

Stadt Pinneberg

Begründung zum Bebauungsplan 115 „Parkstadt Eggerstedt“

Teil 1: Städtebaulicher Teil

Stand: 20.08.2014
zum Satzungsbeschluss

Auftragnehmer:

Städtebaulicher Teil:

KRUSE – SCHNETTER – RATHJE
 **ELBBERG**
STADT-PLANUNG-GESTALTUNG

Falkenried 74a
20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60
Fax 040 460955-70
E-Mail mail@elbborg.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse
M.A. Antonia Cramer
Dipl.-Ing. Marc Springer

Umweltbericht:

Bielfeldt + Berg Landschaftsplanung



Virchowstraße 16
22767 Hamburg
Tel. 040 38939 39
Fax 040 38939-00
E-Mail bbl@bielfeld-berg.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Ulla Gerversmann

Inhalt

1	Planungsanlass und Verfahrensstand	4
2	Lage des Plangebietes und Bestand	4
3	Planungsvorgaben	4
	3.1 Regionalplan	4
	3.2 Flächennutzungsplan (FNP)	5
	3.3 Landschaftsplan / naturschutzrechtliche Vorgaben	7
	3.4 Bestehende Bebauungspläne	7
	3.5 Wasserschutzgebiet	7
	3.6 Altlasten	7
	3.7 Kampfmittelverdachtsflächen	8
	3.8 Kulturdenkmale	9
	3.9 Archäologische Denkmale	10
4	Planinhalt	10
	4.1 Städtebauliches Konzept	10
	4.2 Art der baulichen Nutzung	11
	4.2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)	11
	4.2.2 Gewerbegebiete (GE)	11
	4.2.3 Fläche für Gemeinbedarf	12
	4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	12
	4.3.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)	12
	4.3.2 Gewerbegebiete (GE und Fläche für Gemeinbedarf)	13
	4.4 Baulinien und Baugrenzen	13
	4.5 Gestalterische Festsetzungen	14
	4.5.1 Fassaden	14
	4.5.2 Dächer	14
	4.5.3 Grundstückseinfriedungen	14
	4.5.4 Nebenanlagen / Mülltonnenstellplätze / Satellitenempfangsanlagen	15
	4.5.5 Werbeanlagen	15
	4.6 Erhaltungsbereich	15
	4.7 Grünflächen und Bepflanzungen	16
	4.7.1 Dachbegrünung	16
	4.7.2 Waldflächen	16
	4.7.3 Öffentliche Grünflächen	17
	4.7.4 Private Grünflächen	17

4.7.5 Erhalt von Bäumen	18
4.7.6 Anpflanzung von Bäumen.....	18
4.7.7 Flächen zum Anpflanzen von oder mit Bindungen für Bepflanzungen	18
4.8 Erschließung und Verkehrsflächen	18
4.8.1 Überörtliche Erschließung	18
4.8.2 Verkehrsflächen.....	19
4.8.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	19
4.8.4 Private Stellplätze und Garagen	19
4.8.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	20
4.8.6 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	20
4.9 Ver- und Entsorgung.....	20
5 Immissionsschutz	21
6 Flächen und Kosten	23
6.1 Flächen.....	23
6.2 Kosten	23

Anlagen

- Anlage 1: Städtebauliches Konzept, ELBBERG Stadt - Planung - Gestaltung, Hamburg, Juni 2014
- Anlage 2: Übersicht der vorliegenden Gutachten

1 Planungsanlass und Verfahrensstand

Im Jahre 2003 wurde die militärische Nutzung des Geländes der ehemaligen Eggerstedt-Kaserne aufgegeben. Das Gelände liegt seitdem weitgehend brach. Lediglich einige Gebäude im Eingangsbereich wurden als Bürogebäude weiter genutzt, Einige Gebäude und Flächen wurden temporär vermietet. Es wurden zwischenzeitlich verschiedene Rahmenplanungen entwickelt und vorbereitende Gutachten angefertigt (z. B. zu den Themen Lärm, Verkehr, Umwelt, Folgekosten).

Letztlich wurde bisher keine der Planungen abschließend beschlossen und umgesetzt.

Anfang 2013 konnte das Gebiet durch die Stadt von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) erworben werden. Ein Teil des Geländes wurde bereits an einen Bildungsträger weiterverkauft mit dem Ziel, dort Bildungseinrichtungen zu errichten.

Planungsziel ist die Entwicklung des Geländes zu einem gemischten Quartier mit Wohnnutzung, gewerblicher Nutzung, Bildungseinrichtungen und großen Grünanteilen. Grundlage für die städtebauliche Entwicklung ist ein zuvor entwickeltes städtebauliches Konzept.

2 Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt im Südosten des Pinneberger Stadtgebiets und umfasst den Bereich der ehemaligen Eggerstedt Kaserne sowie den Verlauf des Eggerstedter Weges vom Kasernengelände bis zum Kreisel mit Anbindung an die L 103 und hat eine Größe von ca. 41 ha.

Das Gelände der Eggerstedt Kaserne hat eine Größe von ca. 36 ha, auf dem Gelände befinden sich zum Teil die ehemaligen genutzten Gebäude. Die Freiflächen weisen einen hohen Baumbestand auf. In der Umgebung im Norden, Nordwesten und Osten befinden sich Wohngebiete. Auf der Südseite der Straße An der Raa befinden sich Sportflächen. Südlich angrenzend an den Eggerstedter Weg liegen Kleingärten sowie der landschaftliche Außenraum der Rahwischniederung.

3 Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Regionalplan für den Planungsraum I des Landes Schleswig-Holstein ist das Plangebiet als Mittelzentrum und als Teil der Siedlungsachse Pinneberg-Tornesch-Elmshorn dargestellt. Die durch diesen Bebauungsplan (B-Plan) getroffenen Festsetzungen als Wohn-, Gewerbe- und Sondergebiete sowie die Flächen für Gemeinbedarf stehen den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen.



Abbildung 1: Ausschnitt aus Regionalplan für den Planungsraum I mit Lage des Geltungsbereichs (schwarzer Pfeil), M 1:50.000

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Pinneberg stellt das Plangebiet gemäß der früheren militärischen Nutzung ganz überwiegend als Sonderbaufläche Bund dar. Der FNP befindet sich derzeit in der Neuaufstellung, die weitgehend abgeschlossen ist. Die Ratsversammlung hat den neuen FNP am 10.07.2014 beschlossen, er liegt derzeit zur Genehmigung vor (Stand August 2014). Die neuen Flächendarstellungen entsprechen den Festsetzungen dieses B-Plans vornehmen. Zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses B-Plans wird der B-Plan aus den Darstellungen des FNPs entwickelt sein.

