

Gemeinde Heist

Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Kreuzweg / B431“,

2. Änderung des Flächennutzungsplans und

Änderung des Landschaftsplans

Abwägung der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung und der öffentlichen Auslegung

Stand: 27.10.2009

Auftragnehmer:

Arbeitsgemeinschaft

KRUSE – SCHNETTER – RATHJE



STADT-PLANUNG – GESTALTUNG

Falkenried 74a, 20251 Hamburg

Tel. 040 460955-60

Fax 040 460955-70

E-Mail mail@elbberg.de

Städtebauliche Planung

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

Dipl.-Ing. Anja Gomilar

**susanne brehm_annette schäfer_frank sleepers
die landschaftsarchitekten**

Eiffelstraße 1, 22769 Hamburg

Tel. 040 43273027

Fax 040 43273026

E-Mail mail@landschaftsarchitekten.com

Landschaftsplanung / Umweltbericht

Bearbeitung:

Susanne Brehm

- 1 Folgende Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangen und werden im Folgenden abgedruckt:
 - 1.1 Kreis Pinneberg - Fachdienst Umwelt
 - 1.2 Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein
 - 1.3 Wasserbeschaffungsverband Haseldorfer Marsch
 - 1.4 Deutsche Telekom
2. Folgende Stellungnahmen von Privaten sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangen und werden im Folgenden abgedruckt:
 - 2.1 I. und U. Reis, Tannenstraße 22, HeistFolgende Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken geäußert (auf Abdruck wurde daher verzichtet):
 - Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein
 - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (LLUR) – Außenstelle Itzehoe
 - Forstbehörde Mitte des Landes Schleswig-Holstein
 - azv Südholstein
 - E.ON Hanse AG, Netzentfer Uetersen

1.1



Kreis Pinneberg · Postfach 1751 · 25407 Pinneberg
 R103 Regionalplanung
 Herrn Kreutz
 Im Hause
 Per Mail am 21.10.09
 Der Landrat
 Fachdienst Umwelt
 Ihr Ansprechpartner
 Einar Landschoof
 Tel.: 04101-212-675
 Fax: 04101-212-683
 e.landschoof@kreis-pinneberg.de
 Moltkestraße 10
 25421 Pinneberg
 Zimmer 329
 Pinneberg, 21.10.09

Bebauungsplan 15 der Gemeinde Heist Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §3 (2) BauGB bei der Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Träger öffentlicher Belange im Fachdienst Umwelt nehmen zu dem o.a. Bauleitplan wie folgt Stellung:

Gesundheitlicher Umweltschutz

Festsetzungen zum passiven Verkehrslärmschutz sind erfolgt.

Untere Bodenschutzbehörde:

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Altablagerungen im Plangebungsbereich nicht bekannt. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und/ oder Altlasten aus früheren gewerblichen/ industriellen Nutzungen von Grundstücken im B-Plan-Gebiet liegen zur Zeit nicht vor.

Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes/ bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und/ oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt – Untere Bodenschutzbehörde – beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

Ansprechpartnerin bei der unteren Bodenschutzbehörde: Frau Weik, Telefon: 04101/ 212 368.

Untere Naturschutzbehörde:

Keine Bedenken, die artenschutzrechtlichen Belange sind berücksichtigt. Parallel wird der F-Plan und der L-Plan angepasst.

Untere Wasserbehörde:

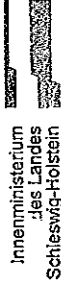
In einem Gewerbegebiet fällt normal verschmutztes Wasser an, dass in einem Regenklärbecken zu behandeln ist. Das Regenklärbecken ist im geplanten Regenrückhaltebecken bereits integriert.

Mit freundlichen Grüßen

Einar Landschoof

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Der Hinweis der Bodenschutzbehörde wird in die Begründung aufgenommen.

