

STADT SCHENEFELD  
DIE BÜRGERMEISTERIN  
HOLSTENPLATZ 3-5  
22869 SCHENEFELD  
TEL.: 040 - 830 37 0  
rathaus@stadt-schenefeld.de  
www.stadt-schenefeld.de



## STADT SCHENEFELD

### 1. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61

für den Bereich westlich des Kiebitzweges, beidseitig des Ebenholzweges

## BEGRÜNDUNG

FEBRUAR 2021

(Änderungen und Ergänzungen sind rot markiert)

STADT RAUM ● PLAN  
Bernd Schürmann  
Wilhelmstraße 8  
25524 Itzehoe  
04821-7796421  
stadtraumplan@gmx.de

## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung .....	4
2.	Rechtsgrundlagen .....	6
3.	Lage im Siedlungsgefüge .....	6
4.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....	8
4.1	Landes- und Regionalplanung .....	8
4.2	Flächennutzungsplan FNP .....	9
4.3	Bebauungsplan Nr. 61 .....	10
5.	Angewandte Planungsinstrumente	11
5.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB .....	11
5.2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB .....	12
6.	Sonstige Rahmenbedingungen .....	13
6.1	Kampfmittel .....	13
6.2	Bodenverunreinigungen .....	13
6.3	Geruchsimmissionen .....	15
7.	Bestand im Plangeltungsbereich ...	17
8.	Stadtplanerisches Konzept / Vorhabenbeschreibung .....	19
8.1	Nutzungskonzept des „Wohnparks“ .....	19
8.2	Städtebauliches Gesamtkonzept .....	22
8.2.1	Stadtraum und Baukörper .....	23
8.2.2	Zukünftige verkehrliche Abläufe / öffentliche Parkplätze .....	25
8.2.3	Zukünftige Stellplatzsituation .....	26
8.2.4	Geh- und Radweg sowie Pflanzstreifen mit Baumreihe am <i>Kiebitzweg</i> .....	29
8.2.5	Verbesserte Grundstückszuschnitte für die Reihenhäuser am <i>Buchsbaumweg</i> .....	30
9.	Lärmschutz .....	30
10.	Grünordnerischer Fachbeitrag .....	32
10.1	Planungsanlass .....	32
10.2	Ausgangssituation .....	33
10.2.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	33
10.2.2	Tatsächliche Ausgangssituation .....	33
10.2.3	Schutzansprüche .....	38

10.2.4	Vorgaben übergeordneter Planungen .....	39
10.3	Eingriffssituation .....	39
10.3.1	Geplantetes Vorhaben .....	39
10.3.2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	40
10.3.3	Artenschutzrechtliche Prüfung .....	43
10.4	Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege .....	47
10.4.1	Erhaltungsgebote .....	49
10.4.2	Anpflanzungsgebote .....	49
10.4.3	Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasserhaushalt .....	52
10.4.4	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	52
10.5	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich .....	53
10.5.1	Schutzgut Boden .....	53
10.5.2	Schutzgut Wasser .....	54
10.5.3	Schutzgut Klima / Luft .....	54
10.5.4	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ....	54
10.5.5	Schutzgut Landschaftsbild .....	56
10.5.6	Zusammenfassung .....	56
10.6	Literatur- und Quellenverzeichnis .....	57
<b>11.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>58</b>
11.1	Art der baulichen Nutzung .....	58
11.1.1	Allgemeines Wohngebiet .....	58
11.1.2	Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Fahrradstellplätzen, Standflächen für Müllbehälter und Tiefgaragen .....	59
11.2	Maß der baulichen Nutzung .....	60
11.3	Bauweise und überbaubare Grundstücks- flächen .....	62
11.4	Verkehrsflächen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Allgemeinheit / Stadt Schenefeld <sup>63</sup>	
11.5	Flächen für Versorgungsanlagen .....	64
11.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	64
11.7	Grünordnung - Erhaltungsgebote, Anpflanzungs- gebote, Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt und Artenschutz .....	64
11.8	Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Landesbau- ordnung - LBO) .....	64
<b>12.</b>	<b>Technische Erschließung .....</b>	<b>65</b>
12.1	Schmutzwasser .....	65
12.2	Regenwasser .....	65
12.3	Boden / Grundwasser .....	66
12.4	Brandschutz .....	67
<b>13.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>69</b>

# 1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Vorhabenträgerin und Eigentümerin der überwiegenden Grundstücke (Grundstücksverwaltung von Mallesch) innerhalb des Plangeltungsbereichs der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61, beabsichtigt auf einem bisher tlw. für Garagenhöfe und Stellplätze sowie Grünflächen untergenutzten Grundstück (zwischen Kiebitzweg, Ebenholzweg und Buchsbaumweg), einen „Wohnpark“ für ältere und pflegebedürftige Menschen (mit Wohngruppen, Servicewohnungen und Tagespflege) im Rahmen eines IV-geschossigen Geschosswohnungsbaus (tlw. Mit Staffelgeschoss zu errichten).

Gemäß den statistischen Zahlen der Altersgruppen in Schenefeld und weiteren statistischen Untersuchungen gibt es einen dringenden Bedarf an modernem altengerechten Wohnraum in der Stadt Schenefeld.

Zusätzlich sollen zwei bestehende Geschosswohnungsbauten nördlich des Ebenholzweges um ein Geschoss aufgestockt werden. Auch diese beiden Gebäude und deren Grundstück befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.



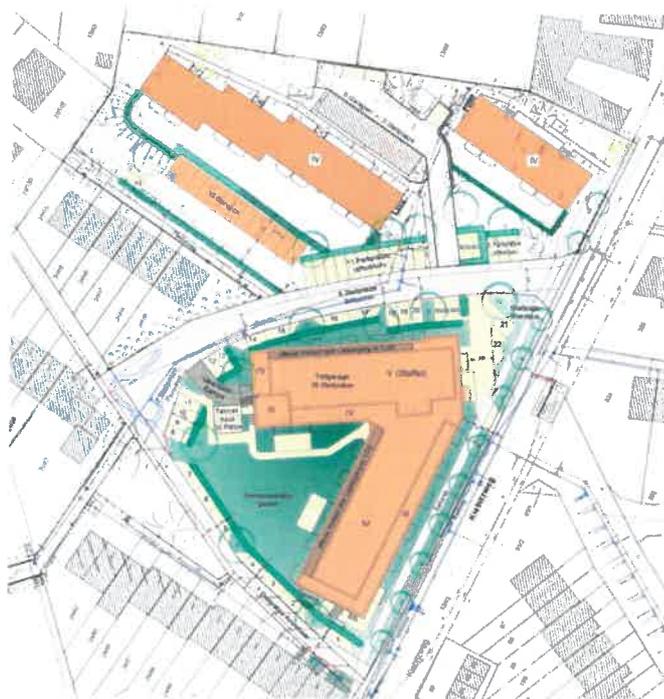
Geltungsbereich der 1. vorhabenbezogenen Änderung des B-Plans Nr. 61 (ohne Maßstab)

Im Zuge der Errichtung der neuen baulichen Vorhaben soll auch die verkehrliche Gesamtsituation des Quartiers optimiert werden. Der *Buchsbaumweg* stellt sich zurzeit nur als gepflasterter Fuß- und Radweg dar. Er soll nunmehr im südlichen Teilabschnitt zu einem Fahrweg ausgebaut werden, um eine direkte verkehrliche Erschließung der Reihenhauszeile *Buchsbaumweg* Nr. 1 bis 11 zu ermöglichen, und um hier auch Anfahr- und Durchfahrtmöglichkeiten für Rettungsdienste, Feuerwehr und Müllabfuhr zu gewährleisten.

Der Wegfall der Garagen (-höfe) und Stellplätze in der zentralen Zone des Geltungsbereichs soll durch die Errichtung einer Garagenzeile nördlich des *Fliederweges* auf dem Grundstück der beiden bestehenden Geschosswohnungsgebäude und weiterer Stellplätze entlang des *Buchsbaumweges* sowie durch die Errichtung einer Tiefgarage unter dem „Wohnpark“ - Komplex kompensiert werden.

Um die räumlichen Zuschnitte des Grundstücks in der zentralen Zone des Geltungsbereichs für die zukünftige Bebauung zu optimieren, werden die zurzeit hier südlich des *Ebenholzweges* befindlichen öffentlichen Parkplätze an die Nordseite des *Ebenholzweges* (auf bisherigen Grundstücksbereichen des Vorhabenträgers) verlegt.

Auch der Verlauf des Bürgersteigs westlich des *Kiebitzweges* soll neu gestaltet werden. Ein im Eigentum der Vorhabenträgerin befindlicher Grundstücksstreifen parallel zum *Kiebitzweg* soll zukünftig als Gehweg (öffentlich nutzbar) und Grünstreifen mit Baumreihe entwickelt werden. Eine Radfahrspur kann auf der bisher öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsfläche entwickelt werden.



Vorhabenplanung (ohne Maßstab)

Insgesamt werden hierzu bestimmte Grundstücksbereiche zwischen Vorhabenträgerin und Stadt Schenefeld getauscht bzw. verkauft, dies ist jedoch nicht Bestandteil der Regelungsinhalte dieser vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61, sondern des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der sich anschließenden Grundstückskaufverträge..

Da die Festsetzungen des „Ursprungs“ - Bebauungsplanes Nr. 61 aus dem Jahr 2000 die Errichtung des „Wohnparks“ und die Aufstockung der beiden bestehenden Gebäude sowie der sonstigen Neuordnungen planungsrechtlich nicht ermöglichen, muss hier der Ursprungs - Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

Die Stadt Schenefeld hat sich daher entschlossen, hierzu diese 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen.

## 2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO), vom 22.01.2009 (GVOBl. 2009 6)

## 3. Lage im Siedlungsgefüge



Übersichtsplan (ohne Maßstab, Quelle: opentopomap.org)

Der Plangeltungsbereich liegt in ca. 600 m Entfernung (Luftlinie) von der Schenefelder Stadtmitte und ist somit Teil des integrierten Siedlungsbereichs der Stadt.

Über die Straßen *Kiebitzweg*, *Lornsenstraße* und *Friedrich - Ebert - Allee* ist der Bereich auch überörtlich gut an andere Stadtteile und die Umgebung angebunden. Eine Vielzahl von Nahversorgungseinrichtungen und Gastronomiebetrieben finden sich in fußläufiger Entfernung in der *Friedrich - Ebert - Allee* sowie im Einkaufszentrum „Stadtzentrum“.

Direkt südwestlich benachbart verläuft der zentrale städtische Grünzug der *Düpenau* mit einer Vielzahl von Fuß- und Radwegen sowie sonstigen Freizeiteinrichtungen.



Schrägluftbild mit markiertem Geltungsbereich und erkennbarem Verlauf des zentralen Grünzugs der *Düpenau* (Quelle: google earth)

Die direkt umgebenden Siedlungsbereiche sind überwiegend durch überwiegende Wohnnutzungen geprägt, die sich jedoch siedlungsstrukturell unterschiedlich und teilweise gestalterisch auch heterogen darstellen.

Die den Plangeltungsbereich direkt westlich, südlich und östlich umgebenden Wohnquartiere sind überwiegend charakterisiert durch Reihenhauszeilen der sechziger und siebziger Jahre mit teilweise engen oder gar nicht vorhandenen Zufahrtsmöglichkeiten (u.a. direkt südlich des Plangeltungsbereichs am *Buchsbaumweg*).

Neben dem Geschosswohnungsbau im Plangeltungsbereich finden sich weitere Geschosswohnungsgebäude im Kreuzungsbereich *Kiebitzweg*, *Lornsenstraße* und *Friedrich - Ebert - Allee* im nördlichen Anschluss zum Plangebiet, unter anderem ein neugeschossiges Wohnhochhaus.

Insgesamt stellt sich der überörtliche Bereich als innerstädtischer und verdichteter Siedlungsbereich dar, der jedoch durch unterschiedlichste Wohn- und Bautypen geprägt ist.

Aufgrund des Alters dieser Siedlungsbereiche sind diese teilweise gut und intensiv durchgrünt. Teilweise fehlen Stellplätze (insbesondere bei den umgebenden älteren Reihenhauszeilen), dies macht sich auch durch einen erhöhten Nachfragedruck nach Stellplatzflächen für PKWs im öffentlichen Raum bemerkbar.



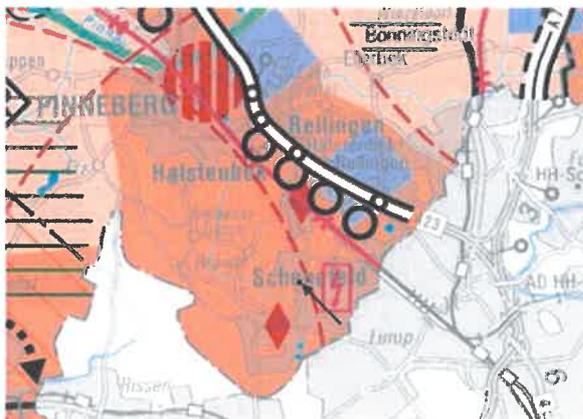
Schrägluftbild mit den direkt umgebenden Bereichen (Quelle: google earth)

## 4. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Räumliche Planungen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für diese Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein von 2010 sowie im Regionalplan für den Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd) von 1998.

#### Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010)

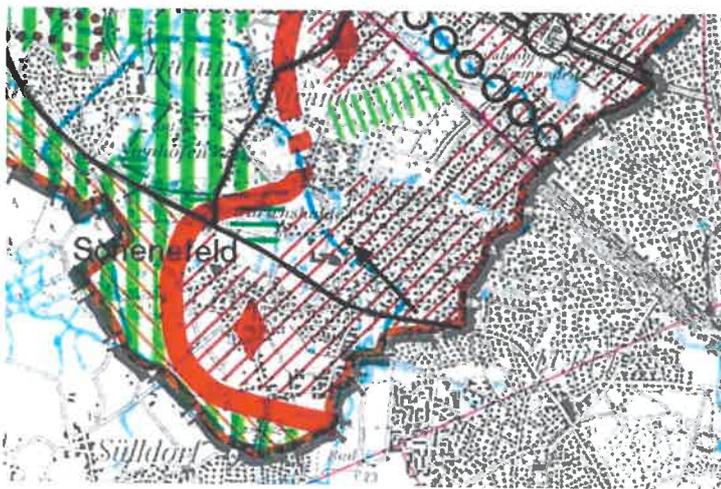


Planausschnitt LEP 2010, Geltungsbereich mit Pfeilmarkierung (ohne Maßstab)

Die Stadt Schenefeld - dem Kreis Pinneberg zugehörig - wird im zentralörtlichen System des LEP 2010 als Stadtrandkern II. Ordnung festgelegt und liegt im Verdichtungsraum zwischen Hamburg und Pinneberg, innerhalb der 10 km-Umkreise der Mittelzentren Pinneberg und Wedel sowie an der Siedlungsachse Hamburg – Elmshorn.

Einen „Wohnpark“ im zentralen Siedlungsbereich sowie im Verdichtungsraum für ältere und pflegebedürftige Menschen im Rahmen eines mehrgeschossigen Geschosswohnungsbaus zu errichten sowie bestehende Wohngebäude aufzustocken, widersprechen hier nicht den Zielen und Grundzügen der Landesplanung.

#### Regionalplan – Planungsraum I 1998



Planausschnitt Regionalplan, Geltungsbereich des B-Planes mit Pfeilmarkierung (ohne Maßstab)

Im Regionalplan - Planungsraum I 1998 ist Schenefeld als Stadtrandkern II. Ordnung festgelegt und liegt innerhalb des besonderen Siedlungsraumes im Siedlungsachsenbereich Hamburg – Elmshorn. Schenefeld ist ein Schwerpunkt auf dieser Siedlungsachse, auf der eine starke wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung stattfinden soll.

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des zentralen Ortes Schenefeld.

Auch hier sind keine Widersprüche zu den Grundzügen und Zielen der Regionalplanung erkennbar.

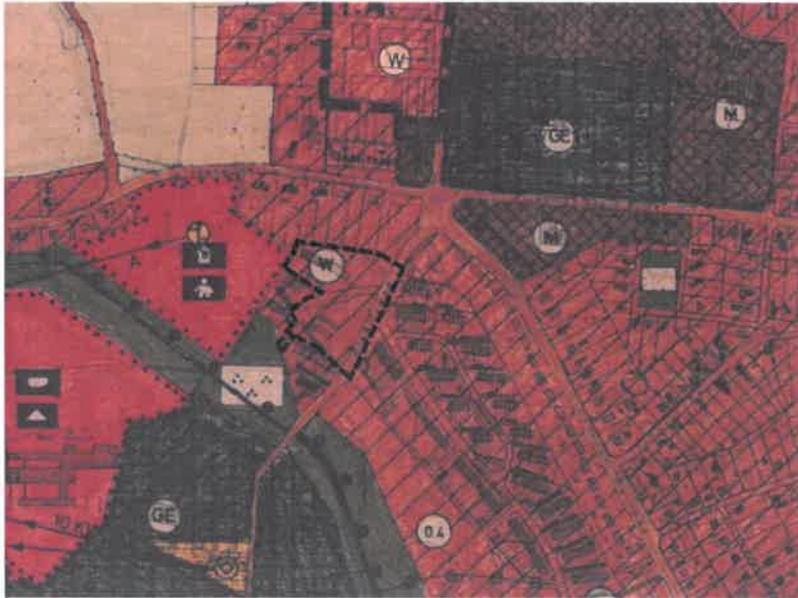
#### 4.2 Flächennutzungsplan FNP

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schenefeld stellt für den gesamten Geltungsbereich der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 Wohnbaufläche dar.

Die vorgesehene Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist Allgemeines Wohngebiet -WA-, entsprechend wird sich die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Das Entwicklungsgebot gemäß §

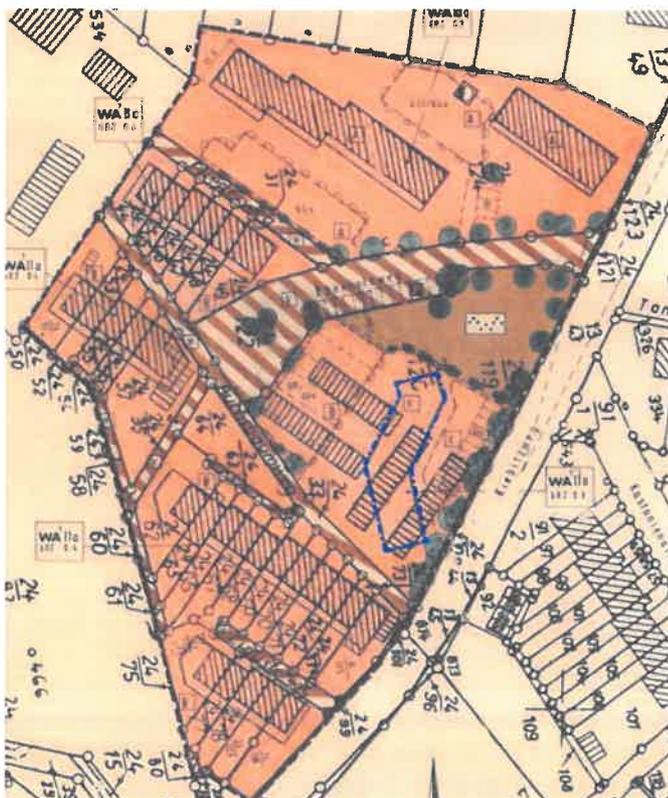
8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird somit gewahrt.

