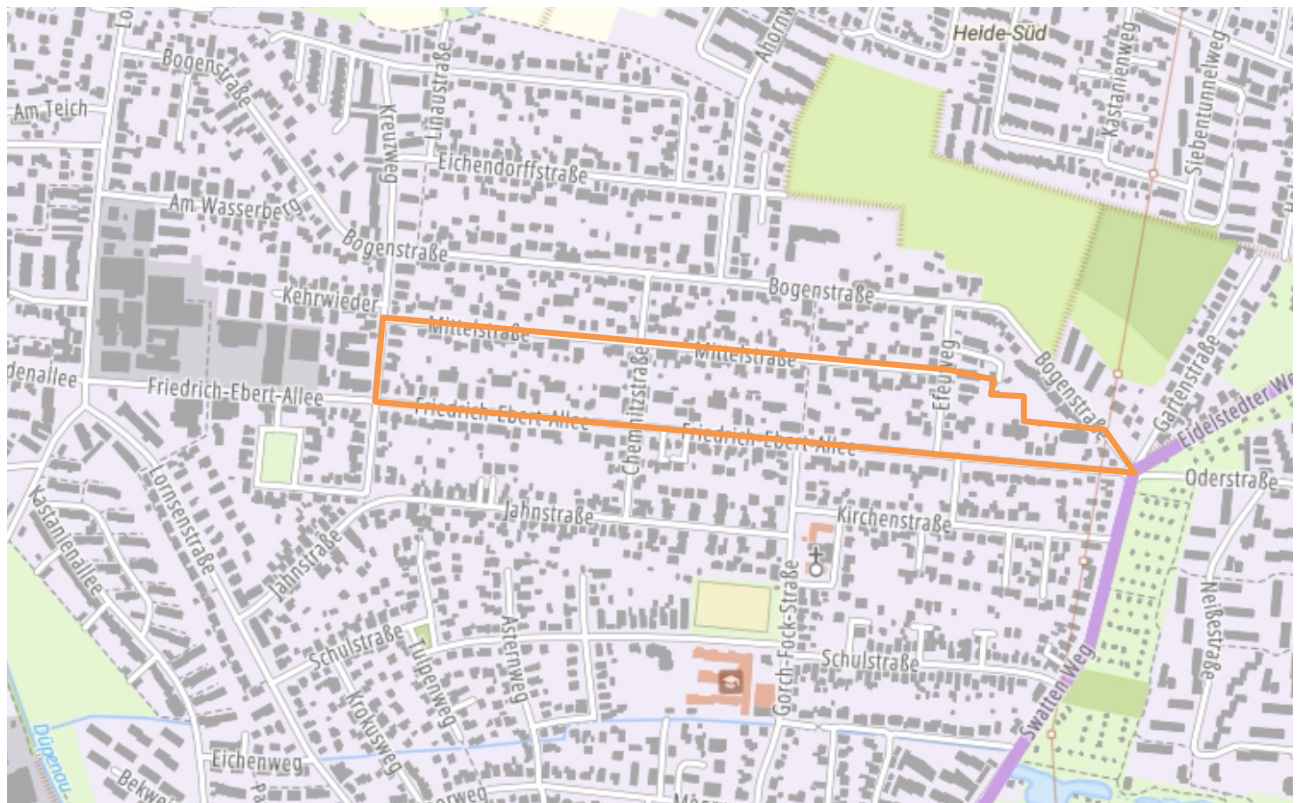




Stadt Schenefeld

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 87 „Friedrich-Ebert-Allee/Mittelstraße“

für das Gebiet

nördlich der Friedrich-Ebert-Allee, südlich der Mittelstraße und östlich des Kreuzwegs

Verfahrensstand: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und
frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Fassung: **VORENTWURF**, 20. Februar 2026



E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH

Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Tel.: 040 – 257 767 37-0
E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

Landschaftsplanung JACOB | FICHTNER

Landschaftsplanung JACOB | FICHTNER PartGmbB
Landschaftsarchitekten bdla

Ochsenzoller Straße 142a
22848 Norderstedt
Fon 040-521975-0
E-Mail: info@lp-jacob-fichtner.de

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen und Verfahrensablauf	5
1.1	Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf	5
1.2	Planerarbeitung und Gutachten	6
1.3	Geltungsbereich	7
2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	7
3	Planerische Rahmenbedingungen	8
3.1	Raumordnung und Landesplanung	8
3.1.1	Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021)	8
3.1.2	Regionalplan für den Planungsraum I (1998)	10
3.1.3	Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020)	10
3.1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (Arbeitsstand 2010)	11
3.1.5	Landschaftsplan der Stadt Schenefeld (2011)	12
3.1.6	Länderübergreifender (Bundes-)Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (2021)	12
3.2	Weitere rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	13
3.2.1	Geltende Bebauungspläne	13
3.2.2	Denkmalschutz	13
3.2.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	13
3.2.4	Artenschutz	13
3.2.5	Baumschutzsatzung	13
3.2.6	Altlastenverdächtige Flächen	13
3.2.7	Kampfmittelverdacht	14
4	Bestand	14
4.1	Lage, Bebauung und Nutzung	14
4.2	Umfeld des Plangebiets	15
4.3	Erschließung	15
4.4	Ver- und Entsorgung	16
4.5	Eigentumsverhältnisse	16
4.6	Naturräumliche Gegebenheiten	16
5	Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen	18
5.1	Vorhabenbeschreibung	18
5.2	Art der baulichen Nutzung	18
5.3	Maß der baulichen Nutzung	19
5.3.1	Grundflächenzahl	19
5.3.2	Anzahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe	20
5.3.3	Mindestgröße der Baugrundstücke	21
5.4	Bauweise	21
5.5	Überbaubare Grundstücksflächen	22

5.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	24
5.7	Bestandssichernde Festsetzungen	24
5.8	Erschließung / Verkehrsflächen	25
5.9	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	25
5.10	Oberflächenwasserversickerung	26
5.11	Örtliche Bauvorschriften	26
5.12	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	29
5.13	Artenschutzrechtliche Prüfung	29
5.14	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30
5.15	Grün, Natur und Landschaft	31
5.15.1	Baumschutz, Erhaltungsgebote	31
5.16	Anpflanzungsgebote	33
6	Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung	35
6.1	Vorbemerkungen	35
6.2	Sachstand umweltrelevanter Fachuntersuchungen und Gutachten	35
6.3	Angaben zum Untersuchungsraum	35
6.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen und Nullvariante)	35
6.5	Ermittlung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen	35
7	Hinweise	43
7.1	Schutz des Mutterbodens	43
7.2	Artenschutzrechtliche Ge- und Verbote	43
7.3	Baumschutz	43
7.4	Stellplätze	43
7.5	Kulturdenkmäler und Denkmalschutz	43
7.6	Kampfmittel	44
7.7	Einsicht in Regelwerke	44
8	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung	44
9	Änderung bestehender Bauleitpläne	44
10	Flächen- und Kostenangaben, Billigung	44
10.1	Flächenangaben	44
10.2	Kostenangaben	44
10.3	Billigung	45

1 Grundlagen und Verfahrensablauf

1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Dem Bauleitplanverfahren liegen zu Grunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 7)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189),
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO): In der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Juli 2024 (GVOBl. S. 1422), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2024 (GVOBl. S. 875, 928).

Die Ratsversammlung der Stadt Schenefeld hat in ihrer Sitzung am **26.09.2019** beschlossen, für das Gebiet nördlich der Friedrich-Ebert-Allee, südlich der Mittelstraße und östlich des Kreuzwegs einen bestandssichernden Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren nach § 2 und § 2a BauGB aufgestellt. Konkret wird der Geltungsbereich durch die Friedrich-Ebert-Allee im Süden, die Bogenstraße im Osten, die Mittelstraße im Norden, sowie den Kreuzweg im Westen begrenzt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat nach der Bekanntmachung vom **xx.xx.202x** stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom **xx.xx.202x** unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Schenefeld hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am **xx.xx.202x** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 87 „Friedrich-Ebert-Allee/Mittelstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **xx.xx.202x** bis zum **xx.xx.202x** während der Dienststunden nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am **xx.xx.202x** ortsüblich mit Abdruck im bekanntgemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 4a Absatz 6 BauGB Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über die Bebauungsplanänderung unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte

kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB am **xx.xx.202x** unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Ratsversammlung der Stadt Schenefeld hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am **xx.xx.202x** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Ratsversammlung der Stadt Schenefeld hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 87 „Friedrich-Ebert-Allee/Mittelstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), am **xx.xx.202x** als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der katastermäßige Bestand (Lage und maßstabsgerechte Darstellung aller im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen) aus dem **xx.xx.202x** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.

1.2 Planerarbeitung und Gutachten

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg als Dritte i. S. des § 4b BauGB beauftragt. Der Umweltbericht wurde vom Büro Landschaftsplanung Jacob I Fichtner PartGmbH, Ochsenzoller Straße 142a, 22848 Norderstedt erarbeitet.

Für die Erstellung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 87 „Friedrich-Ebert-Allee/Mittelstraße“ wurden folgende Dokumente herangezogen:

- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP Fortschreibung 2021)
- Regionalplan für den Planungsraum I (REP 1998)
- Länderübergreifender (Bundes-)Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (2021)
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020)
- Flächennutzungsplan der Stadt Schenefeld (1995)
- Landschaftsplan der Stadt Schenefeld (2011)

Weiterführend wurden folgende Gutachten erstellt bzw. Untersuchungen durchgeführt:

- Bewertung ortsbildprägender Bäume, Stadt Schenefeld (09/2023)
- Vermessung ortsbildprägender Bäume (Vermessungsbüro Felshart, Pinneberg, 12/25)
- *Lärmgutachten - liegt noch nicht vor*
- *Entwässerungskonzept - liegt noch nicht vor*
- *Artenschutzfachbeitrag – liegt noch nicht vor*

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient eine von der Stadt Schenefeld bereitgestellte ALKIS mit Stand vom September 2023.

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich im Stadtgebiet von Schenefeld (Schleswig-Holstein), westlich der Hamburger Stadtgrenze (Bezirk Altona). Der Geltungsbereich des bestandssichernden Bebauungsplans Nr. 87 „Friedrich-Ebert-Allee/Mittelstraße“ wird begrenzt durch die Friedrich-Ebert-Allee im Süden, die Bogenstraße im Osten, die Mittelstraße im Norden sowie den Kreuzweg im Westen.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von rund 9,78 ha auf.

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die städtebauliche Struktur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 „Friedrich-Ebert-Allee/Mittelstraße“ ist überwiegend durch kleinteilige, eingeschossige und zweigeschossige Gebäude geprägt, die überwiegend der Wohnnutzung dienlich sind. Im Stadtgefüge der Stadt Schenefeld übernimmt das Plangebiet folglich eine wichtige Funktion als Wohnstandort, die erhalten und planungsrechtlich gesichert werden soll.

Da sich das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet, richtet sich die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben im Plangebiet bisher nach § 34 BauGB, d. h. einem Einfügen nach Art und Maß der Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Folgerichtig können mangels eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans bauliche Vorhaben zugelassen werden, die nicht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind. In der Vergangenheit führten einzelne bauliche Eingriffe bereits zu einer städtebaulichen Entwicklung, die nicht dem ortsüblichen Charakter entspricht. Eine maßvolle und ortsbildverträgliche Nachverdichtung soll angesichts der zum Teil geringen Intensität der baulichen Grundstücksausnutzung zugelassen werden, sofern sie städtebaulich verträglich ist. Indem Nachverdichtungspotenziale ermöglicht werden, kommt die Stadt Schenefeld der Anforderung an eine qualitative Wohnraumversorgung nach. Zudem kann im Sinne der Nachhaltigkeit die Inanspruchnahme neuer Flächen verringert werden, indem bereits bestehende Siedlungsbereiche aktiviert und zukunftsgerichtet weiterentwickelt werden.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die nachhaltige Sicherung der städtebaulichen Struktur durch eine verbindliche Regelung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie weiterer gestalterischer und funktionaler Vorgaben.

Am 26.09.2019 wurde folglich ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Schenefeld Nr. 87 „Friedrich-Ebert-Allee/Mittelstraße“ gefasst und zeitgleich eine Veränderungssperre für das Plangebiet beschlossen, welche durch Beschluss vom 23.09.2021 verlängert wurde.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Neustrukturierung der Wohnbauflächen im Bestand nördlich der Friedrich-Ebert-Allee und südlich der Mittelstraße
- Vorbereitung einer geordneten Entwicklung der Hinterlandbebauung.



Abbildung 2: Luftbild - Lage des Plangebiets, Stadt Schenefeld, 2026

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021)

Grundlage für die Planungen der Stadt Schenefeld ist der Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein (LEP – Fortschreibung 2021). In ihm werden unter anderem die Ziele der Siedlungsentwicklung auf Basis des zentralörtlichen Systems und deren Einbindung in die Siedlungsachsen im räumlichen Zusammenhang mit der Metropolregion Hamburg sowie im Sinne einer geordneten und flächenschonenden Raumstruktur definiert.

Die Stadt Schenefeld ist aufgrund ihrer verkehrlichen Verflechtungen sowie siedlungsstrukturellen Merkmale dem Verdichtungsraum Hamburg zugeordnet. Obwohl sie südlich der Landesentwicklungsachse Hamburg – Pinneberg – Elmshorn liegt, befindet sie sich innerhalb des Achsenraums, jedoch außerhalb der primären Siedlungsachse. Diese fungiert insbesondere durch ihre Anbindung an übergeordnete Verkehrswege sowie den schienengebundenen Nahverkehr als Schwerpunkt der siedlungsstrukturellen Entwicklung im Hamburger Umland.