1.2



Innenministerium | Postfach 71 25 | 24171 Kiel

ELBERG
Falkenried 74a
20251 Hamburg

nachrichtlich:
Landrat des Kreises
Pinneberg
Fachdienst Planung
Lindenstr. 11
25421 Pinneberg

nachrichtlich:
IV 533

Ihr Zeichen: ag/
Ihre Nachricht vom: 10.09.2009/
Mein Zeichen: IV 646 - 512.111 - 56.24 (2.A.)
Meine Nachricht vom: /

Urthe Brinkmann
urthe.brinkmann@im.landsh.de
Telefon: 0431 988-2947
Telefax: 0431 988-3358

23.09.2009

2. Änderung des Flächennutzungsplanes und Änderung des Landschaftsplanes sowie Bebauungsplan Nr. 15 'Gewerbegebiet Kreuzweg/ B431' der Gemeinde Heist, Kreis Pinneberg;
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
hier: Unterrichtung über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Vom Stand der Aufstellung des o. a. Planes habe ich Kenntnis genommen.

Im Hinblick auf die Leitsätze der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB weise ich zur vorgelegten Planung vorbehaltlich ihrer Anpassung an die Ziele der Raumordnung sowie einer eingehenden Rechtsprüfung im Genehmigungsverfahren zunächst auf folgendes hin:

Gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine dem Stand des Verfahrens entsprechende Begründung beizufügen. Im Rahmen des Umweltberichts sind die dem Stand des Verfahrens zu prüfenden Aspekte darzulegen und zu beschreiben. Die Umweltberichte für den Flächennutzungsplan sowie für den Bebauungsplan sind somit nicht identisch, da auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung andere Schwerpunkte und Fragestellungen abzuclarbeiten sind. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist die Frage der Alternativenprüfung im Bezug auf das gesamte Gemeindegebiet abzuclarbeiten. Das Thema der Ausgleichsflächen dagegen ist in dieser Tiefe dagegen nicht erforderlich.

Den Anregungen wird gefolgt.

Die Umweltberichte werden ergänzt und modifiziert.

Im Flächennutzungsplan werden die Alternativenprüfung der Standorte im Gemeindegebiet präziser dargelegt und die Details zu den Ausgleichsflächen herausgenommen.

In den Umweltberichten werden Aussagen zum Immissionschutz im Bezug auf das Schutzgut Mensch und die allgemein verständliche Zusammenfassung ergänzt.

Zu
1.2

- 2 -

Der Umweltbericht sollte um Ausführungen zur Verträglichkeit der Planung mit der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung ergänzt werden. Weiterhin ist der Umweltbericht um eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben zu vervollständigen.

U. Brinkmann
Urthe Brinkmann

1.3

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ihrem Schreiben vom 10.09.2009 baten Sie um eine schriftliche Stellungnahme zu den Planungsabsichten der Gemeinde Heist. Hierzu möchten wir Ihnen mitteilen, dass der Wasserbeschaffungsverband Haseldorfer Marsch keine Einwände gegen die Planung und Ausführung des Gewerbegebietes Kreuzweg / B431 hat.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Verlegung der Trinkwasser-Hauptleitung, sowie die Vorstreckung der Hausanschlussleitungen auf die Grundstücke werden wir mit eigenen Monteuren durchführen.

Wenn möglich, bitten wir nach Abschluss der Planungen um einen Lageplan des Objektes im .dxf-Format zur Vervollständigung unseres GIS-Systems.

Mit freundlichem Gruß
Thorsten Möller

Wasserbeschaffungsverband
Haseldorfer Marsch
Schmiedeweg 12
25436 Moorrege
Tel.: 04122 / 8071

1.4

ag. v. 10.09.09
PTI 11, Ref/PB L, Asmus Remmer, 4122/431/09
0461 991 6706, Fax 0461 991 6777

19. Oktober 2009

Gemeinde Meist,

2. Änderung des Flächennutzungsplans und Änderung des Landschaftsplans sowie
Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Kreuzweg / B 431“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die übersandten Informationen zu der geplanten Maßnahme. Gegen
die Maßnahme bestehen keine Bedenken, wir bitten aber die nachfolgenden
Hinweise zu beachten.

