STADT | TORNESCH

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/07/181 Status: öffentlich
Federführend: Bau- und Umweltamt	Datum: 21.05.2007 Berichterstatter: Claudius Oppermann Erstellt von: Claudius Oppermann

B-Plan 60, 2. vereinfachte Änderung "nördlich Ahrenloher Straße - westlich Moorkamp"
- Abwägung zur eingeschränkten Beteiligung -

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
03.09.2007	Bau- und Planungsausschuss

A: Sachbericht
B: Stellungnahme der Verwaltung
C: Prüfungen: **1. Umweltverträglichkeit**
2. Kinder- und Jugendbeteiligung
D: Finanzielle Auswirkungen
E: Beschlussempfehlung

Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Die Änderungsplanung am Kreisverkehrsplatz zur Errichtung einer Tankstelle wurde den betroffenen Eigentümern sowie den Fachbehörden zugesandt mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 14. Mai 2007.

Eine Stellungnahme abgegeben haben
Hans-Hermann Neumann, Ahrenloher Straße 98,
Wiebke und Florian Neumann, Ahrenloher Straße 98,
Anne und Ulrich Daubmann, Moorkamp 1,
Hannelore und Claus-Hermann Harm, Moorkamp 2,
Andreas Holstein, Moorkamp 3
und als Fachbehörden
Kreis Pinneberg, Gesundheitlicher Umweltschutz,
Kreis Pinneberg, Untere Bodenschutzbehörde.

Für die erforderliche Abwägung der Stellungnahmen werden zunächst die Einwender mit ihren Anregungen zitiert (*kursiv*) und dazu abschnittsweise jeweils die Abwägung vorgeschlagen.

Hans-Hermann Neumann, Ahrenloher Straße 98,
Wiebke und Florian Neumann, Ahrenloher Straße 98,
Anne und Ulrich Daubmann, Moorkamp 1,

Hannelore und Claus-Hermann Harm, Moorkamp 2,
Andreas Holstein, Moorkamp 3
vom 13.05.07 über RA Simone Heyers, Uetersen:

1) Grundzüge der Planung

Durch die Planänderung werden die Grundzüge der Planung betroffen. Die Grundzüge der Planung bedeuten die wesentlichen, den Plan charakterisierenden Planinhalte. Ortsteil-, Orts- und Landschaftsbildplanungen gehören dabei zu den übergeordneten städtebaulichen Grundsätzen, deren Berücksichtigung eine bestimmte Art der Planung überhaupt erst zulässig macht.

Planungsanlaß war das gemeindliche Ziel der städtebaulichen Gestaltung des künftigen Ortseingangs am Kreisverkehrsplatz. Danach sollten beidseitig der Ahrenloher Straße Mischgebiete mit gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen und wohnlicher Nutzung in den Obergeschossen entstehen. Das hier betroffene Mischgebiet sollte den künftigen Ortseingang hinsichtlich Nutzung und Kubatur mit einer architektonisch ansprechenden städtebaulichen Dominante kennzeichnen. Der ausdrückliche Ausschluß von Tankstellen im Mischgebiet erfolgte mit Blick auf den künftigen Ortseingang, der mit einer städtebaulich-architektonischen Dominante unverwechselbar angezeigt werden sollte. Es finden sich im gesamten Bebauungsplan Festsetzungen, die dem Gesamtziel einer Stadteingangsentwicklung Rechnung tragen sollten (Grundstücksgrößen, Geschoßzahl, Bebauungsdichte etc.). Die Grundzüge sind daher nicht alleine bezogen auf das Mischgebiet (Quartier 1), sondern eben den Bebauungsplan zu sehen. Das übergeordnete Planungsziel einer ansprechenden Ortseingangsgestaltung wird mit der geplanten Änderung überworfen, so daß hier die Grundzüge der Planung betroffen sind.

Abwägungsvorschlag: Die Grundzüge der Planung sind hier nicht berührt. Berührt sind die Ziele, die zu der Planung geführt haben. Die Änderung dieser Planungsziele wirkt sich auf die planungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans so marginal aus, dass die Kriterien der Grundzüge nicht berührt sind.

2) Charakter des Mischgebiets

Ausgehend von der übergeordneten Planung hat das Mischgebiet in Quartier eins eine konkrete Ausgestaltung erfahren. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass „Mischgebiet“ nicht gleich „Mischgebiet“ ist, die Eigenart eines Mischgebiets wird insofern nicht allein durch die typisierenden Regelungen des § 6 BauNVO bestimmt, sondern zusätzlich durch die örtliche Situation, in die es hineingeplant ist, und durch den Planungswillen der Gemeinde, wie er im Bebauungsplan auch unter Berücksichtigung der Begründung zum Ausdruck gekommen ist.

Vor allem findet in einem Mischgebiet keine bunt gewürfelte Mischung von Wohnen und Gewerbe statt, sondern ein Mischgebiet hat jeweils Schwerpunkte bezüglich des Wohnens und des Gewerbes.

Abwägungsvorschlag: Verbindliche Festsetzung im B-Plan ist das Mischgebiet mit den zulässigen Nutzungen nach BauNVO, ein Sachbearbeiter bei der Bauaufsichtsbehörde hat hier keinen Spielraum eigenen Ermessens. Insoweit wird die vorstehende Interpretation nicht geteilt.

Hier ergibt sich der Charakter des Mischgebietes zum einen aus seiner Lage in einer gemischt wohnlichen und landwirtschaftlichen Nutzung.

Abwägungsvorschlag: Der Charakter ergibt sich nicht aus der Umgebung, sondern aus den zulässigen Nutzungen nach BauNVO.
Weiterhin ist das Mischgebiet geprägt durch die Untergeordnetheit der gewerblichen Nutzung.

Abwägungsvorschlag: Ein unbebautes Gebiet hat noch keine Prägung, es erhält seine Prägung durch die genehmigten Bauvorhaben.

Diese (ohnehin charakterisierend für ein Mischgebiet ist die Zulässigkeit nur von nicht störendem Gewerbe)

Abwägungsvorschlag: Im Mischgebiet sind Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nicht störende Gewerbebetriebe sind als Ausnahme in Allgemeinen Wohngebieten zulässig.

Diese (ohnehin charakterisierend für ein Mischgebiet ist die Zulässigkeit nur von nicht störendem Gewerbe) zeigt sich hier in der Zulässigkeit gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen, wohnlicher Nutzung ab den Obergeschossen sowie der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten in den Quartieren zwei und drei, in welchen aus städtebaulichen Gründen nur eine Bebauung mit Einzelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten auf einer Mindestgrundstücksfläche von 600 qm zulässig ist. Sie zeigt sich weiterhin im Ausschluß von Vergnügungsstätten, welche nur in den gewerblich geprägten Teilen von Mischgebieten zulässig sind. Ausdrücklich sogar ist hier die Rede von der beabsichtigten Planentwicklung und dem Schutz der Nachbarschaft vor Lärmemissionen.

