damit der grüingeprägte Blockinnenbereich im Wesentlichen erhalten bleibt. Das Ziel der Erhaltung von Freiflächen dient zudem dem Erhalt des lokalen Kleinklimas und dem Klimaschutz. Die Möglichkeit einer angemessenen Nachverdichtung im städtischen Innenbereich dient der Vermeidung der Inanspruchnahme weiterer Flächen zur baulichen Nutzung im landschaftlichen Außenbereich.

2. Rechtsgrundlagen

Grundlage des Bebauungsplan Nr. 165 "Mühlenstraße / Kirchhofsweg" ist das Baugesetzbuch (BauGB). Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen wird entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Neben städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan Nr. 165 "Mühlenstraße / Kirchhofsweg" bauordnungs-, naturschutz-, abwasser- und klimaschutzrechtliche Festsetzungen.

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176 S. 1, 6),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 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 5. Juli 2024, die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13.12.2024 (GVObI. S. 875, 928) geändert worden ist.

3. Verfahren

3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Der Ausschuss Stadtentwicklung der Stadt Pinneberg hat in seiner Sitzung am 31.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 165 „Mühlenstraße / Kirchhofsweg“ mit folgenden Planungszielen beschlossen:

- Steuerung einer möglichen Nachverdichtung;
- Steuerung erforderlicher Kfz-Stellplatzflächen;
- Sicherung von Freiflächen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß Paragraph 13a BauGB aufgestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich verändert.

Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in §1 (6) Nr. 7b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Eine Umweltprüfung ist nicht vorgesehen. Durch die Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wird, nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) sowie als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die zulässige Grundfläche im Bebauungsplan muss für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens unterhalb des im § 13a Abs. 1 BauGB definierten Maximums von 70.000 m² liegen. Ab einem Schwellenwert von 20.000 m² muss eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden, um zu ermitteln, ob durch diesen Bebauungsplan voraussichtlich Auswirkungen auf umweltrelevante Belange zu erwarten sind. Die Ermittlung hat auf Grundlage des in Anlage 2 zum BauGB definierten Kriterienkataloges zu erfolgen.

Der Bebauungsplan Nr. 165 „Mühlenstraße / Kirchhofsweg“ beinhaltet eine nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche von 7.721 m² (siehe Pkt. 7.7 Planstatistik). Somit sind

die Anforderungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB gegeben und eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht durchzuführen.

Eine Potenzialanalyse zum Artenschutz wurde im Sommer/Herbst 2020 erstellt (siehe Anhang 3).

3.2 Aufstellungsverfahren

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Ausschusses Stadtentwicklung in der Sitzung am 27.08.2019 eingeleitet. Der Beschluss wurde am 04. Juni 2020 auf der Homepage der Stadt Pinneberg sowie in der Tagespresse „Pinneberger Tageblatt“ und „Hamburger Abendblatt“ bekannt gemacht.

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 10. Juni 2020 von der Planung unterrichtet, da möglichst frühzeitig alle Anregungen und Hinweise in die Planung miteinfließen sollten. Die betroffenen 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 ihnen die Möglichkeit zu bieten, sich frühzeitig zu der Planung zu äußern, wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 28. Mai 2020 und die textlichen Erläuterungen konnten dazu in der Zeit vom 15. Juni 2020 bis einschließlich 13. Juli 2020 online unter www.pinneberg.de

eingesehen werden. Zusätzlich wurde der Vorentwurf im Rathaus ausgehängt. Die Termine wurden in der Tagespresse („Pinneberger Tageblatt“ und „Hamburger Abendblatt“) am 04. Juni 2020 angekündigt. Plakate zur Information über Zeitraum und Möglichkeiten der Einsichtnahme sowie Abgabe von Stellungnahmen wurden im Plangebiet und der näheren Umgebung im Vorwege aufgestellt.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Ausschuss Stadtentwicklung (am 25.08.2021) stimmte den Abwägungsvorschlägen der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zum Vor-Entwurf des Bebauungsplans zu (DS 21/216).

Nachdem der Ausschuss Stadtentwicklung am 21.09.2021 den Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss gefasst hatte (DS21/216), fand vom 21.11.2021 bis 23.12.2021 die Veröffentlichung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel dazu durchgeführt.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB

Nach der Veröffentlichung des Entwurfs wurden die Unterlagen geändert, so dass eine erneute Veröffentlichung durchgeführt wurde.

Nachdem der Ausschuss Stadtentwicklung am 29.04.2025) einen erneuten Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss gefasst hatte (DS 25/090), fand vom 10.06.2025 bis 11.07.2025 die erneute Veröffentlichung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel dazu durchgeführt.

Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss (DS 25/090/01) ist vom Ausschuss Stadtentwicklung am 02.12.2025 vorbereitet und von der Ratsversammlung am 11.12.2025 gefasst worden.

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). Die textlichen Festsetzungen werden in der vorliegenden Begründung erläutert

4. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

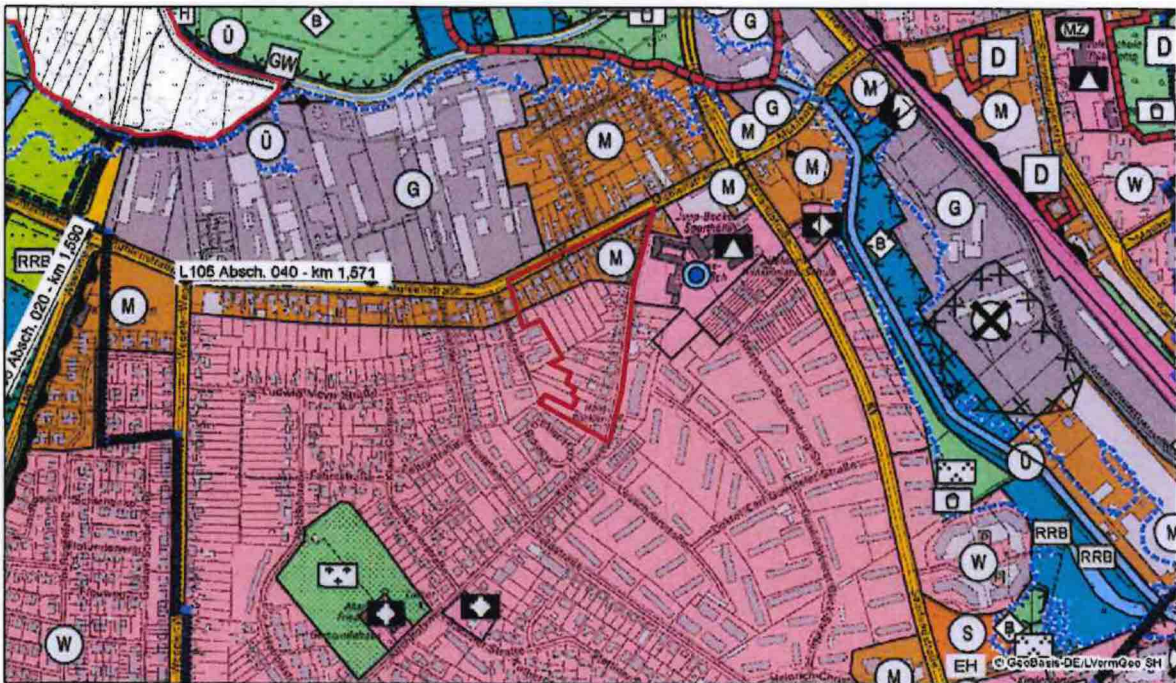


Abbildung 1 Geltungsbereich Bebauungsplan 165 rot im FNP (2014), rot umrandet (schematisch)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Pinneberg in der Fassung von 2014 stellt den Geltungsbereich im südlichen Teil als Wohnbaufläche dar, während der nördliche Bereich entlang der Mühlenstraße als gemischte Baufläche ausgewiesen ist (vgl. Abb. 1).

Zur Umsetzung der Planungsziele zur Steuerung einer möglichen Nachverdichtung und erforderlicher Kfz-Stellplatzflächen sowie der Sicherung von Freiflächen sollen im Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) festgesetzt werden. Im Innenbereich sollen private Grünfläche festgesetzt werden.

Somit wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

4.2 Landschaftsplan



Abbildung 2 Geltungsbereich Bebauungsplan 165 rot im Landschaftsplan (2014), rot umrandet (schematisch)

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

5. Ausgangssituation

5.1 Geltendes Planungsrecht

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

5.2 Städtebaulicher Bestand

Die Bebauung im Plangebiet ist entlang der Straßen Mühlenstraße und Kirchhofsweg angeordnet. Die Grundstücke sind z.T. sehr tief und in einigen Bereichen existiert bereits eine Bebauung in zweiter sowie vereinzelt auch in dritter Reihe.

Die Bauweise entlang der Mühlenstraße und des Kirchhofsweges ist uneinheitlich und präsentiert sich als Mischung aus Einzel-/Doppelhäusern oder Wohnungsbauten. Besonders entlang der Mühlenstraße befindet sich auf einer großen Anzahl von Grundstücken eine zumindest einseitige Grenzbebauung, teilweise sogar beidseitig. Andere Gebäude weisen nur einen sehr geringen Grenzabstand auf. Hieraus ergibt sich planungsmäßig eine Einstufung als geschlossene Bauweise, bzw. als abweichende Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung.

Entlang des Kirchhofsweges und der Mühlenstraße befindet sich eine Mischung aus zweigeschossiger Bebauung mit und ohne Dachgeschoss sowie eingeschossiger Bebauung plus Dachgeschoss. Es kommen unterschiedliche Dachformen vor: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Flachdach, Mansarddach. Die prägende Dachform ist jedoch das Satteldach.

Einige Grundstücke im Plangebiet sind relativ schmal und lang, andere Grundstücke sind wesentlich kürzer bzw. unregelmäßig geschnitten. Die schmalen und langen Grundstücke entlang der Mühlenstraße sind zumeist ca. im vorderen Drittel bebaut (im Allgemeinen in einer Tiefe von bis zu 30 bis 36 m, teilweise bis zu 45 m Grundstückstiefe). Die

rückwärtigen Bereiche werden als Garten oder für Nebenanlagen genutzt. Entlang des Kirchhofsweges ist auf langgestreckten Grundstücken teilweise bereits eine Bebauung in zweiter oder sogar dritter Reihe vorhanden.

Im Plangebiet befindet sich eine Mischung aus Gebäuden mit unterschiedlicher Anzahl an Wohneinheiten. Diese reichen von 1 WE bis zu 6 WE, an der Mühlenstraße ist ein Gebäude mit 8 WE in Planung.

Die Hauptgebäude im Plangebiet weisen unterschiedliche Gesamt-Gebäudehöhen auf, die zwischen ca. 6,5 m und 12,5 m liegen.

Die ältesten Gebäude wurden Anfang des 20. Jahrhunderts gebaut. Seit Anfang der 2000er Jahre wurden im Kirchhofsweg in rückwärtiger Lage auch vermehrt Einzelhäuser ergänzt.

Der Bereich zwischen Kirchhofsweg und Mühlenstraße kann als Siedlungsbereich am Innenstadtrand definiert werden. Die Mühlenstraße ist eine Hauptverkehrsstraße und die Umgebung durch verschiedene städtische Nutzungen geprägt (z.B. Schule, Gewerbegebiete, verdichtete Wohngebiete). Ein grünbezogener Bereich besteht im rückwärtigen Bereich der Grundstücke (Blockinnenbereich), wohingegen eine höhere Verdichtung im straßenseitigen Bereich besteht.

5.3 Erschließung

Kfz-Erschließung

Das Plangebiet ist Bestandsgebiet und voll erschlossen. Die Mühlenstraße im Norden und der Kirchhofsweg im Osten binden die im Plangebiet liegenden Grundstücke an das örtliche Verkehrsnetz an.

Für einen Teilbereich der Mühlenstraße besteht im Bereich des Bebauungsplans tagsüber

(7 bis 17 Uhr) eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h, da sich nördlich der Mühlenstraße eine Kindertagesstätte befindet. Der Abschnitt Kirchhofsweg zwischen Mühlenstraße und Feldstraße ist als Strecke auf 30 km/h reduziert.

Anbindung öffentlicher Personennahverkehr

Am Kirchhofsweg befindet sich die Bushaltestelle Helene-Lange-Schule (Linie 285).

Das Plangebiet ist weiterhin über die fußläufig erreichbaren Bushaltestellen Wedeler Weg (Linie 6663) und Mühlenstraße (Linien 285, 594, 395 und 6663) an das ÖPNV-Netz angebunden.

Fuß- und Radwegeerschließung

Entlang der Mühlenstraße verläuft im Süden ein getrennter Fuß- und Radweg, während im Norden ein kombinierter Fuß- und Radweg verläuft.

