

Stadt Schenefeld

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88a „Mühlenstraße/Ecke Hauptstraße“

für das Gebiet

südlich der Hauptstraße, westlich des Flurstücks 91/7, östlich der Mühlenstraße sowie nördlich der Flurstücke 90/16 und 91/6

Verfahrensstand: Beschlussfassung

Fassung: 11. November 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen und Verfahrensablauf	4
1.1	Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf	4
1.2	Planerarbeitung und Gutachten	6
1.3	Geltungsbereich	6
2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	7
3	Planerische Rahmenbedingungen	7
3.1	Raumordnung und Landesplanung	7
3.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)	7
3.1.2	Regionalplan für den Planungsraum I (1998).....	8
3.1.3	Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020)	9
3.1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (Arbeitsstand 2010).....	9
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	10
3.2.1	Landschaftsplan der Stadt Schenefeld (2011).....	10
3.2.2	Wasserschutzgebiete	10
3.2.3	Geltende Bebauungspläne.....	10
3.2.4	Denkmalschutz.....	10
3.2.5	Altlastenverdächtige Flächen	10
3.2.6	Kampfmittelverdacht.....	11
3.2.7	Gesetzlich geschützte Biotope	11
3.2.8	Baumschutzsatzung	11
4	Angaben zur Lage und zum Bestand	12
4.1	Lage und Umfeld Plangebiets	12
4.2	Aktuelle Nutzungen	12
4.3	Erschließung	12
4.4	Naturräumliche Gegebenheiten	13
5	Planinhalt und Abwägung	15
5.1	Vorhabenbeschreibung	15
5.1.1	Städtebau und Architektur	15
5.1.2	Stellplätze/Tiefgarage/Fahrräder.....	16
5.1.3	Freiflächenkonzept	16
5.2	Klimaschutz und Klimaanpassung	17
5.3	Art der baulichen Nutzung	18
5.4	Maß der baulichen Nutzung	19
5.5	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	22
5.6	Flächen für Nebenanlagen, TG und Stellplätze	22
5.7	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	22
5.8	Örtliche Bauvorschriften	23
5.8.1	Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen.....	23

5.9	Oberflächenentwässerung	23
5.10	Technischer Umweltschutz	23
5.10.1	Lärmschutz	23
5.10.2	Luftschadstoffe	28
5.11	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	28
5.12	Artenschutzrechtliche Prüfung	29
5.12.1	Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten	29
5.12.2	Konfliktanalyse und Ergebnis	29
5.13	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	29
5.13.1	Baumschutz, Erhaltungsgebote	29
5.13.2	Vorgaben für Gehölzanpflanzungen und für die Grundstücksbegrünung	30
5.14	Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes	32
5.14.1	Gewässer- und Bodenschutz	32
6	Hinweise	33
6.1	Kulturdenkmäler	33
6.2	Artenschutz	33
6.3	Bodenaushub	34
6.4	Wasserschutz	34
6.5	Kampfmittel	34
7	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung	35
8	Änderung bestehender Bauleitpläne	35
9	Flächen- und Kostenangaben, Billigung	35
9.1	Flächenangaben	35
9.2	Kostenangaben	35
9.3	Billigung	35

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 durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert am 15. September 2021 (GVOBl. Schl.-H. S. 1067).

Die Ratsversammlung der Stadt Schenefeld hat in ihrer Sitzung am **10.12.2020** beschlossen, für das Plangebiet östlich der Mühlenstraße und südlich der Hauptstraße den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88a „Mühlenstraße/Ecke Hauptstraße“ für das Flurstück 87/10 der Flur 3, Gemarkung Schenefeld als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren zur Innenentwicklung liegen vor, da der Bebauungsplan der Nachverdichtung im Innenbereich dient und weniger als 20.000 m² Grundfläche festsetzt. Durch den Bebauungsplan wird zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000 Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) sowie für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458), bestehen nicht.

Beim Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund wird auf die gemäß § 2 Abs. § 4 BauGB durchzuführende Umweltprüfung verzichtet. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, kann von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden. Die Bürgerinnen und Bürger wurden dennoch u. a. über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Anstelle einer Diskussionsveranstaltung wurde entsprechendes Informationsmaterial im Internet unter Verwendung des kostenlosen Online-Dienstes „Bauleitplanung“ (<https://www.bob->

sh.de) vom **10.05.2021** bis zum **31.05.2021** zur Verfügung gestellt. Im Zuge dessen konnten Stellungnahmen „online“ abgegeben werden. Auf diese Möglichkeit wurde mit einer Pressemitteilung der Stadt Schenefeld am **05.05.2021** im Schenefelder Tageblatt hingewiesen. Zudem lagen die Unterlagen vom **10.05.2021** bis zum **31.05.2021** im Rathaus Schenefeld zu den jeweiligen Öffnungszeiten aus.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat nach der Bekanntmachung vom **05.05.2021** 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 **10.05.2021** 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 **12.08.2021** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Entwurf zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 88a „Mühlenstraße/Ecke Hauptstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **09.09.2021** bis zum **10.10.2021** während der Dienststunden nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am **01.09.2021** ortsüblich mit Abdruck im Schenefelder Tageblatt 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 **09.09.2021** 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 **09.12.2021** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Ratsversammlung der Stadt Schenefeld hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 88a „Mühlenstraße/Ecke Hauptstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), am **09.12.2021** als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der katastermäßige Bestand aus sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.

1.2 Planerarbeitung und Gutachten

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient eine von der Stadt Schenefeld bereitgestellte ALKIS mit Stand vom März 2021.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Evers & Partner Stadtplaner Part-GmbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg als Dritte i. S. des § 4b BauGB beauftragt.

Für die Erstellung der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88a „Mühlenstraße/Ecke Hauptstraße“ wurden folgende Gutachten herangezogen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan (Hansmann Heitgerken Architekten mit Freiraumplanung Becker Nelson, Evers & Partner Stadtplaner, 30. Juli 2021)
- Orientierende Untersuchung (Dipl. – Geol. Ziegenmeier Umweltgeotechnik, 01.09.2020)
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Müller BBM GmbH, 20. Juli 2021)
- Grünordnerischer Fachbeitrag (Landschaftsplanung Jacob I Fichtner, 23. Juli 2021)

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 88a „Mühlenstraße/Ecke Hauptstraße“ befindet sich östlich des Stadtkerns von Schenefeld und südlich der Hauptstraße, westlich des Flurstücks 91/7, östlich der Mühlenstraße sowie nördlich der Flurstücke 90/16 und 91/6. Er umfasst das Flurstück 87/10 der Flur 3 der Gemarkung Schenefeld. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Folgenden zeichnerisch dargestellt.



Abbildung 1: Lageplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches, ALKIS Stadt Schenefeld, 2021

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Auf dem Plangelände befindet sich derzeit ein zweigeschossiger Gebäudebestand mit zugehörigen Stellplatzflächen. Das Grundstück wurde gewerblich genutzt. Die Gebäude beherbergten einen Restaurantbetrieb, der jedoch bereits vor einiger Zeit aufgegeben wurde. Anstelle der derzeitigen Bebauung und vorherigen Nutzung beabsichtigt die Struck Wohnbau I GmbH als Vorhabenträgerin ein neues Wohngebäude mit 18 Wohneinheiten zu errichten.

Für das Grundstück gibt es derzeit keinen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Da die Stadt Schenefeld für den gesamten Baublock (das Quartier bis zum Sülldorfer Weg), in dem sich das Grundstück befindet, ein Planungserfordernis sieht, da ohne Bebauungsplan städtebauliche Fehlentwicklungen nicht ausgeschlossen werden können, ist am 24.09.2020 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Schenefeld Nr. 88 „Südlich Hauptstraße/Nördlich Sülldorfer Weg“ gefasst worden. Zeitgleich wurde eine Veränderungssperre für das Plangebiet beschlossen. Um dem Vorhabenträger eine möglichst zeitnahe Realisierung seines Vorhabens zu ermöglichen und städtebauliche und hochbauliche Qualitäten zu sichern, ist dessen Grundstück aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans herausgenommen worden und am 10.12.2020 der Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88a „Mühlenstraße/Ecke Hauptstraße“ gefasst worden.

Zur Umsetzung der oben genannten Planung soll daher durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Grundstück Hauptstraße 65 + 67, Flurstück Nr. 87/10 Flur 3 in 22869 Schenefeld die entsprechende planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden ein Vorhaben- und Erschließungsplan sowie ein Durchführungsvertrag.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)

Für die Planungen der Stadt Schenefeld gilt der Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein (LEP 2010). 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 Lagegunst sowie von Pendlerverflechtungen, Siedlungsdichte und Arbeitsplatzzentralität dem Verdichtungsraum um Hamburg zugeordnet. Jedoch liegt die Stadt Schenefeld südlich der Landesentwicklungsachse Hamburg – Pinneberg – Elmshorn und damit zwar im Achsenraum aber abseits der Hauptsiedlungsachse, die, unter anderem durch die Anbindung an übergeordnete Verkehrswege und einen schienengebunde-

nen Nahverkehr, als ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Umfeld Hamburgs gilt. Jedoch übernimmt die Stadt Schenefeld als Stadtrandkern II. Ordnung eine zentralörtliche Funktion.

Als solcher soll die Stadt Schenefeld „im engen räumlichen Zusammenhang mit einem übergeordneten Zentralen Ort 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 [und in der Regel auf das eigene Gemeindegebiet bezogen] erfolgen.“ (vgl. LEP 2010, G, 2.2.5_01)

Aufgrund ihrer Lage befindet sich die Stadt Schenefeld hauptsächlich im Einzugsbereich des Oberzentrums Hamburg, sowie untergeordnet in den Einzugsbereichen der beiden Mittelzentren Pinneberg und Wedel. Daraus ergibt sich ein Abstimmungsbedarf mit diesen übergeordneten Zentralen Orten.

