

Stadt Pinneberg

Fachbereich 3 Stadtentwicklung und Bauen

Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 107

„Im Rosenfeld“ der Stadt Pinneberg

für ein Teilgebiet südlich Rotbuchenkamp zwischen Wedeler Weg und Westring sowie der Straßenfläche Wedeler Weg zwischen Lange Twiete und Kreisverkehr Rosenfeld-Süd

Begründung

Satzung

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Entwurf, Stand 06.10 2023

Verfahrensstand: erneuter Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	3
1.1 Lage im Raum des Plangebietes / 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	6
4. Entwicklung aus übergeordneten Planungen	8
4.1 Flächennutzungsplan	8
4.2 Landschaftsplan	9
5. Ausgangssituation	9
5.1 Geltendes Planungsrecht	9
5.2 Städtebaulicher Bestand	10
5.3 Erschließung - Bestand	10
5.4 Ver- und Entsorgung - Bestand	11
5.5 Natur, Landschaft, Umwelt - Bestand	11
6. Städtebauliches Konzept und Planinhalt	12
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	12
6.2 Verkehrsflächen	13
6.3 Festsetzungen zum Erhalt des Grünbestandes	13
6.4 Artenschutz	14
6.5 Schallschutz	16
6.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBauO)	17
6.7 Hinweise	17
7. Auswirkungen der Planung	19
7.1 Verkehr	19
7.2 Ver- und Entsorgung	21
7.3 Soziale Infrastruktur	22
7.4 Natur, Landschaft, Umwelt	22
7.5 Planungsbedingte Kosten	23
7.6 Planstatistik zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107	23

Anhang:

1. Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht nach UVPG zur 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 107
2. Artenschutzrechtliche Prüfung zur 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 107
3. Verträglichkeitsgutachten zur Neuaufstellung des Fachmarktstandortes Westring / Rosenfeld
4. Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 107
5. Verkehrstechnische Stellungnahme zur 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 107

1. Einführung

1.1 Lage im Raum des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 8,97 ha (89.973 qm nach CAD-Zeichnung, siehe Planstatistik unter Pkt. 7.6) und befindet sich zwischen dem Wedeler Weg, dem Westring sowie südlich Rotbuchenkamp. Zudem beinhaltet der Geltungsbereich die Straßenfläche Wedeler Weg zwischen Lange Twiete und Kreisverkehr Rosenfeld-Süd.



Die Entfernung zum Bahnhof Pinneberg beträgt ca. 2,5 km, zur S-Bahnstation Thesdorf ca. 3,0 km. Die überörtliche Verkehrsanbindung des Plangebiets erfolgt über den Wedeler Weg, den Thesdorfer Weg und den Westring zur L103 sowie zu den Autobahnanschlussstellen Pinneberg-Nord und -Süd der BAB A23. Richtung Süden gelangt man über die L 103 Richtung Schenefeld und Hamburg-Lurup. Über den weiteren Verlauf des Wedeler Weges gelangt man über die L 105 Richtung Wedel bzw. über die K 15 Richtung Holm.

Geltungsbereich der 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 107 „Im Rosenfeld“

1.2 Anlass und Ziel der Planung

In Pinneberg werden Einrichtungen für die Tages-Kinderbetreuung dringend benötigt. Geeignete städtische Flächen dafür wurden stadtweit gesucht, sind jedoch nur schwer zu finden. Im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 sollen die Planfestsetzungen des Grundplanes geändert werden, da die derzeitigen Ausweisungen und Festsetzungen die vorge-

sehene Realisierung einer Kinder-Betreuungseinrichtung für Pinneberg-Süd dort nicht zulassen. Für das Fachmarktzentrum Rosenfeld-Süd gibt es immer wieder Anträge auf Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche für die Sortimentsgruppe „Lebensmittel und Drogerie“. Die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche für die Sortimentsgruppe „Lebensmittel und Drogerie“ im Fachmarktzentrum Rosenfeld-Süd sichert die Versorgungsaufgabe und Wettbewerbsfähigkeit des Standortes.

Die genannten Änderungsbereiche liegen entlang des Wedeler Weges. Im Bereich des Wedeler Weges ist die Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) zwischenzeitlich weiter nach Süden verlegt worden und soll entsprechend aktualisiert werden.

Zur Regelung der städtebaulichen Entwicklung sind entsprechende planungsrechtliche Vorgaben und Festsetzungen zu treffen. Dies gilt auch insbesondere für die Lage der vorgesehenen Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf. Es werden die Bereiche, für die eine Bebauung ermöglicht werden soll, entsprechend ermittelt, unter der Vorgabe, dass die Funktion der öffentlichen Grünfläche zwischen Wohngebiet und Fachmarktzentrum im Wesentlichen erhalten bleibt. Das Ziel einer möglichst geringen Inanspruchnahme von Freiflächen dient dem Erhalt des lokalen Kleinklimas und dem Klimaschutz. Die Möglichkeit einer angemessenen Flächennutzung im städtischen Innenbereich für eine Kindertagesstätte sowie die Erweiterung der max. zulässigen Verkaufsfläche dient der Vermeidung der Inanspruchnahme weiterer Flächen zur baulichen Nutzung im landschaftlichen Außenbereich.

2. Rechtsgrundlagen

Grundlage der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 „Im Rosenfeld“ 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 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Oktober 2019 (GVBl. Schl.-H. S. 398)

Neben städtebaulichen Festsetzungen enthält die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 „Im Rosenfeld“ bauordnungs-, naturschutz- und Klimaschutzrechtliche Festsetzungen sowie Regelungen zur zulässigen max. Verkaufsfläche im Bereich des Fachmarktstandortes Rosenfeld (Teilgebiet 32 im B-Plan Nr. 107).

