

# STADT SCHENEFELD

## 1. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 61

### BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

aus der

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (2) BAUGB, BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN GEM. § 2 (2) BAUGB**

**Januar 2021**

**Vorlage für den Beschluss zum 2. Entwurf**

**(empfohlene Änderungen der bisherigen Planinhalte (1. Entwurf) sind rot dargestellt)**

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

| Nr.   | Behörde / TÖB / Nachbargemeinde / Bürger*in  | Stellungnahme vom | Mit Anregungen / Hinweisen | Ohne Anregungen / Hinweise |
|-------|--|-------------------|----------------------------|----------------------------|
| 01.1  | Kreis Pinneberg, FD Straßenbau und Verkehrssicherheit, Team Verkehrslenkung                                  | 28.09.2020        | X                          |                            |
| 01.2. | Kreis Pinneberg, FD Umwelt   | 29.09.2020        | X                          |                            |
| 01.3. | Kreis Pinneberg, FD Umwelt   | 13.10.2020        | X                          |                            |
| 02.   | Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde, Planungskontrolle                  | 17.08.2020        |                            | x                          |
| 03.   | Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Abt. Technischer Umweltschutz, Außenstelle Südwest | 29.09.2020        | X                          |                            |
| 04.   | Handwerkskammer Lübeck   | 11.09.2020        |                            | x                          |
| 05.   | Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Zweigstelle Elmshorn   | 30.09.2020        |                            | x                          |
| 06.   | VHH, Bereich Schienenverkehr / Planung   | 29.09.2020        |                            | x                          |
| 07.   | Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein   | 15.09.2020        |                            | x                          |
| 08.   | Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein   | 02.09.2020        |                            | x                          |
| 09.   | Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst   | 21.08.2020        | X                          |                            |
| 10.   | Stadt Pinneberg  | 20.08.2020        |                            | x                          |
| 11.   | Gemeinde Rellingen   | 20.08.2020        |                            | x                          |
| 12.1  | Bürger*in A  | 29.09.2020        | X                          |                            |
| 12.2. | Bürger*in A  | 12.10.2020        | X                          |                            |

|      |             |            |   |  |
|------|-------------|------------|---|--|
| 13.1 | Bürger*in B | 17.09.2020 | X |  |
| 13.2 | Bürger*in B | 17.09.2020 | X |  |
| 14.  | Bürger*in C | 20.08.2020 | X |  |
| 15.  | Bürger*in D | 01.03.2020 | X |  |
| 16.  | Bürger*in E | 29.08.2020 | X |  |

|      |  |   |
|------|--|---|
| 01.1 | <b>Kreis Pinneberg, Der Landrat,<br/>         Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit, Team Verkehrsplanung<br/>         Az.: 2020U00105 /<br/>         Vom 28.09.2020</b>  | <b>Abwägungsvorschlag</b>   |
|      | <p>Zu dem angegebenen B-Plan werden im Einvernehmen mit der Polizeidirektion Bad Segeberg Sachgebiet 1.3 grundsätzlich keine Bedenken erhoben:</p> <p>Bezugnehmend auf die eventuelle Erteilung einer Anordnung für die Ausweisung eines Verkehrsberuhigten Bereiches geben wir folgendes zu Bedenken:</p> <p>Die Kennzeichnung von verkehrsberuhigten Bereichen setzt voraus, dass die in Betracht kommenden Straßen, insbesondere durch geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen des Straßenbaulastträgers, überwiegend Aufenthalts- und Erschließungsfunktionen haben. Straßen, in denen das VZ 325 aufgestellt werden soll, müssen sich schon durch den ersten Eindruck erheblich von den anderen Straßen unterscheiden. Die Straße "Achtern Knick" unterscheidet sich baulich nicht erheblich von der neuen Planstraße. Hier gilt Tempo 30. Hier muss deutlich werden, dass der Aufenthaltscharakter überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Rolle spielt. Dieses wird unter anderem dadurch erreicht, dass die Straße als Mischverkehrsfläche niveaugleich hergestellt wird. Auch Verschwenkungen der Fahrbahn können dazu beitragen.</p> | <p>Kenntnisnahme, dass vom Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit, Team Verkehrsplanung im Einvernehmen mit der Polizeidirektion Bad Segeberg keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht werden.</p> <p>Die Hinweise zu verkehrsberuhigten Bereichen werden zur Kenntnis genommen. Da bisher und auch zukünftig der Ebenholzweg sowie der Buchsbaumweg (dann im ausgebauten Zustand) eine reine quartiersbezogene Erschließungsfunktion besitzen sowie auch entsprechende Aufenthaltsmöglichkeiten gewährleistet sind, wäre eine Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich unproblematisch möglich. Darüber hinaus ist aufgrund der Zielsetzungen der Erschließungsplanung auch eine Mischverkehrsfläche (niveaugleiche Herstellung der unterschiedlichen Verkehrsflächen) vorgesehen.</p> <p>In diesem Zusammenhang soll im weiteren Planverfahren auch die Ausgestaltung des Ebenholzweges als Fahrradstraße geprüft werden. Hierzu werden für weitere Beschlussvorschläge entsprechende Skizzen und Darstellungen vorgelegt werden.</p> <p><u>Ebenholzweg:</u><br/>         Eine zukünftige Ausweisung als Fahrradstraße ist nur unter Inkaufnahme des Verzichtes von öffentlichen Parkplätzen möglich.</p> <p><u>Buchsbaumweg:</u><br/>         Eine zukünftige Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich ist aufgrund der vorgesehenen Ausbaumerkmale denkbar.</p> |

| 01.2 | <b>Kreis Pinneberg, Der Landrat</b><br><b>Fachdienst Umwelt</b><br><b>Az.:</b><br><b>Vom 29.09.2020</b>   | <b>Abwägungsvorschlag</b>   |
|------|---|---|
|      | <p><u>Untere Bodenschutzbehörde:</u><br/>Die Stellungnahme wird spätestens bis zum 16.10.2020 nachgereicht.</p> <p>Untere Wasserbehörde/Oberflächenwasser:<br/>Die angedachten Maßnahmen zur Verzögerung und Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses werden begrüßt. Es ist jedoch zu beachten, dass die „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1 Schleswig-Holstein“ einzuhalten sind. Der Nachweis der Unschädlichkeit der Planungen für den Wasserhaushalt ist möglichst frühzeitig zu erbringen.<br/>Ansprechpartner bei der unteren Wasserbehörde/Oberflächenwasser ist Herr Neugebauer, Tel-Nr.: 04121 4502-2301</p> <p><u>Untere Wasserbehörde - Wasserschutzgebiete:</u><br/>Kein WSG.<br/>Auskunft erteilt: Herr Hartung, Telefonnummer 04121/4502 2280</p> <p><u>Untere Wasserbehörde - Team Bodenschutzbehörde und Grundwasser</u><br/>Grundwasser<br/>Für die geplante Tiefgarage ist eine Grundwasserhaltung notwendig. Grundwasserentnahmen bedeuten grundsätzlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 8 Abs. 1 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen. Die entsprechenden Anträge müssen rechtzeitig (8 Wochen vor Baubeginn) gestellt werden.<br/>Drainagen sollten ausgeschlossen und Keller konstruktiv (z.B. Weiße Wanne) gegen Druckwasser abgedichtet werden.<br/>Ansprechpartner: Frau Tiedemann, Tel.: 04121 4502 2318</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u><br/>Keine Anmerkungen.<br/>Auskunft erteilt H. Petersen Tel: 04121 4502 2269</p> <p><u>Gesundheitlicher Umweltschutz:</u><br/>In „Teil B – Textliche Festsetzungen, Punkt 4.1 Schallschutzmaßnahmen“ sowie im „Entwurf</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme, dass die vorgesehenen Maßnahmen zur Verzögerung und Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses begrüßt werden.<br/>Die genannten „wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein“ werden eingehalten. Für den Neubau der Wohnanlage wurde mit dem Kreis Pinneberg vereinbart, dass die in das städtische Regelsiel eingeleitete Regenwassermenge mindestens um 10% gegenüber der Bestandseinleitung reduziert wird. Diese Vorgabe wird vorrangig durch die Begrünung großer Teile der Neubaudachflächen (Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen) erreicht. Das in das städtische Regensiel zukünftig eingeleitete Regenwasser unterschreitet die mit dem Kreis (untere Wasserbehörde) abgestimmte Höchstmenge an Regenwasser.</p> <p>Kenntnisnahme, dass das Plangebiet in keinem Wasserschutzgebiet liegt.</p> <p>Die Ausführungen des Kreises Pinneberg zur Grundwasserhaltung für die geplante Tiefgarage werden berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

|   |   |
|---|---|
| <p>Lärmuntersuchung, Büro für Bauphysik, 12. August 2019, Punkt 8.2 Festsetzungen“ finden sich „Beurteilungspegel von mehr als 48 dB(A)“ bzw. „Beurteilungspegel von mehr als 49 dB(A)“ als Grenze für die Erfordernis schallgedämmter Lüftungen in Schlaf- und Kinderzimmern.</p> <p>Diese Grenze ist zu hoch. Die Notwendigkeit schallgedämmter Be- und Entlüftungen ergibt sich aus einem Lärmpegel oberhalb von 45 dB(A). Bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Zum ungestörten Schlafen ist ein ausreichender Luftaustausch notwendig. Der Luftaustausch ist über schallgedämmte Be- und Entlüftungselemente für jedes Schlaf- und Kinderzimmer und/oder über eine kontrollierte mechanische Be- und Entlüftung der gesamten Wohneinheit sicherzustellen. Die Schalldämmung der Lüftungen/ Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm - Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m<sup>3</sup> je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.</p> <p>Auskunft erteilt: Herr Wiese, Tel.: 0412145022275</p> | <p>Dieser Anregung wird gefolgt und wird als Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in den Bebauungsplan übernommen.</p> |
|---|---|

|      |  |  |
|------|--|--|
| 01.3 | <b>Kreis Pinneberg, Der Landrat</b><br><b>Fachdienst Umwelt</b><br><b>Az.:</b><br><b>Vom 13.10.2020</b>  | <b>Abwägungsvorschlag</b>  |
|      | <p><u>Untere Bodenschutzbehörde:</u><br/> Die Stadt Schenefeld hat die 1.Änderung des B-Planes Nr. 61 „Westlich Kiebitzweg, beidseitig Ebenholzweg“ im Verfahrensstand der öffentlichen Auslegung nach der Beteiligung TöB 4-2.</p> <p>In den Anlagen zum Bauleitplanverfahren ist eine orientierende Schadstoffuntersuchung, erstellt von der Dipl.-Ing. Rainer J. Pingel Ingenieurgesellschaft mbH, vom 3.09.2019, enthalten. Für diese Untersuchung wurden 3 Sondierungen bis 8 m Tiefe niedergebracht. Es wurde eine Oberbodenmischprobe (Probenahmeintervall 0,0-1,3 m) und eine Mischprobe von den anstehenden gewachsene Sand untersucht. Die Oberbodenmischprobe wurde als Mutterbodenauffüllung mit anthropogenen Beimengungen in von Form von Sand, Beton und Ziegelresten beschrieben. Zur Probenverarbeitung wurde eine Siebung durchgeführt, bei der Bestandteile größer als 10 mm abgetrennt wurden. Die Analyse und Bewertung erfolgte nach LAGA-Kriterien. Für den Oberboden wurde die Zuordnungsklasse &gt;Z2 bewertet.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung, soll ein unterirdisches Geschoss mit der Nutzung Keller/ Tiefgarage hergestellt werden. Der vorhandene Oberboden wird zu diesem Zweck entfernt werden müssen und kann sicherlich nicht wieder in der anfallenden Menge auf dem Gelände eingesetzt werden. Die Entsorgung ist nach abfallrechtlichen Kriterien durchzuführen.</p> <p>Die ermittelten Werte der Oberbodenmischprobe liegen deutlich oberhalb der Vorsorgewerte, so dass eine landwirtschaftliche Folgenutzung außerhalb des Geländes für diesen Oberboden nicht in Frage kommt.</p> <p><u>Auswirkungen auf die Bauleitplanung:</u><br/> Geplant ist die Herstellung von „Gemeinschaftsgärten“ in Innenhofbereich des Gebäudes. Nach bodenschutzrechtlichen Kriterien sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine weiteren Untersuchungen notwendig, da durch das Baugeschehen erhebliche Bodenumlagerungen erfolgen werden.</p> <p>Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung und die dafür erlassenen Probenahmenvorschriften beziehen sich auf die Nutzungen und die Wirkungspfade, die nach Fertigstellung der „Geländeoberfläche“ erfolgen sollen. In diesem Fall „Gemeinschaftsgarten“ sind es die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze.</p> <p>Zur Sicherstellung der gesunden Wohnverhältnisse regt die untere Bodenschutzbehörde an, dass die Stadt Schenefeld ein Monitoring mit dem Investor vereinbart, dass vor Aufnahme</p> | <p>Die Inhalte und Ergebnisse der genannten Schadstoffuntersuchung sind richtig wiedergegeben.</p> <p>Der zu entfernende Oberboden wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben einer Entsorgung nach den abfallrechtlichen Kriterien zugeführt werden.</p> <p>Kenntnisnahme, dass nach bodenschutzrechtlichen Kriterien keine weiteren Untersuchungen notwendig sind.</p> <p><b>Um gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen wird der Anregung entsprochen, ein entsprechendes Monitoring mit dem Investor zu vereinbaren. Das einzuhalten-</b></p> |

