

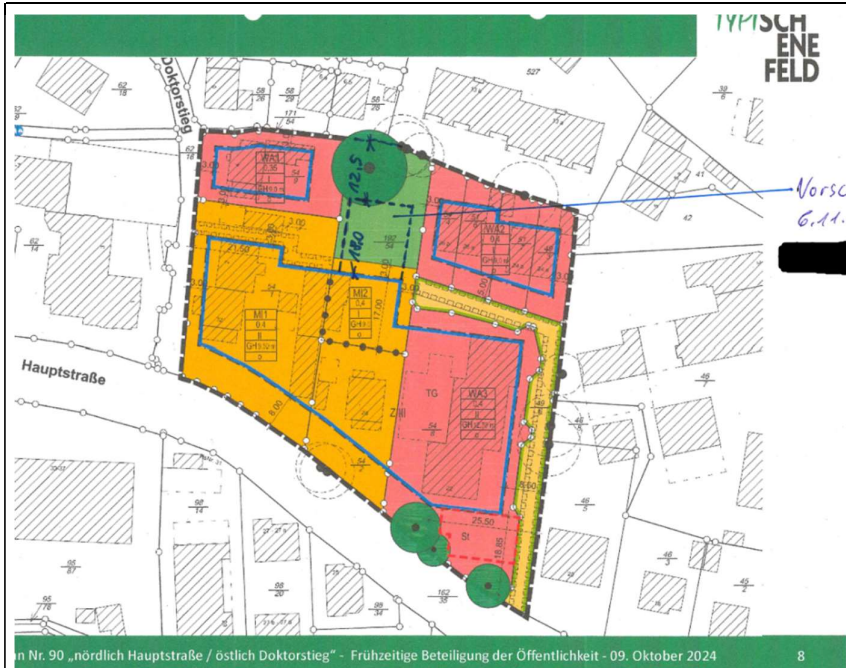
**Abwägung
der Stellungnahmen zum Verfahren**

**B-Plan Nr. 90 "Nördlich Hauptstraße/ Östlich Doktorstiege"
Auswertung Öffentlichkeit**

Erstellungsdatum: 25.03.2025

Verfahrensträger: Stadt Schenefeld

<p>Öffentlichkeit: Bürger 1</p>	<p>07.11.2024</p>
<p>Stellungnahme B-Plan NR. 90 „Nördlich Hauptstraße/Östlich Doktorstieg“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, gegen den vorläufigen Bebauungsplan NR. 90 „nördlich Hauptstraße/östlich Doktorstieg“ der Flur 3, Gemarkung Schenefeld, vom 09.10.2024, möchte ich folgende Einwände hervorbringen:</p> <p>1) Die Festlegung der privaten Grünfläche ist inakzeptabel, weil mir dadurch wertvolles Bauland genommen wird und ein erheblicher Wertverlust entsteht, welches für die Zukunft der nächsten Generationen von enormer Bedeutung ist. Mit Blick auf die angrenzenden Nachbargrundstücke fühle ich mich erheblich benachteiligt, weil deren Gebäude bis nahezu der nördlichen Grundstücksgrenze reichen.</p> <p>2) Mein Vorschlag zur Bebauungsgrenze ist wie folgt: Die Bebauungsgrenze (blaue Linie) wird um 18m Richtung Norden verlegt. Somit verbleibt ein Abstand zur nördlichen Grenze von 12,5m, sodass eine ausreichende Grünfläche bestehen bleibt. Siehe beigefügte Skizze.</p> <p>Ich hoffe wir kommen diesbezüglich zu einem einvernehmlichen Abschluss und verbleibe</p> <p>Anlage - Skizze B-Plan</p>	<p>Abwägung</p> <p><u>Nichtberücksichtigung</u> Das Planungsziel ist die „Erhaltung und Weiterentwicklung ortsbildprägender Grünstrukturen“. Die bestehende Grünfläche wird deshalb als private Grünfläche festgesetzt. Die untere Bodenschutzbehörde hat in Ihrer Stellungnahme vom 19.11.2024 die bestehende Grünfläche als eine Fläche mit hohem Bodenfunktionserfüllungsgrad identifiziert. Diese Fläche erfüllt im besonderen Maße die natürlichen Bodenfunktionen und sollte u.a. nicht durch Bodenaufschüttung, Bodenabgrabung, Befahrung mit Fahrzeugen, Parkplätze oder der Nutzung als Lagerfläche beeinträchtigt werden. Um die bestehende Grünfläche zu schützen und gleichzeitig bauliche Entwicklungsmöglichkeiten sicherzustellen, wird auf dem südlichen Teil der bestehenden Grünfläche eine Bebauungsdichte mit einer GRZ von 0,4 ermöglicht. Insgesamt wird im Mischgebiet eine höhere Bebauungsdichte möglich als der bisherige Bestand aufweist. Auch deshalb wird die private Grünfläche im B-Plan Nr. 90 als vertretbar eingestuft.</p> <p><u>Teilberücksichtigung</u> Die Baugrenze (blaue Linie) auf dem Flurstück 192/54 wird um 8 Meter nach Norden verschoben, um eine höhere Auslastung des Grundstücks zuzulassen. Die Baugrenze um 18 Meter Richtung Norden zu verschieben ist aufgrund der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 19.11.2024 nicht umsetzbar. Die bestehende Grünfläche wurde als eine Fläche mit hohem Bodenfunktionserfüllungsgrad identifiziert. Diese Fläche erfüllt im besonderen Maße die natürlichen Bodenfunktionen und sollte u.a. nicht durch Bodenaufschüttung, Bodenabgrabung, Befahrung mit Fahrzeugen, Parkplätze, Nutzung als Lagerfläche beeinträchtigt</p>