Ungeachtet dessen erfüllt die Stadt Schenefeld als Stadtrandkern II. Ordnung eine zentralörtliche Funktion und soll „im engen räumlichen Zusammenhang mit einem übergeordneten Zentralen Ort (hier Hamburg) Versorgungsaufgaben wahrnehmen. Ihre zentralörtlichen Einrichtungen sollen denen vergleichbarer Zentraler Orte entsprechen und in Abstimmung mit einem übergeordneten Zentralen Ort entwickelt werden. Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklungen sollen möglichst in Abstimmungen mit dem Zentralen Ort (Hamburg) erfolgen.“ (vgl. LEP – Fortschreibung 2021, 3.1.5_1 G)

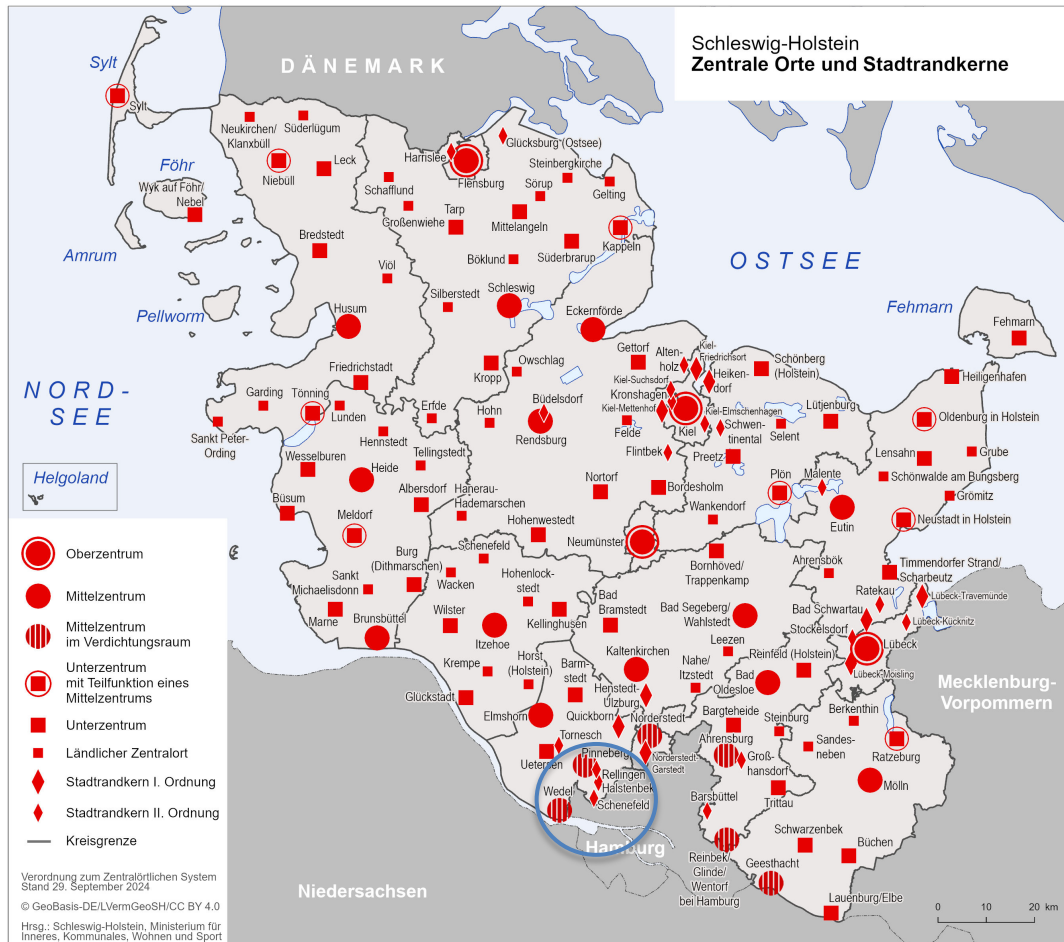


Abbildung 3: LEP - Zentrale Orte und Stadtrandkerne; Verordnung zum zentralörtlichen System, Stand: 29. Januar 2026

Die Stadt Schenefeld befindet sich hauptsächlich im Einzugsbereich des Oberzentrums Hamburg, jedoch untergeordnet auch in den Einzugsbereichen der beiden Mittelzentren Pinneberg und Wedel. Daraus ergeben sich neben dem Abstimmungsbedarf mit dem übergeordneten Zentralen Ort Hamburg auch Abstimmungsbedarfe mit den Zentralen Orten Wedel und Pinneberg. Insbesondere die verkehrliche Anbindung der Orte ist dabei zu stärken.

Weiterhin soll die Stadt Schenefeld „verkehrlich gut an das Zentrum angebunden [und] baulich so geordnet und gestaltet sein, dass ein Versorgungskern erkennbar ist.“ (vgl. LEP 2021, 3.1.5_2 G)

Aus dem Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein ergeben sich für das Plangebiet keine direkten Vorgaben.

3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

Aktuell werden die 5 Regionalpläne Schleswig-Holstein neu aufgestellt. Die Neu aufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III soll die Regionalpläne der Planungsräume I (1998), II (2004) und IV (2005) ersetzen. Der Entwurf des Planungsraums III umfasst die Kreise Dithmarschen, Steinburg, Pinneberg, Segeberg, Stormarn, Herzogtum Lauenburg und Ostholstein sowie die kreisfreie Stadt Lübeck. Schenefeld ist mit knapp 20.000 Einwohnern als süd-östlichste Stadt des Kreises Pinneberg angesiedelt.

Den ersten Entwürfen für die drei neuen Regionalpläne hat die Landesregierung am 30. Mai 2023 zugestimmt und vom 10. Juli bis 9. November 2023 dazu ein erstes Beteiligungsverfahren durchgeführt. Nach Auswertung der Stellungnahmen aus dem ersten Beteiligungsverfahren wurden die Pläne überarbeitet. Den zweiten Entwürfen hat die Landesregierung am 8. April 2025 zugestimmt. Vom 8. Mai bis 8. August 2025 fand ein weiteres Beteiligungsverfahren zu den zweiten Entwürfen statt.

Der aktuell gültige Regionalplan für den Planungsraum I (1998) sieht die Stadt Schenefeld als Stadtrandkern II. Ordnung, diese steht in einem engen baulichen Siedlungszusammenhang mit Hamburg. Im Vordergrund der weiteren städtebaulichen Entwicklung soll der Ausbau des Stadtmittelpunktes zu einem leistungsfähigen, das heißt den Bedürfnissen der Stadt und ihres Einzugsbereiches angepassten Dienstleistungs- und Versorgungszentrum mit verdichtetem Geschosswohnungsbau stehen.

Für das gesamte zum Verdichtungsraum Hamburg zählende Gebiet der Städte und Gemeinden Pinneberg, Rellingen, Halstenbek und Schenefeld ist sicherzustellen, dass ausreichende Grünzäsuren zur Gliederung der Siedlungskörper, zur Gewährleistung ökologischer Funktionen und zur Naherholung der Bevölkerung erhalten bleiben.

Aus dem Regionalplan für den Planungsraum I ergeben sich für das Plangebiet keine direkten Vorgaben.

3.1.3 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020)

Im Großteil des westlichen Stadtgebiets sowie entlang der Düpenau befinden sich Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG sowie Gebiete mit besonderer Erholungseignung.

Aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, Karte 2 und 3, Blatt 1, resultieren jedoch keine unmittelbaren Bindungen für das Plangebiet, da es sich außerhalb der Landschaftsschutzgebiete befindet und sich kein klimasensitiver Boden im Plangebiet befindet.

Im Großteil des Schenefelder Stadtgebiets – mit Ausnahme des Nordostens – ist im Landschaftsrahmenplan ein Trinkwasserschutzgebiet gem. § 54 WHG in Verbindung mit § 4 LWG dargestellt. Die Trinkwasserversorgung, die im Kreis Pinneberg vollständig aus dem Grundwasser erfolgt, soll nachhaltig gesichert werden. Durch Wasserschutzgebiete soll die Gefahr von Schadstoffen in das Grundwasser minimiert werden. Deshalb wurden große Flächen des Kreisgebietes als Wasserschutzgebiet (WSG) ausgewiesen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb dieses Wasserschutzgebiets.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 87 „Friedrich-Ebert-Allee/Mittelstraße“ sind die Regelungen dieser Wasserschutzverordnung nicht zu beachten.

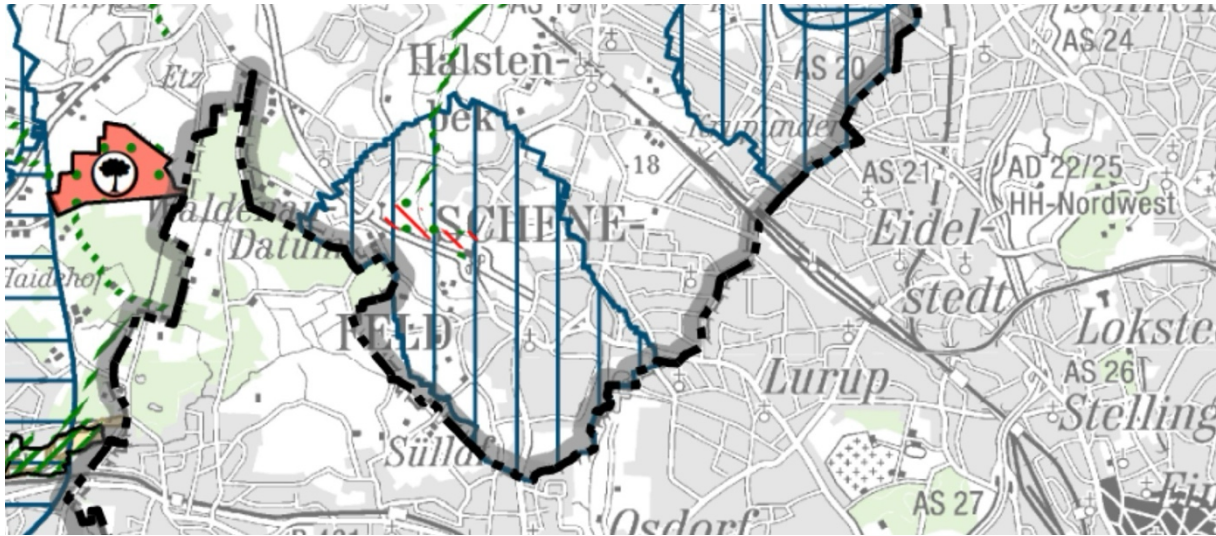


Abbildung 4: Landschaftsrahmenplan PR III Karte I, Ausschnitt von Schenefeld

3.1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (Arbeitsstand 2010)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schenefeld (rechtswirksam seit 1995) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie dessen nördliches und südliches Umfeld als Wohnbauflächen dar. Direkt westlich angrenzend schließen gemischte Bauflächen an.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 87 „Friedrich-Ebert-Allee/Mittelstraße“ entsprechen den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans.

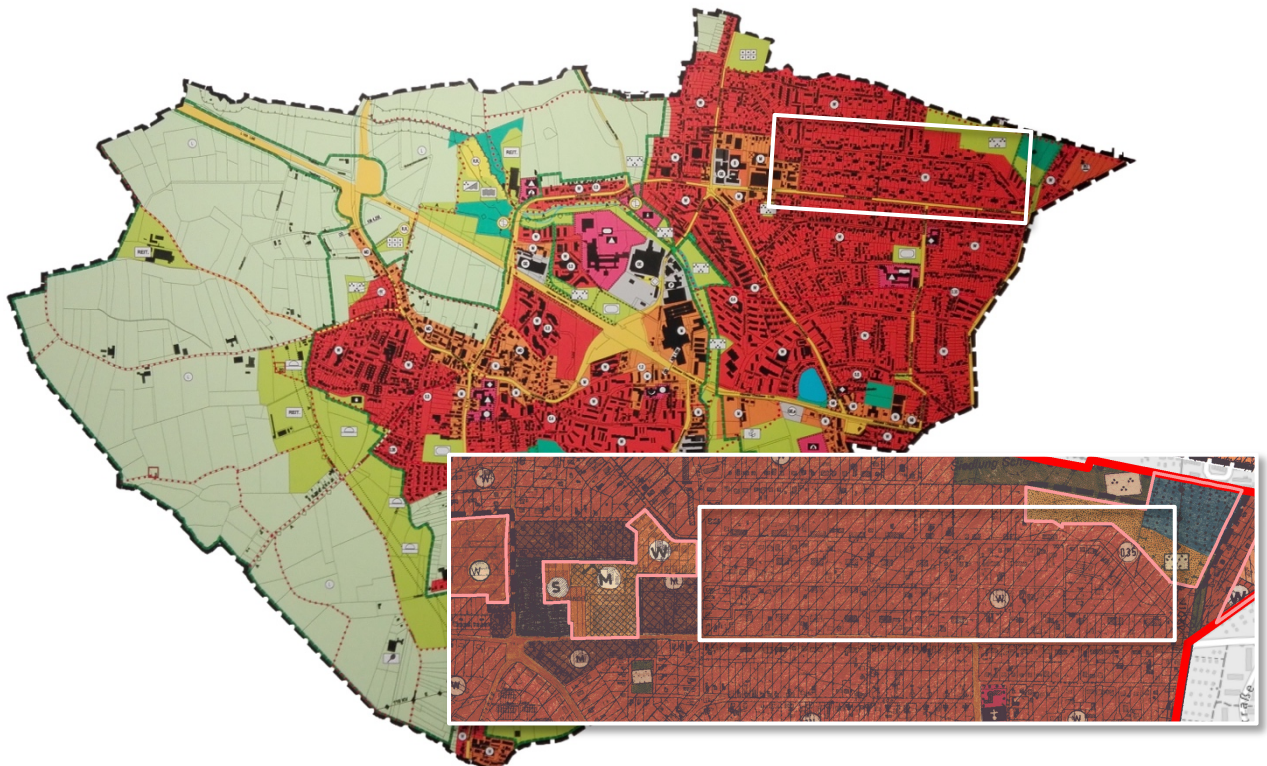


Abbildung 1: Flächennutzungsplan der Stadt Schenefeld (Arbeitsstand 2010) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets

3.1.5 Landschaftsplan der Stadt Schenefeld (2011)

Im Landschaftsplan (LP) der Stadt Schenefeld sind die aktuellen Nutzungstypen verzeichnet. Im Zielplan ist das Plangebiet entsprechend seiner Dichte (60% und 70%) mit einem Grünanteil (dementsprechend 30% und 40 %) dargestellt. Die Friedrich-Ebert-Allee ist als „grüner Straßenraum“ eingestuft.