|   |  |
|---|--|
| <p>der Nutzung der Freiflächen, eine Untersuchung gemäß der BBodSchV (Probenahmever-schriften, Wirkungspfade, Prüfwertvergleiche) vorzulegen ist und diese dann dauerhaft dem B-Plan als Anlage zugeführt werden kann. (Hier wird vorausgesetzt, dass die Prüfwerte für die beabsichtigten Nutzungen eingehalten werden.)<br/>Diese Aufgabe kann nur von der Stadt Schenefeld mit einem Monitoring zum B-Plan vereinbart werden, da im nachgelagerten Bauverfahren keine derartige Forderung bezüglich Nachweisen mehr erhoben werden kann.<br/>Auskunft erteilt: Herr Krause, Telefonnr.: 04121- 45 02 22 86</p> <p><u>Untere Wasserbehörde/Oberflächenwasser:</u><br/>Die angedachten Maßnahmen zur Verzögerung und Reduzierung des Niederschlagswasser-abflusses werden begrüßt. Es ist jedoch zu beachten, dass die „Wasserrechtliche Anforder-ungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1 Schleswig-Holstein“ einzuhalten sind. Der Nachweis der Unschädlichkeit der Pla-nungen für den Wasserhaushalt ist möglichst frühzeitig zu erbringen.<br/>Auskunft erteilt: Herr Neugebauer, Tel-Nr.: 04121 4502-2301</p> <p><u>Untere Wasserbehörde - Wasserschutzgebiete:</u><br/>Kein WSG. Auskunft erteilt: Herr Hartung, Telefonnummer 04121/4502 2280</p> <p><u>Untere Wasserbehörde – Grundwasser:</u><br/>Für die geplante Tiefgarage ist eine Grundwasserhaltung notwendig. Grundwasserentnah-men bedeuten grundsätzlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 8 Abs. 1 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen. Die entsprechenden Anträge müssen rechtzeitig (8 Wochen vor Baubeginn) gestellt werden.<br/>Drainagen sollten ausgeschlossen und Keller konstruktiv (z.B. Weiße Wanne) gegen Druck-wasser abgedichtet werden.<br/>Auskunft erteilt: Frau Tiedemann, Tel.: 04121 4502 2318</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u><br/>Keine Anmerkungen. Auskunft erteilt H. Petersen Tel: 04121 4502 2269</p> | <p>de Monitoring wird daher Bestandteil des Durchführungsvertrages werden.</p> <p>Kenntnisnahme, dass die vorgesehenen Maßnahmen zur Verzögerung und Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses begrüßt werden.<br/>Die genannten „wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein“ werden eingehalten. Für den Neubau der Wohnanlage wurde mit dem Kreis Pinneberg vereinbart, dass die in das städtische Regelsiel eingeleitete Re-genwassermenge mindestens um 10% gegenüber der Bestandseinleitung reduziert wird. Diese Vorgabe wird insbesondere erreicht durch die Begrünung großer Teile der Neu-baudachflächen (Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen). Das in das städtische Regensiel zukünftig eingeleitete Regenwasser unterschreitet die mit dem Kreis (untere Wasserbehörde) abgestimmte Höchstmenge an Regenwasser.</p> <p>Kenntnisnahme, dass das Plangebiet nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes liegt.</p> <p>Die Ausführungen zur Grundwasserhaltung für die geplante Tiefgarage werden berück-sichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |
|---|--|



|  |   |
|--|---|
| <p><u>Gesundheitlicher Umweltschutz:</u><br/>In „Teil B – Textliche Festsetzungen, Punkt 4.1 Schallschutzmaßnahmen“ sowie im „Entwurf Lärmuntersuchung, Büro für Bauphysik, 12. August 2019, Punkt 8.2 Festsetzungen“ finden sich „Beurteilungspegel von mehr als 48 dB(A)“ bzw. „Beurteilungspegel von mehr als 49 dB(A)“ als Grenze für die Erfordernis schallgedämmter Lüftungen in Schlaf- und Kinderzimmern.</p> <p>Diese Grenze ist zu hoch. Die Notwendigkeit schallgedämmter Be- und Entlüftungen ergibt sich aus einem Lärmpegel oberhalb von 45 dB(A). Bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Zum ungestörten Schlafen ist ein ausreichender Luftaustausch notwendig. Der Luftaustausch ist über schallgedämmte Be- und Entlüftungselemente für jedes Schlaf- und Kinderzimmer und/oder über eine kontrollierte mechanische Be- und Entlüftung der gesamten Wohneinheit sicherzustellen. Die Schalldämmung der Lüftungen/ Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m<sup>3</sup> je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.</p> <p>Auskunft erteilt: Herr Wiese, Tel.: 0412145022275</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Dieser Anregung wird gefolgt und wird als Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in den Bebauungsplan übernommen.</p> |
|--|---|

|     |   |  |
|-----|---|--|
| 02. | <b>Archäologisches Landesamt, Planungskontrolle</b><br><b>Az.:</b><br><b>Vom 17.08.2020</b>   | <b>Abwägungsvorschlag</b>  |
|     | <p>wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.</p> <p>Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p> | <p>Kenntnisnahme, dass das Archäologische Landesamt keine Bedenken gegen die Planung vorbringt.</p> <p>Die genannten Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> |

|     |   |  |
|-----|---|--|
| 03. | <b>Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume<br/>Abteilung Technischer Umweltschutz, Außenstelle Südwest<br/>Az.: 7711/BLP Schenefeld<br/>Vom 29.09.2020</b>   | <b>Abwägungsvorschlag</b>  |
|     | <p>zu dem o.a. Vorhaben werden aus der Sicht des Immissionsschutzes folgende Anregungen bzgl. des Vorhabens vorgetragen, da die Planunterlagen nach Auffassung des LLUR noch unvollständig sind bzw. immissionsschutzrechtliche Aspekte noch nicht hinreichend ausermittelt sind, so dass die Stadt Schenefeld eine sachgerechte Abwägung durchführen kann. Eingangs wird darauf hingewiesen, dass das Planvorhaben in einem mit Verkehrslärm beaufschlagten Gebiet entlang des Kiebitzweges liegt. Die Hauptfassade der geplanten Bebauung verläuft nun parallel zur Straße im Gegensatz zu den angrenzenden Bestandswohnbebauungen.</p> <p>Zur Konfliktvermeidung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind Maßnahmen zur Lärminderung zu vollziehen. Lärmkonflikte unterhalb der Gesundheitsgefährdungsschwelle und oberhalb der zulässigen Richtwerte der DIN 18005 können durch folgende Maßnahmen vermindert werden.</p> <p>Diese sind dabei nach Priorität hinsichtlich der gewünschten Reihenfolge zur Konfliktbewältigung dargestellt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Abstandsgebot § 50 BImSchG</li> <li>2. Aktiver Lärmschutz: Wall oder Wand</li> <li>3. Gebäudestellung und oder Grundrissgestaltung</li> <li>4. Passiver Lärmschutz in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden / Fenster nach DIN 4109: 2018-01, nur bei Verkehrslärm</li> </ol> <p>Diese Punkte wären nach Auffassung des LLUR für eine sachgerechte Abwägung in der Planbegründung einzeln abzarbeiten. Ein alleiniger Verweis auf die Schallprognose mit dem Ergebnis ist nicht ausreichend. Den Anwohner muss nachvollziehen können, warum die schallschutzrechtlichen Belange gegenüber dem städtebaulichen Belangen zurückgestellt wurden. Bei der Abwägung sind die Orientierungssätze des BVerwG (Entscheidung vom 17.02.2010, Az.: 4 BN 59/09) zu beachten.</p> <p><i>1. Lärmbelästigungen sind nicht erst dann abwägungsbeachtlich, wenn sie als schädliche Umwelteinwirkungen zu qualifizieren sind oder gar die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschreiten. (Rn.4)</i></p> <p><i>2. Die Werte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ können zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebiets im Rahmen einer gerechten Abwägung le-</i></p> | <p>Die grundsätzlichen Ausführungen des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume werden im Rahmen der Abwägung bzw. Überarbeitung der Begründung berücksichtigt werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die gewünschte städtebauliche Prüfung der aufgeführten Prioritätsliste wird wie nachfolgend in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Abstandsgebot. Das in § 50 BImSchG zum Ausdruck kommende Trennungsgebot verlangt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen (also z.B. bei Nutzungsfestlegungen in einem Bebauungsplan), die für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Fläche bzw. Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete <u>soweit wie möglich</u> vermieden werden. Dies kann jedoch in der Regel nur bei Neuplanungen auf bisher baulich nicht genutzten und nicht erschlossenen Gebieten durchgeführt werden, bei denen die räumlichen Spielräume auch gegeben sind. Im Fall der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 sind jedoch die vorhandenen Lärmquellen (Verkehre des Kiebitzweges) sowie der für eine städtebauliche Entwicklung vorgesehene Vorhabenbereich für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage in ihrer Lage und ihrem Standort nicht veränderbar. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgefüges, der fehlenden räumlichen Flexibilität und der städtebaulichen und stadtfunktionalen Relevanz der baulichen Umsetzung der genannten Nutzung, wird hier im Rahmen der Abwägung der Umsetzung des Vorhabens am angegebenen Standort der Vorrang eingeräumt. Aufgrund dieses Tatbestandes müssen daher andere Schutz-</li> </ol> |

*diglich als Orientierungshilfe herangezogen werden; je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern. (Rn.4)*

Die Abwägung kann nicht durch den Sachverständigen, sondern muss in der Begründung durch die Planverfasserin erfolgen.

#### Zum Schallgutachten:

Hinweis: Das Schallgutachten scheint unvollständig zu sein, es fehlen die Anhänge 6.2 bzw. eine Rasterkartendarstellung aus der sich die Tag- und Nachtbelastung in Bezug auf den Verkehrslärm für das Plangebiet ergibt.

#### a) Fa. Harry Brot GmbH

In den Betrachtungen zu Gewerbelärmimmissionen fehlen die Auswirkungen der südlich gelegenen Harry Brot GmbH. Die Firma musste seinerzeit einen Schallschutz in Bezug auf die direkt angrenzenden Reihenhäuser am Ligusterweg vorsehen; diese sind allerdings nur eingeschossig mit Dachgeschoss. Die nun geplante Bebauung ist zwar weiter entfernt aber deutlich höher (viergeschossig plus Staffel), Schallabschirmungen durch Gebäude oder Wände kommen so nicht zum Tragen; die Firma Harry Brot verfügt zudem über weitere hoch gelegene Quellen. Aus diesem Grund kann nicht von vornherein ausgeschlossen werden, dass bei der geplanten Bebauung in den OGs der Immissionswert zur Nachtzeit von 40 dB(A) in der lautesten Nachtstunde bzw. der Spitzenpegel von 60 dB(A) sicher eingehalten werden kann, zumal nach Kenntnis des LLUR im nördlichen Bereich des Betriebsgeländes Verladungen und LKW-Verkehr zur Nachtzeit stattfinden, auch wenn die Expedition mittlerweile nach Süden verlagert wurde.

Aus diesem Grunde sollte in Absprache mit der Firma Harry Brot GmbH eine entsprechende Untersuchung durchgeführt werden. Die Firma und das LLUR verfügen über entsprechende Untersuchungen.

#### b) Berücksichtigung von Außenwohnbereichen

Die Beurteilung der Zulässigkeit von Außenwohnbereichen mit entsprechenden Festsetzun-

maßnahmen getroffen werden.

2. aktiver Lärmschutz: Wall oder Wand. Auch hier sind die Gegebenheiten im bestehenden Siedlungsraum maßgeblich für eine gestalterische und städtebaulich verträgliche Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen. Aufgrund der baulichen Höhenentwicklung des neuen Vorhabens wäre eine Lärmschutzwand bzw. ein Lärmschutzwall weder standörtlich noch höhenmäßig sinnvoll umzusetzen. Insbesondere bau- und stadtgesterische Grundziele (Nutzbarkeit von öffentlichen Räumen, funktionale Verbindungsmöglichkeiten unterschiedlicher Stadträume und Stadtquartiere, Vermeidung von Verschattungen etc.) könnten hierbei nicht mehr verfolgt werden. Insoweit muss hier im Rahmen der städtebaulichen Abwägung auf die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden. Sinnvolle und machbare Lärmschutzmaßnahmen können daher nur durch die in der Stellungnahme unter Punkt 3 und 4 genannten Parameter - Gebäudestellung und oder Grundrissgestaltung bzw. passiver Lärmschutz in Verbindung mit geeigneten Schalldämmung der Fenster - (passive Lärmschutzmaßnahmen) erfolgen.

Die Beurteilungspegel für den Verkehrslärm zeigen die beiden Anlagen 6.2.1 und 6.2.2. der Lärmuntersuchung "1. vorhabenbezogene Änd. B-Plan 61 Schenefeld" vom 20.08.2019.

Die Immissionen durch die Brotfabrik wurden in der Lärmuntersuchung "1. vorhabenbezogene Änd. B-Plan 61 Schenefeld - 1. Ergänzung" vom 18.12. 2020 (Teil B) untersucht. Die Beurteilungspegel halten den nächtlichen WA-Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nahezu an allen Immissionsorten im Bereich des Seniorenwohnheimes ein. **Lediglich im 3. OG (Staffelgeschoss) des südlichen Baukörpers gibt es geringfügige Überschreitungen. Diese können vermieden werden, wenn die Brüstungen schalldicht ausgeführt werden und auf 1,20 m erhöht werden. Dies wird daher im Bebauungsplan auch verbindlich festgesetzt.** Anmerkung zur Stellungnahme des LLUR: Die vorhandenen Reihenhäuser im Ligusterweg sind zweigeschossig zuzüglich ausgebauter Dachgeschosse.