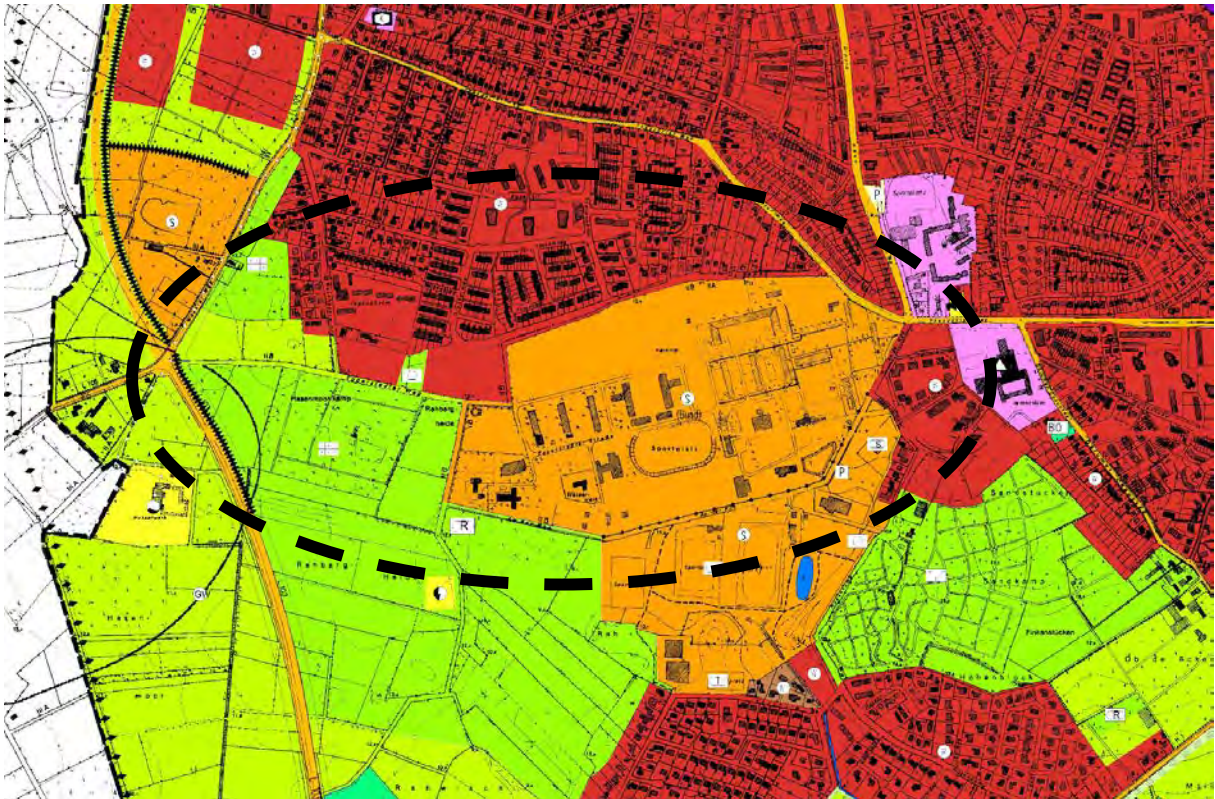


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

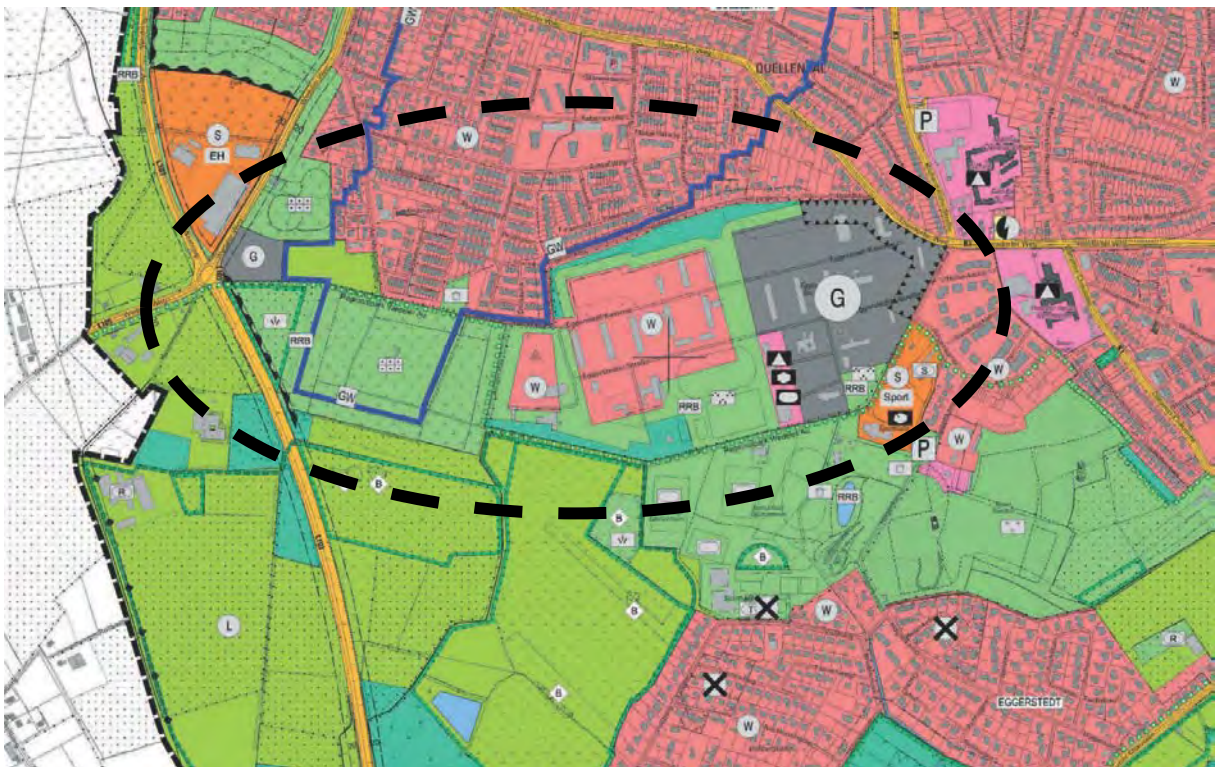


Abbildung 3: Ausschnitt aus der in Aufstellung befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, ohne Maßstab

3.3 Landschaftsplan / naturschutzrechtliche Vorgaben

Die sich aus dem Naturschutzrecht ergebenden Planungsvorgaben sind im Umweltbericht dargestellt (siehe Teil II dieser Begründung).

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Der Eggerstedter Weg im Westen des Plangebiets ist teilweise durch den Bebauungsplan Nr. 83 „Zwischen Heideweg, Eggerstedter Weg, Aschhooptwiete und der nördlich angrenzenden Bebauung“ aus dem Jahre 1999 überplant, der hier Straßenverkehrsfläche mit dem Erhalt einiger Bäume festsetzt sowie nördlich angrenzend den „Erhalt von Knicks“ nachrichtlich übernimmt ohne für die grün eingefärbte Fläche eine Festsetzung zu treffen. Diese Festsetzungen werden im hier vorbereiteten Bebauungsplan Nr.115 fast identisch übernommen und da inzwischen ein Baumaufmaß angefertigt wurde, örtlich konkretisiert. Die südliche Baumreihe wird flächig als gesetzlich geschütztes Biotop nachrichtlich übernommen und zusätzlich als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt (hier Erhalt und Pflege). Die nördliche Baumreihe befindet sich weitgehend außerhalb der Straßenverkehrsfläche und wird dort und auf einer nördlich begleitenden öffentlichen Grünfläche ebenfalls nachrichtlich übernommen. Beabsichtigt ist, die Straßenverkehrsfläche als westliche Anbindung des Kasernengeländes zu nutzen und in der nördlich begleitenden Grünfläche einen Gehweg anzulegen. Die Bäume des Redders sollen dabei erhalten bleiben. Lediglich im Westen können einige Bäume nicht erhalten bleiben, da die Straße hier den Redder nach Norden verlassen muss, um an den Wedeler Weg anzubinden. Eine direkte Anbindung an den bestehenden Kreislauf wird von der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen. Erforderliche Maßnahmen zum Baumschutz und zur Erhaltung der Verkehrssicherheit werden im Rahmen der konkreten Ausbauplanung für den Eggerstedter Weg bestimmt.

3.5 Wasserschutzgebiet

Der westliche Teil des Plangebiets befindet sich in der Zone III B des Wasserschutzgebiets „Pinneberg Peiner Weg“. Die Fläche ist als nachrichtliche Übernahme mit einer Randsignatur dargestellt.

Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Z. B. ist hier der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien beim Bau von Straßen verboten.

3.6 Altlasten

Aufgrund der Vornutzung als Kasernengelände der Bundeswehr liegen auf dem Gelände der Eggerstedt Kaserne Kontaminationsverdachtsflächen (KVF). Das Gelände wurde mehrfach untersucht, zuletzt im Jahre 2004 (Gefährdungsabschätzung (Phase IIb) für die Liegenschaft Eggerstedt-Kaserne in Pinneberg, Dr. Jens Skowronek, Hamburg, 13.01.2004). Danach ergeben sich zwei Flächen, bei denen bei einer Nutzungsänderung, wie der jetzt geplanten, Handlungsbedarf besteht:

- Ehemaliger Tankstellenbereich

Hier ist der Boden bis zu einer Tiefe von teilweise 2 m mit Dieselkraftstoff verunreinigt. Bei industriell / gewerblicher Nutzung besteht kein Anlass zur Besorgnis hinsichtlich der Gefährdung von Schutzgütern. Bei sensibleren Nutzungen wird eine Sanierung durch Bodenabtrag, alternativ auch eine Versiegelung oder Absperrung der Fläche empfohlen.

- Ehemaliger Kleinschießplatz

In den Steilhängen der Geschossfänge zeigen sich erhöhte Bleikonzentrationen bis in 0,5 m Tiefe. Bei Fortführung der jetzigen Nutzung resultieren keine relevanten Gefährdungen der Schutzgüter „menschliche Gesundheit“ oder „Grundwasser“. Bei Folgenutzung als z. B. Parkfläche (wie im B-Plan festgesetzt) sollte das belastete Bodenmaterial entsorgt oder die Zugänglichkeit des Bereiches begrenzt werden.