3. Verfahren

3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Der Ausschuss Stadtentwicklung der Stadt Pinneberg hat in seiner Sitzung am 17.09.2019 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 „Im Rosenfeld“ (DS 19/167) mit folgenden Planungszielen beschlossen:

- Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ als Fläche für eine Kinder-Betreuungseinrichtung;
- Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche für die Sortimentsgruppe „Lebensmittel und Drogerie“ um ca. 320 qm im Fachmarktzentrum Rosenfeld-Süd;
- Aktualisierung der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) im Wedeler Weg.

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.

Im Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 werden Flächen als Gemeinbedarfsfläche (Gem), als öffentliche Grünfläche sowie als Sondergebiet (SO) ausgewiesen. 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.

Im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 „Im Rosenfeld“ ist bereits in Teilgebiet 32 (SO) bei einer zulässigen max. GRZ von 0,8 eine max. Grundfläche von 55.219 m² zulässig, wodurch der o.g. Schwellenwert von 20.000 m² überschritten wird. Somit ist gemäß den Anforderungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls im weiteren Planverfahren durchzuführen.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG (siehe Anhang) ergibt, dass voraussichtlich keine relevanten Auswirkungen auf die Umwelt durch das Bebauungsplanverfahren zu erwarten sind. Daher besteht keine Veranlassung eine förmliche UVP im Sinne des UVPG durchzuführen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten. Die überschlägige Prüfung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien ergab ebenfalls keine erwartbaren erheblichen Beeinträchtigungen. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 „Im Rosenfeld“ kann demnach in beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung (siehe Anhang) zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 ergibt keinen zu erwartenden Konflikt mit den Vorgaben gem. § 44 (1) 1, 2 und 3 BNatSchG.

Zwischenzeitlich (nach dem Aufstellungsbeschluss) waren aus dem Bereich des Fachmarktzentrums Rosenfeld-Süd weitere Erweiterungsanfragen eingegangen. Diese werden synergetisch im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes mit behandelt und bei der Ermittlung der zukünftig maximal zulässigen Verkaufsfläche mitberücksichtigt. Ein Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters liegt vor (siehe Anhang). Dieses bestätigt die Genehmigungsfähigkeit und Verträglichkeit der vorgesehenen Planung.

3.2 Aufstellungsverfahren

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung in der Sitzung am 17.09.2019 eingeleitet (DS Nr. 19/167). Der Beschluss ist am 14.08.2020 auf der Homepage der Stadt Pinneberg sowie in der Tagespresse „Pinneberger Tageblatt“ und „Hamburger Abendblatt“ bekannt gemacht worden.

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 19.08.2020 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 eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die Auslegung der Vor-Entwurfs-Planunterlagen (Planzeichnung und Begründung) erfolgte vom 24.08. bis einschließlich 21.09.2020 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 im Foyer des Rathauses der Stadt Pinneberg während der Öffnungszeiten des Rathauses ausgelegt.

Die Termine wurden in der Tagespresse („Pinneberger Tageblatt“ und „Hamburger Abendblatt“) am 14.08.2020 angekündigt. Plakate zur Information über Zeitraum und Möglichkeiten der Einsichtnahme sowie Abgabe von Stellungnahmen wurden im Plangebiet und der näheren Umgebung im Vorwege aufgestellt.

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 am 07.12.2021 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 21/226).

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 17.01. bis 18.02.2022 bis 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“) am 07.01.2022 angekündigt. Plakate zur Information über Zeitraum und Möglichkeiten der Ein-

sichtnahme sowie Abgabe von Stellungnahmen wurden im Plangebiet und der näheren Umgebung im Vorwege aufgestellt.

Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss (DS 22/303) wurde vom Ausschuss Stadtentwicklung (am 14.02.2023) vorberaten und von der Ratsversammlung (am 23.02.2023) gefasst.

Erneuter Satzungsbeschluss

Aufgrund eines Fehlers in der Sortimentszuweisung wird ein erneuter Satzungsbeschluss (DS 23/168) vom Ausschuss Stadtentwicklung (am 26.09.2023) vorberaten und von der Ratsversammlung (am 05.10.2023) gefasst.

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).

4. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

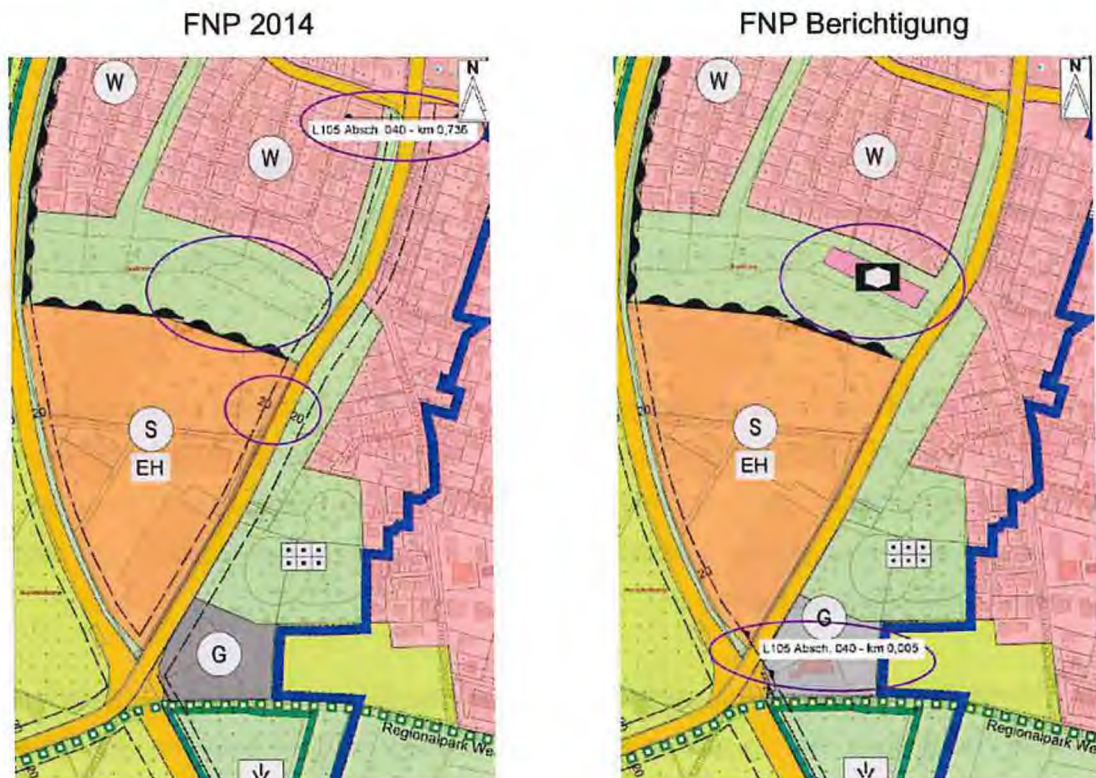
4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Pinneberg in der Fassung von 2014 stellt den Geltungsbereich im südlichen Teil als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ dar, nördlich der Sonderbaufläche als Grünfläche und den Wedeler Weg als überörtliche Verkehrsfläche.