**In der o. g. Ergänzung der Lärmuntersuchung vom 18.12.2020 (Teil B) wurden auch die**

gen wurde bislang nicht durchgeführt. Diese wären zu ergänzen.  
In einem Abstimmungsgespräch mit dem Innenministerium wurde festgelegt, dass abweichend von der Vorgabe der DIN 18005 Außenwohnbereiche in einem WA-Gebiet erst ab einem Tag-Beurteilungspegel von 58 dB(A) geschlossen auszuführen sind.

*Im WA-Gebiet sind an Fassaden mit einem Tagbeurteilungspegel > 58 dB(A) (Hinweis: Verweis auf die Karte mit den Beurteilungspegeln) gelegenen Außenwohnbereiche geschlossen auszuführen.*

*Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.*

Hinweis: Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt wären die Bauzeichnungen der Ansichten entsprechend zu überarbeiten.

#### c) Berücksichtigung von schallgedämmten Belüftungen

Mit Bezug auf die DIN 18005, Beiblatt 1 ist bereits bei Beurteilungspegeln von > 45 dB(A) kein ungestörter Schlaf, selbst bei nur teilgeöffneten Fenstern mehr möglich. Insofern sind im Sinne einer vorbeugenden Bauleitplanung bereits ab Pegeln oberhalb von 45 dB(A) zur Nachtzeit schallgedämmte Be- und Entlüftungen zu fordern. Die Darstellung, für welchen Planbereich dieses gilt, kann durch Verweis auf die Beurteilungspegel in den textlichen Festsetzungen erfolgen.

Die derzeitige Festsetzung lässt nicht erkennen, warum dieses erst bei Pegeln > 48 dB(A) sein soll.

Die Auswirkungen des Verkehrslärms bzw. zum Gewerbelärm sollten für die einzelnen Geschosse bzw. für das am stärksten beaufschlagte Geschoss dargestellt werden.

#### Zu den Festsetzungen:

Bei den Festsetzungen ist zur Abwendung eines Formfehlers in Bezug auf das Vorhalten der maßgebenden DIN 4109 (diese ist zwar bauaufsichtlich eingeführt aber nicht frei verfügbar) für das textliche Verständnis aufzunehmen:

„Die in den Festsetzungen genannten DIN-Normen DIN 4109-1 und 4109-2 liegen zur Einsichtnahme bei der Stadt Schenefeld vor.“

#### Zu der Darstellung der Geruchsimmissionen im Plangebiet:

Bei der vorgelegten Darstellung zu den Geruchsimmissionen im Plangebiet des Ingenieurbüros Prof. Dr. Oldenburg scheint es sich um einen Auszug einer Geruchsimmissionsprognose zu handeln. Diese ist dem LLUR nicht bekannt; insofern sind die Eingangsparameter nicht bekannt, so dass eine Plausibilisierung / Prüfung des Gutachtens nicht erfolgen kann. Nach

Außenwohnbereiche untersucht. Um den vom LLUR genannten Zielwert von 58 dB(A) in 1,3 m Höhe (sitzende Person) einhalten zu können, wäre eine Brüstungshöhe von 1,65 m erforderlich.

Als Ergebnis der Abwägung wird daher empfohlen, Kommunikationsstörungen weitgehend zu vermeiden und deshalb bei schutzbedürftigen Außenwohnbereichen den o.g. Pegel von 58 dB(A) einzuhalten. Hierfür sind Brüstungshöhen von 1,65 m für Balkone und 1,20 m für die Dachterrasse im 3. OG erforderlich.

Diese Brüstungshöhen als Mindesthöhen werden daher als Festsetzung in den Textteil übernommen. Die Pläne und Ansichten des Vorhabens sind entsprechend zu ergänzen.

Dieser Anregung wird gefolgt und wird als Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in den Bebauungsplan übernommen.

Auch dieser Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

U.a. aufgrund dieses Hinweises des Landesamtes wurde das Ingenieurbüro Professor Dr. Oldenburg mit einer Überarbeitung des bisher vorliegenden Gutachtens beauftragt. Folgende Analysen und Ergebnisse können daher auf Grundlage dieses Gutachtens wie folgt dargestellt werden:

Auffassung des LLUR müsste die Geruchsimmissionsprognose mit den Eingangsparametern – analog zur Schalluntersuchung – den Planunterlagen beigelegt werden.

Insofern kann hinsichtlich dieser Thematik aufgrund fehlender Unterlagen keine Stellungnahme abgegeben werden.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass analog zu den Schallimmissionen auch die Geruchsimmissionen seitens der Gemeinde / Stadt städtebaulich abgewogen werden können.

In der Abwägung und in der Begründung muss deutlich werden, welche Werte die Stadt in Ihrem Plangebiet als zulässig und damit als verträglich mit den umliegenden Nutzungen erachtet. Wenn und wieviel von den Werten abgewichen werden soll, so muss sich dieses eindeutig aus der Begründung ergeben und ist über einen Hinweis im B-Plan für den potentiellen Bauherrn transparent darzustellen.

Ein entsprechender Hinweis könnte lauten:

*In der Umgebung des Plangebietes befindet sich eine industrielle Brotproduktion. Mit Gerüchen durch Backprozesse ist zu rechnen.*

*Im südlichen Bereich des WA-Gebietes kann die belastungsrelevante Kenngröße der Geruchsimmissionsrichtlinie – GIRL - von 0,10 bis zu einem Wert von 0,XX (Festlegung durch Stadt) überschritten werden. Diese möglichen Beeinträchtigungen durch die Brotproduktion sind als ortsüblich hinzunehmen und stellen keine erhebliche Belastung dar.*

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

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

die von der Brotfabrikation ausgehenden Geruchsimmissionen sind aus gutachterlicher Sicht als hedonisch (also die Annehmbarkeit, Gefälligkeit eines Lebensmittels, z.B. seines Aussehens, Geruchs, Geschmacks, für die menschlichen Sinne betreffend) und somit als eindeutige angenehme Gerüche zu klassifizieren. Bei der Bewertung der Geruchsbelastung ist hierbei ebenfalls zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um Gerüche handelt, die schon vor Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 61 im Jahr 2000 in diesem Bereich vorherrschten und über die es nach den vorliegenden Informationen bisher keine Beschwerden gab. Somit ist, auch vor dem Hintergrund, dass sich die bereits vorhandene Wohnbebauung unter dem Eindruck der aus der Brotfabrik stammenden Gerüche entwickelt hat, davon auszugehen, dass diese im allgemeinen als ortsüblich akzeptiert sind.

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

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

Insbesondere ergeben sich durch die Erhöhung der zulässigen Geschossanzahl keine weitergehenden Einschränkungen für den Produktionsstandort oder die Produktionsabläufe der Brotfirma. Somit gewährleistet die Planung auch das städtebauliche Gebot der

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>gegenseitigen Rücksichtnahme, indem sich durch die vorgesehenen Vorhaben (Neubau und Aufstockung) keine erhöhten Einschränkungen bzw. Nutzungseinschränkungen für den Produktionsstandort der Brotfirma ergeben.</p> <p>Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung beurteilt daher die Stadt Schenefeld die auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsemissionen als ortsüblich; diese sind daher, da gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigt werden, hinzunehmen.</p> <p>Der Anregung des Landesamtes wird wie folgt entsprochen, in dem folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird:</p> <p><i>Im Plangeltungsbereich kann die belästigungsrelevante Kenngröße (Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeiten) der Geruchsmissionsrichtlinie – GIRL - von 0,10 bis zu einem Wert von 0,15 überschritten werden. Diese möglichen Beeinträchtigungen durch die südlich des Plangeltungsbereichs liegende Brotproduktion sind als ortsüblich hinzunehmen und stellen keine erhebliche Belästigung dar.</i></p> |
|--|--|--|

|     |   |   |
|-----|---|---|
| 04. | <b>Handwerkskammer Lübeck</b><br><b>Az.:</b><br><b>Vom 11.09.2020</b>   | <b>Abwägungsvorschlag</b>   |
|     | <p>nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.</p> | <p>Kenntnisnahme, dass von Seiten der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht werden.</p>   |
| 05. | <b>IHK zu Kiel, Zweigstelle Elmshorn</b><br><b>Az.:</b><br><b>Vom 30.09.2020</b>  | <b>Abwägungsvorschlag</b>   |
|     | <p>Wir bedanken uns für die Einbindung in das Beteiligungsverfahren und die Übersendung der Planungsunterlagen.<br/>Wir haben diese geprüft und können Ihnen mitteilen, dass wir keine Bedenken haben.</p>  | <p>Kenntnisnahme, dass von Seiten der Industrie- und Handelskammer keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht werden</p>  |
| 06. | <b>VHH - Verkehrsbetriebe Hamburg - Holstein</b><br><b>Az.:</b><br><b>Vom 29.09.2020</b>  | <b>Abwägungsvorschlag</b>   |
|     | <p>mit den Ausweisungen der o.g. Planung sind wir einverstanden.</p> <p>Wir bitten jedoch, bei der künftigen Gestaltung des Kiebitzweges (Kapitel 8.2.4 der Begründung) die Belange des Busverkehrs (bereits heute Umleitungsstrecke) zu berücksichtigen und mit SVG und VHH abzustimmen.</p>   | <p>Kenntnisnahme, dass die Verkehrsbetriebe Hamburg - Holstein mit den Ausweisungen der Planung einverstanden sind.<br/>Bei der zukünftigen Gestaltung des Kiebitzweges werden entsprechende Abstimmungen mit den Trägern des ÖPNV durchgeführt werden.</p> |



|     |   |  |
|-----|---|--|
| 07. | <b>Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein</b><br><b>Az.:</b><br><b>Vom 15.09.2020</b>   | <b>Abwägungsvorschlag</b>  |
|     | Zu o.a. Bauleitplanung bestehen aus agrarstruktureller Sicht keine Anregungen und Bedenken.   | Kenntnisnahme, dass von Seiten der Landwirtschaftskammer Schleswig Holstein keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht werden.   |
| 08. | <b>Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein</b><br><b>Az.:</b><br><b>Vom 02.09.2020</b>   | <b>Abwägungsvorschlag</b>  |
|     | <p>Es bestehen für die in „BOB-SH“ eingestellten Pläne aus Sicht der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters keine Bedenken, insofern meldet das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVerGeo SH) Fehlanzeige.<br/> Diese Mitteilung stellt keine Vorprüfung für eine Richtigkeitsbescheinigung dar.<br/> Allgemeine Hinweise:<br/> Es wird auf den Schutz von Vermessungsmarken nach § 8 sowie auf den Schutz von Grenzmarken nach § 18 Abs. 5 aufgrund des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG) vom 12.05.2004 (GVOBl. Schl.-H. S. 128) hingewiesen.</p>  | Kenntnisnahme, dass von Seiten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig Holstein keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht werden. Die sonstigen Hinweise werden berücksichtigt. |
| 09. | <b>Landeskriminalamt - Kampfmittelbeseitigungsdienst</b><br><b>Az.:</b><br><b>Vom 212.08.2020</b>   | <b>Abwägungsvorschlag</b>  |
|     | <p>In der o. a. Gemeinde/Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen.<br/> Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.<br/> Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.<br/> Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.</p> | Die Hinweise zu Kampfmitteln werden entsprechend den Ausführungen in der Stellungnahme in den B-Plan aufgenommen werden.   |

|     |  |  |
|-----|--|--|
| 10. | <b>Stadt Pinneberg, Fachbereich 3 - Stadtentwicklung und Bauen</b><br><b>Az.:</b><br><b>Vom 20.08.2020</b>   | <b>Abwägungsvorschlag</b>  |
|     | Gegen den vorgelegten Entwurf der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 der Stadt Schenefeld bestehen seitens der Stadt Pinneberg keine Bedenken. | Kenntnisnahme, dass von Seiten der Stadt Pinneberg keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht werden.    |
| 11. | <b>Gemeinde Rellingen</b><br><b>Az.:</b><br><b>Vom 20.08.2020</b>  | <b>Abwägungsvorschlag</b>  |
|     | Durch die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 der Stadt Schenefeld werden die Belange der Gemeinde Rellingen nicht berührt.                      | Kenntnisnahme, dass von Seiten der Gemeinde Rellingen keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht werden. |

|             |   |   |
|-------------|---|---|
| <b>12.1</b> | <b>Bürger*in A<br/>Vom 29.09.2020</b>   | <b>Abwägungsvorschlag</b>   |
|             | <p>Wir sind heute in Kenntnis gesetzt worden, dass es eine öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 61 Änderung beim B-Plan gibt. Anpassungswünsche sollten möglichst bis heute 29.09.2020 kommuniziert werden.</p> <p>Wir sind doch überrascht, dass wir hier nicht direkt von Ihnen bzw. der Stadt Schenefeld angesprochen wurden. Uns stellt sich die Frage, inwieweit es zu einer Änderung des B-Plans kommen soll, der dann auch ggf. Auswirkungen auf unseren Betrieb hätte. Das Thema Standortsicherheit ist uns sehr wichtig.</p> <p>Daher würden wir gerne in einem persönlichen Gespräch mit Ihnen erörtern, welche Änderungen geplant sind. Eine Herabsetzung von Immissionswerten sehen wir in Bezug auf unseren Standort problematisch. Diese Thematik sollte unserer Meinung nach in einem Bebauungsplanänderungsverfahren entsprechende Berücksichtigung finden.</p> <p>Gerne würden wir dies mit Ihnen im Detail persönlich besprechen, damit Anpassungswünschen mit aufgenommen werden können.</p> <p>Wir bitten deshalb dringend um Rücksprache und um eine entsprechende Fristverlängerung, um unsere Aspekte detailliert einbringen zu können.</p> | <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Eine Fristverlängerung wurde entsprechend gewährt - vgl. Stellungnahme unter Pkt. 12.2.</p> |
| <b>12.2</b> | <b>Bürger*in A<br/>Vom 12.10.2020</b>   | <b>Abwägungsvorschlag</b>   |
|             | <p>der Entwurf zur 1. vorhabenbezogenen Änderung des B-Planes Nr. 61 wurde gemäß Bekanntmachung der Stadt Schenefeld vom 15.07.2020 in der Zeit vom 17.08.2020 bis einschl. 29.09.2020 ausgelegt.</p> <p>Mit Mail vom 29.09.2020 hat die Stadt Schenefeld der Fa. .... zwecks Abgabe einer vertiefenden / weitergehenden Stellungnahme eine Fristverlängerung bis zum 14.10.2020 eingeräumt. Hierfür bedanken wir uns.</p> <p>Vorab möchten wir ausdrücklich betonen, daß wir einer weiteren Entwicklung der Stadt Schenefeld nicht entgegenstehen wollen - im Gegenteil: Das weitere Gedeihen der Stadt und ein verträgliches Miteinander liegen auch in unserem Bestreben.</p> <p>Durch die geplante Änderung zum Bebauungsplan Nr. 61 sehen wir jedoch auch unsere Belange betroffen.</p> <p>Wir reichen daher fristgemäß im Rahmen der gewährten Nachfrist folgende Stellungnahme ein.</p>  | <p>Kennntnisnahme.</p>  |