Beide Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bei Nutzungsänderungen der beiden gekennzeichneten Flächen ist die Nutzungsverträglichkeit zu prüfen und gegebenenfalls eine Beseitigung der Altlasten vorzunehmen.

Im gesamten Plangebiet gilt, dass bei Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder Altablagerung deuten, der Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg umgehend zu informieren ist. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger / verunreinigter Bodenaushub bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container zu schützen. Da bei Baumaßnahmen im Plangebiet Bodenbewegungen stattfinden und durch die Orientierende Untersuchung nicht erfasste Verunreinigungen zu Tage treten können, ist der Fachdienst Umwelt und Bodenschutz des Kreises Pinneberg von Beginn der Bauarbeiten an zu beteiligen.

Die Untere Bodenschutzbehörde macht darauf aufmerksam, das nach dem gegenwärtigen Untersuchungsstand bis auf die beiden gekennzeichneten Flächen kein Handlungsbedarf besteht. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Böden für die geplanten Nutzungen ohne weiteres geeignet sind. Die Nutzung z. B. als Wohnbaufläche kann weitere Untersuchungen und evtl. auch einen Bodenaustausch erforderlich machen.

Hierzu wurde von der Stadt Pinneberg mit der Unteren Bodenschutzbehörde folgendes Vorgehen vereinbart: Für die Bauflächen ist im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und der LEG festgelegt, dass der komplette Rückbau unter- und oberirdischer Anlagen auf dem gesamten Gelände (sowohl Wohn- als auch Gewerbegebiete durch die LEG vorzunehmen ist. Dies beinhaltet ggf. Altlastenentfernung und Sanierung im Rahmen gesetzlicher Vorgaben. Danach werden die Grundstücke / Parzellen frei von Altlasten, Kontaminationen oder Kampfmitteln übergeben. Zusätzlich sorgt die Stadt Pinneberg (selbst oder über die LEG) für eine gutachterlichen Begleitung des Rückbaus. Am Ende des Rückbaus wird der Unteren Bodenschutzbehörde schriftlich Bericht erstattet, aus dem Rückbau, Umgang und Verbleib der Materialien deutlich wird, bevor die Folgenutzung aufgenommen wird. Die Stadt Pinneberg wird diese Vorgehensweise auch sicherstellen, falls der gegenwärtige Vertrag mit der LEG geändert oder aufgehoben.

3.7 Kampfmittelverdachtsflächen

Im gesamten Plangebiet gilt, dass bei Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder Altablagerung deuten, der Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg umgehend zu informieren ist. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger / verunreinigter Bodenaushub bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container zu schützen. Da bei Baumaßnahmen im Plangebiet Bodenbewegungen stattfinden und durch die orientierende Untersuchung

nicht erfasste Verunreinigungen zu Tage treten können, ist der Fachdienst Umwelt und Bodenschutz des Kreises Pinneberg von Beginn der Bauarbeiten an zu beteiligen.

Nach Auswertung alliierter Luftbilder des Zweiten Weltkrieges können im gesamten Geltungsbereich noch Kampfmittel vorhanden sein. Vor Durchführung von Bau-, Pflanzmaßnahmen oder Bodenbewegungen ist eine Sondierung der Bodenoberfläche durch ein Spezialunternehmen zu veranlassen.

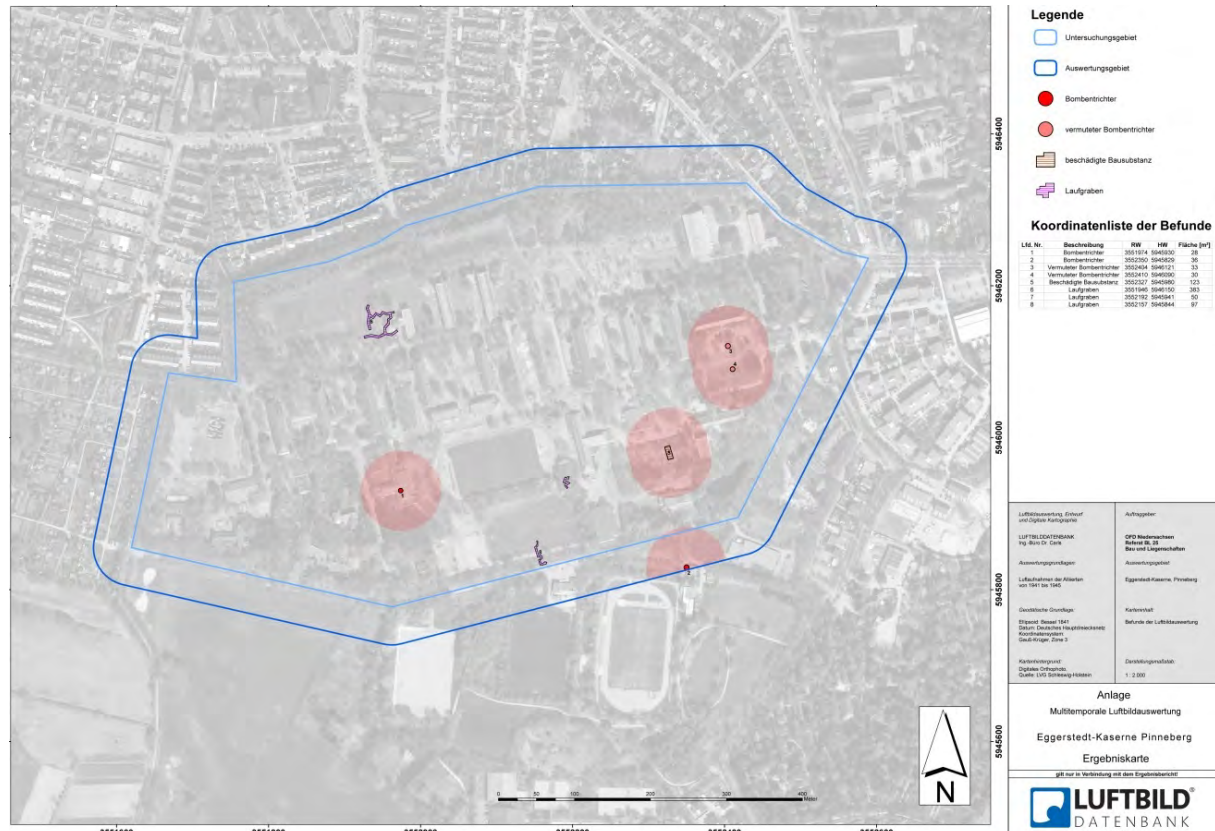


Abbildung 4: Luftbildauswertung Eggerstedt Kaserne Kampfmittel (die rosa eingefärbten Bereiche sind vermutete Bombentrichter, die roten Punkte Bombentrichter)

3.8 Kulturdenkmale

Im Geltungsbereich befanden sich bei Planungsbeginn zwölf einfache Kulturdenkmale gemäß § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Schleswig Holstein. Dies waren sechs ehemalige in den 30er Jahren entstandene Mannschaftsgebäude, ein Offiziersheim, ein Lehrsaalgebäude, ein Mannschaftsheim / Wirtschaftsgebäude, ein Sanitätsgebäude, ein Stabsgebäude sowie das Wachgebäude im ehemaligen Haupteingangsbereich.

Die denkmalgeschützten Gebäude können auf Grund der geplanten Lage der Hauptschließung und der Wohngebiete nicht alle erhalten bleiben. Teilweise ist ein Abriss bereits erfolgt (siehe Planzeichnung). In den Gewerbegebieten konnte die Erschließung so geplant werden, dass bis auf ein Gebäude der Erhalt grundsätzlich möglich ist. Zwei Gebäude im Eingangsbereich werden zusätzlich als Erhaltungsbereich nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt (siehe Kapitel 4.6). Für die Beseitigung oder Veränderung der Denkmale ist auch nach Rechtskraft dieses B-Plans zusätzlich eine denkmalrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Pinneberg erforderlich. Denkmalrechtliche Bestimmungen gehen den Festsetzungen dieses B-Plans vor.

3.9 Archäologische Denkmale

In der südlichen öffentlichen Grünfläche (Bereich des ehemaligen Sportplatzes), befinden sich zwei archäologische Denkmale, deren genaue örtliche Ausdehnung unbekannt ist. Bei geplanten Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Boden ist daher im Vorwege zu prüfen in welchem Umfang die Denkmale betroffen sind und ob diese ggf. durch Ausgrabungen zu sichern, zu bergen und zu dokumentieren sind. Die ungefähre Lage wurde durch die Denkmalbehörde mitgeteilt und wurde in die Planzeichnung übernommen.