Die Umsetzung der Planungsziele innerhalb der Sonderbaufläche sowie des Wedeler Wegs sind mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes konform. Die vorgesehene Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 2014 ab, da dort im Flächennutzungsplan eine Grünfläche dargestellt wird.

Die Nutzung des Bereiches zwischen Fachmarktzentrum Rosenfeld-Süd und den nördlich anschließenden Wohngebieten als Grünfläche bleibt im Wesentlichen erhalten. Durch die eingefügte Fläche für Gemeinbedarf wird die vorliegende Nutzung des Gesamtbereiches als Grünfläche nicht in den Grundzügen beeinträchtigt, so dass eine parallele Flächennutzungsplan-Änderung nicht erforderlich ist. Der Flächennutzungsplan kann daher im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Im Rahmen der Berichtigung wird auch die Lage der Ortsdurchfahrt im Wedeler Weg aktualisiert und die dadurch entfallende Darstellung der anbaufreien Strecke außerhalb der Ortsdurchfahrt im Bereich des Wedeler Wegs bis zum Kreisel Rosenfeld entfernt.



4.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan in der Fassung von 2000 stellte die Grünfläche zwischen Wohn- und Sondergebiet als Siedlungsfläche dar. Die abweichenden Darstellungen im F- und im L-Plan sind in der Teilfortschreibung 2014 berichtigt worden.

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

5. Ausgangssituation

Zur Erläuterung der Ausgangssituation wird das geltende Planrecht, der städtebauliche Bestand, die vorhandene Erschließung und die Ver-/Entsorgung sowie die Situation im Bereich Natur, Landschaft und Umwelt betrachtet.

5.1 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 „Im Rosenfeld“. Der Grundplan weist den Bereich der 3. Änderung als Sondergebiet (SO) „Einzelhandel und Gewerbe“, als öffentliche Grünfläche bzw. als Straßenverkehrsfläche aus. Im Grundplan sind für das SO „Einzelhandel / Gewerbe“ u.a. Festsetzungen zur max. zulässigen Verkaufsfläche enthalten.

5.2 Städtebaulicher Bestand

Der Bereich des Fachmarktzentrums Rosenfeld-Süd stellt sich als Einkaufszentrum mit Kfz-orientierter Nutzung und entsprechenden Stellplatzflächen aus. Die Verkaufsstätten befinden sich zum größten Teil in großvolumigen Baukörpern (z.B. Warenhaus, Baumarkt, Lebensmittel-Discounter). Neben Fachmärkten für Tierbedarf, Anglerbedarf und Autoteile, befindet sich dort auch eine Tankstelle. Zwischen den Gebäuden befinden sich Erschließungsflächen und Stellplatzanlagen, die zum Teil durch Baumpflanzungen gegliedert sind.

Nördlich des Fachmarktzentrums schließt sich eine öffentliche Grünfläche an. In dieser befinden sich Freiflächen mit Spazierwegen, Spiel- und Sportflächen sowie Schallschutzanlagen in Form eines bepflanzten Erdwalls, der sich entlang der Grenze zum Fachmarktzentrum zieht. Entlang der Grenze zum Wohngebiet befindet sich ein ca. 15,5 m breiter Streifen, mit bepflanztem Knickwall und Knickschutzstreifen.

Die öffentliche Grünfläche liegt zwischen dem Fachmarktzentrum und dem nördlich anschließenden Wohngebiet mit Ligusterweg und Rotbuchenkamp. Dort befinden sich Einzel- oder Doppelhäuser in zumeist eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Gärten der Anlieger entlang der Südgrenze des Wohngebietes grenzen an die öffentliche Grünfläche.

5.3 Erschließung - Bestand

Kfz-Erschließung

Das Plangebiet ist Bestandsgebiet und voll erschlossen. Der Wedeler Weg verläuft entlang der östlichen Seite des Plangebiets, der Westring verläuft entlang der westlichen Seite. Beide Straßen binden das Plangebiet an das örtliche Verkehrsnetz an.

Anbindung öffentlicher Personennahverkehr

Im Wedeler Weg befindet sich in Höhe des Fachmarktzentrums die Bushaltestelle „*Wedeler Weg (Süd)*“ mit der Linie 594 (A Quickborn, U A Norderstedt, S Wedel). Das Plangebiet ist weiterhin über die fußläufig erreichbare Bushaltestelle „*Mittelkamp*“ der Linien 594 und 285 (Bf. Pinneberg, S Thesdorf, Schenefeld, S Iserbrook) an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Linie 6669 (Pinneberg, Appen, Unterglinde) dient als Schulbuslinie der Anbindung von Umlandgemeinden.