Insgesamt liegt hier ein wohldifferenziertes Wechselspiel von Ausgestaltung der Allgemeinen Wohngebiete in die Nähe der reinen Wohngebiete sowie eine Charakterisierung des Mischgebietes mit einer stark untergeordneten gewerblichen Nutzung vor. Dies war die bestmögliche Variante, um dem bestehenden Verkehrslärm an der Ahrenloher Straße, welche eine unmittelbare Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nicht zuläßt, Rechnung zu tragen und gleichwohl einen ansprechenden Ortseingang zu gestalten.

Abwägungsvorschlag: Die Ausführungen zum „Charakter des Mischgebiets“ lassen in Ihrer Gesamtheit die Interpretation erkennen, dass das Mischgebiet den Allgemeinen Wohngebieten untergeordnet sein solle. Dies trifft nicht zu. Planungsziel ist für das Mischgebiet die gewerbliche Nutzung mit kundenintensiven Betrieben, da der Standort an der L 110 mit ca. 20.000 Fahrzeugen am Tag für solche Nutzung prädestiniert ist. Aus gleichem Grund sollen die wohnlichen Nutzungsanteile vorzugsweise in den Obergeschossen untergebracht werden. Und aus demselben Grund werden die Wohngebiete deutlich mit einem Lärmschutzwall getrennt von der L 110 und dem Mischgebiet dahinter entwickelt. (Begründung zum B-Plan 60, Pkt. 2 Planungsanlass, Planungsziele)

3) Ausschluss von Tankstellen im Mischgebiet

Folgerichtig wurde auch die angeregte Ansiedlung einer Tankstelle ausgeschlossen. Tankstellen nehmen in der Bauplanung eine ausdrücklich gesonderte Stellung ein, sie werden nicht per se zu den Gewerbebetrieben gerechnet. Niemals zulässig sind Tankstellen in reinen

Wohngebieten, ausnahmsweise zulässig in Kleinsiedlungsgebieten, allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten sowie Kerngebieten. Hierzu bedarf es einer ausdrücklichen Festsetzung, wenn nach Art und Zweck des Bebauungsplanes eine Tankstelle „passend" ist, und zwar jeweils bezogen auf das konkret beplante Gebiet. Tankstellen werden also bereits durch den Gesetzgeber als grundsätzlich das Wohnen beeinträchtigend eingestuft, so dass in Gebieten, die überwiegend dem Wohnen dienen, eine Zulässigkeit gesondert geprüft und festgesetzt werden muß.

Grundsätzlich zulässig sind Tankstellen in Dorfgebieten, Mischgebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten. Vom Gesetzgeber vorgesehen ist hierbei die Möglichkeit, von der Ansiedlung von Vergnügungsgebieten, Tankstellen und anderen, als störend empfundenen Betrieben wie Discounter, Möbelhäuser etc. abzusehen. Dieser in § 1 Abs. 5 BauNVO ausdrücklich vorgesehene) Ausschluß auch von Tankstellen dient dazu, ein Gebiet von zusätzlichem Verkehr zu entlasten sowie zusätzliche Lärmbelästigungen durch Betriebszeiten in den Abendstunden und an den Wochenenden zu vermeiden. Hier kommt noch die maßgebliche optische Prägung des Gebietes hinzu. Auch und gerade in Mischgebieten geht es weiterhin darum, einen „gesunden", in sich stimmigen Mix von Wohnen und Gewerbe herzustellen und keine Würfelmischung zuzulassen.

Mit der Zulassung einer Tankstelle wird das Gebiet zu einem reinen Gewerbegebiet im Sinn des § 8 BauNVO mit allen hieraus resultierenden Auswirkungen wie einer erhöhten Licht- und Lärmemission, durchgehenden und damit auch nächtlichen Betriebszeiten sowie einem Betrieb am Wochenende, erhöhtem bis dauerhaftem Zu- und Abfahrverkehr, gesteigerte optische und olfaktorische (den Geruchssinn betreffende) *Belästigungen, etc.. Hinzu käme die Ansiedlung auch einer Waschstraße mit einer üblichen Lärmemission von über 70 Dezibel, die sowohl optisch als emissionsmäßig hier den Charakter eines reinen Gewerbegebietes untermauern würde. Die Frage, ob eine SB-Autowaschanlage ein nicht-störender Gewerbebetrieb iSd § 6 BauNVO ist, hat das Bundesverwaltungsgericht daher weder bejaht noch verneinet, sondern dies unter Berücksichtigung der konkreten Betriebsausgestaltung und der Gebietssituation einer Einzelfallabwägung überlassen.*

Abwägungsvorschlag: Die Angebotsplanung eines Mischgebiets solcher Größe (ca. 6000 m²) beinhaltet immer die Option, dass nur einzelne der zulässigen Nutzungen verwirklicht werden. Kennzeichnend als Mischgebiet und damit qualitativ unterschiedlich bleibt jedoch die Begrenzung der Emissionen gegenüber einem Gewerbegebiet.

Weiterhin beeinträchtigt die geplante Tankstelle auch die gegenüberliegenden Grundstücke an der Ahrenloher Straße, gerade durch die Lage der Ausfahrt, welche unmittelbar gegenüber dem Grundstück der Eheleute Neumann junior und senior liegt, nicht zuletzt durch unmittelbaren Lichteinfall in Wohn – und Schlafzimmer durch abfahrende Autos.

Abwägungsvorschlag: Diese Beeinträchtigung kann wegen jedes ansiedelnden Betriebs entstehen, da alle auf „Laufkundschaft" orientierten Unternehmen eine Rechtsabbiegerausfahrt zur Ahrenloher Straße wünschen. Angesichts der Entwicklungen bei den Ladenschlusszeiten bestehen alle Einzelhändler auf die Option durchgängigen Betriebs wie im vorliegenden Fall die Mineralölwirtschaft auch. So wenig heute der Nachtbetrieb für die geplante Tankstelle fest steht, so wenig kann für andere Einzelhandelsbetriebe der Nacht- und Sonntagsbetrieb in der Zukunft ausgeschlossen werden.