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 2010, G, 2.2.5_02)

Der Landesentwicklungsplan wird auf Basis der Landesentwicklungsstrategie Schleswig-Holstein 2030 derzeit fortgeschrieben, um neue Perspektiven für das Land bis zum Jahr 2030 aufzuzeigen. Auf dieser Grundlage werden ebenfalls alle fünf Regionalpläne neu aufgestellt. Hierbei sei angemerkt, dass die fünf Planungsräume im Jahr 2014 auf drei zusammengefasst worden sind. Solange diese aber noch nicht beschlossen worden sind, gilt für das Plangebiet der Regionalplan I in der Neufassung von 1998.

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

3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

Neben der Zuordnung zum Verdichtungsraum Hamburg ist die Stadt Schenefeld aufgrund ihrer Nachbarschaft und verkehrsgünstigen Lage zu Hamburg und Pinneberg in den besonderen Siedlungsraum eingebunden. Die regional bedeutsame Landesstraße „Altonaer Chaussee (L 103) dient als eine wichtige Verbindung nach Hamburg und Pinneberg. Der Regionalplan sieht für die Stadt Schenefeld die folgende weitere städtebauliche Entwicklung vor:

- Ausbau des Stadtmittelpunkts zu einem leistungsfähigen und gemäß den Bedürfnissen der Stadt und ihres Einzugsbereichs angepassten Dienstleistungs- und Versorgungszentrum mit verdichtetem Geschosswohnungsbau
- Als Teil des Verdichtungsraums um Hamburg ist sicherzustellen, dass ausreichende Grünzäsuren zur Gliederung der Siedlungskörper, zur Gewährleistung ökologischer Funktionen und zur Naherholung der Bevölkerung erhalten bleiben.

Aufgrund der Lage des Plangebiets ergeben sich, gemäß der städtebaulichen Ziele des Regionalplans, keine Vorgaben für das zugrunde liegende Bauvorhaben.

3.1.3 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020)

Im Osten und Norden des Stadtgebiets 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, Blatt 1, resultieren jedoch keine Bindungen für das Plangebiet.

Im Norden des Stadtgebiets befindet sich klimasensitiver Boden, im Osten sind oberflächen-nahe Rohstoffe gekennzeichnet. Aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, Karte 3, Blatt 1, resultieren jedoch keine Bindungen für das Plangebiet.

3.1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (Arbeitsstand 2010)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schenefeld stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie dessen westliches und südliches Umfeld als gemischte Baufläche dar. Direkt westlich angrenzend schließen Wohnbauflächen an. Nördlich der Hauptstraße sind die Flächen als „Dorfgebiet“ gekennzeichnet.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 88a „Mühlenstraße/Ecke Hauptstraße“ entsprechen nicht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans der Stadt Schenefeld vom 05.05.1995. Die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Berichtigung im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

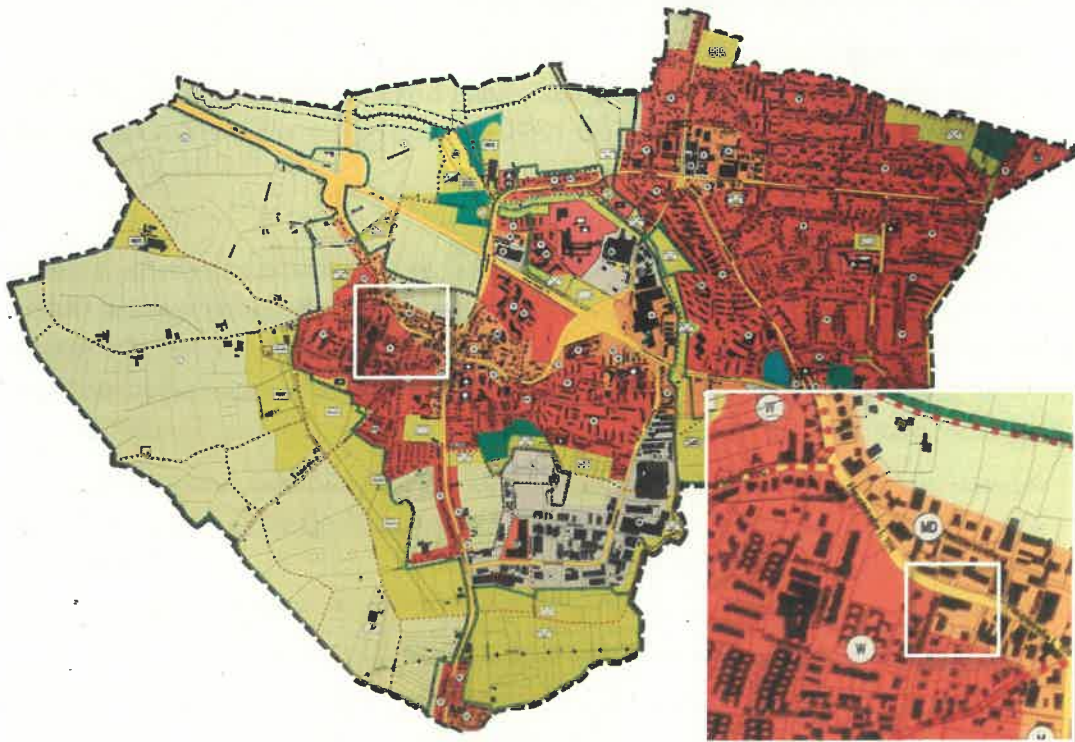


Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Stadt Schenefeld (Arbeitsstand 2010) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Landschaftsplan der Stadt Schenefeld (2011)

Im Landschaftsplan (LP) der Stadt Schenefeld sind die aktuellen Nutzungstypen verzeichnet. Im Zielplan sind die Bauflächen entsprechend ihrer Dichte (60 %) mit ihren Grünanteilen (dementsprechend 40 %) dargestellt. Die Hauptstraße ist als „grüner Straßenraum“ eingestuft.

3.2.2 Wasserschutzgebiete

Große Flächen des Gebiets Kreis Pinneberg wurden in den letzten Jahren 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 Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „Halstenbek“, Zone III. Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung Halstenbek (Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeindewerke Halstenbek vom 27. Januar 2010) sind zu beachten.

3.2.3 Geltende Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein gültiger Bebauungsplan.

3.2.4 Denkmalschutz

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.

3.2.5 Altlastenverdächtige Flächen

Aufgrund bekannter altlastenrelevanter Vornutzungen einer Teilfläche durch ein Bauunternehmen mit einer zeitweilig vorhandenen Betriebstankstelle wurde eine orientierende Untersuchung im September 2020 zur Überprüfung des Altlastverdachts vorgenommen. Die Befunde ergaben lokal eng begrenzte Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen durch die Vornutzung. Folgende Empfehlungen für die geplanten Baumaßnahmen wurden formuliert:

- Aushub und Separierung des Mutterbodens im Bereich der Kleinrammbohrungen BS 4 und BS 11 (südwestlicher Bereich des Plangebiets). Entsorgung nach einer dann vorzunehmenden Deklarationsanalytik.
- Separierung der Auffüllungen von den gewachsenen Bodenschichten und Entsorgung nach einer dann vorzunehmenden Deklarationsanalytik
- Aushub der gewachsenen Bodenschichten (Geschiebelehm-/mergel und Sande). Die Befunde halten bis auf den Parameter pH-Wert insgesamt die Zuordnungswerte Z0 ein.
- Gegen den Verbleib des gewachsenen Bodenmaterials auf dem Gelände bestehen keine Bedenken.

- Bei der Beseitigung/Deponierung von Bodenaushub sind die im Kreis Pinneberg geltenden Andienungspflichten bei der Beseitigung von Abfällen zu beachten.
- Beim Abbruch sind die in Teilbereichen vorhandenen Kohlenwasserstoffkontaminationen des Betons zu beachten. Die Entsorgung ist dementsprechend zu planen. Für den Rückbau der hoch belasteten Betonteile sollte ein Arbeits- und Sicherheitsplan erstellt werden.
- Es ist eine strikte Separierung der belasteten Baustoffe von den übrigen Materialien zu beachten. Verschleppungen der Kontaminationen beim Rückbau oder bei vorbereitenden Maßnahmen, wie z. B. der vorlaufenden Reinigung des Betons sind sicher zu vermeiden.
- Kleinräumige Kontaminationen sind aufgrund des Bohrrasters nicht vollständig auszuschließen.
- Beim Antreffen von Auffälligkeiten bei Abbruch- oder Erdarbeiten (Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch) sind die Arbeiten einzustellen und die Fachbehörden oder der Fachgutachter zu benachrichtigen.
- Der Altlastverdacht der Fläche mit altlastenrelevanten Nutzungen sollte von der unteren Bodenschutzbehörde auf der Basis der vorliegenden Befunde und nach erfolgtem Abbruch und Beendigung der Erdarbeiten mit dem Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung und gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach der Beseitigung des Bodenmaterials aus dem Bereich der Kleinrammbohrungen BS 4 und BS 11 (südwestlicher Bereich des Plangebiets) geprüft und gegebenenfalls neu bewertet werden.

3.2.6 Kampfmittelverdacht

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung im Februar 2021 geprüft. Im Ergebnis sind keine Kampfmittelverdachtsflächen vorhanden.

3.2.7 Gesetzlich geschützte Biotop

Gesetzlich geschützte Biotop kommen im Plangebiet angesichts der innerörtlichen Lage und der Bestandsbebauung nicht vor.

3.2.8 Baumschutzsatzung

Unabhängig von den im Baumgutachten festgestellten Wertigkeiten besteht für den gesamten Baumbestand auch im Grenzbereich mit Ausnahme einer benachbarten Eibe ein besonderer Schutz aufgrund der Baumschutzsatzung der Stadt Schenefeld.

4 Angaben zur Lage und zum Bestand

4.1 Lage und Umfeld Plangebiets

Das ca. 0,2 Hektar große Plangebiet befindet sich etwa 1,5 km östlich des Stadtkernbereichs von Schenefeld. Die Bebauungsstruktur im Umfeld des Plangebiets ist aufgrund unterschiedlicher Baumassen, Gebäudekubaturen und Gebäudeausrichtungen sehr heterogen geprägt. Der Charakter des südlich und östlich angrenzenden Bereichs wird in erster Linie durch Einfamilienhäuser (eingeschossig mit ausgebauten Dachgeschossen) mit Vorgärten und rückwärtigen privaten Gärten bestimmt. Nördlich der Hauptstraße ist eine Mischung aus Reihenhäusern, Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten mit bis zu drei Vollgeschossen vorhanden. In östlicher Richtung an der Hauptstraße sind weitere Wohngebäude ebenso zu finden wie gewerblich genutzte Grundstücke. Hervorzuheben ist hierbei ein großflächiger Lebensmittel-discounter zwischen Hauptstraße und Nedderstraße.

