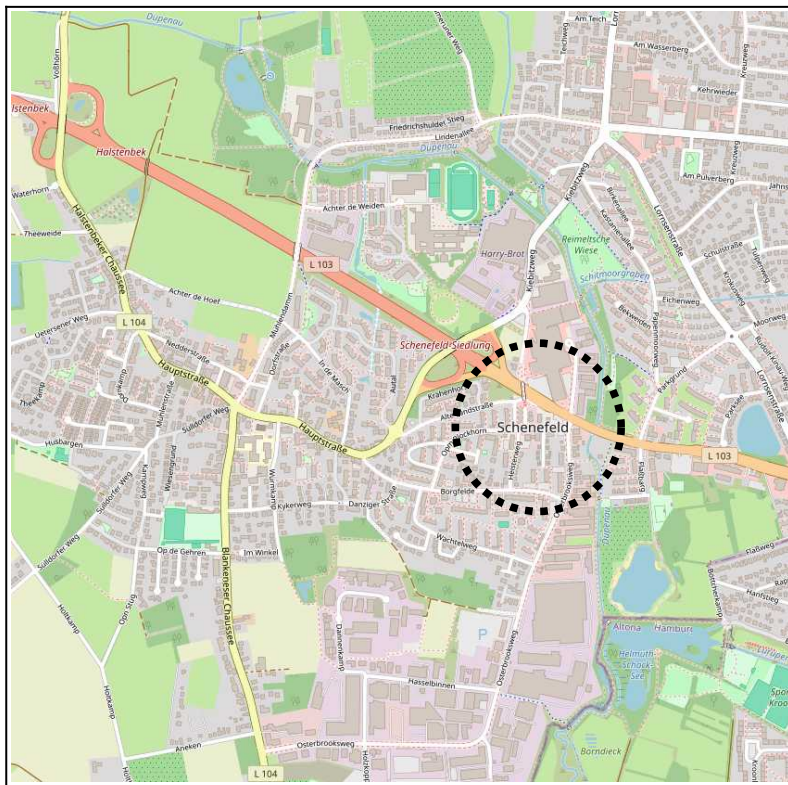


STADT SCHENEFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 93 „ALTONAER CHAUSSEE / HOLSTENPLATZ“ und 40. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Begründung zum Vorentwurf



01.10.2025

Verfasser:

AC
PLANER
GRUPPE

www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Torsten Schibisch, Dr.-Ing. Lüder Busch,
Dipl.-Ing. Evelyn Peters

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL.....	5
1 Räumlicher Geltungsbereich.....	5
2 Planungserfordernis, Planungsziele.....	5
3 Planungsvoraussetzungen.....	7
3.1 Landesentwicklungsplan.....	7
3.2 Regionalplan.....	8
3.3 Flächennutzungsplan.....	8
3.4 Landschaftsrahmenplan.....	9
3.5 Landschaftsplan.....	9
4 Bestandsbeschreibung.....	10
5 Planerische Konzeption.....	11
6 Lärmschutz.....	13
7 Plandarstellungen 40. Änderung des Flächennutzungsplans.....	14
8 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen (Bebauungsplan).....	14
8.1 Art der baulichen Nutzung.....	14
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
8.3 Zulässigkeit von Wohnungen.....	17
8.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise.....	17
8.5 Nebenanlagen / Stellplätze.....	18
9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	18
10 Verkehr und Erschließung.....	18
11 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen.....	19
11.1 Öffentliche Grünflächen.....	19
11.2 Erhalt von Bäumen.....	19
11.3 Anpflanzen von Bäumen.....	19
11.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	19
12 Gestalterische Festsetzungen.....	20
12.1 Dachformen.....	20
12.2 Dachdeckungsmaterialien.....	21
12.3 Werbeanlagen.....	21
13 Ver- und Entsorgung.....	21
13.1 Oberflächenentwässerung.....	21
13.2 Brandschutz.....	22
14 Flächenbilanz.....	22
15 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise.....	22
15.1 Anbauverbotszone / Anbaubeschränkungszone.....	22
15.2 Stellplatzsatzung.....	23
15.3 Baumschutzsatzung.....	23

15.4	Trinkwasserschutzgebiet.....	23
15.5	Waldabstand.....	23
15.6	Kampfmittel.....	24
	TEIL II - UMWELTBERICHT.....	25
16	Einleitung.....	25
16.1	Gesetzliche Grundlagen.....	25
16.2	Untersuchungsraum.....	25
17	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung.....	25
17.1	Fachgesetzliche Ziele.....	25
17.2	Ziele aus Fachplanungen.....	28
18	Zu erwartende Auswirkungen auf die Umwelt.....	29
19	Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung.....	29
20	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	33

Teil III: ANLAGEN

- A) Faunistische Potenzialanalyse mit artenschutzrechtlicher Ersteinschätzung. *Verfasser: BBS-Umwelt GmbH, Kiel. Stand Entwurf, 19.03.2025.*
- B) Städtebauliche Rahmenplanung „Sanierungsgebiet Stadtkern Schenefeld“. *Verfasser: ArGe Stadt- und Landschaftsplanung Müller | Brinkmann * Liesecke | Schulz, Hannover. Stand: September 2024.*
- C) Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Stadt Schenefeld. *CIMA, Lübeck. 14.11.2024.*

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 93 wird begrenzt durch die Altonaer Chaussee (L 103) im Norden, einschließlich des Kreuzungsbereichs Parkgrund / Altonaer Chaussee / Flaßbarg, der Düpenau im Osten, dem Rathaus im Süden, zwischen Osterbrooksweg und Heisterweg, sowie der Holstenstraße im Westen.

Das Plangebiet stellt den Ortskern der Stadt Schenefeld dar und wird geprägt durch die vierspurige Landesstraße „LSE“, dem Einkaufszentrum nördlich und dem Rathaus südlich davon.

Parallel zum B-Planverfahren wird auch der Flächennutzungsplan der Stadt Schenefeld geändert, betroffen ist jedoch nur ein Teilbereich des B-Plans. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Altonaer Chaussee (L 103) im Norden, der Düpenau im Osten, dem Wohngebiet nördlich der Straße Borgfelde im Süden sowie der Holstenstraße im Westen.

Der Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 93 besitzt eine Größe von 5,1 ha. Der Plangeltungsbereich der 40. FNP-Änderung hat eine Größe von 3,1 ha.

2 Planungserfordernis, Planungsziele

Der im März 2023 verabschiedete und im September 2024 geänderte Rahmenplan zur Stadtkernentwicklung stellt die planerische und förderungsrechtliche Grundlage für die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Stadtkerns der Stadt Schenefeld dar. Die im Rahmenplan benannten Entwicklungsziele sollen schrittweise umgesetzt und planungsrechtlich abgesichert werden.

Mit diesem Ziel hat die Ratsversammlung am 11.03.2021 folgende Aufstellungsbeschlüsse gefasst:

- B-Plan Nr. 1 - 7. Änderung "Parksiedlung/ Lornsenstraße",
- B-Plan Nr. 35 - 5. Änderung "Stadtkern Nord" und Ergänzung,
- B-Plan Nr. 36B - "Stadtkern Süd",
- B-Plan Nr. 50 - 1. Änderung "Altonaer Chaussee/ Osterbrooksweg" und Ergänzung
- B-Plan Nr. 79 - 1. Änderung "Flaßbarg" und Ergänzung.

Am 22.06.2023 hat die Ratsversammlung ergänzend die Änderung des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung des B-Plan Nr. 50 "Altonaer Chaussee/Osterbrooksweg" beschlossen.

Aufgrund der räumlich und inhaltlich sehr umfangreichen Zielsetzung des Rahmenplans und zwischenzeitlich konkretisierter, komplexer Planungszusammenhänge wurde eine Eingrenzung sowie eine Zusammenführung des sich über mehrere Bebauungspläne erstreckenden Planbereichs in einen Bebauungsplan für erforderlich erachtet. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 93 „Altonaer Chaussee / Holstenplatz“ wurde am 27.06.2024 gefasst.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurden folgende Planungsziele formuliert:

- Etablierung eines urbanen Stadtkerns (Teilbereich Süd) entsprechend dem Rahmenplan, der in Korrespondenz zum Stadtzentrum (STADDI, B-Plan Nr. 35) die Zentralität Schenefelds stärkt,
- Weiterentwicklung der öffentlichen Nutzungen (u.a. ein Bürgerzentrum) und der Wohnnutzungen,
- Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten des öffentlichen Raums,

- Optimierung der Verkehrssituation im Bereich der Landesstraße L 103 insbesondere für Fahrradfahrer und Fußgänger,
- Optimierung der inneren verkehrlichen Erschließung einschließlich der Anpassung an die neuen baulichen und funktionalen Strukturen,
- Verbesserung der Durchgrünung des Straßenraums einschließlich der Landesstraße L 103,
- Optimierung der Verkehrssituation im nördlichen Osterbrooksweg insbesondere für den öffentlichen Personennahverkehr,
- Entwicklung von urbanen Flächen östlich des Osterbrookswegs,
- Einbindung der Waldflächen westlich der Düpenau in die urbane Planung,
- Sicherung der Wegeverbindung zwischen Osterbrooksweg und Düpenau.

Inhaltlich näher ausformuliert sind diese Planungsziele bereits im Rahmenplan. Dieser benennt verschiedene „Entwicklungsfelder“ und beschreibt im Einzelnen die städtebauliche Intention für diese Quartiere. Für das Quartier „Holstenplatz / Bürgerzentrum“, im Wesentlichen deckungsgleich mit dem Geltungsbereich für den B-Plan 93, lauten die Planungsziele wie folgt:

„Der zukünftige Holstenplatz soll mit seinen umgebenden Bauflächen deutlich als urbanes Zentrum erscheinen, das durch öffentliche Nutzungen und Dienstleistungsflächen geprägt ist und in untergeordnetem Maß auch durch Wohnbauflächen ergänzt wird. Gastronomie und Einzelhandels-Angebote bilden eine sinnvolle Ergänzung der Hauptnutzungen. Der Einzelhandel soll sich dabei auf kleinteiligen Einzelhandel beschränken mit möglichst gemischten Nutzungen, eine Konzentration sowohl in der Fläche als auch in der Nutzung ist zu vermeiden.