Für den B-Plan bitten wir nachfolgende Grundsätze aufzunehmen:

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

Hinsichtlich geplanter 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 - zu
beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die
Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, eventuelle
Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger
bitten wir Sie, den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der
zuständigen

Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung Nord
Postfach 1509
25735 Heide

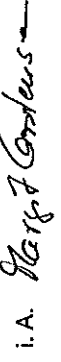
so früh wie möglich, spätestens jedoch 6 Wochen vor Baubeginn mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Uwe Hansen

i. A. 

P. Asmus Remmer

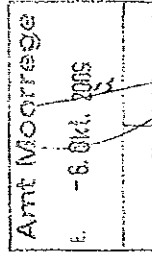
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2.1

Inga & Dave Ries

Tannenstrasse 22

25492 Heist

25.06.10.

Amt Moorrege
 Fachteam Bauen & Planen
 Amtsstraße 12
 25436 Moorrege

Heist, den 25.09.09

2. F-Planänderung "B 431 / Kreuzweg", B-Plan 15 "B 431 / Kreuzweg"; der Gemeinde Heist; hier: Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o. a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

- Jede planungsrechtliche Entscheidung über die Neuausweisung von Bauflächen muss sowohl die planungsrechtliche Umgebung als auch die bestehende städtebauliche Umgebung angemessen berücksichtigen, da andernfalls der Planung von vorn herein ein Abwägungsdefizit zugrunde liegt. Dies ist hier der Fall. Die Gemeinde hat bei der Entscheidung, ein Gewerbegebiet entwickeln zu wollen, versäumt, Klarheit über die planungsrechtlichen Ziele des Umgebungsbereichs zu schaffen.

a)

Das Baugebiet „Tannenstraße“ ist nach der gemeindlichen Zielsetzung F-Plan als Wohnbaufläche dargestellt, nach B-Plan 3 jedoch als Dorfgelände festgesetzt. Dieser planungsrechtliche Widerspruch wird mit der o. a. Bauleitplanung nicht aufgelöst, die Planung basiert auf diesem Entscheidungsdefizit. In der Begründung findet sich kein Hinweis zur planungsrechtlichen Perspektive „Tannenstraße“.

Zu a)

Der Anregung wird nicht gefolgt. Das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 für den an den Bebauungsplan angrenzenden Bereich Tannenstraße festgesetzte Planungsziel eines Dorfgeländes ist möglich und es wird weiter daran festgehalten. Der Bebauungsplan ist daher nicht funktionslos und entspricht auch dem örtlichen Bestand, da z. B. unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches (Tannenstraße Nr. 28) ein gewerblicher Betrieb (Obsthandel) besteht. Das Gebiet ist daher auch im Bestand nicht als reines Wohngebiet einzustufen. Die Ausweisung eines reinen Wohngebietes wäre der dörflichen Lage nicht angemessen und ist auch nicht beabsichtigt. Da kein Planungsbedarf gesehen wird, wird der Bereich Tannenstraße auch nicht in den Geltungsbereich einbezogen.

Auf die benachbarte Wohnnutzung wurde besondere Rücksicht genommen, in dem zum Schutz dieser Bebauung am nordwestlichen Rand des Plangebiets ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit geringeren Lärmpegeln festgesetzt wurde. Hier sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, die von ihrem Emissionsverhalten her auch im Dorfgebiet selbst zulässig wären. Durch die einzuhaltenden Lärmpegel werden Immissionschutzkonflikte mit den angrenzenden Nutzungen vermieden.

Die Gemeinde wird in einer nächsten Flächennutzungsplanänderung die Darstellung der angrenzenden Wohnbauflächen (W) entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 in gemischte Baufläche (M) ändern.