Fuß- und Radwegeerschließung

Entlang des Wedeler Wegs sowie entlang des Westrings verlaufen Fuß- und Radwege. Die Fachmärkte sind über private Erschließungsflächen erreichbar.

Die öffentliche Grünfläche wird von zwei in West-Ost-Richtung verlaufenden Spazierwegen durchquert, die zwischen Westring und Wedeler Weg verbinden. Zudem gibt es Richtung Norden Verbindungen zum Ligusterweg und zum Rotbuchenkamp sowie innerhalb der sich weiter nach Norden erstreckenden Grünflächen.

5.4 Ver- und Entsorgung - Bestand

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

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche verläuft entlang des Wedeler Weges keine Schmutzwasserleitung, diese knickt nördlich der Grünfläche in die Aschhooptwiete ab. Eine Schmutzwasserleitung verläuft in Verlängerung Ligusterweg zum Baumarkt im Fachmarktzentrum. Eine Regenwasserableitung verläuft ebenfalls entlang des Wedeler Weges und knickt in die Aschhooptwiete ab. Eine Gasleitung verläuft entlang des Wedeler Wegs, ebenso Leitungen für Fernmeldetechnik, Wasser und Elektrizität.

Die gesamte Ver- und Entsorgung wird von den Stadtwerken bzw. vom Abwasserbetrieb Pinneberg betrieben. Die Müllentsorgung liegt in der Verantwortung der Kreisverwaltung Pinneberg.

5.5 Natur, Landschaft, Umwelt - Bestand

Im Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 sollen öffentliche Grünflächen teilweise umgenutzt und als Gemeinbedarfsflächen für einen Kindergarten ausgewiesen werden. Die vorgesehenen Flächen liegen zwischen zwei Bereichen mit Schutzstatus als Knick, die im Grundplan entsprechend ausgewiesen sind. Die eigentliche Fläche hat keinen besonderen Schutzstatus und stellt sich als Frei- und Rasenfläche dar.

Der Bereich des Fachmarktzentrums ist nahezu vollständig durch den Bestand der Verkaufseinrichtungen und die Nutzung als Stellplatzanlage geprägt. Natürliche Elemente in Form von Bäumen sind nur als Gliederung der Stellplatzanlagen sowie in den Randbereichen vorhanden. Teilweise wurde auf den Gebäuden Dachbegrünung umgesetzt.

6. Städtebauliches Konzept und Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen (Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf) zur Errichtung einer Einrichtung für Kinder-Tagesbetreuung geschaffen werden. Die Kindertagesstätte wird in länglicher Form zwischen Gehölzstrukturen innerhalb der öffentlichen Grünfläche liegen. Die Außenbereiche der Kindertagesstätte orientieren sich zu den öffentlichen Grünflächen. Spiel- und Sportflächen in der öffentlichen Grünfläche können ggf. von der Kindertagesstätte mitgenutzt werden. Es sind aber auch ausreichend Freiflächen zur Süd- und Westseite auf dem Grundstück der Kindertagesstätte vorgesehen, wobei im Kronenbereich der südwestlich verlaufenden Gehölzreihe keine Versiegelungen vorgenommen oder Nebenanlagen platziert werden dürfen. Der Zugang zum Grundstück soll nur von der Ostseite (Wedeler Weg) erfolgen. Ein Zugang vom Norden (über Rotbuchenkamp) soll nicht möglich sein. Ebenfalls auf der Ostseite ergibt sich ein Bereich für die Zufahrt vom Wedeler Weg sowie für Angestellten- und Besucherstellplätze.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen bleiben die bestehenden Wegeverbindungen erhalten. Geringfügige Anpassungen in deren Verlauf, die sich am zukünftigen Grundstück der Kindertagesstätte orientieren, werden erforderlich sein. Spiel- und Sportflächen sowie Gehölzstrukturen der öffentlichen Grünfläche werden nicht geändert.

Zum nördlich anschließenden Wohngebiet bleibt die vorhandene Abschirmung durch Knick-Gehölzstrukturen vorhanden, ebenso die Wegeverbindungen aus der öffentlichen Grünfläche in das Wohngebiet.

Im Bereich des Fachmarktzentrums Rosenfeld-Süd bleibt es bei der städtebaulichen Struktur. Die vorgesehene Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche kann in Form von Erweiterungs- oder Ergänzungsbauten im Bestand umgesetzt werden.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

In der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen. In dieser Fläche ist die Errichtung einer zweigeschossigen Kindertagesstätte vorgesehen. Das längliche Baufenster ergibt sich aus der Vorgabe die vorhandenen und geschützten Gehölzstrukturen zu erhalten. Innerhalb des Baufensters kann eine Grundfläche von max. 1.300 m² umgesetzt werden. Das Flachdach bzw. flachgeneigte Dach (bis max. 15°) ist mit einer Dachbegrünung zu erstellen.

Für den Bereich des Fachmarktzentrums Rosenfeld-Süd wird für das Teilgebiet 32 „SO Einzelhandel und Gewerbe“ die zulässige max. Verkaufsfläche (VK) für die Sortimentsgruppe „Nahrung / Drogerie“ auf 7.000 m² festgesetzt. Im Grundplan waren 3.900 m² zulässig. Für die bisher durch Befreiungen zugelassene VK von ca. 5.955 m² in der genannten Sortimentsgruppe soll die Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters (um ca. 320 m²) sowie die Ergänzung eines Drogeriemarktes beim Vollversorger (ca. 650 m²) ermöglicht werden (siehe auch Gutachten zum Einzelhandel im Anhang dieser Begründung).

Die im Grundplan festgesetzte max. zulässige VK von 11.000 m² für die Sortimentsgruppe „Baumarkt“ wird nicht geändert. Hier wird jedoch bei den festgesetzten zulässigen Nutzungen und Sortimentsgruppen aus dem Grundplan „Anglerbedarf“ und „Tierbedarf“ ergänzt, was dem vorhandenen Bestand entspricht.