### 01. Bestandserhalt

Die vorhabenbezogene Planung dringt in die bestehenden Strukturen ein. Das betrifft sowohl die Gestaltung im Plangebiet bezüglich der bisher durch Reihenhäuser mit Anbaugärten geprägten Wohnsiedlung (größere Bauhöhe, weit höherer Versiegelungsgrad als bisher), hat aber auch Einflüsse auf bestehende Nutzungen im Umfeld (namentlich die vorhandene Gewerbeansiedlung .....), wenn sich beispielsweise aufgrund der erst in den künftig zugelassenen höheren Geschossen wahrnehmbaren, bestehenden Einflüssen neue / höhere Anforderungen ergeben oder bisherige Nutzungen nicht mehr toleriert werden, die bei der bisherigen Bauweise zulässig waren und nicht störend wirkten.

Wir haben die Befürchtung, daß der Plangeber durch die jetzt vorgesehene Planung Konflikte schafft, die nicht gelöst sind und auch bei der Planrealisierung nicht zu lösen sind.

Bezüglich der von unserem Gewerbebetrieb ausgehenden Emissionen (Schall, Geruch) weisen wir auf den Bestandsschutz hin, damit hieraus später keine Forderungen abgeleitet werden können. Nach dem Prioritätsgrundsatz ist bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen und eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen sind dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung aufzuerlegen und nicht .....

**Wir regen an, daß hier grundsätzlich das Prinzip gelten sollte, dass die heranrückende Nutzung (also die geplante Bebauung) sich am Bestand der bestehenden Nutzungen zu orientieren hat. Durch die neue Nutzung dürfen / sollen sich bestehende Grenzwerte, Auflagen oder Erfordernisse nicht verschärfen. Auch dürfen bestehende und -auch im Rahmen von Abweichungen genehmigte- Nutzungen nicht unterbunden oder eingeschränkt werden.**

Es ist wünschenswert, daß die Stadt Schenefeld im Abwägungsprozeß dem Erhalt der bestehenden Nutzungen einen höheren Rang einräumt und bei Konflikten zugunsten eines Erhaltes der bestehenden Nutzungen und Gestaltungen entscheidet.

### 02. Änderung (Erhöhung) der Bauhöhe / der zulässigen Geschossanzahl

Der bestehende, rechtsgültige B-Plan 61 [A.01] weist für das überplante Gebiet die Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen aus, im Bereich der Mehrfamilienhäuser von maximal drei Vollgeschossen.

Der überplante Siedlungsbereich ist dementsprechend bislang geprägt durch eine aufgelockerte Bebauung mit Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern sowie Einzel- und Doppelhäusern im Umfeld:

Mit der geplanten Änderung ist beabsichtigt, für diesen Bereich eine Bauhöhe mit vier Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoß -d.h. in Teilbereichen fünfgeschossig- zuzulassen.

Bei Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. bei Aufstellung von Änderungen von Bebauungsplänen innerhalb von bestehenden Siedlungsbereichen, ist das „Eindringen“ von Planungen in bestehende Strukturen unvermeidlich.

Aufgrund der bisher getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (bauliche Höhenentwicklung, Geschossigkeiten, überbaubare Grundstücksflächen etc.) war sich der Plangeber bewusst, dass hier weitergehende Untersuchungen zum Lärmschutz und zu Geruchsemissionen für das neue Vorhaben selbst sowie zu Auswirkungen der Planung auf die Umgebung durchgeführt werden müssen. Insoweit wurden insbesondere die bisher vorliegenden Gutachten zur Lärm- sowie zur Geruchssituation ergänzt und aktualisiert. Durch die nachfolgend dargestellten gutachterlichen Ergebnisse sowie durch die daraus resultierenden Abwägungsvorschläge, geht die Stadt Schenefeld davon aus, dass bestehende Konflikte durch entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gelöst werden können. Im weiteren wird auch darauf verwiesen, dass ausgehende Emissionen von Gewerbebetrieben für sich selbst genommen, keinen Bestandsschutz genießen, Bestandsschutz genießen im Sinne des Bau- und Planungsrechtes nur genehmigte bauliche Nutzungen.

Der Begriff der „heranrückende Nutzungen“ ist im planungsrechtlichen Sinne dahingehend zu verstehen, dass dies erstmalig erfolgt und damit räumliche Abstände zwischen unterschiedlichen Nutzungen reduziert werden. Dies ist hier nicht der Fall, da insbesondere südlich des Plangeltungsbereichs weitere Reihenhauszeilen (allerdings mit einer geringeren baulichen Höhenentwicklung), also ausgeübte Wohnnutzungen, und dies seit Jahrzehnten, deutlich näher am Betriebsstandort liegen. Die oben genannten Gutachten wurden jedoch auch mit dem Aspekt beauftragt, inwieweit das neue Vorhaben (insbesondere die bauliche Höhenentwicklung) Auswirkungen auf die Ausübung benachbarter Nutzungen haben könnte.

Die planungsrechtliche sowie baurechtliche Beschreibung des neuen Vorhabens ist weitgehend richtig wiedergegeben. Jedoch wird darauf verwiesen, dass bei festgesetzten zwei Vollgeschossen im Bestand auch ein zusätzliches oder zusätzliche Nichtvollgeschosse als Dachgeschoss / Dachgeschosse zulässig wären, soweit keine weiteren Höhenbeschränkungen gelten. Der in der Stellungnahme weiter unten dargestellte Vergleich bezüglich der Geschosse - Planung / Bestand - von fünf statt zwei kann hier zumindest planungsrechtlich anders beurteilt werden.

Gemäß § 2 Abs. 8 LBO SH gilt ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss oder ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche nur dann als Vollgeschoss, wenn es über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine Höhe von mindestens 2,30 m hat.

Für die nachfolgend betrachteten Aspekte bezüglich des Lärmschutzes oder möglicher olfaktorischer Einflüsse kommt das Staffelgeschoss jedoch aufgrund der Höhenlage einem fünften Vollgeschoss gleich.

Die beabsichtigte Gestaltung einer höheren Geschossigkeit (fünf statt zwei) hat nicht nur die (anlässlich der Frühzeitigen Beteiligung [B.15] auch mehrfach von Anwohnern angesprochenen) negativen Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild der bisher von niedrig gebauten Reihen- und Mehrfamilienhäusern geprägten Wohnsiedlung, sondern führt auch dazu, daß Lärmemissionen aus der näheren und weiteren Umgebung, die bei der bisher maximal zulässigen Bauhöhe nicht störend wirkten, weil sie nur den Luftraum oberhalb der max. zulässigen Bebauung betrafen oder weil sie ausreichend (zB. durch Lärmschutzmaßnahmen, aber auch durch Geländeprofil und Begrünung) abgeschirmt waren, nun die neuen, oberen Geschosse ungedämpft erreichen könnten.

Bei den derzeitigen Mehrfamilienhäusern liegt lt. Planangaben der Dachrand auf +25,00m üNNH (First +28,47m üNNH) bzw. der Dachrand auf +26,27m üNNH (First +29,71m üNNH), das Umgebungsniveau liegt auf ca. +16,00m üNNH. Somit liegt die derzeitige Bauhöhe bis zum Dachrand (d.h. der bislang zu Wohnzwecken genutzte Höhe) bei rd. 10m.

Im Bereich WA/1 sieht der Planentwurf die Zulässigkeit einer maximale Gebäudehöhe bis +35m üNNH vor. Bei einer mittleren Geländehöhe von ca. +16,00m üNNH entspricht das einer künftig zulässigen Gebäudehöhe von bis zu 19m über Umgebungsfläche, d.h. die -für Lärm und Geruch relevante- Nutzungshöhe wird rd. 9m höher sein als heute.

**Wir regen daher an, entweder**

**a) die zulässige Bauhöhe auf ein der bisherigen Planung entsprechendes, umgebungsverträgliches Maß - z.B. maximal drei Vollgeschosse bzw. zwei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss - zu reduzieren,**

oder

**b) für die Geschosse/Nutzungseinheiten, die oberhalb der bisherigen Bauhöhe liegen, dem Errichter die dann erforderliche Umsetzung zusätzlicher Schutzmaßnahmen aufzuerlegen, die sich aus der höheren Lage ergeben,**

oder

**c) festzustellen, daß etwaige zusätzliche Belastungen für Geschosse / Nutzungseinheiten, die oberhalb der bisherigen Bauhöhe liegen, als "ortsüblich" und (da durch die an die bestehenden Nutzungen heranrückende neue Nutzung entstanden) hinzunehmen bzw. zu dulden sind.**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die beabsichtigten baulichen Höhenentwicklungen sowie überbaubaren Grundstücksflächen sind in ihren städtebaulichen Dichtewerten höher als in den Bereichen der umgebenden Reihenhäuser. Dies entspricht jedoch auch den aktuellen Zielen und Grundsätzen der Baugesetzgebung: die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Um eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu verringern bzw. zu vermeiden, sind insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungspotenziale und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB). Sonstige Vorgaben des BauGB sowie der Landesbauordnung (hier insbesondere die notwendigen Abstandsflächen) werden eingehalten. Ebenso wurde darauf geachtet (durch die Lage und Stellung der neuen Gebäudekörper), dass es zu keinen wesentlichen Verschattungen von Nachbarbereichen kommen wird. Grundsätzliche Konflikte zwischen den

### 03. Lärmschutz

|  |          |          |
|--|----------|----------|
| Für allgemeine Wohngebiete gelten ...                  | Tags     | Nachts   |
| Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1    | 55 dB(A) | 45 dB(A) |
| Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm nach 16. BImSchV | 59 dB(A) | 49 dB(A) |
| Immissionsrichtwerte für Anlagenlärm nach TA Lärm      | 55 dB(A) | 40 dB(A) |

#### 1.

Die mit den Planungsunterlagen vorliegende Lärmuntersuchung [B.07] betrachtet zwar die vom Plangebiet ausgehenden Lärmemissionen sowie den von außen einwirkenden Verkehrslärm, jedoch werden vorhandene Emissionen aus den benachbarten Gewerbenutzungen (u.a. von ..... ) nicht betrachtet.

Nach TA Lärm muß der Immissionsrichtwert von allen einwirkenden Geräuschquellen in Summe eingehalten werden. Die Lärmuntersuchung berücksichtigt insoweit nicht alle maßgeblichen Umstände. Es ist bei der Betrachtung auch eine Vorbelastung durch andere ggf. vorhandene gewerbliche Quellen zu berücksichtigen.

**Wir regen daher an, in die Betrachtung auch die bereits vorhandenen Emissionsquellen (hier namentlich die vorhandenen Emissionen aus den gewerblichen Flächen von ..... ) einzubeziehen.**

**Die für die Dimensionierung von Lärmschutzmaßnahmen anzusetzenden Beurteilungspegel/ Außenlärmpegel müssen in Folge auch die Vorbelastungen aus dem Umfeld mit beinhalten. Wir regen an, u.a. die Abschnitte 7.6.2 und 8.2 der Begründung sowie die Planzeichnung mit Darstellung der Beurteilungspegel entsprechend zu ergänzen/zu überarbeiten.**

**In der Betrachtung des Prognoseplanfalles sollten zudem auch Immissionspunkte im Bereich des neu errichteten Gebäudes vorgesehen und in der Zeichnung Anlage 1.1.2 zur Lärmuntersuchung dargestellt werden.**

#### 2.

Der für eine Lärmschutz-Betrachtung maßgebende Immissionsort bei Gebäuden liegt in Höhe der Geschoßdecke (0,2m über der Fensteroberkante) an der Außenfassade des zu schützenden Raumes.

In Anbetracht der derzeit nur zwei- bzw. dreigeschossig zulässigen (und vorhandenen) Bauweise und der künftig bis 4- bzw. 5-geschossig beabsichtigten Bauten ist in Frage zu stellen, ob die in der erstellten Lärmuntersuchung (Abschnitt 6, Seite 11) angesetzten Höhen der betrachteten Immissionsorte sachgerecht gewählt worden sind, da auch in den Obergeschossen der künftig planerisch zulässigen Bebauungen Schlafplätze zulässig wären bzw. vorgesehen sind.

unterschiedlichen Gebäudestrukturen sind daher nicht zu erkennen.

