



B-Plan 102 "Südlich Uetersener Straße/ Westlich Willy-Meyer-Straße" - Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

<i>Organisationseinheit:</i> FD Stadtplanung und Umwelt <i>Bearbeitung:</i> Oliver Kath	<i>Datum</i> 11.05.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Planungsausschuss (Kenntnisnahme)	30.05.2022	Ö

Sachverhalt

Wie in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 02.05.2022 besprochen, sind dieser Vorlage sowohl die textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 102 als auch die vom Vorhabenträger eingereichten Unterlagen zum dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt.

Nach § 12 Abs. 3 BauGB werden die Unterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes fester Bestandteil des Bebauungsplanes und ergänzen bzw. konkretisieren die Planunterlagen (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung) des B-Planes um das geplante Vorhaben. Zudem verpflichtet sich der Vorhabenträger in einem zu schließenden Durchführungsvertrag zur Durchführung und Umsetzung des im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Vorhabens.

Prüfung Umweltverträglichkeit

Kinder- und Jugendbeteiligung

Finanzielle Auswirkungen

Beschlussvorschlag

gez. Sabine Kählert
Bürgermeisterin

Anlage/n

1	B102_Textliche Festsetzungen
2	VEP_Lageplan

3	VEP_Schnitt
4	VEP_Nordansicht
5	VEP_Ostansicht
6	VEP_Südansicht
7	VEP_Projektbeschreibung

I. Vorhaben gemäß § 12 BauGB

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gem. § 12 Abs.3 a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Errichtet werden im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung:

- ein Ärztehaus in zweigeschossiger Bauweise zuzüglich einem Staffelgeschoss;
- das Erdgeschoss umfasst einen Foyerbereich sowie Nutzungseinheiten für
 - eine Apotheke
 - und weitere Nutzung in Richtung Humanmedizin wie Fachärzte, Ergo- und Physiotherapie
- im 1.Obergeschoss mit einer Arztpraxis für sich selbst und einer weiteren hausärztlichen Internistin und eine weitere Nutzung in Richtung Humanmedizin wie Fachärzte, Ergo- und Physiotherapie
- im Staffelgeschoss drei Wohnungen (zwei davon barrierefrei)
- auf dem Grundstück des Ärztehauses (Flurstücke 92/87, 92/89 und 92/91) sowie dem südlich angrenzenden Grundstück (Flurstück 92/90) werden 17 Stellplätze angelegt, welche im Baugenehmigungsverfahren dann z.T. privatrechtlich abgesichert werden müssen. Die darüber hinaus erforderlichen weiteren drei Stellplätze müssen im Rahmen einer Ablösevereinbarung zwischen Vorhabenträger und Stadt abgelöst werden.

II. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

I.1 Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien (§ 31 Abs. 1 BauGB)

An- und Vorbauten dürfen die Baugrenze oder Baulinie von max. 1/3 der Länge des Hauptbaukörpers in einer Tiefe von max. 1,50 m überschreiten.

I.2 Ausschluss von Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb des Kerngebietes sind Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.

I.3 Vertikale Gliederung (§ 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

Im Kerngebiet sind oberhalb des I.OG Wohnungen zulässig.

I.4 Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung
(§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Die in § 19 Abs. 4 Nr. BauNVO genannten Anlagen dürfen die in Teil A – Planzeichnung – festgesetzte GRZ um max. 20 % bis zu einer GRZ von 1,0 überschreiten.

I.5 Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Ein- und Ausfahrten, Nebenanlagen
(§ 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 Abs. 1 BauGB)

I.5.1 Stellplätze, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen.

I.5.2 Innerhalb des Kerngebietes dürfen Grundstücksein- und -ausfahrten eine Breite von 5,50 m je Nutzungseinheit nicht überschreiten.