Es soll ein städtischer Platz entstehen, der ein lebendiges Stadtleben begünstigt und vielfältig nutzbar für Zusammenkünfte, Stadtfeste und (Wochen-)Märkte ist, sowie Orte zum Verweilen und zur Erholung im neu angelegten „Pocket-Park“ auf der Fläche des zurückzubauenden Bestands-Rathauses bietet. Der Holstenplatz soll sowohl der Kommunikation und Interaktion dienen, als auch ruhige Aufenthaltsqualitäten ermöglichen. Durch eine bessere Verknüpfung über die stark befahrene Altonaer Chaussee / L 103 hin zum Einkaufszentrum „Stadtzentrum“ soll ein neues „Herz der Stadt“ entstehen. Dabei spielt die Schaffung von Querungsmöglichkeiten über die stark frequentierten Landesstraße eine große planerische und koordinierende Rolle.“ (Quelle: Rahmenplan 2024 der Stadt Schenefeld)

Ein weiteres wichtiges Planungsziel ist die Umgestaltung der vierspurig angelegten Landesstraße Schenefeld - Elmshorn (LSE). Sie trennt die beiden Siedlungszentren „Siedlung Schenefeld“ und „Schenefeld Dorf“ deutlich voneinander. Die negativen städtebaulichen Auswirkungen dieses straßenbaulichen Einschnitts wurden bereits in der Vergangenheit mehrfach konstatiert. Die Stadt Schenefeld hat bereits mit Fortschreibung der „Ziele und Grundsätze“ am 21.06.2004 die „Städtebauliche Integration der LSE“ beschlossen. Diese wurde, nach der Durchführung Vorbereitender Untersuchungen, mit dem Städtebaulichen Rahmenplan 2021 konkretisiert. Dort wird unter Ziffer 2.3.4 die Zielstellung formuliert, „den Holstenplatz mit dem Einkaufszentrum „Stadtzentrum“ zu verbinden und einen fußläufigen Rundweg zu schaffen, der die Teile Stadtkern Nord und Süd miteinander in einen organischen Zusammenhang bringt.“ Eine weitere Konkretisierung und Detailierung erfolgte mit dem Verkehrsentwicklungskonzept 2035. Dort wird im Kapitel 4.11.4 ein höhengleicher Umbau der Altonaer Chaussee (LSE) vorgeschlagen.

Eine städtebauliche Konkretisierung erfolgte im Übrigen bereits über den in 2018 durchgeführten städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb „Stadtkern“. Dazu heißt es im Rahmenplan 2024 unter Ziffer 2.5: „Die Stadt Schenefeld hat im Frühjahr 2018 den städtebaulich-freiraumplaneri-

schen Wettbewerb „Stadtkern Schenefeld“ mit dem Ziel ausgelobt, ein einheitliches und zukunftsweisendes städtebauliches Gesamtkonzept für das Ortszentrum von Schenefeld beiderseits der stark befahrenen Altonaer Chaussee / L 103 aufzustellen. Das Ergebnis des Wettbewerbs ist das diesem Rahmenplan zugrunde liegende Städtebauliche Entwurfskonzept.“

Der Bebauungsplan Nr. 93 „Altonaer Chaussee / Holstenplatz“ kann nicht vollumfänglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, dies wird im Parallelverfahren geschehen. Der Aufstellungsbeschluss für die 40. Änderung des Flächennutzungsplans wird zeitnah gefasst.

3 Planungsvoraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein (LEP 2021) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen den Rahmen, an dem sich Städte und Gemeinden zu orientieren haben.

Der Landesentwicklungsplan beinhaltet für die Stadt Schenefeld folgende Aussagen:

- Die Stadt liegt im Verdichtungsraum um das Oberzentrum Hamburg.
- Die Stadt ist als Stadtrandkern II. Ordnung eingestuft.
- Die Stadt befindet sich im 10km-Umkreis um das „Mittelzentrum im Verdichtungsraum“ Wedel.
- Die Stadt befindet sich abseits der Siedlungsentwicklungssachse Hamburg - Pinneberg - Elmshorn.
- Die Stadt liegt innerhalb eines Entwicklungsraums für Tourismus und Erholung.

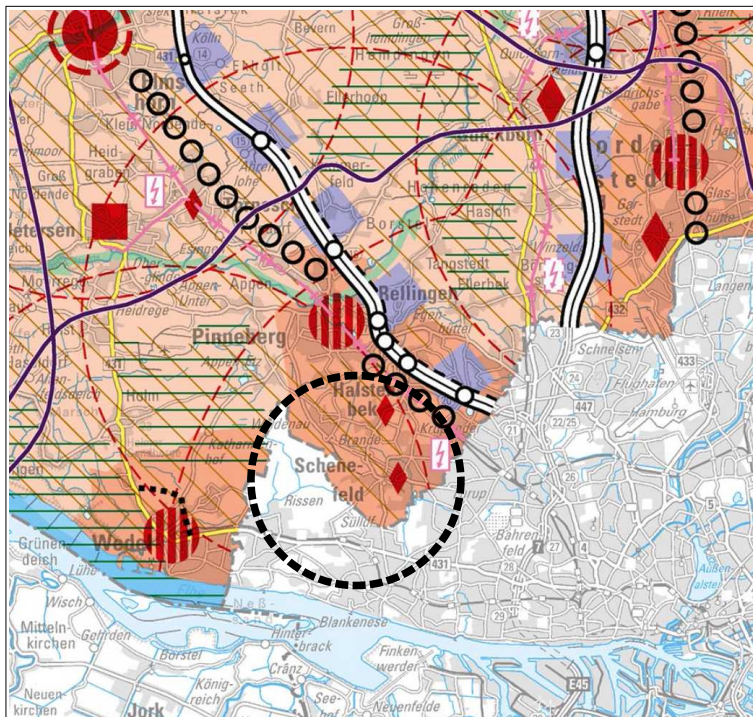


Abb.: Ausschnitt Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Fortschreibung (2021)

Gemäß Kapitel 3.1.5, 1G (LEP 2021) sollen Stadtrandkerne „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 Abstimmung mit dem Zentralen Ort erfolgen.“

3.2 Regionalplan

Der 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.

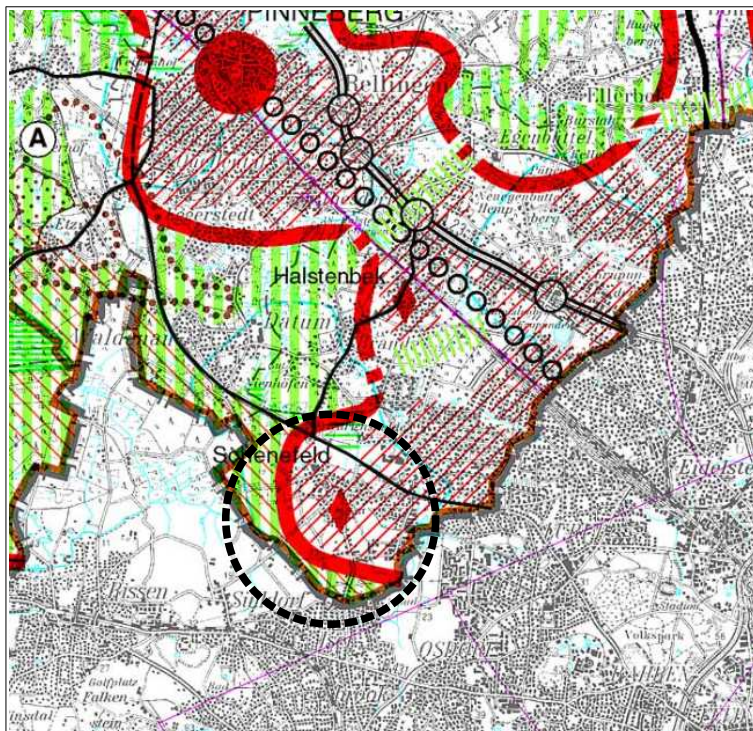


Abb.: Ausschnitt Regionalplan Planungsraum I (1998)

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schenefeld (rechtswirksam seit 1995) zeigt für das B-Plangebiet folgende Darstellungen:

- Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge, d.h. die Abgrenzungen der bisherigen Verkehrsflächen der L 103,
- gemischte Bauflächen im Bereich Holstenstraße/Altonaer Chaussee/ Osterbrooksweg,
- Flächen für den Gemeinbedarf am Holstenplatz mit der Zweckbestimmung „Post“ und „öffentliche Verwaltungen“ und
- Wohnbauflächen im Süden des B-Plangebiets.