Darüber hinaus ist sich die Stadt Schenefeld auch bewusst, dass die innerbetriebliche - funktionale Betreuung einer Seniorenwohnanlage mit Wohngruppen und Service Wohnungen auch einer bestimmten baulichen - räumlichen Dimensionierung (Anzahl Pflegepersonal, Betreuungsaufwand, gemeinschaftliche Räumlichkeiten etc.) bedarf. Da in der Stadt Schenefeld ein höherer Bedarf an diesen Sonderwohnformen gegeben ist, wird hier der festgelegten baulichen Dimensionierung im Rahmen der Abwägung der Vorrang eingeräumt.

Entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden gemäß den gutachterlichen Ergebnissen getroffen und werden weiter unten dargestellt.

In der aktuellen Ergänzung zur Lärmuntersuchung - Teil B vom 18.12.2020 - wurden bei der Beurteilung der von den Stellplatzanlagen ausgehenden Geräusche auch die durch den Gewerbebetrieb (Brotfabrik) verursachten Vorbelastungen mit berücksichtigt. Dies gilt sowohl für Immissionsorte im Bestand als auch am geplanten Vorhaben.

Bei Verkehrslärm sind die Immissionsorte gemäß RLS - 90 in einer Höhe von 0,2 m über Fensteroberkante anzusetzen. Dementsprechend wurden sie in der Lärmuntersuchung vom 20.08.2019 für das 4. OG mit H = 15,6 m berücksichtigt. Mit der aktualisierten Planung haben sich nunmehr die Höhen geringfügig verändert, und zwar um bis zu 0,6 m. Aufgrund des damit etwas größeren Abstandes würden sich für die aktuelle Planung eigentlich um bis zu 0,1 dB(A) geringere Beurteilungspegel berechnen. Mit der Verwendung der etwas geringeren Höhen liegt man also auf der sicheren Seite, eine Korrektur der bisherigen Aussagen ist damit nicht erforderlich.

|   |  |
|---|--|
| <p>3.<br/>Die bisherigen Betrachtungen und der für eine Zulässigkeit der bestehenden Nutzungen realisierte Umfang der bisherigen Lärmschutzmaßnahmen konnte und durfte sich an der bisher maximal zulässigen Bauhöhe in den zu schützenden Bereichen (WA) orientieren. Für die Nutzung ..... wurde im Rahmen der baulichen Erweiterung (Errichtung eines Vertriebsstellengebäudes) eine Schallimmissionsprognose [C.01] erstellt.<br/>Das Betriebsgelände von ..... liegt nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes, d.h. im unbeplanten Innenbereich i.S. 8 34 BauGB. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Schenefeld weist dieses Gebiet als Gewerbefläche (i.S. § 8 BauN-VO) aus. Damit sind hier die höheren Emissionsgrenzen eines Gewerbegebietes zulässig. Zur Einhaltung der Immissionsgrenzen zum benachbarten Wohngebiet ergaben sich u.a. die Festsetzung von organisatorischen Maßnahmen sowie die Festlegung der Bauhöhe erforderlicher Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand und -wand), so daß im Ergebnis die Grenzwerte an den schutzwürdigen Immissionsorten eingehalten werden.<br/>Ein Erfordernis, daß Immissionsgrenzwerte auch in beliebiger größerer Höhe über der Geländeoberfläche einzuhalten seien, ist jedoch nicht begründet.<br/>Das bestätigt auch die Lärmbetrachtung [B.08]:<br/>„Für die Festlegung der Schutzbedürftigkeit ist von den Festsetzungen in Bebauungsplänen auszugehen.“ [sic]<br/>Die Zulässigkeit bestehender Emissionen bezieht sich auf die bestehende, rechtsgültige Fassung des B-Planes.<br/>Durch die jetzt geplante Änderung des Bebauungsplanes mit Ausweisung einer größeren zulässigen Bauhöhe steht jedoch zu befürchten, daß für die oberhalb der bisher zulässigen Grenze liegenden Geschosse dort eine Überschreitung der Immissionswerte auftreten könnte und hieraus dann Forderungen nach zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen (oder einer Einschränkung der bisherigen Nutzung) erwachsen, die in der derzeitigen Situation nicht erforderlich sind / waren.</p> <p>Hierdurch entstünde dann durch das geplante Bauvorhaben eine negative Beeinflussung der bestehenden und zulässigen benachbarten Nutzungen.<br/>Das neue Bauvorhaben wächst an die bestehenden Nutzungen heran.<br/><b>Wir regen daher an, daß -zum Beispiel durch Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag sichergestellt wird, daß aus der künftigen Zulässigkeit von zusätzlichen Geschossen ggf. erwachsende erforderliche Maßnahmen auf Seite des neuen Vorhabens durchzuführen sind.</b><br/>In die Planung sollte aufgenommen werden, welche Lärmpegelbereiche (DIN 4109) im Außenbereich anzutreffen sind (ggf. gestaffelt für die bestehenden bzw. die neuen Höhen) und</p> | <p>Kenntnisnahme der planungsrechtlichen Darstellungen und Ausführungen.</p> <p>Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, mit Ausweisungen und Darstellungen von Baugebieten, begründet keine Baurechte oder immissionsschutzrechtlich relevante und einzuhaltende Rahmenbedingungen.</p> <p>Die Lärmuntersuchung vom 18.12.2020 (Teil B) ergibt, dass aufgrund der Lärmemissionen der Brotfabrik ohne bauliche Lärmschutzmaßnahmen der nächtliche Immissionsrichtwert in Höhe des Staffelgeschosses des südlichen Flügels des Seniorenwohnheims geringfügig überschritten wäre. Um dies zu vermeiden, werden schalldichte Ausführungen der Brüstungen sowie deren Erhöhung auf 1,20 m festgesetzt. Während der Tageszeit spielen die Immissionsanteile des Gewerbebetriebes nur eine untergeordnete Rolle. Berechnungen für den Tageszeitraum sind damit entbehrlich.</p> <p>Die Lärmuntersuchung vom 18.12.2020 (Teil B) ergibt, dass die Beurteilungspegel für den Anlagenlärm an den Wohnhäusern im Bestand (Reihenhauszeilen südlich des Planungsbereichs) etwas höher liegen als am geplanten Vorhaben. Folglich wächst das neue Vorhaben nicht näher an die Brotfabrik heran. Insbesondere ergibt sich durch das geplante Bauvorhaben keine Verschärfung der Lärmsituation.</p> <p>Für verlärmte schutzbedürftige Außenwohnbereiche werden entsprechende bauliche Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen. (Anmerkung: Der Lärm in den Außenwohnberei-</p> |
|---|--|

daß geeignete bauliche Maßnahmen zu treffen sind, die es erlauben, daß die neuen Gebäude (insbes. in den oberen Etagen) auch den deutlich über den Orientierungswerten liegenden Außenpegeln ausgesetzt werden können. Hierzu sollte eine Vorgabe und die Verpflichtung zum Nachweis von einzuhaltenden Innenraumpegeln (VDI-Richtlinie 2719) erfolgen.

#### 4.

Die Lärmuntersuchung [B.08] weist in Abschnitt 7.1 -und das bereits ohne die Berücksichtigung externer Quellen- eine Überschreitung des Nachtlärms an mehreren Immissionsorten aus.

*“Mit den Planungen der 1. Änd. des B-Plans 61 rücken die Stellplätze näher an die Bestandsgebäude heran. Folglich ergeben sich höhere Spitzenpegel. In Teilbereichen wird zwar das nächtliche Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm deutlich überschritten. Gemäß aktueller Rechtsprechung (siehe z. B. [12]) "findet das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm auf Parklärm, der durch eine zugelassene Wohnnutzung in allgemeinen und reinen Wohngebieten verursacht wird, keine Anwendung". Von daher sind die Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums unkritisch.”*

Ob diese Einschätzung von den sich einem höheren Lärmpegel durch Parklärm ausgesetzt sehenden, betroffenen Anwohnern geteilt wird, sei dahingestellt.

Im Einzelnen weist die Lärmuntersuchung jedoch auch aus (Hervorhebungen durch Unterstreichung durch uns):

a) Am Immissionsort "Kiefernweg 1a" ergeben sich laut Lärmuntersuchung für den Prognosefall die höchsten Immissionen mit  $L_r = 67,7/59,9$  dB(A) tags/nachts. Damit sind die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) tags/nachts sehr weit überschritten.

Auch wenn das Planvorhaben laut Lärmuntersuchung hier nur zu einer marginalen Zunahme in Höhe von 0,2 dB(A) tags sowie nachts führe, wird festgestellt, daß der Schwellwert der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts erreicht wird.

b) Am geplanten Seniorenwohnheim ergeben sich bis zu  $L_r = 66/59$  dB(A) tags/nachts und am östlichen Mehrfamilienhaus ergeben sich bis zu  $L_r = 67/59$  dB(A) tags/nachts. Damit sind die für allg. Wohngebiete geltenden Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts weit überschritten. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) tags/nachts sind erheblich überschritten. Bezüglich der Schwellwerte der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts wird der Nachtwert nur knapp unterschritten.

Gemäß geltender Rechtsprechung stellen auch marginale Erhöhungen der Immissionen dann einen schwerwiegenden Nachteil dar, wenn diese bereits im Bereich des Schwellwert der Gesundheitsgefährdung liegen bzw. dieser bereits erreicht oder überschritten wird —

chen wird maßgeblich vom Verkehr auf dem Kiebitzweg verursacht.) Als Grundlage für die Dimensionierung des passiven Schallschutzes werden auch die Beurteilungspegel festgesetzt. Nachweise sind nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 zu führen. Diese haben wie auch die VDI-Richtlinie 2719 das Ziel, ausreichend niedrige Innenraumpegel in den Wohnräumen sicher zu stellen.

Kenntnisnahme der Auszüge aus dem bisherigen Lärmschutzgutachten vom August 2020.

Der Westgiebel des Gebäudes Kiefernweg 1a (außerhalb des Plangeltungsbereichs) liegt, abweichend von anderen Gebäuden in der Nachbarschaft, besonders nahe am Kiebitzweg. Vermutlich wurde das Gebäude erst zu einem späteren Zeitpunkt an die



vergl. OVG Münster, Beschluß vom 11.07.2018 - 10 B 526/18.NE -.

**Somit wäre in Frage zu stellen, ob die vorgesehenen Planung überhaupt in der vorgesehenen Form Bestand haben kann.**

Nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist es ein für die Rechtswirksamkeit der Satzung beachtlicher Mangel, wenn die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind und wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist.

Eine Berücksichtigung der bisher nicht betrachteten, aus der Umgebung einwirkenden Emissionen dürfte zudem noch zu einer weiteren Verschlechterung der Nacht-Situation führen.

**Wir regen an, die im Planbereich vorgesehenen Maßnahmen in einer Art und Umfang zu gestalten bzw. nur dann zu gestatten, wenn deren zusätzlicher Lärmeintrag auch unter Ansatz bestehender Vorbelastungen nicht zu einer Überschreitung der bestehenden Richt- bzw. Grenzwerte an den Immissionsorten führt.**

Die innerhalb des Planvorhabens neu vorgesehenen Lärmquellen (insbes. Tiefgaragen-Ausfahrt, Lage und Ausführung von Stellplatzanlagen) sollten entsprechend umgeplant werden.

Die neue bauliche Anlage rückt an die vorhandenen Nutzungen heran, sie muß daher so geplant und ausgeführt werden, daß die durch sie verursachten zusätzlichen Emissionen nicht zur Überschreitung der Grenzwerte führt. Insbesondere darf nicht erwartet werden, daß vorhandene Nutzungen eingeschränkt werden müssen, damit die neuen/geänderten Nutzungen noch möglich/zulässig sind.

Hierbei sollen die bestehenden Quellen einbezogen werden und in der Abwägung Bestandschutz genießen. Eine Kontingent-Bildung zu Lasten bestehender Emissionen kann/darf nicht erfolgen.

## 5.

### Fazit

Die Lärmuntersuchung [B.07] konstatiert:

*"Zusammenfassend lässt sich sagen, dass auf eine Neuausweisung von Wohnnutzungen in Bereichen mit Beurteilungspegeln ab 70 dB(A) tags bzw. ab 60 dB(A) nachts verzichtet werden sollte. Diese Werte stellen deshalb eine Obergrenze im Rahmen der Abwägung dar."*

**Da die Lärmuntersuchung gleichzeitig feststellt, daß die Grenze von 60 dB(A) nachts**

ursprüngliche Reihenhauszeile angebaut. In der Folge ergeben sich dort sehr hohe Immissionen durch Verkehrslärm. Sie betragen bereits im Prognosenullfall 60 dB(A) nachts. Bei solch hohen Immissionen in Wohngebieten können Gesundheitsgefahren nicht sicher ausgeschlossen werden. Der B-Plan verursacht dabei nur eine marginale Erhöhung um 0,2 dB(A), womit sich der (gem. RLS-90 auf ganze dB(A) aufzurundende) Beurteilungspegel von 60 dB(A) jedoch nicht erhöht. Der passive Schallschutz am Gebäude wurde jedoch in der Zwischenzeit erhöht.

Als zusätzliche Schutzmaßnahme wird empfohlen, die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf dem Kiebitzweg abzusenken.

Hinsichtlich des Anlagenlärms werden die Immissionsrichtwerte eingehalten. Bezüglich des Straßenlärms ist dies nicht möglich, ersatzweise werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die Lärmuntersuchungen vom 20.08.2019 (Teil A) und vom 18.12.2020 (Teil B) ergeben, dass die im Vorhabensbereich neu vorgesehenen Lärmquellen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Vorbelastungen des bestehenden Gewerbebetriebes. Umplanungen sind deshalb nicht erforderlich.