Die planungsrechtliche Perspektive des Bereiches um die Tannenstraße wird in der Begründung ergänzt.

zu
2.1

Nach der Öffentlichkeit stellt sich das Baugebiet „Tannenstraße“ als „Reine Wohngebiete“ dar, die Begründung zur vorliegenden Bauleitplanung bezieht sich dennoch auch auf die Dorfgebietsfestsetzung im B-Plan.

Als mögliche Lösung böte sich an, den B-Plan „Tannenstraße“ in den Geltungsbereich des B-Plans 15 einzubeziehen und mit der Art der baulichen Nutzung als Reine Wohngebiete festzusetzen. Und auf dieser Grundlage den Nutzungskonflikt Wohnen – Gewerbe zu lösen.

- Betrachtet man den westlich anschließenden, knickumsäumten Nadelwald, wird schnell deutlich, dass dieser weder bewirtschaftet wird noch ökologisch bedeutsam ist. Eine Waldumwandlung dürfte also recht problemlos möglich sein. Eine qualifizierte Planung muss eine solche, offensichtlich regelungsbedürftige Fläche in die Überlegungen einbeziehen. In der Begründung findet sich kein Hinweis auf planerische Perspektiven zu dieser unmittelbar angrenzenden Fläche.

Die westlich benachbarte Waldfläche muss in den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung aufgenommen und in die planerischen Überlegungen eingebunden werden. Nur so bekommen die Anlieger der Tannenstraße Klarheit über die beabsichtigte Entwicklung in der Ortslage Heist-Südost.

- Die Festsetzungen zum Immissionsschutz bauen auf falschen Voraussetzungen auf. Faktisch besteht der betroffene Siedlungsbereich Tannenstraße als Reines Wohngebiet. Die Festsetzung im B-Plan als Dorfgebiete ist daher obsolet. Festsetzungen zum Immissionsschutz mit diesem Wissen an der Wirklichkeit vorbei am Dorfgebiet zu orientieren, stellt ein Planungsdefizit dar, dass keiner rechtlichen Überprüfung standhalten wird. Grundsätzlich sind städtebaulichen Planungen die Orientierungswerte der DIN 18005 zugrunde zu legen, das bedeutet hier, dass eine Schutzdifferenz von 15 dB(A) von Gewerbe zu Wohnen zu gewährleisten ist.

Zwingend erforderlich ist daher eine qualifizierte schalltechnische Untersuchung zum erforderlichen Lärmschutz auf der Grundlage reiner Wohngebiete an der Tannenstraße zu beauftragen. Nur so lässt sich für die Anlieger der Tannenstraße Sicherheit für deren Wohnruhe schaffen.

Zu b)

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der vorhandene Wald bleibt bestehen, eine Waldumwandlung ist nicht beabsichtigt. Da kein Planungsbedarf gesehen wird, wurde die Waldfläche auch nicht in den Geltungsbereich einbezogen.

Zu c)

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Siehe zu a).

zu
2.1

d)

- Die Haupteerschließung (Planstraße A) führt von der B 431 in das Gebiet und endet am Waldrand in einer Wendeanlage. In der Begründung findet sich kein Hinweis, ob in der Perspektive hier eine bauliche Weiterentwicklung auf die heutige Waldfläche vorgesehen ist. Nach ökonomischen, ökologischen und störungsvermeidenden Planungskriterien müsste ansonsten die Wendeanlage eine Bautiefe weiter östlich enden. Damit würde beinahe ein Drittel Erschließungsverbrauch (Flächenversiegelung, Baukosten) gespart und die Grundstücke im Bereich Tannenstraße erhielten einen besseren Schutz vor dem Verkehrslärm durch wendende Lkw. Die Begründung weist hier einen Mangel auf, der ein planerisches Defizit erkennen lässt, dass die Gemeinde zur Klarstellung für ihre Bürgerinnen und Bürger beheben sollte.

Wir regen also an, die Begründung um die planerischen Perspektiven zu ergänzen und die wirtschaftlichste und ökologischste Erschließung festzusetzen.