4.2 Aktuelle Nutzungen

Das Grundstück ist derzeit mit einem ehemals als Restaurant- und Wohngebäude genutzten Baukörper sowie einem angrenzenden Hallengebäude, welches zuletzt als Werkstatt genutzt wurde, bebaut. Der Gebäudebestand wird insgesamt als abgängig eingestuft.

Im Einmündungsbereich von der Mühlenstraße in die Hauptstraße und im Nordosten des Plangebiets wird durch die Stadt Schenefeld beabsichtigt, eine ca. 34 m² große Grundstücksfläche übertragen zu bekommen. Diese Grundstücksübertragung soll dem Ausbau des vorhandenen Fußweges dienen. Im Westen des Plangebiets erhält die Vorhabenträgerin im Gegenzug an der Mühlenstraße eine ca. 10,70 m² Grundstücksfläche von der Stadt Schenefeld übertragen, um den in Rahmen der Grenzfeststellung ermittelten tatsächlichen, kleineren Grundstückszuschnitt – gegenüber der im Grundbuch eingetragenen Grundstücksgröße - auszugleichen und damit die vorliegende Planung des Vorhabengträgers realisieren zu können. Die Übertragung durch die Stadt ist möglich, da diese Fläche nicht für andere Zwecke (Straßenverkehrsfläche) benötigt wird.

4.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt derzeit unmittelbar über die Straßen „Hauptstraße“ sowie die „Mühlenstraße“. Das Plangebiet ist über die Mühlenstraße und die Hauptstraße mit der Anschlussstelle Altonaer Chaussee/Hauptstraße an die Landestraße L103 Schenefeld-Elmshorn (Altonaer Chaussee) angebunden, die eine wichtige Straßenverbindung nach Hamburg darstellt.

Die Bushaltestelle „Schenefeld, Uetersener Weg“ befindet sich ca. 7 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Die Buslinie 185 verbindet den Standort mit dem S-Bahn-Haltepunkt „Halstenbek“ der Linie S3, die ins Hamburger Stadtgebiet führt. Die Haltestelle wird ebenso von der Buslinie 285 angefahren, über die der S-Bahn-Haltepunkt Hamburg Iserbrook der Linie S1 erreicht werden kann.

Darüber hinaus befindet sich in der Nähe (in ca. 300 m Entfernung) die Haltestelle „Schenefeld, Dorfplatz“ der Buslinie 2. Über diese Buslinie können z. B. der Hamburger Innenstadtbereich, der Hamburger Hauptbahnhof und die S-Bahn-Haltestelle Landungsbrücken umsteigefrei erreicht werden. Damit ist eine weitere attraktive Anbindung an den ÖPNV vorhanden.

Auf dem Grundstück sind derzeit südlich und östlich des Bestandsgebäudes Stellplatzflächen vorhanden, die über Gehwegüberfahrten von der Hauptstraße sowie der Mühlenstraße erschlossen werden.

4.4 Naturräumliche Gegebenheiten

Das B-Plan-Gebiet 88a liegt inmitten des besiedelten Bereichs von Schenefeld, welcher naturräumlich dem sog. Hamburger Ring zugeordnet ist.

Bodenfunktion

Aus der Sicht der Bodenfunktionen sind die anstehenden Böden wie folgt zu beurteilen: Die Böden sind regionaltypisch, nicht selten und unempfindlich.

Das Retentionsvermögen für Wasser ist als mittel einzustufen, gleichzeitig besteht eine mäßige Filter- und Pufferfähigkeit bzgl. Nähr- und Schadstoffen. Die Lebensraumfunktion der anstehenden Böden ist mittelmäßig, unter Berücksichtigung der derzeitigen baulichen Nutzung aber von geringer Bedeutung.

Insgesamt sind die Böden durch die bestehende Bebauung und Versiegelung deutlich überformt und die Bodenfunktionen daher auf wesentlichen Flächenanteilen eingeschränkt.

Aus der Sicht des Boden- und Naturschutzes haben die Böden im Geltungsbereich insgesamt nur eine allgemeine Bedeutung.

Grund- und Oberflächengewässer

Bezüglich des Grundwassers liegen zum einen die allgemeinen Kenntnisse (tiefer als 200 cm unter Flur; vgl. Bodenkarte des Landschaftsplans) vor, zum anderen die Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen. Demnach liegen die Grundwasserstände auf den überplanten Flächen durchgängig in Tiefen zwischen 6 und 7 m unter Geländeoberkante.

Infolge der geringen Durchlässigkeit der bindigen Schichten ist die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden und dementsprechend der Beitrag zur Grundwasserneubildung grundsätzlich gering. Die Empfindlichkeit des tieferliegenden Grundwassers gegenüber Verschmutzungen ist wegen der undurchlässigen Deckschichten in Verbindung mit der Stärke der Deckschichten insgesamt ebenfalls als gering einzustufen.

Auch für den Grundwasserhaushalt wirken die vorhandene Bebauung und Versiegelung als Vorbelastung. Potenzielle Gefahren für das Grundwasser durch bestehende Verunreinigungen der Böden sind ebenfalls Gegenstand der orientierenden Untersuchungen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Flächen entwässern derzeit in die Kanalisation.

Klima

Die klimatische Situation ist durch die innerörtliche Lage des Plangebietes und die Umgebung geprägt. Angesichts der Bebauungsstrukturen und der Freiflächen mit Baumbestand kann von einer noch günstigen bioklimatischen Situation ausgegangen werden. Dabei haben die Gehölzbestände nur sehr kleinräumig wirksame klimatische Ausgleichsfunktionen (Kaltluftproduktion etc.) im besiedelten Gebiet.

Baumbestand und -schutz, Vegetation

Auf dem Grundstück befindet sich südlich des Bestandsgebäudes ein Baumbestand mit Linden und Kopflinden sowie einem Obstbaum. Östlich und südlich des Geltungsbereiches sind eine Linde sowie drei Kopflinden vorhanden, die mit ihren Baumkronen in das Flurstück ragen. Große Teile des Plangebiets, insbesondere die straßenzugewandten Flächen, sind durch die Bestandsbebauung sowie angrenzende Stellplatzflächen vollflächig versiegelt. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen bestehen neben kleineren Rasenflächen Ziergehölzbestände aus Rhododendren, Kirschlorbeer, Eiben und weiteren Koniferen.

Im Bestandsplan zum grünordnerischen Fachbeitrag sind die Biotoptypen dargestellt. Darin sind auch die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Schenefeld geschützten Bäume gekennzeichnet. Dieses betrifft den gesamten Baumbestand im Plangebiet sowie die 3 Kopflinden auf der östlichen Grundstücksgrenze.

Anhand der Aufnahme der Vitalität und der Verkehrssicherheit wurden die Bäume vom Gutachter überwiegend als weitgehend gesund und erhaltungswürdig eingestuft – zunächst unabhängig von vorhabenbedingten Entnahmeerfordernissen. Eine Linde wurde als besonders erhaltungswürdig bewertet. Bei einer Linde wurden wertmindernde Eigenschaften festgestellt.

Gefährdete oder seltene Pflanzenarten wurden angesichts der Siedlungsbereichslage und der strukturarmen Ausprägung der geringen Gartenflächen nicht gefunden.

Aufgrund der aktuellen Ausprägung ist die Biodiversität des betrachteten innerstädtischen Landschaftsausschnitts sehr gering.

Die Bedeutung des Plangebietes für die Tierwelt beschränkt sich auf weit verbreitete und störungstolerante Kulturfolger. Besondere Biotoptypen, die ein Vorkommen von anspruchsvolleren Arten mit speziellen Ansprüchen an ihren Lebensraum begünstigen, lassen sich durch die Struktur und Lage des Plangebietes nicht ableiten. Außerdem unterliegen die innerörtlichen Flächen den nutzungsbedingten akustischen und optischen Störungen durch die Freiraumnutzungen der angrenzenden Grundstücke und den Straßenverkehr.

Landschafts- und Ortsbild

Das Landschafts- und Ortsbild des betrachteten innerörtlichen Landschaftsausschnitts ist straßenseitig durch das mittlerweile abgängige Restaurantgebäude, die Stellplatzflächen und die aktuell aufgestellten Bauzäune geprägt. Zu den angrenzenden Straßen ist kein nennenswerter Grünbestand vorhanden. Die rückwärtigen Gartenflächen sind vom öffentlichen Raum zwar nicht einsehbar, der dortige Baumbestand ist aber von den Verkehrsflächen über das Gebäude hinweg wahrnehmbar.

Erholungseignung

Für die Erholungseignung für die Allgemeinheit haben die Flächen des Plangebietes nutzungsbedingt und wegen der geringen Größe keine Bedeutung.

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Vorhabenbeschreibung

5.1.1 Städtebau und Architektur

Dem aufzustellenden Bebauungsplan liegt ein Vorhaben- und Erschießungsplan zugrunde (Hansmann Heitgerken Architekten mit Freiraumplanung Becker Nelson, Evers & Partner Stadtplaner). Dieser sieht die Errichtung eines Wohngebäudes mit 18 Wohneinheiten vor.

Städtebaulich soll eine parallel zur Hauptstraße ausgerichtete Gebäudezeile mit drei Vollgeschossen errichtet werden, wobei das oberste Geschoss als Mansarddach ausgebildet wird. Die Giebel verlaufen als gemauerte Fassade bis in den Firstlauf und werden mit einem gemauerten Erker über zwei Geschosse akzentuiert. Im Bereich der Fenster im Erker wird das Mauerwerk reliefartig herausgearbeitet.