Das westliche Denkmal liegt innerhalb eines gesetzlich geschützten Biotops, insofern ist dort nicht mit Eingriffen in den Boden zu rechnen. Das östliche Denkmal liegt innerhalb der derzeitigen südlichen Sportplatzfläche, die zukünftig als offene Rasen- / Wiesenfläche für Spiel / Sport zur Verfügung stehen soll. Auch dort ist nicht mit Eingriffen in den Boden zu rechnen.

4 Planinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

Es wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das die Umsetzung der im Folgenden genannten Ziele ermöglicht. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass einige Ziele aus rechtlichen Gründen nicht durch einen B-Plan gesichert werden können bzw. erst in städtebaulichen Verträgen mit den Erwerbern einzelner Bauflächen vereinbart werden sollen. Das Konzept ist als Anlage 1 beigefügt.

Allgemeine Ziele bei der Aufstellung des Konzeptes waren:

- Entwicklung eines Planungskonzeptes, das die wesentlichen Rahmenbedingungen festlegt aber gleichzeitig flexibel genug ist, auf geänderte Anforderungen, die sich aufgrund voraussichtlich mehrjähriger Entwicklung des Geländes ergeben, reagieren zu können und eine abschnittsweise Umsetzung - z. B. quartiersweise Entwicklung – zulässt.
- Als Nutzung ist hochwertiges Wohnen mit insgesamt maximal 250 Wohneinheiten vorgesehen. Diese Wohneinheiten sollen in Einzel- und Doppelhäusern sowie Stadtvillen errichtet werden.
- Gehobener Haus- und Wohnungsbau mit einem Mix aus Miet- und Eigentumsmodellen.
- Sondergebiet Freizeit / Gesundheit / Reha / Wellness mit befristetem Baurecht, bei nicht Umsetzung Prüfung von alternativen Nutzungen (Anmerkung: dieses Ziel wurde inzwischen aufgegeben, da eine Realisierung nicht gesichert werden konnte).
- Mit der Umgebung verträgliches Gewerbe.
- Ausschluss von großflächigem Einzelhandel und großflächig produzierendem Gewerbe.
- Berücksichtigung der besonders erhaltenswerten Grünbestände und Anlage von neuen öffentlichen Grünanlagen.
- Geschwungene Haupteerschließung mit Abstufung / Untergliederung der Erschließungsstraßen.

Städtebauliche Ziele und Gestaltungskonzept:

- Gestaltungsrahmen für die Entwicklung einer „Gartenstadt Eggerstedt“.
- Bildung von kleinen, identifizierbaren Quartieren.
- Deutliche Abgrenzung öffentlicher und privater Bereiche.
- Ansiedlung von besonderen Wohnformen und Mischung unterschiedlicher Wohnformen möglich (generationsübergreifend, altersgerecht).
- Bebauungsdichte entsprechend gesamtstädtebaulicher Einbindung von Nord nach Süd gestaffelt.
- Gebäudehöhenentwicklung bleibt unterhalb der bestehenden Baumkronen.
- Die Grundstücksparzellen (Einzel- und Doppelhäuser) sollen eine Mindestgröße von 400 m² aufweisen (Anmerkung: für Einzelhäuser inzwischen auf 500 m² erhöht).

Diese ursprünglichen Planungsziele wurden im Verlauf der Planaufstellung konkretisiert und teilweise auch leicht geändert. So wird z. B. kein Sondergebiete Freizeit festgesetzt, da keine entsprechende Nachfrage vorliegt und Freizeitnutzungen auch im nunmehr festgesetzten Gewerbegebiet umgesetzt werden können.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die Wohnbebauung konzentriert sich in der Mitte und im Westen des ehemaligen Kasernengeländes angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung am Heideweg und Eggerstedter Weg. Das Konzept lässt verschiedene Wohnformen, von Einzel- und Doppelhäusern sowie Stadtvillen mit Geschosswohnungsbau zu.

Auf der zu entwickelnden Fläche für Wohnbebauung soll ein gehobener Haus- und Wohnungsbau mit einem Mix aus Miet- und Eigentumsmodellen entstehen. Durch die Festlegung von Straßenverkehrsflächen und Baugrenzen wird eine gewisse Grundstruktur festgelegt, um eine beliebige und ungeordnete Errichtung von Wohngebäuden zu verhindern. Es entstehen fünf durch Grünflächen getrennte Quartiere, deren Bebauung sich um ein bis zwei Wohnhöfe gruppiert.

Der Bau von Wohnungen wird zu zusätzlichem Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulplätzen führen. Es ist davon auszugehen, dass die zusätzlichen Kinder von den umliegenden Kindergärten und Schulen aufgenommen werden können. Weiterhin werden im Plangebiet aller Voraussicht nach eine private Kindertageseinrichtung, eine Schule bis einschl. Sekundarstufe 1 und eine Sporthalle errichtet werden. Der Bildungsträger hat die Flächen bereits erworben und entsprechende Zuschüsse für die Kindertagesstätte bereits bewilligt bekommen. Es ist daher mit ausreichender Sicherheit von zusätzlichen Plätzen im KiTa- und Schulbereich auszugehen. Die genauen Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur wurden im Rahmen eines Gutachtens untersucht (siehe auch Kapitel 6.2, Kosten).

4.2.2 Gewerbegebiete (GE)

Im Osten des Gebiets werden Gewerbegebiete festgesetzt. Dies begründet sich durch die hier vorhandenen gewerblichen Ansätze bzw. vorhandenen Büronutzungen. Die in diesem Gebiet vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude sind ebenfalls für Büronutzungen gut geeignet. In diesen Gebieten sind auch ergänzende Nutzungen möglich, soweit sie in Gewerbegebieten zulässig sind. Ein privater Bildungsträger plant hier eine private Bildungsein-

richtung, eine Schule bestehend aus Grundschule und Sekundarstufe 1 sowie einer Fortbildungseinrichtung. Die Zweckbestimmung des Gebiets wurde so festgesetzt, dass hier Schulen, sowie sportlichen oder sozialen Zwecken aller Art dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig sind. Wegen dieser Zielrichtung eines Gewerbegebiets im Grünen mit hohem Anteil an Büronutzungen und Bildungseinrichtungen sind bestimmte Nutzungen auszuschließen, die diesen Charakter gefährden. So sind z. B. Spielhallen, Wettbüros, Bordelle u. ä. unzulässig. Zur Bestimmung möglicher zukünftiger Nutzungen wurden die möglichen Lärmemissionen untersucht und entsprechende Begrenzungen festgesetzt.

Ein weiteres Gewerbegebiet (GE 5) wird im Westen am Wedeler Weg festgesetzt. Auf Grund der anbaufrei zu haltenden Landesstraße (L 105), kann die Erschließung nur von Norden oder Osten her über die festgesetzte westliche Anbindungsstraße des Gebiets an den Wedeler Weg erfolgen.

Wegen der unmittelbar benachbarten Wohngebiete und Ausbildungseinrichtungen werden Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen, im Plangebiet ausgeschlossen. Dies sind Betriebe, die in erheblichem Umfang mit gefährlichen Stoffen arbeiten und im Falle eines Störfalls z.B. gefährliche Gase in die Umgebung abgeben könnten.

4.2.3 Fläche für Gemeinbedarf

Diese Fläche ist von einem privaten Bildungsträger erworben worden, der hier eine Kindertagesstätte und Sporthalle errichten möchte. Zulässig sind hier Nutzungen zu sportlichen, sozialen Zwecken und Schulen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Zur Sicherung einer verträglichen Dichte und zur Einpassung in das städtebauliche Konzept werden eine Grundflächenzahl (GRZ) und für die allgemeinen Wohngebiete als Höchstmaß festgesetzt. Weiterhin werden verschiedene Bauweisen sowie Vollgeschosse, die sich an dem städtebaulichen Konzept orientieren festgesetzt.

Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich innerhalb des Anlagenschutzbereiches des Drehfunkfeuers (DVOR) Elbe für die Luftfahrtnavigation in Haselau. Bauten dürfen daher eine Höhe von 20 m über Grund nicht überschreiten. Dies wird durch die schon wegen der Anpassung an die Umgebung festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen von maximal 13,50 m über Grund eingehalten.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 40 cm höher hergestellt werden als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes. Damit sollen die Erdgeschosse der Gebäude in der Nähe des Geländeniveaus gehalten werden um Treppenanlagen zu vermeiden und die Anlage von Rampen z. B. für Rollstuhlfahrer zu erleichtern.