Die Vorgaben zur Dichte und dem Grünanteil werden bei den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 87 „Friedrich-Ebert-Allee/Mittelstraße“ berücksichtigt.

3.1.6 Länderübergreifender (Bundes-)Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (2021)

Übergeordnet ist seit dem 1. September 2021 der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft, dessen Ziele zum Hochwasserrisikomanagement (I.1.1. Z ROP) und zum Klimawandel beziehungsweise zur Klimaanpassung (I.2.1. Z ROP) im Zuge der Planung zu berücksichtigen sind:

Hochwasserrisikomanagement

I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die **Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen**; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Klimawandel und -anpassung

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe zu einem Gewässer. Es befindet sich gemäß den Hochwasserkarten Schleswig-Holstein und der Hochwassergefahrenkarte FGE Elbe auch nicht in einem Überschwemmungsgebiet, das per Verordnung erlassen wurde und in dem sogenannte „HQ30-Ereignisse“ zu erwarten sind.

Zudem leisten die inhaltlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eine Minderung der baulichen Eingriffe in Bezug auf Starkregenereignisse, u.a. durch die Festsetzung von Gründächern, Erhalt des Baumbestandes, Anpflanzgebote etc. .

Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Die geplante Gebietsentwicklung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. steht diesen nicht entgegen.

3.2 Weitere rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Geltende Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Bauvorhaben sind folglich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Für den räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 87 „Friedrich-Ebert-Allee / Mittelstraße“ wurde gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht; diese ist inzwischen inklusive der Verlängerung ausgelaufen.

3.2.2 Denkmalschutz

Denkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG Schleswig-Holstein in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden.

3.2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Wasserschutzgebiete

Große Flächen des Gebiets Kreis Pinneberg sind als Wasserschutzgebiete (WSG) ausgewiesen. Sie entsprechen den Einzugsgebieten der Wasserwerksbrunnen; das dort versickernde Wasser mit seinen Inhaltsstoffen wird also irgendwann die Wasserwerksbrunnen erreichen. Durch die Wasserschutzgebiete soll die Gefahr von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser minimiert und somit die Trinkwasserversorgung, die im Kreis Pinneberg vollständig aus dem Grundwasser erfolgt, nachhaltig sichergestellt werden.

Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich gemäß HalstenWasSchGebV SH 2010 etwa 500 Meter vom Plangebiet entfernt. Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung Halstenbek (Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeindewerke Halstenbek vom 27. Januar 2010) sind demnach nicht zu beachten.

3.2.4 Artenschutz

- *Im weiteren Verfahren werden die Belange des Artenschutzes gemäß der Bestimmungen des § 44 BNatSchG auf der Grundlage von Potenzialabschätzungen abgeprüft und die Ergebnisse im nächsten Verfahrensschritt dargelegt. -*

3.2.5 Baumschutzsatzung

Im Plangebiet befindet sich ein erhaltenswerter Baumbestand. Unabhängig von den in der Baumbewertung festgestellten Wertigkeiten, befindet sich das Plangebiet im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Schenefeld zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung).

3.2.6 Altlastenverdächtige Flächen

- *Wird aktuell untersucht und im nächsten Verfahrensschritt dargelegt.-*

3.2.7 Kampfmittelverdacht

- *Eine Kampfmittelabfrage wird punktuell im Zusammenhang mit dem Entwässerungskonzept und den Altlastenerkundungen gestellt. -*

4 Bestand

4.1 Lage, Bebauung und Nutzung

Das ca. 9,78 ha große Plangebiet befindet sich etwa 1 km nord-östlich des Stadtkernbereichs von Schenefeld. Ursprünglich war es Teil der Betriebsflächen einer Munitionsfabrik aus dem Ersten Weltkrieg. Nach dem Zweiten Weltkrieg erfolgten in Teilbereichen Überplanungen sowie bauliche Veränderungen, unter anderem durch Aufstockungen und Umnutzungen bestehender Gebäude. Zudem wurden einzelne Grundstücke parzelliert und für Zwecke der Selbstversorgung (z. B. Garten- oder Kleinstnutzungen) genutzt.

Die ursprüngliche städtebauliche Struktur der baulichen Anlagen war U-förmig angelegt und bestand überwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern. Diese Struktur ist infolge der nachkriegszeitlichen Entwicklungen, insbesondere durch bauliche Ergänzungen, Grundstücksteilungen und die Errichtung von Reihenhäusern und Hausgruppen, heute nur noch eingeschränkt bzw. kaum noch ablesbar. Entlang der Mittelstraße befanden sich Munitionsbunker, die unmittelbar bis an die Straße herangebaut wurden und heute noch als ortsbildprägendes Element ablesbar sind.

Heute ist das Plangebiet nahezu ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt, ergänzt durch vereinzelte gewerbliche Nutzungen, darunter eine Physiotherapiepraxis, ein Heizungsbaubetrieb, ein Anwaltsbüro sowie nicht genehmigte Ferienwohnungen. Die bauliche Struktur umfasst vorwiegend Einzel- und Doppelhäuser, ergänzt durch vereinzelt vorkommende Reihenhäuser und Hausgruppen. Die Bebauung erfolgt überwiegend in offener Bauweise.

Die Hauptgebäude verfügen überwiegend über ein bis zwei Wohneinheiten, vereinzelt jedoch auch drei bis vier bzw. sechs bis acht Wohneinheiten. Die vorhandene Bebauung umfasst ein bis zwei Vollgeschosse, wobei sich die zweigeschossigen Gebäude überwiegend zur Friedrich-Ebert-Allee orientieren. Rechnerisch gelten Gebäude als zweigeschossig, sofern zwei Vollgeschosse gemäß den landesrechtlichen Vorgaben der Landesbauordnung Schleswig-Holstein vorliegen. Unabhängig hiervon tritt die Bebauung im Straßenraum nicht durchgängig als zweigeschossig in Erscheinung. Insbesondere durch Dachformen, zurückgesetzte Obergeschosse oder eine reduzierte Wandhöhe des zweiten Vollgeschosses ergibt sich vielfach eine wahrnehmbare Eingeschossigkeit mit ausgebautem Dachgeschoss.

Die Dachlandschaft des Plangebietes wird durch eine Vielzahl geneigter Dachformen geprägt, wobei Satteldächer das Erscheinungsbild dominieren, die durch Walm- und Krüppelwalmdächer ergänzt werden. Vereinzelt sind außerdem Zeltdächer anzutreffen. Hauptgebäude mit Flachdächern kommen im Plangebiet lediglich in Ausnahmefällen vor und fügen sich damit nur bedingt in das übergeordnete Gebietsbild ein. Die Gebäudehöhen variieren ab 5,50 m, in einzelnen Fällen überschreiten sie 10 m und erreichen maximal 11,64 m. Auch die Fassadengestaltung ist als heterogen zu beschreiben. Es kommen sowohl Putz- als auch Klinkerfassaden in den Farben Weiß, Gelb, Beige und Rot vor.

Insgesamt weist das Plangebiet eine gewachsene und heterogene Siedlungsstruktur auf, die sowohl durch die ursprüngliche Bebauung als auch durch spätere bauliche Entwicklungen geprägt ist; unterschiedliche Gebäudetypologien und Geschossigkeiten sowie die jeweilige Stellung der Hauptgebäude auf den Grundstücken und deren bauliche Gestaltung tragen hierzu bei.

Das Plangebiet weist ferner eine heterogene Freiraumgestaltung auf. Es ist von Vorgärten sowie rückwärtigen privaten Gärten geprägt. Neben offenen Zäunen sind Hecken sowie Kombinationen aus Zäunen vor Hecken als Einfriedungen vorhanden. Ein prägendes Element des Ortsbildes ist ein größerer Einzelbaumbestand, der zur Durchgrünung und Gliederung des Siedlungsraumes beiträgt. Innerhalb des Plangebietes unterscheiden sich die Straßenräume deutlich. Die Mittelstraße weist einen eher kleinteiligen und ruhigen Charakter auf. Die Bebauung ist hier überwiegend niedriger und dichter am Straßenraum angeordnet. Vorgartenbereiche fallen teilweise geringer aus, wodurch ein wohnstraßenartiger Raumeindruck entsteht.

Demgegenüber ist die Friedrich-Ebert-Allee verkehrlich höher frequentiert und weist einen breiteren Straßenquerschnitt auf. Die Gebäude sind von der Verkehrsfläche abgerückt und weisen einen Vorgartenbereich von mindestens 5,0 m auf. Es ergibt sich ein insgesamt großzügigeres und offeneres Straßenprofil.

4.2 Umfeld des Plangebiets

Die Bebauungsstruktur im Umfeld des Plangebiets ist aufgrund teilweise unterschiedlicher Baumassen, Gebäudekubaturen und Gebäudeausrichtungen partiell heterogen geprägt, entspricht im Großteil jedoch dem Erscheinungsbild des Plangebiets. So weisen die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Bereiche die gleichen Charakteristika auf und werden in erster Linie durch ein- bis zweigeschossige Ein- und Doppelhäuser mit Vorgärten sowie rückwärtigen privaten Gärten geprägt. Vereinzelt treten auch Reihenhäuser und Doppelhäuser auf. Westlich des Plangebiets bestimmen weitere Wohngebäude, aber vornehmlich gewerblich und gemischt genutzte Grundstücke das Bild. In der Dimensionierung orientiert sich das angrenzende, überwiegend gewerblich genutzte Quartier an den ein- und zweigeschossigen Bestandsbauten in der Umgebung, enthält vereinzelt jedoch moderate Hochpunkte, die mit einem bis maximal zwei Geschossen den Durchschnitt überragen.

4.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt primär über die Friedrich-Ebert-Allee, die als übergeordnete Haupteerschließungsstraße eine zentrale Verbindungsfunktion übernimmt. Die Anbindung an die Mittelstraße erfolgt über die Wohnstraßen Efeuweg, Chemnitzstraße und Kreuzweg.

Das Plangebiet weist eine fußläufige Anbindung an den regionalen ÖPNV auf. An den Kreuzungspunkten der Friedrich-Ebert-Allee mit der Gorch-Fock-Straße sowie dem Kreuzweg befinden sich Haltestellen der Buslinien 184 und 384. Diese Linien stellen eine direkte Verbindung sowohl zum Stadtzentrum Schenefelds, dem Schenefelder Platz als auch zum S-Bahnhof Hamburg-Elbgaustraße her und binden das Plangebiet so an das übergeordnete schienengebundene Nahverkehrsnetz des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) an.

Im Plangebiet stehen entlang der Friedrich-Ebert-Allee abschnittsweise öffentliche Parkmöglichkeiten auf der Fahrbahn zur Verfügung.

4.4 Ver- und Entsorgung

Anschlussleitungen für die Trinkwasser-, Gas- und Stromversorgung sowie für die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung sind im Bestand im Straßenraum vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen.

4.5 Eigentumsverhältnisse

Bis auf die Verkehrsflächen (im Eigentum der Stadt Schenefeld) befinden sich alle Flurstücke des Plangebietes in Privateigentum.

4.6 Naturräumliche Gegebenheiten

Das B-Plan-Gebiet Nr. 87 liegt inmitten des besiedelten Bereichs von Schenefeld, welcher naturräumlich dem sog. Hamburger Ring zugeordnet ist.

Topographie

Das Relief ist im Plangebiet landschaftstypisch schwach ausgeprägt und nutzungsbedingt weitgehend überformt.

Boden

Naturräumlich bedingt handelt es sich um weit verbreitete Bodenverhältnisse, seltene oder empfindliche Böden kommen nicht vor. Zudem bestehen infolge der bestehenden Bebauungen und Versiegelungen erhebliche Vorbelastungen des Bodens.

Wasser

Im Plangebiet bestehen keine Oberflächengewässer.

Nach allgemeinen Kenntnissen ist von großen Flurabständen (>2 m) des Grundwassers auszugehen. Auf den bebauten Flächen ist die Grundwasserneubildung eingeschränkt.

Besondere Anforderungen an den Grundwasserschutz bestehen nicht.

Klima / Luft

Das Plangebiet weist angesichts der Siedlungslage mit lockerer Bebauung mit Gartenanteilen weder besondere klimaökologische Ausgleichs- noch Belastungswirkungen auf.

Bestehende Belastungen der Luft leiten sich nur aus den Verkehren der umgebenden Straßen, schwerpunktmäßig von der Friedrich-Ebert-Allee ab.