werden. Darüber hinaus ist der Bereich der Baumkrone des auf der Grünfläche zu erhaltenden Baumbestandes, zzgl. 1,5 m von Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

Öffentlichkeit: Bürger 2

14.11.2024

Stellungnahme

Abwägung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehmen wir als direkte Betroffene Stellung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 90 „Nördlich Hauptstrasse / östlich Doktorstieg“. Im Einzelnen:

1. Identifikation des Dorfkerns

Unter Ziffer 6.1 Vorhabenbeschreibung wird das Plangebiet sowohl als „dörflicher Stadtkern“ als auch als „ehemaliger Dorfkernbereich“ bezeichnet. Der „Dorfkern“ mit Kirche und Marktplatz/Dorfplatz ist aber durch den Bebauungsplan Nr. 13 bauleitplanerisch geregelt. Entsprechend des dort gültigen Bebauungsplanes ist u.a. acht- und dreigeschossige Bebauung zulässig und auch realisiert. Sollte tatsächlich beabsichtigt sein eine Bauleitplanung für den Dorfkernbereich zu erlassen, so müsste eine Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 13 erfolgen.

2. Abgrenzung des dörflichen Stadtkerns / fehlende Abwägungsgrundlage

Sofern eine Bauleitplanung für den dörflichen Stadtkern vorgesehen sein sollte, ist dieses Plangebiet sinnvoll abzugrenzen. Die an den Bebauungsplan Nr. 13 angrenzenden Bereiche sind allerdings überwiegend nicht bauleitplanerisch geregelt. Die Erfordernis, Ziele und Festlegungen des Bebauungsplanentwurfs Nr. 90 können auf dieser Grundlage nur als willkürlich erscheinen. Dies gilt in besonderem Maße da nördlich der Hauptstrasse und östlich des Mühlendamms in dem dort mutmaßlichen dörflichen Stadtkern

- a) kein direkt an den Dorfkern angrenzendes Areal bauleitplanerisch geregelt ist
- b) der Bebauungsplan Nr. 83a „Hof Harder“ aus dem Jahr 2020 bei einer Grundflächenzahl von 0,4 eine max. Gebäudehöhe von 13,50 m festschreibt
- c) die Ratsversammlung bereits 3,5 Jahre vor ihrem Beschluss zur Aufstellung des hier gegenständlichen Bebauungsplanes Nr. 90 die Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 83 beschlossen hat. Zum Bebauungsplan Nr. 83 liegt immer noch kein Entwurf vor, so dass der bauleitplanerische Gedanke der Stadt auch hier nicht zu erkennen ist.
- d) Der Bebauungsplan Nr. 83a explizit auf den „sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang“ zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 83 nimmt und ein solcher Verweis sowie eine Gesamtbetrachtung bei dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 90 fehlt.