Änderungen bzw. Anpassungen des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (§ 13 a BauGB) sind daher nicht notwendig.



Planausschnitt FNP mit Geltungsbereich der Änderung des B-Planes (ohne Maßstab)

#### 4.3 Bebauungsplan Nr. 61



Planzeichnung Ursprungs - B-Plan aus dem Jahr 2000 (ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan Nr. 61 aus dem Jahr 2000 setzt für die überwiegenden Bereiche des Geltungsbereichs der 1. Änderung im südlichen Teilabschnitt ein Allgemeines Wohngebiet und südlich des *Ebenholzweges* eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest.

Der südliche Teilabschnitt (nördlich des *Buchsbaumweges*) zeigt eine überbaubare Grundstücksfläche auf, die wohl eine in sich abknickende Reihenhauszeile aufnehmen sollte. Entsprechende Flächen für Stellplätze wurden hierbei entlang des *Kiebitzweges* vorgesehen.

Insoweit wurden bereits zum damaligen Zeitpunkt die bestehenden Garagen und Garagenhöfe bzw. zusätzlichen Stellplätze teilweise überplant.

Nördlich des *Ebenholzweges* wurden die bestehenden Geschosswohnungsgebäude entsprechend ihrer Lage und baulichen Höhenentwicklung ebenfalls in einem Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt.

Die Verkehrsflächen des *Ebenholzweges* wurden als verkehrsberuhigter Bereich bzw. als Flächen für Parkplätze ausgewiesen. Der *Buchsbaumweg* ist als Wohnweg ohne Kfz Verkehr festgesetzt worden.

Da hier die planungsrechtlichen Festsetzungen, insbesondere in der zentralen Zone des Geltungsbereichs, die Errichtung des vorgesehenen „Wohnparks“ nicht ermöglichen würden, müssen diese Festsetzungen in der hier vorliegenden 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nummer 61 geändert werden.

## 5. Angewandte Planungsinstrumente

### 5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Die Ratsversammlung der Stadt Schenefeld hat beschlossen, dass die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ und somit im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt wird.

Bei der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, bei der eine geordnete städtebaulichen Entwicklung für den Siedlungsbereich im Umfeld des *Kiebitzweges* gewahrt bleibt.

Die zulässige festgesetzte überbaubare Grundfläche innerhalb des Plangeltungsbereichs wird deutlich kleiner sein als die im § 13a BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> als Obergrenze der festgesetzten Grundfläche als Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB.

Durch die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.

Darüber hinaus gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Es gibt ferner keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Dennoch müssen die relevanten naturschutzfachlichen und naturschutzrechtlichen Belange in die Planung eingestellt werden. Darüber hinaus ist ebenso der Artenschutz zu beachten.

Auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB) findet gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 Nr. 4 BauGB keine Anwendung. Aus diesem Grund sind Ausgleichsmaßnahmen aufgrund von Eingriffen, die durch den Bebauungsplan verursacht werden, nicht erforderlich.

Im Verfahren nach § 13 a BauGB gelten darüber hinaus die Bestimmungen des „vereinfachten Verfahrens“ nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1.

Die Gemeinde kann daher bestimmen, dass von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Eine Berichtigung des FNP ist nicht notwendig - der FNP stellt für den Geltungsbereich des B-Plans bereits eine Wohnbaufläche dar.

Auf Grundlage des § 13a BauGB kann auch auf die Erarbeitung der sogenannten „zusammenfassenden Erklärung“ gem. § 10a BauGB verzichtet werden.

## 5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 61 wird zusätzlich als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt.

Bei Anwendung des § 12 BauGB „Vorhabenbezogener Be-

bauungsplan" muss die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage sein (die Vorhabenträgerin ist insoweit Eigentümerin der betreffenden Grundstücke sowie der bestehenden baulichen Anlagen) und sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichten (durch Abschluss eines sogenannten Durchführungsvertrages mit der Stadt Schenefeld vor Satzungsbeschluss durch die Ratsversammlung).

Darüber hinaus muss parallel zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der sogenannte „Vorhaben- und Erschließungsplan“ (hochbauliche Funktionspläne) erarbeitet werden. Diese hochbaulich – architektonischen Pläne und Erläuterungen werden verbindliche Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und sind tlw. in diese Begründung übernommen worden.

## 6. Sonstige Rahmenbedingungen

### 6.1 Kampfmittel

Zu Beginn der Planungsarbeiten wurde von der Vorhabenträgerin am 26.11.2018 eine Voranfrage beim Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein bezüglich einer möglichen Kampfmittelbelastung im Plangeltungsbereich gestellt.

Am 03.04.2019 antwortete der Kampfmittelräumdienst wie folgt:

*Nach visueller Auswertung der zur Verfügung stehenden alliierten Kriegsluftbilder können auf den angefragten Flächen keine Einwirkungen durch Abwurfmunition (Bombentrichter, Zerstörungen) festgestellt werden. Hinweise auf eine militärische Nutzung konnten nicht erlangt werden. Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt.*

*Bei den angefragten Flächen handelt es sich folglich um keine Kampfmittelverdachtsflächen.*

*Für die durchzuführenden Arbeiten besteht somit aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes auch kein weiterer Handlungsbedarf.*

*Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind. Dieser Hinweis steht nicht im Widerspruch zur grundsätzlichen Freigabe beabsichtigter Bauarbeiten.*

### 6.2 Bodenverunreinigungen

Für den Bebauungsplan Nr. 61 wurde 1999 eine bodenhygienische Untersuchung durchgeführt. Die Bewertung der Ergebnisse über diese Untersuchung wurde der Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 61 von 2000 als Anlage beigelegt.

Nach Rücksprache mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg sind darin erhöhte Werte für PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) aufgeführt, die nach Inkrafttreten der Bundes - Bodenschutzverordnung und dem aktuellen Bewertungsmaßstäben für PAK des Landes Schleswig-Holstein, einer erneuten Prüfung zu unterziehen sind.

Insoweit wurden für das Aufstellungsverfahren der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 ergänzende Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Das hierzu u.a. beauftragte Ingenieurbüro für Geotechnik, Dipl.-Ing. Rainer J. Pingel aus Hamburg kam hierbei zu folgenden Ergebnissen (Stellungnahme 1: orientierende Schadstoffuntersuchungen, vom 03.09.2019):

*Im Rahmen einer orientierenden Baugrunduntersuchung wurden durch das Büro GSB mbH & Co. KG, Bredenbek, am 04.04.2019 auf dem Baufeld insgesamt drei Bohrsondierungen abgeteuft (BS 4, BS 5, BS 6). Hiernach ist unter der überwiegend asphaltierten Geländedeckschicht zunächst vollflächig mit aufgefüllten Böden zu rechnen, die als humose Sande angesprochen werden und anthropogene Beimengungen u.a. in Form von Ziegel- und Betonresten aufweisen. Die Mächtigkeit der aufgefüllten Schicht wird relativ konstant mit Mächtigkeiten zwischen 1,0 m und 1,3 m eingemessen. Tieferliegend folgen gewachsene Sande sowie organische Böden aus Torf. Während der Baugrunduntersuchungen wurde in Tiefen um 2,0 m unter Terrain Wasser eingemessen. Bei dem Wasser handelt es sich um den freien Wasserspiegel des obersten Grundwasserstockwerkes, das niederschlagsabhängig durch Stau- und Sickerwässer überlagert wird und in Abhängigkeit zu der südwestlich verlaufenden Düpenau steht.*

*Die aus den einzelnen Bodenschichten entnommenen Bodenproben wurden orientierend zu insgesamt zwei Bodenmischproben zusammengestellt. Die aufgefüllten Böden sind zu der Mischprobe MP 1 und die gewachsenen Sande zu der Mischprobe MP 2 zusammengestellt und chemisch gemäß LAGA 20 untersucht worden. Zusätzlich wurde der anstehende Asphalt untersucht. Die Ergebnisse sind dem Schreiben im Anhang beigelegt (Eurofins Umwelt Nord GmbH, Schwentinental; AR-19-XF-000551-01 und AR-19-XF-000552-01).*

*Hiernach werden im Feststoff der aufgefüllten Böden aufgrund ihrer anthropogenen Beimengungen erhöhte Schwermetallgehalte wie Blei-, Kupfer-, Quecksilber und Zink sowie PAK-, Benzo(a)pyren-Gehalte und im Eluat ein auffälliger Sulfat-Gehalt festgestellt.*

*Die festgestellten Parameter unterschreiten die in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für den Wirkungspfad Boden - Mensch in Wohngebieten festgelegten Prüfwerte, ein Handlungsbedarf ist hieraus nicht abzuleiten.*

*Die unterlagernden gewachsenen Sande weisen keinerlei Schadstoffe auf. Die untersuchten Asphaltproben sind als „pechfrei“ einzustufen.*

Zur abschließenden Sicherstellung der gesunden Wohnverhältnisse wird die Stadt Schenefeld ein Monitoring mit dem Investor vereinbaren, dass vor Aufnahme der Nutzung der Freiflächen („Gemeinschaftsgarten - GG“), eine Untersuchung gemäß der BBodSchV (Probenahmenvorschriften, insbesondere Wirkungspfad Boden - Mensch, Prüfwertvergleiche) vorzulegen ist und diese dann dauerhaft dem B-Plan als Anlage zugeführt werden kann. (Hier wird vorausgesetzt, dass die Prüfwerte für die beabsichtigten Nutzungen eingehalten werden.)

Diese Aufgabe kann nur von der Stadt Schenefeld mit einem Monitoring zum B-Plan vereinbart werden, da im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren keine derartige Forderung bezüglich Nachweisen mehr erhoben werden kann.

### 6.3 Geruchsimmissionen

Im räumlichen Umfeld des Plangeltungsbereichs befindet sich der Produktionsstandort einer Brotfabrik.

Da hier Geruchsimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken könnten, nicht ausgeschlossen werden, wurde von der Vorhabenträgerin das Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg beauftragt, die Immissionssituation im Bereich des geplanten Wohnungsbaus unter Beachtung der Vorbelastung durch den Produktionsstandort der Brotfabrik unter Vorgaben der geltenden Geruchs - Immissionsrichtlinie (GIRL) des Landes Schleswig-Holstein, zu untersuchen (Prof. Dr. Jörg Oldenburg, Darstellung der Geruchsimmissionen, vom 10.07.2019 und vom 08.12.2020):

In unmittelbarer südlicher Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich der Produktionsstandort einer Brotfirma. Die aus der Brotproduktion stammenden Gerüche können hierbei in den Bereich des Vorhabens einwirken. Zentrale Aufgabenstellung des Gutachtens war die Feststellung, wie hoch die Geruchs - Immissionen als Geruchs - Vorbelastung im Plangebiet sind und inwieweit die beabsichtigten Vorhaben im Plangeltungsbereich aus Sicht der damit verbundenen Geruchsimmissionen genehmigungsfähig sind.

Unter Berücksichtigung der Angaben zu den Produktionsbereichen durch die Brotfirma selbst sowie sonstiger relevanter Parameter wie Winddaten, Bodenrauigkeit, Berücksichtigung des Geländes und der bestehenden Bebauung sowie der Berechnung von Wahrnehmungshäufigkeiten und Immissionshäufigkeiten kann folgendes Ergebnis festgehalten werden:

die von der Brotfabrikation ausgehenden Geruchsimmissionen sind aus gutachterlicher Sicht als hedonisch (also die Annehmbarkeit, Gefälligkeit eines Lebensmittels, z.B. seines Aussehens, Geruchs, Geschmacks, für die menschlichen Sinne betreffend) und somit als eindeutige angenehme Gerüche zu klassifizieren. Bei der Bewer-

lung der Geruchsbelastung ist hierbei ebenfalls zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um Gerüche handelt, die schon vor Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 61 im Jahr 2000 in diesem Bereich vorherrschten und über die es nach den vorliegenden Informationen bisher keine Beschwerden gab. Somit ist, auch vor dem Hintergrund, dass sich die bereits vorhandene Wohnbebauung unter dem Eindruck der aus der Brotfabrik stammenden Gerüche entwickelt hat, davon auszugehen, dass diese im allgemeinen als ortsüblich akzeptiert sind.

Im Bereich der zukünftigen Seniorenwohnanlage beträgt die Geruchsbelastung nach gutachterlichem Ergebnis 12 % bis zu maximal 15 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeiten, im Bereich der nördlich anschließenden Geschosswohnungsbaus 9 % bis maximal 12 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeiten (im Bereich südlich (außerhalb) des Plangeltungsbereichs - bestehende Reihenhauszeilen - ist im Gutachten eine Geruchsbelastung von maximal 19 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeiten prognostiziert worden).

Gemäß der Geruchsmissionsrichtlinie -GIRL- beträgt die belästigungsrelevante Kenngröße 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeiten. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 und der damit verbundenen Erhöhung der zulässigen Geschossanzahl kommt es im Bereich der hinzukommenden Obergeschosse jedoch nicht zu einer Verschlechterung der bereits bestehenden Geruchsbelastung (die Geruchsbelastung nimmt in den Obergeschossen eher ab).

Insbesondere ergeben sich durch die Erhöhung der zulässigen Geschossanzahl keine weitergehenden Einschränkungen für den Produktionsstandort oder die Produktionsabläufe der Brotfirma. Somit gewährleistet die Planung auch das städtebauliche Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, indem sich durch die vorgesehenen Vorhaben (Neubau und Aufstockung) keine erhöhten Einschränkungen bzw. Nutzungseinschränkungen für den Produktionsstandort der Brotfirma ergeben.

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung werden die auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsemissionen als ortsüblich beurteilt; diese sind daher, da gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigt werden, hinzunehmen.

Folgender Hinweis wird daher in den Bebauungsplan übernommen:

*Im Plangeltungsbereich kann die belästigungsrelevante Kenngröße (Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeiten) der Geruchsmissionsrichtlinie – GIRL - von 0,10 bis zu einem Wert von 0,15 überschritten werden. Diese möglichen Beeinträchtigungen durch die südlich des Plangeltungsbereichs liegende Brotproduktion sind als ortsüblich hinzunehmen und stellen keine erhebliche Belästigung dar.*

## 7. Bestand im Plangeltungsbereich



Schrägluftbild - Plangeltungsbereich (Quelle: google earth)

Das Plangebiet ist grundsätzlich durch verschiedene städtebauliche und stadträumliche Aspekte gekennzeichnet.



Bestehende Garagenhöfe

Dies sind zum einen die Garagenhöfe und deren Zufahrtsbereiche und die sonstigen zusätzlichen Stellplätze im südlichen Teilabschnitt des zentralen Bereichs. Hiermit einhergehend wird der Bereich durch einen relativ hohen Versiegelungsgrad dieser reinen Funktionsflächen und -anlagen sowie einer ungestalteten und unwirtlichen Stadtraumgestaltung charakterisiert.

Der nördliche Teilabschnitt dieser zentralen Zone ist zum anderen um einen guten halben Meter abgesenkt vom umgebenden öffentlichen Straßenraum und ist daher als Parkanlage nur wenig nutzbar und stellt sich in Wirklichkeit als „Hundeauslaufwiese“ dar. In Teilen der Ränder zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind stadträumlich wirksame Baumanpflanzungen erfolgt, die hier den Charakter der reinen Funktionsflächen auflockern.



Grünfläche

Ebenso auffallend im stadtfunktionalen und stadträumlichen Sinne ist die Erschließungsanlage des *Ebenholzweges*, die weit überdimensioniert ist und sich zurzeit als Sackgasse darstellt.



Buchsbaumweg ohne Kfz-Verkehr, nur Fuß- und Radweg

Die Erschließungswege der angrenzenden Reihenhauszeilen (*Fliederweg*, *Buchsbaumweg*) eignen sich aufgrund ihrer Breitendimensionierung nicht für die Aufnahme von Kfz-Verkehr. Entsprechend dient hier die Straßenverkehrsfläche des *Ebenholzweges* auch als „Ersatz“ - Stellplatzfläche, da Stellplätze auf den benachbarten Reihenhausgrundstücken nicht vorgesehen werden können.



Ebenholzweg

Der Bereich der zwei bestehenden Geschosswohnungsgebäude ist baulich und räumlich bereits entwickelt und abgeschlossen. Durch die vorgesehenen Maßnahmen der Aufstockung (ein zusätzliches Vollgeschoss anstatt der bestehenden Satteldächer) wird sich hier der bestehende räumliche Charakter nicht wesentlich ändern.



Bestehender Geschoss-  
wohnungsbau

Zusätzliches funktional prägendes Element ist auch der Verlauf des „Kiebitzweges“ mit seinen Verkehren und entsprechenden Lärmemissionen, die zurzeit (aufgrund des Fehlens baulicher Anlagen entlang des „Kiebitzweges“ in diesem Abschnitt) bis weit in die Bereiche der Reihenhauszeilen hineinwirken.

## 8. Stadtplanerisches Konzept / Vorhabenbeschreibung

### 8.1 Nutzungskonzept des „Wohnparks“

Das integrative Konzept des „Wohnparks“ bietet den Interessenten unterschiedlichste Unterbringungsmöglichkeiten - Wohngruppen, Servicewohnungen oder Tagespflege - in zentraler Lage in Schenefeld an.