Baumbestand und -schutz, Vegetation

Die Vegetation des Plangebiets wird von den gärtnerisch genutzten Flächen mit Baumbeständen, Hecken, Ziersträuchern, Staudenbeeten und Rasenflächen geprägt.

Bei den insgesamt 39 im Rahmen der Bestandserfassung aufgenommenen Einzelbäumen handelt es sich um heimische Arten mit Kronendurchmessern zwischen zumeist 8 und 16 m

und überwiegend guter bis mittlerer Qualität. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Schenefeld zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung).

Die im Siedlungsgebiet vorkommenden Habitatstrukturen haben eine Lebensraumbedeutung insbesondere für Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger und Insekten. Es sind wenig störungsempfindliche und überwiegend ungefährdete Arten zu erwarten.

Landschafts-/ Ortsbild

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird derzeit durch eine typische Wohngebietsbebauung mit Gartenanteilen geprägt. Der aufgenommene Baumbestand überragt größtenteils die Gebäude und ist auch bei rückwärtigem Standort als ortsbildprägender Baumbestand wahrnehmbar.

Erholungseignung

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen mit Erholungsfunktion für das Wohnumfeld, z.B. in Form von Spielplätzen, Grünzügen etc.

5 Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen

5.1 Vorhabenbeschreibung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen der Gebietscharakter sowie das Ortsbild im Plangebiet planungsrechtlich gesichert und zugleich ein angemessenes, mit dem Ortsbild verträgliches Maß an Nachverdichtung ermöglicht werden. Ziel ist die nachhaltige Sicherung und Ordnung einer städtebaulich gewachsene, ortsbildprägende Struktur durch verbindliche Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur Durchgrünung sowie zu weiteren gestalterischen und funktionalen Anforderungen. Negative Auswirkungen und Wertminderungen für die bestehende Bebauung sollen hierbei vermieden werden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient aktuell nahezu ausschließlich dem Wohnen. Lediglich vereinzelt sind eine Physiotherapiepraxis, ein Heizungsbaubetrieb, ein Anwaltsbüro sowie nicht genehmigte Ferienwohnungen, über das gesamte Plangebiet verteilt, vorhanden. Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorherrschenden Nutzungsstruktur werden daher innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 87 „Friedrich-Ebert-Allee/Mittelstraße“ allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dieser Gebietstyp entspricht der Bestandssituation und ist geeignet, die Wohnfunktion als Hauptnutzung zu schützen sowie nachteilige Veränderungen der Nutzungsstruktur zu verhindern. Zugleich bleibt ein angemessener Spielraum für ergänzende, das Wohnen nicht störende Nutzungen, sofern Bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage dafür bestehen.

Um in den allgemeinen Wohngebieten Fehlentwicklungen, die dem Gebietscharakter des Plangebiets widersprechen, zu vermeiden, bedarf es jedoch einer Regelung der zulässigen Nutzungsarten. Der Bebauungsplan trifft daher gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die folgenden Festsetzungen, wodurch die sonst in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

„In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und Nr. 5 BauNVO für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen (i.S. eines nicht störenden Gewerbebetriebes), Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.“ (Textliche Festsetzung Nr. 1.1)

Im Plangebiet werden in den allgemeinen Wohngebieten die sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen im Sinne nicht störender Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sie sich nicht in die vorhandene städtebauliche Bebauungs- bzw. Nutzungsstruktur einfügen oder integrieren lassen.

In den allgemeinen Wohngebieten werden **Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen** (gem. § 13a BauNVO) im Sinne von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben ausgeschlossen, um die typisierenden Nutzungen Allgemeiner Wohngebiete zu sichern:

Allgemeine Wohngebiete dienen primär dem Wohnen, was auch soziale Aspekte und Handlungen wie Nachbarschaftsbildung und -erhaltung einschließt. Durch die in der Regel sehr

kurzzeitige Nutzung einer Ferienwohnung (gem. § 13a BauNVO) im Sinne von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben für nur einige Wochen und die hohe Frequenz ortsfremder Nutzer wird der Aufbau solcher sozialer Verknüpfungen unterbunden. Des Weiteren ist der typische Tagesrhythmus eines Ferienhausgastes oftmals nicht mit dem der ansässigen Bevölkerung im Gleichklang, was eine Konfliktsituation begünstigen kann (längere Schlafenszeit, abends längere und möglicherweise lärmintensive Aufenthalte auf Terrassen oder Balkonen). Der Ausschluss von Ferienwohnungen dient weiterhin der Sicherstellung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung und der Unterbindung einer Preissteigerung durch dauerhafte Wohnraumverknappung im Zuge einer Konkurrenzsituation zu Ferienwohnungen. Zudem können mit der Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes erhebliche Störungen und Verkehre verbunden sein, die in der Regel mit der Größe des Betriebes zunehmen.

Tankstellen können zudem durch ihren häufigen 24-stündigen Betrieb erhebliche Störpotenziale für die vorhandene und geplante Wohnnutzung mit sich bringen. Der Ausschluss von Tankstellen ist vertretbar, da im Umfeld des Plangebiets, nur drei Autominuten nordwestlich eine Tankstelle sowie sechs Autominuten südlich drei Tankstellen vorhanden sind und eine diesbezügliche Versorgung als gewährleistet angesehen werden kann. Der Ausschluss von **Gartenbaubetrieben** erfolgt wesentlich der Vollständigkeit halber, da sich das Plangebiet aufgrund der begrenzten Fläche bei realistischer Betrachtung nicht für eine flächenintensive gartenbauliche Nutzung eignet. An diesem Standort sollen derart flächenintensive Betriebe daher nicht angesiedelt, sondern der Wohnnutzung Vorrang eingeräumt werden.

Perspektivisch wird durch die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung die Wohnnutzung gesichert, aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung geschaffen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die allgemeinen Wohngebiete (WA1-WA5) jeweils durch eine festgesetzte Grundflächenzahl, eine maximale Geschosszahl sowie durch eine maximale Gebäudehöhe definiert. Die Festsetzungen orientieren sich am Bestand und gewährleisten so, dass sich eine mögliche Neubebauung ortsbildverträglich in die umliegende Wohnbebauung einfügt.

Im weiteren Verfahren werden für Bestandsgrundstücke, die deutliche Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans aufweisen (z.B. bei der Anzahl der Wohneinheiten) und sich dadurch ein deutlicher Grundstückswertverlust ergeben würde, Ausnahmefestsetzungen geprüft.

5.3.1 Grundflächenzahl

Im Bestand liegt die durch Hauptanlagen einschließlich der ihnen zugeordneten Terrassen überbaute Grundfläche (GRZ 1) zwischen 10 % und 48 % der jeweiligen Grundstücksfläche und entspricht somit einer GRZ 1 von 0,1 bis 0,48. Insgesamt ergibt sich damit eine durchschnittliche Grundflächenzahl von 0,25. Der Bebauungsplan setzt für die allgemeinen Wohngebiete zukünftig eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest, was dem nach §17 Absatz 1 der BauNVO angegebenen Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete entspricht. Demnach

ergibt sich die Möglichkeit 40 % der Fläche durch bauliche Hauptanlagen in Anspruch nehmen zu können.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ 1 regelhaft um 50 % für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätzen mit ihren Zufahrten überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einem Wert von 0,8. Im Bestand liegt die Überschreitung durch die vorgenannten Anlagen, Stellplätze und Zufahrten derzeit durchschnittlich bei einer GRZ 2 von 0,49 und variiert zwischen 0,22 und 0,89. Mit der festgesetzten GRZ 1 von 0,4 ist im vorliegenden Bebauungsplan demnach eine Überschreitung bis zu einer GRZ 2 von regelhaft 0,6 zulässig.

Die Grundflächenzahl sichert einerseits die geplante Nutzung planungsrechtlich ab, ermöglicht auch zukünftig angemessene Spielräume für die Unterbringung von Nebenanlagen und Stellplätzen durch die GRZ 2 und gewährleistet andererseits, dass ein angemessener Grünanteil verbleibt. Dadurch soll auch zukünftig ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Flächen sichergestellt werden und den Schutz von Boden und Fläche fördern.

5.3.2 Anzahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe

Im nordwestlichen sowie im nordöstlichen Teil des Plangebiets entlang der Mittelstraße wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, in Anlehnung an die überwiegend eingeschossige Bestandsbebauung, die Zahl der Vollgeschosse auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Für die übrigen allgemeinen Wohngebiete (WA 2 - 5) im Süden und Südosten wird hingegen eine maximale Zahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen orientiert sich dabei am vorhandenen baulichen Bestand. Während die Bebauung entlang der Friedrich-Ebert-Allee deutlich höhere Gebäude und einen stärker städtisch geprägten Charakter aufweist, ist die Bebauung entlang der Mittelstraße im nordwestlichen Bereich überwiegend kleinstädtisch geprägt. Darüber hinaus wird zusätzlich ein Dachgeschoss, das nach § 2 Abs. 7 LBO nicht als Vollgeschoss gilt, zugelassen:

„Zulässig ist maximal ein Dachgeschoss, das nach § 2 Abs. 7 LBO nicht als Vollgeschoss gilt.“ (Textliche Festsetzung Nr. 2.2)

Diese Festsetzung dient einer maßvollen Ausnutzung der Grundstücke und eröffnet zugleich Gestaltungsspielräume bei der Grundrissplanung, ohne die festgesetzte Gebäudehöhe oder die städtebauliche Maßstäblichkeit wesentlich zu beeinflussen.

Um die vertikale Ausdehnung der baulichen Anlagen zusätzlich zu konkretisieren, wird neben der Geschossigkeit auch die Gebäudehöhe jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Diese beträgt 9,50 m in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2, 10,00 m im allgemeinen Wohngebiet WA 3, 10,25 m im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sowie 10,50 m für das allgemeine Wohngebiet WA 5.

Für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der angrenzenden Straße maßgeblich, die das Grundstück verkehrlich erschließt. Bezugspunkt ist dabei die Straßenhöhe in der Mitte der Grundstücksfront. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Zufahrt. Vor diesem Hintergrund wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist die Mitte der Fahrbahnoberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront. - Ein Bezugspunkt in der Bestandsstraße wird im Entwurfsstand ergänzt –“ (Textliche Festsetzung Nr. 2.1)

5.3.3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Darüber hinaus soll die zukünftige Bebauung des Plangebietes durch die Festsetzung einer Mindestgröße der Baugrundstücke reguliert werden. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung und des angestrebten zu sichernden Gebietscharakters. Ziel ist es, eine dem Standort angemessene, aufgelockerte Wohnbebauung mit ausreichenden privaten Freiflächen weiterhin zu gewährleisten und eine unerwünschte bauliche Verdichtung durch kleinteilige Grundstücksteilungen zu vermeiden.

„In den allgemeinen Wohngebieten (WA) müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 500 m² aufweisen.“ (Textliche Festsetzung Nr. 2.3)

Die Mindestgrundstücksgröße von 500 m² stellt dabei sicher, dass die zulässigen baulichen Nutzungen – insbesondere im Zusammenspiel mit der festgesetzten Bauweise, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie dem Maß der baulichen Nutzung – zu einem homogenen Siedlungsbild mit einer ausgewogenen Relation von Baukörpern und Freiräumen führen. Dadurch werden sowohl die Wohnqualität als auch die Durchgrünung des Gebietes langfristig gesichert. Darüber hinaus trägt die Festsetzung zur geordneten Erschließung des Gebietes bei und verhindert Nutzungskonflikte, die sich aus einer übermäßigen Verdichtung ergeben könnten. Die Regelung verfolgt ausschließlich städtebauliche Zielsetzungen und wirkt nicht bodenordnend; eine Bebauung der Grundstücke bleibt innerhalb der festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten weiterhin uneingeschränkt möglich. Die Festsetzung ist daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO städtebaulich gerechtfertigt.

Die Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße betrifft ausschließlich Baugrundstücke, die nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplans durch Grundstücksteilung neu gebildet werden. Bereits bebaute Grundstücke im Bestand, deren Grundstücksfläche unter 500 m² liegt, werden hiervon nicht erfasst. Für diese Bestandsgrundstücke bleibt die zulässige bauliche Ausnutzung im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bis zu 0,4 weiterhin möglich. Damit wird sichergestellt, dass bestehende bauliche Nutzungen und Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand nicht eingeschränkt werden, während zugleich eine unerwünschte Verdichtung durch kleinteilige Neuparzellierungen künftig vermieden wird.

Durch die vorgenannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprochen.

5.4 Bauweise

Das Plangebiet zeichnet sich aufgrund der typischen Ein(-/Mehr)familienhausbebauung im Bestand durch eine aufgelockerte Bebauungsstruktur aus. Die Gebäude stehen einzeln bzw. zum Teil auch als Doppelhaus mit seitlichem Grenzabstand zueinander und verfügen mitunter über große Freiflächen (private Gärten). Die aufgelockerte Bebauung wirkt sich entscheidend auf den Gebietscharakter aus und trägt durch großzügige Freiräume und eine ausgewogene

Durchgrünung der Grundstücke maßgeblich zu der vorhandenen Wohnqualität bei. Die Bebauung in dieser Struktur sorgt zudem für ausreichende Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse, welche sowohl für die baulichen Anlagen als auch für die privaten Freiflächen von entscheidender Bedeutung sind.

Für das gesamte Plangebiet wird in Bezug auf die Bauweise, entsprechend der Bestandssituation, die ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise; abweichend hiervon ist es zulässig, Doppelhaushälften einseitig an einer seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Hiermit ist sichergestellt, dass auch zukünftig jedes neu zu errichtende Gebäude einen seitlichen Grenzabstand einhält. Zur Sicherung maßstäblicher Baukörper wird eine Längenbeschränkung von maximal 15 m festgesetzt. Diese Vorgabe orientiert sich am Gebäudemaß von durchschnittlich 13,43 m und gewährleistet ein harmonisches Einfügen der Neubebauung in die bestehende Umgebung.