Nichtberücksichtigung

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 90 ist Teil des historisch gewachsenen Gebietes „Schenefeld-Dorf“ und unmittelbar an der Hauptstraße, einer der historisch gewachsenen Erschließungsstraßen im Dorfbereich gelegen.

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Hauptstraße/Nedderstraße“ vom 28.02.1972 hatte die dringend erforderliche Sanierung des zum Teil abbruchreifen Baubestandes, welcher gleichzeitig dem Straßenausbau im Wege stand, zum Planungsanlass. In zentraler Lage, im Kreuzungsbereich Blankeneser Chaussee / Bäckerstraße / Hauptstraße sollte eine städtebauliche Mitte entstehen, mit einer punktuellen 8-geschossigen Bebauung sowie einem Marktplatz gegenüber der Kirche. Damit wurde spezifisch der zentralen Lage im Dorfkern Rechnung getragen; im Übrigen wurde eine 1-3-geschossige Bebauung vorgesehen. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 13 ist nicht gleichzusetzen mit dem Bereich des historisch gewachsenen Dorfkerns, sondern umfasst mit Bezug auf den Planungsanlass nur einen Teilbereich dessen.

Die Begrifflichkeiten werden in der Begründung geschärft.

Nichtberücksichtigung

Die Stadt Schenefeld hat gemäß §1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein Bebauungsplan ist notwendig, wenn die Nutzung der Grundstücke geordnet und die öffentlichen und privaten Belange in einem geregelten Verfahren erfasst und koordiniert werden müssen. Grundsätzlich erfolgt die Bauleitplanung zur Änderung der städtebaulichen Situation. Mit städtebaulicher Begründung sind auch Planungen möglich, die eine vorhandene Situation und Nutzungsstruktur (z.B. historische Ortsteile) grundlegend erhalten und gegebenenfalls entgegenstehende Vorhaben reglementieren.

Die Bestimmung des Geltungsbereichs liegt im Ermessen der Stadt Schenefeld als planaufstellende Kommune. Der räumliche Geltungsbereich eines Bebauungsplans muss so gewählt werden, dass die Bewältigung der durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte innerhalb seiner Grenzen möglich ist. Lösungsbedürftige Konflikte bzw. davon betroffene Grundstücke dürfen nicht durch eine zu enge Abgrenzung des Geltungsbereichs ausgeklammert werden. Bei der Abgrenzung des Plangebietes für einen aufzustellenden Bebauungsplan, sind die Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne zu berücksichtigen. Überschneidungen der

Geltungsbereiche zweier in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne sind grundsätzlich auszuschließen.

Im Sinne einer zügigen Verfahrensgestaltung sollten nicht zu viele (potenzielle) Problemlagen in einem Bebauungsplan zusammengefasst werden, wenn dies sachlich nicht unbedingt erforderlich ist. Auch bei einer homogenen Problemlage kann sich die Aufteilung in mehrere Bebauungspläne anbieten, wenn alleine die Größe des Plangebietes zahlreiche Detailprobleme erwarten lässt, die oft erst im Zuge der Beteiligungsverfahren und häufig bei der Überplanung von Bestandsgebieten aufkommen.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 90 ist Teil des historisch gewachsenen Gebietes „Schenefeld-Dorf“ und unmittelbar an der Hauptstraße, einer der historisch gewachsenen Erschließungsstraßen im Dorfbereich gelegen. Anstehende städtebauliche Veränderungen mit möglichen Überformungen der gewachsenen Strukturen und damit einhergehenden Funktions- und Qualitätsverlusten waren konkreter Planungsanlass. Es wurden folgende Ziele der Planung zur Bewahrung einschließlich einer moderaten Weiterentwicklung der vorhandenen Situation und Nutzungsstruktur und zur Reglementierung entgegenstehender Vorhaben formuliert:

