

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

VORENTWURF

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Entwurf, Stand *23. Juli 2020*

Verfahrensstand: *frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB*

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	7
4.1 Flächennutzungsplan	7
4.2 Landschaftsplan	8
5. Ausgangssituation	8
5.1 Geltendes Planungsrecht.....	8
5.2 Städtebaulicher Bestand	9
5.3 Erschließung - Bestand.....	9
5.4 Ver- und Entsorgung - Bestand.....	10
5.5 Natur, Landschaft, Umwelt - Bestand	10
6. Städtebauliches Konzept und Planinhalt	11
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	11
6.2 Verkehrsflächen	12
6.3 Festsetzungen zum Erhalt des Grünbestandes.....	12
6.4 Artenschutz	13
6.5 Schallschutz	15
6.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBauO).....	15
6.7 Hinweise.....	15
7. Auswirkungen der Planung	17
7.1 Verkehr.....	17
7.2 Ver- und Entsorgung	17
7.3 Soziale Infrastruktur	18
7.4 Natur, Landschaft, Umwelt.....	18
7.5 Planungsbedingte Kosten	19
7.6 Planstatistik zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107.....	19

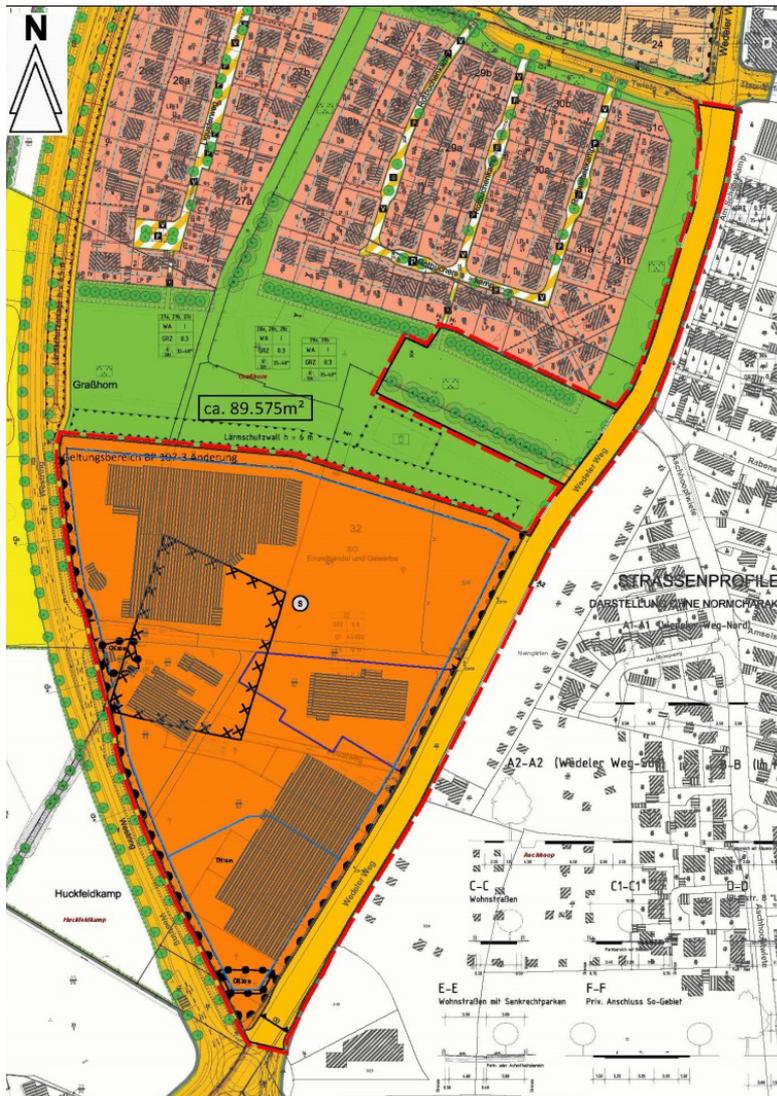
Anhang:

1. Artenschutzfachliche Stellungnahme zur 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 107
2. Verträglichkeitsgutachten zur Neuaufstellung des Fachmarktstandortes Westring / Rosenfeld

1. Einführung

1.1 Lage im Raum des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 8,96 ha 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 Autobahnanchlussstellen 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 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 vorgesehene Realisierung einer Kinderbetreuungseinrichtung 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), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Planungssicherstellungsgesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- 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) zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Oktober 2019 (GVOBl. 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.