„Für die allgemeinen Wohngebiete wird als abweichende Bauweise festgesetzt:

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Es gilt die offene Bauweise, jedoch dürfen Doppelhaushälften auch einseitig an einer seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Länge der Gebäude darf 15 m (gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze) nicht überschreiten.“ (Textliche Festsetzung Nr. 3.1)

Über die Regelung der abweichenden Bauweise hinausgehend, trifft der Bebauungsplan Nr. 87 Regelungen zu den zulässigen Hausformen. Im Plangebiet werden Einzel- und Doppelhäuser als zulässige Bauformen festgesetzt, während Reihenhäuser/Hausgruppen nicht mehr ermöglicht werden. Einzel- und Doppelhäuser sind in ihrer Struktur und Nutzung typischerweise mit einer lockeren Bebauung verbunden, wodurch die bereits vorhandene Wohnqualitäten gewahrt und weitergeführt werden. Mit der Festsetzung der Hausformen wird einer zu hohen baulichen Verdichtung entgegengewirkt. Insbesondere wird die Entstehung von Hausgruppen begrenzt, um sowohl das visuelle Erscheinungsbild des Gebiets zu sichern als auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermeiden. In Kombination mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden großmaßstäbliche Baukörper verhindert, die das Siedlungsbild beeinträchtigen können. Die zulässigen Bauformen unterstützen stattdessen die Integration in die vorhandene Siedlungsstruktur im Plangebiet und seiner Umgebung und fördern die Identifikation der Bewohner:innen mit ihrem Wohnumfeld.

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Die allgemeinen Wohngebiete werden dabei fast vollflächig als überbaubare Fläche ausgewiesen. Die festgesetzten Baufelder orientieren sich damit an der Dimensionierung und heterogenen Gebäudestellung der bestehenden Bebauung (teilweise U-förmig, im Bereich Mittelstraße z.T. unmittelbar an der nördlichen Grundstücksgrenze, für Wohngebiete typische bis sehr großzügige Vorgartenzonen) und belassen zugleich Spielräume für eine flexible Umsetzung im Falle einer Neubebauung bzw. Nachverdichtung. Die Planung zielt trotz einzelner straßennaher Bestandsgebäude auf die Sicherung eines einheitlichen Straßenraums mit klar ausgebildeten Vorgärten ab.

Die festgesetzten Baugrenzen verlaufen grundsätzlich mit einem Abstand von 5 bzw. 3 m parallel entlang der öffentlichen Hauptstraßen zur Grundstücksgrenze, um die ortstypische Vorgartenzone beizubehalten und die erforderlichen Abstandsflächen zu gewährleisten.

Entlang der Mittelstraße sowie der Friedrich-Ebert-Allee ist ein Abstand der Baugrenzen zur Grundstücksgrenze von 5 m festgesetzt. Dies trägt der Funktion dieser Straßen als maßgebliche Erschließungsachsen Rechnung, über welche die Grundstücke unmittelbar angebunden werden und ermöglicht darüber hinaus die Anordnung nicht überdachter Stellplätze innerhalb des erweiterten Vorgartenbereichs. Entlang der Bogenstraße, des Kreuzweges, der Chemnitzstraße, des Efeuweges sowie des vorhandenen Fuß- und Radweges (festgesetzt als öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) ist hingegen ein Abstand der Baugrenzen zur Grundstücksgrenze von 3 m festgesetzt. Dies berücksichtigt die im Bestand überwiegend kleineren Grundstückszuschnitte sowie die dichtere straßenbegleitende Bebauung.

Über die regulären Abstände der Baugrenze von 5 m und 3 m zur Grundstücksgrenze hinaus werden ergänzend Aussparungen für Teile des vorhandenen Baumbestand vorgesehen, damit wichtige Ortsbildprägende Bäume erhalten bleiben. Die Baugrenzen halten, dort wo städtebaulich möglich, einen Abstand von 3,5 m zum Kronenbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume ein. Der Abstand von 3,5 m setzt sich aus dem 1,5 m breiten Wurzel- und Kronenschutzbereich gemäß DIN 18920 und einem angenommenen zusätzlichen Schutzbereich von 2,0 m zusammen. Verläuft die Baugrenze nur den üblichen 1,5 m von der Baumkrone entfernt, wäre ein Bauvorhaben praktisch nicht umsetzbar, ohne in den erforderlichen Schutzbereich einzugreifen. Für Aushubarbeiten, Fundamente, Gerüste sowie Arbeits- und Lagerflächen werden häufig mindestens 1,5 m bis 2,0 m benötigt. Ein so geringer Abstand würde daher unweigerlich zu Verstößen gegen Schutzvorhaben führen. Die gewählte Schutzzone von insgesamt 3,5 m gewährleistet einen wirksamen und langfristigen Erhalt der Bäume. Für einige wenige Grundstücke sind die auf dem Grundstück befindlichen Bäume nicht zum Erhalt festgesetzt, jedoch weiterhin über die Baumschutzsatzung geschützt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von eigenständigen Gebäuden untergeordneter Art wie Abstellräume, Geräteschuppen, Gartenlauben, Garagen, Fahrradgaragen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig. Zulässig bleiben hingegen Zuwegungen, Terrassen, Versorgungsanlagen sowie weitere Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO. Ziel ist, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als durchgrünte Freiflächen erhalten bleiben und einen zusammenhängenden Vorgarten- und Grünbereich ausbilden, der die gestalterische Qualität des Wohngebiets prägt. Offene Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sowie Einfriedungen werden zugelassen, da sie für die funktionale Erschließung der Grundstücke erforderlich sind und das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums nur geringfügig beeinträchtigen. Die Versiegelung ist grundsätzlich auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

„Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von eigenständigen Gebäuden untergeordneter Art (wie Abstellräume, Geräteschuppen, Gartenlauben, Garagen, Fahrradgaragen und überdachte Stellplätze (Carports)) unzulässig.“ (Textliche Festsetzung Nr. 3.2)

5.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Das Plangebiet weist im überwiegenden Fall Einzel- und Doppelhäuser und in vereinzelter Fällen auch Reihenhäuser/Hausgruppen auf. Die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude liegt zwischen einer und acht Wohneinheiten, wobei die überwiegenden Gebäude ein bis zwei Wohneinheiten aufweisen. Auch drei bis vier Wohneinheiten sind sowohl in der Mittelstraße als auch in der Friedrich-Ebert-Allee vermehrt vorzufinden. In Ausnahmefällen sind bis zu acht Wohneinheiten im Bestand vorhanden. Zur Sicherung der ortstypischen, aufgelockerten Bebauungsstruktur im Plangebiet sowie des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden daher in den allgemeinen Wohngebieten maximal drei Wohneinheiten je Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt. Gleichzeitig bleiben so angemessene Nachverdichtungsmöglichkeiten für die bestehenden Grundstücke erhalten.

Durch die Begrenzung der Wohneinheiten je Wohngebäude wird die Errichtung größerer Mehrfamilienhäuser ausgeschlossen, um die Ortsbildprägenden kleinteiligen Strukturen und die maßvolle bauliche Dichte zu bewahren. Darüber hinaus wird auf diese Weise einer übermäßigen Nachverdichtung und dem damit verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommen, vor allem auf der Friedrich-Ebert-Allee, entgegengewirkt.

„In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zulässig.“ (Textliche Festsetzung Nr. 4.1)

Im weiteren Verfahren werden für Bestandsgrundstücke, die deutliche Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans aufweisen (z.B. bei der Anzahl der Wohneinheiten) und sich dadurch ein deutlicher Grundstückswertverlust ergeben würde, Ausnahmefestsetzungen geprüft.

5.7 Bestandssichernde Festsetzungen

Für bestehende bauliche Anlagen, die vor Rechtskraft des Bebauungsplans genehmigt wurden oder aufgrund anderer rechtlicher Regelungen Bestandsschutz genießen, sollen angemessene Anpassungen weiterhin möglich bleiben. Der Bebauungsplan trifft daher folgende bestandssichernde Ausnahmefestsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, die der Sicherung und Weiterentwicklung des vorhandenen Gebäudebestandes im Plangebiet dienen:

„Änderungen sowie Nutzungsänderungen und Erneuerungen an vorhandenen und vor Rechtskraft des Bebauungsplans genehmigten oder rechtlich anderweitig Bestandsschutz genießenden Gebäuden sind ausnahmsweise zulässig, sofern die in dieser Satzung festgesetzten zulässigen Arten der baulichen Nutzungen eingehalten werden.“ (Textliche Festsetzung Nr. 5.1)

Vor diesem Hintergrund werden gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise bauliche Erweiterungen, Änderungen, Erneuerungen sowie Nutzungsänderungen an bestehenden baulichen Anlagen zugelassen, sofern die im jeweiligen Baugebiet festgesetzten zulässigen Art der baulichen Nutzung eingehalten werden.

Ergänzend dazu werden auch Änderungen und Nutzungsänderungen an Bestandsgebäuden gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zugelassen, deren

zulässigerweise errichtete Grundflächenzahl, Gebäudehöhe als auch die Anzahl der Vollgeschosse, die im Bebauungsplan zukünftig festgesetzten Werte überschreiten:

„Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen an vorhandenen und vor Rechtskraft des Bebauungsplans genehmigten oder rechtlich anderweitig Bestandschutz genießenden Gebäuden, deren zulässigerweise errichtete Grundflächenzahl, Gebäudehöhe bzw. Anzahl der Vollgeschosse die in dieser Satzung festgesetzte maximale Grundflächenzahl, Gebäudehöhe bzw. Anzahl der Vollgeschosse überschreitet, sind ausnahmsweise zulässig, sofern sich die Grundflächenzahl, Gebäudehöhe bzw. Anzahl der Vollgeschosse nicht weiter erhöht.“ (Textliche Festsetzung Nr. 5.2)

Diese bestandssichernden Festsetzungen dienen dem Schutz des rechtmäßig entstandenen Gebäudebestands und verhindert städtebaulich nicht begründete Rückbauverpflichtungen.

Ein Rückbau bestehender Gebäude allein zur Anpassung an eine reduzierte Grundflächenzahl ist aus städtebaulicher Sicht weder erforderlich noch verhältnismäßig. Die Zulässigkeit von Anpassungen am Bestand ermöglicht zudem eine zeitgemäße Nutzung und funktionale Weiterentwicklung, ohne zusätzliche Flächenversiegelung zu verursachen.

5.8 Erschließung / Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich vorhandenen Straßen (Chemnitzstraße und Efeuweg) werden im Bestand gesichert und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Nord-Süd-Wegeverbindung, die zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 1 / WA 3 und dem WA 4 verläuft, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ im Bestand gesichert und festgesetzt.

Zur Sicherung der Erschließung des rückwärtig gelegenen Grundstücks Friedrich-Ebert-Allee Nr. 123 (Flurstück 2127) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 3 m zeichnerisch festgesetzt und textlich dazu folgende Festsetzung ergänzend getroffen:

„Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) dient der Erschließung und Erreichbarkeit des Flurstücks Nr. 2127 durch die Anlieger. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind zulässig.“ (Textliche Festsetzung Nr. 9.1)

5.9 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO innerhalb der allgemeinen Wohngebiete grundsätzlich zulässig, wobei auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und keine überdachten Stellplätze errichtet werden dürfen, um die Sicherung eines geordneten und einheitlichen Orts- und Straßenbildes zu gewährleisten. (Siehe hierzu Kap. 5.5)

5.10 Oberflächenwasserversickerung

„Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig zu versickern. - Die Festsetzung wird im weiteren Verfahren ergänzt, sobald das Entwässerungsgutachten vorliegt. –, (Textliche Festsetzung Nr. 10.1)

Ziel der Stadt Schenefeld ist die vorrangige Versickerung des Oberflächenwassers und die Reduzierung des Abflussbeiwerts, also dem Anteil des Regenwassers, der dem Entwässerungssystem zugeführt wird. Ein Entwässerungsgutachten wird derzeit erstellt. Die Festsetzung wird im weiteren Verfahren ergänzt, sobald das Entwässerungsgutachten vorliegt.

5.11 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 5. Juli 2024 (GVOBl. 2024, 504), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13.12.2024 (GVOBl. S. 875, 928), können im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen aufgenommen werden.

Dachgestaltung

Ein harmonisches und ortsbildprägendes Erscheinungsbild ist ein wesentliches Ziel für die Gestaltung der Hauptgebäude innerhalb des Plangebiets. Traditionell und bewährte Dachformen, wie Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35 bis einschließlich 45 Grad, die im Plangebiet und seiner Umgebung vorherrschend sind, tragen maßgeblich zur Wahrung des typischen Ortscharakters bei und werden daher für das Plangebiet festgesetzt. Sie fördern eine gestalterische Einheitlichkeit, die für die städtebauliche Qualität und die Identität des Wohngebiets von zentraler Bedeutung ist.

Auch die Festlegung von Einschränkungen bei der Dacheindeckung dient der Sicherstellung eines einheitlichen Erscheinungsbildes. Nur Dacheindeckungen in den Farben Rot bis Rotbraun und Anthrazit in nicht glänzender Ausführung sind zulässig, um optische Störungen, die das Ortsbild beeinträchtigen zu verhindern. Davon ausgenommen sind jedoch Sonnenkollektoren sowie Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik), da deren Zulässigkeit einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz und zur Nutzung erneuerbarer Energien leistet und gegenüber gestalterischen Belangen vorrangig zu berücksichtigen ist.