Die im Bebauungsplan Nr. 93 vorgesehenen Urbanen Gebiete MU 1 und MU 3 liegen auf Flächen, die im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt sind. Diese Bereiche des Bebauungsplanes entwickeln sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

Mit der geplanten Sanierung und dem Umbau der L 103 werden zusätzliche Flächen (u.a. für den Fuß- und Radverkehr, aber auch für Begrünungsmaßnahmen) erforderlich, so dass an die Landstraße angrenzende Flächen in die Verkehrsflächen mit einbezogen werden. Auf der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für Gemeinbedarf (Post, öffentliche Verwaltungen) wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 eine Grünfläche, eine Parkplatzfläche und ein Urbanes Gebiet (MU 2) festgesetzt. Außerdem werden am Timmermannsweg und am Osterbrooksweg kleinteilige Bereiche, die im derzeitigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt sind, als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Damit entwickelt sich der B-Plan Nr. 93 in den genannten Bereichen nicht aus dem Flächennutzungsplan, es ist für diese Flächen die 40. Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

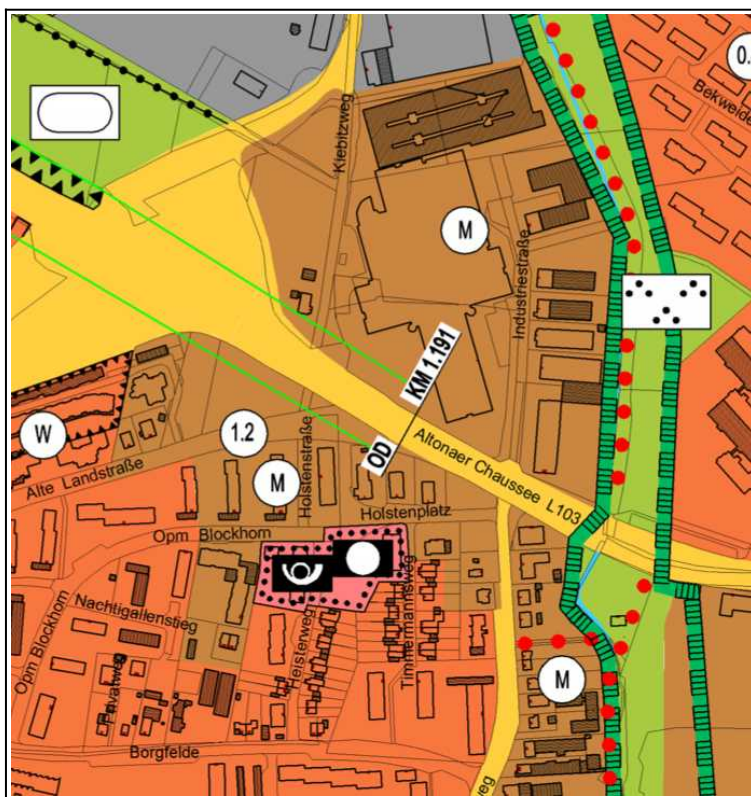


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan

3.4 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan stellt die Lage des Plangebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes Halstenbek dar. Alle weiteren Aussagen betreffen nicht unmittelbar den Plangeltungsbereich.

3.5 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Schenefeld (2011) werden im Plangeltungsbereich gemäß der vorhandenen baulichen Nutzungen allgemeine Wohngebiete und Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Für den gesamten Plangeltungsbereich werden zudem als Überlagerung die Anteile des nutzbaren Grüns dargestellt.



Abb.: Ausschnitt Landschaftsplan

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen des Landschaftsplans.

4 Bestandsbeschreibung

Der Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 93 liegt im Zentrum der Stadt Schenefeld und lässt sich in zwei Bereiche gliedern:

- Altonaer Chaussee (L 103): die Hauptverkehrsstraße benötigt aufgrund ihrer vier Fahrspuren (plus Abbiegespuren und Bushaltestellen) große Flächen und zerschneidet den Stadtkern der Stadt Schenefeld in einen nördlichen und einen südlichen Teil.
- Bebauung südlich der L 103: Die südlich an die L 103 angrenzende Bebauung stellt sich sowohl baulich als auch von den Nutzungen her als sehr heterogen dar. Zweigeschossige Mehrfamilienwohnhäuser in offener Bauweise, teilweise mit geneigten Dächern, teilweise mit Flachdächern, sind durchsetzt mit größeren, gewerblich genutzten Einheiten, z.B. einem dreigeschossigen Hotel an der Holstenstraße, und Gemeinbedarfseinrichtungen, wie dem 7-geschossigen Rathaus. Städtebaulich entsteht nicht der Eindruck, sich im Zentrum der Stadt Schenefeld zu befinden. Es mangelt an einer baulich-gestalterischen Geschlossenheit und dem großen Einkaufszentrum auf der Nordseite der L 103 fehlt ein adäquates städtebauliches Gegenüber.

Die städtebaulichen Schwächen und Handlungsbedarfe innerhalb dieser Bereiche wurden bereits in den „Vorbereitenden Untersuchungen Stadtkern“ aus dem Jahre 2016 wie folgt beschrieben:

- Keine Identität "Stadtkern"
- Fehlende städtebauliche Dichte und stadtkernrelevante Funktionen
- Öffentlicher Raum mit erheblichen Gestaltungsmängeln
- Leerstände mit steigender Tendenz

- Zwischennutzungen, Brach- und mindergenutzte Flächen derzeit ohne nachhaltige Entwicklungsperspektive
- Stark befahrene LSE bildet Zäsur im Stadtraum
- Teilweise nicht funktions- und gestaltungsgerechte Radwegeanbindung des Stadtkerns
- Isolierte, introvertierte Lage des Einkaufszentrums
- Fehlende attraktive Anbindung der Freiräume Düpenau Grünzug und Bürgerwiese
- Hoher energetischer Erneuerungsbedarf bei Bestandsgebäuden
- Wohnangebot deckt nicht die stark steigende Nachfrage. (VU/ISEK 2016, S. 41)

5 Planerische Konzeption

Unter den im Kapitel 2 beschriebenen, wesentlichen Planungszielen sind zwei besonders hervorzuheben:

- das Ziel, den Bereich um das Rathaus (Altonaer Chaussee / Holstenplatz) zu einem urbanen Stadtraum zu entwickeln und
- das Bestreben, durch einen Umbau der Altonaer Chaussee (LSE) die trennende Wirkung der L 103 zu minimieren und den Verkehrsraum funktional gestalterisch aufzuwerten.

Bereich Altonaer Chaussee / Holstenplatz

Der B-Planvorentwurf übernimmt die städtebaulichen Strukturen aus dem Rahmenplan 2024 bzw. dem städtebaulichen Wettbewerb „Stadtkern“, der im Jahre 2018 ausgelobt und entschieden wurde. Die Baugrenzen sind entsprechend festgesetzt.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan lediglich einen städtebaulichen Rahmen für eine Bebauung bildet, deren konkrete Ausprägung erst im Zuge eines noch durchzuführenden Architekturwettbewerbs erfolgen soll. Städtebaulich bedeutsam sind die straßenbegleitende Bebauung, die Kubatur und die Maßstäblichkeit. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt und stellen die Umsetzung der in Kapitel 2 formulierten städtebaulichen Planungsziele sicher. Vorgaben zur Architektur, d.h. zur Gliederung und Gestaltung der Baukörper, erfolgen auf dieser Ebene nicht, um die Gestaltungsspielräume für den Wettbewerb nicht von vornherein zu stark einzuschränken.



Abb.: Ausschnitt Städtebaulicher Rahmenplan (Aktualisierung Sep. 2024)

Entlang der Altonaer Chaussee (LSE), zwischen Holstenstraße und Osterbrooksweg, ist ein mehrgeschossiger, straßenbegleitender Gebäuderiegel vorgesehen, der sich an seinen Flanken bis in die Holstenstraße und den Osterbrooksweg hineinzieht. Die hier vorgesehene Nutzungsmischung von Dienstleistungen, Verwaltung, Gastronomie, Gemeinbedarf, nicht störendem Gewerbe und Wohnen (letzteres ausschließlich in den Obergeschossen) legt die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU 1) nahe.

Die gemäß § 29 des Straßen- und Wegegesetzes Schleswig-Holstein geltende Anbauverbotszone in einer Breite von 20 Metern entlang der Landesstraße Schenefeld-Elmshorn (LSE) wird nachrichtlich übernommen. Der Landesbetrieb Straßenbau- und Verkehr (LBV) hat im Vorwege bereits erklärt, Ausnahmen von den Anbauverbotszonen erlassen zu wollen.

Altonaer Chaussee / LSE

Der Umbau der LSE soll auf Grundlage des „Verkehrsentwicklungskonzeptes 2035“ (Dänekamp & Partner) erfolgen, das die geplante Maßnahme wie folgt beschreibt:

„Die Umgestaltung der L 103 (LSE) beinhaltet die Erweiterung der Fahrbahn um einen bis zu 4 m breiten mittig gelegenen Grünstreifen. Die zweispurige Fahrbahn wird je Fahrtrichtung verschmälert und besitzt zukünftig eine Breite von 6,25 m. Eine Allee-Wirkung und die einheitliche Gestaltung bis zum Schenefelder Platz werdet das Zentrum optisch auf. Der Radweg sowie der Gehweg werden auf der gesamten Länge auf jeweils 2,5 m Breite ausgebaut. Ab dem Knotenpunkt Altonaer Chaussee / Parkgrund / Flaßbarg ist beidseitig ein gemeinsamer Geh- und Radweg geplant. Die seitlichen Grünstreifen enden aufgrund der Platzverhältnisse ebenfalls an diesem Punkt.“

Durch die Verkleinerung der Fahrspuren und den beidseitigen Ausbau der Nebenflächen mit angrenzender Begrünung wird das Ziel einer Geschwindigkeitsdämpfung verfolgt. Gleichzeitig wird die Trennwirkung der L 103 durch den Mittelstreifen und die seitlichen Grünflächen verringert und

die beiden Ortsteile „Dorf“ und „Siedlung“ werden im Bereich zwischen Luninezbrücke und Parkgrund stärker miteinander verbunden.