Abbildung 3: Perspektivdarstellung des Vorhabens aus Richtung Westen (Hauptstraße), Hansmann Heitgerken Architekten, 2021

Die Wohnungen werden über zwei Hauseingänge und Treppenhäuser von der Hauptstraße aus erschlossen. Die Treppenhäuser liegen an der Außenwand. Geplant ist ein Wohnungsmix

von 2-Zimmer-, 3-Zimmer- und 4-Zimmer-Wohnungen. Die Balkone und Terrassen sind teilweise loggiaartig in der Fassade zurückgesetzt.

5.1.2 Stellplätze/Tiefgarage/Fahrräder

Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage untergebracht werden (18 PKW-Stellplätze). Die Stadt Schenefeld hat keine örtliche Bauvorschrift („Stellplatzsatzung“) nach § 84, Abs. 1, Nr. 8 LBO SH (Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein). Gem. § 59 Abs. 1 LBO SH sind Stellplätze in ausreichender Größe und Beschaffenheit herzustellen. Bei der geplanten Nutzung wird 1 Stellplatz je Wohneinheit (18 Stpl.) zzgl. einem Besucherstellplatz als angemessen erachtet.

Die Zu- und Ausfahrt ist an der Mühlenstraße im rückwärtigen Grundstücksbereich positioniert. Für Besucherverkehre ist ein oberirdischer Außenstellplatz geplant, welcher auch für Menschen mit Behinderung genutzt werden kann.

In der Tiefgarage sollen neben Stellplätzen auch Abstellräume, Fahrradabstellräume und haustechnische Nebenräume untergebracht werden. Die Fahrradabstellräume werden über die Tiefgarage erschlossen, ergänzend finden sich vor den Hauseingangsbereichen oberirdische Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

5.1.3 Freiflächenkonzept

Für die Außenanlagen liegt eine qualifizierte Freiflächenplanung vor. Die zweistämmige Linde im rückwärtigen Bereich wird erhalten und durch die Ausgrenzung aus den über- und unterbaubaren Flächen sowie Schutzabstände nachhaltig gesichert. Auch die drei Kopflinden auf dem östlich benachbarten Grundstück werden berücksichtigt. Das Grundstück wird an den Grenzen mit einer Laubholzhecke eingefriedet. Dies trägt neben der Schaffung neuer Gehölzstrukturen insbesondere entlang der Hauptstraße und Mühlenstraße auch zur Gestaltung des Ortsbildes bei. Im Vorgartenbereich zur Hauptstraße sollen in den Eingangsbereichen vier Kopflinden gepflanzt werden. Zwei weitere Baumpflanzungen sind im rückwärtigen Grundstücksteil sowie auf öffentlichem Grund in der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereichs vorgesehen. Die zu pflanzende Eiche auf öffentlichem Grund soll unterstützend dazu beitragen, die Hauptstraße zu durchgrünen (siehe Punkt 5.13.2).

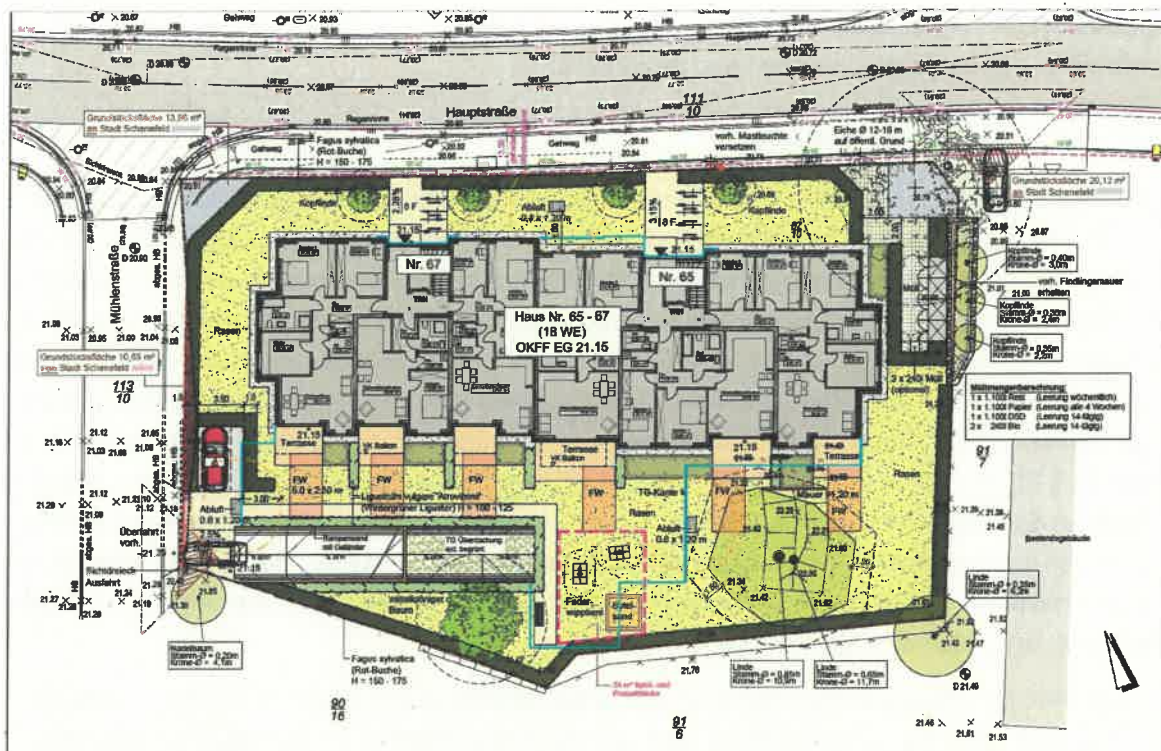


Abbildung 4: Freiflächenplan, Freiraumplanung Becker Nelson (Stand 21.07.21)

Die Tiefgaragenzufahrt wird zum einen mit einer immergrünen Hecke umgrenzt, zum anderen wird der überdachte Teil der Tiefgaragenzufahrt extensiv begrünt. Die Wertstoff- und Restmüllboxen werden zur östlichen Grundstücksgrenze angeordnet und sollen ebenfalls mit einer Buchenhecke eingegrünt werden.

Alle nicht von Gebäuden und Terrassen eingenommenen Flächen der Tiefgarage werden begrünt.

Im rückseitig liegenden Teil der privaten Freiflächen werden die erforderlichen Kleinkinderspielflächen (gemäß § 8 LBO) angeordnet.

5.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Für die Versorgung des Plangebietes mit Energie ist als besonders klimaschonende Art der Beheizung ein Anschluss an das geplante Fernwärmenetz vorgesehen. Daneben ist eine Errichtung des Gebäudes im „KfW-Effizienzhaus-Standard 55“ beabsichtigt.

Darüber hinaus wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Bäume und zu Neupflanzungen enthalten. Teile der befestigten Oberflächen werden so ausgestaltet, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist. Der überdachte Teil der Tiefgaragenzufahrt soll extensiv begrünt werden. Für die zukünftig mögliche Nutzung der Elektro-Mobilität werden in der Tiefgarage Kabeltrassenbahnen montiert, um die spätere Verlegung von Stromleitungen und Datenkabeln für die Versorgung der Ladekapazitäten zu ermöglichen. Über die Installation von Einzelladestationen bzw. eines Lade-Management-System haben die späteren Eigentümer zu entscheiden. Um die mögliche Versorgung für Elektro-

Mobilität jedoch grundsätzlich sicherzustellen, wird der Hausanschluss in Abstimmung mit dem Versorgungsträger entsprechend dimensioniert.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet bietet sich für eine Wohnnutzung an, da auch bereits das Umfeld überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt ist und auch die Nahversorgung fußläufig möglich ist. Die Vorhabenplanung sieht dementsprechend die Errichtung eines Wohngebäudes vor. Diese planerische Zielsetzung kann mit der Festsetzung von Baugebieten nach der BauNVO (hier: allgemeines Wohngebiet) erreicht werden. Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebietes auf Grundlage der BauNVO eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist gemäß § 12 Absatz 3a BauGB unter Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB zu regeln, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin in dem zum Bebauungsplan existierenden Durchführungsvertrag verpflichtet. Daher gilt im Bebauungsplan im Hinblick auf die zulässige Art der baulichen Nutzung zusätzlich die folgende Regelung:

„In dem Baugebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.“ (Nummer 1.1)

Nutzungsarten, die im Plangebiet vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind unzulässig. Sie können aber nach § 12 Absatz 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans widersprechen. Folglich wird die konkrete Ausgestaltung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelten Art der zulässigen Nutzung zum einen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die von der Vorhabenträgerin konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines festgelegten Zeitraums umgesetzt werden soll. Für das Plangebiet ist nach den Vereinbarungen des Durchführungsvertrags ausschließlich eine Wohnnutzung vorgesehen. Die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan orientieren sich jedoch an dem bei langfristiger Betrachtung städtebaulich sinnvollen und verträglichen Nutzungsspektrum. Die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schließt nicht aus, dass einzelne Räume in den Wohnungen gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden. Grundsätzlich sind freie Berufe, die im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübt werden, denkbar. Somit kann der wachsenden Bedeutung von Dienstleistungen, die in enger Verzahnung mit der Wohnnutzung ausgeübt werden können (z.B. Grafikdesign, Mediation, Coaching etc.) sowie von Telearbeitsplätzen, mit denen Unternehmen es ihren Mitarbeitern ermöglichen, ihre Arbeit vollständig oder zeitweise von zu Hause zu erledigen, Rech-

nung getragen werden. Zudem kann dadurch, dass untergeordnete gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen in Wohnungen zulässig sind, eine sehr kleinteilige Funktionsmischung gefördert werden, die zu einer verkehrssparsamen Lebens- und Siedlungsform beiträgt.

Um die vorgesehene und gewünschte Nutzung „Wohnen“ im Rahmen des im Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhabens nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan für den überwiegenden Teil des Plangebietes nach § 4 BauNVO allgemeinen Wohngebiete (WA) fest. Darin enthalten ist die im Westen des Plangebiets an der Mühlenstraße gelegene Grundstücksfläche, die der Vorhabenträgerin von der Stadt Schenefeld übertragen wird (siehe Punkt 4.2).