I.6 Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

I.6.1 Für alle Aufenthaltsräume muss ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Hierzu sind die Außenbauteile der Gebäudekörper entsprechend dem nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) definierten Lärmpegelbereichen zu planen und auszuführen. Die räumliche Gliederung der Lärmpegelbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	für Aufenthaltsräume in Wohnungen [erf.R'_{w,res}]	für Büroräume und ähnliches [erf.R'_{w,res}]
IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB	35 dB
V	71 bis 75 dB(A)	45 dB	40 dB

Anmerkungen: Die in der Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße gelten für das gesamte Außenbauteil, das heißt für die Kombination aus Fenster, Türen Wand und ggf. nach außen führende Belüftungseinrichtungen.

Die in der Tabelle genannten Anforderungen verstehen sich in Abhängigkeit der Raum- bzw. Bürogrößen zuzüglich der Korrekturwerte nach Tabelle 9 der DIN 4109.

Die geforderte Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-1 Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Die DIN 4109-1 und 4109-2 können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Sofern im bauordnungsrechtlichen Verfahren im Rahmen eines Einzelnachweises

gutachterlich nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren, kann von den Festsetzungen im Bebauungsplan abgewichen werden.

- I.6.2 Dem Schlafen dienende Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer von 1-Raumwohnungen) im MK-Gebiet sind vor-zugsweise an der von der Jürgen-Siemsen-Straße abgewandten Südfassade der Gebäude anzuordnen.

Im Hinblick auf eine ausreichende Belüftung sind für alle dem Schlafen dienende Räume schalldämmende Zuluftöffnungen oder raumluftechnische Anlagen vorzusehen. Diese sind beim Schallschutznachweis gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 zu berücksichtigen.

Auf die schalldämmende Zuluftöffnungen oder raumluftechnische Anlagen kann verzichtet werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises für den jeweiligen dem Schlafen dienenden Raum nachgewiesen werden kann, dass vor dem Fenster des Aufenthaltsraumes ein Beurteilungspegel ≤ 45 dB(A) durch Verkehrslärmimmissionen zur Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) eingehalten wird.

- I.6.3 Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind innerhalb des MK-Gebietes ausschließlich an der von der Jürgen-Siemsen-Straße abgewandten Südfassade der Gebäude anzuordnen. Alternativ ist eine Anordnung an den anderen Fassaden zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. durch verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen, in dem zum Wohnraum zugehörigen Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel ≤ 60 dB(A) durch Verkehrslärmimmissionen zur Tagzeit (06.00 – 22.00 Uhr) eingehalten wird.

I.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf der entlang der Willy-Meyer-Straße gekennzeichneten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

II. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

II.1 Gestaltung der Stellplätze

Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene 10 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (klein- bis mittelkronig) zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 8 m² (Mindestbreite von 2,00 m, Mindestdiefe 1,50 m) vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationsflächen sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

Artenvorschläge:

Felsenbirne (Amelanchier arborea 'Robin Hill')
Kornelkirsche (Cornus mas)

Traubenkirsche (*Prunus padus* 'Schloss Tiefurt')
Schmaler Eisenholzbaum (*Parrotia persica* 'Vanessa')

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und zur Energieeinsparung sollten für die Parkplatzbeleuchtung „warmweiße“ LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 K oder weniger (maximal 3000 K) oder Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST, NAV oder HPS) bzw. alternativ Natriumdampfniederdrucklampen (LS-, NA- oder SOX) eingesetzt werden.

II.2. Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; § 84 LBO)

Als Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur landschaftstypische Laubhecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m zulässig, die dauerhaft zu erhalten sind.

Artenvorschläge:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

II.3. Unversiegelter Grundstücksanteil (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; § 84 LBO)

Der nicht überbaute Grundstücksanteil der Kerngebietsfläche ist vollflächig als Vegetationsschicht anzulegen, zu begrünen (bspw. mit insektenfreundlichen Wiesenmischungen, heimischen Gehölzen, Rasen etc.) und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind nur für die erforderlichen Zufahrten, Stellplätze und Zuwege zulässig. Die flächige Gestaltung mit Materialien wie z.B. Kies, Schotter, Farbscherben oder anderen Granulaten ist damit nicht zulässig.

III. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO)

III.1. Gebäudehöhen

III.1.1 Sockelhöhe

Die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) darf maximal 50 cm (gemessen ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen, mit Kraftfahrzeugen befahrbarer öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück in Gebäude- und Straßenmitte) betragen.

III.1.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe darf maximal 12,50 m betragen. Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) und dem Schnittpunkt der Außenkante der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

III. 2 Außenwände

Außenwände der Hauptgebäude sind als Sichtmauerwerk herzustellen. Für max. 20% der Gesamtwandfläche sind andere Materialien zulässig.

III.3 Dächer

Die Dächer sind als Flachdach oder als geneigtes Dach mit einer Dachneigung von max. 10° auszuführen.

Bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern (bis 20° Dachneigung) sind mindestens 70 % der Dachflächen zu begrünen und mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen.

III.4 Dachüberstände

Dachüberstände sind bis zu einem Maß von max. 1,00 m zulässig.

III.5 Stellplatzsatzung

Im Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Ablösebeiträge der Stadt Tornesch (Tornescher Stellplatzsatzung), 2017.

III.6 Werbesatzung

Es gilt die Satzung der Stadt Tornesch über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen (Werbesatzung), 2020.

IV. Hinweise

IV.1 Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. In diesem Fall sind alle Baumfällungen, Gebäudeabrisse und übrigen Baufeldfreimachungen nur außerhalb des Brutzeitraumes in der Zeit vom 01.10. bis zum 28./29.02 zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Vor Abriss von Gebäuden müssen diese von einem fachlich qualifizierten unabhängigen Biologen auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln kontrolliert werden, um die Tötung und Vernichtung von Fortpflanzungsstätten dieser Arten zu vermeiden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Sollten Fledermäuse oder Vögel bzw. Nutzungshinweise festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg abzustimmen. Ggf. müssen bauzeitliche Beschränkungen und Ausgleichsmaßnahmen (z.B. in Form von Nisthilfen oder Fledermauskästen) festgelegt werden.

IV.2 Schutz von Bäumen

Bei Bautätigkeiten gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" sowie die ZTV-Baumpfleger in den jeweils aktuellen Fassungen.

IV.3 Altablagerungen

Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung und/oder eine Belastung oder Kontamination des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

Auffälliger bzw. verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund zu schützen (z. B. durch Folien oder Container). Bei Funden oder auffälligen Erdarbeiten ist die Arbeit zu unterbrechen; die Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen.

IV.4 Zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Tornesch, Wittstocker Straße 7, 25436 Tornesch eingesehen werden.

Aufgestellt: Tornesch, 11.04.2022



- Private Grünfläche gem. B-Plan
- Private Grünfläche
- Baugrenze vorhabenbezogen
- Flurstücksgrenze Bauplatz = Geltungsbereich des B-Plans Flurst. 92/87-92/89-92/91
- Umgrenzung der Pflasterflächen-Stellplätze und Zufahrten
- Neubau Gesundheitshaus mit 3 WE
- Neubau eines Fahrradschuppens
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Stadt Tornesch 2,00m zur Willy-Meyer-Str.