Verbreiterte Fußgängerüberwege im Bereich der Luninezbrücke und am Knotenpunkt Altonaer Chaussee / Osterbrooksweg / Industriestraße erleichtern das Überqueren der L 103 an den Lichtsignalanlagen. Der Überweg im Bereich der Kiebitzbrücke besitzt aktuell im Süden eine sehr unübersichtliche Gestaltung. Die Verbreiterung ermöglicht eine Trennung zwischen Geh- und Radweg. Zusätzlich werden auf der Altonaer Chaussee Verkehrsinseln für die Fußgängerverkehre errichtet. Im Bestand befindet sich derzeit kein Fußgängerüberweg auf der Altonaer Chaussee im Osten. Fußgänger, die bspw. vom Grünen Ring kommen und in den Osterbrooksweg einbiegen wollen, müssen zwei bis drei Straßen überqueren und einen erheblichen Umweg mit Wartezeiten auf sich nehmen. Mit einem neu entstehenden Fußgängerüberweg im Osten des Knotenpunktes wird dieses Problem umgangen und Bürgerinnen und Bürger können bequemer ihre Ziele im Stadtkern zu Fuß erreichen.

Die nicht barrierefreie und zudem selten genutzte Fußgängerbrücke (Luninezbrücke) wird zurückgebaut.

Die Bushaltestellen auf Höhe des Einkaufszentrums werden beidseitig an den Kreuzungsbereich verschoben. Um ein sicheres Ein- und Aussteigen zu ermöglichen, wird ein Aufenthaltsstreifen für wartende Fahrgäste dimensioniert. Ein Konfliktpunkt mit vorbeifahrenden Radfahrern wird vermieden. Die gleiche Ausbauvariante wird für das Buskap an der Altonaer Chaussee in der Nähe des Knotenpunktes Richtung Osten verwendet.

Durch viele kleine Maßnahmen wird die durchschnittliche Geschwindigkeit auf der Altonaer Chaussee verringert und somit die Verkehrssicherheit positiv beeinflusst. Die zahlreichen neu entstehenden Grünflächen tragen zur Aufwertung des Stadtkerns bei und erhöhen die Aufenthaltsqualität aller Verkehrsteilnehmer.“

Die aufgeführten Planungsinhalte werden als Darstellungen ohne Normcharakter in den Bebauungsplan übernommen.

Weitere Bereiche

Dem Rahmenplan folgend, soll sich an die urbane Bebauung mit den großen Gemeinbedarfseinrichtungen und entsprechendem Publikumsverkehr eine ruhige Grünfläche anschließen, die zum Verweilen einlädt. Dazu ist es notwendig, das derzeit an dieser Stelle befindliche Rathaus der Stadt Schenefeld abzureißen.

Weitere Urbane Gebiete (MU 2 + MU 3), die sich aufgrund bestehender Nutzungen bzw. ihrer Lage ebenfalls für eine gemischte Nutzung anbieten, sind im Kreuzungsbereich „Opm Blockhorn / Holstenstraße“ bzw. „Altonaer Chaussee / Osterbrooksweg“ vorgesehen.

Südlich angrenzend an die Urbanen Gebiete sind am Heisterweg, am Timmermannsweg und am Osterbrooksweg Allgemeine Wohngebiete (WA) vorgesehen. Die dort zulässigen Nutzungen sollen sich am Bestand und an den gängigen städtebaulichen Zielsetzungen für innerstädtische Wohngebiete orientieren.

6 Lärmschutz

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen und das Plangebiet sowie die Nachbarschaft ausreichend vor Immissionen zu schützen. Aufgrund dessen wird im Rahmen der Bauleitplanung eine lärmtechnische Untersuchung vorgenommen. Sie besteht aus folgenden Teiluntersuchungen:

- Verkehrslärm nach DIN 18005 / 16. BlmschV
- Gewerbelärm, Berechnung: DIN ISO 9613, Beurteilung: TA Lärm

Die Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung werden zum Entwurf vorliegen und dann im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

7 Plandarstellungen 40. Änderung des Flächennutzungsplans

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schenefeld werden die Flächen des B-Plans Nr. 93 als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen (Zweckbestimmung „Post“ und „öffentliche Verwaltung“) und als Flächen für den überörtlichen Verkehr / für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt.

Mit der 40. Änderung des Flächennutzungsplans werden, entsprechend den geplanten Nutzungen, folgende grundlegenden Anpassungen vorgenommen:

- mit den größeren Flächenbedarfen für die sanierte und umgebaute Landesstraße L 103 werden die Flächen für den überörtlichen Verkehr / für die örtlichen Hauptverkehrszüge erweitert,
- die bisherigen Gemeinbedarfsflächen entfallen und werden entsprechend des Konzepts zu gemischten Bauflächen und Grünflächen umgewandelt,
- am Timmermannsweg und am Osterbrooksweg werden kleinere Bereiche, die im derzeitigen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt sind, als Wohnbauflächen ausgewiesen.

8 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen (Bebauungsplan)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den dargestellten Planungszielen: für das Quartier „Holstenplatz/Bürgerzentrum“ erfolgen die Festsetzungen zur Umsetzung einer dem Rahmenplan entsprechenden Neubebauung, während für die angrenzenden, überwiegend bebauten Flächen der Fokus auf einer Sicherung des Bestandes mit angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten liegt.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - 3)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 3 umfassen Wohnbaugrundstücke am Heisterweg, Timmermannsweg und Osterbrooksweg.

Die Festsetzungen der zulässigen, der ausnahmsweise zulässigen und der nicht zulässigen Nutzungen weichen teilweise vom Nutzungskatalog der BauNVO für allgemeine Wohngebiete ab. In den Baugebieten WA 1 bis WA 3 sind Anlagen für sportliche Zwecke und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig, da sie die Wohnnutzung stören würden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ebenfalls ausgeschlossen, da sie sich von ihrem Charakter, ihrem Platzbedarf und ihrem Störungsgrad her nicht einfügen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Somit kann im Einzelfall geprüft werden, ob sie sich in den vorwiegend ruhigen Wohngebietscharakter einfügen.

Urbane Gebiete (MU 1 - 3)

Zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment (gemäß Einzelhandelskonzept) und mehr als 800 qm Verkaufsfläche,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Wie im Kapitel 2 ausgeführt, soll an der Altonaer Chaussee ein urbaner Stadtkern mit einer Mischung aus Gemeinbedarfseinrichtungen (Rathaus, Bürgerzentrum), Geschäfts- und Bürogebäuden und Wohnungen entstehen. Eine solche Nutzungsmischung ist typisch für ein Urbanes Gebiet, wie es hier mit dem MU 1 festgesetzt wird.

Weitere Urbane Gebiete (MU 2 + MU 3), die sich aufgrund bestehender Nutzungen bzw. ihrer Lage ebenfalls für eine gemischte Nutzung anbieten, sind im Kreuzungsbereich „Opm Blockhorn / Holstenstraße“ bzw. „Altonaer Chaussee / Osterbrooksweg“ vorgesehen.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben soll hinsichtlich der Verkaufsflächengröße beschränkt werden. Auf der Nordseite der LSE befindet sich mit dem Einkaufszentrum „Stadtzentrum Schenefeld“ ein Einzelhandelsschwerpunkt, auf der Südseite soll kein weiterer entstehen. Allenfalls sollen sich kleinere Einzelhandelsbetriebe, für die es im direkten Umfeld der Gemeinbedarfseinrichtungen und angrenzenden Wohngebiete Bedarfe geben könnte, ansiedeln können. Großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 qm Verkaufsfläche) mit zentrenrelevantem Kernsortiment sind, einer Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes folgend, unzulässig (vgl. „Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Stadt Schenefeld“, CIMA, 2024, Kapitel 9.2.3)

Von den gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die Ansiedlung von Tankstellen ist mit dem Ziel, ein urbanes Zentrum mit Aufenthaltsqualität auf den umgebenden Freiflächen zu schaffen, nicht vereinbar. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten soll den vielfach von diesen Anlagen ausgehenden negativen Wirkungen auf das Umfeld gerade im Hinblick auf die hier geplanten hochfrequentierten öffentlichen Bereiche (Rathaus, Bürgerzentrum) und auf mögliche Nutzungskonflikte mit benachbarten Wohnnutzungen entgegengewirkt werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung folgen der im Kapitel 2 beschriebenen planerischen Zielsetzung und der im Kapitel 5 erläuterten planerischen Konzeption. Für den Neuordnungsbereich entlang der Altonaer Chaussee bzw. des Osterbrookwegs (MU 1 und MU 3) orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an den Darstellungen des Rahmenplans, in den südlich angrenzenden Wohngebieten am Bestand, mit der Möglichkeit, in vertretbarem Maße Um-, An- und Neubauten zuzulassen.

Anzahl der Vollgeschosse

In den MU-1- und MU-3-Gebieten wird entlang der Altonaer Chaussee und des Osterbrookwegs aus städtebaulichen Gründen die Anzahl der Vollgeschosse auf zwingend 4-geschossig bzw. im Bereich der Staffelgeschosse auf zwingend 5-geschossig festgesetzt. Die planzeichnerisch festgesetzten Durchgänge erhalten ebenfalls zwingend 4 Vollgeschosse, somit sind diese auch erkennbar und tragen zu einer Gliederung des straßenbegleitenden Baukörpers bei. Damit wird der geforderte urbane Charakter sicher gestellt und das Einkaufszentrum erhält ein adäquates, städtebauliches Gegenüber.