Konzept Servicewohnungen im Überblick :

- Selbstbestimmtes Leben und Gestalten des Alltags bis ins hohe Alter
- Eigener Wohnraum mit Privatsphäre
- Service in den Bereichen Hauswirtschaft, Reinigung, Verpflegung usw. auch in den Nachtzeiten
- Weitere Unterstützung nach Wunsch

Konzept Tagespflege im Überblick:

- Körperliche, geistige Fähigkeiten fördern und stabilisieren
- Soziale Kontakte fördern und bewahren
- Angehörige entlasten
- Möglichst langer Verbleib in der häuslichen Umgebung

Folgende Funktionen und Angebote sind im „Wohnpark“ geplant:

Untergeschoss:

- Tiefgarage - 26 Stellplätze und 10 Stellplätze für Elektromobile
- Abstellräume für die Nutzer und den Betreiber
- Serviceräume



Vorhabenplan - Kellerge-  
schoss (ohne Maßstab)

#### Erdgeschoss:

- Wohngruppe für pflegebedürftige Personen
- Wohngruppe für demenzkranke Personen
- Räume für die Pflegedienstleistung des ambulanten Diensts vor Ort
- Räume für die Verwaltung (Pflegedienst, Ansprechpartner vor Ort für die Bewohner der Servicewohnungen)



Vorhabenplan - Erdge-  
schoss (ohne Maßstab)

#### 1. und 2. Obergeschoss:

- 14 Servicewohnungen = mit 1,5 Zimmern und Balkon, Küche und Bad
- 30 Servicewohnungen = mit 2 Zimmern und Balkon, Küche und Bad
- Aufenthaltsraum
- 1 Gästezimmer - mit 1 Zimmer,, Kochnische und Bad



Vorhabenplan - 1. und 2.  
Obergeschoss (ohne  
Maßstab)

### 3. Obergeschoss:

- 3 Servicewohnungen - mit 1,5 Zimmern und Dachterrasse, Küche und Bad
- 3 Servicewohnungen - mit 2,5 Zimmern und Dachterrasse, Küche und Bad
- 1 Servicewohnung - mit 3,5 Zimmern und Dachterrasse, Küche und Bad
- Tagespflege mit eigener Dachterrasse
- Gemeinschaftsraum mit eigener Dachterrasse, nutzbar für die Bewohner des Hauses und deren Gäste



Vorhabenplan - 3. Ober-  
geschoss (ohne Maßstab)

### Dachgeschoss / Staffelgeschoss:

- 3 Servicewohnungen mit 2,5 Zimmern jeweils mit Dachterrasse, Küche, Bad
- 1 Servicewohnung mit 3,5 Zimmern jeweils mit Dachterrasse, Küche, Bad



## 8.2.1 Stadtraum und Baukörper

Das zentrale Element des städtebaulichen Konzeptes ist die hochbauliche Festlegung auf ein „Winkelgebäude“ für den „Wohnpark“. Dieser wurde so gewählt, dass einerseits eine städtebaulich und stadträumlich wirksame Bebauung mit drei Vollgeschossen und einem zurückversetzten vierten Vollgeschoss parallel zum *Kiebitzweg* erfolgt und andererseits ein zweiter Gebäuderiegel mit vier Vollgeschossen zzgl. eines Staffelgeschosses parallel zum *Ebenholzweg* errichtet wird.

In der Zone des verbindenden Gelenkes der beiden Gebäudeteile befinden sich die Zufahrt und die zentrale Eingangssituation in das Gebäude des „Wohnparks“. Im nördlich gelegenen Riegel ist auch die gewählte bauliche Höhenentwicklung durch ein Staffelgeschoss um ein Geschoss höher als im Gebäudeteil entlang des *Kiebitzweges*. Damit werden auch die Gelenksituation und die Eingangssituation in das Gebäude hochbaulich betont.



Fassaden: oben - Südost / Kiebitzweg; unten - Nord / Ebenholzweg, ohne Maßstab

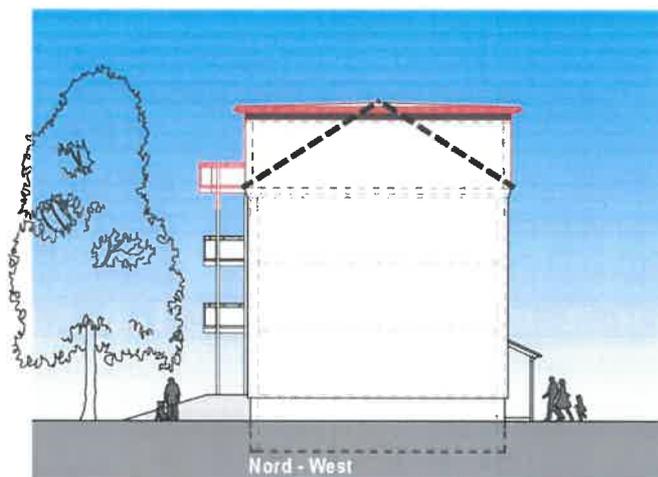
Durch die Lage der Gebäudeteile werden insbesondere Verschattungen auf die umliegenden Reihenhausbereiche vermieden. Ebenso ist durch den Standort des Gebäudeteils parallel zum *Kiebitzweg* eine deutlich verbesserte Verkehrslärmimmissionsituation für die westlich angrenzenden Reihenhauseinheiten zu erwarten.

Insgesamt ergeben sich durch die Standortwahl darüber hinaus abgeschirmte Freiflächen im südwestlichen Bereich des zentral gelegenen Grundstücks, die weitgehend frei von Verlärmung sind und eine optimale Ausrichtung bzgl. Belichtung und Besonnung nach Süden bzw. Südwesten besitzen.

Durch die Staffelung der baulichen Höhenentwicklung, und der

„Verjüngung“ nach oben (so ist zum Beispiel das 4. Obergeschoss im Riegel parallel zum *Kiebitzweg* sowohl von der Straßenverkehrsfläche des *Kiebitzweges* wie auch vom Bereich der Reihenhauszeilen südlich des *Ebenholzweges* deutlich zurückgesetzt), fügt sich die Baumasse bzw. die bauliche Höhenentwicklung verträglich in den Gesamtbereich und in die bauliche Umgebung ein.

Die beiden nördlich des *Ebenholzweges* gelegenen Geschosswohnungsriegel sollen um ein Geschoss aufgestockt werden. Hierzu werden die beiden bestehenden Satteldächer durch ein Geschoss mit Flachdach ersetzt. Insgesamt können mit dieser Maßnahme zwölf neue Wohneinheiten errichtet werden. Die zukünftige bauliche Höhenentwicklung überschreitet dabei nicht die Firsthöhe der bisherigen Satteldachgebäude. Merkbare städtebauliche Änderungen zur Bestandssituation sind hierbei nicht erkennbar.



Geplante Aufstockung der bestehenden Geschosswohnungsgebäude, Aufstockung ist rot gekennzeichnet, noch bestehendes Satteldach ist gestrichelt eingezeichnet (ohne Maßstab)

### 8.2.2 Zukünftige verkehrliche Abläufe / öffentliche Parkplätze

Um die grundsätzlichen verkehrlichen Abläufe im Quartier zwischen *Kiebitzweg*, *Ebenholzweg* und *Buchsbaumweg* zu optimieren, ist vorgesehen, den *Buchsbaumweg* erstmals eingeschränkt für eine verkehrliche Nutzung auszubauen und aus Richtung des *Kiebitzweges* zu öffnen (Einbahnstraße). Der Bereich der Wegeparzelle des *Buchsbaumwegs* vor Ort stellt sich bisher als reiner Fuß- und Radweg dar (vgl. auch Abbildung auf S. 17 dieser Begründung). Eine entsprechende verkehrliche Erschließung der südlich gelegenen Reihenhauszeile am *Buchsbaumweg* ist daher bisher nicht möglich. Um hier zukünftige Durchgangsverkehre zu verhindern, soll jedoch der *Buchsbaumweg* nur für Rettungsdienste, Feuerwehr, sonstige Anlieferungen sowie für die Anlieger selbst verkehrlich geöffnet werden. Die hierzu notwendigen verkehrsordnungsrechtlichen Regelungen sind jedoch nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.



Erstmalige „eingeschränkte“ verkehrliche Herstellung und Öffnung des *Buchsbaumwegs* (ohne Maßstab)

Um das zentral gelegene Grundstück für die Standortbedingungen des Vorhabens „Wohnpark“ besser zu organisieren, sind Änderungen bei den Standorten von Funktionsflächen erfolgt. So sind die Flächen der bisher am südlichen Straßenrand des *Ebenholzweges* befindlichen öffentlichen 13 Parkplätze aufgelöst worden und auf Grundstücksflächen des Vorhabenträgers (zukünftig öffentlich) nördlich des *Ebenholzweges* verlagert worden.

Aus vergleichbaren Gründen wurden die Flächen der bestehenden überdimensionierten Wendeanlage am Ende des *Ebenholzweges* verkleinert. Die hier nicht benötigten Verkehrsflächen werden dem Vorhabenbereich zugeordnet.



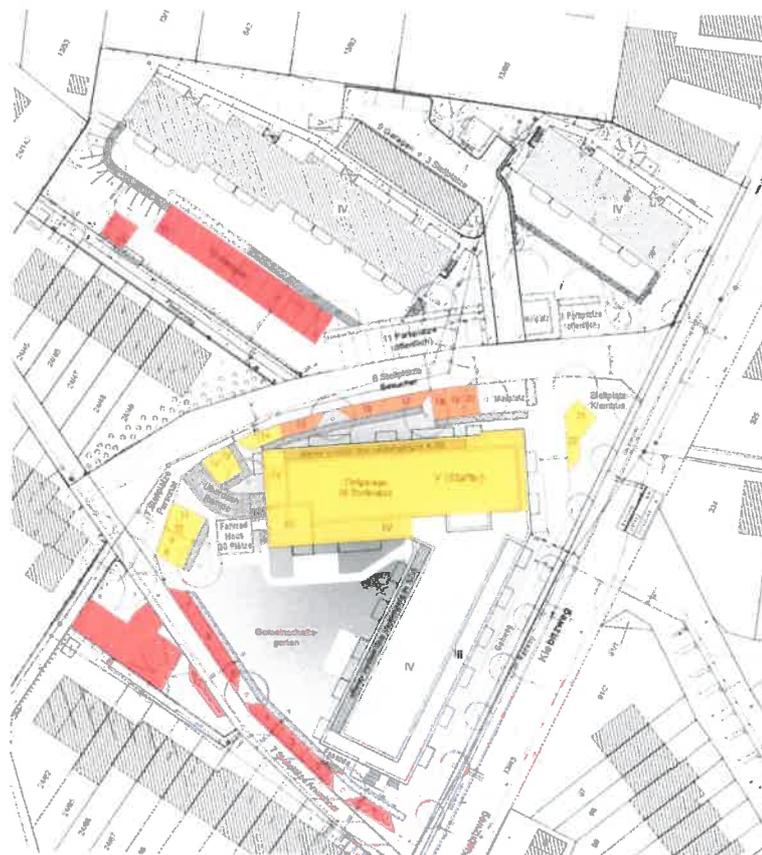
Verlagerung der öffentlichen Parkplätze (rot), Reduzierung der Flächen für die Wendeanlage, Abb. Links: Bestand - Abb. Rechts: Planung

### 8.2.3 Zukünftige Stellplatzsituation

Der Wegfall der vier Garagenzeilen im zentralen Bereich des Bebauungsplanes soll durch unterschiedliche Maßnahmen (Neuerichtung von Garagen und Stellplätzen, Tiefgaragenstellplätze) kompensiert werden.



Wegfallende Garagenzeilen (Quelle Luftbild: Kreis Pinneberg Geoport)



### Neues Stellplatzkonzept

Rot = Anwohnerparken  
Ocker = Besucherparken  
Gelb = Parken Bewohner  
/ Personal des „Wohn-  
parks“ incl. Tiefgarage  
(ohne Maßstab)

Zentrales Element des zukünftigen Stellplatzangebotes ist hierbei die Errichtung einer Tiefgarage mit 26 Stellplätzen im Gebäuderiegel des „Wohnparks“ südlich des *Ebenholzweges*. Diese Stellplätze dienen vorwiegend den zukünftigen Bewohnern sowie den Mitarbeitern des „Wohnparks“ sowie den Mietern der Geschosswohnungsgebäude nördlich des *Ebenholzweges*.

Um u.a. für die Anwohner der umgebenden Reihenhauszeilen entsprechende Stellplätze anbieten zu können, ist vorgesehen, dass nördlich des *Buchsbaumweges* (auf Grundstücksflächen der Vorhabenträgerin) sieben Stellplätze (Längsparken) für die südlich gelegenen Reihenhäuser vorgesehen werden. Südwestlich des *Buchsbaumweges* werden auf einer Grundstücksparzelle zusätzliche Flächen für Stellplätze planerisch ausgewiesen, diese Parzelle befindet sich bereits im Privatbesitz der Eigentümer der südlich gelegenen Reihenhäuser *Buchsbaumweg* Nr. 8 bis 11 und war im Ursprungs-Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet ohne „Zweckbestimmung“ festgesetzt (also ohne Baurecht für Stellplätze).

Nördlich des *Ebenholzweges* (ebenfalls auf Grundstücksflächen, die sich im Eigentum der Vorhabenträgerin befinden) werden 13 neue Garagen sowie 2 zusätzliche Stellplätze im Bereich der bestehenden Geschosswohnungsgebäude vorgesehen. Dies hatte auch schon die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 61 planerisch vorgesehen. Diese Garagen und Stellplätze wurden jedoch bis zum

jetzigen Zeitpunkt nicht umgesetzt.

Südlich entlang des *Ebenholzweges* werden weitere Stellplätze vorgesehen: im Bereich der Wendeanlage und der Tiefgaragenrampe werden insgesamt sieben Stellplätze für Mitarbeiter des „Wohnparks“ ausgewiesen. Im weiteren Verlauf des *Ebenholzweges* in Richtung *Kiebitzweg* sind dann weitere sechs Stellplätze für Besucher des „Wohnparks“ vorgesehen. Im Zufahrtsbereich zum „Wohnpark“ werden zwei Stellplätze für Kleinbusse festgesetzt, um hier in der Eingangssituation zum „Wohnpark“ unproblematisch Fahrdienste für die zukünftigen Bewohner anbieten zu können.

In einer Gesamtbilanz werden im nachfolgenden die bisherige / bestehende Stellplatzsituation mit der zukünftigen Stellplatzsituation verglichen:

**Bereich der Aufstockung der Mehrfamilienhäuser - Bestand** (Flurstück 24/124, nördlich des Ebenholzweges):

Anzahl WE (Wohneinheiten): 36  
Bedarf Anzahl Stellplätze gem. Stellplatz-Erlass 1995/96: 25,2 (36 WE x 0,7 St)  
Anzahl der bestehenden Stellplätze: 11 Garagen-Stellplätze und 3 Stellplätze - entspricht einem Stellplatzschlüssel von 0,38 Stellplätze je WE (14 St / 36 WE).

**Bereich der Aufstockung der Mehrfamilienhäuser - Planung** ( Flurstück 24/124, nördlich des Ebenholzweges):

Anzahl WE: 48 (36 WE im Bestand und 12 WE neu (Aufstockung)).  
Bedarf Anzahl Stellplätze gem. Stellplatz-Erlass 1995/96: 33,6 (48 WE x 0,7 St).  
Anzahl der bestehenden und geplanten Stellplätze: 9 Garagen-Stellplätze und 3 Stellplätze im Bestand sowie 13 Garagen-Stellplätze neu, 2 Stellplätze neu sowie 10 Tiefgaragen-Stellplätze neu. Insgesamt ergibt dies einen Stellplatzschlüssel von 0,77 Stellplätzen je WE (37 St / 48 WE) bzw. einem Stellplatzschlüssel von 1,0 für die 12 zusätzlichen neuen WE.

**Bereich des „Wohnparks“ - Bestand** (Flurstück 24/120, südlich des Ebenholzweges):

Es bestehen 38 Garagen-Stellplätze, die jedoch keinen Wohneinheiten direkt zugeordnet sind.

**Bereich des „Wohnparks“ - Planung** (Flurstück 24/120, südlich des Ebenholzweges):

Gemäß Stellplatz-Erlass 1995/96 werden für die vorgesehene Anzahl von Wohngruppen, von altengerechten Wohnungen, von Tagespflegeeinrichtungen sowie für Personal 20 Stellplätze benötigt.

Baulich umgesetzt werden 16 Tiefgaragen-Stellplätze (+ zusätzliche 10 Tiefgaragen-Stellplätze, diese werden den neuen WE der Auf-

stockung des Geschosswohnungsbaus zugeordnet, s.o.) und 13 Stellplätze südlich des Ebenholzweges sowie 2 Stellplätze im Zufahrtbereich vor dem Gebäude, insgesamt also 31 St und damit 11 St mehr als nach Stellplatz-Erlass 1995/96 erforderlich.

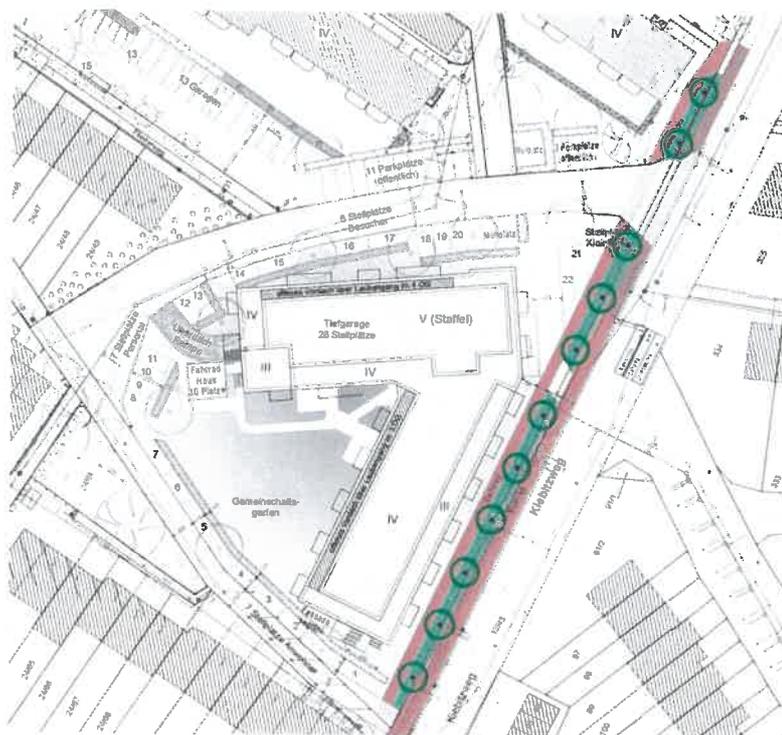
Zusätzlich werden 7 Stellplätze nördlich entlang des Buchsbaumweges für die Anwohner der südlich angrenzenden Reihenhauszeile ausgewiesen.

Insgesamt ergibt dies folgende Bilanz:

Gegenüber der Anzahl der bestehenden Stellplätze und Garagen-Stellplätze von 52, werden nach Planung 75 Stellplätze und Garagen-Stellplätze (Garagen und TG) zur Verfügung stehen.

Unberücksichtigt bei dieser Bilanz bleiben die möglichen Stellplätze südwestlich des Buchsbaumweges (auf privaten Grundstücksflächen) sowie 10 Stellplätze E-Mobile.

#### 8.2.4 Geh- und Radweg sowie Pflanzstreifen mit Baumreihe am Kiebitzweg



Neuplanung Fußweg /  
Grünstreifen mit Baumreihe /  
Radweg am Kiebitzweg

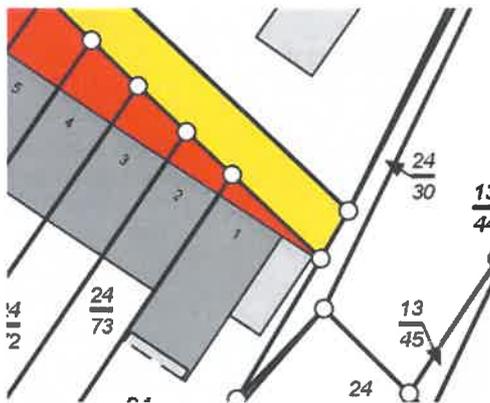
Neben den bereits beschriebenen Änderungen beim Zuschnitt von Funktionsflächen und dem damit verbundenen notwendigen Tausch bzw. Kauf von Grundstücksflächen zwischen der Stadt Schenefeld und der Vorhabenträgerin werden auch entlang des Kiebitzweges entsprechende Änderungen im Verlauf des hier vorgesehenen Fuß- und Fahrradweges erfolgen.