Der Kirchhofsweg hat beidseitig Fußwege, ein separater Radweg ist nicht vorhanden.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist ein bebauter und erschlossener Bereich. Laut Leitungsauskunft der Stadtwerke Pinneberg sind entlang der Mühlenstraße und des Kirchhofswegs Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Für die neu hinzukommenden Gebäude müssten von privater Seite die notwendigen Hausanschlüsse hergestellt werden.

Abwasser und Niederschlagswasser werden im Trennsystem abgeleitet.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird über Regenwasserleitungen auf den Grundstücken sowie Regenwasserkanäle innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet. Die vorhandenen Regenwasserkanäle in der Mühlenstraße und im Kirchhofsweg haben jedoch nur eine begrenzte Leistungsfähigkeit, ebenso wie die vorhandenen Grundstücksanschlusskanäle. Der Abwasserbetrieb Pinneberg hat daher für jedes Grundstück

bzw. jeden Grundstücksanschlusskanal eine maximale Einleitmenge festgelegt. Diese variiert je Grundstück/-anschlusskanal (vgl. Kapitel 6.10).

5.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Im Plangebiet sollen Grün- und Freiflächen gesichert werden. Die Grün- und Freiflächen liegen auf den Privatgrundstücken im rückwärtigen Bereich und werden als private Gärten genutzt. Vor allem die Grundstücke entlang der Mühlenstraße sind sehr tief und haben im rückwärtigen Bereich große Grünflächen.

Ortsbildprägender Baumbestand befindet sich entlang der Mühlenstraße. Auch auf den Privatgrundstücken ist z.T. alter Baumbestand vorhanden. Nach einer Aufnahme und Bewertung des Baumbestandes gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Pinneberg wurden Bäume bestimmt, die zum Erhalt festgesetzt werden (vgl. Kapitel 6.5).

6. Städtebauliches Konzept und Planinhalt (Begründung und Abwägung)

Mit dem Bebauungsplan soll eine mögliche Nachverdichtung sowie die Anordnung erforderlicher Kfz-Stellplatzflächen im Plangebiet gesteuert werden. Weiterhin sollen Freiflächen gesichert werden.

Der aufgelockerte und grüingeprägte Charakter des Plangebiets soll erhalten bleiben. Dabei soll der Bestand im Plangebiet in seiner Form gesichert und eine sich in den Gebietscharakter einfügende Nachverdichtung ermöglicht werden.

Für die frühzeitige Beteiligung wurden zwei Vorentwurfs-Varianten erstellt. Variante 1 sah im Bereich der Mühlenstraße und des Kirchhofsweges eine weitere Nachverdichtung in Form einer Hinterlandbebauung vor. In Variante 2 wurde der derzeitige Bestand in seiner Form gesichert, Möglichkeiten für Nachverdichtungen sollten innerhalb der bestehenden Strukturen möglich sein, sowie im Bereich des Kirchhofsweges, wo bereits ein Gebäudebestand in dritter Reihe vorhanden ist.

Nach der frühzeitigen Beteiligung und der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde Variante 1 gewählt und weiterentwickelt, da eine Nachverdichtung und die Schaffung neuer Wohneinheiten im innerstädtischen Bereich wünschenswert ist, um die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich zu vermeiden. Durch eine GRZ, die in weiten Teilen des Plangebiets unterhalb der nach BauNVO möglichen Höchstzahl liegt, soll der aufgelockerte Gebietscharakter gesichert werden.

Im Block-Innenbereich wird eine größere zusammenhängende Grünfläche festgesetzt. Sie setzt sich aus Gartenflächen einzelner Grundstücke zusammen. Die Festsetzung als private Grünfläche erfolgt zur Sicherung dieser Freifläche.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und entlang der Mühlenstraße als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Im Mischgebiet entlang der Mühlenstraße wird zumindest in den Erdgeschosszonen eine gewerbliche Nutzung angestrebt, das allgemeine Wohngebiet entspricht der vorhandenen Nutzung entlang des Kirchhofsweges.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO im WA bzw. gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im MI ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ sind nicht zulässig. Im MI sind zudem die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 (allgemein zulässigen) und § 6 Abs. 3 BauNVO (ausnahmsweise zulässigen) Vergnügungsstätten nicht zulässig. Die ausgeschlossenen Nutzungen werden für das Bestandsgebiet als städtebaulich unverträglich eingestuft.

Die Stadt Pinneberg hat mit der erarbeiteten Einzelhandelsuntersuchung und dem Einzelhandelsentwicklungskonzept¹ eine Grundlage mit unterschiedlichen städtischen

¹ Einzelhandelskonzept der Stadt Pinneberg, von BBE, 2004; Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Pinneberg, von BBE 2007; Einzelhandelsgutachten von BBE, 2010; Aktualisierung der Einzelhandelsuntersuchung zur Pinneberger

Versorgungsbereichen, differenziert nach City-Bereich, Fachmarktstandorten und Nahversorgungszentren / -standorten geschaffen. Hierbei wurde festgelegt, welche vorhandenen und neuen Einzelhandelsstandorte künftig entwickelt werden sollen. Um die Funktion der Innenstadt als urbanen und lebendigen Mittelpunkt zu erhalten und zu stärken, soll die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen außerhalb der Bereiche des Stadtzentrums und der Nahversorgungszentren ausgeschlossen werden. Die Mühlenstraße wird im Einzelhandelsentwicklungskonzept als Bereich mit Einzelhandelsstandorten, z.T. mit Nahversorgung und als Dienstleistungs- und Wohnstandort dargestellt. Die Einzelhandelsuntersuchung von 2021 und das Pinneberger Standort- und Branchenkonzept mit Sortimentsliste (Anlage 1) knüpfen an die vorangegangenen Untersuchungen an. Aus diesem Grund sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Mischgebiet nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt, die sich an der aufgelockerten Bebauung im Bestand orientiert. Für die Mischgebiete (MI 1 und MI 2) wird eine GRZ von 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, Wa 2 und Wa 3 wird ebenfalls eine GRZ von 0,4 festgesetzt, für WA 4 und WA 5 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung wird die Anzahl der Vollgeschosse in den Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Weiterhin werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt, die am Bestand orientiert sind und dementsprechend variieren. In den Mischgebieten liegen sie zwischen 10 m und 12,50 m, in den allgemeinen Wohngebieten zwischen 8 m und 10 m. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt die mittlere Höhe der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße bzw. der privaten Erschließungsfläche.