Im übrigen Plangeltungsbereich wird die Anzahl der Vollgeschosse wie folgt festgelegt:

- Allgemeines Wohngebiet WA 1: max. 3 Vollgeschosse,
- Allgemeines Wohngebiet WA 2 (Timmermannsweg): max. 2 Vollgeschosse,
- Allgemeines Wohngebiet WA 2 (Osterbrooksweg): max. 4 Vollgeschosse
- Allgemeines Wohngebiet WA 3: max. 4 bzw. 5 Vollgeschosse
rückwärtiger Baukörper: max. 3 Vollgeschosse
- Urbanes Gebiet MU 1: max. 3 bis 4 Vollgeschosse,
(entlang Altonaer Chaussee / Osterbrooksweg): zwingend 5 bzw. 4 Vollgeschosse (bei den Durchgängen)
- Urbanes Gebiet MU 2: min. 2 Vollgeschosse, max. 3 Vollgeschosse
- Urbanes Gebiet MU 3: zwingend 4 bzw. 5 Vollgeschosse

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse wird das Ziel einer der Umgebung angemessenen Höhenentwicklung in den jeweiligen Teilgebieten erreicht.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird in den Neuordnungsbereichen entlang der Altonaer Chaussee und des Osterbrookwegs (MU 1) und am Heisterweg (MU 2) auf der Grundlage der Darstellungen des Rahmenplans festgelegt. In beiden MU-Gebieten beträgt die GRZ 0,6. Die Obergrenze (Orientierungswert) von 0,8 wird nicht ausgenutzt, damit im Umfeld von geplantem Rathaus und Bürgerzentrum ausreichend Freiflächen für die Gestaltung von Außenbereichen mit der Möglichkeit zum Aufenthalt verbleiben. Im MU-3-Gebiet ist aufgrund des notwendigen Abstands zur Waldfläche an der Düpenau die GRZ mit 0,3 deutlich geringer.

In Baugebiet WA 2 wird aufgrund der planerisch gewünschten Ausbildung einer starken Raumkante entlang des Osterbrookswegs mit einer GRZ von 0,4 die WA-Obergrenze (Orientierungswert) gem. § 17 BauNVO erreicht. In WA 1 und WA 3 wird jeweils eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,5 und im angrenzenden Urbanen Gebiet MU 3 bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Begründet werden die Überschreitungen durch die Lage der Grundstücke unmittelbar an der bewaldeten Düpenauniederung. Mit den Festsetzungen wird hier einerseits das Ziel verfolgt, eine urbane Dichte im Stadtkern Schenefelds zu schaffen, andererseits aber auch die Belastungen für den östlich angrenzenden Freiraum der Düpenau gering zu halten.

In den anderen Baugebieten gelten die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO.

8.3 Zulässigkeit von Wohnungen

In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 3 sind in den Erdgeschossen Wohnungen unzulässig. Diese Festsetzung berücksichtigt das städtebauliche Ziel, entlang der Altonaer Chaussee ein urbanes Zentrum zu schaffen, das durch vielfältige öffentliche Nutzungen (z.B. Rathaus, Bürgerzentrum), Dienstleistungen, Gastronomie und Gewerbe geprägt ist. In ein solches Umfeld würde sich Wohnen im Erdgeschoss nicht einfügen, sondern wäre eher ein störender Faktor.

Anders verhält es sich bei dem MU 2, dieses ist nicht in gleichem Maße wie die anderen Urbanen Gebiete für publikumsintensive öffentliche Nutzungen, Dienstleistungen, Gewerbe und Gastronomie vorgesehen, sondern eher durch das umgebende Wohnen geprägt. Hier ist ein Ausschluss von Wohnen im Erdgeschoss nicht notwendig.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Baugrenzen

Im gesamten Geltungsbereich sollen die Baugrenzen eine straßenbegleitende Bebauung sicherstellen - insbesondere entlang der Altonaer Chaussee. Auf die Festsetzung von Baulinien in diesem Bereich wird verzichtet, um dem Ergebnis eines Architekturwettbewerbs nicht zu sehr vorzugreifen. Zur Gliederung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden jedoch schon auf der Ebene des Bebauungsplanes für die geplanten großformatigen Baukörper entlang der Altonaer Chaussee und des Osterbrooksweges Staffelgeschosse festgesetzt.

Zur Gliederung des im MU 1 geplanten langen Baukörpers entlang der Altonaer Chaussee tragen auch die beiden festgesetzten Gebäudedurchgänge mit einer Höhe von jeweils mindestens 4 m in Verlängerung der Fußgängerüberwege über die Altonaer Chaussee bei. In den textlichen Festsetzungen (Nr. 3.1) wird ein weiterer Gebäudedurchgang mit einer Höhe und Breite von jeweils mindestens 4 m ermöglicht, dessen Lage aber nicht konkret festgesetzt wird, um dem Ergebnis des Architekturwettbewerbs nicht vorzugreifen.

Mit den gewählten Baugrenzen wird sichergestellt, dass auch bei Abriss und Neubau von Gebäuden die bestehenden baulichen Strukturen in Form einer straßenbegleitenden Bebauung weitgehend erhalten bleiben. Zugleich wird privaten Bauherren auch ein gewisser Spielraum für Um-, Neu- und Erweiterungsbauten ermöglicht.

Im Bereich des östlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiets (WA 3) und des Urbanen Gebiets (MU 3) verlaufen die Baugrenzen bzw. die Flächen für Tiefgaragen entlang des reduzierten Waldabstands von 11,0 Metern (WA 3) bzw. 8,50 Metern (MU 3) vom östlichen Waldrand. (Hierzu

ist noch eine abschließende Einschätzung der unteren Forstbehörde erforderlich; vgl. Kap. 15.5 „Waldabstand“)

Bauweise / Hausformen

Das gewünschte urbane Erscheinungsbild entlang der Altonaer Chaussee und im Einmündungsbereich des Osterbrooksweges kann nur durch Festsetzung einer geschlossenen Bauweise erreicht werden. In Zusammenhang mit der zwingend festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse wird ein städtebauliches Format erreicht, das eine adäquate bauliche Einfassung der Altonaer Chaussee bzw. ein prägnantes, städtebauliches Gegenüber zum Einkaufszentrum sicherstellt.

In den übrigen Bereichen stellt die festgesetzte offene Bauweise den städtebaulich-gestalterischen Übergang zur Bestandsbebauung sicher.

8.5 Nebenanlagen / Stellplätze

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und in den überbaubaren Flächen zulässig. Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der Flächen für Tiefgaragen (TG) und in den überbaubaren Flächen zulässig.

Diese Einschränkungen erfolgen aus stadtgestalterischen Gründen. Damit wird ein hochwertiges Stadtbild mit klar definierten baulich geprägten Bereichen und Freiflächen, die überwiegend unversiegelt bleiben, definiert.

9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf dem Flurstück 49/110 wird zur Sicherung des öffentlichen Gehwegs ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) in einer Breite von bis zu 3,9 m für die Stadt Schenefeld und zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Regelungen zu den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind über eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.

10 Verkehr und Erschließung

Die am nördlichen Rand des Plangebiets verlaufenden Hauptverkehrsstraßen Altonaer Chaussee (L 103) und Osterbrooksweg werden als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die Erschließungs- und Wohnstraßen (Holstenstraße, Opm Blockhorn, Heisterweg und Timmermannsweg), die die Wohngrundstücke und das MU-2-Gebiet erschließen, werden als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Damit wird der Gewährleistung der Verkehrssicherheit und der Wohnruhe Rechnung getragen. Ein Fuß- und Radweg verbindet die Straße „Opm Blockhorn“ mit dem „Timmermannweg“.

Die östliche Verlängerung der Straße Opm Blockhorn steht zwar hauptsächlich für den Fuß- und Radverkehr zur Verfügung, soll aber auch der Erschließung eines geplanten Wochenmarktes auf dem westlichen Platz im MU 1 dienen, daher wird dieser Abschnitt ebenfalls als „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Die Planung für den Umbau der L 103 / Altonaer Chaussee sieht zwei höhengleiche Fußgängerüberwege als Verbindung zwischen dem Einkaufszentrum und dem neuen Stadtkern vor (eine im Bereich Kiebitzweg / Holstenstraße und eine im Bereich der Kreuzung Altonaer Chaussee / Osterbrooksweg). Diese Überwege setzen sich jeweils als Gebäudedurchgänge in den Blockinnenbereich von geplantem Rathaus / Bürgerzentrum fort und erschließen zudem die ruhige öffentliche Grünfläche, die an die Gemeinbedarfseinrichtungen angrenzt. Damit wird der Forderung aus dem

Rahmenplan Rechnung getragen, „den Holstenplatz mit dem Einkaufszentrum „Stadtzentrum“ zu verbinden und einen fußläufigen Rundweg zu schaffen, der die Teile Stadtkern Nord und Süd miteinander in einen organischen Zusammenhang bringt.“

Südlich des derzeitigen Rathaus-Standortes wird der bestehende öffentliche Parkplatz als Fläche für den ruhenden Verkehr festgesetzt. Zur Unterbringung weiterer Park- und Stellplätze sind auf den Grundstücken entlang der Hauptverkehrsachsen Flächen für Tiefgaragen festgesetzt.

Die derzeit an der Altonaer Chaussee vorhandenen Bushaltestellen bleiben grundsätzlich erhalten, werden aber im Zuge des Umbaus der L 103 umgestaltet.

11 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

11.1 Öffentliche Grünflächen

Der städtische Rahmenplan sieht an zentraler Stelle eine Parkanlage vor. Aufgrund der stark verdichteten Innenstadtlage kommt dieser Fläche neben der Erholungsfunktion auch eine wichtige Funktion für das Mikroklima, eine Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als Trittstein des innerörtlichen Biotopverbunds zu. In diesem Sinne soll die Fläche naturnah gestaltet werden, damit diese Funktionen auch erfüllt werden können.

Neben den für eine Parkanlage erforderlichen Erschließungsflächen soll deshalb mindestens ein Drittel der Gesamtfläche mit klimaresilienten standortgerechten Bäumen, Sträuchern oder insektenfreundlichen Stauden bepflanzt werden.