Die Planung reagiert damit auf den bestehenden Wohnraumbedarf, der sich in der steigenden Nachfrage nach attraktiven Wohnungen in gut erschlossener Lage widerspiegelt. Ferner kann durch die Schaffung von Wohnraum ein Bevölkerungswachstum innerhalb der Stadt Schenefeld begünstigt werden, um die soziale Stabilität zu fördern, die Auslastung vorhandener Infrastruktur zu sichern und die Wirtschaftskraft der Stadt Schenefeld zu stärken. Durch die Schaffung zusätzlicher Wohnflächen kann schließlich ein Beitrag zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt geleistet werden.

Um das Vorhaben planungsrechtlich abzusichern und um Fehlentwicklungen zu verhindern, werden aus dem in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsspektrum folgende Nutzungen ausgeschlossen:

„In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).“ (Nummer 1.2)

Die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden insgesamt als mit dem angestrebten Gebietscharakter unvereinbare Nutzungen ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der Wohnnutzung bzw. den Gebietscharakter gefährden könnten und dem primären Planungsziel, Wohnraum zu entwickeln, entgegenstehen. Mit der Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes können auch erhebliche Störungen verbunden sein, die in aller Regel mit der Größe des Betriebs zunehmen. Auch mit Tankstellen ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Emissionen verbunden, das ggf. auch in die Ruhezeiten fällt und sich so störend auf die angrenzenden Nutzungen auswirken kann. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt vor dem Hintergrund, dass es sich hier vornehmlich um flächenintensive Betriebe mit einem hohen Lager- und Abstellflächenbedarf handelt. Dafür ist das allgemeine Wohngebiet aufgrund der relativ geringen Größe nicht geeignet.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Neben der Art der baulichen Nutzung regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplan ebenfalls das Maß der baulichen Nutzung, um die Realisierung des geplanten Gebäudekörpers planungsrechtlich zu sichern.

Im Plangebiet soll das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept durch Baukörperfestsetzungen, die Ausweisung der im jeweiligen Baufeld als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse, der als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe sowie durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß genau fixiert werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine Wohnbebauung mit einem flächensparenden und nachhaltigen Städtebau ermöglichen. Durch die Festsetzungen kann das Maß der baulichen Nutzung ortsbildverträglich gesteuert und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet werden.

Zusätzliche Regelungen ergeben sich aus dem Durchführungsvertrag zuzüglich Anlagen sowie aus dem bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen verpflichtenden Vorhaben- und Erschließungsplan, der das mit der Vorhabenträgerin abgestimmte Baukonzept exakt abbildet und Bestandteil des Bebauungsplans ist und ebenso wie dieser das baugesetzlich vorgeschriebene Verfahren durchläuft und abschließend festgestellt werden muss.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ), die für das allgemeine Wohngebiet festgesetzt wird, entspricht mit 0,4 dem nach §17 Absatz 1 der BauNVO angegebenen Grenzwert. Durch die in Punkt 4.2 und 5.5 beschriebene Flächenabtretung an die Stadt Schenefeld wird die nach § 19 Absatz 4 Satz 2 der BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche von bis zu 50 vom Hundert für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche geringfügig überschritten. Daher wird folgende Festsetzung erforderlich:

„Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,63 überschritten werden.“
(Nummer 2.1)

Die o. g. Überschreitung der Grundflächenzahl ist erforderlich, um ausreichend Stellplätze in der Tiefgarage realisieren zu können. Durch die unterirdische Lage ist diese Überschreitung jedoch oberirdisch mit Ausnahme der Rampe nicht wahrnehmbar und wird städtebaulich nicht wirksam. Daher wird die Überschreitung als verträglich erachtet.

Die im Landschaftsplan (LP) der Stadt Schenefeld verzeichneten Bauflächen sind im Zielplan entsprechend ihrer Dichte (60 %) und mit ihren Grünanteilen (dementsprechend 40 %) dargestellt. Abweichend von dieser planerischen Grundlage sieht das Vorhaben eine mögliche Versiegelung von bis zu 63 % vor. Dieses ist aufgrund der Maßnahmen zur Begrünung vertretbar und steht der planerischen Grundaussage des Landschaftsplans nicht entgegen.

Baugrenzen

Die Baukörper werden in Form von Baukörperfestsetzungen durch Baugrenzen, welche die konkret geplante städtebauliche Figur planungsrechtlich absichern, festgelegt.

Die jeweils festgesetzten Gebäudetiefen ermöglichen im Geschosswohnungsbau wirtschaftliche Grundrissorganisationen mit einem günstigen Verhältnis zwischen Erschließungs- und

nutzbarer Wohnfläche, so dass im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 2 BauGB den Anforderungen des kostensparenden Bauens entsprochen werden kann. Es wird zudem sichergestellt, dass gut nutzbare Gebäude mit hochwertigen Grundrisslösungen geschaffen werden können, die zudem den heutigen Standards hinsichtlich der Wärmedämmung und damit einhergehenden großen Wandstärken entsprechen.

Grundsätzlich müssen alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Dies gilt auch für Treppenhäuser, Balkone, verglaste Vorbauten und Terrassen, die keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind und außerhalb der Baugrenzen nicht verwirklicht werden können. Lediglich das Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß ist grundsätzlich zulässig.

Zur Schaffung hochwertiger Wohnungen nach heutigem Standard sollen den einzelnen Einheiten private Freiräume zugewiesen werden. Während die Erdgeschosswohnungen Terrassen erhalten, sind für die Wohnungen in den oberen Geschossen Balkone geplant. Die genannten Elemente sind im Bebauungsplan in Form einer präzisen Baukörperfestsetzung gesichert.

Darüber hinaus werden die unterirdischen Bereiche der Tiefgarage, die nicht für die Unterbringung von Stellplätzen vorgesehen sind und daher von §12 BauNVO nicht erfasst sind, durch Baugrenzen für unterirdische bauliche Anlagen festgelegt, welche den konkreten unterirdischen Baukörper planungsrechtlich absichern.

Darunter fallen z. B. die der Wohnnutzung dienenden Abstellräume, Fahrradstellplätze, Technikräume o. ä.

Vollgeschosse

Die Kubatur der Gebäude wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der als Höchstmaß zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhen geregelt. Das geplante Gebäude soll sich möglichst gut in die Höhenentwicklung sowie die bauliche Dichte der umliegenden Wohn- und Gewerbebebauung integrieren und gleichzeitig die modernen Anforderungen an eine verdichtete, flächensparende Bauweise erfüllen. Um zeitgemäße Flächengrößen bei möglichst flächensparendem Bauen erzielen zu können, wird für das allgemeine Wohngebiet eine Anzahl von maximal drei Vollgeschossen festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen tragen in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen zur Umsetzung des planerisch gewünschten architektonischen und städtebaulichen Konzepts bei. Die für die jeweiligen Gebäudeteile zulässige Höhe sichert die aus stadtgestalterischen Gründen gewünschte Höhenentwicklung. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprochen.

Zur Umsetzung kommt das in den Ansichten dargestellte Mansarddach (siehe Anlage zum Durchführungsvertrag). Die zulässige Firsthöhe des Gebäudes wird mit 34,35 m über NHN festgesetzt. Zur Umsetzung der geplanten Geschosse ist eine Gebäudehöhe von ca. 13,20 m

über Oberkante (OK) Fertigfußboden Erdgeschoss (EG) erforderlich. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First) gemessen.

Die zulässige Traufhöhe des Gebäudes wird mit 27,85 m über NHN festgesetzt. Auch hier gilt der oben genannte Hinweis. Zur Umsetzung der geplanten Geschosse ist eine Traufhöhe von ca. 6,70 m über OK Fertigfußboden EG erforderlich. Die maximal zulässige Höhe der Traufkante wird bis zum Schnittpunkt zwischen der senkrechten/aufstrebenden Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut gemessen.

Abstandsflächen

Der Bebauungsplan enthält baukörperbezogene Baugrenzen mit ergänzenden Festsetzungen zu Gebäudehöhen in Metern über NHN als Höchstmaß. Im Plangebiet wird der Baukörper so positioniert und in seiner Höhe gestaltet, dass die Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 LBO SH mit dem üblichen Maß von 0,4 H eingehalten werden können.

5.5 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Im Einmündungsbereich von der Mühlenstraße in die Hauptstraße und im Nordosten des Plangebiets wird durch die Stadt Schenefeld beabsichtigt, eine ca. 34 m² große Grundstücksfläche übertragen zu bekommen. Diese Grundstücksübertragung soll dem Ausbau des vorhandenen Fußweges und dem öffentlichen Grün dienen. Die beschriebene Fläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

5.6 Flächen für Nebenanlagen, TG und Stellplätze

Zur Gliederung des allgemeinen Wohngebiets werden Festsetzungen für Stellplätze, Tiefgarage und Nebenanlagen getroffen.

Im Osten des Plangebiets wird ein privater Sammelplatz für Müll- und Wertstoffcontainer zeichnerisch festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird geregelt, dass private Stellplätze im gesamten Plangebiet ausschließlich in einem Untergeschoss und nur innerhalb der durch Baugrenzen umrandeten Flächen sowie innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig sind:

„Stellplätze sind nur unterirdisch innerhalb der durch Baugrenzen umfassten Flächen und oberirdisch innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind die erforderlichen Zu- und Ausfahrten sowie die zur Entlüftung der unterirdischen Stellplätze erforderlichen Belüftungsschächte.“ (Nummer 3.1)

Die Pflicht zur Unterbringung privater Stellplätze in einem Untergeschoss dient auch dazu, die oberirdischen Flächen möglichst weitgehend von versiegelten Stellplatzflächen freizuhalten.