Um eine übermäßige Verdichtung und einer damit verbundenen Versiegelung sowie hoher Verkehrsmengen zu vermeiden, wird die Anzahl der Wohneinheiten in den Mischgebieten

auf 8 Wohneinheiten bei einer alleinigen Wohnnutzung bzw. 5 Wohneinheiten bei einer gemischten Nutzung begrenzt. Aus dem gleichen Grund wird in den allgemeinen Wohngebieten die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. In den allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 ist je Einzelhaus und Doppelhaushälfte je nur eine Wohneinheit zulässig. In den übrigen allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig; je Doppelhaushälfte oder Hausgruppenteil ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet setzt sich der Bestand aus Einzel-, Doppelhäusern und Wohnungsbauten zusammen. Die Festsetzungen zu der Bauweise richten sich nach den vorhandenen Gebäudearten sowie nach einer möglichen verträglichen Ergänzung im Bestand. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 2 bis WA 5) wird eine offene Bauweise festgesetzt, im WA 2 und WA 3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um eine aufgelockerte Bebauungsstruktur zu erreichen. Für das WA 1 wird eine abweichende Bauweise mit einer einseitig zulässigen Grenzbebauung festgesetzt. Sie orientiert sich an der Bauweise im Bestand.

In den Mischgebieten orientiert sich die Bauweise am Bestand. In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist entlang der Mühlenstraße bei einer Mehrzahl der Grundstücke bereits eine abweichende Bauweise mit einer einseitigen Grenzbebauung vorhanden, die übernommen werden soll. Bis zu einer Tiefe von 15 m von der straßenseitigen Baugrenze ist neben der abweichenden Bauweise auch eine geschlossene Bauweise zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind so dimensioniert, dass im hinteren Bereich der Grundstücke eine Nachverdichtung ermöglicht wird. Zusätzlich wird durch weitere Baufenster an aus städtebaulicher Sicht geeigneten Stellen eine Hinterlandbebauung ermöglicht.

Die Baufenster werden an den Stellen, an denen erhaltenswerte Bäume stehen,

angepasst. Weiterhin liegen sie aus Lärmschutzgründen 5 m von der Grundstücksgrenze entlang der Mühlenstr. entfernt.

6.3 Unterbringung des ruhenden Verkehrs, Nebenanlagen

Die Anordnung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO ist nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sowie in den ausgewiesenen Flächen für Garagen und Stellplätze. Mit dieser Festsetzung soll das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verfolgt werden, in dem die Garagen und Carports den Hauptgebäuden zugeordnet werden und die Vorgärten weitestgehend von baulichen Nebenanlagen wie Garagen und Carports frei bleiben. Ausschließlich offene Stellplätze können in den Bereichen zwischen der straßenseitigen Baugrenze sowie der straßenseitigen Baugrenze realisiert werden.

Aus dem gleichen Grund sollen Nebenanlagen und bauliche Anlagen in allen Vorgärten nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig sein (gemäß §14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO). Das betrifft insbesondere Mülltonnenplätze sowie Unterstände für Fahrräder. Eine Ausnahme ist insbesondere begründet bei Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen.

6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für eine gesicherte Erschließung von rückwärtigen Grundstücken, die nicht an eine Straßenverkehrsfläche angrenzen, sind Grundstücksstreifen für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie Ver- und Entsorgungsunternehmen in einer Breite von mind. 3,50 m vorgesehen. Die Lage dieses Grundstücksstreifens kann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens entgegen der zeichnerischen Festsetzung in ihrer Lage geändert werden, wenn die Regelungen gem. § 5 LBO Schleswig-Holstein (Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken) eingehalten werden. Mit dieser Festsetzung soll die Erschließung der rückwärtigen Baufelder auch bei eventueller Grundstücksteilung gewährleistet werden.

6.5 Festsetzungen zum Grünbestand

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

Im Bebauungsplan wird im Blockinnenbereich eine zusammenhängende Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Grünfläche (Hausgärten)“ festgesetzt. Damit soll dieser Bereich als zusammenhängende Grünfläche gesichert werden.

Zur Minimierung des Eingriffs durch die Nachverdichtung und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung wird für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 30° eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben. Diese Maßnahme berücksichtigt die wasserwirtschaftlichen Herausforderungen im Plangebiet und trägt zur dezentralen Rückhaltung sowie zur verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser bei. Darüber hinaus lässt sich die Dachbegrünung mit Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie kombinieren, wodurch der Wirkungsgrad der Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zusätzlich erhöht wird. Mit der Festsetzung der zu begrünenden Flächenanteile der Gebäudedachflächen (mind. 70% je Dachfläche) wird ein Mindestmaß an Begrünung gesichert.

6.6 Umweltbericht

Es handelt sich um ein Planverfahren gemäß 13a BauGB. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt, da Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter nicht bestehen.

6.7 Artenschutz

Im Rahmen der Planaufstellung wurde eine faunistische Potenzialanalyse erstellt (siehe Anhang 3 – Faunistische Potenzialanalyse). Dabei wurde das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) in Verbindung mit § 44 (5) BNatschG bezüglich der gemeinschaftlich

geschützten Arten (europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) geprüft. In der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse wurden zunächst die aus der Gruppe der potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommenden Arten diejenigen Arten ausgewählt, die detailliert zu betrachten sind. Gleichzeitig erfolgte eine Prognose, ob durch die Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Schädigungs- und Störverbote gemäß § 44 (1) BNatSchG eintreten können. Daraus ergaben sich folgende Vermeidungsmaßnahmen:

Vermeidungsmaßnahme 1: Auflage zur Rodung von Gehölzen, Abriss/Sanierung von Gebäuden und Baufeldfreimachung

Um Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände der Tötung von Gehölz- und Gebäudebrütern sowie Fledermäusen ausschließen zu können, ist eine mögliche Rodung bzw. ein Rückschnitt von Gehölzen sowie Gebäudeabriss nur außerhalb der Vegetationsphase (01.03.-30.09. eines jeden Jahres) zulässig.