Die jeweilige Berechnung der Verkaufsfläche ist entsprechend der geltenden Rechtsprechung zur Antragstellung vorzunehmen.

Die für das Teilgebiet SO 32 aus dem Grundplan übernommene max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 sowie die max. zulässige Geschossfläche (GF) 45.000 m² ändern sich nicht.

6.2 Verkehrsflächen

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 ist die Erschließungsstraße Wedeler Weg mit in den Geltungsbereich genommen worden. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit die Aktualisierung der Ortsdurchfahrt-Grenze (OD) in den Bebauungsplan einzubringen.

Die bisherige OD Wedeler Weg lag bei der Erstellung des Grundplanes südlich des Thesdorfer Weges / Lange Twiete. In der Zwischenzeit ist die OD nach Süden verlegt worden und liegt nun nördlich des Verkehrskreisels. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit das Fachmarktzentrum Rosenfeld-Süd auch an den Wedeler Weg direkt anzubinden sowie den Eggerstedter Weg (aus dem Bebauungsplan Nr. 115 „Parkstadt Eggerstedt“) an den Wedeler Weg anzuschließen. An der grundsätzlichen Ausweisung des Wedeler Wegs als Straßenverkehrsfläche ändert sich nichts.

6.3 Festsetzungen zum Erhalt des Grünbestandes

Aufgrund der hohen Wertigkeit sollen zur Sicherung, Pflege und Entwicklung der ökologischen Qualität des Gehölz- und Grünbestandes die vorhandenen Bereiche nördlich und südlich der zukünftigen Kindertagesstätte erhalten bleiben. Ebenso bleiben Frei- und Grünflächen der öf-

fentlichen Grünfläche erhalten. Das Gebäude der Kindertagesstätte soll sich in den grüingeprägten Bereich einfügen.

Die vorhandenen Knicks werden mit den entsprechenden Knickschutzstreifen als geschützte Flächen ausgewiesen. Die Baugrenze für ein zukünftiges Gebäude wird im Abstand von 12 m vom Stamm der Bäume im Knick gezogen. Im Kronenbereich der Bäume sind keine baulichen Anlagen oder Versiegelungen zulässig.

Ansonsten behalten die textlichen Festsetzungen des Grundplanes unter „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ihre Gültigkeit. Ebenso sind die textlichen Festsetzungen zu „Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie zum „Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ weiterhin gültig.

6.4 Artenschutz

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 wird auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Hierbei sind u.a. die Vorschriften des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) zu berücksichtigen.

Um im Vorwege feststellen zu können, ob im Geltungsbereich mit artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen ist, wurde die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt (siehe auch Anhang). Die artenschutzrechtliche Bewertung orientiert sich an den Arbeitshilfen des Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein und Amt für Planfeststellung Energie „Beachtung des Artenschutzes bei Planfeststellung“ (LBV-SH & AfPE-SH 2016) sowie „Fledermäuse und Straßenbau“ (LBV-SH 2011).

Im Hinblick auf die relevanten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie waren Fledermäuse zu berücksichtigen, an europäischen Vogelarten sind Gebäudebrüter zu prüfen.

Fledermäuse

Eine Schädigung/Tötung von Fledermäusen oder die Beeinträchtigung/Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen können ausgeschlossen werden, da keine Quartiere durch bauliche Maßnahmen betroffen sind. In der faunistischen Strukturerfassung konnten zwar einige Strukturen mit Quartierpotenzial für Fledermäuse aufgenommen werden, z.B. Attiken von Bestandsgebäuden, jedoch sind die Änderungen/Erweiterungen für den Lebensmittel-discounter vorgesehen und dieses Gebäude besitzt keine geeigneten Strukturen für potenzielle Fledermausquartiere. Daher ist eine Betroffenheit von Fledermausquartieren an Gebäuden

ausgeschlossen. Zudem haben auch sämtliche Gehölze im Geltungsbereich aufgrund ihres jungen Alters kein Quartierpotenzial für Fledermäuse.

Zur potenziellen Verwirklichung des Störungsverbots für Fledermäuse kann es kommen, wenn zusätzliche Außenbeleuchtung eine Barriere darstellt. Aufgrund der vorhandenen Wohn- und Gewerbebebauungen ist der Park der verbliebende Grünzug zwischen potenziellen Quartieren in den östlich gelegenen Gebäuden und potenziellen Jagdhabitaten im Westen. Die potenziell betroffenen Fledermausarten reagieren auf stark leuchtende Lampen sowie Leuchtkörper mit einem hohen Blauanteil im Spektrum bzw. weißes Licht mit Meidung, so dass solche Bereiche weitestgehend gemieden werden. Ein Teil der Fledermäuse kann den Bereich umfliegen, aber insbesondere Weibchen während der Wochenstubenzeit haben einen erhöhten Energiebedarf, der ggf. durch weitere Wege nicht vollständig gedeckt werden kann. Auswirkungen auf Weibchen und Jungtiere der Wochenstuben können daher nicht ausgeschlossen werden. Durch Einsatz fledermausgeeigneter Beleuchtung (siehe Anhang zur artenschutzrechtlichen Prüfung) und die Reduzierung der Beleuchtung auf das notwendigste Maß wird die Verwirklichung des Verbotstatbestandes vermieden.