5.7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, wird im Einmündungsbereich der Zufahrt zur Tiefgarage in der Mühlenstraße ein Sichtdreieck definiert und als Fläche, die von Bebauung

freizuhalten ist, festgesetzt. Dazu wird textlich festgesetzt, dass die Fläche im Geltungsbereich von sichtbehindernden Gegenständen freigehalten werden soll:

„Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck) sowie Flächen der vorzusehenden Sichtdreiecke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von mehr als 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten.“ (Nummer 3.2)

Zur Information werden zwei weitere Sichtdreiecke als Darstellung ohne Normcharakter definiert. Zum einen handelt es sich um das Sichtdreieck im Einmündungsbereich von der Mühlenstraße zur Hauptstraße (L104). Die Schenkellänge für die Anfahrtsicht Richtung L104 wird mit 70 m entsprechend der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RaSt 06) festgelegt. Zum anderen handelt es sich um die Ausfahrt der östlich des Plangebiets gelegenen Privatstraße auf die Hauptstraße.

5.8 Örtliche Bauvorschriften

5.8.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

Um die gewünschte städtebauliche Figur gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan abzusichern, wird ergänzend zu den Festsetzungen der maximal zulässigen Vollgeschosse und Gebäudehöhen die Zulässigkeit weiterer Geschosse (zum Beispiel zweite Dachgeschossebene o. Ä.) ausgeschlossen. Der Bebauungsplan setzt fest, dass oberhalb der festgesetzten maximal zulässigen Vollgeschosse weitere Geschosse unzulässig sind:

„Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig.“ (Nummer 7.1)

5.9 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass eine Versickerung von Regenwasser nur sehr lokal möglich ist. Durch die Stadt Schenefeld wurde bestätigt, dass ein Anschluss des Grundstückes Hauptstraße 65-67 an den Regenwasserkanal (Ableitung des anfallenden Regenwassers über die öffentliche RW-Kanalisation) möglich ist. Jedoch ist eine Drosselung der Einleitmenge in die öffentliche RW-Kanalisation auf maximal 10 l/s zu beachten. Die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt unterirdisch im Bereich der unbebauten freien Grundstücksflächen. Oberflächenwasser, dass auf den Baugrundstücken anfällt, darf nicht auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen abgeleitet werden.

5.10 Technischer Umweltschutz

5.10.1 Lärmschutz

Im Rahmen der Vorsorge ist die Belastung durch Geräuschimmissionen im Plangebiet zu berücksichtigen. Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich von Verkehrslärmimmissionen, die durch die Lage an der Hauptstraße entstehen. Die Lärmkartierung des Landesamts für

Verkehrslärm:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden mittels einer Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung die von der Hauptstraße und der Mühlenstraße verursachten Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet ermittelt und beurteilt. Es wurden die Verkehrsstärken für die Hauptstraße entsprechend dem Verkehrsentwicklungskonzept 2035 der Stadt Schenefeld und den darin erhobenen Daten für die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke werktags (DTV_w) für das Analysejahr 2017 zu Grunde gelegt. Zur Hochrechnung der Verkehrsstärke auf das Prognosejahr 2035 wurden hilfsweise die Prognosezuschläge gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Verkehrsanlagen herangezogen. Für die Mühlenstraße liegen keine Angaben zu Verkehrsstärken vor. Straßen mit vergleichbarem Charakter (ruhige Anwohnerstraße) weisen gemäß der o.g. Verkehrsuntersuchung eine tägliche Verkehrsstärke (DTV_w) von max. 800 Kfz täglich auf. Für die Mühlenstraße wird daher pauschal ein Ansatz von 1.000 Kfz täglich berücksichtigt.

Die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen erfolgt auf Basis der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und ergänzend anhand der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gelten damit die folgenden Orientierungswerte:

DIN 18005: 55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts

16. BImSchV: 59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts

An der geplanten Kubatur treten Verkehrsgeräuschimmissionen im Bereich von 47 dB(A) bis 66 dB(A) am Tag und von 39 dB(A) bis 58 dB(A) nachts auf. Die höchsten Beurteilungspegel treten an den nördlichen, der Hauptstraße zugewandten Fassaden auf. Der o.g. schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005 wird demnach an den verkehrszugewandten Fassaden überschritten (tags um bis zu 11 dB, nachts um bis zu 13 dB).

Die hilfsweise heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 26. BImSchV werden ebenso überschritten. An den am stärksten von Verkehrsgeräuschen betroffenen Fassaden betragen die Überschreitungen bis zu 7 dB am Tag und bis zu 9 dB in der Nacht.

Die Schwellen zur Gesundheitsgefährdung mit Dauerschallpegeln von 70 dB(A) nachts und 60 dB(A) tags werden jedoch nicht erreicht, sondern tags um mindestens 4 dB und nachts um mindesten 2 dB unterschritten.

Im Plangebiet werden gemäß der DIN 4109-2:2018-01 maßgebliche Außenlärmpegel von 56 dB(A) bis 71 dB(A) erreicht. Die detaillierten Ergebnisse zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln können der Abbildung 1 der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 entnommen werden.

Bei der Bewältigung von Lärmkonflikten in der Bauleitplanung ist zunächst der Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG) zu beachten. Dieser kann durch ein Abrücken der Bebauung von der Lärmquelle oder die Anordnung lärmunempfindlicherer Nutzungen in der Nähe der Lärmquelle berücksichtigt werden. Da es sich um ein innerstädtisches Wohnbauprojekt im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung handelt, ist sowohl die Anordnung anderer Nutzungen als auch das Abrücken von der Lärmquelle nicht mit den Zielsetzungen der Stadt Schenefeld zum Wohnungsbau vereinbar, da von wesentlichen Flächenverlusten auszugehen

wäre. Diese Flächenverluste würden neben wirtschaftlichen Aspekten, die voraussichtlich zu einer Abkehr von der Entwicklung der Fläche führen würden, auch zur Folge haben, dass die Plangebietsgröße nicht mehr für die Umsetzung des Bauvorhabens ausreichen würde.

Kann durch den Trennungsgrundsatz keine Verträglichkeit der Nutzungen erreicht werden, sind „aktive“ Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Lärmschutzwände innerhalb des geplanten Baugebiets kommen aus städtebaulicher Sicht nicht in Frage, da diese aufgrund der städtebaulich gewünschten Höhe des Gebäudes (bis zu drei Geschosse) das Orts- und Landschaftsbild sowie Sichtbeziehungen beeinträchtigen würden. Auch der singuläre Schutz einzelner Geschosse, z. B. des Erdgeschosses, mittels einer Schallschutzwand ist städtebaulich nicht vertretbar, da die notwendige Höhe der Schallschutzwand die vorgesehene Einfriedung mittels einer Laubholzhecke mit einer Höhe von 1,50 m deutlich überschreiten würde. Eine überschlägige Prognose der Lärmgutachter hat ergeben, dass zum Schutz des Erdgeschosses vor Verkehrslärm eine geschlossene Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,0 m ü. G. (Länge 61 m) entlang der gesamten Grundstücksbreite an der Hauptstraße erforderlich wäre, um an der Nordfassade im Erdgeschoss eine Pegelminderung von 2-3 dB zu erreichen. Die ermittelte Pegelminderung läge lediglich knapp oberhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von ca. 1-2 dB. Eine geschlossene Lärmschutzwand in dieser Höhe würde im Erdgeschossbereich sowohl für die BewohnerInnen als auch für die NutzerInnen im öffentlichen Straßenraum eine ebenso große Beeinträchtigung von gewünschten Sichtbeziehungen verursachen und das Orts- und Landschaftsbild in unerwünschter Form durch eine große Abschottungswirkung verändern.

Ist kein aktiver Lärmschutz möglich oder reicht dieser nicht aus, kommt die sog. architektonische Selbsthilfe zum Tragen, die die Ausrichtung der Gebäude und / oder die Vorgabe von Grundrissgestaltungen der Wohnungen (z.B. Schlaf- und Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite) beinhaltet. Die Ausrichtung des Gebäudekörpers ist bereits schalltechnisch günstig. Das parallel zur Hauptstraße angeordnete Gebäude erwirkt eine abschirmende Wirkung für andere Fassadenbereiche.

Gesunde Wohnverhältnisse könnten durch Grundrissorganisation erreicht werden, indem alle Wohn- und Schlafräume oder zumindest alle Schlafräume ausschließlich lärmabgewandt angeordnet werden. Die Festsetzung alle Schlafräume lärmabgewandt auszurichten, führt zu der Schwierigkeit, dass diese nach Süden ausgerichtet werden müssten. Dies würde in der Regel dazu führen, dass für Wohnräume eine Ausrichtung nach Norden erfolgen muss, weil an der Südseite des Gebäudes nicht genügend Fassadenfläche zur Verfügung steht. Dieser Lösungsansatz kann in der vorgeannten Situation nicht überzeugen, weil in der Konsequenz inakzeptable Grundrissituationen entstehen würden. Die entstehenden Wohneinheiten mit nach Süden ausgerichteten Schlafräumen und nach Norden ausgerichteten Wohnräumen sowie den angegliederten Außenwohnbereichen wären als nicht sozialadäquat einzuschätzen und brächten keine überzeugende Konzeption mit sich.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Nachtruhe nur einer von zahlreichen Faktoren ist, die für die Wohnqualität von Bedeutung und bei der Bewertung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsver-

hältnisse vorliegen, relevant sind. So resultiert die Lebensqualität nicht allein aus der nächtlichen Ruhe im Schlafzimmer, sondern wird auch durch ausreichend belichtete, atmosphärische Aufenthalts- bzw. Wohnräume, in denen man sich einen Großteil eines Tages aufhält, bestimmt. Einer Anordnung der Wohnräume in Richtung Süden wird daher eine höhere Priorität zugeordnet, zumal die erforderliche Nachtruhe in den Schlafräumen auch durch andere Maßnahmen als der Grundrissausrichtung, nämlich durch passiven Schallschutz am Gebäude, erreicht werden kann.

Damit einhergehend können auch die den Aufenthalts- bzw. Wohnräumen zugeordneten Außenwohnbereiche und Freiflächen zum Schutz vor den Verkehrsgeräuschen in den ruhigen Zonen (südlicher Bereich des Plangebietes) angeordnet werden.“

Aufgrund der oben beschriebenen Überschreitung von schalltechnischen Orientierungswerten ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen eine Minderung der Lärmimmissionen zu erreichen.