Vermeidungsmaßnahme 2: Erhalt wertgebender Strukturen durch bauzeitliche Tabuzonen
Natürliche Strukturen sollen größtmöglich erhalten bleiben und bei Betroffenheit von räumlich unmittelbar stattfindenden Baumaßnahmen als Tabuzonen während der Bauzeit ausgewiesen werden (vgl. Abb. 3). Dies würde das vorkommende Artenspektrum und deren potenzielle Lebensräume schonen sowie im Einklang des Vorsatzes des Erhalts des Grüncharakters stehen.

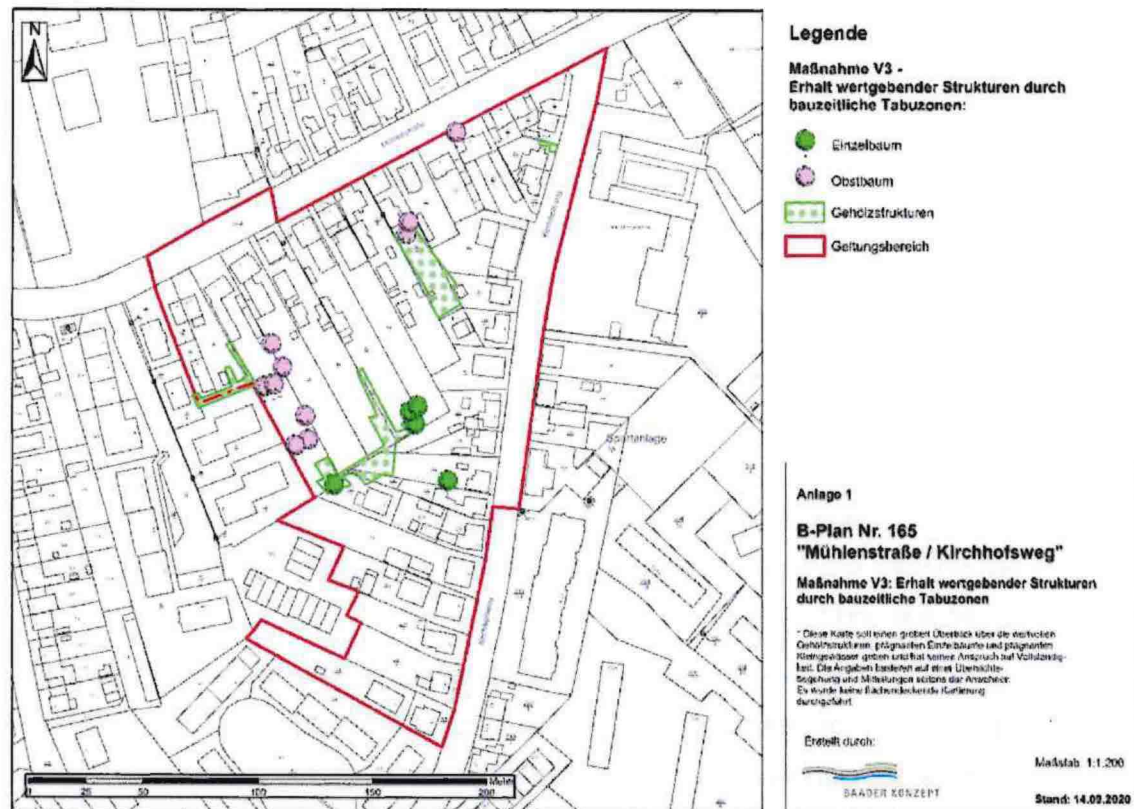


Abbildung 3 Überblick über wertgebende Gehölzstrukturen und Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan 165 wird auf artenschutzrechtliche Belange reagiert, indem folgende Festsetzungen getroffen werden:

8.1 Im Vorfeld von Abrissmaßnahmen oder Baumfällungen ist die Prüfung möglicher Verbote nach § 44 BNatSchG durch einen Gutachter erforderlich (potenzielle Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen auf und in Gebäuden und Bäumen). Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

12.1 In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von

Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 u.3 BNatSchG) gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Pinneberg.

Mit den Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Festsetzung einer privaten Grünfläche im rückwärtigen Bereich sollen natürliche Strukturen erhalten bleiben.

6.8 Immissionsschutz

6.8.1 Schallimmissionen

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

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ in der jeweils aktuellen Fassung, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Geräuschemissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen von den vorhandenen gewerblich genutzten Flächen entlang der Mühlenstraße nördlich des Plangeltungsbereichs erfolgten detaillierte Prüfungen. Für die weiter entfernten Gewerbeflächen wurde ein flächenhafter Ansatz getroffen. Die Beurteilungspegel wurden sowohl tags als auch nachts ermittelt und in Form von Rasterlärmkarten dargestellt. Hierzu wurden die hervorgerufenen Geräuschemissionen nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt und beurteilt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass innerhalb des Plangeltungsbereichs den

Anforderungen der TA Lärm tags und nachts entsprochen wird. Die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts und für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und von 40 dB(A) nachts werden eingehalten. Hinsichtlich ggf. kurzzeitig auftretenden Spitzenpegeln wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Als maßgebende Quellen wurden die Hans-Hermann-Kath-Brücke, die Saarlandstraße, die Mühlenstraße sowie der Kirchhofsweg berücksichtigt. Die Verkehrsbelastungen auf den umliegenden Straßen wurden einer Verkehrsuntersuchung für die Stadt Pinneberg entnommen. Dabei wurde der Planfall 1 (mit Westumgehung) zugrunde gelegt. Die Verkehrsbelastungen für das Prognosejahr 2025 wurden auf den Prognosehorizont 2035/2040 hochgerechnet. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS 19.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bisherigen Nutzung und der vorliegenden Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist. Innerhalb des Plangeltungsbereichs ergeben sich aus den Baugrenzen im straßennahen Bereich Beurteilungspegel von bis zu etwa 72 dB(A) tags und etwa 64 dB(A) nachts. Es werden sowohl die jeweils geltenden Orientierungswerte als auch die geltenden Immissionsgrenzwerte überschritten. Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz entlang der Mühlenstraße und des Kirchhofswegs sind aus Belegenheitsgründen und der Erschließung der Grundstücke nicht möglich.. Auf eine Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wird daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangeltungsbereiches können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzung vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (siehe Anhang 2 - Schalltechnische Analyse: Abbildung 1 und Abbildung 2). Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 70 dB(A) mit erheblichem passivem Schallschutz und damit zusätzlichen Baukosten zu rechnen ist.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangebiet bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzte Räume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Bei der Beurteilung von Außenwohnbereichen lässt sich festhalten, dass innerhalb möglicher Außenwohnbereiche in Richtung der Mühlenstraße und des Kirchhofswegs mit Überschreitungen der geltenden Immissionsgrenzwerte tags zu rechnen ist. In den von Überschreitungen der geltenden Immissionsgrenzwerte tags betroffenen Bereichen sind Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude zulässig. Zudem besteht die Möglichkeit, im Rahmen der Einzelfallprüfung für ein konkretes Bauvorhaben zu prüfen, ob mit Abschirmungen auch an Außenwohnbereichen an der Mühlenstraße und dem Kirchhofsweg zugewandten Seiten die Anforderungen an hinreichenden Schallschutz ggf. erfüllt werden (siehe textliche Festsetzung 9.4).