Die neue bauliche Anlage führt nicht zu Einschränkung vorhandener Nutzungen. Insbesondere ist das geplante Vorhaben etwas weniger vom Lärm des Gewerbebetriebes betroffen, als z.B. die bestehenden Reihenhäuser im Ligusterweg.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Vorbelastungen durch den Gewerbebetrieb wurden in der Ergänzung der Lärmuntersuchung vom 18.12.2020 (Teil B) untersucht. Eine Kontingentbildung zu Lasten bestehender Emissionen erfolgt nicht. Da die Immissionen am maßgeblichen Immissionsort des geplanten Vorhabens niedriger liegen als im Bereich der bestehenden Reihenhäuser im Ligusterweg, ergeben sich für das geplante Vorhaben keine zusätzlichen Einschränkungen.

Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags werden nirgends erreicht. Nachts wird zwar der Wert von 60 dB(A) erreicht, und das sowohl beim Prognoseplanfall als auch beim Prognosenullfall. Dies betrifft jedoch nicht das Plangebiet, sondern den Bestand (Kiefernweg 1a). Im Bereich der Neuausweisung von Wohnbauflächen werden die Werte 70/60 dB(A) tags/nachts überall unterschritten.

**an einzelnen Immissionspunkten erreicht werden wird, regen wir an, der o.g. Empfehlung der Lärmuntersuchung zu folgen und von einer Neuausweisung von zusätzlichen Wohnnutzungen - insbesondere mit höheren Geschosslagen- im Plangebiet in der beabsichtigten Form abzusehen.**

Grundsätzlich sei zudem in Frage gestellt, ob es einer gemeinverträglichen Nutzung dienlich ist, bei der Abwägung zur Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens stets auf die Zumutbarkeitsgrenze (Grenze der Gesundheitsgefährdung) abzustellen oder bei einer Betrachtung nicht die (niedrigeren) Orientierungswerte herangezogen werden sollten - die weit überschritten werden und die Planung daher ebenfalls in Frage stellen.

**Sofern also die -noch für das Plangebiet vorzunehmende- weitere Lärmuntersuchung ergeben sollte, daß in den höheren Geschosslagen eine (weitere) Überschreitung der zulässigen Grenz- bzw. Richtwerte zu erwarten steht, sollte daher auf die planerische Ausweisung / Gestattung von weiteren Geschossen gegenüber der bisherigen Regelung verzichtet werden.**

#### **04. Vorgesehene passive Lärmschutzmaßnahmen**

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete (WA) betragen 55 dB(A)/45 dB(A) tags/nachts.

Diese Orientierungswerte sind zwar keine Grenzwerte, aber sie sind als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen sollte die Einhaltung dieser Orientierungswerte angestrebt werden.

Die in Abschnitt 4.1 des Textteils [B.02] getroffene Festlegung,

*"Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit Beurteilungspegeln von mehr als 59 dB(A) tags und für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, mit Beurteilungspegeln von mehr als 48 dB(A) nachts sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich."*

sollten daher in Anbetracht der bestehenden bzw. zu erwartenden äußeren Vorbelastung sowie im Interesse der Herstellung verträglicher Wohn- und Lebensbedingungen dahingehend geändert werden, daß bereits bei niedrigeren Schwellwerten seitens des Bauträgers passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind.

**Wir schlagen vor, die Erfordernis passiver Schallschutzmaßnahmen bereits ab einem Beurteilungspegel oberhalb der Orientierungswerte nach DIN 18005-1 vorzusehen.**

**Die im Textteil in Abschnitt 4.1 in den Zeichnungen dargestellten Beurteilungspegel sind dabei bzgl. ihrer Richtigkeit zu überprüfen und -insbes. für die Höhen, die die bisherige zulässige Bauhöhe überschreiten- entsprechend der bestehenden Vorbelastung anzupassen (zu erhöhen) - siehe hierzu auch die Ausführungen unter der vorherigen Nr. 03 dieser Stellungnahme.**

Hier ist anzumerken, dass die Immissionen durch Verkehrslärm in der Höhe etwas abnehmen. Dennoch überwiegt auch in den Obergeschossen der Verkehrslärm. An den maßgeblichen Immissionsorten ist der Gewerbelärm im Vergleich zum Verkehrslärm vernachlässigbar gering.

Die geplante Seniorenwohnanlage wurde so geplant, dass der südliche Flügel den Verkehrslärm vom Kiebitzweg in den dahinter liegenden Bereichen wirksam abschirmt. (Dies gilt im Übrigen auch für den Bereich der westlich gelegenen Reihenhauszeilen). So entstehen insbesondere im Innenhof ruhige Bereiche. Dort werden in weiten Bereichen auch die Orientierungswerte eingehalten.

Dem Vorschlag wird gefolgt - passive Schallschutzmaßnahmen sind bei nächtlichen Pegeln von mehr als 45 dB(A) und bei Pegeln tags von mehr als 55 dB(A) baulich umzusetzen, eine entsprechende Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist getroffen worden.

### 05. Olfaktorische Einflüsse (Geruch)

In der Niederschrift zur Frühzeitigen Beteiligung [B.15] wurde protokolliert:

*"Es wird nachgefragt, inwieweit die Geruchsbelästigungen durch die Firma ..... berücksichtigt würden. Dieser Aspekt wird zur Kenntnis genommen."*

Die zur Planung erstellte Stellungnahme zu Geruchsemissionen [B.08] enthält u.a. die Aussage

*„Die Bauvorhaben verstoßen nicht gegen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, da die betriebliche Entwicklung der ..... GmbH bereits durch die bestehenden Wohnhäuser eingeschränkt wird.“*

Unstrittig gelten die aufgrund der bestehenden Wohnbebauung zu beachtenden Einschränkungen auch für eine neue Bebauung - soweit sich diese in die bisherigen Strukturen einfügt und diese nicht verändert.

Gleichwohl bedeutet "gegenseitige Rücksichtnahme" auch, daß das neue Bauvorhaben, gerade weil es sich in die bestehenden Strukturen einfügen soll/muß, nicht dazu führen darf, daß für bestehende Nutzungen neue Einschränkungen entstehen bzw. solche in der Folge gefordert werden könnten. Das Bauvorhaben muß die bestehenden Einflüsse, soweit diese in den bestehenden Strukturen auch zulässig bzw. tolerierbar waren, hinnehmen bzw. deren Auswirkungen durch eigene Maßnahmen entgegenwirken.

Es verstößt daher gegen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, wenn eine neu hinzukommende Nutzung dazu führt, daß bestehende Nutzungen nicht in der bisherigen, zulässigen Form weiter betrieben werden können.

Hierzu ist anzumerken, daß die jetzt geplante Zulässigkeit einer größeren Gebäudehöhe dazu führen könnte, daß Geruchsemissionen, die bisher über die freie Atmosphäre "verwehten", weil sie sich (auch aufgrund der entsprechend festgelegten Schornsteinhöhen) oberhalb der bestehenden zulässigen Bauhöhe bis zur Grenze der Wahrnehmbarkeit verdünnen konnten und verteilt haben, künftig für die Bewohner der höheren Geschosse wahrnehmbar sein könnten.

**Auch aus diesem Grund regen wir an, daß die Neubauplanung keine größere als die bisher zulässige Bauhöhe zulassen sollte bzw. nur unter der Auflage, etwaigen bestehenden olfaktorischen Einflüssen durch eigene Maßnahmen (beispielsweise Lüftungsanlagen mit Zuluftfiltern) zu begegnen.**

**Auf das mögliche Vorhandensein olfaktorischer Einflüsse in den oberen Stockwerken (die oberhalb der bisher zulässigen Bauhöhe errichtet werden), sollte daher nachrichtlich im Textteil bzw. in der Begründung hingewiesen werden.**

Bezüglich der Feststellung in [B.08]

*"Ob unter Beachtung der historisch gewachsenen sog. „Ortsüblichkeit" trotz partieller Überschreitung der Immissionsrichtwerte auf der gesamten betrachteten Fläche auch bei Immissionshäufigkeiten von über 10 % der Jahresstunden (Immissionsrichtwert für Wohngebiete)*

Kenntnisnahme der Ausführungen zu den vorliegenden Protokollen und zu den Inhalten des zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes vorliegenden „Geruchsgutachtens“.

Kenntnisnahme.

Hier ist nicht nachvollziehbar, warum das planungsrechtliche Gebot der „gegenseitigen Rücksichtnahme“ hier zwingend mit dem Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB verknüpft wird. Städtebauliche Entwicklungen innerhalb des Siedlungsbereichs werden u.a. definiert durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan. In der verbindlichen Bauleitplanung ist das Einfügungsgebot nicht anzuwenden. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 und die damit verbundene planerisch vorbereitete Bebauung und Nutzung ist gutachterlich bezüglich Lärmschutz und Auswirkungen von Gerüchen (im Sinne der Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen) begleitet worden.

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Das „Geruchsgutachten“ wurde nochmals überarbeitet und ergänzt:

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

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

Die von der Brotfabrikation ausgehenden Geruchsimmissionen sind aus gutachterlicher Sicht als hedonisch (also die Annehmbarkeit, Gefälligkeit eines Lebensmittels, z.B. seines Aussehens, Geruchs, Geschmacks, für die menschlichen Sinne betreffend) und

*und unter 15 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit (Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete) immissionsrechtliche Genehmigungen für die Vorhaben erwirkt werden können, müsste mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt werden."*

gehen wir davon aus, daß der bestehende Umfang der entstehenden Geruchsemissionen bekannt ist und daß auch die partiellen Überschreitungen bei Häufigkeiten zwischen 10 % und unter 15 % der Jahresstunden -wie oben beschrieben als "historisch gewachsen" / ortsüblich weiterhin toleriert werden (und durch den Vorhabenträger toleriert werden müssen). Auch hier gilt -wie beim Lärmschutz-, daß sich die Festlegung der Schutzbedürftigkeit an den Festsetzungen des bisher bestehenden Bebauungsplanes orientieren sollte.

Für die höher bauenden Stockwerke kann aus den vorgenannten Gründen eine Einhaltung der Immissionswerte nicht sichergestellt werden.

**Wir regen an, diese bestehende Vorbelastung (die in höheren als den bisher zulässigen Höhen noch in größerem Umfang bestehen kann) im Rahmen der Abwägung als historisch bedingt ortsüblich anzusehen. Dem Schutz bestehender Nutzungen sollte entsprechender Rang eingeräumt werden.**

Die in Abschnitt 6.3 der Begründung bereits vorweggenommene Abwägung / Gewichtung *"Insoweit wird hier im Rahmen der Abwägung der hier sinnvollen und notwendigen weiteren städtebaulichen Qualifizierung des Innenbereichs (notwendige Wohnangebote für Senioren) der Stadt Schenefeld der Vorrang eingeräumt."* sollte daher geändert oder gestrichen werden.

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

Im Bereich der zukünftigen Seniorenwohnanlage beträgt die Geruchsbelastung nach gutachterlichem Ergebnis 12 % bis zu maximal 15 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeiten, im Bereich der nördlich anschließenden Geschosswohnungsbaus 9 % bis maximal 12 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeiten (im Bereich südlich (außerhalb) des Plangeltungsbereichs - bestehende Reihenhauszeilen - ist im Gutachten eine Geruchsbelastung von maximal 19 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeiten prognostiziert worden). Gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie -GIRL- beträgt die belästigungsrelevante Kenngröße 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeiten. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 und der damit verbundenen Erhöhung der zulässigen Geschossanzahl kommt es im Bereich der hinzukommenden Obergeschosse jedoch nicht zu einer Verschlechterung der bereits bestehenden Geruchsbelastung (die Geruchsbelastung nimmt in den Obergeschossen eher ab). Insbesondere ergeben sich durch die Erhöhung der zulässigen Geschossanzahl keine weitergehenden Einschränkungen für den Produktionsstandort oder die Produktionsabläufe der Brotfirma. Somit gewährleistet die Planung auch das städtebauliche Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, indem sich durch die vorgesehenen Vorhaben (Neubau und Aufstockung) keine erhöhten Einschränkungen bzw. Nutzungseinschränkungen für den Produktionsstandort der Brotfirma ergeben.

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

**Der folgende Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:**

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

#### 06. Versiegelungsgrad - Grundflächenzahl (GRZ)

Bisher galt im Geltungsbereich des B-Planes 61 eine Grundflächenzahl von 0,3.

Normativ ist für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO eine GRZ bis max. 0,4 zulässig.

Künftig soll jedoch - gemäß Nr. 2.1 des Textteils [B.02] - für die Versiegelung durch Nebenanlagen ein Gesamt-Versiegelungsgrad bis zu einer GRZ von 0,75 zugelassen werden (d.h. ein Versiegelungsgrad, wie er sonst beispielsweise erst bei Urbanen und Gewerbegebieten Anwendung findet).

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO gilt, daß die Obergrenzen der Versiegelung aus städtebaulichen Gründen nur dann überschritten werden können, wenn *"die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitserhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden."*

Ein Ausgleich ist jedoch nicht vorgesehen (und wird gemäß dem in der Begründung unter Nr. 10.5.1 wiedergegebenen Grünordnerischen Fachbeitrag auch als nicht erforderlich bezeichnet).

Den unter Abschnitt 11.2 der Begründung wiedergegebenen Ausführungen, dieses entspreche der städtebaulichen Ordnung und berücksichtige die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) vermögen wir nicht zu folgen, sie entsprechen auch nicht der geltenden Rechtsprechung.