4.3.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese darf grundsätzlich um bis zu 50 % für die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Tiefgaragen u. ä.). Diese Festsetzung ermöglicht die Errichtung von üblichen Einfamilienhäusern auch bei der festgesetzten Mindestgrundstückgröße für Einzelhäuser von 500 m².

In den allgemeinen Wohngebieten sind teilweise zwei und teilweise drei Vollgeschosse zulässig. In den Gebieten mit maximal zwei Vollgeschossen sind für sind nur Einzel- und Dop-

pelhäuser mit einer maximalen Traufhöhe von 7,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,5 m zulässig. Die Gebiete mit drei Vollgeschossen sind auch für Mehrfamilienhäuser und Stadtvillen mit einer maximalen Traufhöhe von 10,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 13,5 m vorgesehen. Die Höhen liegen unterhalb der bestehenden Großbäume, diese dienen auch als Abschirmung für die nördlich benachbarten Baugebiete.

In den Wohngebieten mit zulässiger zweigeschossiger Bebauung sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Um die hier vorgesehene aufgelockerte Bebauung zusätzlich zu den übrigen Festsetzungen zu sichern, wurde festgesetzt, dass je Einzelhaus nur maximal zwei Wohnungen zulässig sind wobei die zweite Wohnung deutlich untergeordnet sein muss (Einliegerwohnung). Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig. Zusätzlich wurden Mindestgrundstücksgrößen je Gebäude festgesetzt.

In den Wohngebieten mit zulässiger dreigeschossiger Bebauung sind nur Einzelhäuser zulässig. Sie sollen hier auch in Form von Geschosswohnungsbau oder sog. Stadtvillen ermöglicht werden. Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen erfolgt hier über die Festsetzung von maximal 11 Wohnungen je Gebäude und zusätzlich über eine notwendige Grundstücksfläche je Wohnung. Je Wohnung sind in diesen Gebieten zwischen 90 und 130 m² Grundstücksfläche erforderlich. Die Zahl ist unterschiedlich, da die Grundstücke unterschiedlich geschnitten sind und teilweise auch nur Gebäude mit sieben Wohnungen zulässig sein sollen. Auch soll verhindert werden, dass die Wohnungszahl wesentlich über die gewünschten 250 Wohnungen im Gebiet ansteigen kann.

4.3.2 Gewerbegebiete (GE und Fläche für Gemeinbedarf)

Das Maß der baulichen Nutzung ist hier einheitlich mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Die grundsätzliche Überschreitungsmöglichkeit um bis zu 50 % für die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Tiefgaragen u. ä.) ist durch diesen § auf 0,8 „gedeckelt“. Eine Überschreitung um 50 % auf 0,9 ist daher nicht möglich, es verbleiben mindestens 20 % als unversiegelte Flächen.

Die Gebäudehöhe wird ebenfalls auf 13,50 m über Straßenniveau begrenzt. Eine Unterscheidung zwischen Trauf- und Firsthöhe ist bei gewerblichen Gebäuden nicht erforderlich. Sie werden oft mit Flachdächern errichtet, bei denen First und Traufhöhe denselben Wert haben. Ebenso kann eine Begrenzung der Geschosszahl entfallen, die Höhenbegrenzung lässt eine bis zu viergeschossige Bebauung zu.

Um die Regenentwässerung in die Versickerungsflächen in den Grünflächen zu sichern wurden am westlichen Rand zwei Flächen für Leitungsrechte für die Entwässerung festgesetzt. Damit kann auch das Regenwasser von Betrieben eingeleitet werden, die nicht direkt an die Versickerungsflächen grenzen.

4.4 Baulinien und Baugrenzen

In den allgemeinen Wohngebieten wird die offene Bauweise (gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO), zum Teil mit der Bestimmung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. In der offenen Bauweise ist ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten und die Gebäudelänge ist auf 50 m begrenzt. Dies ist insbesondere beim Geschosswohnungsbau von Bedeutung und sorgt für die gewünschte Auflockerung der Baugebiete.

In den übrigen Gebieten ist die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich. Gebäude mit mehr als 50 m Länge können für gewerbliche Nutzungen erforderlich sein. Auch sollen die denkmalgeschützten ehemaligen Mannschaftsgebäude weiterhin zulässig sein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen, in den allgemeinen Wohngebieten werden durch Baugrenzen festgelegt. Sie beschreiben die aus städtebaulicher Sicht sinnvollen Bereiche in denen die Gebäude zu errichten sind und sorgen für eine gewisse Einheitlichkeit der städtebaulichen Grundform. In den übrigen Baugebieten werden die Baugrenzen überwiegend in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt, um so bereits vorhandene Bauten zu sichern und die weitere städtebauliche Entwicklung flexibel regeln zu können.

Die Baugrenzen um zu erhaltenden Bäume sind so festgesetzt, dass eine Entfernung von ca. 3 m zur Baumkrone eingehalten wird, damit der Baum in seiner Entwicklung nicht eingeschränkt wird und bei Baumaßnahmen keine Schäden erleidet. Die Symbole in der Planzeichnung sind aufgrund der Vorgaben der Planzeichenverordnung einheitlich groß und geben nicht den tatsächlichen Kronenumfang wieder.

4.5 Gestalterische Festsetzungen

4.5.1 Fassaden

In den Baugebieten mit Ausnahme des Gewerbegebietes sind Außenwände von Hauptgebäuden in rotem bis hellrotem Klinker, weißem bis hellem Putz oder in diesen Farben gehaltenen Verkleidungen zu gestalten. Zur Gliederung können für bis zu 10% jeder Fassade andere Materialien und Farben verwendet werden.

Die Verwendung von Sichtmauerwerk, wie beispielsweise Klinker, und Putz für die Außenwände hat in Pinneberg eine lange Tradition. Bauten verschiedener Epochen einschließlich zeitgenössischer Gebäude werden zumeist unter der Verwendung von Sichtmauerwerk hergestellt. Dies ist auch für Bauvorhaben in den neu zu entwickelnden Flächen erwünscht.

4.5.2 Dächer

Um eine Begrünung der Dächer zu ermöglichen, wird die maximale Dachneigung bei Hauptgebäuden auf 30° beschränkt.

Um ruhige Dachflächen zu erhalten, wird die Lage von Solaranlagen geregelt sowie die Gesamtlänge und die Lage von Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln je Dachseite beschränkt. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass Pfannendeckungen nur in rot bis rotbraun oder in anthrazit zulässig sind und glasierte Dachpfannen ausgeschlossen sind (engobierte Dachpfannen sind zulässig, wenn sie nicht glänzend ausgeführt werden).

4.5.3 Grundstückseinfriedungen

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den öffentlichen Grünflächen hin sind als Einfriedungen neben Hecken und Strauchpflanzungen auch Zäune oder Natursteinwälle zulässig.

Die zulässige Höhe der Einfriedungen in den Wohngebieten wird von der erschließungsseitigen Straßenseite bis zur Baugrenze auf 1 m begrenzt (ansonsten 2 m). Hiermit soll ein einheitliches Erscheinungsbild der Grundstückseinfriedungen insbesondere im Bereich der öffentlichen Räume erreicht werden. Der Straßenraum soll aufenthaltsfreundlich bleiben. He-

cken bilden in der Regel eine Raumkante, lassen aber Sichtbeziehungen zu und werden so nicht als völlig dicht und abschottend wahrgenommen. Des Weiteren spiegeln sie den Verlauf der Jahreszeiten und Vegetationsphasen wieder und beleben so das Stadt- und Landschaftsbild.

4.5.4 Nebenanlagen / Mülltonnenstellplätze / Satellitenempfangsanlagen

Mülltonnenstellplätze und Mülltonnenschränke sind mit einer Bepflanzung oder einem Berankungsgerüst als Sichtschutz zu umgeben oder in die Baukörper von Hauptgebäuden oder Nebenanlagen baulich einzubeziehen. Für Mülltonnenschränke ist keine Bepflanzung oder Berankung notwendig, sofern sie sich hinter einer Grundstückseinfriedung mit Hecken befinden.

In den öffentlichen und privaten Grünflächen sowie in den Straßenverkehrsflächen sind alle Nebenanlagen, die Gebäude sind, als Sichtschutz zu begrünen oder einzugrünen.

Mit diesen Festsetzungen soll eine Störung des Ortsbildes durch ungeordnet gestellte Mülltonnen und technische Einrichtungen wie Trafostationen o. ä. vermieden werden.

Parabolantennen für den Satellitenempfang (sog. Satellitenschüsseln) sind nur zulässig, wenn sie von den zugehörigen Erschließungs- / Straßenverkehrsflächen nicht sichtbar sind, da sie die das Ortsbild beeinträchtigen.