6.8.2 Geruchsimmissionen

Nördlich des Plangebiets liegt an der Mühlenstraße ein Gewerbebetrieb für Dachbaustoffe. Die von dem Betrieb ausgehenden Geruchsimmissionen wurden im Jahr 2017 bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 155 „Paulstraße“ untersucht. In der „Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen zum Bebauungsplan Nr. 155 „Paulstraße“ der Stadt Pinneberg“ vom Büro Lairm Consult war das Ergebnis, dass für ausgehende Geruchsimmissionen aufgrund der gewachsenen Gemengelage bereits die

Immissionswerte für Mischgebiete eingehalten werden müssen, die auch den Immissionswerten für Wohngebiete entsprechen. Da die Immissionswerte für Misch- bzw. Wohngebiete durch den Betrieb bereits eingehalten werden müssen, wird keine weitere Betrachtung der Geruchsimmissionen vorgenommen.

6.9 Bodenschutz

Angaben zu altlastenverdächtigen Flächen wurden bei der unteren Bodenschutzbehörde angefragt.

Im Plangebiet befinden sich zwei Standorte, die im Archiv A2 geführt werden. Nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

6.10 Niederschlagsentwässerung und Überflutungsvorsorge

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde der Eingriff in den Wasserhaushalt ermittelt (A-RW1) und ein wasserwirtschaftliches Konzept zur Niederschlagsentwässerung erstellt (siehe Anhang 5 – Wasserwirtschaftliches Konzept). Dabei werden die Folgen des Klimawandels, insbesondere vermehrte und intensivere Starkregenereignisse, berücksichtigt.

Die Bewertung der Wasserbilanz ergibt eine Schädigung des natürlichen Wasserhaushalts, die bereits durch die bestehende Bebauung und Nutzung der Flächen im Geltungsbereich verursacht wird. Eine Vermeidung dieser Schädigung ist daher nicht möglich. Durch den Eingriff in den Wasserhaushalt ergeben sich keine weiteren Anforderungen im Bebauungsplan.

Niederschlagsentwässerung

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur sehr punktuell möglich und wird deshalb im Wasserwirtschaftlichen Konzept nicht vorgesehen. Sollte die örtliche Situation eine Versickerung zulassen, sollte dieser immer Vorrang gegenüber einer Regenwasserrückhaltung gegeben werden.

Im Falle von Nachverdichtung bzw. einer baulichen Veränderung auf den Grundstücken

wird eine private Regenwasserrückhaltung erforderlich, die die Abflüsse auf den vom Abwasserbetrieb Pinneberg festgelegten maximalen Abfluss drosselt. Diese Einleitmengenbegrenzung variiert je Grundstück/-anschlusskanal und ist dementsprechend bei Bauvorhaben frühzeitig im Verfahren bei dem Abwasserbetrieb Pinneberg zu erfragen.

Zudem kann die Einleitmengenbegrenzung aufgrund der begrenzten Leistungsfähigkeit des vorhandenen Netzes und der Folgen der Klimaveränderungen (z.B. Starkregen) bereits bei geringfügigen Veränderungen auf den Grundstücken relevant werden. Bei der Planung der gedrosselten Einleitung sind die gesamten an einen vorhandenen Hausanschluss angeschlossenen Flächen zu berücksichtigen.

Das erforderliche Rückhaltevolumen kann durch verschiedene Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück reduziert werden. Der Bebauungsplan 165 enthält Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, zur Minimierung versiegelter Flächen und zur Begrünung von Dachflächen.

Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind im Zuge eines Bauantragsverfahrens mit dem Entwässerungsantrag nachzuweisen. Exemplarisch wurden im Rahmen des Entwässerungskonzeptes Nachweise für die Rückhaltung und den Überflutungsnachweis für zwei fiktive Grundstücke geführt. Die Berechnungen bestätigen, dass die Rückhaltung individuell auf den jeweiligen Baugrundstücken erfolgen kann. Die Rückhaltung kann oberirdisch in Mulden oder unterirdisch in Staukanälen oder Rigolen erfolgen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass bei baulichen Veränderungen auf den jeweiligen Baugrundstücken Flächen zur Rückhaltung von Regenwasser vorzusehen sind, um die Einleitmengenbegrenzung einhalten zu können. Zudem wird auf die Notwendigkeit einer gedrosselten Einleitung in das öffentliche Kanalnetz hingewiesen. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem zuständigen Abwasserbetrieb wird ausdrücklich empfohlen, um die Anforderungen an die Entwässerung bereits frühzeitig im Planungsprozess zu berücksichtigen.