Brutvögel

Eine Schädigung/Tötung von europäischen Vogelarten kann durch die Beachtung von Bauzeiten ausgeschlossen werden. Ein ggf. vorgesehener Abriss von Gebäuden ist außerhalb der Brutzeit von Gebäudebrütern (1.3. bis 30.09. eines Jahres) durchzuführen. Sind diese Bauzeitfenster nicht einzuhalten, müssen anderweitige Vorkehrungen getroffen werden, die eine Besiedlung der Gebäude durch Brutvögel sicher vermeiden. Dann muss vor Beginn der Bauarbeiten der Nachweis erbracht werden, dass die Gebäude nicht als Bruthabitat genutzt werden. Fällt die Besatzkontrolle negativ aus, muss mit der Bauausführung innerhalb von 5 Tagen begonnen werden. Geschieht die Aufnahme der Bauarbeiten später, muss die Besatzkontrolle wiederholt werden. Kann ein Brutverhalten nicht ausgeschlossen werden, so ist die Bauausführung am betreffenden Standort bis zur Beendigung der Brut (Flüggeworden der Jungvögel) auszusetzen. Besatzkontrolle und Nachweis der Beendigung der Brut sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu dokumentieren.

Zur potenziellen Verwirklichung des Störungsverbots für Brutvögel kann es kommen, wenn z.B. während der Brutzeit Baumaßnahmen durchgeführt werden und Vögel dadurch ihr Brutgebiet verlassen und sich in der Folge der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Der Geltungsbereich unterliegt mit der gewerblichen Nutzung, der Nutzung der Parkanlage mit Sportplätzen, der angrenzenden Bebauung und der und der vielbefahrenen Straßen (Wedeler

Weg und Westring) bereits einer erheblichen Vorbelastung. Empfindliche und störanfällige Arten sind daher im Geltungsbereich nicht zu erwarten. Erhebliche Störwirkungen, die eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen auslösen, sind mit der Planung nicht verbunden. Der Verbotstatbestand wird daher nicht ausgelöst.

Mit einer Beeinträchtigung/Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln ist nicht zu rechnen, da ein ggf. vorgesehener Abriss von Gebäuden außerhalb der Brutzeit von Gebäudebrütern (1.3. bis 30.09. eines Jahres) durchzuführen ist. Möglicherweise ist mit dem Abriss eines Gebäudes zwar der Verlust von Brutplätzen der Gebäudebrüter verbunden, jedoch suchen sich Gebäudebrüter jährlich neue Nistplätze. Da im Umfeld vergleichbare Strukturen weitläufig vorhanden sind, ist ein Ausweichen problemlos möglich.

6.5 Schallschutz

Die Schallschutzvorkehrungen und –maßnahmen aus dem Grundplan bleiben weiterhin bestehen. Die vorhandenen Schallschutzmaßnahmen in Form von begrünten Erdwällen entlang der Nordgrenze des So „Einzelhandel und Gewerbe“ bleiben wie im Bestand erhalten.

Im Rahmen der Errichtung einer Kindertagesstätte ergeben sich keine nachbarschützenden Belange hinsichtlich des Lärmschutzes. Eventuelle Geräuschentwicklung beim Kinderspiel muss im Rahmen des sozialen Zusammenlebens akzeptiert werden.

Die Zufahrt sowie die Angestellten- und Besucherparkplätze sind in angemessenem Abstand zur und abgewandt von der nächstgelegenen Wohnbebauung angeordnet, so dass hierdurch keine Lärmbeeinträchtigung zu erwarten ist.

Das Thema „Lärm“ wird in einer schalltechnischen Untersuchung zum Entwurf der Planunterlagen behandelt (siehe Anhang). Schwerpunkte waren die Ermittlung der Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr sowie durch das Sondernutzungsgebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Gewerbe“ auf das Plangebiet sowie mögliche Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft.

Aufgrund des Verkehrslärms ausgehend vom Wedeler Weg wird der Orientierungswert tags an der südöstlichen Kita-Fassade sowie teilweise an den orthogonal zum Wedeler Weg verlaufenden Fassaden überschritten. Im Außenbereich wird der Zielwert von 55 dB(A) am Tag erst ab einem Abstand von etwa 55 m von der Mitte des Wedeler Weges eingehalten. Der obere Schwellenwert für die Kommunikation auf den Außenflächen von 62 dB(A) tags wird lediglich im Nahbereich des Wedeler Weges überschritten.

Schalltechnische Konflikte aufgrund der Auswirkungen von Gewerbelärm aus dem südlich gelegenen Sondergebiet sind für die geplante Kita im Sinne der TA Lärm nicht zu erwarten. Eine relevante Mehrbelastung für Nachbarschaft durch die geplante Kita ist nicht zu erwarten.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes und einer ungestörten Kommunikation im Außenbereich werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz vor Lärm getroffen.

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

Die für die Teilgebiete der 3. Änderung relevanten Festsetzungen des Grundplanes für „Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften“ werden aus dem Grundplan BP 107 übernommen. Dies beinhaltet Festsetzung zu Materialien und Farben sowie, dass Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad dauerhaft flächendeckend extensiv zu begrünen sind.

6.7 Hinweise

Es werden Hinweise zu Wasserschutzgebieten, zum Archäologischen Interessengebiet, zur Bundes-Bodenschutzverordnung, zum Oberbodenschutz, zu Umweltbelangen sowie zum Brandschutz aufgeführt.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Archäologisches Interessensgebiet

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Gemäß § 15 DSchG hat wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Bundes-Bodenschutzverordnung

Eine Kindertagesstätte ist als sensible Nutzung im Sinne der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) anzusehen. Daher sind Freiflächen, nach Erstellung der Außenanlagen und vor Aufnahme der Nutzung, gemäß der Probenahmenvorschriften der BBodSchV zu untersuchen und nach den Prüfwerten Kinderspielplätze bewerten zu lassen.

Sofern Grabungen/ Erdaufschlüsse aufgrund des archäologischen Interessengebietes vorgenommen werden, wird empfohlen den dann offenliegenden Untergrund auch in bodenkundlicher/ bodenschutzrechtlicher Hinsicht begutachten zu lassen.

Oberbodenschutz

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 "Landschaftsbauarbeiten" und die DIN 18915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten" beachtet werden.