Es werden daher folgende textliche Festsetzung getroffen:

„An den mit den Planzeichen „A“ gekennzeichneten Fassaden wird ein maßgeblicher Außenlärmpegel in Höhe von L_a 61 dB(A) erreicht oder überschritten. Für diese Fassadenbereiche ist ein rechnerischer Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteilkonstruktion für schutzbedürftige Aufenthaltsräume gegenüber Außenlärm nach der DIN 4109-01 (2018:01) in Verbindung mit der DIN 4109-02 (2018:01) zu führen. Die dabei zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel können der nachfolgenden Abbildung 1 entnommen werden. Die DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.“ (Nummer 4.1)

„An den mit Planzeichen „A“ gekennzeichneten Fassaden wird nachts aufgrund der Verkehrslärmbelastung ein Beurteilungspegel in Höhe von $L_r > 49$ dB(A) erreicht oder überschritten. Für Schlafräume sind an den o. g. Fassaden zusätzliche Maßnahmen erforderlich, um eine ausreichende, permanente Belüftung bei gleichzeitiger Einhaltung der o. g. Anforderungen an die Schalldämmung gegen Außenlärm sicherzustellen. Hierfür kommen z. B. Schallschutzfenster in Kombination mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen in Frage. Diese Maßnahmen dürfen die o. g. Schalldämmung der Fassaden nicht in Frage stellen.“ (Nummer 4.2)

Tiefgarage und oberirdischer Stellplatz:

Darüber hinaus wurden die von der Tiefgaragenrampe und dem oberirdischen Stellplatz hervorgerufenen Auswirkungen des Bauvorhabens auf das neu geplante eigene Gebäude und auf die nächstgelegene Bestandsbebauung untersucht.

Die Berechnung der Zu- und Abfahrten der PKW erfolgt auf Basis der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz (2007). Für eine Pkw-Bewegung je Stunde (L_{WA}) wird eine Schallemission von 47,5 dB(A) angesetzt. Hinsichtlich der Bewegungshäufigkeiten (An- und Abfahrt) liegen folgende Anhaltswerte zu Grunde:

Tag: 0,15 Bewegungen je Stellplatz und Stunde (06:00 bis 22:00 Uhr)

Nacht: 0,09 Bewegungen je Stellplatz in der ungünstigen Nachstunde

Für die Geräuschentwicklung resultierend aus dem Parken und Abstellen der Pkw auf dem oberirdischen Stellplatz wird für eine Pkw-Bewegung je Stunde (L_{WA}) eine Schallemission von 67 dB(A) zugrunde gelegt (entsprechend der o. g. Parkplatzlärmstudie).

Hinsichtlich der Bewegungshäufigkeiten (An- und Abfahrt) liegen folgende Anhaltswerte zu Grunde:

Tag: 0,4 Bewegungen je Stellplatz und Stunde (06:00 bis 22:00 Uhr)

Nacht: 0,15 Bewegungen je Stellplatz in der ungünstigen Nachtstunde

Durch die Nutzung der Tiefgarage und des oberirdischen Stellplatzes werden an den angrenzenden Nachbargebäuden die Immissionswerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete unterschritten.

An dem neu geplanten, eigenen Wohnhaus werden Beurteilungspegel von bis zu 43 dB(A) am Tag und 41 dB(A) in der Nacht erreicht. Die Anforderungen der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete werden innerhalb der Tagzeit eingehalten. In der Nacht werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an einem kleinen Teil der den Tiefgaragenrampen nächstgelegenen Gebäudefassaden geringfügig um 1 dB überschritten. Aufgrund dieser Überschreitungen ist von Schlafräumen mit einem einzigen offenen Fenster an dem mit „B“ gekennzeichneten Fassaden abzu-
sehen:

„An den den Tiefgaragenrampen zugewandten und mit „B“ gekennzeichneten Fassaden ist von Schlafräumen mit einem einzigen offenen Fenster abzusehen.“ (Nummer 4.3)

5.10.2 Luftschadstoffe

Die Tiefgarage wird gem. §16, Absatz 2 der „Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GarVO)“ natürlich entlüftet werden. Insgesamt sind drei Lüftungsöffnungen vorgesehen. Eine Öffnung befindet sich im Bereich der Tiefgaragenzufahrt im Westen des Grundstücks, die zweite im Norden innerhalb der Rasenfläche zwischen den beiden Hauszugängen, die dritte südlich des Gebäudes im Gartenbereich. Die Entlüftungsöffnungen bei unterirdischen Garagen dürfen nicht bei Fenstern, Terrassen und Balkonen sowie neben Kinderspielflächen angebracht sein, sodass keine schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen. Dieses wird durch einen Abstand von 3,00 m zu den genannten Bauteilen und Anlagen sichergestellt. Zur benachbarten Bebauung wird somit ein ausreichender Abstand eingehalten (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan).

5.11 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrags wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild untersucht. Im Ergebnis wurden überwiegend keine oder gering erhebliche Beeinträchtigungen festgestellt. Eine erhebliche Beeinträchtigung wurden aus Baumschutzsicht festgehalten, da drei Kopflinden, die im zukünftigen Baufeld stehen, entfallen. Die Maßnahmen zum Ersatz werden unter Punkt 5.13.2 beschrieben.

5.12 Artenschutzrechtliche Prüfung

5.12.1 Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten

Als vorkommende artenschutzrechtlich relevante Tierartengruppen sind im Plangebiet Fledermäuse als Vertreter der Säugetiere, Brutvögel sowie baumbewohnende Käferarten zu erwarten. Für keine weitere artenschutzrelevante Art (Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie) sind für den betrachteten Raum Nachweise bekannt oder aufgrund der Habitatausstattung, der Verbreitung dieser Tierarten und der naturräumlichen Lage des B-Plan-Gebiets zu erwarten. Eine Betroffenheit für streng geschützte Pflanzenarten liegt nicht vor, da diese Arten nicht im Plangebiet zu erwarten sind.

5.12.2 Konfliktanalyse und Ergebnis

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) und das Verbot der Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bei Berücksichtigung spezifischer Vermeidungsmaßnahmen (siehe Punkt 6.2) keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für den Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehen.

5.13 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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. Wegen der besonderen Verfahrensvorschriften für Bebauungspläne gemäß § 13a BauGB entfällt jedoch die Ausgleichspflicht.

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

- Die wertvolle Linde im rückwärtigen Grundstücksteil wird umfassend gesichert.
- Als Ersatz für die unvermeidbaren Baumverluste sind Baumpflanzungen vorgesehen.
- An den Grundstücksgrenzen werden Laubholzhecken gepflanzt.
- Die nicht überbauten Tiefgaragenflächen werden begrünt.
- Der Oberflächenabfluss wird auf dem Grundstück zurück gehalten und gedrosselt abgeleitet.

5.13.1 Baumschutz, Erhaltungsgebote

Die zweistämmige Linde (Baumaufnahme Nr. 8) im rückwärtigen Bereich wird zum Erhalt festgesetzt und durch die Ausgrenzung aus den über- und unterbaubaren Flächen sowie Schutzabständen nachhaltig gesichert. Anhand des aufgemessenen tatsächlichen Kronenverlaufs dieses markanten Baums zzgl. eines 1,50 m breiten Schutzstreifens sind die überbaubaren Flächen ausgrenzt. Zum dauerhaften Erhalt ist der Baumstandort während der Hoch- und

Tiefbaumaßnahmen durch spezifische Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (DIN 18920, RAS-LP-4, Baumschutzsatzung). Die Wurzelbereiche der Linde (= Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m) sind auch von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Ausnahmsweise ist hier die Herstellung der Freiraumanlagen und der Feuerwehrauffstellflächen zulässig.

Auch die drei Kopflinden auf dem östlich benachbarten Grundstück werden durch entsprechenden Gebäudeabstand berücksichtigt. Dieses ist im Durchführungsvertrag geregelt

Bei Abgang der mit Erhaltungsbindung festgesetzten Linde ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen, um die gestalterischen, ökologischen und kleinklimatischen Wirkungen aufrecht zu erhalten:

Für die mit Anpflanzungs- oder Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle vorzunehmen.“ (Nummer 5.1)

Die textliche Festsetzung regelt ebenso den Umgang für die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze (siehe Punkt 5.13.2):

5.13.2 Vorgaben für Gehölzanpflanzungen und für die Grundstücksbegrünung

Im grünordnerischen Fachbeitrag werden quantitative und qualitative Festsetzungen für Anpflanzungen getroffen, um eine Mindestbegrünung auf der Vorhabenfläche zu gewährleisten. Außerdem sollen die Anpflanzungen Ersatz für die unvermeidbaren Baumverluste und Lebensräume für die heimische Pflanzen- und Tierwelt (zur Vernetzung und Stabilisierung des Naturhaushaltes) schaffen, zum kleinklimatischen Ausgleich beitragen und das Orts- und Quartiersbild gestalten.

Auch für alle als Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze sind grundsätzlich bei deren Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle vorzunehmen, um auch langfristig die ökologischen und gestalterischen Funktionen zu erfüllen (siehe Festsetzung Nummer 5.1, siehe Punkt 5.13.1).

Die Grünfestsetzungen entsprechen dem qualifizierten Freiflächenplan, welcher eng auf die funktionalen Anforderungen des Bauvorhabens abgestimmt ist (TG-Zufahrt, Müllstandorte, Feuerwehrbelange, Kleinkinderspielplatz).

In dem allgemeinen Wohngebiet werden insgesamt fünf Baumpflanzungen festgesetzt: In den zur Hauptstraße ausgerichteten Vorgartenflächen werden beiderseits der Hauseingänge Kopflinden gepflanzt, ein weiterer Baum ist in den hinteren Gartenflächen, benachbart zur Tiefgaragenzufahrt, vorgesehen. Angesichts der Standorte in den gärtnerisch genutzten Flächen und zudem außerhalb der unterbauten Flächen sind ausreichende Wurzelräume und Wuchsbedingungen für die Baumentwicklung gesichert.