Um eine sinnvolle Dimensionierung eines zukünftigen Fußweges, ei-

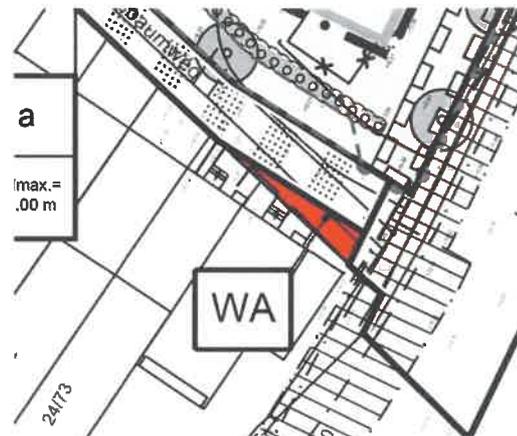
nes Grünstreifens mit Baumpflanzungen und eines Fahrradwegs (der dann direkt an die Fahrbahn des Kiebitzweges grenzt) vornehmen zu können, benötigt die Stadt Schenefeld entsprechende Grundstücksflächen, die sich im Eigentum der Vorhabenträgerin befinden. Hier wird jedoch kein Tausch der Grundstücke erfolgen, sondern ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Stadt Schenefeld in einer Breite von 3,75 m auf den privaten Grundstücksflächen ausgewiesen.

### 8.2.5 Verbesserte Grundstückszuschnitte für die Reihenhäuser am Buchsbaumweg

Durch den nach Norden verlegten Verlauf des Flurstücks (zukünftige Straßenverkehrsfläche) des Buchsbaumwegs kurz vor der Einmündung in den Kiebitzweg, ergibt sich hier die Möglichkeit für die beiden östlich gelegenen Reihenhäuser (Buchsbaumweg Nr. 1 und 2) vergrößerte Vorgartenzonen eigentumsrechtlich umzusetzen.



Bisherige Lage des Flurstücks des Buchsbaumweges



Neue Lage des Buchsbaumwegs - Grundstückszugewinn für Vorgartenzonen der Reihenhäuser

## 9. Lärmschutz

### Trennungsgebot:

Das in § 50 BimSchG zum Ausdruck kommende Trennungsgebot verlangt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen (also z.B. bei Nutzungsfestlegungen in einem Bebauungsplan), die für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Fläche bzw. Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dies kann jedoch in der Regel nur bei Neuplanungen auf bisher baulich nicht genutzten und nicht erschlossenen Gebieten durchgeführt werden, bei denen die räumlichen Spielräume auch gegeben sind. Im Fall der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 sind jedoch die vorhandenen Lärmquellen (Verkehre des Kiebitzweges) sowie der für eine städtebauliche Entwicklung vorgesehene Vorhabenbereich für die Errichtung einer

Seniorenwohnanlage in ihrer Lage und ihrem Standort nicht veränderbar. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgefüges, der fehlenden räumlichen Flexibilität und der städtebaulichen und stadtfunktionalen Relevanz der baulichen Umsetzung der genannten Nutzung, wird hier im Rahmen der Abwägung der Umsetzung des Vorhabens am angegebenen Standort der Vorrang eingeräumt. Aufgrund dieses Tatbestandes müssen daher andere Schutzmaßnahmen getroffen werden.

#### Aktiver Lärmschutz

Auch hier sind die Gegebenheiten im bestehenden Siedlungsraum maßgeblich für eine gestalterische und städtebaulich verträgliche Umsetzung möglicher aktiver Lärmschutzmaßnahmen. Aufgrund der baulichen Höhenentwicklung des neuen Vorhabens wäre eine Lärmschutzwand bzw. ein Lärmschutzwall weder standörtlich noch höhenmäßig sinnvoll umzusetzen. Insbesondere bau- und stadtgestalterische Grundziele (Nutzbarkeit von öffentlichen Räumen, funktionale Verbindungsmöglichkeiten unterschiedlicher Stadträume und Stadtquartiere, Vermeidung von Verschattungen etc.) könnten hierbei nicht mehr verfolgt werden. Insoweit muss hier im Rahmen der städtebaulichen Abwägung auf die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden. Sinnvolle und machbare Lärmschutzmaßnahmen können daher nur durch Gebäudestellung und oder Grundrissgestaltung bzw. passiver Lärmschutz in Verbindung mit geeigneten Schalldämmung der Fenster - (passive Lärmschutzmaßnahmen) erfolgen.

#### Schutz vor Verkehrslärm

Der Verkehrslärm insbesondere vom Kiebitzweg überschreitet gemäß der Lärmuntersuchung (Teil A) vom 20.08.2019 in weiten Teilen des Plangebietes die Orientierungswerte des Beiblattes 1 von DIN 18005 Teil 1. Eine Vergrößerung des Schutzabstandes zur Straße und/oder aktive Lärmschutzmaßnahmen scheiden sowohl aus Platzmangel als auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten aus. Derzeit wird zwar geprüft, ob eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit für den Kiebitzweg in Frage kommt. Da ein Ergebnis hierzu noch nicht vorliegt, kann eine solche hier nicht berücksichtigt werden.

Da sich der auf die Fassaden einwirkende Verkehrslärm nicht verringern lässt, müssen die Menschen zumindest im Inneren der Gebäude geschützt werden. Deshalb werden für Aufenthaltsräume passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Um den hygienisch notwendigen Luftwechsel während der Nachtzeit auch bei geschlossenen Fenstern sicher zu stellen, werden für Schlaf- und Kinderzimmer entsprechend schallgedämpfte Lüfter festgesetzt.

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes ist nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 vorzunehmen.

Um auch in den dicht am Kiebitzweg gelegenen Außenwohnbereichen gesunde Wohnverhältnisse zu erzielen, sind dort bauliche Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Für EG, 1. und 2. OG sind ge-

geschlossen Außenwohnbereiche vorgesehen und für die Dachterrassen im 3. OG erhöhte Brüstungen. Für bestehende Nutzungen (Mehrfamilienhäuser) gilt Bestandschutz, hier greifen die Festsetzungen erst im Fall von Umbau- oder Erneuerungsmaßnahmen.

Am östlichen Giebel des östlichen Mehrfamilienhauses nördlich vom Ebenholzweg würden sich im Fall einer dortigen Erstellung von Balkonen oder Terrassen sehr hohe Immissionen für diese Außenwohnbereiche ergeben. Etwaige Außenwohnbereiche am Ostgiebel dieses Gebäudes sind deshalb nur in geschlossener Ausführung zulässig. Hinsichtlich der vorhandenen Balkone werden die Orientierungswerte am westlichen Gebäude weitgehend eingehalten. Nahe am Kiebitzweg ergeben sich höhere Beurteilungspegel, und zwar von bis zu  $L_r = 64 \text{ dB(A)}$ . Damit liegen noch akzeptable Wohnverhältnisse vor.

Für bestehende Nutzungen (Mehrfamilienhäuser) gilt Bestandschutz, hier greifen die Festsetzungen erst im Fall von Umbau- oder Erneuerungsmaßnahmen.

Schutz vor Gewerbelärm

In der Lärmuntersuchung (Teil B) vom 16.12.2020 wurde der Gewerbelärm durch die Brotfabrik und auch benachbarter Stellplätze untersucht. Ohne Lärmschutzmaßnahmen würden sich (geringe) Überschreitungen des nächtlichen Immissionsrichtwertes der TA Lärm vor den Fenstern an der Süd- und Westfassade des südlichen Flügels der Seniorenwohnanlage in Höhe des 3. Obergeschosses ergeben. Um diese zu vermeiden, sind hier Abschirmungen durch erhöhte Brüstungen vorgesehen. Folglich werden durch textliche Festsetzungen Anforderungen an Höhe und Bauart der Brüstungen gestellt.

## 10. Grünordnerischer Fachbeitrag

Verf.: Landschaftsplanung JACOB | FICHTNER, vom 16.12.2020

### 10.1 Planungsanlass

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 61 für das Wohngebiet rings um den Ebenholzweg ist 2000 in Kraft getreten. Der B-Plan sollte Erweiterungsmöglichkeiten für die bereits bebauten Grundstücke aufzeigen und Entwicklungsmöglichkeiten für den Bereich der Freifläche anbieten.

Mit der nun anstehenden 1. Änderung des B-Plans 61 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der Stellplatzanlagen und öffentlichen Grünflächen zu Wohnzwecken (altengerechtes Wohnen, Tagespflege, Wohngruppen) geschaffen werden. Die Wohngebäude nördlich des Ebenholzweges sollen um ein Geschoss aufgestockt werden.

Zur Beachtung der Belange von Natur und Landschaft wird die Änderung durch einen grünordnerischen Fachbeitrag begleitet, der die aktuell bestehenden Grünstrukturen aufzeigt, die Auswirkungen der veränderten Planungen ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft aufzeigt.

Die B-Plan-Änderung wird als vorhabenbezogener B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Insofern entfällt die naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht. Auch ist kein Umweltbericht zu erstellen. Unabhängig vom Verfahren sind die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG und der städtischen Baumschutzsatzung zu berücksichtigen.

## 10.2 Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang besiedelten Ortslage der Stadt Schenefeld westlich des *Kiebitzweges*. Weiter südwestlich schließen die ausgedehnten Grünflächen des Grünzugs *Düpenau-Niederung* an.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,3 ha.

Angesichts des Planänderungsverfahrens wird bei der Beschreibung zwischen der planungsrechtlichen und der tatsächlichen Ausgangssituation unterschieden.

### 10.2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die planungsrechtliche Ausgangssituation ist durch die folgenden wesentlichen Grünfestsetzungen des Ursprungsplans gekennzeichnet:

- Erhaltung der randlichen Baumbestände im Bereich der Grünfläche
- Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen entlang des *Ebenholzweges* auf Privatgrund
- Anpflanzung von Sträuchern auf der Wohnbaufläche entlang des *Kiebitzweges* und der Grünfläche
- Fassadenbegrünung im Bereich der festgesetzten Gemeinschaftsgaragen (zur Einbindung zur Grünfläche hin und zu den Gemeinschaftsgrünflächen)
- extensive Begrünung der Dächer von Nebenanlagen und Garagen
- Ausführung der Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise

Darüber hinaus waren im Ursprungs-B-Plan keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

### 10.2.2 Tatsächliche Ausgangssituation

Die tatsächliche Ausgangssituation stellt sich wie folgt dar:

Die mit den Ursprungs-Festsetzungen ermöglichten Neubauten im Bereich der bestehenden Garagenhöfe wurden noch nicht realisiert. Auch die Gemeinschaftsgaragen in den Bestandswohnanlagen wurden nicht errichtet. Dementsprechend wurden auch die Grünfestsetzungen im Bereich der Neubauten nicht umgesetzt.

Der aktuelle **Bestand an Biotop- und Nutzungstypen** ist gemäß Standardliste der Biotoptypen (Schleswig-Holstein, Stand: 2018) im Bestandsplan dargestellt.

Die Biotopstrukturen im Plangebiet sind vollständig städtisch geprägt und in Nutzung. Nördlich des Ebenholzweges befindet sich eine dreigeschossige Zeilenbebauung zur Wohnnutzung. Zwischen den beiden Hauszeilen ist eine Stellplatzanlage mit Garagen sowie einem kleinen Häuschen für die Elektrizitätsversorgung angeordnet. Die Garagen sind durch eine Zufahrt vom Ebenholzweg erreichbar.



Bestandsplan, Januar 2019 (ohne Maßstab)

**Zeichenerklärung:**

--- Grenze des Geltungsbereiches

**GEHÖLZE UND SONSTIGE BAUMSTRUKTUREN**

**Laub- / Nadelbaum** mit Stamm- / Kronendurchmesser in m

Al = Alnus	Li = Lärche	TRw = Trauer-Weide
Ed = Eibensche	Mb = Mehlbeere	Ul = Ulme
Er = Eiche	Pl = Pflaume	Wa = Wacholder
Fr = Fichte	Ro = Rotbuche	Wf = Weibstern
Hb = Hainbuche	Stw = Stieleiche	
La = Lärche	SZy = Scheinzypresse	

Baum durch die Baumschutzsatzung geschützt

**BIOTOPTYPEN IN ZUSAMMENHANG MIT BAULICHEN ANLAGEN**

Sv	vollversiegelte Straßen und Wege
M	teilversiegelte Wege
Sv	Garten, strukturreich mit Terrassen
Sv	Rasenfläche, arten- und strukturreich
M	urbanes Ziergehölz und -staudenbeet
M	urbanes Gebüsch mit heimischen Arten
Sv	Schnitthecke
Sv	Zeilen- und Blockrandbebauung
Sv	sonstige, nicht zu Wohnzwecken dienende Bebauung: Garage
Sv	Anlage der Elektrizitätsversorgung

**SONSTIGES**

	Gebäude
	Böschung
	Flurstücksgrenze, -nummer
	Höhenpunkt (in m über NN)
	Zaun

**Zeichenerklärung zum Bestandsplan**

Die nicht durch Zufahrten, Fußwege oder Müllstellplätze versiegelten Freiflächen sind komplett in gärtnerischer Nutzung. Kleinere Gärten mit Terrassen westlich der Zeilenbebauung sind den Erdgeschossbewohnern zugeordnet und durch Ligusterhecken von den öffentlich zugänglichen Gemeinschafts-Grünflächen eingefriedet. Auf den weiteren Freiflächen kommen überwiegend regelmäßig gemähte Rasenflächen vor. Im Randbereich der Bebauung wurden Beete mit Anpflanzungen vorwiegend nicht heimischer Ziersträucher (u.a. Rhododendron, Hartriegel, Schneebeere, Kirschlorbeer, Lebensbaum, Liguster) vorgenommen. Als Bodendecker sowie auch an der Fassade von Garagen und Stromhäuschen wurde vielfach Efeu gepflanzt. Das Plangebiet wird nördlich des *Ebenholzweges* südlich von dem Fußweg *Fliederweg* begrenzt. Nördlich des *Fliederwegs* befindet sich eine langgestreckte Abpflanzung mit verschiedenen Koniferenarten (vorwiegend Scheinzypressen, weiterhin Wacholder und eine Lärche). Ältere Bäume befinden sich im Bereich nördlich des *Ebenholzweges* auf der Nordwestseite in Form von drei Ahornen, hiervon stehen zwei mehrstämmige Ahorne (Stamm-Ø mehrfach 15 bis 20 cm) in Verlängerung der Koniferenreihe und ein weiterer Ahorn (Stamm-Ø 45 cm) am Rand des Plangebietes auf einer Rasenfläche. Eine solitär stehende Linde (Stamm-Ø 40 cm) befindet sich am *Ebenholzweg* Ecke *Fliederweg*. Weiter östlich am *Ebenholzweg* stockt eine ortsbildprägende Baumgruppe auf der Grünfläche der Zeilenbebauung mit Trauerweiden, einer Rotbuche und mehreren Mehlbeeren. Mehrere Mehlbeeren wurden auch an diesem Gebäude am *Kiebitzweg*

und auf der Nordseite des Plangebietes gepflanzt. Die Stammdurchmesser der Mehlbeeren und der Buche liegen bei ca. 30 bis 40 (50) cm, die der beiden Trauerweiden bei 70 cm.



Links:  
Grünfläche nördlich  
Ebenholzweg, links Flie-  
derweg

Rechts:  
Baumgruppe aus Trauer-  
weiden und Buche.,  
nordöstlich Ebenholzweg

Die Südseite des Ebenholzwegs ist zum einen durch die größere Freifläche mit Rasen und einem umgrenzenden Baumbestand aus vorwiegend Platanen mit Stammdurchmessern um ca. 60 cm geprägt. Zum anderen befinden sich auch hier weitere Garagen mit Zufahrten vom Kiebitzweg bzw. Ebenholzweg. Entlang des Fußwegs Buchsbaumweg im Süden des Plangebietes befinden sich bis zu den Garagen im Norden und den Reihenhäusern im Südwesten weitere Rasenflächen. Südlich sind zwei ältere und ortsbildprägende Bäume (Ahorn 40 cm und Ulme 50 cm) vorhanden. Der Baumbestand nordöstlich des Buchsbaumwegs besteht vorwiegend aus Nadelgehölzen (Fichten und Lärchen in Einzelbäumen, Gruppen und Reihen bis ca. 40 cm Stamm-Ø). Zwischen und entlang der Garagen im Bereich zwischen Buchsbaumweg und Ebenholzweg wurden naturnähere Abpflanzungen mit geringer Pflege und z.T. heimischen Straucharten wie Holunder und Hasel und Weiden vorgenommen. Gepflanzte Bäume sind hier Ahorn, Esche und Mehlbeere. Eine ältere Salweide liegt auf dem Boden, ist aber offenbar noch vital.

Eine Nutzung der mit Rasen bewachsenen Freifläche ist nicht erkennbar. Sie wird als Abkürzung von Fußgängern gequert. Der Rasen ist insgesamt etwas artenreicher und nicht so intensiv gepflegt. Mehrere Maulwurfshäufen befinden sich auf dieser Fläche.



Links:  
Blick nach Süden mit  
Ahorn und Nadelgehöl-  
zen

Rechts:  
Freifläche mit Platanen



Links:  
Naturnäheres Gebüsch  
randlich der Freifläche

Rechts:  
Kiebitzweg mit Platanen

## Natürliche Gegebenheiten

Es ist davon auszugehen, dass die natürlichen Gegebenheiten infolge der bestehenden baulichen Nutzungen weitgehend überformt sind. Ein relevantes Geländegefälle besteht nur im Bereich der Grünanlage, die etwa 1/2 bis 3/4 Meter tiefer gelegen ist als die umgebenden Verkehrsflächen des *Kiebitzweges* und *Ebenholzwegs*, so dass der randliche Baumbestand auf den Böschungen steht.

Auf dem größten Teil der Flächen des Plangebiets sind die **Bodenfunktionen** durch die Überbauungen und Versiegelungen erheblich eingeschränkt oder verloren gegangen. Lediglich auf der unbebauten Grünfläche kann von relativ ungestörten Bodenverhältnissen ausgegangen werden. Nach den Darstellungen des Landschaftsplans handelt es sich bei den Böden um „pleistozäne organoklastische Ablagerungen“. Diese alluvialen Ablagerungen bestehen in erster Linie aus feinsandigen, schluffigen bis tonigen Materialien, die kaum wasserdurchlässig sind. Insgesamt liegen im Plangebiet keine Böden mit besonderer Bedeutung oder Schutzansprüchen vor. Bei aktuell durchgeführten Bodenuntersuchungen (GSB, Schnoor + Bauer, 1. April 2019) wurden 3 Kleinrammbohrungen bis 8 bzw. 10 m durchgeführt. Unter einer 1-1,30 m starken Oberbodenschicht, durchsetzt mit Ziegelresten, wurden Fein- und Mittelsande erbohrt. In größerer Tiefe (ab 3,70 bis 6,20 m) sind zwischen 1,30 und 1,60 m mächtige Torfschichten eingelagert.