4) Ausschluss einzelner Anlagen

Eine Nutzung ist im Einzelfall nach § 15 BauNVO auch ohne einen ausdrücklichen Ausschluss im Bebauungsplan unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widerspricht, insbesondere wenn von ihr Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Die Bestimmung ist als Ausprägung des Rücksichtnahmegebots drittschützend, verleiht also einem betroffenen Nachbarn im Falle ihrer Verletzung ein Abwehrrecht gegen die Baugenehmigung, d.h. die Zulässigkeit von Tankstellen im Mischgebiet an sich besagt noch nichts über die Zulässigkeit einer Tankstelle im Einzelfall. Dies gilt ebenso für die Ansiedlung von Schnellimbissen, Discountern oder Schlossereien mit entsprechendem Maschinenpark. Diese Frage wäre zwar erst auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens zu klären, allerdings wäre es naiv anzunehmen, alleine mit einer Festsetzung im Bebauungsplan sei über den konkreten Einzelfall bereits entschieden.

Abwägungsvorschlag: Die vorgesehene Ansiedlung des ortsansässigen Betriebs für Reinigungsgeräte mit Wohnen im OG, der angeschlossenen Waschanlage und der separaten Tankstelle widerspricht nicht der Eigenart eines Mischgebiets. Auch gehen davon keine Störungen aus, die für die Umgebung unzumutbar sind. Die Anzahl 1 je Objekt stellt keine massive Häufung dar; die Lage im Mischgebiet sowie im Umfeld widerspricht nicht der Eigenart des Mischgebiets. Der Umfang, also die Größenordnung ist dem Baugebiet angemessen, es handelt sich hier um einen kleinen Gewerbebetrieb, eine kleine Waschstraße und um eine kleine Tankstelle. Die Zweckbestimmung ist im Mischgebiet zulässig und widerspricht daher ebenfalls nicht der Eigenart des Baugebiets.

5) Konkretisierung der Planung

Der Gesetzgeber hat den Gemeinden ein umfangreiches Instrumentarium an planerischen Möglichkeiten an die Hand gegeben, um die konkrete Bauleitplanung in einer für den Bürger erkennbaren und verbindlichen Art und Weise zu ermöglichen. Dabei stellt die Einordnung in eine bestimmte Gebietsart lediglich die grobe Typisierung dar, auf Basis derer dann die konkrete städtebauliche Planung erfolgt.

Abwägungsvorschlag: Die Einordnung in eine bestimmte Gebietsart, in ein Baugebiet nach BauNVO nämlich, stellt keine grobe Typisierung dar, sondern die planungsrechtlich konkret verbindliche Rahmenbedingung, auf deren Basis die konkrete Objektplanung des Investors / Eigentümers erfolgt. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist eine städtebauliche Planung.

Durch den bestehenden Bebauungsplan hat die Gemeinde das Gebiet, in welchem die Anwohner wohnen, verbindlich geplant und damit Inhalt und Schranken des Grundeigentums festgelegt. Diese Festsetzung ist für den Bürger verbindlich, damit er sich darauf einstellen kann, welche Art der Nutzung auf seinem Grundstück zulässig ist und mit welchen Einwirkungen er langfristig zu rechnen hat. Ein Eingriff in das konkretisierte Grundeigentum ist daher nur unter den im Bauplanungsrecht vorgegebenen Maßgaben möglich.

Abwägungsvorschlag: Mit der Planänderung wird nicht in das Grundeigentum der Einwender eingegriffen, deren Grundstücke bleiben von der Änderung unberührt. Eingegriffen

wird in das Grundeigentum des Mischgebiets, und das natürlich nur unter den im Bauplanungsrecht vorgegebenen Regelungen.

6) Planungserfordernis

Soweit sich im Laufe der Zeit die städtebaulichen Ziele für den Geltungsbereich eines Bebauungsplans weiterentwickeln oder ein konkretes Projekt, das aus politischer Sicht generell befürwortet wird, nach den geltenden Bestimmungen eines festgesetzten Plans nicht genehmigt werden, besteht die Möglichkeit, einen Bebauungsplan zu ändern, zu ergänzen oder ganz aufzuheben. Die Änderung unterliegt jedoch den gleichen Anforderungen wie die Aufstellung eines Bebauungsplans, § 1 Abs. 8 BauGB. Sie muß erforderlich sein und der städtebaulichen Ordnung dienen. Es steht nicht im Belieben der Gemeinde, ob und wann sie einen Bauleitplan aufstellt resp. diesen ändert.

> *„Das Planungserfordernis bezieht sich nicht nur auf die Aufstellung von Bauleitplänen, sondern auch auf deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung. Insbesondere bei einer wesentlichen Änderung der tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse wird ein Planungserfordernis vorhanden sein. Ein Planungserfordernis ergibt sich aus der Notwendigkeit, ein Gebiet städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen. Ein Bauleitplan, der nur einzelne Grundstückseigentümer begünstigen will, ist rechtswidrig. Die Planung zugunsten einzelner oder bestimmter Vorhaben ist jedoch gerechtfertigt, wenn damit **städtebauliche** Ziele verfolgt werden, z. B. Festsetzung einer hohen Grundstücksausnutzung, um eine Eingangssituation städtebaulich zu betonen. Gegenteiliges kann auch nicht aus dem Satzungscharakter des Bebauungsplanes abgeleitet werden. Der Bebauungsplan ist von Natur aus auf (Einzel)-Grundstücke bezogen und in seinen Festsetzungen konkreter als andere normative Regelungen. Entscheidend ist, daß Gründe der städtebaulichen Ordnung, nicht aber private Interessen den Einzelfall-Plan fordern.“ (Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) Gl.-Nr.: 2131.12, Amtsbl. Schl.-H. 1998 S. 576*

Städtebauliche Gründe für eine Änderung des Bebauungsplanes sind vorliegend nicht erkennbar.

Ebenfalls liegt eine besondere Notwendigkeit für die Ansiedlung einer Tankstelle nicht vor, da es im näheren Umkreis bereits zwei Tankstellen gibt, die entsprechende Versorgung der Bevölkerung diesbezüglich als sichergestellt ist, die Schaffung eventueller Arbeitsplätze allenfalls in einem nicht nennenswerten Umfang erfolgen würde und daher in der Abwägung nicht von Relevanz ist und lediglich die Umsiedlung eines bestehenden Betriebes keine im Rahmen einer objektiven Beurteilung im Rahmen des § 1 BauGB zu berücksichtigender Belang ist.