Umgang mit Starkregen

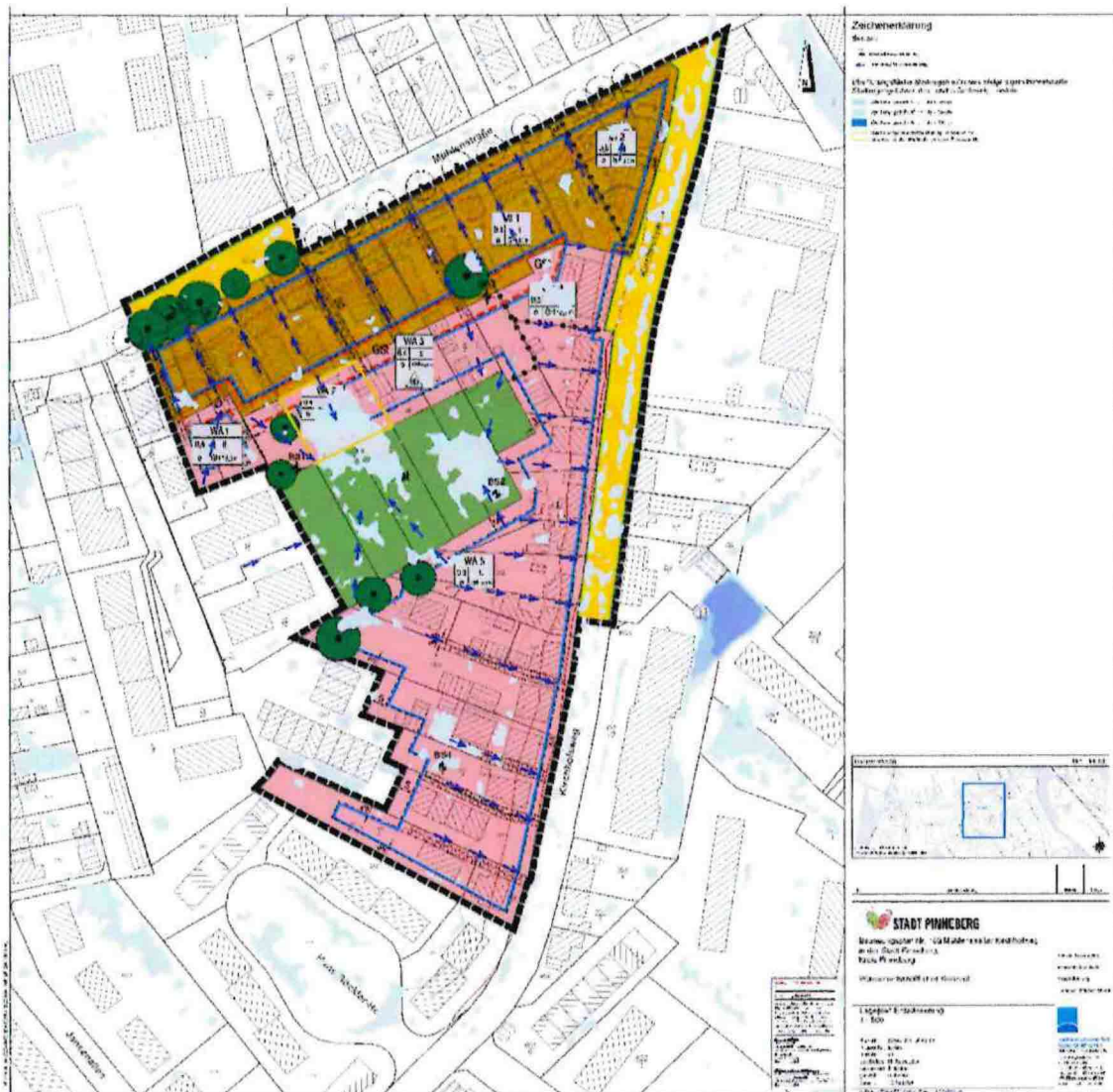
Außergewöhnliche Starkregenereignisse sind technisch schwer beherrschbar, weshalb der Objektschutz besonders wichtig ist, um die Schadenspotenziale zu minimieren.

Um sicherzustellen, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so abgeleitet wird, dass weder Gesundheit noch Eigentum der Betroffenen gefährdet sind, empfiehlt das wasserwirtschaftliche Konzept die Sicherstellung von Notwasserwegen im gesamten Geltungsbereich. Diese bilden sich aufgrund der Geländetopografie im Wesentlichen zu den Straßenflächen der Mühlenstraße und des Kirchhofswegs. Zudem ergeben sich Notwasserwege in die private Grünfläche im Blockinnenbereich. Diese Fließwege sind auch im Falle von Nachverdichtungen freizuhalten.

Durch die topografisch bedingten Fließrichtungen (siehe Abb. 4 oder Plandarstellung in Anlage 5) ist eine individuelle Lösung pro Grundstück möglich. Die Sicherstellung des Niederschlagsabflusses liegt in eigener Verantwortung der Bauherr*innen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein benachbartes Grundstück darf nicht behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Durch die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (vgl. Kapitel 6.4) ist zudem sichergestellt, dass auch bei einer Bebauung in zweiter Reihe entlang an den wesentlichen Stellen Flächen zwischen den Gebäuden freigehalten werden, über die das Wasser im Falle eines Starkregenereignisses abfließen kann.

In der privaten Grünfläche im Blockinnenbereich befinden sich Senken, die sich bei außergewöhnlichem Starkregen füllen können. Diese überflutungsgefährdeten Flächen befinden sich teilweise auch in den Wohnbauflächen des allgemeinen Wohngebietes WA 2 (siehe Abb. 4).



Zum Schutz vor Überflutungen wird daher für das WA 2 eine Mindest-Höhe der Erdgeschossfußböden festgesetzt. Erdgeschossfußböden sowie überflutungsgefährdete Gebäudeöffnungen, wie beispielsweise Kellerfenster, sind 1,20 m über der Bezugshöhe anzulegen. Zudem muss zum Ausgleich einer Bebauung weiteres Retentionsvolumen geschaffen werden. Zusätzlich zu dem Niederschlagsvolumen, das gemäß den Vorgaben des Abwasserbetriebs auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten ist (vgl. Festsetzung 5.1), muss ein Retentionsvolumen von 10 m³ je 100 m² Grundfläche zur

Überflutungsvorsorge bereitgestellt werden. Die Fläche dafür soll im hinteren Grundstücksbereich geschaffen werden, außerhalb der bereits ermittelten Überflutungsflächen zur Niederschlagsentwässerung und unterhalb von 8,45 mNHN.

Gleichzeitig ist hier der Objektschutz besonders zu beachten.

Die genannten Anforderungen in Festsetzungen und Hinweisen stellen Mindestanforderungen zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens dar. Ergeben sich im Rahmen der Umsetzungsplanung (Bauantrag, Ausführung, etc.) weitere Erkenntnisse und Anforderungen, so sind diese einzuhalten.

6.11 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBauO)

Der Bebauungsplan zielt darauf ab, den Gebietscharakter zu erhalten. Gestalterische Festsetzungen nehmen daher im Wesentlichen die Merkmale des vorhandenen Bestandes auf. Vorgaben zu Außenwandmaterialien werden nicht festgesetzt, da die Fassaden im Bestand bereits heute kein einheitliches Bild erkennen lassen.