- Entwicklung eines innerstädtischen Mischgebietes
- Erhalt und Weiterentwicklung ortsbildprägender Grünstrukturen
- Erarbeitung von ortsbildprägenden, gestalterischen Festsetzungen

Zur Bestimmung des Geltungsbereichs wurden die inhaltlichen und räumlichen Abgrenzungen zum unmittelbaren Umfeld überprüft. Der Zuschnitt wurde so gewählt, dass nicht zu viele divergente (potenzielle) Problemlagen einbezogen werden und gleichzeitig die Bewältigung der durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte innerhalb seiner Grenzen möglich ist. Außerhalb des festgelegten Geltungsbereichs wurden andere städtebauliche Strukturen sowie Gebietscharaktere festgestellt, unmittelbar vergleichbare Ausgangssituationen sind nicht erkennbar.

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Hauptstraße/Nedderstraße“ vom 28.02.1972 hatte die dringend erforderliche Sanierung des zum Teil abbruchreifen Baubestandes, welcher gleichzeitig dem Straßenausbau im Wege stand, zum Planungsanlass. In zentraler Lage, im Kreuzungsbereich Blankeneser Chaussee / Bäckerstraße / Hauptstraße sollte eine städtebauliche Mitte entstehen, mit einer punktuellen 8-geschossigen Bebauung sowie einem Marktplatz gegenüber der Kirche. Damit wurde spezifisch der zentralen Lage im Dorfkern Rechnung getragen; im Übrigen wurde eine 1-3-geschossige Bebauung vorgesehen. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 13 ist nicht gleichzusetzen mit dem Bereich des historisch gewachsenen Dorfkerns, sondern umfasst mit Bezug auf den Planungsanlass nur einen Teilbereich dessen.

Der Bebauungsplan Nr. 83a „Nördliche Dorfstraße / Hof Harder“ vom 11.02.2020 ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan. Die Schaffung von Planungsrecht für ein in einem Vorhaben- und Erschließungsplan fixiertes Vorhaben erfordert im Wesentlichen die Beschränkung auf die für das

<p>Für eine bauleitplanerische Regelung des dörflichen Stadtkerns ist die Erfordernis sowie ggf. die Zulässigkeit eines beschleunigten Verfahrens nicht ersichtlich. So ist z.B. ein neues städtebauliches Leitbild nicht erkennbar, auf sachliche, räumliche und zeitliche Zusammenhänge wird kein Bezug genommen.</p> <p>3. Abwägung / fehlende Transparenz mit Bezug auf unser Grundstück Doktorstieg 4</p> <p>a) Laut Flächennutzungsplan befindet sich unser Grundstück auf einer ausgewiesenen Dorfgebietsfläche (MD) und eben nicht auf einer Wohngebietsfläche (W). Warum im Entwurf des Bebauungsplanes kleinteilig für unser Grundstück eine Ausweisung als "allgemeines Wohngebiet" erfolgt bzw. erfolgen darf, erschließt sich uns nicht.