Abwägungsvorschlag: Die Änderung der städtebaulichen Zielsetzung, nämlich die zulässigen Nutzungen im Mischgebiet um Tankstellen zu erweitern, stellt einen städtebaulichen Grund zur Änderung des B-Plans dar. Der Antrag, Tankstellen auszuschließen, wurde 2003 bei der Entwurfsberatung zur Aufstellung des B-Plans 60 kontrovers diskutiert und mit knapper Mehrheit entschieden. Im Laufe dieser Zeit wurde mehrheitlich entschieden, dass auch ein

ansässiger Betrieb mit Tankstelle das Ensemble der Betriebe „Gemüse Meyer“ sowie „Neumanns Gartenwelt“ städtebaulich angemessen betont und das Spektrum der Tornescher Wirtschaft aufzeigt.

7) Abwägungsgebot

Eine Abwägung, wie sie in § 1 Abs. 7 BauGB gefordert ist und welche sich an den in § 1 Abs. 6 BauGB enthaltenen Planungsleitlinien und –grundsätzen zu orientieren hat, hat an keiner Stelle stattgefunden.

Abwägungsvorschlag: Dieser Abwägungsprozess hat mit der Aufstellungsbeschlussfassung in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 04.12.06 begonnen. Der Prozess wird fortgesetzt mit der Beratung dieser Sitzungsvorlage und findet seinen Abschluss mit der Entscheidung über die Stellungnahmen aller am Verfahren Beteiligten in der Sitzung einer Ratsversammlung zum Satzungsbeschluss.

Eingriffe in das verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsrecht haben jedoch bei einer Planungsänderung genauso wie bei einer Planaufstellung stattzufinden, es gelten die gleichen Grundsätze, woran auch eine Einstufung in das vereinfachte Verfahren selbst dann nichts ändern würde, wenn es sich um eine zutreffende Einstufung handeln würde.

Abwägungsvorschlag: Eingriffe in das Eigentumsrecht der Einwender liegen nicht vor, wie bereits zuvor verdeutlicht.

Die Erwähnung nur der Interessen des ansiedlungswilligen Tankstellenbetreibers stellen zudem einen Verstoß gegen das Gleichbehandlungsgebot dar. Es sei in diesem Zusammenhang weiterhin darauf hingewiesen, dass beim damaligen Bauantrag des (nunmehr anderweitig angesiedelten) Gartenbaubetriebes die Nutzung einer Ausfahrt nicht genehmigt wurde und auch auf dem jetzigen gegenüberliegenden Grundstück eine Zu- und Abfahrt nur über den Moorkamp zugelassen ist. Es handelt sich insofern auch nicht um eine bereits genehmigte Zufahrt.

Abwägungsvorschlag: Die Entscheidung über die Genehmigung einer Zufahrt lag und liegt im Ermessen des LBV-SH (Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr S.-H., früher: Straßenbauamt) Itzehoe, insoweit ist die Stadt hier der falsche Adressat. Unabhängig davon wird hier der Unterschied zwischen Zufahrt und Ausfahrt nicht erkannt, der aber für die städtischen Überlegungen (und die des LBV) entscheidende Bedeutung erlangt. (s. hierzu Abschnitt 11 Verkehrssicherheit)

In das Abwägungsverfahren wären zudem aufdrängende oder nahe liegende Alternativen einzubeziehen. Dies gilt hier insbesondere für die Frage der Ansiedlung eines Betriebes, wie es nach dem jetzt geltenden Bebauungsplan möglich wäre. Es wird darauf hingewiesen, dass alleine in den letzten Wochen nicht zuletzt durch die Veröffentlichungen in der Tagespresse sich mehrere Interessenten für den Erwerb des betroffenen Grundstücks gemeldet haben. Bei entsprechender Vermarktung wäre es also aus rein wirtschaftlichen Gründen genauso möglich, ein tatsächlich nicht störendes Gewerbe anzusiedeln (Autohaus, Lebensmitteleinzelhandel).

Abwägungsvorschlag: Planungsrechtliche Alternativen (und um die geht es in diesem planungsrechtlichen Verfahren) wären beispielsweise die Festsetzung anderer Baugebiete oder

eben Ausschluss bzw. Einschluss bestimmter Nutzungen oder weitere Abschirmungsmaßnahmen. Diese Abwägung von Alternativen wurde im Grundsatz im Aufstellungsverfahren zum B-Plan 60 getroffen. Insoweit ist gerade die Zulassung von Tankstellen eine zusätzliche Alternative zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im B-Plan 60. Was hier gefordert wird, ist nicht die Abwägung planungsrechtlicher Alternativen, sondern die Entscheidung des Grundeigentümers, welchem Interessenten das Grundstück übergeben wird. Im Falle privaten Eigentums hätte die Stadt darauf keinen Einfluss. Im Falle städtischen Grundeigentums ist solche Entscheidung noch zu treffen. In beiden Fällen ist dies jedoch keine planungsrechtliche, abwägungspflichtige Entscheidung, weil die Nutzung eines Grundstücks immer den planungsrechtlichen Vorgaben unterliegt.

Die Nichteinbeziehung von Alternativen führt in diesem Zusammenhang unmittelbar zu einem Verstoß gegen das

8) Konfliktlösungsgebot

Bei Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Die hierzu unter anderem aus § 50 BImSchG entwickelte Rechtsprechung besagt, dass die aus dem Nebeneinander verschiedener Gebietsarten resultierenden Konflikte nicht nur immissionsschutzrechtlich zu steuern sind, sondern - soweit möglich und erforderlich - bereits planerisch gelöst werden müssen (Vorsorgeprinzip). Ein Verstoß gegen den Grundsatz der Problembewältigung macht den Bebauungsplan unwirksam, wenn der Konflikt durch das planungsrechtliche Instrumentarium lösbar ist.

Abwägungsvorschlag: Verkannt wird hier, dass der Gesetzgeber gerade zur Konfliktvermeidung /-lösung die zulässigen Nutzungen in den Baugebieten festgeschrieben hat und das Nebeneinander von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten solche Konfliktlösung darstellt.

Konkret geht es hier um die Frage, eventuelle Auflagen nicht erst im Baugenehmigungsverfahren abzuhandeln (Öffnungszeiten, Abstandsflächen, Lärmschutz-maßnahmen, Gewässer- und Umweltschutzmaßnahmen, Gebrauch von Hochdruckreinigern abends und am WE); daneben um die zukünftige die Frage, ob neben der Tankstelle und Waschstraße eine Erweiterung geplant ist, z.B. Reparatur und / oder Vertrieb von Waschanlagengeräten (wie bisher getätigt); weiterhin um die Beleuchtung, nächtliche Ruhestörung, Vandalismus, Müllbeseitigung, Musik in haltenden Autos, etc., bei denen über das Bauordnungsrecht hinaus wegen der zivilrechtlichen Verantwortlichkeit des Betreibers dauerhafte Einzelfallstreitigkeiten zu erwarten sind.