Zur weiteren Erkundung des Untergrundaufbaus wurden im Oktober 2019 11 Bohrsondierungen bis in Tiefen von maximal 18 m unter Terrain durchgeführt (Ingenieurbüro für Geotechnik). Dabei wurden unter der zumeist aufgefüllten Geländedeckschicht vollflächig gewachsene, gemischtkörnige Fein- und Mittelsande erbohrt. In Tiefen zwischen 5,5 m und 10,3 m unter Terrain wurden eingelagerte Schichtungen aus organischen Böden (Torf) erkundet. Tiefliegend folgen wiederum Sande und Geschiebeböden.

Die in den Auffüllungen aktenkundigen Schadstoffgehalte waren Gegenstand einer weiteren Untersuchung (Ingenieurbüro für Geotechnik, September 2019). Die aufgrund der anthropogenen Beimengungen erhöhten Schwermetallgehalte sowie weiterer Stoffe unterschreiten demnach die in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch in Wohngebieten festgelegten Prüfwerte. Die unterlagernden gewachsenen Sande weisen keinerlei Schadstoffe auf.

Die **Oberflächenentwässerung** des Gebietes verläuft von Natur aus Richtung Südwesten zur *Düpenau*. Die bestehende jahrzehntelange Bebauung der Stadtgebiete hat diese Entwässerung verändert. Die Flächen des Plangebietes entwässern derzeit über die Kanalisation. Die **Grundwasserneubildung** ist auf den teils bindigen Böden eingeschränkt, da die Versickerungsleistung des anstehenden Bodens von Natur aus nur mäßig ist. Die Versiegelungsraten der bebauten Flächen haben den Oberflächenabfluss zu Lasten des Grundwassers verstärkt. Im Landschaftsplan sind die Flächen wegen der geringen Flurabstände als grundwasserbestimmt und empfindlicher Standort eingestuft. Die Bodenuntersuchungen aus April 2019 haben Flurabstände zwischen 1,90 und 2,20 m erbracht. Bei den jüngsten Untersuchungen wurde Wasser in 2,40 bis 2,70 m unter Gelände eingemessen. Jahreszeiten- und niederschlagsabhängig ist mit schwankenden Wasserspiegeln zu rechnen. Bei den eingemessenen Wasserständen handelt es sich um Grundwasser, das hydraulisch in Verbindung mit der südwestlich verlaufenden *Düpenau* steht.

Die **klimatische** Situation ist im Planänderungsbereich durch die Randlage zum *Düpenau*-Grünzug und den Altbaumbestand auf der Grünfläche bestimmt, wodurch das Gebiet weder ausgesprochen belastende noch ausgleichende kleinklimatische Funktionen aufweist.

Belastungen der **Luft** ergeben sich aus den verkehrlichen Emissionen des *Kiebitzweges*.

Das innerörtliche **Landschaftsbild** (Ortsbild) ist durch den Altbaumbestand auf der Grünfläche und die vergleichsweise gut eingegrünten Garagenhöfe bestimmt. Auch die Wohnanlagen stellen sich gut eingewachsen dar.

### 10.2.3 Schutzansprüche

Gesetzlich geschützte Biotope kommen angesichts der innerörtlichen Lage nicht vor. Der überwiegende Teil des o.g. Baumbestandes fällt unter die Schutzbestimmungen der **Baumschutzsatzung** der *Stadt Schenefeld*. Demnach sind Bäume mit einem Stammumfang von 78,5 cm und mehr (entspricht einem Stammdurchmesser von >25 cm) sowie artabhängig auch einige Bäume (Mehlbeere, Weißdorn) mit geringerem Stammumfang von 40 cm (entspricht einem Stammdurchmesser von >13 cm) geschützt. Die geschützten Bäume sind im Bestandsplan gekennzeichnet.

Ein weiterer Schutzanspruch besteht durch das **Wasserschutzgebiet** „Halstenbek“ mit Verordnung vom 27. Januar 2010, welches dem Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage der Gemeindewerke *Halstenbek* dient. Die Zone III geht weit über die Gemeindegrenzen hinaus und umfasst damit auch den Planänderungsbereich des B-Plans 61.

## 10.2.4 Vorgaben übergeordneter Planungen

Im **Landschaftsplan** der *Stadt Schenefeld* sind im **Zielplan** die Bauflächen entsprechend ihrer Dichte (60 %) mit den Grünanteilen (dementsprechend 40 %) dargestellt. Der *Kiebitzweg* ist als grüner Straßenraum gekennzeichnet. Der *Ebenholzweg* und der zum *Düpenau-Grünzug* verlängerte Fußweg sind als Grünverbindung eingestuft.

## 10.3 Eingriffssituation

### 10.3.1 Geplantes Vorhaben

Folgende Planänderungen sind geplant:

- Schaffung einer Wohnanlage mit Serviceeinrichtungen auf den bisherigen Garagenflächen und der Grünfläche
- Nachverdichtung der wohnbaulichen Anlagen im Bestand, d.h. Aufstockung eines Wohngebäudes und Bau von Garagen
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs
- Anlage eines Fuß-/Radwegs entlang des *Kiebitzweges*

Für die Neubaufäche erhöht sich die GRZ von bisher 0,3 auf dann 0,5 zzgl. einer zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,75. Die bisherigen Grünflächen werden in Bauflächen umgewandelt. Die zulässige maximale Gebäudehöhe des 4-geschossigen Neubaus mit einem Staffelgeschoss beträgt knapp 17 m über Gelände, im Bereich der aufzustockenden Gebäude beträgt die Endhöhe maximal 13 m über vorhandenem Terrain.

Im Bereich des aufzustockenden Gebäudes nördlich des *Ebenholzwegs* verändert sich die GRZ von 0,3 bzgl. der zulässigen Überschreitung bis zu 0,6.

Die Erschließung des Neubaus erfolgt über den *Ebenholzweg*. Zum *Kiebitzweg* entsteht lediglich eine Vorfahrt vor dem Gebäude. Der erforderliche ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage unter dem Gebäude untergebracht werden. Deren Sohle liegt etwa 3 m unter Gelände. Die durch den Abriss der bestehenden Garagen entfallenden Stellplätze werden im Pfangebiet neu geschaffen.

Für die zusätzlichen Wohnungen im aufgestockten Gebäude auf Flurstück 24/124 ist auf den Abstandsflächen der Neubau von Stellplätzen geplant. Zudem sind auf der Nordseite der Gebäude die erforderlichen Zufahrten für die Feuerwehr zu berücksichtigen.

Auf der Dreiecksfläche südlich des *Buchsbaumwegs* sollen auf Wunsch der Anlieger ebenfalls Stellplätze entstehen.

Der derzeit nur schmale Geh- und Radweg entlang des *Kiebitzweges* soll zwischen der Einmündung des *Ebenholzwegs* und des *Buchsbaumwegs* um einen Radweg verbreitert werden. Dabei werden Fuß- und Radweg zukünftig durch einen Grünstreifen getrennt geführt.

Das anfallende Regenwasser von den Neubauf Flächen soll in die öffentlichen Regenwassersiele in den bestehenden Straßen eingeleitet werden.

### 10.3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Die 1. Änderung des B-Plans 61 bereitet entsprechende Eingriffe vor. Aufgrund der besonderen Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern unterliegen die Eingriffe nicht der Ausgleichspflicht.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die Funktionen des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

#### Schutzgut Boden

Durch die Versiegelung im Zuge der weitergehenden Bebauung und des Baus zusätzlicher Nebenanlagen werden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hervorgerufen: es werden das Bodenleben, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, der Gasaustausch und der Boden als Vegetationsstandort erheblich beeinträchtigt bzw. zerstört. Von diesen Beeinträchtigungen sind im Plangebiet überwiegend vorgenutzte, d.h. bereits versiegelte oder gärtnerisch genutzte Flächen, betroffen. Lediglich durch die Überbauung der festgesetzten und bestehenden Grünflächen werden erstmalig Nichtbauflächen überbaut. Empfindliche oder seltene Böden werden nicht beansprucht, sondern nur Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Boden- und Naturschutz. Auch das Vorkommen von Torfschichten im tieferen Untergrund bedingt keine besonderen Funktionen aus Bodenschutzsicht.

Entscheidend für das Maß der Versiegelungsfolgen ist die geplante Bebauungsdichte. Angesichts der bereits bestehenden und weitergehenden zulässigen baulichen Nutzungen ist von einer nur geringen zusätzlichen Flächenversiegelung auszugehen. Bei den Verkehrsflächen kommt es nur zu geringen Neuversiegelungen infolge veränderter Straßenquerschnitte. Festzustellen ist jedoch, dass mit den zulässigen Überschreitungen der Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,75 auf der Neubauf Fläche der im Landschaftsplan enthaltene Zielwert von 40 % Grünanteil bezogen auf eine Baudichte von 60 % überschritten wird. Eine detaillierte Gegenüberstellung von derzeit bestehender bzw. zulässiger und zukünftig zulässiger Versiegelung erfolgt in Kap. 10.5.1

In Überlagerung mit den versiegelten Flächen werden umfangreiche Abgrabungen zur Herstellung der Tiefgarage erforderlich. An-

gesichts der im Untergrund anstehenden Torfschichten wird eine Pfahlgründung erforderlich, jedoch kein Austausch der Torfschichten.

Aus den festgestellten Überschreitungen einzelner Schadstoffparameter in den anstehenden aufgefüllten Böden ergibt sich nach Aussagen des Bodengutachters kein besonderer Handlungsbedarf. Der größte Teil der Auffüllungen wird baubedingt ohnehin abgetragen und ist nach Untersuchung fachgerecht zu entsorgen.

► **insgesamt geringe erhebliche Beeinträchtigungen.**

### Schutzgut Wasser

Eingriffe in den Wasserhaushalt treten durch Überbauung und Versiegelung ein, diese führen zur Reduzierung der Grundwasser-Neubildungsrate sowie zur Veränderung des Oberflächenabflusses. So werden durch weitergehende Versiegelung und Überbauung der oberirdische Abfluss erhöht und die entsprechenden Wassermengen der Grundwasserneubildung entzogen. Dabei ist jedoch die von Natur aus nur mittlere bis geringe GW-Neubildung des betrachteten innerörtlichen Landschaftsausschnittes zu berücksichtigen.

Da sich die schadstoffbelasteten Bodenschichten oberhalb des anstehenden Grundwassers befinden, ist baubedingt durch den Abtrag von kontaminiertem Bodenaushub kein erhöhtes Verunreinigungsrisiko für das Grundwasser zu erwarten.

Angesichts der erbohrten Wasserstände ist absehbar, dass es durch die Baumaßnahmen (Tiefgarage) zu Anschnitten des zusammenhängenden Grundwassers kommt, welche während der Baumaßnahmen Wasserhaltungen und Grundwasserabsenkungen für die Baugrube erfordern.

Der zusätzliche Oberflächenabfluss führt nicht zu nennenswerten quantitativen Belastungen der Vorflut, da auf dem Gelände des Neubaus eine Rückhaltung (überpflanzbarer Stauraumkanal) und eine gedrosselte Einleitung in die Siele vorgesehen sind.

Qualitative Gefährdungen des Grundwassers und der Vorflut sind nutzungsbedingt nicht zu erwarten. Hinsichtlich baubedingter Verunreinigungsgefahren sind entsprechende Maßnahmen zu treffen.

► **insgesamt geringe Beeinträchtigungen.**

### Schutzgut Klima / Luft

Durch die ergänzende Bebauung wird sich die kleinklimatische Situation auf den Plangebietsflächen nicht in relevantem Maße verändern. Trotz des Verlustes des Baumbestandes tritt keine Veränderung der bioklimatischen Situation in den angrenzenden Wohngebieten ein.

Erhebliche Beeinträchtigungen der lufthygienischen Situation treten im Gesamtzusammenhang und entsprechend der zulässigen Nutzungen nicht auf.

► insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen.

### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

In Bezug auf den Arten- und Biotopschutz ist grundsätzlich mit Lebensraumverlusten für die Tier- und Pflanzenwelt infolge der Bebauung zu rechnen, da ein Großteil des Altbaumbestandes anlagebedingt beseitigt werden wird und die bisher festgesetzte Grünfläche erstmalig zu Bauzwecken beansprucht wird. Eine Inanspruchnahme der Abstandsflächen der bestehenden Wohnanlagen und der Dreiecksfläche westlich des Buchsbaumwegs für den ruhenden Verkehr bzw. Nebenanlagen ist bereits durch den geltenden B-Plan zulässig.

Mit den überplanten Grünflächen sind solche mit nur allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen. Es werden durch das Vorhaben zudem keine Standorte mit dem Vorkommen von gefährdeten oder geschützten Pflanzenarten überplant.

Mit den unvermeidbaren Baumfällungen gehen zahlreiche Bäume, insbesondere der markante Platanenbestand verloren, der nicht nur im geltenden B-Plan, sondern auch nach der Baumschutzsatzung geschützt ist. Diese Baumverluste haben unabhängig von den Verfahrensvorschriften für B-Pläne im Innenbereich eine Relevanz.

In Bezug auf die Tierwelt ist mit Lebensraumverlusten vorrangig für ungefährdete und weit verbreitete Arten zu rechnen. Durch den Verlust der Grünfläche, des Baumbestandes und Gebüsches kommt es zu einer Beeinträchtigung von anpassungsfähigen Vogelarten der Gartenstadt, die in den angrenzenden Siedlungsgebieten sowie auf den neu gestalteten Gartenflächen im Plangebiet Habitats finden.

► wegen der Baumverluste insgesamt erhebliche Beeinträchtigungen.

### Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf streng und besonders geschützte Arten

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Kap. 10.3.3) ist festzustellen, dass durch die Vorhaben des B-Plans keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten. Dies betrifft unter Voraussetzung der Vermeidungsmaßnahmen (Kap.10.4.4) Tötungsverbote, Störungsverbote, Verbote des Beschädigens und Zerstörens von Lebensstätten sowie die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang und wurde für die relevanten Artengruppen der Vögel und Fledermäuse abgeprüft.

► insgesamt keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

## Schutzgut Landschaftsbild

Neben den Beeinträchtigungen der Naturgüter kommt es auch zu Veränderungen des Landschaftsbildes. Der bisherige Charakter der innerörtlichen baumgeprägten Grünfläche mit den benachbarten flachen, gut eingegrüntem Garagen wird durch die geplante deutlich massivere Bebauung verändert. Angesichts der hohen Anforderungen an Flächen für den ruhenden Verkehr verringert sich der Anteil an gestaltbaren Freiflächen. Die Veränderung des Ortsbildes liegt allerdings im Rahmen der innerörtlichen Bebauungssituation.

Eine weiträumig wahrnehmbare Veränderung des Landschaftsbildes / Ortsbildes ist nicht zu erwarten.

► insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen.

### 10.3.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tierarten der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Außerdem ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Gemäß § 44 Abs. 5 gelten diese Zugriffsverbote lediglich für Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie sowie für europäische Vogelarten. Für andere besonders geschützte Arten liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor. Im Folgenden werden die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG in Bezug auf das Vorhaben geprüft. Grundlage hierfür ist die Arbeitshilfe des LBV (LBV SH 2016).

#### Relevante Merkmale des Vorhabens für die Artenschutzrechtliche Prüfung

Für die Beschreibung des Vorhabens und die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. In Bezug auf den Tierartenschutz sind insbesondere folgende potentielle Auswirkungen relevant:

##### Baubedingte Auswirkungen:

- Tötungen von Tieren, die sich im Baufeld aufhalten
- temporärer Verlust von Biotopflächen durch Baustelleneinrichtungsflächen
- baubedingte Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Licht

##### Anlagebedingte Auswirkungen:

- Flächenbeanspruchungen, dadurch Verlust bzw. Umnutzung von Habitaten von Tierarten, hier insbesondere:
  - Verlust von Offenlandflächen
  - Verlust von Baumbeständen

### Betriebsbedingte Auswirkungen

- anthropogene Störungen durch Lärm- und Lichtwirkungen, optische Störreize
- Schadstoffemissionen durch Hausbrand und Kfz-Verkehr

Aufgrund der innerstädtischen Lage, der relativ geringfügigen Inanspruchnahme von zoologisch bedeutsamen Habitaten und der bereits vorhandenen Störungen wird nicht davon ausgegangen, dass es zu einem Funktionsverlust von Biotopvernetzungsstrukturen und Barrierewirkungen für funktionale Beziehungen kommt.

### **Relevanzprüfung**

Eine Betroffenheit für streng geschützte **Pflanzenarten** liegt nicht vor, da diese Arten aufgrund der bestehenden Habitatstrukturen und der spezifischen Habitatansprüche und ihrer Verbreitung im Plangebiet nicht zu erwarten sind.

Als **relevante Tierarten** werden Brutvögel und Fledermäuse eingestuft. Ein Vorkommen weiterer relevanter Artengruppen kann aufgrund der Merkmale, der Lage sowie der nutzungsbedingten Habitatausstattung des Plangebietes ausgeschlossen werden.

### Brutvögel

Angesichts der innerörtlichen Lage, der Störungen aus den umgebenden Nutzungen und der vorkommenden Habitatstrukturen sind lediglich allgemein verbreitete, störungstolerante und ungefährdete Gehölz- und Gebüschfreibrüter in den Gehölzbeständen zu erwarten, welche jährlich neue Nester bauen und keine besonderen Bindungen an spezielle Habitatstrukturen haben. Bei der Begehung im Winter wurden in den Kronen der Bäume keine Vogelnester bzw. Horste entdeckt. Auch konnten im Baumbestand keine Höhlungen wie z.B. größere ausgefaulte Astungswunden oder Spechthöhlen gesehen werden. Auf der baumumstandenen Wiesenfläche in Verbindung mit der geringen Flächengröße und den umgebenden verkehrlichen Nutzungen bestehen keine Brut- und Nahrungsmöglichkeiten für Brutvögel der landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Struktur sowie der innerörtlichen Lage auch keine Bedeutung als Rastgebiet für Vögel.

### Fledermäuse

Im Änderungsbereich sind keine bedeutenden Quartiersstrukturen für Fledermäuse vorhanden. Lediglich in den älteren Bäumen wäre eine Nutzung von Spalten, Rissen oder kleineren Höhlungen als Tagesquartier möglich. Fledermäuse sind hinsichtlich dieses Quartierstyps wenig anspruchsvoll, flexibel und wechseln diese häufig im Jahresverlauf.

Für Fledermausarten, die ihre Transferflüge entlang von linearen Strukturen (wie Knicks, Waldränder) durchführen, sind keine ent-

sprechenden Strukturen im Plangebiet vorhanden.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner innerörtlichen Lage mit umgebender Bebauung und des untergeordneten Anteils an Grünflächen nur eine geringe Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse.

Außerhalb des Plangebietes besitzt der Grünzug an der *Düpenau* im Südwesten eine hohe Eignung als Jagdhabitat, Flugkorridor und auch vermutlich in den Bäumen als Quartier für Fledermäuse.