11.2 Erhalt von Bäumen

Die im Plangebiet vorhandenen ortsbildprägenden Bäume werden mit einer Erhaltungsfestsetzung versehen. Die Festsetzung dient der dauerhaften Erhaltung dieser Bäume mit ihren positiven ökologischen und klimatischen Wirkungen. Die Ersatzpflanzverpflichtung stellt sicher, dass für die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume bei Abgang eine neuer Baum die gestalterische und ökologische Funktion auf dem gleichen Grundstück übernimmt.

11.3 Anpflanzen von Bäumen

Als Ersatz für einige bei der Umsetzung der Planung zu beseitigende Bäume werden innerhalb des Plangebietes Neupflanzungen vorgesehen. Weitere Baumpflanzungen dienen der Eingrünung der Altonaer Chaussee. Im Zuge der Neugestaltung des Straßenraums soll für eine langfristige dauerhafte Begrünung mit Straßenbäumen gesorgt werden, die sowohl ortsgestalterisch als auch klimatisch positive Wirkungen entfaltet.

11.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten

Es wird vor dem Hintergrund der Aussagen des § 1 Abs. 5 BauGB durch Festsetzung im Bebauungsplan die Anlage von Schottergärten und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien ausgeschlossen. Entsprechend gestaltete Flächen bieten keinen Lebensraum für Tiere und Pflanzen, unterbinden das Bodenleben und beeinträchtigen die Versickerungsfähigkeit des Bodens. Sie stehen im Gegensatz zu dem Ziel, den Klimaschutz zu fördern und sind daher nicht mit dem Wohl der Allgemeinheit vereinbar.

Dachbegrünung

Um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das örtliche Klima sowie den Grundwasserhaushalt zu minimieren, wird für alle flach geneigten Dächer der Haupt- und Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis 25° bei neu geplanten Gebäuden eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 8 cm ist für Nebenanlagen vorzusehen. Für Hauptgebäude ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 15 cm vorzusehen.

Die Begrünung von Dachflächen schafft stadttökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume insbesondere für Tiere wie Insekten und Vogelarten bieten. In Verbindung mit Biotopstrukturen der Umgebung trägt dies zu einer Vernetzung von Lebensräumen bei. Für die Wirksamkeit der Dachbegrünung im Hinblick auf Biotopfunktion, Bodenfunktion, Funktionen zur Verbesserung des Wasserhaushalts und des Klimas sowie auf das Ortsbild ist eine Aufbaustärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus erforderlich, die eine Begrünung auch mit Gräsern und Stauden ermöglicht. Gleichzeitig muss die in der Regel geringere Traglast bei Nebenanlagen berücksichtigt werden. Deshalb wird eine durchwurzelbare Mindeststärke von 8 cm festgesetzt.

Dachbegrünungen werden nur für flach geneigte Dächer bis 25° festgesetzt, weil bis zu dieser Neigung eine Begrünung mit relativ geringem baulichen Aufwand realisierbar ist. Die Festsetzungen gelten nur für neu zu errichtende Gebäude, Bestandsgebäude mit flach geneigten Dächern sind von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen.

Begrünung von Tiefgaragen

Dem gleichen Ziel wie die Dachbegrünung dient auch die Begrünung der geplanten Tiefgaragenflächen. Hier ist ein 50 cm starker Substrataufbau vorgesehen, für die Bereiche, wo Baumpflanzungen vorgesehen sind, ist die Substratstärke auf 1 m zu erhöhen. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist durch geeignete technische Vorkehrungen dafür zu sorgen, dass die gepflanzten Bäume dauerhaft gute Lebensbedingungen haben.

Versickerung

... wird im weiteren Verfahren nach Vorlage des wasserwirtschaftlichen Konzepts ergänzt.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

... werden im weiteren Verfahren nach Vorlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ergänzt.

12 Gestalterische Festsetzungen

Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf Dächer und Werbeanlagen. Dächer sind städtebaulich maßstabsbildend und Werbeanlagen können erheblichen negativen Einfluss auf die Gebäudegestaltung haben.

Weitergehende Festsetzungen, insbesondere zur Gestaltung der geplanten Neubauten (wie z.B. zur gestalterischen Gliederung von Baukörpern) werden nicht getroffen, um den Ergebnissen des noch durchzuführenden Architektur-Wettbewerbs nicht vorzugreifen.

12.1 Dachformen

Im gesamten Geltungsbereich sind, mit Ausnahme einer Fläche im WA 2 am Timmermannsweg, Flachdächer vorgeschrieben. Damit wird ein einheitliches Erscheinungsbild sichergestellt, das gerade im Bereich der geplanten mehrgeschossigen Gebäude aus städtebaulichen Gründen gewünscht ist.

12.2 Dachdeckungsmaterialien

Da nahezu ausschließlich Flachdächer festgesetzt sind, die im Straßenbild nicht in Erscheinung treten, sind Festsetzungen zu Dachmaterialien auf den Ausschluss von glänzenden und stark reflektierenden Materialien beschränkt.

Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Photovoltaikanlagen, Solarthermie) sind im gesamten Plangeltungsbereich auf allen Dächern zulässig.

Hinweis: nicht als gestalterische, sondern als „grünordnerische“ Festsetzung ist geregelt, dass im gesamten Plangeltungsbereich Flachdächer von neu gebauten Haupt- und Nebengebäuden dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein müssen.

12.3 Werbeanlagen

Um eine Verunstaltung durch eine übermäßige Größe oder Häufung von Werbeanlagen auszuschließen, werden Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Größe und der Gestaltung der Werbeanlagen getroffen.

Werbeanlagen dürfen maximal 4,0 m² groß sein und die Gliederung der Fassade nicht überschneiden. Sie sind ausschließlich in der Erdgeschosszone zulässig und müssen mindestens 0,50 m Abstand zur Hauskante haben. Besteht eine Werbeanlage aus mehreren Teilen, so sind diese einheitlich zu gestalten.

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind ebenso unzulässig, wie akustische oder sich bewegende Werbeanlagen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Damit soll störende „Fremdwerbung“ ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sollen, zum Schutz der Freiflächen, Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein.

13 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die vorhandenen Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz gesichert. Dies gilt für die Versorgung mit Frischwasser, die Stromversorgung und die Schmutzwasserbeseitigung. Auch Anschlüsse für Telekommunikation sind bereits vorhanden. Eine Veränderung der technischen Ver- und Entsorgung ist nicht beabsichtigt.

13.1 Oberflächenentwässerung

Die Wasserhaushaltsbilanz wird aufgrund der geplanten zusätzlichen Versiegelungen eine Verschlechterung im Vergleich zum aktuellen Zustand aufweisen. Der Eingriff in den örtlichen Wasserhaushalt muss durch geeignete Maßnahmen minimiert werden.

Für die Konzeption der Oberflächenentwässerung ist der Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein - Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ (Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI, jetzt MIKWS) zum landesweiten Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten) anzuwenden.

Gemäß der Richtlinie ist eine Bilanzierung der wasserwirtschaftlichen Größen für das Planvorhaben zu erstellen.

Im weiteren Verfahren wird ein Erschließungsplaner hinzugezogen, um alle Anforderungen des Erlasses an eine ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz im Plangebiet umzusetzen. Derzeit wird die

Ausschreibung eines Entwässerungskonzeptes vorbereitet, das zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes vorliegen soll.

13.2 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - und W 331 - Hydrantenrichtlinie - bzw. der Industrierichtlinie sicherzustellen. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW - Regelwerks zu bestimmen. Als ausreichend wird ein Abstand von 80 - 100 m angesehen.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung und den „Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr“ genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

14 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des B-Plangebietes zeigt sich aktuell wie folgt:

Allgemeine Wohngebiete (WA)	6.167 m ²
Urbane Gebiete (MU)	15.199 m ²
Straßenverkehrsflächen	18.811 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	6.567 m ²
Öffentliche Grünflächen	3.212 m ²
Waldflächen	1.292 m ²
Gesamtfläche Plangeltungsbereich (B-Plan)	51.248 m ²

Die Flächenbilanz des Plangebietes der 40. FNP-Änderung sieht folgendermaßen aus:

Wohnbauflächen (W)	4.436 m ²
Gemischte Bauflächen (M)	4.266 m ²
Straßenverkehrsflächen	18.811 m ²
Grünflächen	3.257 m ²
Gesamtfläche Plangeltungsbereich (FNP):	30.770 m ²

15 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

15.1 Anbauverbotszone / Anbaubeschränkungszone

Gemäß § 29 des Straßen- und Wegegesetzes SH (StrWG) dürfen in einer Entfernung von 20 m entlang von Landesstraßen keine Hochbauten errichtet werden, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den KFZ-Verkehr bestimmten Fahrbahn („Anbauverbotszone“). In einer Entfernung von 40 m von der Landesstraße dürfen Genehmigungen für bauliche Anlagen gemäß § 30 StrWG nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden („Anbaubeschränkungszone“).

Die Straßenbauverwaltung des Landes Schleswig-Holstein hat eine Ausnahme vom Anbauverbot

und der Anbaubeschränkung im Bereich zwischen der OD-Grenze und der stadtauswärts gelegenen Plangebietsgrenze in Aussicht gestellt, da die Einhaltung der rechtlichen Vorgaben zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

15.2 Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Stadt Schenefeld über die Ermittlung, Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in der derzeit gültigen Fassung.

15.3 Baumschutzsatzung

Innerhalb des Plangeltungsbereiches unterliegen zahlreiche Einzelbäume den Bestimmungen der Satzung der Stadt Schenefeld zum Schutze des Baumbestandes in der derzeit gültigen Fassung.

Die Schutzbestimmungen sind zwingend zu beachten.

15.4 Trinkwasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Halstenbek. Die Lage des Plangebietes innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets wird in Text Teil B nachrichtlich übernommen.