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 wird 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.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung liegt bereits vor (siehe Anhang zu dieser Begründung).

Zwischenzeitlich (nach dem Aufstellungsbeschluss) sind aus dem Bereich des Fachmarktzent-rums Rosenfeld-Süd weitere Erweiterungsanfragen eingegangen. Diese werden synergetisch im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes mit behandelt und bei der Ermittlung der zu-künftig maximal zulässigen Verkaufsfläche mit berücksichtigt. Ein Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters liegt bereits vor (siehe Anhang zu dieser Begründung).

3.2 Aufstellungsverfahren

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwick-lung in der Sitzung am 17.09.2019 eingeleitet (DS Nr. 19/167). Der Beschluss ist am 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 wer-den kann, werden dennoch mit Schreiben vom von der Planung unterrichtet, da möglichst frühzeitig alle Anregungen und Hinweise in die Planung miteinfließen sollten. Die Nachbargemeinden werden 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, wird eine frühzeitige Öffent-lichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die Auslegung der Vor-Entwurfs-Planunterlagen (Planzeich-nung und Begründung) mit Stand vom erfolgt vom bis einschließlich

.....nach § 3 Abs. 2 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 sind auch über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich. Als zusätzliches Angebot gem. § 3 Abs. 2 PlanSiG werden die Unterlagen während der Auslegungsfrist im Foyer des Rathauses der Stadt Pinneberg während der Öffnungszeiten des Rathause ausgelegt.

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

4. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

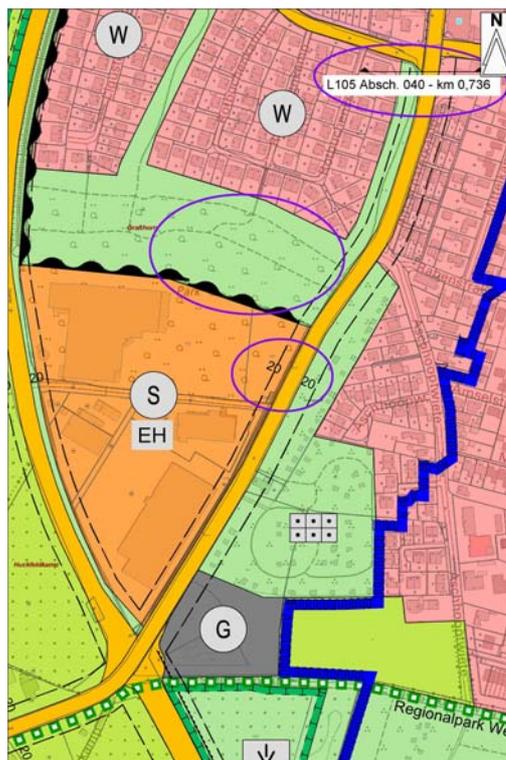
Der Flächennutzungsplan der Stadt Pinneberg in der Fassung von 2014 stellt den Geltungsbereich im südlichen Teil als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ dar, nördlich der Sonderbaufläche als Grünfläche und den Wedeler Weg als überörtliche Verkehrsfläche.

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.

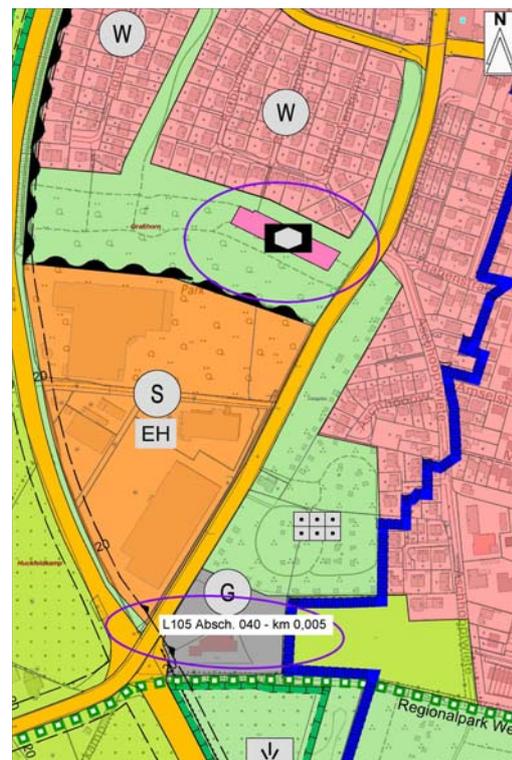
Die Nutzung des Bereiches zwischen Fachmarktzentrum Rosenfeld-Süd und den nördlich anschließenden Wohngebieten als Grünfläche bleibt jedoch im Wesentlichen erhalten. Durch die eingefügte Fläche für Gemeinbedarf wird die vorliegende Nutzung des Gesamtbereiches als Grünfläche nicht in den Grundzügen beeinträchtigt, 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 entfernt.