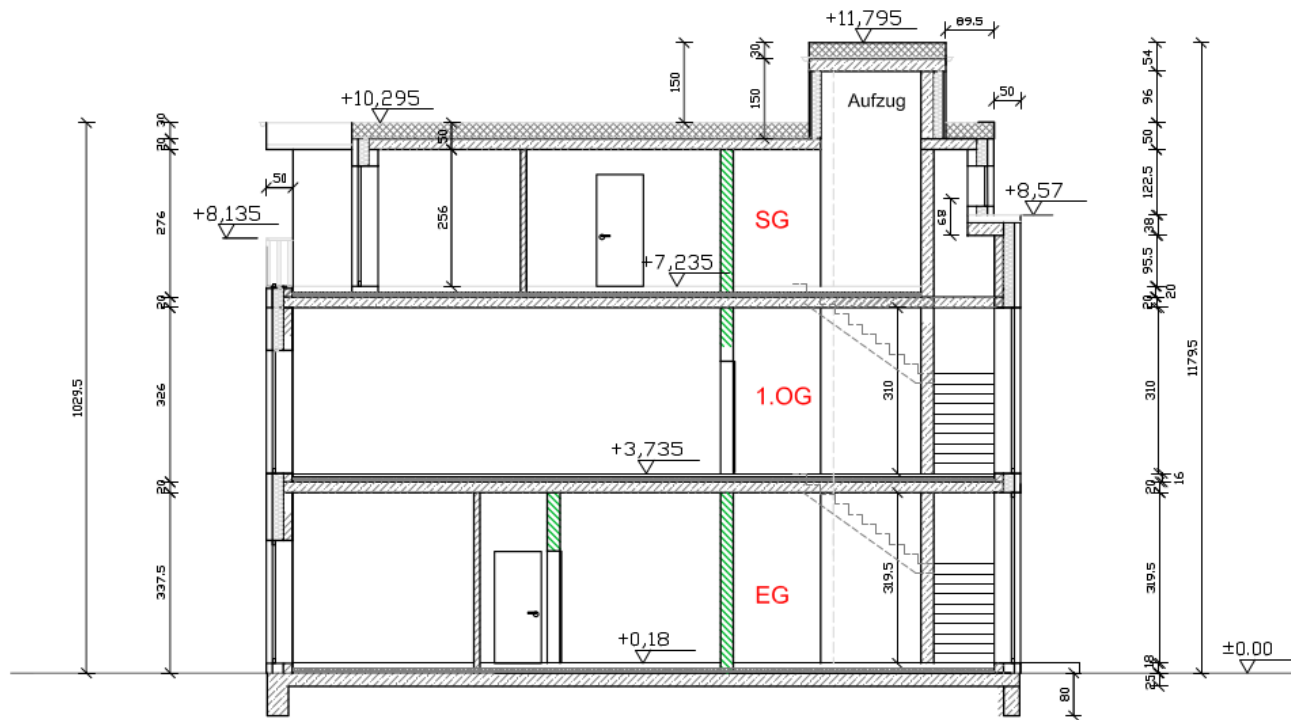
Hinweis(a): Zufahrten zur Willy-Meyer-Str. und Uetersener Straße jeweils 5,50m

Hinweis(b): Die GRZ von 0,8 darf für versiegelte Flächen für Zuwegungen, Zufahrten und Stellflächen bis 1,0 überschritten werden, die Kappungsgrenze findet hier keine Anwendung. Lediglich die privaten Grünflächen bleiben unversiegelt. Ca. 14,57m²+6,98m²+8,07m²

Hinweis(c): Der Versiegelung auch auf dem Grundstück Willy-Meyer-Str. 3-5, wie hier eingezeichnet, wird zugestimmt.

Hinweis(e): Für die unter (c) genannten Flächen liegt eine mündliche Zustimmung von Herrn Gerd Schröder vor, diese bedarf noch der notariellen Beurkundung.