15.5 Waldabstand

An der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine baumbestandene Fläche vorhanden, die nach Einschätzung der Unteren Forstbehörde als „Wald“ zu klassifizieren ist. Zur Sicherung des Waldes und der Bebauung gelten die Anforderungen des Landeswaldgesetzes Schleswig-Holstein (LWaldG). Gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Gemäß § 24 Abs. 2 LWaldG können unter bestimmten Voraussetzungen Unterschreitungen des Waldabstandes zugelassen werden.

Auf den westlich an den Wald angrenzenden Grundstücken sind derzeit Gebäude vorhanden, die den Waldabstand deutlich unterschreiten. Die gemäß Bebauungsplan Nr. 93 vorgesehene Neubebauung dieser Grundstücke (Hauptgebäude im WA 3 und im MU 3) vergrößert den Waldabstand deutlich, liegt aber dennoch knapp unterhalb der zulässigen 30 m, da ein weiteres Abrücken der Baukörper durch die Lage des Osterbrooksweges nicht möglich ist. Weiterhin sind zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs im WA 3 und im MU 3 Tiefgaragen geplant, die tlw. innerhalb der Baugrenzen und tlw. unterhalb der östlich gelegenen Grundstücksbereiche geplant sind. Hierfür wird der Waldabstand zu den östlich gelegenen Waldflächen weiter unterschritten.

Konkret: Im Bereich des östlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiets (WA 3) und des Urbanen Gebiets (MU 3) verlaufen die Baugrenzen bzw. die Flächen für Tiefgaragen entlang des reduzierten Waldabstands von 11,0 Metern (WA 3) bzw. 8,50 Metern (MU 3) vom östlichen Waldrand.

Die untere Forstbehörde wird um eine Einschätzung gebeten, ob und unter welchen Bedingungen einer Unterschreitung des Waldabstands in der beschriebenen und in der Abbildung dargestellten Form möglich ist.



Abb.: Waldflächen, geplante Baugrenzen / Flächen f. Tiefgaren, reduzierte Waldabstände

15.6 Kampfmittel

Im Plangeltungsbereich sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen sind die Grundstücksflächen auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt durchgeführt.

TEIL II - UMWELTBERICHT

16 Einleitung

(BauGB Anlage 1 Nr. 1)

16.1 Gesetzliche Grundlagen

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben, da er die Ergebnisse der Umweltprüfung und damit u.a. Ergebnisse der Abwägung des Planungsträgers in der Auseinandersetzung mit Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung zu dokumentieren hat.

Wesentliches Ziel des Umweltberichtes ist neben der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials hiernach, Dritten eine Beurteilung zu ermöglichen, inwieweit sie von Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen sein können.

Der Umweltbericht wird nach den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB erstellt.

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 93. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen aus der Umgebung erheblich einwirken können, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da kein vorhabenbezogener Bebauungsplan vorliegt, beinhaltet diese Prüfung die Auswirkungen der Bauphase nur soweit sie allgemein für die festgesetzte Art der Nutzung abzuleiten sind.

16.2 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum umfasst den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 und die nähere Umgebung, die von den Planungen betroffen sein könnte.

17 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

(BauGB Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe a)

17.1 Fachgesetzliche Ziele

Rechtsvorschriften	Allgemeine Grundsätze / Ziele	Berücksichtigung
Allgemeine schutzgut-übergreifende Aussagen zum Schutz der Umwelt und ihrer Bestandteile		
Baugesetzbuch (BauGB)	§1 Abs. 5 BauGB: Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die soziale, wirtschaftliche u. umweltschützende Anforderungen berücksichtigt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen	Rahmenplan als planerische Grundlage
	§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, e, f, g, i BauGB: <ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen bei der Aufstellung von Bauleitplänen Berücksichtigung der Auswirkungen der Bauleitpläne 	Berücksichtigung im Umweltbericht, Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, Nutzung von Photovoltaik,

Rechtsvorschriften	Allgemeine Grundsätze / Ziele	Berücksichtigung
	<p>nung auf die einzelnen Schutzgüter, deren Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von Emissionen • Sparsame, effiziente Nutzung von (erneuerbaren) Energien • Berücksichtigung der Darstellung von Landschafts- und sonstigen Plänen <p>§ 4c BauGB: Vorschriften zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)</p>	<p>Planung entspricht Zielen des Landschaftsplans</p> <p>Die Stadt Schenefeld überwacht die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Bauzeitenregelungen und Vermeidungsmaßnahmen.</p>
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<p>§ § 13-18 BNatSchG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes mit seinen Schutzgütern (Eingriffsregelung) 	Maßnahmen zu Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen
Bundesimmissionschutzgesetz (BlmSchG)	<p>§ 1 Abs. 1 BlmSchG: „Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Wild- und Nutztiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre, das Klima sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen..“</p>	Lärmgutachten
Schutzgut Mensch		
Baugesetzbuch (BauGB)	<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7c: Berücksichtigung der umweltbezogene nAuswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</p>	Lärmgutachten
Schutzgut Pflanzen und Tiere		
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<p>§ 1: „Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ... sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.“ <p>§ 20 /§ 21 BNatSchG: In diesen beiden Paragraphen ist der Biotopverbund und die Biotopvernetzung gesetzlich verankert. Danach soll ein Biotopverbundsystem auf mindestens 10 % der Landesfläche entwickelt werden. Es soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 dienen.</p> <p>§ 30 (2) Gesetzlich geschützte Biotope: „Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der in § 30 (2) Nr. 1 bis 6 genannten Biotope führen können, sind verboten.“</p> <p>§ 31 Aufbau und Schutz des Netzes „Natura2000“: „Der Bund und die Länder erfüllen die sich aus den Richtlinien 92/43/EWG und 2009/147/EG ergebenden Verpflichtungen zum Aufbau und Schutz des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000" im Sinne des Artikels 3 der Richtlinie 92/43/EWG.“</p> <p>§ 44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte Tier- und Pflanzenarten</p>	<p>Erhalt von Bäumen Neupflanzung von Bäumen Öffentliche Grünflächen Begrenzung der zulässigen Versiegelung</p> <p>Es sind keine landesweiten Biotopverbundflächen betroffen.</p> <p>Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet vorhanden.</p> <p>Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt mehrere Kilometer weit entfernt. Es sind keine Auswirkungen der vorliegenden Planung auf FFH-Gebiete zu erwarten.</p> <p>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag liegt vor</p>
Landeswaldgesetz	<p>§ 1 Abs. (2) Zweck dieses Gesetzes ist es</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.den Wald a) wegen seines wirtschaftlichen Nutzens, insbesondere als Ressource des nachwachsenden Rohstoffes Holz (Nutzfunktion), 	Die im Plangebiet vorhandene Waldfläche bleibt erhalten.

Rechtsvorschriften	Allgemeine Grundsätze / Ziele	Berücksichtigung
	b) wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die wild lebenden Tiere und Pflanzen und deren genetische Vielfalt, den Boden, den Wasserhaushalt, das Klima, die Luft und die Atmosphäre sowie das Landschaftsbild (Schutzfunktion) und c) wegen seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, naturnah zu entwickeln, zu mehren und seine nachhaltige Bewirtschaftung zu sichern; § 24: Einhaltung eines 30 m breiten Waldabstands	Der Waldabstand wird in zwei Baugebieten unterschritten, die UFB wird um eine Einschätzung gebeten (vgl. Kap. 15.5)
Schutzgut Boden		
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	§ 1: „Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.“	Flächensparende Erschließung
Baugesetzbuch (BauGB)	§ 1a Abs. 2: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden...“	Es werden baulich bereits genutzte Fläche überplant.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	§ 1 Abs. 3 Nr. 2: „Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.“	Reduzierung der Versiegelung auf das absolut notwendige Maß
Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchG)	§ 1: „Die Funktionen des Bodens sind [...] zu schützen, zu bewahren und wiederherzustellen. Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens und seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sollen im Rahmen der Gesetze soweit wie möglich vermieden und die Inanspruchnahme von Flächen auf das notwendige Maß beschränkt werden.“	Es sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.
Schutzgut Wasser		
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	§ 1: „Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.“	Wasserwirtschaftliches Konzept
Schutzgut Luft und Klima		
Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)/ Gesetz zur Energieeffizienz und zum Klimaschutz in Schleswig-Holstein (EWKG)	§ 1 KSG: Festlegung von nationalen Klimaschutzziele Begrenzung der Klimaerwärmung auf 1,5 Grad Celsius Verzicht auf die Verwendung von Technologien auf Basis fossiler Energieträger und Kernenergie effizientere Verwendung von Energie und der Zubau von Energieerzeugungsanlagen und Energiespeichern auf Basis Erneuerbarer Energien § 13 KSG: Berücksichtigungsgebot „Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen.“	Klimaschutz- und -anpassungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren geprüft. Energieversorgung des geplanten Gebäudes durch erneuerbare Energien wird geprüft.
Baugesetzbuch (BauGB)	§ 1 Abs. 5: Die Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundesklimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral gestalten. § 1 Abs. 6 Nr. 7a: Die Auswirkungen auf das Klima sind insbe-	Klimaschutz- und -anpassungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren geprüft.