4.5.5 Werbeanlagen

Zulässig sind nur Werbeanlagen, die auf hier ansässige Firmen hinweisen.

An Gebäuden sind nur Werbeanlagen zulässig, die die Traufhöhe bzw. Oberkante Attika nicht überragen. Pro Gebäudeseite darf die Summe der Breiten der Werbeanlagen nicht mehr als 30% der Fassadenlänge betragen.

Werbeanlagen, die nicht an Gebäuden angebracht sind, sind nur als dem Verkehr dienende Hinweisschilder zulässig. Sie sind an den dafür erforderlichen und geeigneten Stellen auf Tafeln zusammenzufassen bzw. als einzelne Hinweisschilder unmittelbar an der Grundstückszufuhr zulässig.

Da Erschließungen für Gewerbegrundstücke teilweise durch festgesetzte Grünflächen verlaufen dürfen, können Wegweiser an diesen Zufahrten erforderlich werden. Diese sind nur als dem Verkehr dienende Hinweisschilder zulässig. Sie sind an den dafür erforderlichen und geeigneten Stellen auf Tafeln zusammenzufassen bzw. als einzelne Hinweisschilder unmittelbar an der Grundstückszufahrt zulässig. Je Zufahrt / Zugang ist nur ein Hinweisschild zulässig.

Leuchtwerbung mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht ist nicht zulässig.

Diese Regelungen tragen der Tatsache Rechnung, dass gewerbliche und Wohnnutzungen sich hier in enger Nachbarschaft befinden. Die im Regelfall nur in den Gewerbegebieten zulässigen Werbeanlagen sollen den durchgrüneten Parkstadtcharakter nicht stören.

4.6 Erhaltungsbereich

Zwei Gebäude nördlich und südlich der Einfahrt von der Straße an der Raa her sind derzeit einfache Kulturdenkmale nach § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz. Es ist jedoch eine Änderung des Denkmalschutzgesetzes beabsichtigt. Wenn dies wie geplant in Kraft tritt wird ein

Verfahren erfolgen, nach dem die Gebäude entweder in die Denkmalliste eingetragen oder aus dem Denkmalschutz entlassen wird.

Da es sich um besonders erhaltenswerte Gebäude handelt, die ein wichtiges Zeugnis von der früheren Nutzung und Entstehungszeit des Kasernengeländes darstellen, wurde die Baugrenze direkt um das Gebäude geführt und keine Erweiterungen vorgesehen. Da die zukünftige Ausweisung als Denkmal nicht gesichert ist, werden die beiden Gebäude zusätzlich als Erhaltungsbereich nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Damit bedürfen Umbauten, Umnutzungen und Abriss der Gebäude unabhängig von der Genehmigungspflicht nach Landesbauordnung zusätzlich einer Genehmigung der Stadt Pinneberg.

Rechtliche Grundlage dieser Festsetzung ist § 172 BauGB, in dem es zusammengefasst heißt:

„Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt

- die Errichtung,
- der Rückbau,
- die Änderung oder die Nutzungsänderung

baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.“

4.7 Grünflächen und Bepflanzungen

4.7.1 Dachbegrünung

Die Festsetzung von zu begrünenden Carport- und Garagendächern erfolgt neben gestalterischen auch aus ökologischen Gründen und aus Gründen der besseren Regenwasserrückhaltung.

4.7.2 Waldflächen

Durch die jahrzehntelange unbeeinflusste natürliche Entwicklung haben sich weite Teile des Gebiets zu Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes entwickelt. Trotz großer Freiflächenanteile im Gebiet können erhebliche Teile dieser Waldflächen nicht erhalten bleiben. Grund dafür ist auch die Notwendigkeit, einen Waldschutzstreifen von 30 m zwischen Wald und Bebauung freizuhalten. Faktisch führt die unmittelbare Nachbarschaft von Wohngrundstücken und Wald immer wieder zu Problemen durch überhängende und abbrechende Äste und Verschattungen. In diesem Waldschutzstreifen soll ein erheblicher Teil der Gehölze erhalten bleiben. Es soll jedoch möglich sein, hier auf die benachbarten geplanten Wohngebiete Rücksicht zu nehmen und Veränderungen im Baumbestand vornehmen zu können. Dazu ist es erforderlich, dass dieser Streifen die rechtliche Waldeigenschaft verliert. Die faktischen

und auch die nur rechtlich zu beseitigenden Waldflächen sind durch Aufforstungen an anderer Stelle zu ersetzen. Diejenigen Waldflächen, die auch rechtlich als Wald erhalten bleiben sollen, sind in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

4.7.3 Öffentliche Grünflächen

Zwischen den Baugebieten werden umfangreiche öffentliche Grünflächen festgesetzt, die der Erholung der zukünftigen Bewohner der „Parkstadt Eggerstedt“, aber auch den umliegenden Wohngebieten, dienen sollen. Die Grünflächen erfüllen in Teilen unterschiedliche zusätzliche Aufgaben.

Die mit ÖG1 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind als parkartiger Gehölzbestand zu bewirtschaften. Dabei ist der bestehende, an die Wohnbebauung angrenzende geschlossene Waldrand schrittweise, unter Berücksichtigung der Stabilität des Gesamtwaldbestandes, zu einem parkartigem Gehölzbestand im Übergang zum Wald umzubauen. Hierzu sind auf einem ca. 30 m tiefen Randstreifen Bäume erster Ordnung sukzessive zu entnehmen, wobei vorrangig Laubbäume (bevorzugt einheimische Arten) zu Solitären entwickelt werden. In den entstehenden Lücken erfolgt eine Ergänzung heimischer Sträucher. Die Anlage von Mulden zur Aufnahme von Oberflächenwasser aus den Baugebieten ist zulässig.

Die öffentlichen Grünflächen ÖG 2 sind extensiv zu erhalten und sollen außerhalb der Gehölz-, Spiel-, Aufenthalts-, und Wegeflächen mindestens 1x und höchstens 3x jährlich gemäht werden. Auch hier sind von Mulden zur Aufnahme von Oberflächenwasser zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Wald sind Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Für eine Hauptwegeverbindung mit Anschluss im Norden an den Heideweg und im Süden an die Straße An der Raa ist eine Befestigung zulässig (Pflaster, Platten oder Asphalt), die eine witterungsunabhängige Nutzung ermöglicht.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist auch die Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers aus dem Plangebiet vorgesehen. Ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken (RRB) im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes ist als in seiner bestehenden Abgrenzung unverbindlich innerhalb der Grünfläche dargestellt. Bei Bedarf kann die Größe daher verändert werden. Südlich des allgemeinen Wohngebiets WA 5 ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Regenversickerungsfläche (RVF) vorgesehen, um die hinzukommenden Wassermengen versickern zu können.

Die Regenversickerungsfläche und ihre Böschungen sind in die vorhandene Topografie einzupassen. Die Böschungen sind überwiegend unregelmäßig mit Neigungsverhältnissen zwischen 1:3 und 1:8 zu gestalten. Die Versickerungsfläche und ihre Böschungen sind als Wiesenfläche anzulegen und zu pflegen. Sie ist Teil der Parkanlage und soll nicht eingezäunt werden. Im trockenen Zustand kann sie den Bewohnern als zusätzliche Fläche für Freizeitaktivitäten dienen.

4.7.4 Private Grünflächen

Angrenzend an und zum Teil umgeben von Gewerbegebieten befinden sich private Grünflächen, sie dienen dem Schutz des Baumbestandes. Die privaten Grünflächen sind als Gehölzflächen zu erhalten und in Lücken durch Nachpflanzungen zu ergänzen, so dass ein dichter Gehölzrand entsteht. Sie dürfen zur Herstellung von Betriebszufahrten unterbrochen werden.

4.7.5 Erhalt von Bäumen

Aufgrund von Ortsbesichtigungen und eines Baumaufmaßes wurden rund 110 prägende erhaltenswerte Bäume örtlich als zu erhalten festgesetzt. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, deren Qualität textlich festgesetzt ist. Teilweise berücksichtigen die Baugrenzen die zu erhaltenden Bäume und sind dann so festgesetzt, dass eine Entfernung von ca. 3 m zur Baumkrone eingehalten wird. Bei Erhaltungsfestsetzungen innerhalb größerer Bauflächen ist textlich festgesetzt, dass der Kronen- bzw. Traufbereich zu ermitteln und von Bebauung freizuhalten (der Traufbereich eines Baums ist die senkrechte Projektion der Baumkrone auf die Erdoberfläche). Die Symbole in der Planzeichnung sind aufgrund der Vorgaben der Planzeichenverordnung einheitlich groß und geben nicht den tatsächlichen Kronendurchmesser wieder. Der Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume ist in der Regel größer als das Plansymbol.