Als Dacheindeckung sind nur Dachmaterialien in nicht glänzender Ausführung sowie begrünte Dächer (für Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit weniger als 30 Grad) auf Hauptgebäuden sowie Nebenanlagen, Garagen, Carports, Abstellanlagen (mit einer Grundfläche größer als 10 m²) etc. zulässig, um die Blendeinwirkung durch Reflektion der Sonne möglichst gering zu halten, da durch Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren bereits ein hohes Potenzial an Blendeinwirkung vorliegt. Die Dachbegrünung dient der Reduzierung der Regenwasser-Ableitungen und zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

Die Festsetzung einer maximalen Dachneigung von 30 Grad in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 soll sicherstellen, dass die Verpflichtung zur Begrünung von Dachflächen realisiert werden kann und die damit verbundenen Funktionen erfüllt werden.

Eine Gebäudehöhenbegrenzung wird festgesetzt, um eine Überhöhung einzelner

Gebäude zu vermeiden. Die Firsthöhenbegrenzung orientiert sich an der Höhe der vorhandenen Gebäude. Große Geländeunterschiede sind im Gebiet nicht vorhanden. Die maximale Gebäudehöhe wird in Bezug zur mittleren Höhe der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße festgesetzt.

6.12 Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet „Peiner Weg, Pinneberg“, Zone III A

Das Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet. Für den Einbau von Material in den Boden sowie von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke gelten die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sowie der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) gemäß der am 09.07.2021 erlassenen Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung in der jeweils aktuellen Fassung bindend.

Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet ist die DIN EN 1610 und das ATV Arbeitsblatt A 142 in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

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

In der Schutzzone III A kann es bei der Errichtung von Erdwärmegewinnungsanlagen zu Einschränkungen kommen.

Bodenfunde

Das Plangebiet befindet sich komplett in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Nach

§ 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) muss daher jeder, der Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitteilen. Diese Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6.13 Hinweise

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Pinneberg in ihrer aktuellen Fassung. Dies ist insbesondere relevant für Bäume, die derzeit ggf. im B-Plan nicht zum Erhalt festgesetzt sind, jedoch im Laufe der Zeit die Voraussetzungen der Baumschutzsatzung erfüllen.

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

Bei Bautätigkeiten gilt die DIN 18920 2014-07 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (R SBB).

Hinsichtlich von Baumpflanzungen sind das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3 und das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Deutschen Vereinigung für

Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Im Vorfeld von Abrissmaßnahmen und Baumfällungen ist die Prüfung möglicher Verbote nach § 44 BNatSchG erforderlich (potenzielle Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen auf und in Gebäuden und Bäumen).

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Verkehr

Da es sich um ein verkehrlich gut erschlossenes Gebiet handelt und lediglich Nachverdichtungen geplant sind, sind keine relevanten Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten.

7.2 Ver- und Entsorgung

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

Die Müllentsorgung liegt in der Verantwortung der Kreisverwaltung Pinneberg. Die Anlieger der zweiten Bebauungsreihe hätten die Müllbehälter zur Leerung an die Straßenverkehrsfläche zu stellen.

Entwässerung - Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird getrennt vom Schmutzwasser über das vorhandene Netz abgeleitet. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers der durch die geplante Hinterlandbebauung neu hinzukommenden Gebäude soll über den Anschluss an das vorhandene Regenwasserkanalnetz erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten, um die Einleitmengenbegrenzungen von dem Abwasserbetrieb Pinneberg einzuhalten.

Bei neuen Vorhaben mit einer Dachneigung bis zu 30 Grad sind Gründächer vorgesehen, um einen Teil des Niederschlagswassers aufnehmen zu können. Zusätzlich ist die Anlage von Zuwegungen nur im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig.

Carports, Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche größer als 10 m² und Dachneigung bis 30 Grad sind zur Minimierung der Regenwasserabflussmenge sowie zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Entwässerung - Schmutzwasserableitung

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

7.3 Erneuerbare Energien

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

7.4 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet können zusätzlich ca. 25 neue Wohneinheiten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen entstehen. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen führt nicht zwingend dazu, dass eine sofortige Planungsumsetzung stattfindet. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Entwicklung der Neubebauung über einen längeren Zeitraum erstreckt, sodass bei entsprechenden Infrastrukturentwicklungen keine Engpässe zu befürchten sind.

Am Kirchhofsweg 5 befindet sich die Helene-Lange-Grundschule in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet. Weiterführende Schulen sind die Grund- und Gemeinschaftsschule in der Richard-Köhn-Str und die Gymnasien Theodor-Heuss-Schule an der Datumer

Chaussee und die Johannes-Brahms-Schule am Fahltskamp.

Kitas im direkten Umfeld sind die Außenstelle der städtischen Kindertagesstätte an der Saarlandstr. 4-6 sowie eine Kita auf der gegenüberliegenden Seite der Mühlenstraße.

7.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Es handelt sich um ein Planverfahren gemäß § 13a BauGB. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt, da Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr.7 b des BauGB genannten Schutzgüter nicht bestehen.

Wie unter Punkt 6.5 erläutert, soll der zum Erhalt eingestufte Baumbestand festgesetzt werden. Somit kann mit der Bauleitplanung sichergestellt werden, dass der ortsbildprägende Baumbestand gesichert wird und bei Abgang der Bäume eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen ist.

7.6 Planungsbedingte Kosten

Im Rahmen des Planverfahrens entstanden Kosten für die Erstellung der schalltechnischen Untersuchung (€ 4.389,67), sowie für die Artenschutzrechtlichen Untersuchungen (€ 5796,46) und das Wasserwirtschaftliche Konzept (€ 5792,06). Die Erschließungs- sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen sind vollständig hergestellt. Weitere Kosten entstehen absehbar nicht.

7.7 Planstatistik

Fläche	Größe	
Plangeltungsbereich, davon		ca. 28.310 m ²
<ul style="list-style-type: none"> • Baugebiet (MI) ges. 		ca. 7.621 m ²
zulässige Grundfläche bei GRZ.0,4	ca. 2.544 m ²	
zulässige Grundfläche bei GRZ 0,6	ca. 757 m ²	
<ul style="list-style-type: none"> • Baugebiet (WA) ges. 		ca. 13.867 m ²
zulässige Grundfläche bei GRZ 0,4	ca. 1.217 m ²	
zulässige Grundfläche bei GRZ 0,3	ca. 3.247 m ²	
zulässige Grundfläche gesamt	ca. 7.765 m ²	
<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsflächen, gesamt 		ca. 3.334 m ²
<ul style="list-style-type: none"> • Private Grünflächen 		ca. 3.485 m ²

Pinneberg, den 20. MRZ. 2023