</p> <p>b)</p> <p>c) Ebenfalls nicht nachvollziehbar ist die Festlegung einer Grundflächenzahl von 0,35 ausschließlich für unser Grundstück. Für alle anderen Grundstücke im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt. Auch die anderen angrenzenden Bebauungen scheinen höhere Grundflächenzahlen von 0,4 aufzuweisen, wie auch der in jüngerer Vergangenheit festgelegte Bebauungsplan „Hof Harder“.</p> <p>d) In diesem Zusammenhang ist auch die Festlegung für unser Gebäude auf eine eingeschossige Bauweise und eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m nicht nachvollziehbar. Eine Vielzahl, wenn nicht die Mehrheit der Gebäude im Bereich des dörflichen Stadtkerns weist deutlich höhere Gebäudehöhen auf, darunter auch erst in den letzten Jahren erstellte Gebäude wie Doktorstieg 10. Ein Einfrieren auf die Bestandshöhen für ein künstlich klein geschnittenes B-Plangebiet erscheint willkürlich. Zur Klärung des Sachverhaltes bitten wir um eine Aufstellung der vorhandenen Gebäudehöhen im dörflichen Stadtkern. Alternativ können wir uns auch eine Festlegung auf eine Gebäudehöhe von 9,5 m und eine Zweigeschossigkeit vorstellen, analog zur vorgesehenen Festlegung für das Gebäude Hauptstrasse 32.</p>	<p>Vorhaben und die Erschließung benötigten Flächen. Diesbezüglich wurde der Geltungsbereich überprüft und festgelegt. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 83 „Dorfmitte Ost – zwischen Dorfstraße, südlich in de Masch und Hauptstraße“ wurde am 13.12.2018 gefasst. Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 83 grenzt in Teilen nord-östlich an den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 90 an. Der B-Plan Nr. 83 liegt im historisch geprägten Dorfbereich und hat die Erhaltung der vorhandenen Situation und Nutzungsstruktur einschließlich moderater Weiterentwicklung sowie die Reglementierung gegebenenfalls entgegenstehender Vorhaben zum Planungsziel. Der Geltungsbereich liegt westlich der Straße In de Masch und ist ganz wesentlich durch seine rückwärtige, von der Hauptstraße abgewandte Lage gekennzeichnet und unterscheidet sich damit hinsichtlich des Gebietscharakters und der Regelungsbedarfe vom B-Plan Nr. 90.</p> <p><u>Nichtberücksichtigung</u> Der B-Plan Nr. 90 regelt nicht den dörflichen Stadtkern, sondern einen Teilbereich des historisch gewachsenen Gebietes „Schenefeld-Dorf“. Da die Kriterien des beschleunigten Verfahrens nach § 13 BauGB eingehalten werden, wurde dieses Verfahren gewählt.</p> <p><u>Nichtberücksichtigung</u> Aus MD des Flächennutzungsplanes kann WA (allgemeines Wohngebiet) im Bebauungsplan entwickelt werden. Die Ausweisung orientiert sich am Bestand.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Die Grundflächenzahl im WA 1 wird von 0,35 auf 0,4 angepasst um moderate Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Im WA 1 wird die Gebäudehöhe von 9 m auf 9,50 m und die Geschossigkeit von 1 auf 2 Vollgeschosse angepasst.</p>
---	--