Folgende Festsetzungen werden daher in den Bebauungsplan aufgenommen:

„In den allgemeinen Wohngebieten sind für Hauptgebäude nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35 bis einschließlich 45 Grad zulässig. Dachgauben sind von der Beschränkung ausgenommen. Dachgauben und Dachöffnungen sind auf eine Länge von maximal 30 von Hundert der jeweiligen Dachfläche begrenzt. Dachgauben und Dachöffnungen müssen einen Abstand zum jeweiligen Ortgang von mindestens 2 m bzw. 1m zur jeweiligen Traufe / zum First einhalten.“ (Textliche Festsetzung Nr. 11.1)

„In den allgemeinen Wohngebieten sind für Hauptgebäude nur rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig. Dacheindeckungen mit hochglänzenden oder glasierten Oberflächen sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren und Anlagen für Photovoltaik.“ (Textliche Festsetzung Nr. 11.3)

Zur Sicherung eines einheitlichen und ruhigen Orts- und Straßenbildes werden ferner für die Dachneigung der Garagen, Carports gemäß § 12 BauNVO und sonstigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von höchstens 15 Grad zugelassen. So wird eine Anpassung an die umliegenden Dächer der vorgenannten Anlagen gewährleistet und eine harmonische Dachlandschaft im Zusammenhang mit den Hauptgebäuden geschaffen, in welche sich die Nebenanlagen gestalterisch unterordnen und durch die maximale Neigung von 15 Grad auch eine Dachbegrünung ermöglicht. Die Kombination mit solartechnische Anlagen ist zulässig und fördert eine ressourcenschonende Nutzung der Dachflächen, ohne das städtebauliche Erscheinungsbild zu beeinträchtigen. Auch wird dadurch die Errichtung von Gründächern ermöglicht.

„In den allgemeinen Wohngebieten sind für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur Dächer als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung bis einschließlich 15 Grad zulässig. Die Kombination mit solartechnischen Anlagen ist zulässig.“ (Textliche Festsetzung Nr. 11.2)

Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden innerhalb des Plangebiets spielt ebenfalls eine zentrale Rolle für die Sicherstellung eines harmonischen und ortsbildprägenden Erscheinungsbildes. Im Plangebiet sollen Materialien wie Putz, Klinker, Backstein oder untergeordnet auf bis zu 30% der Fläche der Außenwand Holzmaterialien verwendet werden.

Auch die Farbgebung der Fassaden hat einen wesentlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild des Gebiets. Putzfassaden sollen daher ortstypisch ausschließlich in den Farben Weiß, Beige oder Grau gehalten werden, Volklinker in Rot, Rotbraun, Beige oder Gelb und Holzmaterialien, die untergeordnet zulässig sind, sollen entweder naturbelassen bleiben oder in den Farben Rot, Rotbraun, Grau oder Weiß gehalten werden. Dunkle Farbgebung wie zum Beispiel Anthrazit oder Schwarzbraun sind somit ausgeschlossen. Dadurch fügen sie sich harmonisch in die bereits vorhandene Bausubstanz ein und vermeiden störende Kontraste, die die visuelle Wirkung der Bebauung beeinträchtigen könnten.

„In den allgemeinen Wohngebieten sind Fassaden von Gebäuden nur in rotem oder rot-braunem, beige oder gelbem Verblendmauerwerk/Vollklinker oder als Putz in den Farben Weiß, Beige oder Grau auszuführen. Untergeordnet ist auf bis zu 30 v. H. der jeweiligen Fassadenfläche die Nutzung von Holzmaterialien, naturbelassenen oder in den Farben Rot, Rotbraun, Grau und Weiß, an den Außenwandflächen von Gebäuden zulässig.“ (Textliche Festsetzung Nr. 11.4)

Die getroffenen Regelungen bilden einen verträglichen Rahmen, der die zukünftigen Bauherren nicht unangemessen einschränkt, aber gleichzeitig eine an die umliegende Bebauung angepasste städtebauliche Entwicklung des Plangebiets ermöglicht. Die festgesetzten Materialien und Farben der Außenwände entsprechen der Farbgebung der Bestandsbebauung.

Doppelhäuser wirken städtebaulich und gestalterisch als ein Baukörper, auch wenn sie rechtlich aus zwei selbstständigen Gebäuden bestehen. Als Doppelhaus gelten zwei grenzständig aneinander errichtete Gebäude auf zwei unterschiedlichen Grundstücken. Zwei selbstständige Baukörper, die sich an der Grenze berühren, aber praktisch allseitig freistehend sind, bilden kein Doppelhaus. Abweichende Höhenentwicklungen, Dachformen oder Material- und Farbgestaltungen innerhalb eines Doppelhauses würden zu einem unruhigen und gestalterisch nachteiligen Erscheinungsbild führen und das Orts- und Straßenbild beeinträchtigen. Der Bebauungsplan regelt daher zusätzlich, dass für zwei aneinander gebaute Doppelhaushälften die bauliche Höhenentwicklung, die Dachneigung, Dacheindeckung und -farbe sowie das Fassadenmaterial und -farbe einheitlich auszuführen sind. Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen an vorhandenen und vor Rechtskraft des Bebauungsplans genehmigten oder rechtlich anderweitig Bestandsschutz genießenden Gebäuden sind hiervon ausgenommen, um Bestandsrechte zu wahren und unverhältnismäßige Eingriffe in bereits realisierte Baugestaltungen zu vermeiden:

„Bei zwei aneinander gebauten Doppelhaushälften, gilt auch für Doppelhäuser ohne reale Teilung, sind die bauliche Höhenentwicklung, die Dachneigung, Dacheindeckung und -farbe sowie das Fassadenmaterial und die Fassadenfarbe einheitlich auszuführen. Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen an vorhandenen und vor Rechtskraft des Bebauungsplans genehmigten oder rechtlich anderweitig Bestandsschutz genießenden Gebäuden sind hiervon ausgenommen.“ (Textliche Festsetzung Nr. 11.5)

Doppelhäuser ohne Realteilung bzw. gemeinsamen Grundstück sind ebenso wie Einfamilienhaus und auf einem Grundstück stehende Mehrfamilienhäuser als Einzelhäuser zu bewerten. Ein Einzelhaus ist ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Die obengenannte textliche Festsetzung Nr. 11.5 gilt explizit auch für diese, als Einzelhäuser zu wertenden, Doppelhäuser ohne Realteilung.

Einfriedungen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass als Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen in einer maximalen Höhe von 1,5 m über dem jeweiligen Straßenniveau, in die Stabgitter- oder Drahtzäune mit maximal gleicher Höhe grundstücksseitig integriert sein können, oder als Natursteinmauer in einer Höhe von maximal 0,80 m mit oder ohne Kleinbepflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 1,5 m zulässig sind. Sichtschutzzäune zu Verkehrsflächen sind unzulässig. Als Verkehrsflächen gelten sowohl öffentliche Straßenverkehrsfläche in Form von Straßen als auch öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in Form von Fuß- und Radwegen. Mit der Festsetzung sollen gestalterisch unerwünschte Einfriedungen, die das Ortsbild stören oder einengenden Charakter haben, vermieden werden. Zudem wird das planerische Ziel verfolgt, eine offene Siedlung zu sichern, welches den Austausch der Bewohnerinnen und Bewohner in Schenefeld unterstützt. Zwischen den privaten Grundstücken wird die Höhenentwicklung nicht eingeschränkt, um hier ggf. eine Abschirmung zu ermöglichen. Zum anderen soll im Plangebiet weiterhin der bestehende durchgrünte Charakter gesichert werden. Entsprechend wird im Bebauungsplan geregelt, dass

Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen entweder als Laubholzhecken ggf. mit integrierten offenen Zäunen zulässig sind. Zusätzlich soll die Möglichkeit geschaffen werden, Natursteinmauern bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m (mit oder ohne Bepflanzung) zu realisieren. Es kann somit gewährleistet werden, dass auch Zäune oder Mauern, sofern sie von den Eigentümerinnen und Eigentümern gewünscht sind, aufgrund ihrer geringen Höhe keine wesentliche Abschirmungswirkung entfalten und sich durch die naturnahen Materialien bzw. durch ihre Durchlässigkeit in das Plangebiet einfügen.

„Als Einfriedungen zur Abgrenzung der Privatgrundstücke zu den öffentlichen Flächen sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7.3 in einer maximalen Höhe von 1,5 m, in die Stabgitter- oder Drahtzäune mit maximal gleicher Höhe grundstücksseitig integriert sein können, oder als Natursteinmauer in einer Höhe von maximal 0,80 m mit oder ohne Kleinbepflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 1,5 m zulässig. Sichtschutzzäune zu Verkehrsflächen sind unzulässig.“ (Textliche Festsetzung Nr. 12.1)

Gestaltung von Mülltonnenabstellplätzen

Um den modernen Ansprüchen an eine sachgerechte Entsorgung von Abfällen gerecht zu werden, sind je Haushalt diverse Müllgefäße erforderlich, die v.a. bei Einfamilienhäusern in aller Regel ebenerdig in der Nähe der Eingangstür untergebracht werden. Die Festsetzung zur Abschirmung von Mülltonnenabstellplätzen auf privaten Grundstücksflächen dient der Sicherung eines geordneten und ansprechenden Orts- und Straßenbildes. Mülltonnenabstellplätze wirken bei offener Anordnung regelmäßig gestalterisch störend und können das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums beeinträchtigen. Die Begrenzung der Höhe der Sichtschutzelemente orientiert sich dabei an der maximal zulässigen Höhe für Einfriedungen. Der Bebauungsplan setzt folgendes fest:

„Mülltonnenabstellplätze auf privaten Grundstücksflächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche durch begrünte Sichtschutzelemente oder Sichtschutzelemente aus Holz in einer maximalen Höhe von 1,5 m abzuschirmen oder in Gebäudeteile (Garage, Carport, Wohngebäude etc.) einzubeziehen.“ (Textliche Festsetzung Nr. 12.2)

5.12 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Infolge der Nachverdichtung der Bebauung sind überwiegend Auswirkungen auf den Bodenhaushalt mit versiegelungsbedingten Folgen für den Wasserhaushalt und das Kleinklima zu erwarten.

Auf der Grundlage der Entwurfsfassung des Bebauungsplans ist zu ermitteln, auf welchen Grundstücken es zu relevanten zusätzlichen Bebauungen kommen wird. Dies bildet die Grundlage für eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.

- Die Ergebnisse werden im nächsten Verfahrensschritt ausgelegt. -

5.13 Artenschutzrechtliche Prüfung

In der artenschutzrechtlichen Prüfung werden anhand von Datenrecherchen und Potenzialabschätzungen die artenschutzrechtlich relevanten Pflanzen- und Tierarten ermittelt. Angesichts

der Siedlungslage und der vorherrschenden Habitatstrukturen ist eine Relevanz der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse absehbar. Anhand der Festsetzungen werden die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abgeprüft und erforderliche Maßnahmen benannt.

- Die Ergebnisse werden im nächsten Verfahrensschritt ausgelegt. -

5.14 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entsprechend der baurechtlichen Eingriffsregelung des § 1a BauGB in Verbindung mit den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege des BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu ersetzen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Zur Förderung einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung sollen Zufahrten, Wege und offene Stellplätze in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden.

Ferner wird für die privaten Grundstücksflächen geregelt, dass die nicht von zulässigen Haupt- und Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO überdeckten privaten Grundstücksflächen unversiegelt zu belassen und mit bodenbedeckender Vegetation (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen sind. Flächige Abdeckungen mit Folien, Vliesen, Mineralstoffen oder organischem Mulchmaterial soll ausgeschlossen werden, da derartige Gestaltungen die natürliche Bodenfunktion und Durchwurzelbarkeit beeinträchtigen, die Versickerungsfähigkeit herabsetzen und häufig zu einer ökologisch und gestalterisch nachteiligen Versteinerung privater Freiflächen führen. Die Festsetzung zielt damit ausdrücklich auf die Vermeidung sogenannter „Schottergärten“ ab.

Weiterhin sind Dächer von Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen mit einer Grundfläche ab 10 m² extensiv zu begrünen. Diese Regelungen tragen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung, zur Verbesserung der Regenrückhaltung sowie zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets bei. Durch die Dachbegrünung werden stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen geschaffen, die Ersatzlebensräume für beispielsweise Insekten und Vogelarten schafft. Bei Nebenanlagen ist in der Regel von einer geringeren Tragfähigkeit der Dachkonstruktionen auszugehen, sodass nur eine leichte, durchwurzelbare Begrünung vorgesehen werden kann. Daher wird eine extensive Begrünung festgesetzt. Die Begrünungspflicht wird zudem auf Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 15 Grad beschränkt, da Dachbegrünungen in diesem Neigungsbereich mit vertretbarem technischem Aufwand herstellbar und dauerhaft funktionsfähig sind. Auf stärker geneigten Dachflächen wäre eine Begrünung nur mit unverhältnismäßig hohem konstruktivem Aufwand zu realisieren.

„Auf den privaten Grundstücksflächen sind Zufahrten, Wege und Standplätze von nicht überdachten Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.“

Die nicht von zulässigen Haupt- und Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO überdeckten privaten Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen und mit bodenbedeckender

Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen. Flächige Abdeckungen von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit wasser- oder luftundurchlässigen sowie nichtdurchwurzelbaren Materialien (Folien, Vlies o.ä.), Mineralstoffen (Steine, Kies o.ä.) sowie organischem Mulchmaterial (Holzhackschnitzel u.ä.) sind unzulässig.

Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung bis einschließlich 15 Grad von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind ab einer Fläche von 10 m² mit einem durchwurzelbaren Substrat zu versehen und extensiv zu begrünen. Der ergänzende Einsatz von Anlagen zur Energiegewinnung (Photovoltaik, Solarkollektoren) bleibt davon unberührt.“ (Textliche Festsetzung Nr. 8.1 bis 8.3)

5.15 Grün, Natur und Landschaft

5.15.1 Baumschutz, Erhaltungsgebote

Entsprechend der Vorschriften des § 1a BauGB 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 Naturhaushalts und Landschaftsbildes zurückbleiben. Die im Plangebiet vorhandenen ortsbildprägenden Bäume werden durch eine Erhaltungsfestsetzung gesichert. Damit soll ihre langfristige Bewahrung gewährleistet werden, da sie einen wesentlichen Beitrag zu den ökologischen, klimatischen und gestalterischen Qualitäten des Gebietes leisten.

Bei der Baumbewertung wurden 39 Bäume kartiert. Insgesamt wurden 12 verschiedenen Baumarten bzw. -gattungen aufgenommen. Nach Bewertung der Bäume wurden sie in drei Kategorien nach ihrer Wertigkeit eingeteilt. Von den 39 Bäumen wurden 11 in die Kategorie 1 der wertvollsten Bäume zugeordnet.

Das betrifft:

- die Rosskastanie (Baumaufnahme Nr. 3) in der Mittelstraße 34,
- den Feld-Ahorn (Baumaufnahme Nr. 13) in der Friedrich-Ebert-Allee 107,
- zwei Stiel-Eichen (Bestandsaufnahmen Nr. 18 und 19) in der Friedrich-Ebert-Allee 146,
- die Linde (Bestandsaufnahme Nr. 20) in der Friedrich-Ebert-Allee 143,
- die Rotbuche (Bestandsaufnahme Nr. 21) in der Friedrich-Ebert-Allee 141,
- die Rotbuche (Bestandsaufnahme Nr. 25) in der Friedrich-Ebert-Allee 83,
- die Blut-Buche (Bestandsaufnahme Nr. 26) in der Friedrich-Ebert-Allee 79,
- die Blut-Buche (Bestandsaufnahme Nr. 26) in der Mittelstraße 26 im rückwärtigen Bereich,
- und zwei Berg-Ahorne (Bestandsaufnahmen Nr. 36 und 37) in der Chemnitzstraße 6b im rückwärtigen Bereich.

Weitere 20 Bäume werden der Kategorie 2 zugeordnet, die als weniger wertvoll eingestuft worden sind und 7 Bäume sind als „ggf. nicht erhaltenswert“ bezeichnet worden.

Alle aufgenommenen Bestandsbäume sind durch die Baumschutzsatzung geschützt, d.h. sie dürfen nicht ohne einen genehmigten Baumfällantrag beseitigt werden, unabhängig davon, ob sie im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt sind oder nicht.

Zur dauerhaften Sicherung des Baumbestands ist der nach DIN 18920 erforderliche Schutzabstand von 1,5 m zur Baumkrone einzuhalten. Um baubedingte Eingriffe in diesen Wurzel- und Kronenschutzbereich zuverlässig auszuschließen, wird die Baugrenze zusätzlich um 2,0 m zurückgesetzt (*siehe hierzu auch Kap. 5.5*). Damit ergibt sich ein erforderlicher Mindestabstand von insgesamt 3,5 m zwischen tatsächlichem Kronenrand und Baugrenze, in denen Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen), Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und sonstige Versiegelungen sowie jeglicher Bau- und Lagerbetrieb ausgeschlossen werden. Auch temporäre Abgrabungen, Feuerwehruzufahrten sowie Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume zu verlegen. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt und /oder fachgerechte Wurzelbehandlung gesichert wird und alle erforderlichen Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 und ZTV Baumpflege durchgeführt werden. Diese Regelung gewährleistet einen langfristigen, wirksamen Schutz der Ortsbildprägenden Bäume im Plangebiet.

„Innerhalb der Kronenbereiche zuzüglich eines 1,5 m breiten Schutzstreifens der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen), Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und sonstige Versiegelungen sowie jeglicher Bau- und Lagerbetrieb unzulässig. Wege, Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder, Leitungen etc. sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume zu verlegen. Abweichungen von den Schutzzonen sind ausnahmsweise zulässig, wenn auf der Grundlage einer Ausnahmegenehmigung der Baumschutzsatzung der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt und /oder fachgerechte Wurzelbehandlung gesichert wird und alle erforderlichen Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 und ZTV Baumpflege durchgeführt werden.“ (Textliche Festsetzung Nr. 6.1)

Um die ökologischen und gestalterischen Funktionen der Bäume dauerhaft zu erfüllen, sind für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen.

„Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen.“ (Textliche Festsetzung Nr. 6.2)

5.16 Anpflanzungsgebote

Die Festsetzung der Anpflanzungsgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB betreffen insbesondere ebenerdige, nicht überdachte Stellplatzanlagen und dienen der Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebiets sowie der Minderung negativer Auswirkungen versiegelter Flächen auf das Mikroklima. Bei Anlagen mit mehr als 2 Stellplätzen ist je angefangene 4 Stellplätze ein mittelkroniger Baum zu pflanzen. Konkret müsste dementsprechend ein Baum ab einer Stellplatzanzahl von drei Stellplätzen gepflanzt werden. Ab einer Anzahl von fünf Stellplätzen müssten zwei Bäume gepflanzt werden. Bei einem oder zwei Stellplätzen besteht keine Pflicht zur Pflanzung eines Baumes. Durch die Anpflanzungen sollen Pkw-Stellplätze gegliedert und beschattet werden. Diese Bäume tragen durch Beschattung, Verdunstung und Luftfilterung maßgeblich zur Verbesserung des lokalen Klimas und zur Reduktion von Hitzeinseln im Siedlungsbereich bei.

„Auf ebenerdigen, nicht überdachten Stellplatzanlagen mit mehr als 2 Stellplätzen ist je angefangene 4 Stellplätze ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.“ (Textliche Festsetzung Nr. 7.1)

Für textlich festgesetzte neu zu pflanzende Bäume ist mindestens 12 m³ an durchwurzelbarem Raum mit geeignetem Substrat mit einer Mindestbreite von 2,0 m und einer Mindestdiefe von 1,5 m herzustellen, damit der Wuchsstandort auch langfristig gesichert ist. Die Baumscheiben sind weitgehend zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Zur Vermeidung von Einschränkungen und Beeinträchtigungen sind die entstehenden Baumscheiben vor Überfahren durch Kfz zu schützen. Auch stehen sie nicht für die Anbringung von Leuchten, Verkehrsschildern sowie Leitungen zur Verfügung, da deren Fundamente den Wurzelraum weiter einschränken.

Zur Sicherstellung der langfristigen Entwicklungsfähigkeit der textlich festgesetzten Baumpflanzungen auf Stellplätzen werden Mindestanforderungen an die Dimensionierung und Ausstattung der Pflanzgruben getroffen. Dadurch erhalten Bäume ausreichend Platz zur Ausbildung eines stabilen Wurzelsystems und können dauerhaft vital wachsen. Die Begrünung der Pflanzflächen oder deren natürliche Sukzession unterstützt zusätzlich die ökologische Aufwertung und trägt zur Regenwasserversickerung bei. Ein Schutz gegen das Überfahren stellt sicher, dass die Bäume insbesondere in den ersten Standjahren nicht geschädigt werden. Standorte für Beleuchtung, Verkehrszeichen oder Leitungen sind innerhalb der Baumscheiben ausgeschlossen, um Konflikte mit dem Wurzelraum und der Entwicklung der Baumkrone zu vermeiden.

„Für textlich festgesetzte anzupflanzende Bäume (siehe 7.1) sowie Ersatzpflanzungen sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder, Leitungen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.“ (Textliche Festsetzung Nr. 7.2)

Für die festgesetzten Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen werden Mindestqualitäten vorgegeben, um eine hohe Entwicklungsfähigkeit und ein einheitliches Erscheinungsbild sicherzustellen.

Auch für festgesetzte Heckenpflanzungen sind Vorgaben zu Mindestpflanzgrößen und Pflanzdichten gemacht. Zudem sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen zulässig, da sie für die heimische Tierwelt geeignete Habitatstrukturen bieten.

„Für textlich festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden):

- a) *Einzelbäume auf Stellplätzen sowie Ersatzpflanzungen bei Abgang*
 - *standortgerechte, mittelkronige Laubbaumarten*
 - *Hochstämme, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang*

- b) *Hecken*
 - *Heckenpflanzen aus Laubgehölzen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm 3-4 Pflanzen pro lfm“*

(Textliche Festsetzung Nr. 7.3)

Die Anpflanzungsgebote leisten einen wesentlichen Beitrag zur ökologischen Funktionsfähigkeit, zur Aufenthaltsqualität sowie zum Erhalt der ortsprägenden Begrünung und unterstützen zugleich eine klimaangepasste städtebauliche Entwicklung.

6 Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung

6.1 Vorbemerkungen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (UB) nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren sollen anhand des Untersuchungsrahmens die für das Planverfahren relevanten und derzeit möglicherweise noch nicht bekannten Umweltinformationen zusammengetragen und notwendige Untersuchungserfordernisse benannt werden. Fachbehörden, deren Aufgabenbereiche berührt sind, die umweltrelevante Untersuchungen kennen oder beauftragt haben oder die Umweltinformationen einzubringen haben, werden gebeten, bestehende Informationen zur Verfügung zu stellen bzw. entsprechende Hinweise zu geben.

6.2 Sachstand umweltrelevanter Fachuntersuchungen und Gutachten

Für die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 87 liegen noch nicht alle Fachuntersuchungen zu den Schutzgütern vollständig vor. Zum jetzigen Zeitpunkt kann auf die allgemeinen Datengrundlagen, die städtebauliche Analyse, eine Übersichtskartierung der Biotoptypen sowie die Kartierung der eingemessenen ortsbildprägenden Bäume zurückgegriffen werden. Fachgutachten zum Lärm, zur Entwässerung und zum Artenschutz sowie zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind in Bearbeitung bzw. werden beauftragt.

6.3 Angaben zum Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum wird i.d.R. durch die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans definiert. Für einzelne Fragestellungen und Schutzgut-Aspekte wird der Untersuchungsraum ggf. erweitert, um diese in die Gesamtbeurteilung mit einbeziehen zu können. Eine Erweiterung auf das funktionsräumliche Umfeld betrifft absehbar insbesondere die Schutzgüter Mensch und Wasser.

6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen und Nullvariante)

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind im Umweltbericht auch in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen und Planungsvarianten zu untersuchen. Angesichts des städtebaulichen Ziels der Neuordnung und behutsamen Nachverdichtung eines bestehenden Quartiers erübrigen sich Standortalternativen.

6.5 Ermittlung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen schutzgutbezogen und der verbindlichen Planungsebene entsprechend in einer tabellarischen Übersicht dargestellt und im Hinblick auf ihre Erheblichkeit eingeschätzt. Die Einschätzung der Erheblichkeit stellt eine vorläufige Bewertung entsprechend dem Stand der Planung dar.

Sind die vorliegenden Unterlagen für die Durchführung einer Umweltprüfung nicht ausreichend, wird ein ggf. erforderlicher weiterer Untersuchungsbedarf dargestellt. Insbesondere in diesem Fall soll eine fachliche Einschätzung der beteiligten Fachbehörden Grundlagen für die Bewertung der Erheblichkeit liefern.

Derzeitige Bestandssituation	voraussichtliche Umweltauswirkungen	Gutachten, Planung (vorliegend oder in Bearbeitung/geplant)	weiterer Untersuchungsbedarf auf B-Plan-Ebene / Fragen
Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit			
Wohnfunktion Die Flächen des Plangebiets werden fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Lediglich vereinzelt bestehen ergänzende gewerbliche Nutzungen (z.B. Physiotherapie, Heizungsbau, Anwaltsbüro). Das Plangebiet ist überwiegend von weiteren Wohngebieten umgeben, nur im Westen grenzen jenseits des Kreuzwegs gewerbliche Nutzungen an. Erholungsfunktion Im Geltungsbereich befinden sich keine Flächen mit Erholungsfunktion für das Wohnumfeld, z.B. in Form von Spielplätzen, Grünzügen etc. Hervorzuheben ist lediglich die unabhängig vom motorisierten Verkehr verlaufende Fußwegverbindung zwischen Mittelstraße und Friedrich-Ebert-Allee. Vorbelastungen Vorbelastungen des Schutzguts Mensch resultieren nur aus dem Verkehrslärm der Friedrich-Ebert-Allee.	gering erheblich Aus den ermöglichten zusätzlichen Wohneinheiten und einer etwaigen B-Plan-induzierten Erhöhung der Verkehrsmengen im Verlauf der öffentlichen Straßen lassen sich keine relevanten zusätzlichen <u>Lärmbelastungen</u> für die Umgebung ableiten. Zusätzliche Wohngebäude werden (wie die Bestandsgebäude) dem Verkehrslärm der Friedrich-Ebert-Allee unterliegen. Durch die zulässigen Bebauungen und Nutzungen ist nicht mit erheblichen Auswirkungen bzgl. Strahlung oder Erschütterungen zu rechnen.	• Lärmgutachten (Verkehrslärm)	Ausreichende Informationen zur Abwägung liegen mit den genannten Daten bzw. Untersuchungen vor, keine weiteren Untersuchungen notwendig.
Schutzgut Fläche			
Die Flächen werden mit Ausnahme eines Grundstücks fast vollständig bereits zu Wohnzwecken genutzt. Es liegt kein qualifiziertes Planrecht vor.	nicht erheblich Es werden für die Nachverdichtung des Wohngebietes keine Flächen erstmalig	• Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich, Ermittlung eines etwaigen planexternen Ausgleichsbedarfs	Ausreichende Informationen zur Abwägung liegen vor,