4.7.6 Anpflanzung von Bäumen

Zur Durchgrünung des Gebiets und als Ersatz für entfallende Bäume wurde eine Reihe von Pflanzfestsetzungen getroffen. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je sechs Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

In der Haupterschließung (Planstraße 6) sind mindestens 20 % der Straßenverkehrsfläche als offene Vegetationsfläche anzulegen, sowie mittig und auf beiden Seiten Bäume zu pflanzen. Es sind mindestens 35 großkronige und 60 klein- und mittelkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

In den Wohnstraßen / Wohnhöfen (Planstraßen 1-5) sind ebenfalls Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Planstraße 2 und 2a: je 4 großkronige und 6 klein- und mittelkronige Laubbäume; Planstraße 3 und 3a: je 3 großkronige Laubbäume; Planstraße 4 und 5: je 5 großkronige Laubbäume).

Für die zu pflanzenden Bäume sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Die Bäume müssen einen Stammumfang von 18 - 20 cm aufweisen. Je großkronigem Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m², je kleinkronigem Baum eine Vegetationsfläche von 7 m² herzustellen und zu erhalten. Die Baumscheiben sind gegen Befahren zu schützen. Für Strauchpflanzungen in den öffentlichen und privaten Grün, sowie in den Straßenverkehrsflächen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten.

4.7.7 Flächen zum Anpflanzen von oder mit Bindungen für Bepflanzungen

Bei diesen Flächen handelt es sich um Flächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen, die nicht parkartig umgestaltet werden, sondern in denen die vorhandene Vegetation erhalten bleibt oder ergänzt wird. An drei Stellen werden neue Knicks angelegt (im äußersten Westen nördlich der Erschließungsstraße und östlich und westlich des Sondergebiets). Dies ist entsprechend textlich festgesetzt.

4.8 Erschließung und Verkehrsflächen

4.8.1 Überörtliche Erschließung

Das Plangebiet soll sowohl von Westen vom Wedeler Weg her als auch von Osten von der Straße An der Raa / Thesdorfer Weg her erschlossen werden. Die verkehrliche Machbarkeit

wurde in einem Verkehrsgutachten (Pinneberg „Parkstadt Eggerstedt“ Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 115; SHP Ingenieure, Hannover, Juni 2014) nachgewiesen. Die Einbindung in das örtliche Verkehrsnetz ist sowohl im Osten wie im Westen des Plangebiets möglich. Die Machbarkeit ist auch gewährleistet, falls sich der im Plangebiet verursachte Verkehr etwas erhöht, z. B. wenn sich die Annahmen als nicht konservativ genug erweisen oder sich die Wohnungszahl etwas über die beabsichtigten 250 Wohnungen erhöht. Allerdings stellt das Verkehrsgutachten fest, dass im weiteren östlichen Verlauf die beiden Knotenpunkte Thesdorfer Weg / An der Raa / Richard-Köhn-Straße und Thesdorfer Weg / Datumer Chaussee / Manfred von Richthofen Straße jetzt schon überlastet sind und wegen der Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs ausgebaut werden müssen. Dieser Ausbau wird unabhängig vom B-Plan zeitgleich mit der Erschließung des Plangebiets erfolgen.

4.8.2 Verkehrsflächen

Die Hauptachse innerhalb des Plangebiets ist eine in Ost-West-Richtung verlaufende Haupterschließungsstraße, die im Westen weitgehend der Verlauf des Eggerstedter Weges nutzt, auf dem ehem. Kasernengelände jedoch komplett neu geführt wird. Der auf dem Kasernengelände 24 m breite Querschnitt enthält auch Fußwege, Parkstreifen und drei Streifen zum Anpflanzen einer Allee. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist textlich festgesetzt. Als Fahrbahn werden lediglich 3,50 m Breite in jede Richtung vorgesehen.

Der Eggerstedter Weg ist als Redder ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG). Hier sollen die Beeinträchtigungen möglichst gering gehalten werden. Es ist daher vorgesehen, zwischen den Bäumen nur einen 6,50 m breiten Streifen auszubauen (5,50 m für die Fahrspuren und 2 x 0,5 m Seitenstreifen). Der nördliche Gehweg soll in der nördlich des Redders festgesetzten Grünfläche unabhängig außerhalb des Wurzelbereichs der Bäume geführt werden. Auf einen südlichen Gehweg wird hier verzichtet. Ziel ist es, den Redder zu erhalten. Erst westlich der Aschhooptwiete wechselt der Gehweg auf die Südseite, um dann im äußersten Westen den Redder insgesamt nutzen zu können.

Der westliche Anschluss an das Straßennetz darf auf Grund von Bedenken der Straßenbaubehörde nicht direkt an den dortigen Kreisverkehr erfolgen, daher verschwenkt die Fahrbahn dort nach Norden an den Wedeler Weg.

Die beabsichtigten Schnitte sind auf Blatt 1 der Planzeichnung dargestellt.

4.8.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete erfolgt die Feinerschließung mit Mischverkehrsflächen, die als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt sind. Öffentliche Stellplätze können in den Wohnhöfen in ausreichender Zahl angelegt werden. Zur Durchgrünung sind Baumpflanzungen festgesetzt. Der beabsichtigte Ausbau ist im Schnitt C-C' auf Blatt 1 der Planzeichnung dargestellt.

4.8.4 Private Stellplätze und Garagen

Private Stellplätze und Garagen sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Um in den allgemeinen Wohngebieten die Gartenbereiche von Kraftfahrzeugen freizuhalten, wurde festgesetzt, dass Garagen und oberirdische Stellplätze nur zulässig sind zwischen der erschließungsseitigen Straßenverkehrsfläche und der rückwärtigen Baugrenze. Tiefgaragen

sind in der Ausdehnung nicht beschränkt, sie sind jedoch zu begrünen, wenn sie nicht überbaut sind. Die Dächer von Carports und Garagen sind zu begrünen.

4.8.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In den allgemeinen Wohngebieten soll eine öffentliche Durchwegung in die umliegenden öffentlichen Grünflächen (ÖG) gesichert werden. Dazu werden Flächen für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Pinneberg und der Versorgungsträger festgesetzt.

Die festgesetzten Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte umfassen das Recht der Stadt Pinneberg hier öffentlich zugängliche Fuß- und Fahrwege sowie Ver- und Entsorgungsleitungen anzulegen und zu unterhalten.

Über das Gewerbegebiet 4 (GE 4) und die Fläche für Gemeinbedarf soll auch Regenwasser aus weiter östlich liegenden Flächen zur Versickerungsfläche geleitet werden. Daher wurden dort zwei Flächen für Leitungsrechte festgesetzt, die zugunsten des für die Regenwasserab- leitung Zuständigen gesichert werden.

4.8.6 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die zum Hamburger Verkehrsverbund (HVV) gehörende Buslinie 285 Bf. Pinneberg – Waldenau – Schenefeld – Iserbrook an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegenen Haltestellen sind Richthofenstraße und Schopenhauerstraße (beide im Thesdorfer Weg gelegen) in einer Entfernung von 600 m bzw. 500 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet); die Buslinie 285 knüpft in ihrem weiteren Verlauf an diverse weitere HVV-Schnellbahn- und -Buslinien an. Gemäß des nach Regionalem Nahverkehrsplan (RNVP) Kreis Pinneberg für diese Raumkategorie anzusetzenden Haltestellen- einzugsbereichs von 400 m wird somit etwa das nordöstliche Drittel des Plangebiets durch ÖPNV erschlossen, die anderen 2/3 und damit der überwiegende Teil des Plangebiets liegt außerhalb der anzusetzenden Einzugsbereiche und verfügt nach gültigen planerischen Krite- rien somit über keine ÖPNV-Erschließung.

Die Stadt Pinneberg strebt grundsätzlich eine Verbesserung des ÖPNVs an. Die Straßen- verkehrsräume sind ausreichend bemessen, dass eine Nutzung der Haupteerschließung durch Busse möglich ist. Ob eine direkte Erschließung des Gebiets möglich ist, muss späte- ren Planungen vorbehalten bleiben und hängt von der Entwicklung des Gebiets und den zur Verfügung stehenden Finanzmitteln ab.

4.9 Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen neu angelegt bzw. ersetzt werden. Das Er- schließungssystem der ehem. Kaserne ist nicht verwendbar.