Abwägungsvorschlag: Nächtliche Ruhestörung, Vandalismus, Müllbeseitigung und Musik in haltenden Autos gehören wegen der Aufsicht durch das Personal nicht zum Wesen einer Tankstelle, solche Spekulation wird hier nicht geteilt. Die Stadt hat eine schalltechnische Untersuchung zur Errichtung einer Tankstelle beauftragt, die u. a. auf dem „technischen Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen und –immissionen von Tankstellen“ der hessischen Landesanstalt für Umwelt fußt. Darin werden alle maßgeblichen Kriterien eines Tankstellenbetriebs erfasst und eingestuft. Die spekulierten „Randale-Kriterien“ kommen dort

als Erfahrungswerte nicht vor. Dieser technische Bericht ist bundesweit anerkannt und dient den renommierten Büros für Akustik als Grundlage.

Die Konfliktlage wird mit der einmaligen Baugenehmigung nicht endgültig gelöst, sondern im Gegenteil zu einer dauerhaften Problematik führen. Das ist das Wesen eines Konflikts. Solche Situationen sind nicht ohne Not planerisch herzustellen sondern im Gegenteil zu vermeiden, und zwar bereits auf planerischer ebene, und nicht erst im Genehmigungs-verfahren, wie dies in der Begründung zur Änderung mit Hinweisen auf bestehende immissionsschutzrechtliche Vorschriften und die Erwähnung von Verdunklungsmaßnahmen (was auch immer das sein soll) angedeutet wird.

Zudem würde auch eine (zunächst) verbindliche Regelunge in der Baugenehmigung für den Betreiber der Tankstelle nicht bedeuten, dass die Öffnungszeiten oder die Zulässigkeit der Beleuchtung oder weiterer Nebenanlagen nicht bei Bedarf mal wieder geändert würden. Dies hat das hier stattfindende Änderungsverfahren gezeigt. Wenn die Gemeinde davon ausgeht, dass dies rein zivilrechtlich abzuhandeln wäre und mit dem Bauplanungsrecht nichts zu tun hat, dann verkennt sie die grundlegenden Prinzipien des Bauplanungsrechts.

Abwägungsvorschlag: In der beauftragten Untersuchung wird von einem 24-Std.-Betrieb der Tankstelle ausgegangen und von einer Betriebszeit der Waschanlage bis 22 Uhr (längere Betriebszeiten sind nach Betreibererfahrungen unwirtschaftlich), späterer Änderungsbedarf wird sich also nur zum Vorteil der Einwender auswirken. Schaut man sich im Umland die Betriebszeiten der Tankstellen an, stellt man fest, dass Tankstellen der geplanten Größenordnung ihren Betrieb um spätestens 22 Uhr einstellen. Insoweit wird auch hier nicht vom 24-Std.-Betrieb ausgegangen.

Nicht zuletzt aus diesen Erwägungen heraus besteht der verbindliche bauplanerische Grundsatz, dass eine Festsetzung von Gebieten nur in direkter auf- oder abfolgender Art (also: reines Wohngebiet, allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet etc.) erfolgen darf.

Abwägungsvorschlag: Genau dieser planungsrechtliche Grundsatz, genau diese Abfolge ist im B-Plan festgesetzt.

Die Ausgestaltung des Bebauungsplanes trägt nicht mehr der ursprünglich aufgestellten Einstufung als Allgemeines Wohngebiet / Mischgebiet Rechnung, sondern durch die ausschließlich gewerbliche Nutzung des zu überplanenden Gebietes mit einer Tankstelle und einer Waschstraße wird dieses zu einem reinen Gewerbegebiet. Die Abstufung ist somit nicht eingehalten. Sie wird entgegen der ursprünglichen Planung (Wohnbebauung, Lärmschutzwall, Lärmschutzgrün, Stellplätze) sogar noch verschärft, indem die Bebauung unmittelbar hinter dem Wall beginnt, und zwar in einer Höhe, die ein direktes Nebeneinander zwischen Gewerbe und Wohnen darstellt.

Abwägungsvorschlag: Die Gleichsetzung einer Tankstelle im Mischgebiet mit der im Gewerbegebiet unterschlägt den Unterschied der zulässigen Emissionen, die im Mischgebiet viel enger begrenzt sind. Diese Gleichsetzung trifft daher nicht zu.

9) Vertrauensschutz

Der einem Bebauungsplan innewohnende verbindliche Charakter führt zu einem Drittschutz, der sich auf mehreren Ebenen festmachen lässt. Dies beginnt bei der Einschätzung der Bodenwerte anhand der zulässigen Planung mit der entsprechenden Folge, dass bei einer relevanten Planungsänderung auch Schadensersatzansprüche der betroffenen Eigentümer bestehen. Dies gilt nicht nur für den Wert des Grundstückes als solches, sondern bezieht sich auch auf Lärmeinwirkungen, welche nicht entschädigungslos hinzunehmen sind. Zu berücksichtigen sind hierbei neben den Einwirkungen auf die Wohnungen und Häuser als solche auch die Einwirkungen auf Terrassen, Balkone, Kinderspielplätze, Gärten etc.. Dabei ist weiterhin zu berücksichtigen, dass sich die Frage nach der Relevanz hier an der Einstufung der Quartiere als allg. Wohngebiete richtet, und nicht als Mischgebiete, auch wenn die Festsetzung des Nachbarquartiers bereits bei Erwerb der Grundstücke als Mischgebiet festgesetzt war. Die Anwohner konnten insofern mit nicht störendem Gewerbe rechnen, nicht aber mit störendem Gewerbe und nicht mit einer verkehrs- und lärmintensiven Tankstelle sowie einer Waschstraße.

Abwägungsvorschlag: Die Anwohner mussten mit Gewerbebetrieben rechnen, „die das Wohnen nicht wesentlich stören“. Dies ist die allgemeine Definition eines Mischgebiets im § 6 BauNVO, die hier getroffene Unterscheidung von störendem Gewerbe und nicht störendem Gewerbe ist planungsrechtlich nicht korrekt und stellt daher einen ungerechtfertigten Anspruch dar. Letztlich konkret entscheidend sind jedoch die Festsetzungen zum Immissionsschutz im Text 3 des B-Plans. Darauf haben sich die Erwerber eingelassen und darauf können sie sich nach wie vor verlassen. Diese Festsetzungen resultieren aus dem Regelwerk zur Bauleitplanung, sollen in dieser Änderungsplanung bestehen bleiben und sind als planungsrechtliche Normen auch in der Zukunft durch städtischen Willen nicht veränderbar. Insoweit ist der Vertrauensschutz im Wesen erhalten.