Umwelt- und Klimabelange

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 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

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

Im Vorfeld von Abrissmaßnahmen und Baumfällungen ist die Prüfung möglicher Verbote nach § 44 BNatSchG erforderlich (potenzielle Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen auf und in

Gebäuden und Bäumen). Ein ggf. vorgesehener Abriss von Gebäuden ist außerhalb der Brutzeit von Gebäudebrütern (1.3. bis 30.09. eines Jahres) durchzuführen

Beim Gebäudebau sind Vorgaben bezüglich klimaschonender Bauweise zu beachten, insbesondere hinsichtlich der sog. grauen Energie. Als graue Energie wird die Primärenergie bezeichnet, die notwendig ist, um ein Gebäude zu errichten. Graue Energie umfasst Energie zum Gewinnen von Materialien, zum Herstellen und Verarbeiten von Bauteilen, zum Transport von Menschen, Maschinen, Bauteilen und Materialien zur Baustelle, zum Einbau von Bauteilen im Gebäude sowie zur Entsorgung. Durch die Verwendung heimischer Materialien und durch ressourcenschonendes Bauen lässt sich die im Gebäude verbaute graue Energie minimieren.

Brandschutz

Zur Gewährleistung des Brandschutzes sind die Vorgaben der §§ 5, 15 und 51 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, die DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr) sowie das Arbeitsblatt 405 des DVGB zu beachten.

Bei der Ausführung von Flächen ist sicherzustellen, dass Flächen der Feuerwehr, sofern eine Überschneidung mit als wasserdurchlässig festgesetzten Flächen stattfindet, gemäß der DIN 14090 ausgeführt werden, da z.B. Schotterrasen dafür nicht zugelassen und wassergebundene Decken ggf. nicht geeignet sind.

Grundlagen und Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften und sonstigen Bestimmungen können bei der Stadtverwaltung zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

7. Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung werden für die Bereiche Verkehr, Ver- und Entsorgung, soziale Infrastruktur sowie Natur, Landschaft und Umwelt erläutert. Abschließend werden planungsbedingte Kosten sowie die Planstatistik hinsichtlich Flächengrößen aufgeführt.

7.1 Verkehr

Die Verkehrssituation wird im Rahmen einer verkehrstechnischen Stellungnahme (siehe Anhang) zum Plangebiet behandelt.

Da es sich um ein verkehrlich gut erschlossenes Gebiet handelt, sind keine relevanten Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten. Die Erweiterung der Verkaufsfläche im Fachmarktzentrum kann durch die vorhandenen Erschließungs- und Stellplatzanlagen abgedeckt werden. Die vorgesehene Kindertagesstätte wird über den Wedeler Weg erschlossen. Hier ergibt sich eine neue Grundstückszufahrt, bei der mit entsprechenden Abbiegevorgängen zu rechnen ist. Der Wedeler Weg ist in diesem Abschnitt eine innerörtliche Verkehrsfläche.

Die Lage der OD-Grenze im Wedeler Weg wird im Planverfahren dem aktuellen Bestand entsprechend übernommen.

Das Thema „Eltern-Taxis“ stellt sich bei jeder Planung für Schule oder KiTa. Leider ist es nicht realistisch davon auszugehen, dass alle Eltern die Kinder zu Fuß oder mit dem Fahrrad zur Einrichtung bringt. Insofern muss auch weiterhin mit anteiliger Anlieferung/Abholung gerechnet werden und dies bei der Planung berücksichtigt werden.

Es ist nicht vorgesehen den Rotbuchenkamp zur Erschließung einer künftigen KiTa-Fläche zu nutzen. Die Erschließung der Fläche sowie der zugehörigen ausreichenden Stellplätze erfolgt über den Wedeler Weg.

Aufgrund des weiten Weges ist nicht ersichtlich, dass ein Hol-/Bring-Zugang vom Rotbuchenkamp besonders attraktiv wäre. Wenn selbst der fußläufige Zugang vom Rotbuchenkamp nicht ermöglicht werden soll, müsste die Fußwegverbindung zwischen Rotbuchenkamp und südlich anschließender Grünflächen gesperrt bzw. aufgehoben werden. Ein Zugang zu den Grünflächen wäre dann für alle Anwohner Rotbuchenkamp nur noch über die Lange Twiete möglich. Hier überwiegt jedoch das öffentliche Interesse der Allgemeinheit am Zugang zu den Grünflächen und der Zugang soll weiterhin bestehen bleiben.

Die verkehrliche Stellungnahme zur 3. Änd. BP 107 kommt zum Ergebnis, dass eine Verlagerung auf die angrenzenden Wohnstraße Rotbuchenkamp oder Ligusterweg aufgrund des verkehrsberuhigten Ausbaus dieser Straßen und der fehlenden Direktzuwegung auszuschließen ist. Dort sind lediglich Radfahrer oder Fußgänger, die aus den nördlich gelegenen Wohnbereichen kommen, zu erwarten.

Der Rotbuchenkamp ist eine öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche, womit eine allgemeine Nutzung verbunden ist. Verkehrsbehördliche Anweisungen (wie z.B. Zufahrtsein- oder -beschränkungen, Parkverbote etc.) werden in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt. Zudem befindet sich der Rotbuchenkamp nicht im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107.

Vor Genehmigung eines bestimmten Vorhabens im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist eine verkehrstechnische Untersuchung erforderlich, in der basierend auf der tatsächlich vorgesehenen Zahl der Betreuungsplätze, die erforderlichen Maßnahmen und deren Umsetzung zur sicheren Erschließung ermittelt werden.

7.2 Ver- und Entsorgung

Das Fachmarktzentrum Rosenfeld-Süd ist an die vorhandenen Netze der städtischen Ver- und Entsorgung angeschlossen. Eine vorgesehene Erweiterung von Verkaufsflächen kann entsprechend abgedeckt werden. Die Regenwasserableitung wird durch die Erstellung von Gründächern auf flachgeneigten Dächern bis 15° entsprechend verzögert bzw. minimiert.