Vorhaben- und Erschießungsplan	
BAUVORH.:	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses Willy-Meyer-Straße 1 25436 Tornesch
BAUHERR:	Dr. Cebrail Özcan Jasminweg 47 22523 Hamburg
PLANINHALT:	Lageplan
Gemarkung:	Esingen
Flur:	14
Flurstück:	92/87
MASSTAB	1:100
DATUM, DEN	08.02.2022
Plan-Nr.	4
Planung:	m ² · planquadrat Dipl.Ing.Muhemed Ali & WolfgangChristianBUCH Am Deich 1a-25335 Elmshorn Tel. +49 1523 4556930



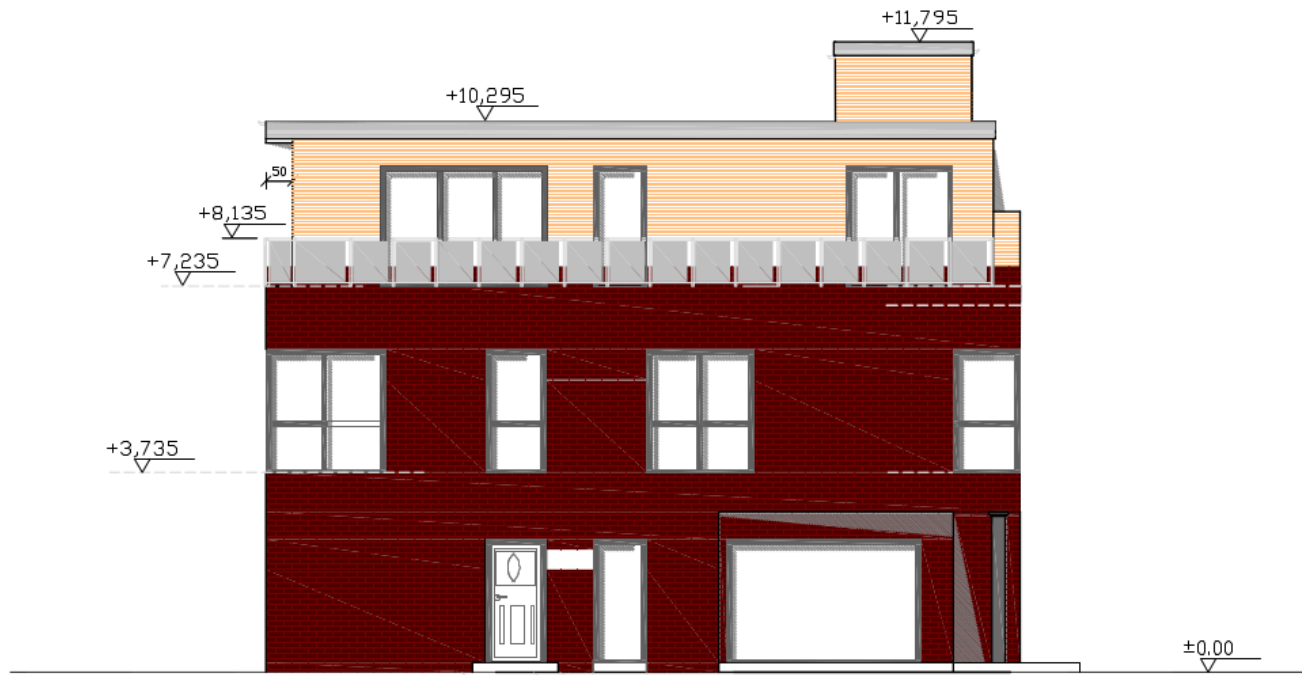
Vorhaben- und Erschießungsplan

BAUVORH:	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses Willy-Meyer-Straße 1 25436 Tornesch
BAUHERR:	Dr. Cebrail Özcan Jasminweg 47 22523 Hamburg
PLANINHALT:	Schnitt A-A
Gemarkung: Flur: Flurstück:	Esingen 14 92/87
MASSTAB	1:100
DATUM, DEN	08.02.2022
Plan-Nr.	4
Planung:	m ² · planquadrat Dipl.Ing.Muhemed Ali & WolfgangChristianBUCH Am Deich 1a-25335 Elmshorn Tel. +49 1523 4556930