Hier ist ebenfalls maßgeblich, daß der Bebauungsplan bei der Kaufentscheidung erst wenige Monate alt war und die Nichtansiedlung einer Tankstelle ausdrücklich zum Gegenstand der langfristig verbindlichen Bauleitplanung gemacht wurde.

*Es wird in diesem Zusammenhang auf **§ 39 BauGB (Vertrauensschaden)** verwiesen.*

Hierzu gehören im übrigen auch die Aufwendungen für die gärtnerische Gestaltung des Kreisels in Höhe von 10.000,00 Euro, welche angesichts des Planungsziels eines ansprechenden Ortseingangs getätigt wurden, in einem Gewerbegebiet ihren Sinn jedoch verlieren.

Abwägungsvorschlag: Der Ortseingang wird nicht durch die Errichtung einer Tankstelle zum Gewerbegebiet, das Gartencenter sowie der landwirtschaftliche Betrieb „Gemüse-Meyer“ haben ihren unübersehbaren Anteil daran. Die gärtnerische Gestaltung des Kreisels entstand aus privater Initiative und zeigt dem Ankommenden die Verbundenheit von „Neumanns Gartenwelt“ mit seiner Stadt.

*Soweit sich der Bauausschuß resp. die Verwaltung Gedanken über die Fristen bezüglich einer Änderung eines Bebauungsplanes gemacht hat, wird auf die in **§ 42 BauGB** festgelegte Frist von sieben Jahren verwiesen, wonach eine Wertminderung bis zu diesem Zeitpunkt vollständig zu entschädigen ist, nach diesem Zeitpunkt nur noch bei einer wesentlichen Erschwerung oder Unmöglichkeit der Nutzung. Wenn die Vorschrift auch nicht den konkreten Sachverhalt betrifft, so läßt sich hieraus jedoch eine zeitliche Wertung des Gesetzgebers erkennen, in welchen Zeiträumen er Planungsänderungen in welchem Umfang für zulässig hält. Deshalb wird dieser*

Maßstab von der Rechtsprechung auch bei der Beurteilung anderer Planänderungen herangezogen.

Abwägungsvorschlag: Die Heranziehung des § 42 BauGB (Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) wird als Analogie nicht akzeptiert. Es geht dabei nämlich um Einschränkung oder Ausschluss der Nutzung des eigenen Grundstücks und meint beispielsweise die Änderung von wohnlicher Nutzung in öffentliche Grünfläche.
Die Stadt kann sich hier hinsichtlich der Zeiträume etwa an der 2-jährigen Bindungsfrist eines Bürgerentscheids orientieren.

Nach Auskunft eines Immobilienmaklers sowie einem Gutachter liegt die Wertminderung eines Grundstückes neben einer Tankstelle alleine für den Immobilienwert bei ca. 30 %.

Abwägungsvorschlag: Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg wurden hin und wieder Wertabzüge wegen einer unmittelbar benachbarten Tankstelle vorgenommen, in solchen Fällen bestand jedoch keine Abschirmung durch einen Lärmschutzwall und der Wertabzug erreichte bei weitem keine 30 %.

10) Lärm

Es liegt – über diese generellen planerischen Mängel – keine Einschätzung der Bemessungsgrundlage hinsichtlich der aktuellen Verkehrsdichte und keine Prognose hinsichtlich einer Steigerung des Lärms durch zu- und abfahrenden Verkehr zur Tankstelle und den (ausdrücklich gewünschten) Tanktourismus sowie der konkreten Emissionen der Tankstelle an sich vor. Es ist erkennbar mit einer Erhöhung des Lärmpegels durch ein zu berücksichtigendes erhöhtes Verkehrsaufkommen als solches, daneben auch durch Nutzer der Tankstelle (permanentes Anlassen von Motoren, Türenschlagen, nächtliches Rumgegröhle) und zudem durch die Waschstraße an sich, hier insbesondere auch durch die üblicherweise vorhandenen Druckreinigungsgeräte zu rechnen.

Abwägungsvorschlag: Die erwähnte schalltechnische Untersuchung führt dazu aus: „Der Verkehr auf der Ahrenloher Straße weist über 12.000 Kfz/24h auf. (Anm. Red.: ab diesem Aufkommen wird die folgende Annahme wegen der Arbeitsgrundlage des Hessischen Landesamts für Umwelt nicht weiter differenziert, auch wenn das tatsächliche Aufkommen hier bei etwa 20.000 liegt) Der durch die Tankstelle zusätzlich induzierte Verkehr kann ... mit über den Tag verteilt 910 Kfz/24h angenommen werden. Der durch die Tankstelle hervorgerufene Zusatzverkehr auf der Ahrenloher Straße macht somit weniger als 8% der bestehenden Verkehrsbelastung aus. Somit sind keine Pegelerhöhungen durch den Zusatzverkehr der Tankstelle von 3 dB(A) zu erwarten.“ Die Motor- und Türgeräusche werden in der Untersuchung berücksichtigt, das nächtliche Rumgegröhle entspringt realitätsferner Spekulation der Einwender.

Der vorhandene Lärmschutzwall reicht derzeit gerade aus, um den allgemeinen Straßenverkehrslärm abzuhalten. Es ist daher davon auszugehen, dass der Lärmschutzwall erhöht werden müsste. Bereits jetzt bestehen jedoch die typischen Nachteile der Sichtbehinderung, der Lichtminderung sowie der Trennungswirkung. Hierdurch bedingt hat ein Lärmschutzwall nicht nur Schallminderungswirkung, sondern wirkt sich nachgewiesenermaßen eben auch nachteilig auf das subjektive Empfinden der dahinter lebenden Menschen aus. Eine weitere Erhöhung würde zu der Situation führen, dass die dahinter wohnenden Anlieger sich

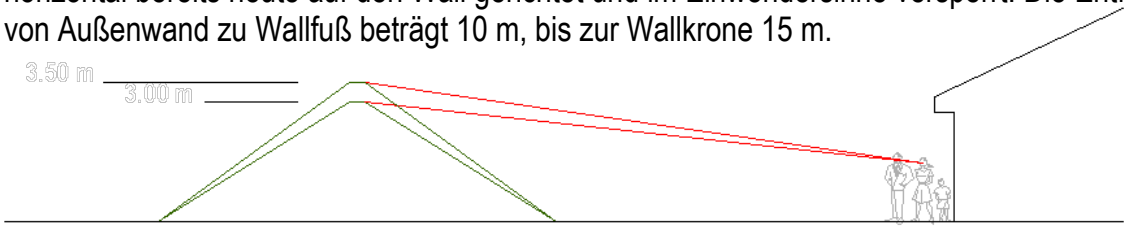
wie in einem Gefängnis vorkämen. Zumindest für die Eheleute Harm wäre dann der Blick aus dem Wohnzimmer und dem Badezimmer vollständig versperrt. Die Siedlung an sich nähme den Charakter eines abgeschotteten Ghettos an. Es ist also mehr als fraglich, ob eine (an sich notwendige) Erhöhung des Walls überhaupt in Betracht kommt und wie in diesem Falle mit der Immissionssteigerung umzugehen ist.