Zu d)

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Lage der Wendeanlage ist bedingt durch die Trasse der Planstraße B zur Anbindung an den Kreuzweg am östlichen Planrand. Eine Verschiebung der Wendeanlage nach Osten hätte zudem ungünstige Grundstückszuschnitte zur Folge. Die festgesetzte Erschließungsstraße ermöglicht auch den Zuschnitt kleinerer Gewerbegrundstücke.

Einer Verlagerung der Planstraße A samt Wendeanlage nach Osten hätte zur Folge, dass die südlichen Bauflächen durch die dadurch resultierende Verschiebung der Planstraße B zerschnitten werden. Die dadurch dann westlich der Planstraße B liegenden Bauflächen könnten jedoch aufgrund der Unterschreitung des Waldabstandes zum westlich an das Plangebiet angrenzenden Wald nicht mehr bebaut werden.

Über die Wendeanlage war auch eine direkte Verbindung zum Spielplatz herzustellen, die für Fußgänger durchlässig sein soll.

Eine spätere Nutzung des Waldes als Gewerbegebiet ist im Rahmen dieses Planverfahrens weder beabsichtigt, noch werden dafür Vorbereitungen getroffen.
Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

zu
2.1

e)

- Die Begründung enthält wesentliche Defizite hinsichtlich der Planung Kreuzweg und Planstraße B. Hier wird lediglich beschrieben, was aus der Planzeichnung ersichtlich ist.

Die Sinnhaftigkeit der Erschließungsführung erschließt sich uns nur mit der Perspektive einer künftigen baulichen Weiterentwicklung nach Westen. Wird nämlich die Grünfläche westlich der Planstraße B in einem künftigen Änderungsverfahren zugunsten einer öffentlichen Verkehrsfläche geändert, erhält man die Profilbreite der Planstraße A und hat die westlich befindliche Waldfläche gleich angebunden.

Zum Wesen der Begründung gehören also auch Aussagen, die die o.a. Spekulation bestätigen oder dementieren, die deutlich machen, warum die Autofahrer vom und zum Kreuzweg den Umweg über die Planstraßen nehmen sollen und warum ein Schotterweg für Radfahrer und Fußgängerinnen die angemessene Lösung gegenüber der bestehenden Situation sein soll.

Unabhängig ist ergo, die Begründung um die planerischen Absichten der Erschließungsführung und -profilierung zu ergänzen und dabei auch Aussagen zum landwirtschaftlichen und reitlichen Verkehr (Pferdehänger) auf dem Kreuzweg zu machen.

Im Ergebnis der Betrachtung ist festzuhalten, dass die Planung solch erhebliche Mängel aufweist, dass sie einer verwaltungsgerichtlichen Überprüfung nicht standhalten wird. Wir fordern daher, die Planungsdefizite zunächst auszuräumen und das Bauleitplanverfahren mit entsprechend überarbeitetem Inhalt weiterzuführen.

Zu e)

Die Planstraße B dient dem Anschluss an den Kreuzweg. Sie übernimmt als landwirtschaftlicher Weg die Funktion des östlich aufzuhebenden Teilabschnittes des Kreuzweges. Da die Straße keinen gewerblichen Verkehr aufnehmen soll, ist nur eine Breite von 4,5 m vorgesehen.

Eine zweite Zufahrt auf dem kurzen Teilstück von der B 431 wurde von Seiten des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr abgelehnt. Daher wird zukünftig die Erschließung des Gewerbegebietes und die Anbindung an den Kreuzweg über die Planstraße A erfolgen. Der Kreuzweg kommt aufgrund seiner umfangreichen Knickstrukturen und des erhaltswerten Grünbestandes für eine gewerbliche Erschließung nicht in Frage.

Innerhalb der parallel zur Planstraße B festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist die Anlage einer Entwässerungsmulde zur Ableitung des Oberflächenwassers in das südwestliche gelegene Regenrückhaltebecken vorgesehen. Eine spätere Verbreiterung der Straße auf Kosten dieser Grünfläche ist nicht vorgesehen.