Die öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle werden im Zuge der Erschließung her- gestellt. Es ist vorgesehen die Schmutz- und Regenwasserkanäle in den öffentlichen Stra- ßenräumen zu verlegen.

Die Aufnahmekapazitäten des Vorfluters sind begrenzt, daher muss der Großteil des Re- genwassers im Plangebiet zurückgehalten und teilweise auch versickert werden. Eine Versi- ckerung ist nur in Teilbereichen des Gebiets möglich, daher wurde südlich des allgemeinen Wohngebiets WA 5 eine Regenversickerungsfläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorgemerkt. Hierhin wird das Regenwasser aus den allgemeinen Wohngebieten in unterirdi- schen Regenwasserkanälen zur Versickerung geleitet. Auch Regenwasser aus weiter östlich

gelegenen Gewerbeflächen soll hier zur Versickerung gebracht werden. Damit die Zuleitung auch über privaten Grundstücke gesichert ist, wurden im Gewerbegebiet und in der Fläche für Gemeinbedarf zwei Flächen für Leitungsrechte festgesetzt.

Das Wasser aus dem östlichen Teil des Gewerbegebiets fließt teilweise auch in das vorhandene Regenrückhaltebecken im Südosten des Gebiets.

Sowohl für die Versickerung wie für die Ableitung des Regenwassers ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Die Untere Wasserbehörde des Kreises Pinneberg weist darauf hin, dass sich sowohl auf dem Gelände, als auch im weiteren Verlauf des abfließenden Niederschlagwassers zwei Regenrückhaltebecken befinden, deren Betrieb mit der Einleitgenehmigung E 59 (Az.: 153-353- 19/V –03/33 und 153-353- 19/V –03/04) geregelt werden. Aufgrund der hydraulisch starken Belastung des Einleitgewässers (Bredenmoorbach) ist die zugelassene Einleitmenge begrenzt. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand soll die bisher zugelassene Einleitmenge aus dem ehem. Kasernengelände halbiert werden, um das Gewässer zu entlasten. Näheres wird die wasserrechtliche Genehmigung festsetzen, die zusätzlich zum B-Plan erforderlich ist.

Zum Schutz gegen das hoch anstehende Grundwasser wird textlich festgesetzt, dass unterirdische Gebäudeteile konstruktiv gegen das Eindringen von drückendem Grundwasser zu sichern sind.

5 Immissionsschutz

Zur Untersuchung des Verkehrs- und Gewerbelärms wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 115 „Parkstadt Eggerstedt“ in Pinneberg, Lärmkontor, Hamburg, Juni 2014). Sie hat zusammengefasst folgendes Ergebnis.

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich der angrenzenden Straßen sowie der Sportanlagen an der Straße „An der Raa“. Aufgrund des Straßenverkehrs sind keine schalltechnischen Konflikte im Sinne DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu erwarten.

Im Rahmen der Erschließung des Plangebiets ist die Anbindung der Eggerstedter Straße im Westen an den Eggerstedter Weg und im Osten an die Straßen An der Raa, Thesdorfer Weg geplant. Hierdurch entsteht für die bestehenden angrenzenden Wohngebäude eine Mehrbelastung. Aus den Berechnungsergebnissen für die Verkehrsprognose sowie der Verkehrsuntersuchung der SHP Ingenieure (Pinneberg „Parkstadt Eggerstedt“ Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 115; SHP Ingenieure, Hannover, Juni 2014) lässt sich jedoch ableiten, dass an den neu belasteten Wohngebäuden nördlich Eggerstedter Weg keine Beurteilungspegel über 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts und somit keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiet hervorgerufen werden (siehe Fassadenpunkt in den Anlagen 2a und b der schalltechnischen Untersuchung). An den Straßen An der Raa und Thesdorfer Weg werden keine Mehrbelastungen erzeugt, die den Beurteilungspegel relevant, d.h. um mindestens 3 dB(A) erhöhen. Auch ist die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) mit dem nächtlichen Verkehr nicht erreicht.

Aus den Berechnungen lässt sich abschätzen, dass die Orientierungswerte auch eingehalten werden, falls sich der im Plangebiet verursachte Verkehr etwas erhöht, z. B. wenn sich die Annahmen als nicht konservativ genug erweisen oder sich die Wohnungszahl etwas über die beabsichtigten 250 Wohnungen erhöht.

Die im Rahmen der Erschließung des Plangebiets geplante Erweiterung der Kreuzungsbereiche Thesdorfer Weg / Richard-Köhn-Straße / Datumer Chaussee um Linksabbiegespuren ist Gegenstand einer gesonderten schalltechnischen Untersuchung nach Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) (Voruntersuchung nach 16. BImSchV zum geplanten Kreuzungsumbau Thesdorfer Weg / Richard-Köhn-Straße - Datumer Chaussee in Pinneberg, Lärmkontor, Hamburg, Dezember 2013). Der Kreuzungsausbau hat keine Auswirkungen auf das Plangebiet. Die entstehenden Schallschutzansprüche von Gebäuden außerhalb des Plangebietes sollen im Verfahren zum Ausbau der Kreuzungen geregelt werden.

Die beiliegende Voruntersuchung hat zum Ergebnis, dass an der Kreuzung Thesdorfer Weg / Richard-Köhn-Straße / An der Raa Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen für Wohnungen / Büros dem Grunde nach zu erwarten sind, für den Kreuzungsbereich Thesdorfer Weg / Datumer Chaussee / Manfred-von-Richthofen-Straße jedoch nicht. Zur Ermittlung, ob und ggf. welche Schallschutzmaßnahmen notwendig sind, ist eine weitere Untersuchung nach der 24. BImSchV vorzunehmen.

Die Berechnungen zu den Auswirkungen durch die Sportanlage an der Straße „An der Raa“ ergeben im Plangebiet keine Überschreitungen der Richtwerte der 18. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (18. BImSchV „Sportanlagenlärmschutzverordnung“).

Die Gewerbegebiete sollen unterschiedlich genutzt werden. Bildungseinrichtungen wie z. B. Grundschulen sind zwar in Gewerbegebieten zulässig, andererseits selbst aber auch schutzbedürftig gegenüber Gewerbelärm. Daher waren die Gewerbegebiete innerhalb des Plangebiets voneinander abzugrenzen und Konflikte an den zu untersuchenden Immissionsorten nach TA Lärm zu vermeiden, wurden Kontingente nach DIN 45691 ermittelt. Zudem wurde die Verträglichkeit des geplanten Gewerbegebietes am Wedeler Weg mit der Nachbarschaft untersucht. Hieraus ergab sich kein Erfordernis für eine Kontingentierung.

Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Im Genehmigungsverfahren für das konkrete Vorhaben im geplanten Gewerbegebiet im Westen ist zudem für den Nachtzeitraum die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die Gesamtbelastung, d.h. unter Berücksichtigung der Vorbelastung nachzuweisen.

6 Flächen und Kosten

6.1 Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 41,5 ha. Davon entfallen auf (alle Angaben Zirka-Werte):

Allgemeine Wohngebiete (WA)	72.170 m ²
Gewerbegebiete (GE)	103.460 m ²
davon Gewerbegebiet am Wedeler Weg	5.390 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf	9.320 m ²
Straßenverkehrsfläche	54.150 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	16.620 m ²
Öffentliche Grünflächen (ÖG)	109.820 m ²
Private Grünflächen (PG)	15.330 m ²
Flächen für Wald	34.430 m ²
Gesamt	ca. 415.300 m²

6.2 Kosten

Die Kosten für die Baureifmachung, Altlastenbeseitigung, die innere Erschließung des Plangebietes sowie die Herstellung der öffentlichen Grünflächen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages durch einen privaten Investor übernommen. Die Kosten des naturschutzrechtlichen Ausgleichs (incl. Waldausgleich) sowie die Kosten der westlichen (Ausbau Eggerstedter Weg) und der östlichen Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz (Knotenpunkte Thesdorfer Weg) trägt die Stadt. Der Ausbau der Knotenpunkte Thesdorfer Weg ist nach Ergebnissen des oben genannten Verkehrsgutachtens auch ohne die Entwicklung des B-Plan-Gebietes notwendig. Im Rahmen einer Untersuchung wurden die langfristigen fiskalischen Auswirkungen der Gebietsentwicklung unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur grundsätzlich ermittelt (s. DS 14/003, Guttsche 1/2014). Nach dieser Prognose wird die Stadt bis zum Jahre 2038 jährlich einen fiskalischen Überschuss aus der Entwicklung des Bebauungsplangebietes erwirtschaften.

Pinneberg, den

Die Bürgermeisterin