<p>e) Hinsichtlich der Bebauungsgrenzen weisen wir zunächst darauf hin, dass der am nördlichen Rand des B-Plangebietes befindliche Fussweg in Privatbesitz ist und ein eigenes Grundstück darstellt. Dies ist im B-Plan nicht erkennbar. Auf dem Privatweg ist zu unseren Gunsten eine Baulast eingetragen, die wiederum für die Festlegung unserer nördlichen Gebäudegrenzen maßgeblich ist. Wir bitten um die Berücksichtigung dieser Baulasten in den nördlichen Bebauungsgrenzen.</p> <p>Nicht nachvollziehbar ist für uns die Festlegung der östlichen Bebauungsgrenze, die sich willkürlich am Bestand orientiert. Am einfachsten wäre ein Verzicht der Darstellung aller Bebauungsgrenzen. Die Eckpfeiler einer zukünftigen Bebauung sind hinreichend über die finale Grundflächenzahl sowie die gesetzlichen Mindestabstände definiert. Ergänzender Hinweis: Die Darstellung des Gebäudebestands am südlichen Hauptgebäude entspricht nicht dem genehmigten Bestand.</p> <p>f) Nicht zu überzeugen vermag auch die vorgesehene Festlegung, dass „Oberirdische Stellplätze und Carports nur innerhalb der für sie festgesetzten Flächen (St) und innerhalb der Baugrenzen zulässig sind, damit die Flächenversiegelung nicht unnötig erhöht wird“. Auf unserem Grundstück befinden sich bereits Stellplätze zum Doktorstieg hin, die wir aufgrund der zunehmend knappen öffentlichen Stellplätze im Doktorstieg sowie der in den letzten Jahren erfolgten Verdichtung angelegt haben. Eine Erhöhung der Flächenversiegelung ist somit nicht gegeben. Beheben lässt sich dieses Defizit leicht durch eine Ausweisung von Stellplatzflächen westlich der Bebauungsgrenzen unseres Grundstückes.</p> <p>g) Unser Grundstück wird über die öffentliche Straße Doktorstieg erschlossen. Es bleibt fraglich, warum diese Anbindung nicht im Bebauungsplan berücksichtigt ist, ggf. im Zusammenhang mit der Stellplatzsituation.</p> <p>h) Die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten für unsere Gebäude Doktorstieg 4 und 4a wird u.a. durch die damit ansonsten verbundenen hohen Verkehrsmengen begründet (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 90, S. 18). Die Verkehrsmengen auf dem Doktorstieg entstehen jedoch fast ausschließlich durch Gebäude, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sind und im übrigen maßgeblich in den letzten Jahren erstellt wurden. Die vorgesehene Beschränkung ist somit für unsere Gebäude völlig unwirksam und damit aus der Regelung zu entfernen.</p> <p>4. Sonstiges</p> <p>Zur Beurteilung der weitreichenden artenschutzrechtlichen Festlegungen zu Fledermaus- und Insektenschutz bitten wir um Beistellung oder Veröffentlichung des Fachgutachtens. Das mittlere Potential für Fledermausvorkommen bei Gebäuden mit Satteldach im gesamten Planungsgebiet erscheint mit Blick auf die daraus abgeleiteten Vorgaben für jegliche Baumaßnahmen als zu pauschal und nicht hinreichend abgesichert.</p>	<p><u>Nichtberücksichtigung</u> Der nördliche Fußweg ist nicht Teil des Geltungsbereichs. Zur Grundstücksgrenze muss bei einem Neubau 3 m Abstandsfläche eingehalten werden. Dies betrifft nicht den Bestand. Weder hat die Baugrenze Auswirkungen auf die Baulast, noch hat die Baulast Auswirkungen auf die Baugrenze.</p> <p><u>Nichtberücksichtigung</u> Auf die Darstellung der Baugrenzen wird nicht verzichtet. Baugrenzen legen fest wo Bebauung stattfinden darf und wo Flächen von Bebauung freizuhalten sind. Die Baugrenzen sind weit gefasst, um Entwicklungen zu ermöglichen. Bestimmte Flächen z.B. entlang der Hauptstraße sowie die private Grünfläche nebst angrenzenden Bereichen sollen von Bebauung freigehalten werden. In den aktuellen Alkis-Karten ist der genehmigte Bestand nicht dargestellt. Eigentümerinnen und Eigentümer oder andere Nutzungsberechtigte sind gesetzlich verpflichtet, die Vermessung und Übernahme des neu errichteten oder in seinen Außenmaßen veränderten Gebäudes auf eigene Kosten zu veranlassen (Vermessungs- und Katastergesetz). Sinn und Zweck dieser Gebäudeeinmessungspflicht ist es, dass alle Gebäude in der Liegenschaftskarte dargestellt werden.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind nun außerhalb der Baugrenze Carports, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig.</p> <p><u>Kenntnisnahme</u> Die Erschließung des Grundstücks ist bereits gesichert, diesbezügliche Festsetzungen sind nicht notwendig.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Die Festsetzung zur Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten wird im Entwurf gestrichen.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Das Fachgutachten wird mit dem Bebauungsplanentwurf ausgelegt.</p>
--	--

<p>Die vorgesehenen Beleuchtungsregelungen müssen - sofern sie tatsächlich festgesetzt werden sollten - auch die öffentliche Beleuchtung umfassen.</p> <p>Bei den grünordnerischen Festsetzungen z.B. zu Zufahrten, Stellplätzen ist der Bestandsschutz nicht berücksichtigt. Insgesamt sind die Regelungen viel zu detailliert und übertrieben bürokratisch. Wir bitten um Darlegung ob vergleichbare Regelungen auch in anderen Bebauungsplänen in denen Bestand überplant wurde, getroffen wurden oder hier ein unausgewogener Ansatz verfolgt wird.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren, behalten uns ausdrücklich Schadensersatzansprüche vor und stehen im weiteren für Rücksprachen zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen XX</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u> Die Beleuchtungsregelungen betreffen sowohl öffentliche als auch private Installationen.</p> <p><u>Kenntnisnahme</u> Der Bestandsschutz ist unbenommen. Die festgesetzten Maßnahmen sind zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich.</p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p>
---	---