Im Rahmen der Realisierung einer Kindertagesstätte müssen die notwendigen Hausanschlüsse hergestellt werden. Als Anschluss an die städtischen Netze sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen im Umfeld vorhanden. Eine Schmutzwasserleitung im Wedeler Weg müsste verlängert werden, alternativ könnte ein Anschluss an die Schmutzwasserleitung in Verlängerung Ligusterweg erfolgen.

Entlang des Wedeler Wegs verlaufen Gas, Fernmeldetechnik, Wasser und Elektrizität, an die angeschlossen werden kann.

Der in den Sondergebieten anfallende Oberflächenabfluss von den Dachflächen und Stellplatzanlagen einschließlich der Fahrbahn ist zu sammeln und über eine Zuleitung in das Regenrückhaltebecken mit vorgeschalteten Absetzbecken mit Leichtstoffabscheider zu leiten und zu reinigen.

Eine Regenwasserableitung ist derzeit für den Bereich der zukünftigen Kindertagesstätte nicht vorhanden. Durch die Erstellung eines Gründaches wird die Regenwasserableitung entsprechend verzögert bzw. minimiert. Der auf der Fläche für Gemeinbedarf anfallende Oberflächenabfluss ist durch Grünbedachung und Flächenbefestigungen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau der Oberflächen und Tragschichten (z.B. wassergebundene Sandschicht, großfugiges Pflaster, Schotterrasen oder Öko-Pflastersteine o.ä.) zu reduzieren (Abflussbeiwert für Flächenbefestigungen max. 0,6). Der dann noch anfallende Oberflächenabfluss ist zu sammeln und dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen, z.B. durch Versickerung oder die Nutzung auf dem Grundstück (z.B. Freiflächenbewässerung oder integriertes Wasserkonzept). Nebenanlagen mit einer Grundfläche größer als 10 qm sind ebenfalls mit einer Dachbegrünung zu versehen, was der weiteren Reduzierung des Abflusses von Oberflächenwasser dient.

7.3 Soziale Infrastruktur

In Pinneberg werden Einrichtungen für die Tages-Kinderbetreuung dringend benötigt. Geeignete städtische Flächen dafür sind nur schwer zu finden. Im Vorweg der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 wurden umfangreiche Prüfungen und Standortbewertungen unterschiedlicher Flächen im Stadtgebiet durchgeführt. Aufgrund von vorhandenen Restriktionen sind die meisten Flächen auch nicht mittel- oder langfristig umsetzbar. Die im Rosenfeld-Süd gelegene Fläche wäre trotz Einfügung in ein bestehendes Gebiet kurzfristig umsetzbar.

Im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 werden daher die Planfestsetzungen des Grundplanes geändert, damit die Ausweisungen und Festsetzungen die vorgesehene Realisierung einer Kinder-Betreuungseinrichtung für Pinneberg-Süd auf dem dortigen städtischen Grundstück zulassen.

Die Planungsabsichten gehen derzeit von einer Kindertagesstätte mit ca. 220 Plätzen (80 Krippenplätze und 140 Elementarplätze) aus. Die genaue Zahl der zukünftigen Plätze für Kinderbetreuung wird im Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Gebäude bestimmt. Auf dieser Grundlage müssen erforderliche Maßnahmen und deren Umsetzung zur sicheren Erschließung ermittelt werden.

Derzeit vorhandene Kindertagesstätten im Umfeld befinden sich im nördlichen Teil des Wohngebietes Rosenfeld, in der Parkstadt Eggerstedt sowie in der Aschhooptwiete und im Blauer Kamp.

7.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Im Bereich des Fachmarktzentrums Rosenfeld-Süd ergeben sich durch die Erhöhung der max. zulässigen Verkaufsfläche keine zusätzlichen Auswirkungen auf Natur, Landschaft oder Umwelt. Die bereits im Grundplan festgesetzten Maßnahmen und Bestimmungen zum Schutz von Natur, Landschaft und Umwelt behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind auch bei zukünftigen Bauvorhaben anzuwenden.

Die Fläche für die zukünftige Kindertagesstätte wird in eine vorhandene öffentliche Grünfläche integriert. Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden dabei berücksichtigt und im weiteren Bestand gesichert. Die Festsetzungen und Maßnahmen des Grundplans kommen auch hier weiterhin zur Anwendung, so dass z.B. Versiegelung im Kronenbereich von Bäumen nicht zulässig ist und flachgeneigte Dächer zu begrünen sind.

Die vorhandene öffentliche Grünfläche wird durch das zukünftige Grundstück der Kindertagesstätte verkleinert, die Funktion als Naherholungsraum bleibt jedoch bestehen und kann weiter-

hin erfüllt werden. Die Spiel- und Sportflächen werden nicht beeinträchtigt. Wegeverbindungen werden berücksichtigt bzw. so wiederhergestellt, dass das vorhandene Wegenetz bestehen bleibt.

Weitere Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt sind derzeit nicht ersichtlich.

7.5 Planungsbedingte Kosten

Für die Erstellung von Gutachten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren (z.B. Artenschutz, Immissionsschutz, Verkehr) entstanden Kosten in Höhe von ca. 15.000 €.

7.6 Planstatistik zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107

Fläche	Größe	max. Grundfläche
Sondergebiet „Einzelhandel und Gewerbe“ max. zulässige Grundfläche bei GRZ 0,8	ca. 69.024 m ²	ca. 55.219 m ²
Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ max. zulässige Grundfläche	ca. 3.731 m ²	1.300 m ²
Verkehrsflächen	ca. 12.575 m ²	
Öffentliche Grünflächen	ca. 4.643 m ²	
Summe	89.973 m²	56.519 m²

Pinneberg, den 01.02.2024



Stadt Pinneberg
Bürgermeister