## Konfliktanalyse

### Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

#### Brutvögel

Tötungen von Vögeln sind nur in der Brut- und Aufzuchtzeit möglich, da die adulten Individuen anderenfalls fliehen können. Im Plangebiet sind nur Vögel zu erwarten, deren Brut- und Aufzuchtzeiten mit den gesetzlich festgelegten Gehölzfällfristen abgedeckt werden. Für die Entnahme von Gebüsch und Bäumen sind daher die Fällverbotsfristen gem. Bundesnaturschutzgesetz § 39 Abs. 5 vom 01. März bis zum 30. September einzuhalten. Hierdurch werden Tötungen und Verletzungen für Gehölzfreibrüter ausgeschlossen.

#### Fledermäuse

Die Tiere könnten verletzt oder getötet werden, wenn potenziell als Quartier geeignete Bäume gefällt werden.

Im Altbaumbestand ist ein Potenzial für Tageseinstandsquartiere vorhanden. Diese Quartierstypen sind in der Regel relativ klein und nicht im Einzelnen zu erfassen. Gemäß der Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange für Fledermäuse (LBV SH 2011) können Fledermäuse witterungsabhängig noch bis in den November hinein aktiv sein und kleinere Tagesverstecke nutzen, bevor sie die Winterquartiere beziehen. Da Winterquartiere im Plangebiet sicher ausgeschlossen werden können, können demnach Bäume mit potenziellen Tagesquartieren im Zeitraum vom 01.12. bis zum 28.02. gefällt werden, ohne das Zugriffsverbot auszulösen. Für die Fällung der Bäume mit mehr als 30 cm Stammdurchmesser ergeben sich daher die genannten eingeschränkten Fristen. Bei einer ausnahmsweise zugelassenen Fällung vor dem 1.12. sind die betroffenen Bäume zuvor durch einen fachkundigen Biologen auf Fledermausbesatz (Tagesquartiere) zu kontrollieren.

### Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Störungen sind im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nur relevant, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Dieses ist insbesondere dann der Fall, wenn der Fortpflanzungserfolg signifikant und nachhaltig zurückgeht.

### Brutvögel

Durch die bereits bestehende bauliche und verkehrliche Nutzung des Plangebietes ist nur während der Bauzeit mit höheren akustischen Störungen zu rechnen. Die anlagebedingten Störungen nach Fertigstellung der Wohnanlage durch Licht oder Lärm werden nur unerheblich über das jetzige Maß hinausgehen.

Die in den Gehölzstrukturen des Plangebiets zu erwartenden und weit verbreiteten gebüsch- und gehölzbrütenden Vogelarten sind gegenüber akustischen oder optischen Störungen weitgehend unempfindlich, da sie sich als Kulturfolger an die Störungen gewöhnt haben. Für diese Arten ist ein Ausweichen während der störungsreicheren Bauzeit in geeignete Habitate in der weiteren Umgebung möglich.

Für die im Plangebiet zu erwartenden Arten werden durch das Vorhaben keine erheblichen Störungen generiert, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen.

### Fledermäuse

Da die Bauaktivitäten nicht nachts stattfinden werden, ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer Beeinträchtigung zu den nächtlichen Aktivitätszeiten von Fledermäusen kommt.

*Verbot der Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)*

Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind alle Orte im Gesamtlebensraum einer Art, die im Verlauf des Fortpflanzungsgeschehens benötigt werden. Geht die Funktion einer Lebensstätte dauerhaft verloren, ist von einem Verbotstatbestand auszugehen. Für Eingriffsvorhaben gelten die Sonderregelungen gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG. Demnach liegt kein Verstoß gegen das Verbot vor, wenn trotz Beschädigung einzelner Ruhe- und Fortpflanzungsstätten die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten bleibt. D.h. durch einen Vorrat an potenziell nutzbaren Habitaten im lokalen Umfeld sind durch Verschiebungen keine Bestandsrückgänge der betroffenen Arten zu erwarten. Wenn die Lebensstätte nach dem Eingriff weiterhin verfügbar ist und ihre ökologischen Funktionen aufgrund des geringen Umfangs der zu erwartenden Einschränkungen oder Verluste weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt bleiben, liegt kein Verstoß gegen diese Schutzbestimmung vor. Es wird damit vorausgesetzt, dass artspezifisch innerhalb eines Aktionsraums weitere Ruhe- und Fortpflanzungsstätten erreicht werden können.

### Brutvögel

Durch das Vorhaben werden in großem Umfang Gehölze und Gebüsche entfernt, die eine Funktion als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Vögel erfüllen. Dadurch kommt es zu Habitatverlusten für

gehöhlzfrei brütende Vogelarten. Gem. § 44 Abs. 5 liegt für Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des BauGB zulässig sind, ein Verbot nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Dieses ist der Fall, da die durch das Vorhaben zu entfernenden Habitate im Umfeld ausreichend vorhanden sind und somit ein Ausweichen während der Bauzeit möglich ist. Nach Beendigung der Bauzeit wird das Vorhabensgebiet durch die festgesetzten Anpflanzungen strukturell und funktionell für die Vogelarten ähnlich gestaltet sein und kann ggf. wieder besiedelt werden.

### Fledermäuse

Für Fledermäuse sind im Vorhabensgebiet in den Altbaumbeständen potenzielle Tagesquartiere vorhanden. Der Verlust von einzelnen Balzquartieren oder Tagesverstecken löst im Regelfall aber kein Zugriffsverbot aus, da die benötigten Habitatstrukturen meistens im räumlichen Zusammenhang zur Verfügung stehen. Die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätte bleibt trotz Verlust dieser Tagesquartiere im räumlichen Zusammenhang erhalten. Ein artenschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Essentielle Flugrouten oder Jagdhabitats werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind bei Einhaltung der genannten Fristen keine spezifischen Konflikte zu erwarten.

### 10.4 Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege



Grünordnerischer Maßnahmenplan, Stand: 06.01.2020, ohne Maßstab

Zeichenerklärung zum  
Maßnahmenplan

	Grenze des Geltungsbereiches
<b>ERHALTUNGSGEBOTE</b>	
	Erhaltung und Pflege von Einzelblümen
	entfallender geschützter Baum
	sonstiger Baum
	entfallender sonstiger Baum
	Erhaltung und Pflege von Hecken
<b>ANPFLANZUNGSGEBOTE</b>	
	Anpflanzung und Pflege von Einzelbäumen Kategorie A
	Anpflanzung und Pflege von Einzelbäumen Kategorie B
	Anpflanzung und Pflege von Einzelbäumen Kategorie C
	Anpflanzung und Pflege einer Hecke
	Fassadenbegrünung
	extensive Dachbegrünung
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>	
	grünlich genutzte Fläche
<b>BAULICHE UND VERKEHRSLICHE NUTZUNGEN</b>	
	geplantes Gebäude
	Verkehrsrain
	Straßenverkehrsfläche, Wohnweg
	Fläche für ruhenden Verkehr etc.
	öffentlicher Fuß-/ Radweg

Entsprechend der Vorschriften des § 15 BNatSchG in Verbindung mit den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind grundsätzlich auszugleichen oder zu ersetzen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben. Wegen der besonderen Verfahrensvorschriften für B-Pläne gemäß § 13a BauGB entfällt jedoch die Ausgleichspflicht.

Für das Planungsgebiet ergeben sich damit folgende **Anforderungen**:

- Prüfung der Erhaltung und nachhaltigen Sicherung des wertvollen Baumbestands
- Berücksichtigung der Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes
- Berücksichtigung des Reliefs, der Boden- und Grundwasserhältnisse
- Minimierung der Versiegelung
- Rückhaltung und Reinigung des Oberflächenabflusses
- Gliederung und Durchgrünung der Bau- und Verkehrsflächen
- Einbindung der Bauflächen in das Orts- und Landschaftsbild

Die Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes finden im Wesentlichen durch folgende **grünplanerische Maßnahmen** Berücksichtigung:

- Anpflanzung einer Baumreihe entlang des *Kiebitzweges* zwischen dem neuen Geh- und Radweg
- Anordnung von Stell- und Parkplätzen entlang *Ebenholzweg* und *Buchsbaumweg* mit Rücksicht auf den Baumbestand
- Anpflanzung von Bäumen und Hecken entlang der Flächen für den ruhenden Verkehr
- Berankung der zum *Buchsbaumweg* ausgerichteten Gebäudefassade
- Begrünung der neuen Garagen sowie von Teilen der Dachflächen des Neubaus
- zusammenhängende Gestaltung einer Fläche für Gemeinschaftsgärten

Die genannten Maßnahmen werden – soweit planungsrechtlich möglich – über entsprechende Festsetzungen in die Planzeichnung des B-Plans übernommen sowie in den Grünfestsetzungsvorschlägen des GOFB konkretisiert. Soweit die nachfolgend erläuterten Maßnahmen keinen Eingang in die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen des B-Plans gefunden haben, sind alle weiteren Regelungen des GOFB möglichst in den städtebaulichen Vertrag bzw. den Erschließungsvertrag zu übernehmen, um auf diese Weise Berücksichtigung und Verbindlichkeit zu finden.

#### 10.4.1 Erhaltungsgebote

Die Erhaltungsgebote betreffen den überwiegenden Baumbestand auf den Grundstücken nördlich des Ebenholzwegs sowie die beiden Einzelbäume westlich des Buchsbaumwegs. Die Bäume sind ohnehin durch die Baumschutzsatzung geschützt. Nicht festgesetzt werden die Nadelbäume sowie einzelne Gehölze in direkter Benachbarung zu den Bestandsgebäuden, zumal hier im Rahmen der Aufstockung ebenfalls Baumaßnahmen stattfinden.

Zum Schutz der festgesetzten Bäume sind die geltenden Vorschriften zum Baumschutz insbesondere gegenüber dem Baustellenbetrieb beachtlich, um Schäden im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich auszuschließen.

Bei den vorhabensbedingt entfallenden Bäumen handelt es sich um den gesamten Baumbestand auf der Neubaufäche sowie um Bäume, die durch den neu geordneten ruhenden Verkehr entlang des Ebenholzwegs überplant werden. Auch im Bereich der neu angelegten Stellplätze für die Reihenhäuser südwestlich des Buchsbaumwegs kann ein Ahornbaum nicht erhalten werden. Wegen des geplanten zusätzlichen Radwegs können auch die randlichen Platanenbestände der Grünfläche und die beiden Mehlbeeren am Kiebitzweg nicht erhalten werden. Die entfallenden Baumbestände (mit und ohne Schutzstatus) sind im Entwurfsplan gekennzeichnet.

#### 10.4.2 Anpflanzungsgebote

Im Entwurf des GOFB werden quantitative und qualitative Festsetzungen für Anpflanzungen getroffen, um eine Mindestbegrünung

innerhalb des geplanten Wohngebiets und die Einbindung in die angrenzenden Wohngebiete zu gewährleisten. Außerdem sollen die Anpflanzungen Lebensräume für die heimische Pflanzen- und Tierwelt (zur Vernetzung und Stabilisierung des Naturhaushaltes) schaffen, zum kleinklimatischen Ausgleich beitragen etc.

Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind grundsätzlich bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen, um auch langfristig die ökologischen und gestalterischen Funktionen zu erfüllen. Dafür sind entsprechende Mindestqualitäten festgesetzt.

Die Maßnahmen und Festsetzungen des Entwurfs umfassen Pflanzgebote für Einzelbäume und Hecken sowie zur Fassadenbegrünung.

Die Anpflanzungen von Einzelbäumen betreffen zum einen die neue Straßenfront zum *Kiebitzweg* und zum anderen die Flächen für den ruhenden Verkehr.

Insbesondere zur Gestaltung des Ortsbildes, aber auch zur Kompensation der umfangreichen Baumverluste auf der Grünfläche wird entlang des *Kiebitzweges* eine Baumreihe festgesetzt (Kategorie A). Dabei ermöglicht die getrennte Führung von Fuß- und Radweg mit dazwischenliegendem Baumstreifen ein Abrücken der Bäume von der Gebäudefassade. Bei gleichzeitiger Verwendung von säulen- bzw. kegelförmigen Wuchsformen in diesem Bereich wird so eine ausreichende Kronenentwicklung gewährleistet. Zugleich wird für die zur Straße ausgerichteten Fassaden eine ausreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt.

Weitere Baumpflanzungen werden zur Untergliederung und Auflockerung der entlang der Anliegerstraßen angeordneten Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt (Kategorie B). Auch im Bereich der Stellplätze für die angrenzenden Reihenhäuser ist die Neupflanzung eines Baumes vorgesehen.

Für die Anpflanzungen im Zusammenhang mit künftig befestigten Flächen müssen die Wuchsbedingungen durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt werden: Jeder neu zu pflanzende Baum innerhalb bzw. am Rand der Stell- und Parkplatzanlagen soll mindestens 12 cbm an durchwurzelbarem Raum mit geeignetem Substrat mit einer Mindestbreite von 2 m und einer Mindestdiefe von 1,5 m zur Verfügung haben. Zudem muss die Größe der Baumscheiben bei Bäumen in Stellplätzen mindestens 12 qm betragen. Die Flächen sind als offene Vegetationsflächen dauerhaft zu begrünen. Zusätzlich sind geeignete Maßnahmen gegen das Über-/Anfahren mit Kfz vorzusehen. Mit den Vorgaben soll der zukünftige Wurzelraum des Baums gesichert und der Baum selbst vor mechanischen Schäden geschützt werden. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder etc. sind innerhalb der Baumscheiben unzulässig, da sie den Wurzelraum einschränken. Bei den Baumpflanzungen entlang des *Kiebitzweges* sind die vorhandenen Leitungen zu berücksichtigen.

Ohne genaue standörtliche Festlegung ist innerhalb des Gemeinschaftsgartens die Anpflanzung von 2 Bäumen vorgegeben, damit der Grünanlage ebenfalls ein Mindestgrüngerüst gegeben wird (Kategorie C). Die genaue Ausgestaltung bleibt der nachfolgenden Freiflächenplanung vorbehalten.

Für die Baumpflanzungen sind Mindestpflanzqualitäten vorgegeben, um möglichst kurzfristig den gewünschten Durchgrünungseffekt zu erzielen und eine Maßstäblichkeit zu den neuen bzw. aufgestockten Baukörpern zu bilden. Die Pflanzgrößen sind im Hinblick auf die Gebäudehöhen für die Straßenbäume entlang des Kiebitzweges und die beiden Baumpflanzungen im Bereich des Gemeinschaftsgartens mit einem Stammumfang von mind. 25-30 cm eine Qualität größer gewählt als für die Baumpflanzungen im Bereich der Stell- und Parkplätze.

Als geeignete Gattungen bzw. Arten kommen folgende überwiegend heimische Laubbäume unterschiedlicher Kronengröße und Wuchsform in Betracht:

entlang des Kiebitzweges (Kategorie A):

Sorbus aria ‚Magnifica‘      Echte Mehlbeere

im Bereich von Stell-/Parkplätzen (Kategorie B) und im Gemeinschaftsgarten (Kategorie C) (Auswahl):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium ‚Plena‘	gefülltblühende Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere in Sorten
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

In den Randbereichen der Stell- und Parkplätze sind Anpflanzungen von Hecken vorgesehen. Auch diese tragen zur Einbindung und Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes bei und schirmen die privaten Grundstücksflächen gegenüber den Verkehrsflächen ab. Dies gilt auch für die nördlich des Ebenholzwegs gelegenen, zur Aufstockung vorgesehenen Wohnanlagen sowie die Wohngrundstücke südlich des Fliederwegs gegenüber den geplanten Garagen. Hier entfällt der vorhandene Grenzbewuchs, dieser wird direkt angrenzend auf der öffentlichen Fläche auf der Grenze der Zuwegung durch eine neue Heckenpflanzung ersetzt.

Für die Heckenpflanzungen sind als typische Art Buche, Hainbuche und Liguster vorgeschlagen. Entsprechende Mindestpflanzgrößen und -dichten sind festgesetzt.

Weitere Begrüpfungsvorschriften betreffen die zum *Buchsbaumweg* ausgerichtete Gebädefassade. Die nicht von Fluchttreppenhäusern eingenommenen Fassadenteile sollen eine dauerhafte Begrüpfung erhalten, um die Wirkung des Gebäudes auf die südlich gelegenen Wohngebäude zu mindern. Für alle auf den privaten Grundstücken vorgesehenen Garagenbauten oder Carports wird eine extensive Dachbegrüpfung festgesetzt. Als Voraussetzung dazu sind die Dächer vegetationsfähig zu gestalten. Im Bereich des

Neubaus erhalten die Dachflächen des Gebäudeteils entlang des Kiebitzweges eine Dachbegrünung. Hier sind die Dachflächen mit einem mindestens 8-10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit Ausnahme der Flächen für technische Aufbauten extensiv zu begrünen. Die auf mehreren Hundert qm begrüneten Dachflächen wirken insbesondere der höheren Bau- dichte des Wohnquartiers entgegen. Neben den kleinklimatischen Wirkungen und der anteiligen Kompensation der Versiegelungsfol- gen tragen die Gründächer auch zur Verbesserung des Wohnum- felds bei, indem sie den Anblick der Dachflächen und des zusam- menhängenden Garagenkomplexes besonders aus den höheren Wohnlagen ansehnlicher machen.

#### 10.4.3 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasserhaushalt

Die grünplanerischen Maßnahmen, die die Minderung von Beein- trächtigungen von Boden und Wasserhaushalt (Verlust von Boden als Lebensraum, Verringerung der Grundwasserneubildung, Erhö- hung des Oberflächenabflusses) zum Ziel haben, betreffen übli- cherweise Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelungsrate.

So sind ebenerdige Stell- und Parkplätze mit wasser-und luftdurch- lässigem Aufbau herzurichten. Nicht zulässig sind auf diesen Flä- chen die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung, damit Teilfunktionen des Bodens aufrecht erhalten werden. Eine Ausnahme gilt für die Stellplätze nordöstlich der Tiefgaragenrampe. Zur Vermeidung von Unfallrisi- ken (für ältere Besucher des „Wohnparks“) können die Stellplätze hier auch in Verbundpflaster ohne große Fugen hergestellt werden.

Der unbelastete Oberflächenabfluss soll auf den Neubaugrund- stücksflächen zurück gehalten und dann in die vorhandenen Siele eingeleitet werden.

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind ausgeschlossen. Insofern ist das Untergeschoss des Neubaus als sog. Weiße Wanne auszubilden. Hierdurch sollen die Standortbedingungen für die Vegetation so- wohl im Plangebiet als auch auf den angrenzenden Flächen nachhaltig gesichert werden.

#### 10.4.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungs- maßnahmen

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind folgende **Vermeidungsmaß- nahmen** zu beachten:

- Unvermeidbare Gehölbeseitigungen sind in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar vorzunehmen.
- Für Bäume mit einem Stammdurchmesser > 30 cm ist die Ver- botsfrist auf den Zeitraum zwischen dem 1. Dezember und dem 28./29. Februar zu verlängern, um Tötungen von Fleder-

mäusen in Tagesquartieren sicher auszuschließen. Bei ausnahmsweise zugelassener Fällung vor dem 1. Dezember sind die betroffenen Bäume zuvor durch einen Fachgutachter auf Fledermausbesatz zu kontrollieren.