FNP 2014



FNP Berichtigung



4.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan in der Fassung von 2000 einschließlich der Teilfortschreibung des Landschaftsplanes (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

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 Fachmarktcenters 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 Fachmarktcenters 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 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 Fachmarktcenters 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 Weststrings 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 in0 länglicher Form zwischen Gehölzstrukturen innerhalb der öffentlichen Grünfläche liegen. Die Außenbereiche der Kindertagesstätte orientieren sich zur öffentlichen Grünfläche. 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 werden dürfen. Der Zugang zum Gebäude soll auf der Nord- oder Ostseite erfolgen. 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 Fachmarktzentrum 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. Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (bis 15°) sind mit einer Dachbegrünung zu erstellen.

Für den Bereich des Fachmarktzentrum 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 von Aldi (um ca. 320 m²) sowie die Ergänzung eines Drogeriemarktes bei familia (ca. 650 m²) ermöglicht werden (siehe auch Gutachten zum Einzelhandel im Anhang dieser Begründung).

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. Ebenso ändert sich nichts an den festgesetzten zulässigen Nutzungen und Sortimentsgruppen aus dem Grundplan.

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 öffentlichen Grünfläche erhalten. Das Gebäude der Kindertagesstätte soll sich in den grüngerprägten Bereich einfügen.

Die vorhandenen Knicks werden mit den entsprechenden Knickschutzstreifen als geschützte Fläche 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 zu dieser Begründung). 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 Strukturerrfassung 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. Ansonsten behalten die textlichen Festsetzungen des Grundplanes als „Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ ihre Gültigkeit.

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

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

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

Die Festsetzungen des Grundplanes für „Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften“ werden unverändert übernommen. Dies beinhaltet auch die Festsetzung, dass Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad dauerhaft flächendeckend extensiv zu begrünen sind.

6.7 Hinweise

Es werden Hinweise zu Wasserschutzgebieten, Bodenfunden und allgemeinen Umweltbelangen aufgeführt.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

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 Ver-

pflichteten 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.

Umweltbelange

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

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

7.1 Verkehr

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 wird im Planverfahren dem aktuellen Bestand entsprechend übernommen.

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.

Eine Regenwasserableitung ist derzeit für den Bereich der zukünftigen Kindertagesstätte nicht vorhanden. Durch die Erstellung eines Gründaches wird die Regenwasserableitung entsprechend verzögert bzw. minimiert. Für das verbleibende Restwasser muss die vorhandene Regenwasserableitung aus dem Wedeler Weg verlängert werden.

7.3 Soziale Infrastruktur

In Pinneberg werden Einrichtungen für die Tages-Kinderbetreuung dringend benötigt. Geeignete städtische Flächen dafür sind jedoch nur schwer zu finden. Im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 werden die Planfestsetzungen des Grundplanes geändert, damit die Ausweisungen und Festsetzungen die vorgesehene Realisierung einer Kinderbetreuungseinrichtung 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.

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

7.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Im Bereich des Fachmarktzentrum 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 weiterhin erfüllt werden. Die Spiel- und Sportflächen werden nicht beeinträchtigt. Wegeverbindungen werden berücksichtigt bzw. so wieder hergestellt, 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) können Kosten entstehen. Die Höhe dieser Kosten ist derzeit noch nicht bekannt und wird im Bedarfsfall im weiteren Verfahren ermittelt.

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. 3.164 m ²	1.300 m ²
Verkehrsflächen	ca. 12.248 m ²	
Öffentliche Grünflächen	ca. 5.140 m ²	
Summe	89.576 m²	56.519 m²

Pinneberg, den

.....

Stadt Pinneberg
Bürgermeisterin

Anhang 1

Artenschutzfachliche Stellungnahme zur 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 107

Anhang 2

Verträglichkeitsgutachten zur Neuaufstellung des Fachmarktstandortes Westring / Rosenfeld