Abwägungsvorschlag: Im Fazit der schalltechnischen Untersuchung wird ausgeführt::
„Unter Ansatz der ... aufgeführten Eingangsdaten sind durch den Betrieb der Tankstelle in der geplanten Situation werktags und sonntags keine Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm ... festzustellen.
Um auch nachts die Richtwerte der TA Lärm einzuhalten, sind folgende Maßnahmen notwendig:

1. Keine SB-Münzstaubsaugernutzung während des Nachtzeitraums (22 – 6 Uhr).
2. Erhöhung des bestehenden Lärmschutzwalls nach Norden auf 3,50 m Höhe über Gelände.

Sollten keine Erhöhung des Lärmschutzwalls erfolgen, müsste der gesamte Tankstellenbetrieb auf die Tageszeiten 6-22 Uhr beschränkt werden.
Bei Berücksichtigung der genanten Vorgaben sind keine schalltechnischen Konflikte nach Maßgabe der TA Lärm ... zu erwarten."

Eine Erhöhung des Lärmschutzwalls um 50 cm auf 3,50 m führt nach hiesiger Einschätzung nicht zu dem Gefängnisgefühl. Der Blick aus Wohn- und Badezimmer ist in Augenhöhe horizontal bereits heute auf den Wall gerichtet und im Einwendersinne versperrt. Die Entfernung von Außenwand zu Wallfuß beträgt 10 m, bis zur Wallkrone 15 m.



Die Skizze macht die Dimension deutlich und relativiert die Einwendung des Gefangenfühlens.

Laut Änderungsentwurf des B-Planes werden durch die Änderung zudem angeblich keine Kosten entstehen. Was ist jedoch mit den Kosten, die für einen vollständigen Neuaufbau des Lärmschutzwalls anfallen? Konstruktionsbedingt reicht hier eine Aufschüttung mit ein paar Kubikmetern Erde nicht aus. Notwendig ist nach fachkundlicher Aussage ein vollständiger Neuaufbau des vorhandenen Walls, soweit dies technisch überhaupt möglich ist, da die Ausdehnung eines Walls hier auf bereits anderweitig verplantem Gebiet stattfinden müsste. Es ist davon auszugehen, dass hierüber keine Vereinbarung mit dem allein kostentragungspflichtigen ansiedlungswilligen Betreiber besteht. Ebenfalls ist nicht davon auszugehen, dass der verhältnismäßig hohe Platzaufwand bei der Planung berücksichtigt wurde.

Abwägungsvorschlag: Die Erhöhung des Walls ist nach hiesigen Fachinformationen problemlos ohne vollständigen Neuaufbau möglich und die Fläche ausreichend bemessen.

11) Verkehrssicherheit

Laut Begründung des B-Planes (Punkt 4) sollte der Kummerfelder Weg von der Ahrenloher Straße abgehängt werden, um den Verkehrsfluss zu verbessern und einen potentiellen

Gefahrenpunkt zu beseitigen. Ebenfalls bestand ein Konzept zur Einstufung des Moorkamps als Zone 30 und nachfolgend als Spielstraße. Dies alles ist mit der Schaffung einer Tankstellenausfahrt kontraindiziert.

Abwägungsvorschlag: Das Konzept besteht unabhängig von der Tankstelle.

Bei dem bereits jetzt bestehenden Verkehrsaufkommen ist zudem der Effekt, den der Kreisel für den Verkehrsfluss haben soll, nicht gewährleistet. Wegen der (noch nicht erfolgten) Anbietung über die K 22 an das Uetersener Gewerbegebiet ist langfristig sogar noch mit einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen, welches sich – angezogen durch eine Tankstelle – zu einem weiteren verkehrstechnischen Gefahrenpunkt entwickeln wird. Eine Zufahrt direkt zur L 110 wurde aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes abgelehnt. Insgesamt fehlt es hier vollständig an einer Prognose der künftigen Verkehrssituation.

Abwägungsvorschlag: Hier wird der Bedeutung einer Tankstelle ein unangemessen hoher Verkehrsstellenwert zugeordnet. Die weitaus meisten Kunden werden die Tankstelle auf dem Arbeitsweg anfahren. Die K 22 wird zu einer Entlastung der Ahrenloher Straße führen, die hier vertretene These einer Mehrbelastung durch die noch nicht fertiggestellte K 22 kann nicht nachvollzogen werden. Dass das Verkehrsaufkommen kontinuierlich ansteigt, hängt mit der gesellschaftlichen Entwicklung der letzten Jahrzehnte zusammen. Eine Tankstelle ist kein Anziehungspunkt für Kundenscharen aus dem Umland und erreicht kein größeres Aufkommen als beispielsweise ein Einzelhandelsbetrieb.

Die Aussage, dass eine Zufahrt direkt zur L 110 aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen abgelehnt worden sei, ist falsch. Es ging hier um Behinderungen des fließenden Verkehrs durch Linksabbieger, dieser Aspekt begründet auch die Schließung des Kummerfelder Wegs. Bei dem Tankstellengrundstück geht es jedoch nicht um eine Zufahrt, sondern ausschließlich um eine Ausfahrt nach rechts, also um die Einfädelung in den fließenden Verkehr in Richtung Stadtmitte.

Die Stadt Tornesch hat vor Aufstellung des B-Plans 60 eine Verkehrsprognose erstellen lassen, deren Vorgabe die kundenintensive Nutzung entlang der Ahrenloher Straße war. Diese Prognose beinhaltet also eine Nutzung wie die einer Tankstelle. Insoweit trifft die Aussage der fehlenden Prognose nicht zu.