Derzeitige Bestandssituation	voraussichtliche Umweltauswirkungen	Gutachten, Planung (vorliegend oder in Bearbeitung/geplant)	weiterer Untersuchungsbedarf auf B-Plan-Ebene / Fragen
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Plangebietes als Wohnbauflächen dargestellt.	in Anspruch genommen, so dass kein Flächenverbrauch eintritt. Infolge der behutsamen städtebaulichen Nachverdichtung und damit einhergehenden geringen zusätzlichen Versiegelungen zeichnet sich kein relevanter Ausgleichsbedarf und damit kein nennenswerter Flächenverbrauch ab.		keine weiteren Untersuchungen notwendig
Schutzgut Boden			
Relief Das Relief ist im Plangebiet landschaftstypisch schwach reliefiert und nutzungsbedingt weitgehend überformt. Bodenaufbau und Versiegelung Aufgrund der naturräumlichen Situation und der Lage im Siedlungszusammenhang handelt es sich bei den Flächen des Geltungsbereichs nicht um seltene oder empfindliche, sondern weit verbreitete Bodenverhältnisse. Zudem bestehen infolge der vorhandenen Bebauung durch Wohngebäude, Nebengebäude, Zufahrten und Stellplätze erhebliche Vorbelastungen des Schutzgutes Boden.	gering erheblich Infolge von Nachverdichtungen kommt es überwiegend nur zu geringen Bodeneingriffen durch Neu- oder Mehrversiegelungen. Betroffen sind gärtnerisch genutzte Bodenflächen. Lediglich auf einem Grundstück mit viel Grünbestand treten erstmalige Bodenversiegelungen ein.	• Vermessungsplan • punktuelle Abfrage nach Kampfmitteln im Zusammenhang mit dem Entwässerungskonzept und den Altlastenuntersuchungen • Altlastenuntersuchung auf drei Grundstücken • Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	Ausreichende Informationen zur Abwägung liegen mit den genannten Untersuchungen vor, keine weiteren Untersuchungen notwendig.

Derzeitige Bestandssituation	voraussichtliche Umweltauswirkungen	Gutachten, Planung (vorliegend oder in Bearbeitung/geplant)	weiterer Untersuchungsbedarf auf B-Plan-Ebene / Fragen
Altlasten Altlastenrelevante Vornutzungen sind auf drei Grundstücken bekannt und Gegenstand von Untersuchungen. Das Plangebiet war Teil der Betriebsflächen einer Munitionsfabrik aus dem Ersten Weltkrieg. Kampfmittel Kampfmittelverdachtsflächen bestehen im Plangebiet nicht. Es ist aber nicht auszuschließen, dass Kampfmittel vorhanden sind.			
Schutzgut Wasser			
Gewässer Im Plangebiet bestehen keine Oberflächengewässer. Grundwasser Es ist davon auszugehen, dass die Grundwasserneubildung auf den bebauten Flächen eingeschränkt ist. Nach allgemeinen Kenntnissen ist von großen Flurabständen (> 2 m) auszugehen. Genaue Untersuchungen liegen nicht vor. Angesichts von unterlagernden bindigen, geringer durchlässigen Bodenschichten sind niederschlagsbedingte Stau- und Sickerwasserhorizonte anzunehmen. Grundwassermessstellen sind im Plangebiet nicht bekannt.	nicht erheblich Infolge der durch die Planung ermöglichten zusätzlichen Bebauungen und Versiegelungen kommt es – in Verbindung mit stärkeren Regenereignissen – zu etwas größeren Abflussspenden, deren Retention im Plangebiet, Teilversickerung und verzögerte Abgabe an die Kanalisation/Vorflut anzustreben sind. Erhebliche qualitative Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes können von den geplanten Wohnnutzungen nicht ausgehen.	• Entwässerungskonzept und ggfs. A-RW 1-Nachweis ■	Ausreichende Informationen zur Abwägung liegen mit den genannten Untersuchungen vor, keine weiteren Untersuchungen notwendig.

Derzeitige Bestandssituation	voraussichtliche Umweltauswirkungen	Gutachten, Planung (vorliegend oder in Bearbeitung/geplant)	weiterer Untersuchungsbedarf auf B-Plan-Ebene / Fragen
Versickerung Angesichts der unterlagernden bindigen Böden ist die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet mäßig. Lediglich im westlichen Teil bestehen sandigere Schichten. Es ist davon auszugehen, dass die Grundwasserneubildung auf den bebauten Flächen eingeschränkt ist. Schutzgebiete Das Plangebiet liegt außerhalb des fast die gesamte Gemarkung Schenefelds umfassenden Wasserschutzgebietes „Halstenbek“ (Zone III). Infolgedessen bestehen keine besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz.	Anschnitte des Grundwasserspiegels sind nicht zu erwarten.		
Schutzgut Klima			
Angesichts der Lage im besiedelten Raum in Verbindung mit dem wohngebietstypischen Anteil an gärtnerisch genutzten Flächen ist aktuell weder von besonderen klimaökologischen Belastungs- noch Ausgleichsfunktionen des Plangebiets auszugehen. Kleinklimatisch positive Wirkungen ergeben sich nur durch den Altbaumbestand zumeist an den Grundstücksgrenzen.	gering erheblich Die mit der Nachverdichtung eintretenden zusätzlichen Versiegelungen werden sich unter Berücksichtigung des Baumerhalts nicht in relevantem Maß auf das Kleinklima auswirken bzw. können durch Maßnahmen wie Dachbegrünungen, Baumpflanzungen etc. gemindert werden. Erhebliche Auswirkungen auf übergeordnete klimatische Funktionen sind nicht zu erwarten.	• Abarbeitung im Rahmen des Bebauungsplans	Ausreichende Informationen zur Abwägung liegen vor, keine weiteren Untersuchungen notwendig.

Derzeitige Bestandssituation	voraussichtliche Umweltauswirkungen	Gutachten, Planung (vorliegend oder in Bearbeitung/geplant)	weiterer Untersuchungsbedarf auf B-Plan-Ebene / Fragen
Schutzgut Luft			
Bestehende Belastungen der Luft leiten sich nur aus den Verkehren der umgebenden Straßen, schwerpunktmäßig von der Friedrich-Ebert-Allee ab.	nicht erheblich Es sind keine nutzungs- und verkehrsbedingten Erhöhungen der Luftschadstoffe zu erwarten.	• vorliegende Daten zu Verkehrsmengen	Ausreichende Informationen zur Abwägung liegen mit den genannten Daten vor, keine weiteren Untersuchungen notwendig.
Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt			
Biotoptypen, Bäume Im Plangebiet sind der Anteil und die Vielfalt an Biotoptypen wohngebietstypisch mäßig. Relevante Lebensraumstrukturen stellen die Gärten mit Baumbeständen, Hecken, Ziersträuchern, Staudenbeeten und Rasenflächen dar. Je nach Gebäudestellungen auf den Grundstücken bilden die Gärten im rückwärtigen Bereich zusammenhängende Areale. Bei den 39 insgesamt aufgenommenen Bestandsbäumen handelt es sich um heimische Arten der Gattungen Eiche, Ahorn, Linde, Buche, Esche, Kastanie und Walnuss mit Kronendurchmessern zwischen zumeist 8 und 16 m und überwiegend guter bis mittlerer Vitalität. Schutzstatus	gering erheblich Mit der Nachverdichtung sind gärtnerisch genutzte Flächen betroffen. Auf einigen Grundstücken können Beeinträchtigungen der Bäume in den Kronen- und Wurzelbereichen einhergehen, sofern keine ausreichenden Abstände zwischen den überbaubaren Flächen und den Bäumen eingehalten werden. Aus artenschutzrechtlicher Sicht zeichnen sich keine unüberwindbaren Konflikte ab.	• genaue Einmessung des Baumbestands • differenzierte Baumerfassung und -bewertung • artenschutzrechtliche Prüfung auf der Grundlage von Potenzialabschätzungen für die relevanten Artengruppen • Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich • ggfs. Nachweis planexterner Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen	Ausreichende Informationen zur Abwägung liegen mit den genannten Untersuchungen vor, keine weiteren Untersuchungen notwendig.

Derzeitige Bestandssituation	voraussichtliche Umweltauswirkungen	Gutachten, Planung (vorliegend oder in Bearbeitung/geplant)	weiterer Untersuchungsbedarf auf B-Plan-Ebene / Fragen
Besondere Schutzansprüche bestehen nur für den Baumbestand durch die städtische Baumschutzsatzung. Gesetzlich geschützte Biotope kommen im Plangebiet nicht vor. Durch Anhang I der FFH-Richtlinie der EU geschützte Biototypen (Lebensraumtypen) kommen im Plangebiet nicht vor. Ein Vorkommen von Pflanzenarten der Roten Liste Schleswig-Holstein kann auf den gärtnerisch genutzten Flächen ebenfalls ausgeschlossen werden. Fauna Einschränkungen der Siedlungs-Lebensräume ergeben sich für die Tierwelt durch die innerörtliche Lage und nutzungsbedingte Störungen. Die im Siedlungsgebiet vorkommenden Habitatstrukturen haben eine Lebensraumbedeutung insbesondere für gehölzbrütende Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger und Insekten. Bei allen potenziell vorkommenden Tierarten handelt es sich um wenig störungsempfindliche und überwiegend ungefährdete Arten. Artenschutz Mit den genannten faunistischen Artengruppen werden die artenschutzrechtlich relevanten Arten abgedeckt. Alle weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht zu erwarten.			

Derzeitige Bestandssituation	voraussichtliche Umweltauswirkungen	Gutachten, Planung (vorliegend oder in Bearbeitung/geplant)	weiterer Untersuchungsbedarf auf B-Plan-Ebene / Fragen
Gebietsschutz Ein flächiger Schutz besteht nicht. Biotopverbund Besondere Biotopverbundfunktionen bestehen nicht.			
Schutzgut Landschaft / Stadtbild			
Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird derzeit durch eine typische Wohngebietsbebauung aus überwiegend Einzel- und Doppelhäusern in 1- bis 2-geschossiger Bauweise geprägt. Nur auf wenigen Grundstücken sind die Gebäude zurückgesetzt und die Gärten zur Straße ausgerichtet. Der aufgenommene Baumbestand überragt größtenteils die Gebäude und ist auch bei rückwärtigem Standort als ortsbildprägender Baumbestand wahrnehmbar.	nicht erheblich Die Nachverdichtung des Wohngebiets wird sich nicht erheblich und vor allem nicht erstmalig auf das Schutzgut auswirken, zumal die Gebäudehöhen und die Geschossigkeiten beschränkt werden. Besondere Anforderungen sind an den Schutz der ortsbildprägenden Bäume zu stellen.	• differenzierte Baum-erfassung und -bewertung • Abarbeitung im Rahmen des Bebauungsplans	Ausreichende Informationen zur Abwägung liegen mit den genannten Untersuchungen vor, keine weiteren Untersuchungen notwendig.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter			
Es bestehen keine Kulturdenkmale. Es ist kein archäologisches Interessengebiet im Plangebiet bekannt.	nicht erheblich Für das Schutzgut ergeben sich keine Betroffenheiten.		Ausreichende Informationen zur Abwägung liegen vor, keine weiteren Untersuchungen notwendig

7 Hinweise

7.1 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

7.2 Artenschutzrechtliche Ge- und Verbote

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

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt: z.B. bzgl. Fristen bzw. Besatzkontrollen von Gebäuden bei Abrissen –

7.3 Baumschutz

Die Baumschutzsatzung der Stadt Schenefeld in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, R SBB). Gehölzschnittmaßnahmen, Wurzelbehandlungen sowie Behandlungen von Schäden am Stamm sind von einem qualifizierten Baumpfleger durchzuführen.

7.4 Stellplätze

Die Stellplatzsatzung der Stadt Schenefeld in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

7.5 Kulturdenkmäler und Denkmalschutz

Hinweis gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmal-schutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

7.6 Kampfmittel

In der Stadt Schenefeld sind Kampfmittel nicht auszuschließen.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben / Kanalisation / Gas / Wasser / Strom und Straßenbau ist die Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt durchgeführt.

7.7 Einsicht in Regelwerke

Die Technischen Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung zum Bebauungsplan Bezug genommen wird, liegen zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in die Bebauungspläne Einsicht genommen werden kann (gegenwärtig ...), zu den Öffnungszeiten des Amtes zur Einsicht bereit.

8 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

9 Änderung bestehender Bauleitpläne

Für das Plangebiet besteht kein gültiger Bebauungsplan.

10 Flächen- und Kostenangaben, Billigung

10.1 Flächenangaben

Flächenart

Allgemeine Wohngebiete WA1 – WA5	ca. 96.458 qm
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 1.136 qm
Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 228 qm
Geltungsbereich insgesamt	ca. 97.823 qm

10.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Stadt Schenefeld keine Kosten.

10.3 Billigung

Diese Begründung wurde durch die Ratsversammlung der Stadt Schenefeld in ihrer Sitzung am __.__.2026 gebilligt

Stadt Schenefeld, den __.__.2026

.....

(Bürgermeisterin)



Planverfasser:

E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH

Ferdinand-Beit-Straße 7b

20099 Hamburg

Tel.: 040 – 257 767 37-0

E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de