Wir verweisen diesbezüglich auf das Urteil des OVG NRW vom 05.10.2000 -2 AD 47/99.NE -, wonach die Nachfrage nach Wohnraum und das Vorhandensein bereits erschlossener Bereiche, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen vorgesehen sind, eine städtebauliche Standardsituation beschreiben, die für sich genommen eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO auch dann nicht rechtfertigt, selbst wenn die angestrebte bauliche Verdichtung eine weitestmögliche Ausnutzung der Grundstücke und damit eine möglichst kostengünstige Bebauung ermöglichen soll.

Im Übrigen weist das OVG explizit darauf hin, daß sich eine über die Norm hinausgehende Ausnutzung weder unter architektonischem noch unter städtebaulichem Blickwinkel als eine qualifizierte Idee zur Umsetzung flächensparenden Bauens darstellt.

Mit einem Versiegelungsgrad von bis zu 75% fügt sich das Bauvorhaben nicht verträglich in ein Wohngebiet ein, in dem neben der Wohnnutzung auch eine Erholungsfunktion durch entsprechende Grüngestaltung gegeben sein sollte. Eine abweichend gestattete weit höhere Versiegelung führt zu einer Verödung des Stadtbildes. Fehlende Grünflächen (und damit auch weniger Bepflanzung) trägt nicht zu einer natur- und insektenfreundlich gestalteten

Die inhaltlichen Darstellungen zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 sind nicht korrekt wiedergegeben. Die Obergrenzen der GRZ für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO sind mit 0,4 richtig angegeben. Grundsätzlich sind jedoch auch hier Überschreitungsmöglichkeiten für Stellplätze und Garagen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu 50 % zulässig, mit einer insgesamt allgemein zulässigen GRZ von dann 0,6. Die festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ bis zu 0,75 in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 (im Bereich der Seniorenwohnanlage) überschreiten somit die allgemein zulässige Obergrenze der GRZ um 0,15 und nicht um 0,35 (wie in der Stellungnahme angenommen wird). Der ausschließliche Grund für diese Überschreitung ist die Vielzahl von notwendigen Nutzflächen und Nebenanlagen innerhalb des Grundstücks der Seniorenwohnanlage, wie zum Beispiel Fahrradabstellplatz, Mülltonnenstandplatz, Vorfahrtsbereich, versiegelte Wegeverbindungen, versiegelte Außenwohnbereichsflächen (Terrassen) sowie straßenbegleitende Stellplätze u.a. auch für die Bewohner der umgebenden Reihenhauszeilen. Die genannten Funktionen sind auch deswegen notwendig, um die spezifischen altersbegründeten Wohnbedürfnisse der zukünftigen Nutzer (Senioren) erfüllen zu können. Darüber hinaus sind wesentliche Teile des Grundstückes als unversiegelte Gartenflächen (Gemeinschaftsgarten) zu entwickeln, die den Eingriff in das Schutzgut Boden vermindert. Die Stadt Schenefeld vertritt hier die Auffassung, dass daher die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind und dass insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass in Mischgebieten gemäß BauNVO (mit einem 50-prozentigen Wohnanteil) ein Versiegelungsgrad (incl. Überschreitungsmöglichkeiten) von 80 % (GRZ maximal ist 0,8) grundsätzlich zulässig ist. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 erfolgt gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung), ein spezifischer naturschutzrechtlicher Ausgleich für die vorgesehenen Eingriffe ist daher nicht erforderlich und explizit durch den Bundesgesetzgeber auch nicht vorgesehen. Jedoch werden die gem. der städtischen Baumschutzsatzung geschützten Bäume, die entfallen, ausgeglichen werden.

Die vorgesehenen Regelungen zum Maß der Baulichen Nutzung sind zweifellos in ihren städtebaulichen Dichtewerten höher als in den Bereichen der umgebenden Reihenhauszeilen. Dies entspricht jedoch auch den aktuellen Zielen und Grundsätzen der Baugesetzgebung: die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Um eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu verringern bzw. zu vermeiden, sind insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungspotenziale und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB). Sonstige Vorgaben

Umgebung bei und widerspricht dem Umweltschutzgedanken.

Die Planung genügt damit unseres Erachtens nicht den Anforderungen des § 1 BauGB.

**Wir regen an, im B-Plan auf die maximal zulässige GRZ = 0,4 abzustellen und eine Überschreitung durch Nebenanlagen auf 50 % dieses Wertes, d.h. GRZ = 0,6, zu begrenzen (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2, 1.HS BauNVO). Der Umfang der versiegelten Flächen sollte entsprechend reduziert werden.**

Das könnte beispielsweise dadurch geschehen, daß die vorhabenbezogenen Stellplätze nicht am Straßenrand, sondern in einer vergrößerten Tiefgarage vorgesehen werden (was im übrigen gleichzeitig der Lärmbetrachtung dienlich wäre).

In der Festlegung der GRZ auf 0,75, zudem ohne Vornahme eines Ausgleichs, sehen wir einen für die Wirksamkeit der Satzung relevanten Fehler (§ 214 Abs. 1 BauGB), der die Grundzüge der Planung berührt und zu deren Nichtigkeit führen kann.

Eine mögliche Betroffenheit unseres Unternehmens ergibt sich daher, daß die höhere Versiegelung zu einer größeren Einleitungsmenge in die vorhandene Kanalisationssysteme führt, an der auch unser Unternehmen angeschlossen ist. Auch wenn die Begründung behauptet, die vorhandenen Systeme würden diese zusätzlichen Mengen aufnehmen können, so ist eine Nachweisführung anhand der anzusetzenden Regenspenden nach KOSTRA nicht erfolgt - die Behauptung daher in Frage zu stellen. Sofern die größere Einleitmenge durch das nachfolgende System nicht aufgenommen und abgeleitet werden kann, sind Rückstaus im Leitungsnetz zu befürchten, die dann auch unser Unternehmen betreffen können. Und nicht um 0,35, wie man der Stellungnahme entnehmen könnte

Abschließend möchten wir nochmals betonen, daß wir - als alteingesessenes Schenefelder Unternehmen und großer Arbeitgeber in Schenefeld - natürlich sehr an einem verträglichen Miteinander interessiert sind. Wir würden uns daher freuen, wenn unsere Einwände und Anregungen zu einer Änderung der vorgesehenen Planung führen und dadurch latent zu erwartenden Konflikte schon von vornherein ausgeräumt werden.

des BauGB sowie der Landesbauordnung (hier insbesondere die notwendigen Abstandsflächen) werden eingehalten. Ebenso wurde darauf geachtet (durch die Lage und Stellung der neuen Gebäudekörper), dass es zu keinen wesentlichen Verschattungen von Nachbarbereichen kommen wird.

Die festgesetzten GRZ - Werte werden daher unverändert beibehalten.

Bezüglich der Überschreitungsmöglichkeiten der genannten Obergrenzen der GRZ für Allgemeine Wohngebiete hat der Bundesgesetzgeber das BauGB bei der Novellierung in 2013 wie folgt geändert: bis zu diesem Zeitpunkt mussten **besondere** städtebauliche Gründe benannt werden, um die Obergrenzen zu überschreiten, danach sind **nur noch** städtebauliche Gründe erforderlich (wie auch bei sonstigen Festsetzungen, die grundsätzlich städtebaulich begründet werden müssen). Diese neue und flexiblere Überschreitungsregel soll dazu beitragen, dass in vielen Fällen den Erfordernissen der Innenentwicklung, der Nachverdichtung und den unterschiedlichen städtebaulichen Situationen besser und einfacher als bisher Rechnung getragen werden kann. Ein in der Stellungnahme genannter relevanter Fehler (§ 214 Abs. 1 BauGB) der zur Nichtigkeit der Planung führt oder führen kann, ist für die Stadt Schenefeld hier nicht erkennbar.

Im Übrigen ist eine höhere Anzahl der auf Privatgrund der Seniorenwohnanlage vorgesehenen straßenbegleitenden Stellplätze nicht vorhabenbezogen verursacht, diese sollen nach der baulichen Umsetzung von den Anwohnern der benachbarten Reihenhauszeilen genutzt werden können.

Die „wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein“ werden eingehalten. Für den Neubau der Wohnanlage wurde mit dem Kreis Pinneberg vereinbart, dass die in das städtische Regelsiel eingeleitete Regenwassermenge mindestens um 10% gegenüber der Bestandseinleitung reduziert wird. Diese Vorgabe wird insbesondere durch die Begrünung großer Teile der Neubaudachflächen (Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen) erreicht. Insgesamt unterschreitet das in das städtische Regensiel zukünftig eingeleitete Regenwasser die mit dem Kreis (untere Wasserbehörde) abgestimmte Höchstmenge an Regenwasser sogar. Eine mögliche Betroffenheit des Gewerbebetriebs (Brotfabrik) ist nicht erkennbar. Kenntnissnahme.

| 13.1 | Bürger*in B<br>Vom 17.09.2020  | Abwägungsvorschlag   |
|------|--|--|
|      | <p>das neu überplante Flurstück 24/64 gehört den .....zu gleichen Teilen.<br/>Aufgrund des geplanten Fama Neubaus sind wir Eigentümer gezwungen, pro Reihenhaus mindestens einen Parkplatz auf dem Grundstück zu schaffen.</p> <p>Ihre Planung sieht vor, dass dafür der überwiegende Teil der Rasenfläche gepflastert werden müsste. Wir wollen jedoch so viel Grünfläche wie möglich erhalten. Aus diesem Grund möchten wir die Stellplätze / Carports entlang der neuen Anwohnerstraße im Buchsbaumweg errichten. Dies ist aus unserer Sicht nur möglich, wenn der mitten auf dem Grundstück stehende Spitzahorn gefällt wird. Dessen Wurzelwerk hat sich im Laufe der Jahre oberhalb der Grasnarbe in alle Richtungen großflächig ausgebreitet. Unter diesen Voraussetzungen können notwendige Pflasterarbeiten nicht vorgenommen werden ohne das Wurzelwerk nachhaltig zu schädigen. Gegen die jetzige Planung hinsichtlich der Flächen für die Stellplätze legen wir hiermit Widerspruch ein.</p> <p>Einen vorläufigen Entwurf, wie wir uns die Platzierung der Carports vorstellen, haben wir beigefügt.</p> <p>Wir beantragen außerdem eine Fällgenehmigung für den Spitzahorn. Entsprechende Ausgleichspflanzungen auf dem Grundstück nehmen wir entsprechend etwaiger gesetzlicher Vorgaben selbstverständlich vor.</p> <p>Bitte teilen Sie uns mit, ob der Baumfällantrag von der Stadt Schenefeld genehmigt wird, damit wir unsere Planung für die Umsetzung unseres Vorhabens fortsetzen können.</p> <p>Nach dem Ableben von Frau ..... nimmt Frau ..... deren Belange wahr. Eine entsprechende Generalvollmacht liegt vor und kann eingesehen werden.</p> <p>Bitte bestätigen Sie uns den Eingang des Schreibens bis zum 27.09.2020.</p> | <p>Der Anregung wird grundsätzlich entsprochen. Entsprechende unterschiedliche Stellplatzkonzepte wurden bereits mit den Anliegern besprochen. Da hier die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, werden im angesprochenen Bereich entsprechende geänderte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen (bzw. Carports) getroffen. Aufgrund des favorisierten Konzeptes ist es notwendig, dass der im südöstlichen Bereich befindliche Spitzahorn gefällt werden muss. Dieser zusätzliche Baumverlust wird aufgrund der Baumschutzsatzung der Stadt Schenefeld entsprechend bilanziert werden. Als Ausgleich wird u.a. im Bereich ein neuer Baum zum Anpflanzen festgesetzt.</p> <p>Der Antrag auf Baumfällung wird außerhalb der Bauleitplanung behandelt werden.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  <p>Entwurfssfassung</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>2. Entwurf</p> </div> </div> |

| 13.2 | Bürger*in B<br>Vom 29.09.2020   | Abwägungsvorschlag  |
|------|---|---|
|      | <p>die Anwohner des betroffenen Baugebietes Ebenholzweg/Buchsbaumweg/Kiebitzweg haben mit Schreiben vom 23.04.2018 an den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt ihre Bedenken zu dem geplanten Bauprojekt FAMA II u.a. hinsichtlich der Gebäudedimensionen im Verhältnis zu den Entfernungen zu den Nachbargebäuden sowie deren Größe geäußert. Dies sehen wir als weiterhin als nicht gelöst/berücksichtigt an.<br/>Bis heute liegt uns zu den aufgeführten Fragen keine Stellungnahme vor.</p> <p>Zusätzlich befürchten wir durch die Versiegelung der Sickerflächen, dass bei Starkregenfällen aufgrund des vorhandenen Gefälles Wasser in unseren Keller läuft.</p> | <p>Kenntnisnahme der hier geäußerten Bedenken zu den beabsichtigten Gebäudedimensionen.<br/>Die beabsichtigten baulichen Höhenentwicklungen sowie überbaubaren Grundstücksflächen sind zweifellos in ihren städtebaulichen Dichtewerten höher als in den Bereichen der umgebenden Reihenhäusern. Dies entspricht jedoch auch den aktuellen Zielen und Grundsätzen der Baugesetzgebung: die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Um eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu verringern bzw. zu vermeiden, ist insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungspotenziale und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB). Sonstige Vorgaben des BauGB sowie der Landesbauordnung (hier insbesondere die notwendigen Abstandsflächen) werden eingehalten. Ebenso wurde darauf geachtet (durch die Lage und Stellung der neuen Gebäudekörper), dass es zu keinen wesentlichen Verschattungen von Nachbarbereichen kommen wird. Grundsätzliche Konflikte zwischen den unterschiedlichen Gebäudestrukturen sind daher nicht zu erkennen. Darüber hinaus ist sich die Stadt Schenefeld auch bewusst, dass die innerbetriebliche - funktionale Betreuung einer Seniorenwohnanlage mit Wohngruppen und Service Wohnen auch einer bestimmten baulichen - räumlichen Dimensionierung (Anzahl Pflegepersonal, Betreuungsaufwand, gemeinschaftliche Räumlichkeiten etc.) bedarf. Da in der Stadt Schenefeld ein höherer Bedarf an diesen Sonderwohnformen gegeben ist, wird hier der festgelegten baulichen Dimensionierung im Rahmen der Abwägung der Vorrang eingeräumt.</p> <p>Für den Neubau der Wohnanlage wurde mit dem Kreis Pinneberg vereinbart, dass die in das städtische Regelsiel eingeleitete Regenwassermenge <u>mindestens um 10% gegenüber der Bestandseinleitung reduziert wird</u>. Diese Vorgabe wird insbesondere durch die Begrünung großer Teile der Neubaudachflächen (Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen) erreicht. Insgesamt unterschreitet das in das städtische Regensiel zukünftig eingeleitete Regenwasser die mit dem Kreis (untere Wasserbehörde) abgestimmte Höchstmenge an Regenwasser sogar. Durch Versickerung, Verdunstung (Dachbegrünung) und Rückhaltung ist die Gefahr von Überschwemmungen weiter minimiert worden</p> |