Als problematisch erweist sich in diesem Zusammenhang die noch ausstehende Beurteilung der im Aufstellungsverfahren über den Flächennutzungsplan beteiligten anderen Träger öffentlicher Belange. Es ist unklar, ob und aus welchen Gründen hier eine vollständige Abkehr der damals vorgetragenen Gründe gegen eine weitere Zu- oder Abfahrt und gegen die Ansiedlung einer Tankstelle mit dadurch bedingtem erhöhten Verkehrsaufkommen erfolgen sollte. Die Auseinandersetzung mit dieser Argumentation bleibt einer weiteren Prüfung vorbehalten, eine diesbezüglich abschließende Stellungnahme der Beteiligten in diesem Punkt kann aus Gründen, die die Beteiligten nicht zu vertreten haben, derzeit nicht erfolgen.

Abwägungsvorschlag: Die Situation einer Rechtsabbieger-Ausfahrt auf die L 110 wurde mit dem zuständigen Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S.-H. im Vorwege abgestimmt, entsprechend werden hier im Planverfahren keine Bedenken angemeldet. Ebenso melden andere Fachbehörden keine Bedenken wegen der geplanten Ausfahrt.

12) Knick

Es findet sich an keiner Stelle eine Berücksichtigung einer möglichen Beeinträchtigung des geschützten Knicks. Es ist nicht erkennbar, ob dieser ggf. durch den Bau der Ausfahrt hin zur Ahrenloher Straße beeinträchtigt wird oder sogar beseitigt werden muss.

Abwägungsvorschlag: Der Knick ist kraft Gesetzes geschützt und zusätzlich im B-Plan als zu erhalten festgesetzt.

13) Beteiligung aller Betroffenen

Der guten Ordnung halber sei darauf hingewiesen, dass Herr Andreas Holstein, welcher im August 2006 ein Grundstück im betroffenen Gebiet erworben hat, bislang nicht beteiligt wurde. Warum dies nicht geschehen ist, ist unklar.

Abwägungsvorschlag: Herr Holstein war zum Zeitpunkt der Unterlagenversendung hier noch nicht gemeldet und postalisch unbekannt verzogen, die Unterlagen kamen also zurück.

Anmerkung: auf Rechtsprechungshinweise sowie die Beifügung entsprechender Urteile wurde im Beteiligungsverfahren verzichtet. Soweit hieran zum jetzigen Zeitpunkt Interesse besteht, können diese bei mir abgefragt werden.

Abwägungsvorschlag: Die Bitte um Quellenangabe der Hinweise und Urteile blieb bislang erfolglos.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Kreis Pinneberg, FD Umwelt, Gesundheitlicher Umweltschutz, vom14.05.07:
In den mir vorliegenden Unterlagen sind keine Aussagen zu den Geräuschsimmissionen des geplanten Vorhabens Tankstelle wie Befahren der Tankstelle, nächtlicher Lieferverkehr und das Türenschlagen auf die nachbarschaftliche Wohnbebauung für die Tages- und Nachtzeit enthalten. Zur Bereitstellung von inhaltlich abwägungsfähigen Aussagen ist eine lärmtechnische Begutachtung (Schallimmissionsprognose) erforderlich. Anhand der daraus gewonnenen Erkenntnisse können Aussagen zur planungsrechtlichen Verträglichkeit der Nutzung und zum Lärmschutz getroffen werden.

Abwägungsvorschlag: Die Untersuchung liegt vor, die erneute Beteiligung mit dieser Grundlage führt zu folgender Stellungnahme vom 25.07.07:

Der vom Büro Lärmkontor vorgeschlagenen Erhöhung des Lärmschutzwalls von 3,00 m auf 3,50 m stimme ich untzer der Voraussetzung zu, dass diese in der zeichnerischen und textlichen Festlegung des B-Planes festgesetzt wird. Derzeit ist die Fläche des Lärmschutzwalls nicht Bestandteil der 2. Änderung.

Eine Begrenzung der Nutzung der Münzstaubsauger auf den Tageszeitraum kann nur im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Daher bitte ich folgende zeitliche Begrenzung für laute Geräte in die textliche Festsetzung zum B-Plan aufzunehmen:

In der Nachtzeit von 22:00 - 06:00 Uhr dürfen keine Maschinen mit einem Schallleistungspegel > 90 dB(A) betrieben werden.

Abwägungsvorschlag: Wird gemacht.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Kreis Pinneberg, FD Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde, vom14.05.07:
Ich bitte um Änderung im Begründungstext Pos. 10, 1. Abs., letzte Zeile: Bei Auffälligkeiten im Untergrund ist der Kreis Pinneberg/ Fachdienst Umwelt – untere Bodenschutzbehörde- umgehend zu informieren.

Abwägungsvorschlag: Wird gemacht.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Angesichts der schalltechnischen Untersuchung verbleiben 2 Möglichkeiten der Entscheidung,
- die Erhöhung des Lärmschutzwalls von 3,00 m auf 3,50 m oder
- die zeitliche Begrenzung des Tankstellenbetriebs auf die Tageszeit von 6 – 22 Uhr.

Da die Mineralölkonzerne auf die Option des 24-Std.-Betriebs bestehen, wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, den Lärmschutzwall zu erhöhen. Solche Änderung der Planfestsetzungen bedarf der erneuten Beteiligung der betroffenen Eigentümer Moorkamp 1 – 5, deren Stellungnahme erneut abzuwägen ist.

Planungsrechtlich ist mit Abschluss des Verfahrens die Möglichkeit geschaffen, alle (bis auf Spielhallen) im Mischgebiet zulässigen Betriebe anzusiedeln. Über die Ansiedlung eines konkreten Betriebs wird mit dem Grundstücksverkauf entschieden, insoweit können weitere Ansiedlungsinteressenten neben dem ansiedlungswilligen Betrieb mit Tankstelle alternativ berücksichtigt werden.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit entfällt
2. Kinder- und Jugendbeteiligung entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen: entfällt

Zu E: Beschlussempfehlung

„1. Die zu der eingeschränkten Beteiligung des Entwurfs des Bebauungsplans 60, 2. vereinfachte Änderung vorgebrachten Anregungen hat die Stadt mit folgendem Ergebnis geprüft:

a) berücksichtigt werden die Stellungnahmen von
- Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, gesundheitlicher Umweltschutz
- Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde

b) nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen von
- Hans-Hermann Neumann, Ahrenloher Straße 98,
- Wiebke und Florian Neumann, Ahrenloher Straße 98,
- Anne und Ulrich Daubmann, Moorkamp 1,
- Hannelore und Claus-Hermann Harm, Moorkamp 2,
- Andreas Holstein, Moorkamp 3

2. Der Lärmschutzwall ist auf 3,50 m zu erhöhen."

Gez.
Roland Krügel
Bürgermeister