Rechtsvorschriften	Allgemeine Grundsätze / Ziele	Berücksichtigung
	sondere zu berücksichtigen. Nr. 7 h: „die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.“	
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	§ 1 Abs. 3 Nr. 4: „Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu.“	Es sind keine Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen betroffen.
Schutzgut Landschaft		
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	§ 1 Abs. 4 „Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere 1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, 2. Vorkommen von Tieren und Pflanzen sowie Ausprägungen von Biotopen und Gewässern auch im Hinblick auf ihre Bedeutung für das Natur- und Landschaftserlebnis zu bewahren und zu entwickeln, 3. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeigneten Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.“	Anpassung der Gebäude an die umgebende Bebauung. Erhalt ortsbildprägender Bäume Eingrünung durch Hecken
Baugesetzbuch (BauGB)	§ 1 Abs.5: „...die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ § 1 Abs. 6 Nr. 5: „Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen.“	Es werden baulich bereits genutzte Flächen überplant. Es sind keine Denkmale betroffen. Erhalt ortsbildprägender Bäume
Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter		
Denkmalschutzgesetz - Schleswig-Holstein (DSchG SH)	§ 1 Abs. 1: „Denkmalschutz und Denkmalpflege liegen im öffentlichen Interesse. Sie dienen dem Schutz, der Erhaltung und der Pflege der kulturellen Lebensgrundlagen, die auch eingedenk der Verantwortung für die kommenden Generationen der besonderen Fürsorge jedes Einzelnen und der Gemeinschaft anvertraut sind. Mit diesen Kulturgütern ist im Rahmen einer nachhaltigen Ressourcennutzung schonend und werterhaltend umzugehen.“ § 8 Nr. 1: „Unbewegliche Kulturdenkmale sind gesetzlich geschützt...“	Es sind keine Kulturgüter und sonstigen Sachgüter betroffen.

17.2 Ziele aus Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan stellt die Lage des Plangebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes Halstenbek dar. Alle weiteren Aussagen betreffen nicht unmittelbar den Plangeltungsbereich.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Schenefeld (2011) werden im Plangeltungsbereich gemäß der vorhandenen baulichen Nutzungen allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete dargestellt. Für den gesamten Plangeltungsbereich werden zudem als Überlagerung die Anteile des nutzbaren Grüns dargestellt. Entlang der Düpenau werden eine Grünverbindung sowie eine Waldfläche dargestellt.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen des Landschaftsplans.

18 Zu erwartende Auswirkungen auf die Umwelt

Eine ausführliche Umweltprüfung wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 93 im Entwurf durchgeführt. Bestimmte Auswirkungen lassen sich aufgrund der vorliegenden Planung bereits grob prognostizieren.

Die zusätzlich zulässige Bebauung wird zu Versiegelungen des Bodens und damit zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Grundwasser führen.

Zudem werden die zulässigen baulichen Erweiterungen bei Umsetzung zu einer Beseitigung von Vegetationsbeständen und Bäumen führen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen können potenziell entstehen durch die Entfernung von einzelnen Bäumen mit Quartierstrukturen für Fledermäuse und Gebäudebrüter. Die Verträglichkeit der Planung mit geltendem Artenschutzrecht wurde im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags bereits geprüft. Die im Rahmen des vorliegenden Berichts durchgeführten Kartierungen der Vögel, Fledermäuse und Insekten und eine faunistische Potenzialanalyse haben für den Geltungsraum potenzielle Vorkommen von ungefährdeten Brutvogelarten sowie von Fledermäusen und stellenweise artenreicheren Insektenvorkommen auf Blühwiesen ermittelt.

Für Abriss-, Neubau- und/oder Umbauvorhaben wurde der artenschutzrechtliche Handlungsbedarf ermittelt. Dies reicht von Bauzeitenregelungen für Rodungen von Gehölzen und Gebäuderückbau für Brutvögel und Fledermäuse bis zu Baumschutz sowie Kastenausgleich für Fledermäuse. Eventuell erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen werden im weiteren Verfahren im Entwurf in Teil B Text als Festsetzungen ergänzt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Lärmemissionen sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Klima sind nicht zu erwarten.

19 Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung

Der Untersuchungsumfang für die Umweltprüfung dient nicht einer möglichst vollständigen Sammlung und Darstellung aller Schutzgutdaten für das Untersuchungsgebiet. Vielmehr erfolgt eine Fokussierung der Untersuchungen auf die Daten, die zur Bewertung der Auswirkungen durch den Bebauungsplan Nr. 93 auf die Schutzgüter von Bedeutung sind. Dabei werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens berücksichtigt. Nachfolgend wird der Untersuchungsrahmen für den Umweltbericht in Tabellenform dargestellt.

Untersuchungsgegenstand	Vorhandene Unterlagen	Zusätzlich benötigte Unterlagen
Schutzgut Fläche		
<ul style="list-style-type: none"> • Aktuelle Flächennutzung • Bewertung: Inanspruchnahme von nicht versiegelten, naturbetonten Flächen ➔ Relevante Auswirkungen auf nicht versiegelte Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Regionalplan • Landschaftsrahmenplan • Landschaftsplan 	<ul style="list-style-type: none"> • Aktuelle Bestandserfassung
Schutzgut Boden		
<ul style="list-style-type: none"> • Bodentyp/ Bodenart • Bewertung: Ertragsfähigkeit, Standortqualität für natürliche Vegetation, Lebensraum für natürliche Pflanzen • Vorbelastungen ➔ Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Boden 	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenübersichtskarte 1 : 200.000 • Bodenkarten 1:25.000 • Bodenbewertung Umweltportal SH • Landschaftsplan • Regionalplan, Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan 	<ul style="list-style-type: none"> • Baugrundgutachten
Schutzgut Wasser		
<ul style="list-style-type: none"> • Grundwasser • Oberflächengewässer • Wasserqualität • Vorflutverhältnisse • Bewertung: Natürlichkeit ➔ Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsplan • Landschaftsrahmenplan • Regionalplan 	<ul style="list-style-type: none"> • A-RW1 Nachweis und Entwässerungskonzept
Schutzgut Klima/Luft		
<ul style="list-style-type: none"> • Lokalklima • Klima SH • Klimawandel • Bewertung: raumbedeutende Klimafunktionen ➔ Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Klima <p>Luftqualität</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bewertung: raumbedeutende Frischluftfunktionen ➔ Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Luft 	<ul style="list-style-type: none"> • Luftqualität in SH (Jahresübersichten der Lufthygienischen Überwachung SH) 	
Schutzgut Pflanzen		
<ul style="list-style-type: none"> • Gesetzlich geschützte Biotope • Rote Liste Arten (höhere Pflanzenarten) 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsplan • Biotopkartierung des LfU 	<ul style="list-style-type: none"> • Aktuelle Bestandserfassung

Untersuchungsgegenstand	Vorhandene Unterlagen	Zusätzlich benötigte Unterlagen
<ul style="list-style-type: none"> • Besonders und streng geschützte Arten (höhere Pflanzenarten) • Biotop- und Nutzungstypen • Prägende Gehölzstrukturen • Bewertung: Naturnähe, Alter/ Ersetzbarkeit, seltene Arten, Seltenheit des Biotoptyps ➔ Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen 		
Schutzgut Tiere		
<ul style="list-style-type: none"> • Brutvögel • Amphibien • Fledermäuse • Bewertung: Seltenheit des Lebensraums, Vorkommen plan-relevanter Arten ➔ Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere ➔ Bewertung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 	
Schutzgut biologische Vielfalt		
<ul style="list-style-type: none"> • Biotopverbundsystem • Schutzgebiete • Geschützte und seltene Pflanzen- und Tierarten • Bewertung: Lage in naturschutzfachlich bedeutsamen Gebieten sowie Beachtung besonders schützenswerten Arteninventars ➔ Relevante Auswirkungen auf die biologische Vielfalt 	<ul style="list-style-type: none"> • Entsprechend des Materials für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie rechtliche Bindungen und planerische Vorgaben 	
Schutzgut Landschaft		
<ul style="list-style-type: none"> • Prägende Landschaftsstrukturen bzw. ortsbildprägende Strukturen • Sichtbeziehungen • Historische Kulturlandschaften • Vorbelastungen • Bewertung: Natürlichkeit, historische Kontinuität, Vielfalt ➔ Relevante Auswirkungen auf 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsplan 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsbilderfassung durch Ortsbegehung

Untersuchungsgegenstand	Vorhandene Unterlagen	Zusätzlich benötigte Unterlagen
das Landschaftsbild		
Schutzgut Mensch		
<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen / Wohnumfeld • Erholung • Gesundheit • Bewertung: Wohnfunktion, Erholungswirksamkeit der Landschaft, gesundheitliche Wirkungen der Umgebung ➔ Relevante Auswirkungen auf Wohnumfeld und Erholungsräume 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsplan • Flächennutzungsplan 	<ul style="list-style-type: none"> • Lärmtechnische Untersuchung
Schutzgut Kultur- und Sachgüter		
<ul style="list-style-type: none"> • Denkmale (Archäologische Denkmale, Kulturdenkmale) • Geotope ➔ Abschätzung der zu erwartenden Beeinträchtigungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsplan • Liste der Kulturdenkmale SH 	-
Technischer Umweltschutz		
<ul style="list-style-type: none"> • Ver- und Entsorgung • Erneuerbare Energien • Gefahrenpotenzial Unfälle ➔ Bewertung: Vorhaben mit maßgeblichen Auswirkungen auf die Umwelt 	<ul style="list-style-type: none"> • Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes 	-
Sonstiges		
<ul style="list-style-type: none"> • Rechtliche Bindungen und planerische Vorgaben ➔ Berücksichtigung umweltrelevanter Vorgaben in der Planung 	<ul style="list-style-type: none"> • Landesentwicklungsplan, Regionalplan • Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan • Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem • Natura 2000 • Verordnungen (NSG, LSG) 	-

20 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im gesamten Plangeltungsbereich besteht Baurecht nach § 34 BauGB. Die vorliegende Bauleitplanung dient der Umsetzung des Rahmenplans, der für Teilbereiche des Plangebietes eine dichtere Bebauung vorsieht, als sie derzeit im Bestand vorhanden ist. Es werden somit Eingriffe durch geplante zusätzliche Versiegelung zu bilanzieren sein. Ausgangspunkt der Bilanzierung ist das derzeit bereits geltende Planrecht.

Eine vollständige Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verfahren zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 93 erarbeitet und Teil des Umweltberichts sein.

Stadt Schenefeld,

.....

Die Bürgermeisterin