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen werden die artenschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten. Weitere artenschutzbezogene Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich.

## 10.5 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Nachfolgend wird eine qualitative und quantitative Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich vorgenommen. Grundlage dafür bilden der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (im Folgenden: Runderlass MI/MELUR). Diese dient lediglich der Einschätzung der Folgen der Planänderung, da aufgrund der besonderen Verfahrensvorschriften für B-Pläne nach § 13a BauGB die Ausgleichspflicht entfällt. Die Vorschriften der Baumschutzsatzung sind davon unberührt.

### 10.5.1 Schutzgut Boden

Von Versiegelung und Überbauung betroffen sind „Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt“ gemäß o.g. Runderlass. Zudem bestehen auf den überplanten Flächen mit Ausnahme der Grünfläche bereits Baurechte.

Auf der Grundlage der Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans im Vergleich mit der Planänderung errechnen sich folgende Eingriffsflächen; dabei werden sowohl die tatsächlichen als auch die planungsrechtlich zulässigen Werte dargestellt:

<b>Versiegelung</b>	<b>Verkehrsflächen Ebenholzweg und Buchsbaumweg</b>	<b>Baufläche südlich Ebenholzweg</b>	<b>Baufläche nördlich Ebenholzweg</b>	<b>gesamt</b>
<b>Bestand</b>				
tatsächlich vorhanden	1.503	1.552	2.020	5.075
planungsrechtlich zulässig (bei Baugebieten GRZ zzgl. 50 % Überschreitung)	1.503	1.312	2.226	5.021
<b>Planung</b>				
tatsächlich geplant	1.500	2.953	2.778	7.231
planungsrechtlich zulässig (bei Baugebieten GRZ 0,5 / 0,3 zzgl. Überschreitung bis 0,75 / 0,6)	1.500	3.276	2.837	7.613

Im Ergebnis errechnet sich aus der Gegenüberstellung der bisher zulässigen und der zukünftig zulässigen Überbauung eine Mehrversiegelung von ca. 2.592 qm. Diese ist im Wesentlichen auf die erstmalige Überplanung der bisher festgesetzten Grünfläche und die höhere bauliche Dichte auf den Bauflächen gegenüber dem Ursprungsplan begründet.

Der höheren Baudichte wirken die festgesetzten Dachbegrünungen auf einem Teil des Neubaus (ca. 370 qm) und der Garagenbauten (ca. 200 qm) positiv entgegen.

- Für das Schutzgut Boden entsteht eine zulässige Mehrversiegelung von ca. 2.592 qm, die nicht ausgleichspflichtig ist.

### 10.5.2 Schutzgut Wasser

Erhebliche quantitative oder qualitative Beeinträchtigungen infolge der Neubaumaßnahmen und der Mehrversiegelung treten unter Beachtung baulicher Schutz- und Minimierungsmaßnahmen (Weiße Wanne, Rückhaltung) nicht ein.

- Für das Schutzgut Wasser verbleibt kein Kompensationsbedarf.

### 10.5.3 Schutzgut Klima / Luft

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft liegen nur dann vor, wenn Flächen mit Kaltluftentstehungs- und Luftaustauschfunktion durch bauliche oder ähnliche Maßnahmen erheblich und nachhaltig betroffen sind. Dies ist im Plangebiet nicht der Fall.

Zudem tragen die festgesetzten Baum- und Heckenpflanzungen sowie die Fassadenbegrünung zu einem kleinklimatischen Ausgleich mit zugleich kleinräumig lufthygienisch ausgleichenden Wirkungen bei.

- Für das Schutzgut Klima/Luft besteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

### 10.5.4 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

#### Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

Mit den planungsrechtlich bereits als Bauflächen gewidmeten Flächen und den bisher festgesetzten Grünflächen sind Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz von Eingriffen durch Bebauung betroffen, für die keine Ersatzlebensräume geschaffen werden müssen.

#### Bäume

Die Bilanzierung des Baumbestands erfolgt nach Maßgabe der städtischen Baumschutzsatzung, die in Abhängigkeit vom Stammumfang und teilweise gattungsabhängig den Ersatzbedarf festlegt.

Ab einer bestimmten Größe des entfallenden Baums kann die Kompensation alternativ durch eine geringere Anzahl von Neupflanzungen, dafür aber mit größeren Pflanzqualitäten erfolgen (siehe nachfolgende tabellarische Aufstellung).

Tabelle: entfallender geschützter Baumbestand und Ersatzbedarf gemäß Baumschutzsatzung

betroffener Baum	Stamm- durchmesser (gemessen)	Stammumfang (errechnet)	Ersatzanzahl 18-20 cm STU	alternativ > 25 cm STU
<b>Neubauvorhaben</b>				
Ahorn	0,4	125	2	1
Ahorn	0,4	125	2	1
Esche	0,35	110	2	1
Salweide	0,35	110	2	1
Mehlbeere	0,4	125	2	1
Platane	0,65	205	3	
Platane	0,55	175	2	1
Platane	0,55	175	2	1
Platane	0,45	145	2	1
Platane	0,4	125	2	1
Platane	0,45	145	2	1
Platane	0,55	175	2	1
Linde	0,35	110	2	1
<b>Aufstockung nördlich Ebenholzweg</b>				
Linde	0,4	125	2	1
Mehlbeere	0,14	45	1	
Mehlbeere	0,14	45	1	
Trauerweide	0,7	220	3	
Hainbuche	0,3	95	1	
Mehlbeere	0,4	125	2	1
Mehlbeere	0,4	125	2	1
<b>Fuß-/Radweg nördlich Ebenholzweg</b>				
Mehlbeere	0,5	160	2	1
Mehlbeere	0,5	160	2	1
<b>Stellplatzanlage südwestlich Buchsbaumweg</b>				
Ahorn	0,4	125	2	1
<b>entfallende Bäume ge- samt: 22</b>			45 oder	13 à 18/20 + 16 à >25
<b>Summe der fett markierten Pfl.größen</b>			<b>17</b>	<b>14</b>

Dem Ersatzbedarf von 45 „kleineren“ Bäumen oder der Kombination „kleiner und großer“ Pflanzgrößen stehen folgende festgesetzte Neupflanzungen gegenüber:

Tabelle: Neupflanzungen

Standort	Pflanzgröße (StU)	Anzahl
Kiebitzweg	25-30	11
Gemeinschaftsgarten	25-30	2
Stell-/Parkplätze	(zunächst) 18-20	13
Stellplätze Buchsbaumweg	25-30	1
<b>Summe</b>		<b>27</b>

Im Ergebnis kann der erforderliche Bauersatz im Plangebiet fast vollständig erbracht werden. Es verbleibt zunächst ein Ersatzbedarf von 4 Bäumen. Da im Plangebiet keine weiteren Pflanzstandorte möglich erscheinen, ohne die Entwicklungsmöglichkeiten der Bäume und die Gestaltung der Freiflächen zu beschränken, werden die zunächst in der Pflanzgröße 18-20 bilanzierten 13 Baumpflanzungen im Bereich der Stell-/Parkplätze um eine Pflanzgröße heraufgesetzt, diese sind also mit einem Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen. Im Ergebnis wird das rechnerische quantitative Defizit durch eine höhere Qualität der Baumpflanzungen im Plangebiet ausgeglichen.

#### Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Da unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten, werden auch unter Artenschutzgesichtspunkten keine Kompensationsbedarfe ausgelöst.

► Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften verbleibt kein Ausgleichsbedarf für die Baumverluste.

#### 10.5.5 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die umfangreichen Baum- und Heckenpflanzungen im Randbereich des Neubauvorhabens bzw. entlang der zusätzlichen Parkplätze wird das Gebäude trotz der Kompaktheit und Geschosigkeit nach einer gewissen Anwachsphase gut in die umgebende Wohnbebauung eingebunden und das Orts- und Straßenbild neu gestaltet.

► Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbleiben mittelfristig nicht.

#### 10.5.6 Zusammenfassung

Zusammenfassend ergibt sich als Bilanzierungsergebnis, dass der

maßgebliche Eingriff in den Baumbestand nach Maßgabe der Baumschutzsatzung innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden kann. Die Mehrversiegelung von ca. 2.600 qm ist wegen der besonderen Verfahrensvorschriften für den B-Plan nicht ausgleichspflichtig. Die zukünftig höhere Baudichte wird durch die Begrünung von Teilen der Dachflächen anteilig kompensiert. Für alle anderen Schutzgüter wird im Plangebiet ein Ausgleich im Sinne des BNatSchG erreicht.

## 10.6 Literatur- und Quellenverzeichnis

Borkenhagen, P. 2011: Die Säugetiere Schleswig-Holsteins. Husum: Husum Druck und Verlagsgesellschaft, - 664 S.

Borkenhagen, P. 2014: Die Säugetiere Schleswig-Holsteins - Rote Liste. Hrsg: Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (MELUR).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Grüneberg, C, Bauer, H.-G., Haupt, H., Hüppop, O., Ryslavy, T & P. Südbeck 2015: Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung, 30. November 2015. Ber. Vogelschutz 52: 19-67.

Knief, W., R. K. Berndt, B. Hälterlein, K. Jeromin, J. Kieckbusch, B. Koop 2010: Die Brutvögel Schleswig-Holsteins. Rote Liste. Flintbek, 118 S.

Koop, B. & R.K. Berndt (2014): Vogelwelt Schleswig-Holsteins. Band 7. Zweiter Brutvogelatlas. Wachholz Verlag Neumünster. 504 S.

Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) i. d. Fassung vom 24. Februar 2010 (GVBl. 2010 vom 26.2.2010 S. 301 ff zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 162)

Landschaftsplan der Stadt Schenefeld 2011

LBV-SH (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein) (Hrsg.) (2011): Fledermäuse und Straßenbau – Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein. Kiel. 63 S. + Anhang.

LBV-SH (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein) 2016: Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung – Aktualisierung mit Erläuterungen und Beispielen. In Zusammenarbeit mit dem Kieler Institut für Landschaftsökologie und dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein.

Satzung der Stadt Schenefeld zum Schutz des Baumbestandes vom

6.7.2004

SÜDBECK, P., BAUER H.-G., BOSCHERT, M., BOYE, P. & W. KNIEF 2007:  
Rote Liste der Brutvögel Deutschlands - 4. Fassung, 30.11.2007. Ber.  
Vogelschutz 44: S. 23-81.

## 11. Begründung der Festsetzungen

Grundsätzlich orientieren sich die Festsetzungen des Bebauungsplans innerhalb des Vorhabenbereichs an der Vorhabenplanung für den „Wohnpark“ (-WA/1-) und an der Vorhabenplanung für die Aufstockung der Bestandsgebäude (-WA/2-) - insbesondere gilt dies für die Festlegungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Ebenso gilt dies für die notwendigen Flächen zum Parken, Erschließungsflächen und Flächen für Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen, die auf Grundlage der Vorhabenplanung standörtlich in die Planzeichnung übernommen wurden.

### 11.1 Art der baulichen Nutzung

#### 11.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Gemäß den planerischen Zielsetzungen für die Umsetzung des „Wohnparks“ sowie der Aufstockung der beiden bestehenden Geschosswohnungsgebäude wird im Plangeltungsbereich für die privaten Grundstücksflächen Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind daher Wohngebäude (zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen). Dies stellt den Hauptnutzungszweck der baulichen und nutzungsmäßigen Entwicklung dar.

Darüber hinaus sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Neben der Hauptnutzung (Wohngebäude die der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen) stellen diese Nutzungen sinnvolle Ergänzungen dar, die die Hauptnutzung stärken können und an sich kein Konfliktpotenzial mit der Funktion „Wohnen“ ergeben.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind ausnahmsweise zulässig, da im untergeordneten Sinne auch diese Nutzungen durchaus den „Wohnpark“ stärken und ergänzen können.

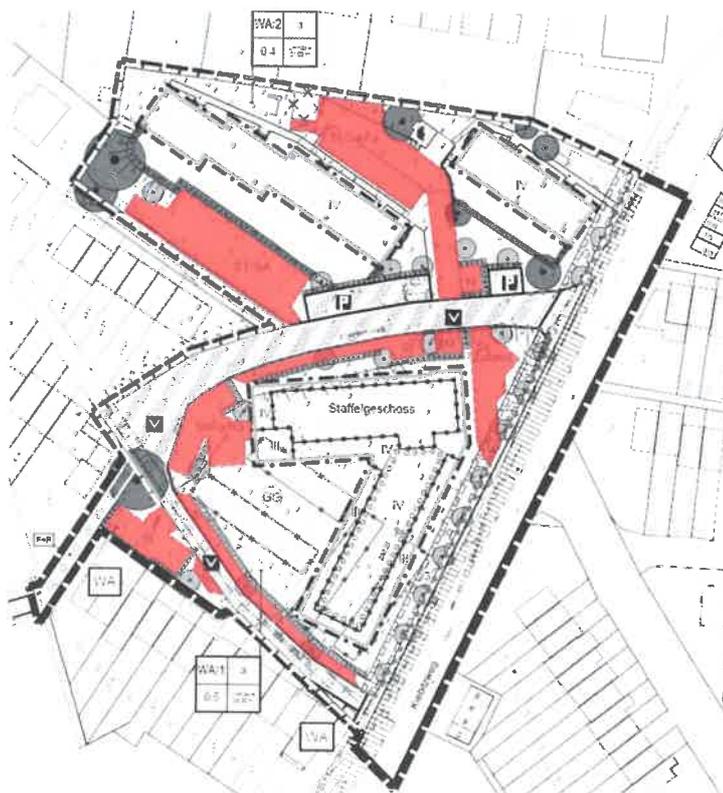
Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die einerseits aufgrund ihrer notwendigen Flächengrößen und andererseits aufgrund der damit verbundenen Kundenverkehre, weder in die planerische Konzeption noch in das städtebauliche Umfeld passen.

Gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches in § 12 muss zusätzlich in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt werden, dass unabhängig der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dies regelt die Festsetzung 1.2.

Außerhalb des Vorhabenbereichs, südlich des *Buchsbaumweges*, werden zusätzliche private Grundstücksflächen überplant. Im westlichen Teilabschnitt wird eine bestehende private Grünanlage als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da hier nur Flächen für Stellplätze im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes -WA- ausgewiesen werden (um gesamtheitlich die Stellplatzsituation im Quartier weiter zu entspannen), die hier bisher nicht zulässig waren, kann auf weitergehende Festlegungen z.B. zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet werden.

Durch die nach Norden verlegte Lage des *Buchsbaumweges* (im Einmündungsbereich am Kiebitzweg) können erstmalig größere Vorgartenzonen bei den beiden östlich gelegenen Reihenhäusern angeboten und umgesetzt werden. Da hier keine überbaubaren Flächen oder sonstige Festsetzungen getroffen wurden, genügt auch hier die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes -WA-.

#### 11.1.2 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Fahrradstellplätzen, Standflächen für Müllbehälter und Tiefgaragen



Flächen für Stellplätze,  
Garagen, Fahrradstell-  
plätze, Standflächen für  
Müllbehälter, Tiefgara-  
genrampe

Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde der Gesamtbereich des Bebauungsplanes in vertiefender und detaillierter Form überplant. Aufgrund der sich daraus ergebenden notwendigen Flächenbedarfe und Festlegungen für unterschiedlichste Nebennutzungen, wie Stellplätze, Garagen, Fahrradstellplätze und deren Einhausung, Standflächen für Müllbehälter und für den Bereich der Tiefgaragenrampe, wurden diese Flächen im Bebauungsplan entsprechend der Vorhabenplanung standörtlich festgesetzt. Dies sichert hier eine gesamtheitliche und geordnete Gestaltqualität, insbesondere in den Bereichen im Übergang zu den öffentlichen Straßenräumen.

Zusätzlich zu den vorhabenbezogenen notwendigen Nebenanlagen und Stellplätzen wurden eine höhere Anzahl von Stellplätzen auch am zukünftig verkehrlich nutzbaren Buchsbaumweg ausgewiesen, um hier für die südlich angrenzende Reihenhauszeile im *Buchsbaumweg* erstmalig Stellplätze für die Nutzer und Eigentümer anbieten zu können.

Insgesamt ist entsprechend ein merkbar hohes Maß an Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen aufgrund der bestehenden und zukünftigen Nutzungen erkennbar und für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung auch notwendig.

Um im Plangeltungsbereich grundsätzlich weitere Stellplätze zu ermöglichen, ist vorgesehen unter dem „Wohnpark“ eine Tiefgarage zu errichten. Um hier nicht notwendige Einschränkungen zu vermeiden, wurde festgelegt, dass im gesamten Plangeltungsbereich die Errichtung und Nutzung von Tiefgaragen zulässig ist, auch wenn diese in den anderen Bauflächen nicht geplant sind.

## 11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Parameter festgelegt und orientiert sich an den Vorgaben der Vorhabenplanung.

### GRZ - Grundflächenzahl

Entsprechend der beabsichtigten Überbauung der privaten Grundstücksflächen in den Baugebieten wird für den „Wohnpark“ (-WA/1-) eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Für den Bereich der Aufstockung der Bestandsgebäude (-WA/2-) wird eine GRZ von 0,3 festgelegt.

Für den -WA/1- - Bereich wird damit die in § 17 BauNVO genannte Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete von einer GRZ von 0,4 überschritten. Die Obergrenzen können jedoch gem. § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, soweit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die GRZ von 0,5 für den -WA/1- Bereich ist aufgrund der betrieblich und funktional erforderlichen Dimensionierung des Vorhabens not-

wendig. Ersichtliche Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht erkennbar. Insoweit wird hier darauf verwiesen, dass auch in Mischgebieten Wohnen allgemein zulässig ist, die Obergrenze der GRZ wird hier durch die BauNVO auf 0,6 festgelegt. Durch die Planung eines Gemeinschaftsgartens sowie einer Vielzahl von anzupflanzenden Bäumen werden auch nachteilige Auswirkungen auf Natur und Umwelt vermieden.

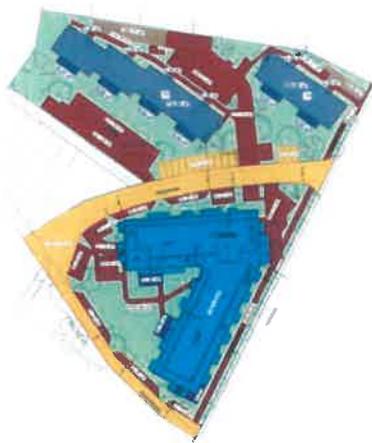
Im Übrigen berücksichtigt die Planung im besonderem Maße folgende Grundsätze der Bauleitplanung:

- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB)
- Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

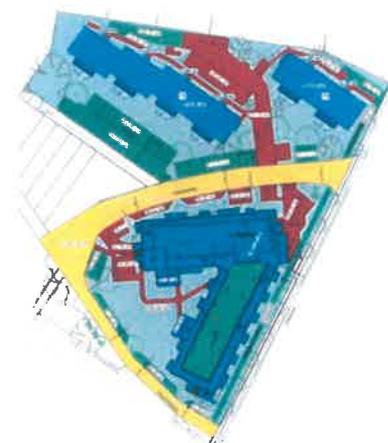
Dies bedingt letztendlich auch eine städtebaulich sinnvolle und vertretbare Nachverdichtung von „Brachflächen“ und untergenutzten Bereichen im bestehenden Stadtgefüge. Die „städtebauliche Ordnung“ (§ 1 Abs. 3 BauGB) bleibt auch bei der hier erforderlichen Dichte gewahrt.

### Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten GRZ - maximal zulässiger Versiegelungsgrad

Aufgrund der Vielzahl von notwendigen Flächen für Nebenanlagen, für Stellplätze sowie Garagen und ihrer Zufahrten, für Standflächen für Müllbehälter, für die zentrale Zufahrt des „Wohnparks“, Flächen oder Anlagen für Fahrradstellplätze (vgl. auch die Ausführungen unter Pkt. 11.1.3 dieser Begründung) sowie Flächen für die Tiefgaragenrampe kann hierfür die festgesetzte GRZ überschritten werden. Im -WA/1- Bereich („Wohnpark“) bis zu einer GRZ von 0,75, im -WA/2- Bereich bis zu einer GRZ von 0,6. Auch diese Dichtewerte orientieren sich hierbei an der Vorhabenplanung.



Versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen im Plangebiet für die Berechnung der GRZ II (blau, rot, braun); gelb = öffentliche Straßenverkehrsflächen



Dachbegrünungen bzw. Vermeidung von Vollversiegelungen auf Funktionsflächen (dunkelgrün)

Durch Dachbegrünungen (Teildachflächen des „Wohnparks“ und auf der neuen Garagenzeile) sowie durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien (Stellplätze und ihre Zufahrten, Feuerwehraufstellflächen, Gehweg am Kiebitzweg) kann der Versiegelungsgrad vor Ort jedoch deutlich gemindert werden.

### Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen werden die Zahlen der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Auch diese Ausweisung orientiert sich im Detail an der Vorhabenplanung. Die Abgrenzung der unterschiedlichen baulichen Höhenentwicklungen (unterschiedliche Anzahl der zulässigen Vollgeschosse) im -WA/1 Bereich erfolgt durch sogenannte „Knödelnlinien“ (Planzeichen 15.14 der Planzeichen-Verordnung). Als oberer baulicher Abschluss des „Gebäuderiegels“ südlich parallel zum Ebenholzweg wird hier ein „Staffelgeschoss“ (als Nicht - Vollgeschoss) ausgewiesen.

### Maximal zulässige Gebäudehöhen

Um die absolute bauliche Höhenentwicklung planungsrechtlich einzugrenzen werden zusätzlich maximale Gebäudehöhen  $-GH_{max}$  über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Im Bereich des „Wohnparks“ (-WA/1-) wird gemäß der Vorhabenplanung eine maximale Gebäudehöhe von 35,00 m über NHN ausgewiesen (entspricht ca. 17,00 m über bestehendem Gelände). Im Bereich der Aufstockung der Geschosswohnungsgebäude (-WA/2-) wird gemäß der Vorhabenplanung eine maximale Gebäudehöhe von 31,00 m über NHN ausgewiesen (entspricht ca. 13,00 m über bestehendem Gelände).

## 11.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Längenentwicklung der baulichen Anlage des „Wohnparks“ im Bereich -WA/1- (gemessen über beide „Winkel“ der Gebäudes) überschreitet 50,00 m. Daher kann hier nicht die „offene“ Bauweise festgesetzt werden.

Ausgewiesen wird daher eine „abweichende“ Bauweise: *Abweichend von der offenen Bauweise sind in den Allgemeinen Wohngebieten -WA/1- und -WA/2- auch Gebäudelängen von über 50,00 m zulässig. Die Abstandsregelungen gem. der Landesbauordnung (LBO) sind jedoch einzuhalten.* Dies gilt auch für den im Westen gelegenen Geschosswohnungsbau im WA/2- Bereich, da dieser bereits im Bestand eine Länge von 50,00 m überschreitet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen definiert und festgelegt. Die Lage der Baugrenzen orientiert sich auch hier im Detail an der Vorhabenplanung und lässt keine größeren baulichen Spielräume zu.

Um hier den Teil A Plan des Bebauungsplanes zeichnerisch nicht zu überfrachten und baulich untergeordnete Bauteile nicht über ein

notwendiges Maß zu reglementieren, wurden textliche Ausnahmen hierfür festgesetzt. Daher ist ein Vortreten von Vordächern, Balkonen, Terrassen und verglasten baulichen Erweiterungen bis zu 2,50 m über die festgesetzte Baugrenze zulässig. Vergleichbares gilt auch für notwendige Fluchttreppen - diese dürfen bis zu 3,50 m über die festgesetzte Baugrenze vortreten.

#### 11.4 Verkehrsflächen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Allgemeinheit / Stadt Schenefeld

Die bestehenden Verkehrsflächen des *Kiebitzweges* werden in ihrem Bestand übernommen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Verkehrsflächen des *Ebenholzweges* (mit geändertem Flächenzuschnitt der Wendeanlage) sowie der neu zu bauende *Buchsbaumweg* werden aufgrund ihrer ausschließlichen Quartiersorientierung als Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Die von der Südseite an die Nordseite des *Ebenholzweges* verlagerten 14 öffentlichen Parkplätze werden entsprechend ihrer Funktion als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ ausgewiesen.

Der im Plangeltungsbereich gelegene Teilabschnitt der überörtlich genutzten Fuß- und Radwegeverbindung (Schulweg zur *Gemeinschaftsschule Achter de Weiden* und zum *Gymnasium Schenefeld*), ausgehend von der Wendeanlage des *Ebenholzweges* bis zum südlich gelegenen Grünzug der Düpenau wird entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Um erstmalig den Straßenraum des *Kiebitzweges* gestalterisch besser und verkehrssicherer zu dimensionieren, wird hier ein neuer Fuß- und Radweg mit mittig gelegenem Pflanzstreifen an der Westseite des *Kiebitzweges* vorgesehen. Da hierfür die bestehende Breite der Straßenverkehrsfläche des *Kiebitzweges* nicht ausreicht, wird westlich parallel zur Fahrbahn auf privaten Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete -WA/1- und -WA/2- ein 3,75 m breiter Grundstücksstreifen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Stadt Schenefeld ausgewiesen.

Dieser neu konzipierte kombinierte Fuß- und Radweg mit mittigem Pflanzstreifen soll am *Kiebitzweg*, soweit die Grundbesitzverhältnisse dies zulassen, mittel- bis langfristig nach Norden und Süden weiter entwickelt werden.

Um die verkehrlichen Abläufe im *Kiebitzweg* abzusichern, werden entlang der Grundstücksgrenzen der Allgemeinen Wohngebiete -WA/1- und -WA/2-, die direkt an den *Kiebitzweg* angrenzen, (private) Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen. Hiervon ist die notwendige Feuerwehrezufahrt im nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohn-

gebiets -WA/2- nicht betroffen, eine Überfahrtsmöglichkeit bei Notfällen (jedoch nicht für private Zwecke) ist hier grundsätzlich zulässig und muss gewährleistet werden.

Für die notwendige Zufahrtsmöglichkeit zum zentralen Eingangsbereich des „Wohnparks“ (Allgemeines Wohngebiet -WA/1-) ist südlich des *Ebenholzwegs* ein entsprechender Bereich ausgewiesen - Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung „Zufahrt“. Die notwendige Ausfahrt direkt auf den *Kiebitzweg* ist ebenfalls mit dem Planzeichen „Ausfahrt“ ausgewiesen und hebt in diesem Bereich die Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ auf.

### 11.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet -WA/2- besteht zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität eine kleine Trafostation. Dies wurde bereits im Ursprungs - Bebauungsplan mit einer Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ berücksichtigt und wird auch in der hier vorliegenden 1. Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 in dieser Form festgesetzt.

### 11.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Begründung der Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind dem Kapitel Nr. 9 „Lärmschutz“ zu entnehmen.

### 11.7 Grünordnung - Erhaltungsgebote, Anpflanzungsgebote, Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt und Artenschutz

Die Begründung zu den grünordnerischen Festsetzungen - Erhaltungsgebote, Anpflanzungsgebote, Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt sowie Maßnahmen zum Artenschutz sind dem Kapitel 10 „Grünordnerischer Fachbeitrag“ zu entnehmen.

### 11.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Landesbauordnung - LBO)

Anhand der detaillierten Vorhabenplanung werden örtliche Bauvorschriften („Gestaltungsfestsetzungen“) auf Grundlage der Landesbauordnung (LBO) festgesetzt. Grundsätzliches Ziel dieser Festsetzungen ist die Gewährleistung einer homogenen und stadträumlich vertretbaren Erscheinungsweise der zukünftigen baulichen Vorhaben.

Insoweit wurden hier einheitliche Festlegungen zu Fassadenmaterialien (Klinker und heller Oberputz), zu Fensterrahmenfarben (weißer Farbton), zu Öffnungsformaten (überwiegend stehende Fensterformate) aufgrund der Angaben der Vorhabenplanung in die Satzung übernommen.

Da Vorbauten, Balkone, Vordächer und Fluchttreppen über den

eigentlichen Hauptbaukörper hinausragen und diesen in seiner räumlichen Wirkung nicht unerheblich beeinträchtigen können, sind diese untergeordneten Bauteile (bis auf Ausnahme von Stahlbetonplatten der Balkone) einheitlich in Stahl- und Glaselementen herzustellen.

Da das Vorhaben „Wohnpark“ privat betrieben wird, ist eine „Eigenreklame“ am Hauptgebäude sinnvoll und legitim. Um hier bestimmte Flächengrößen (Schriftzug in einer Flächengröße von max. 5,00 m x 3,50 m) und die Art der Werbung (keine blinkenden und farbwechselnden Werbeanlagen) zu bestimmen und gestalterisch einzuschränken, wurden entsprechende Regelungen getroffen.

## 12. Technische Erschließung

### 12.1 Schmutzwasser

Neubau „Wohnpark“

Das anfallende Schmutzwasser wird über eine Einleitstelle im Buchsbaumweg in die öffentliche Schmutz - Sielleitung (DN 300) eingeleitet.

Aufstockung der Bestandsgebäude

Das durch die Aufstockung zusätzliche Schmutzwasser wird über die Bestandsleitungen in das öffentliche Schmutzwassersiel eingeleitet. Eine Vergrößerung der bestehenden Schmutzwasserleitungen ist nicht erforderlich. Die Grund - Sielleitungen der Wohngebäude sind ausreichend dimensioniert.

### 12.2 Regenwasser

Neubau „Wohnpark“

Die anfallende Regenwasserspense auf den versiegelten und überbauten Flächen wird in die öffentlichen Regenwassersiele Ebenholweg und Kiebitzweg eingeleitet. Vorgesehen ist eine Regenrückhaltung auf dem Gelände, die Einleitung ins öffentliche Regenwassersiel wird durch eine entsprechende Regenwasserdrossel begrenzt. Zusätzlich wird durch Verdunstung und Wasseraufnahme auf den festgesetzten zu begründenden Dächern das anfallende Oberflächenwasser reduziert.

Neubau Garagen

Die anfallende Regenwasserspense wird in das öffentliche Regenwassersiel Ebenholweg eingeleitet. Die Garagendächer werden begrünt und so ausgelegt, dass hier bereits eine 50% Rückhaltung der Regenwasserspense erreicht wird. Der Fahrweg zu den Garagen wird entsprechend über Sielleitungen auf dem Grundstück geführt und direkt in das öffentliche Siel eingeleitet.

### Aufstockung der Bestandsgebäude

Die anfallende Regenwasserspense wird in das öffentliche Regenwassersiel Ebenholzweg eingeleitet. Die Grundfläche beider Gebäude verändert sich durch die Aufstockungen nicht, so dass es hier zu keiner Veränderung der einzuleitenden Regenwasserspense kommt. Im Bereich der Zuwegung zu den Gebäuden und gepflasterten Flächen sind Veränderungen geplant, hier wird künftig ein geringerer Anteil der Regenwasserspense in das öffentliche Regenwassersiel eingeleitet.

### Gesamtbeurteilung

Für den Neubau der Wohnanlage wurde mit dem Kreis Pinneberg vereinbart, dass die in das städtische Regelsiel eingeleitete Regenwassermenge mindestens um 10% gegenüber der Bestandseinführung reduziert wird. Diese Vorgabe wird insbesondere durch die Begrünung großer Teile der Neubaudachflächen (Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen) erreicht. Insgesamt unterschreitet das in das städtische Regelsiel zukünftig eingeleitete Regenwasser die mit dem Kreis (untere Wasserbehörde) abgestimmte Höchstmenge an Regenwasser sogar.

### Entwässerung der öffentlichen Flächen

Die anfallende Regenwasserspense erhöht sich durch die Baumaßnahme nur geringfügig. Es wird davon ausgegangen, dass keine zusätzlichen Rückhaltungen der Regenwasserspense erforderlich werden.

Die Berechnungen der Regenwasserspense erfolgten nach DIN 1986-100 (2016), Bereich Hamburg Schleswig-Holstein. Die Berechnungen der Schmutzwassermengen erfolgten nach EN12056 in Verbindung mit DIN 1986-100

## 12.3 Boden / Grundwasser

Aufgehend auf einem großflächigen Untergeschoss zur Keller- und Tiefgaragennutzung soll ein L-förmiges, drei- bis fünfgeschossiges Gebäude errichtet werden. Das Untergeschoss wird vollständig in den Baugrund eingebunden, die Gründungsebene liegt etwa 3 m unter Gelände.

Zur Erkundung des Untergrundaufbaus sind vom 09.10. bis 11.10.2019 im Lagebereich des geplanten Neubaus auftragsgemäß insgesamt elf Bohrsondierungen bis in Tiefen von maximal 18,0 m unter Terrain abgeteuft worden. Hiernach ist unter einer aufgefüllten Geländedeckschicht zunächst vollflächig mit gewachsenen, gemischtkörnigen Fein- bis Mittelsanden zu rechnen. In Tiefen zwischen 5,5 m und 10,3 m unter Terrain werden eingelagerte Schichtungen aus organischen Böden (Torf) erkundet. Tieferliegend folgen wiederum Sande und Geschiebeeböden.

Nach Beendigung der Baugrunduntersuchungen wurde in Tiefen zwischen 2,4 m und 2,7 m unter den Ansatzpunkten, entsprechend auf Absoluthöhen zwischen + 12,9 mNN und + 13,5 mNN Wasser eingemessen. Bei den eingemessenen Wasserständen handelt es sich um Grundwasser das hydraulisch in Verbindung zu der südwestlich verlaufenden *Düpenau* steht. Das Grundwasser wird jahreszeiten- und niederschlagsabhängig von Stau- und Sickerwässern überlagert, mit wechselnden Wasserspiegeln im Dezimeterbereich ist zu rechnen.

In Übereinstimmung zu den Messwerten ist gemäß den Grundwassergleichplänen des Kreises Pinneberg im Lagebereich des Baufeldes mit einem zwischen + 10 mNN und + 15 mNN liegenden Grundwasserspiegel bzw. einer dementsprechenden Druckhöhe des Grundwassers zu rechnen.

Zur längerfristigen Beobachtung des Grundwasserspiegels sowie zur Beprobung des anstehenden Wassers sind zwei Bohrsondierungen als Grundwassermessstellen ausgebaut worden. Im Nachgang der Bohrarbeiten wird in der Grundwassermessstelle ein bei + 13,5 mNN (15.10.2019) liegender Grundwasserstand eingemessen. Zur Herstellung einer trockenen Baugrube ist das anstehende Grundwasser temporär um etwa 1,0 m abzusenken.

Der Grundwasserspiegel wird sich nach Abschluss der Kellergeschossarbeiten und Wiederverfüllen der Baugrube wieder in der gleichen natürlichen Höhe wie jetzt. Das Grundwasser, was für die Zeit für den Bau des Kellergeschosses abgepumpt werden muss, wird über den bereits vorhandenen Regenwassersielanschluss des Grundstückes abgeleitet.

## 12.4 Brandschutz

Am 02.12.2019 mit dem Kreisbauamt Pinneberg, Abt. Brandschutz abgestimmt.

### Aufstockung der Bestandsgebäude

Für die Feuerwehrezufahrten liegt eine Baugenehmigung (AZ.110.623 vom 31.07.1995) vor. Die seinerzeit genehmigte Breite beträgt 3,5 m.

Für die beiden geplanten Aufstockungen sind die genehmigten Feuerwehrezufahrten auf 5,5 m zu verbreitern und gem. Lageplan jeweils für jedes Gebäude zu verlängern. Für das Haus Kiebitzweg 35/37 bis Mitte Gebäude; für das Haus Ebenholzweg 2, 4, 6, 8 bis zum letzten Treppenhaus. Aufstellflächen sind ausreichend vorhanden. Hierzu müssen jedoch zwei Garagen, die an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet wurden, abgerissen werden.

Für die Feuerwehraufstellfläche im Bereich der Garagen ist aufgrund der Überschreitung vom 1 m zum Gebäude ein Abweichungsantrag zu stellen.

## Neubau „Wohnpark“

Die Planung des Gebäudes beinhaltet ein mittleres Treppenhaus und jeweils an den Gebäudeenden zwei Fluchttreppen. Somit kann festgestellt werden, dass ausreichende Fluchttreppen vorhanden sind und das Gebäude nicht zur Rettung angeleitet werden muss.

Bezüglich der Feuerwehraufstellflächen wird es zwei weitere Aufstellflächen im Bereich des Ebenholzweges geben.

Im Weiteren werden Fluchtweglängen von 35 m im Gebäude eingehalten. Für den 2. Rettungsweg gibt es keine Längenbeschränkung. Die Fluchtweglängen sind eingehalten.

In der Tiefgarage sind die Fluchtweglängen von je 30 m ebenfalls eingehalten. Zwischen Tiefgarage und Kellerbereich ist eine Schleuse anzuordnen. Auf die Vermeidung der Verrauchung im Brandfall über die Fahrstuhlschächte ist im 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss zu achten. Im Erdgeschoss sowie im 3. und 4. Geschoss wird dies als unkritisch bewertet.

Insgesamt sind die Brandschutzbelange erfüllt und werden durch die Planung berücksichtigt.



Feuerwehrebewegungsflächen / Aufstellflächen (rot), ohne Maßstab

### 13. Flächenbilanz

WA/1	4.365 m <sup>2</sup>
WA/2	4.702 m <sup>2</sup>
WA, südlich Buchsbaumweg	319 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche - Kiebitzweg	1.902 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, verkehrsberuhigt	1.235 m <sup>2</sup>
Parkplätze	218 m <sup>2</sup>
Fuß- und Radweg	<u>122 m<sup>2</sup></u>
<b>Gesamt</b>	<b>12.863 m<sup>2</sup></b>

Schenefeld, den 20.05.2021

Christiane Kießling  
Die Bürgermeisterin