|     |  |   |
|-----|--|---|
| 14. | <b>Bürger*in C</b><br><b>Vom 20.08.2020</b>  | <b>Abwägungsvorschlag</b>   |
|     | <p>Ein Beispiel wie die Anlieger in einem seit Jahrzehnten gewachsenen Quartier von einem Investor überrollt werden. 4 +Staffel Geschoss zu genehmigen ist schon sehr unverständlich. Direkt an der L104 dürfen Investoren nicht mehr wie 3 Geschosse bauen.</p> <p>Die Wohn und Parksituation in der Bauphase interessieren die Verantwortlichen gar nicht, hier wird der Bürger sich selbst überlassen.</p>  | <p>Kenntnisnahme der hier geäußerten Bedenken zu den beabsichtigten Gebäudedimensionen.</p> <p>Die beabsichtigten baulichen Höhenentwicklungen sowie überbaubaren Grundstücksflächen sind zweifellos in ihren städtebaulichen Dichtewerten höher als in den Bereichen der umgebenden Reihenhäuser. Dies entspricht jedoch auch den aktuellen Zielen und Grundsätzen der Baugesetzgebung: die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Um eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu verringern bzw. zu vermeiden, ist insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungspotenziale und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB). Sonstige Vorgaben des BauGB sowie der Landesbauordnung (hier insbesondere die notwendigen Abstandsflächen) werden eingehalten. Ebenso wurde darauf geachtet (durch die Lage und Stellung der neuen Gebäudekörper), dass es zu keinen wesentlichen Verschattungen von Nachbarbereichen kommen wird. Grundsätzliche Konflikte zwischen den unterschiedlichen Gebäudestrukturen sind daher nicht zu erkennen. Darüber hinaus ist sich die Stadt Schenefeld auch bewusst, dass eine wirtschaftliche Betreuung einer betreuten Wohnanlage mit Wohngruppen und Service Wohnen auch eine bestimmte bauliche Dimensionierung bedarf. Da in der Stadt Schenefeld ein höherer Bedarf an diesen Sonderwohnformen gegeben ist, wird hier der festgelegten baulichen Dimensionierung im Rahmen der Abwägung der Vorrang eingeräumt.</p> <p>Sowohl die Anzahl der Stellplätze wie auch der öffentlichen Parkplätze wird nach Umsetzung der Planung den Bestandswerten entsprechen. Hierzu sind insbesondere der Neubau einer Garagenzeile sowie zusätzliche Stellplätze und öffentliche Parkplätze im bzw. am öffentlichen Straßenraum vorgesehen.</p> |
| 15. | <b>Bürger*in D</b><br><b>Vom 01.03.2020</b>  | <b>Abwägungsvorschlag</b>   |
|     | <p>wie ihnen sicherlich bekannt ist, wurde auf der letzten Sitzung für Stadtentwicklung und Umwelt das oben genannte Bauvorhaben behandelt.</p> <p>Das sich die Politik und auch sie als Bürgermeisterin sich dazu entschlossen haben , dieses Projekt weiter voranzutreiben , ist für mich als direkter Anwohner aber auch als Bürger dieser Stadt nicht ganz nachvollziehbar.</p> <p>Es ist zwar positiv anzumerken, dass der Bauherr einige Änderungen bei dem Bauprojekt</p> | <p>Kenntnisnahme.</p>   |

vorgenommen hat, die ich auch sehr begrüße. Trotzdem bin ich der Meinung, dass eine so große Wohnanlage an diesem Standort zu massiv und die Geschosshöhe zu hoch gewählt ist. Für mich passt so ein großes Gebäude an dieser Stelle nicht in das Stadtbild von Schenefeld. Vielleicht sollte man über die Höhe des Gebäudes noch einmal nachdenken.

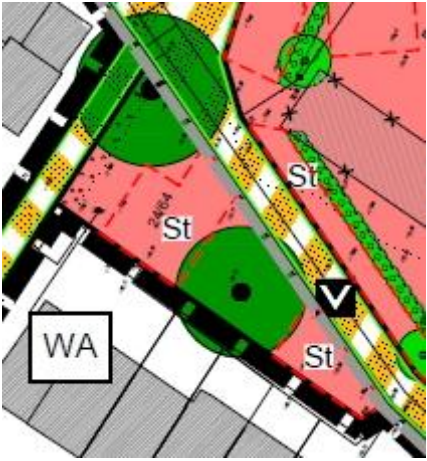
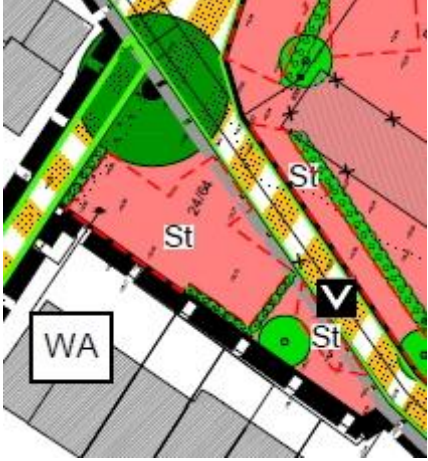
Im Moment ist der Buchsbaumweg ein reiner Fußweg, welches sehr angenehm ist, besonders, weil auf dem Kiebitzweg schon ein sehr hohes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen ist. Bei meiner Entscheidung damals, diese Immobilie zu kaufen, spielte der gute Standort mit seinen vielen Grünflächen drumherum eine Rolle, welches sich jetzt leider ändert. Das in der Planung von dem Bauherren der Buchsbaumweg geöffnet werden soll und sich dann vor meiner Haustür eine Straße befindet, die sicherlich nicht nur wie vorgesehen von den Anliegern genutzt wird ist sehr bedauerlich. Als positiven Effekt daraus kann ich nur erkennen, dass ich dann, wenn die Stadt es mir und meinen Nachbarn genehmigt, Stellplätze / Carports auf der Grünfläche (24 / 64) vor den Reihenhäusern zu errichten, ich die Stellplätze oder Carports dann über den Buchsbaumweg erreiche. Das auf meine Nachbarn und mich dadurch hohe Kosten zukommen, um die Grünfläche so umzugestalten damit wir dort Stellplätze / Carports bauen können ist wie sie sich sicherlich vorstellen können auch ein bitterer Nebeneffekt zu diesem Wohnprojekt. Ich hoffe nur, dass die Stadt uns bei unserer Planung um Umsetzung keine Steine in den Weg legt. Und wir auch während der Bauphase unsere PKW's auf unserer Grünfläche abstel-

Die beabsichtigten baulichen Höhenentwicklungen sowie überbaubaren Grundstücksflächen sind zweifellos in ihren städtebaulichen Dichtewerten höher als in den Bereichen der umgebenden Reihenhäusern. Dies entspricht jedoch auch den aktuellen Zielen und Grundsätzen der Baugesetzgebung: die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Zur Verringerung der Um eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu verringern bzw. zu vermeiden, ist insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungspotenziale und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB). Sonstige Vorgaben des BauGB sowie der Landesbauordnung (hier insbesondere die notwendigen Abstandsflächen) werden eingehalten. Ebenso wurde darauf geachtet (durch die Lage und Stellung der neuen Gebäudekörper), dass es zu keinen wesentlichen Verschattungen von Nachbarbereichen kommen wird. Grundsätzliche Konflikte zwischen den unterschiedlichen Gebäudestrukturen sind daher nicht zu erkennen.

Darüber hinaus ist sich die Stadt Schenefeld auch bewusst, dass die innerbetriebliche - funktionale Betreuung einer Seniorenwohnanlage mit Wohngruppen und Service Wohnen auch einer bestimmten baulichen - räumlichen Dimensionierung (Anzahl Pflegepersonal, Betreuungsaufwand, gemeinschaftliche Räumlichkeiten etc.) bedarf. Da in der Stadt Schenefeld ein höherer Bedarf an diesen Sonderwohnformen gegeben ist, wird hier der festgelegten baulichen Dimensionierung im Rahmen der Abwägung der Vorrang eingeräumt.

Durch die eingeschränkte verkehrliche Öffnung des Buchsbaumwegs (Einbahnstraße, nur für Anwohner) werden die angesprochenen Reihenhäuser am Buchsbaumweg erstmalig verkehrlich angebunden und erschlossen. Dies bedeutet die Gewährleistung von geordneten Anfahrtsmöglichkeiten an die Reihenhaushausgrundstücke für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr, Anlieferungen etc.

Entsprechende Stellplatzkonzepte (innerhalb der angesprochenen Grünfläche, die jedoch im Ursprungsbebauungsplan wie auch in der 1. Änderung des B-Plans als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird) wurden bereits mit den Anliegern besprochen und nun in geänderter Ausformulierung festgesetzt.

|            |   |  |
|------------|---|--|
|            | <p>len dürfen. Aber diesbezüglich werde ich mich mit ihrem Stadtplaner Herrn Dallmann in der nächsten Zeit einmal in Verbindung setzen.<br/>Denn wie ihnen sicherlich bekannt ist, ist die Parkplatzsituation im Ebenholzweg jetzt schon eine Katastrophe. Welches sich während der Bauphase aber auch danach noch verschlimmern wird, auch wenn der Bauherr ein Stellplatzkonzept erarbeitet hat, werden meiner Meinung nach einige öffentliche Parkplätze entfallen.</p> <p>Ansonsten bin ich ja nicht gegen den Bau dieser Seniorenanlage, aber wie schon gesagt , es wird so wie es jetzt geplant ist ein sehr massives und hohes Gebäude und da sollte sich die Stadt und die Politik noch einmal Gedanken machen, ob wir unser Stadtbild damit bebauen möchten.</p> | <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center;">Entwurfssfassung                      2. Entwurf</p> <p>Sowohl die Anzahl der Stellplätze wie auch der öffentlichen Parkplätze wird nach Umsetzung der Planung den Bestandswerten entsprechen. Hierzu sind insbesondere der Neubau einer Garagenzeile sowie zusätzliche Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen und öffentliche Parkplätze im bzw. am öffentlichen Straßenraum vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme, vgl. Abwägungsvorschläge weiter oben.</p> |
| <p>16.</p> | <p><b>Bürger*in E</b><br/><b>Vom 29.08.2020</b></p>   | <p><b>Abwägungsvorschlag</b></p>   |
|            | <p>gegen die Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 „Ebenholzweg / Buchsbaumweg“ möchte ich Widerspruch einlegen und folgende Einwände vorbringen: Hat die geplante Absenkung des Grundwasserspiegel Auswirkungen auf die Bausubstanz unserer Reihenhäuser die aufgrund der Bodenbeschaffenheit (Torfschichten) auf Betonpfähle gebaut wurden. Wie sieht der Grundwasserspiegel nach Abschluss der Baumaßnahme aus, besteht die Gefahr das Grundwasser in die gemauerten Keller der Reihenhäuser eindringt. Soll das Grundwasser für</p>  | <p>Der Grundwasserspiegel ist nach Abschluss der Kellergeschossarbeiten und Wiederverfüllen der Baugrube wieder in der gleichen natürlichen Höhe wie jetzt.<br/>Das Grundwasser, was für die Zeit für den Bau des Kellergeschosses abgepumpt werden muss, wird über den bereits vorhandenen Regenwassersielanschluss des Grundstückes abgeleitet.<br/>Das Bauvorhaben liegt ca. 50 - 60 cm höher als die jetzt vorhandene Bodenhöhe zum</p>  |

|  |   |
|--|---|
| <p>die Absenkung über den Kibitzgraben oder die Düpenau abgepumpt werden, welche Auswirkung hat das für die Entwässerung unserer Grundstücke (Regenwasser und Drainage gehen zum Kibitzgraben). Wird für das geplante Bauvorhaben das Bauland aufgeschüttet. Liegen die Reihenhäuser dann tiefer wie der Neubau. Welche Auswirkungen hätte das für unsere Reihenhäuser (Starkregen).</p> | <p>Buchsbaumweg. Diese Höhe wird durch Betonwinkelstützen zur neuen Fahrbahn des Buchsbaumweges ausgeglichen, so dass der Buchsbaumweg in der Höhe des jetzigen vorhandenen Fußweges liegt und somit die vorhandenen Höhen bleiben. Die Reihenhäuser, die in der Nähe zur Baugrube liegen, werden durch ein Beweissicherungsverfahren vorher und nachher überprüft.</p> |
|--|---|