Für die standörtlich festgesetzten Baumpflanzungen auf dem Baugrundstück sind Mindestpflanzqualitäten (*Hochstamm/Solitär, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang*) vorgegeben, um möglichst kurzfristig den gewünschten Begrünungs- und Gliederungseffekt

zu erzielen und eine gewisse Maßstäblichkeit zu dem mehrgeschossigen Neubau herzustellen.

Mit Bezug zu den überplanten Bäumen sollen im Vorgartenbereich wiederum Kopflinden verwendet werden. Für die Baumpflanzung im hinteren Bereich wird die Verwendung eines standortgerechten, heimischen Laubbaums mit mittelgroßer Krone festgesetzt.

Eine weitere geplante Baumpflanzung befindet sich in der nordöstlichen Ecke des Plangebiets: hier ist auf öffentlichem Grund eine Eiche anzupflanzen, welche langfristig eine besondere Ortsbildprägung entfalten wird. Die Mindestpflanzgröße hierfür wird mit *Solitär/Hochstamm mind. 3 x verpflanzt, mit Drahtballen 20-25 cm Stammumfang* vorgegeben.

Das Grundstück soll an den Grenzen mit einer Laubholzhecke (Rot-Buche) mit einer Höhe von 1,50-1,75 m eingefriedet werden:

„Das Baugrundstück ist in den Randbereichen mit Laubholzhecken mit einer Höhe von mindestens 1,50 m einzufrieden.“ (Nummer 5.2)

Dies trägt neben der Schaffung neuer Gehölzstrukturen insbesondere entlang der Hauptstraße und Mühlenstraße auch zur Gestaltung des Ortsbildes bei. Im östlichen Grundstücksteil wird der Müllstandort und im Westteil der einzelne Besucherstellplatz in die Heckenumfriedung einbezogen. Für die Wand der Tiefgaragenrampe wird von außen ebenfalls die Anpflanzung von Hecken festgesetzt. Im Hinblick auf den Winteraspekt und den gewünschten Sichtschutz ist hier die Pflanzung des Wintergrünen Ligusters mit einer Höhe von 100-125 cm vorgesehen. Auch für die Heckenpflanzungen werden entsprechende Mindestpflanzgrößen und -dichten vorgegeben, um die gewünschten Wirkungen baldmöglich zu erzielen.

Für die aufgeführten Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen werden folgende Mindestqualitäten und Arten festgesetzt:

„Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten und Arten zu verwenden:

Einzelbäume auf Privatgrund:

- *Vorgarten: Kopflinden*
- *Hintergarten: standortgerechte, mittelkronige Laubbaumart*
- *Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang*

Einzelbaum auf öffentlichem Grund:

- *Eiche*
- *Solitär/Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang*

Hecken

- *entlang Grundstücksgrenze: Rot-Buche*
 - *Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 150/175 cm*
 - *3-4 Pflanzen pro lfm*
- *entlang Tiefgaragenrampe: Wintergrüner Liguster*
 - *Heckenpflanzen, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm*
 - *3-4 Pflanzen pro lfm.“ (Nummer 5.3)*

Alle nicht von Gebäuden, Zugängen, Nebenanlagen und Terrassen eingenommenen Grundstücksflächen werden begrünt. Um sicherzustellen, dass dies auch auf den durch die Tiefgarage unterbauten Freiflächen gelingt, wird eine durchwurzelbare Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m bzw. festgesetzt. Sofern im Rahmen der Freiraumgestaltung Großsträucher gepflanzt werden sollen, ist die Schicht in diesen Bereichen auf 0,80 m zu erhöhen:

„Freiflächen auf Tiefgaragen müssen mit Ausnahme von Zuwegungen und Terrassenbereichen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m bzw. mindestens 0,80 m für Großsträucher aufweisen und begrünt werden.“ (Nummer 5.4)

Zur Einbindung der langgestreckten Tiefgaragenrampe wird diese im östlichen Teil überdacht und die Überdachung extensiv begrünt. Die Festsetzung eines entsprechenden Substrataufbaus mit mindestens 10 cm durchwurzelbarer Stärke sichert die Voraussetzungen für die vegetationsfähige Gestaltung dieser Überdachung:

„Die Überdachung der TG-Zufahrt ist mit einer mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und extensiv zu begrünen.“ (Nummer 5.5)

Die qualifizierte Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragenflächen mindert die negativen Auswirkungen der Gehölzverluste, schafft Lebensräume für Pflanzen und Tiere, hat kleinklimatisch und lufthygienisch positive Auswirkungen und reduziert durch Retentions- und Verdunstungswirkungen den Oberflächenabfluss.

5.14 Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes

5.14.1 Gewässer- und Bodenschutz

Die grünplanerischen Maßnahmen, die die Minimierung der Beeinträchtigungen von Boden und Wasserhaushalt (Verlust von Boden als Lebensraum, Verringerung der Grundwasserneubildung, Erhöhung des Oberflächenabflusses) zum Ziel haben, betreffen im Wesentlichen Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelungsrate.

Dies wird durch die Begrenzung der überbaubaren Fläche erreicht, welche aufgrund des Vorhabenbezugs eng an den Gebäudegrenzen gefasst ist. Angesichts der weitgehenden Unterbauung des Grundstücks durch die Tiefgarage und die überlagernden Gebäudeflächen ergeben sich jedoch nur geringe Möglichkeiten zur Begrenzung der Bodeneingriffe. Es verbleiben nur die Randflächen und der Schutzraum für die zu erhaltende Linde.

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind dennoch mit Ausnahme von Zuwegungen, Terrassen etc. gärtnerisch zu gestalten. Als Voraussetzung dazu sind die unterbauten Grundstücksteile vegetationsfähig herzurichten (siehe Punkt 5.13.2).

Eine wesentliche Maßnahme der Begrenzung der Versiegelung besteht außerdem in der vollständigen Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage.

Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten bzw. befestigten Flächen wieder herzustellen, um die Entwicklung der Vegetation (Bäume, Hecken, Beete) zu gewährleisten. Dieses ist im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Begrünung der unterbauten Flächen und eines Teils der Tiefgaragenüberdachung wirkt ebenfalls als Maßnahme zur Minimierung der Versiegelungsfolgen, nicht nur für den Bodenhaushalt, sondern auch für den Wasserhaushalt (Verzögerung des Wasserabflusses) und das Kleinklima (Verdunstung).

Zum Schutz des Bodenwasserhaushaltes in Wechselwirkung mit den (zukünftigen und vorhandenen) Baumbeständen sind bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, nicht zulässig:

„Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind unzulässig.“ (Nummer 6.1)

Die Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauzeit sind nach dem Stand der Technik durchzuführen.

Zur Entlastung der Kanalisation wird der anfallende Oberflächenabfluss zunächst auf dem Grundstück im Bereich der unbebauten Flächen zurückgehalten und gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet (siehe Punkt 5.9).

6 Hinweise

6.1 Kulturdenkmäler

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

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

6.2 Artenschutz

Aus Artenschutzgründen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Abriss des Gebäudes und Fällungen/Rodungen von Gehölzen zur Fledermauswinterquartierszeit (01.12. bis 28.2.) mit vorherigem Ausschluss eines aktuellen Besatzes
- außerhalb dieses Zeitraums nach vorheriger erneuter Kontrolle auf Fledermaus-, Eremit- und Vogelbesatz mit negativem Befund

- biologische Beurteilung vor Beginn der Abriss- und Rodungsarbeiten
- Festlegung der dann erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen anhand der Befunde der erneuten Kontrollen

6.3 Bodenaushub

Für Boden, der der externen Entsorgung übergeben werden soll, gilt Folgendes:

Rechtzeitig vor einer Entsorgung des Abfalls (hier: Bodenaushub) ist der geplante Entsorgungsweg (Verwertung oder Beseitigung) mit den dazugehörigen Dokumenten (Analysen nach LAGA M20 1997 (LAGA Bauschutt), Probenahmeprotokolle etc.) der unteren Abfallentsorgungsbehörde des Kreises Pinneberg vorzulegen.

6.4 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Halstenbek, Zone III. Zum Schutz des Grundwassers werden folgende Hinweise aufgenommen:

- Keine Verwendung von grundwasserschädlichen Baustoffen, wie Kupfer oder Zink
- Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist auf allen nicht überbauten Flächen untersagt. Außerdem dürfen keine Tausalze und tausalzhaltigen Mittel aufgebracht werden.
- Grundwasseranstiche sind unzulässig.
- Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Boden- u. Recyclingmaterial, Bauschutt) ist in der Schutzzone III verboten. Verwendetes Material muss den Anforderungen des Regelwerks 20 der LAGA Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) entsprechen. Vor dem Einbau solcher Materialien ist daher eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich und die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) sind der Wasserbehörde vor dem Einbau vorzulegen.
- Die Verwendung von wassergefährdenden Betonzuschlagstoffen ist unzulässig. Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet ist die DIN EN 1610 und das ATV Arbeitsblatt A 142 zu beachten.

6.5 Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Sofern Waffen, Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände bei Bauarbeiten entdeckt werden, sind die Arbeiten im unmittelbaren Bereich einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle über den Fund zu unterrichten.

7 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung

Die Vorhabenträgerin wird mit der Stadt Schenefeld einen Durchführungsvertrag schließen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb der Frist gemäß Durchführungsvertrag die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88a „Mühlenstraße/Ecke Hauptstraße“ vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen. Der Vertrag beinhaltet außerdem u. a. Regelungen zur Ausführung und Gestaltung des Vorhabens.

8 Änderung bestehender Bauleitpläne

Für das Plangebiet existiert kein bestehender Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

9 Flächen- und Kostenangaben, Billigung

9.1 Flächenangaben

Flächenart

Allgemeines Wohngebiet	ca. 2.034 qm
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 34 qm
Geltungsbereich insgesamt	ca. 2.068 qm

9.2 Kostenangaben

Die Planungs- und Realisierungskosten werden vollständig durch die Vorhabenträgerin getragen.

9.3 Billigung

Diese Begründung wurde durch die Ratsversammlung der Stadt Schenefeld in ihrer Sitzung am 09.12.2021 gebilligt

Stadt Schenefeld, den 14. Jan. 2022



K. K. K.

(Bürgermeisterin)

Planverfasser:

Evers & Partner | **Stadt
Planer**

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