Nordansicht

Vorhaben- und Erschießungsplan	
BAUVORH:	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses Willy-Meyer-Straße 1 25436 Tornesch
BAUHERR:	Dr. Cebrail Özcan Jasminweg 47 22523 Hamburg
PLANINHALT:	Nordansicht
Gemarkung:	Esingen
Flur:	14
Flurstück:	92/87
MASSTAB	1:100
DATUM, DEN	08.02.2022
Plan-Nr.	4
Planung:	m ² · planquadrat Dipl.Ing.Muhemed Ali & WolfgangChristianBUCH Am Deich 1a-25335 Elmshorn Tel. +49 1523 4556930



Ostansicht

Vorhaben- und Erschießungsplan	
BAUVORH.:	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses Willy-Meyer-Straße 1 25436 Tornesch
BAUHERR:	Dr. Cebrail Özcan Jasminweg 47 22523 Hamburg
PLANINHALT:	Ostansicht
Gemarkung:	Esingen
Flur:	14
Flurstück:	92/87
MASSTAB	1:100
DATUM, DEN	08.02.2022
Plan-Nr.	4
Planung:	m ² · planquadrat Dipl.Ing.Muhemed Ali & WolfgangChristianBUCH Am Deich 1a-25335 Elmshorn Tel. +49 1523 4556930



Südansicht

Vorhaben- und Erschießungsplan	
BAUVORH:	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses Willy-Meyer-Straße 1 25436 Tornesch
BAUHERR:	Dr. Cebrail Özcan Jasminweg 47 22523 Hamburg
PLANINHALT:	Südansicht
Gemarkung:	Esingen
Flur:	14
Flurstück:	92/87
MASSTAB	1:100
DATUM, DEN	08.02.2022
Plan-Nr.	4
Planung:	m ² · planquadrat Dipl.Ing.Muhemed Ali & WolfgangChristianBUCH Am Deich 1a-25335 Elmshorn Tel. +49 1523 4556930

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gem. § 12 Abs. 3 a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Errichtet werden im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung:

- ein Ärztehaus in zweigeschossiger Bauweise zuzüglich einem Staffelgeschoss;
- das Erdgeschoss umfasst einen Foyerbereich sowie Nutzungseinheiten für
 - eine Apotheke
 - und weitere Nutzung in Richtung Humanmedizin wie Fachärzte, Ergo- und Physiotherapie;
- im 1.Obergeschoss mit einer Arztpraxis für sich selbst und einer weiteren hausärztlichen Internistin und eine weitere Nutzung in Richtung Humanmedizin wie Fachärzte, Ergo- und Physiotherapie;
- im Staffelgeschoss drei Wohnungen (zwei davon barrierefrei);
- um das 1.Obergeschoss sowie die barrierefreien Wohnungen zu erreichen, wird im Treppenhaus ein Aufzug mit den vorgeschriebenen Mindestmaßnahmen errichtet;
- auf dem Grundstück des Ärztehauses (Flurstücke 92/87, 92/89 und 92/91) sowie dem südlich angrenzenden Grundstück (Flurstück 92/90) werden 17 Stellplätze angelegt, welche im Baugenehmigungsverfahren dann z.T. privatrechtlich abgesichert werden müssen. Die darüber hinaus erforderlichen weiteren drei Stellplätze müssen im Rahmen einer Ablösevereinbarung zwischen Vorhabenträger und Stadt abgelöst werden.

Vorhaben- und Erschießungsplan	
BAUVORH.:	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses Willy-Meyer-Straße 1 25436 Tornesch
BAUHERR:	Dr. Cebraill Özcan Jasminweg 47 22523 Hamburg
PLANINHALT:	Projektbeschreibung
Gemarkung:	Esingen
Flur:	14
Flurstück:	92/87
MASSSTAB	1:100
DATUM, DEN	08.02.2022
Plan-Nr.	4
Planung:	m ² - p l a n q u a d r a t Dipl.Ing.Muhemed Ali & WolfgangChristianBUCH Am Deich 1a-25335 Elmshorn Tel. +49 1523 4556930