



Vorhabenbezogener B-Plan 102 "Südlich Uetersener Straße/ Westlich Willy-Meyer-Straße" – Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> FD Stadtplanung und Umwelt <i>Bearbeitung:</i> Oliver Kath	<i>Datum</i> 05.09.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Planungsausschuss (Vorberatung)	26.09.2022	Ö
Ratsversammlung (Entscheidung)	27.09.2022	Ö

Sachverhalt

In der Sitzung vom 22.06.2022 hat der Bau- und Planungsausschuss den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 102 gefasst. In der Zwischenzeit fand die öffentliche Auslegung statt. Die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge sind der beigefügten Abwägungstabelle zu entnehmen.

An der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurden keine Änderungen vorgenommen. Lediglich in der Begründung wurden nachrichtliche Hinweise aufgrund der Nähe zur Bahntrasse der neg nach Uetersen ergänzt sowie redaktionelle Anpassungen durchgeführt.

Der nach § 12 Abs. 1 BauGB notwendige Durchführungsvertrag wurde durch den Bau- und Planungsausschuss in der Sitzung am 22.08.2022 beschlossen.

Prüfung Umweltverträglichkeit

Kinder- und Jugendbeteiligung

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen: ja nein

Die Maßnahme/Aufgabe ist:

<input type="checkbox"/>	vollständig eigenfinanziert
<input type="checkbox"/>	teilweise gegenfinanziert
<input type="checkbox"/>	vollständig gegenfinanziert

Auswirkungen auf den Stellenplan: Stellenmehrbedarf Stellenminderbedarf

<input type="checkbox"/>	höhere Dotierung	<input type="checkbox"/>	Niedrigere Dotierung
<input type="checkbox"/>	Keine Auswirkungen		

Es wurde eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchgeführt: ja nein

Es liegt eine Ausweitung oder eine Neuaufnahme einer Freiwilligen Leistung vor: ja nein

Produkt/e:						
Erträge/Aufwendungen	2021	2022	2023	2024	2025	2026 ff.
	in EUR					
<i>* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge</i>						
<i>* Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</i>						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						

Investition/Investitionsförderun	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
	in EUR					
Einzahlungen						
Auszahlungen						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						
Erträge (z.B. Auflösung von Sonderposten)						
Abschreibungsaufwand						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						
Verpflichtungsermächtigungen						
davon noch zu veranschlagen:						

Folgeeinsparungen/-kosten	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
	in EUR					
<i>(indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)</i>						
<i>* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge</i>						
<i>* Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</i>						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						

Beschlussvorschlag

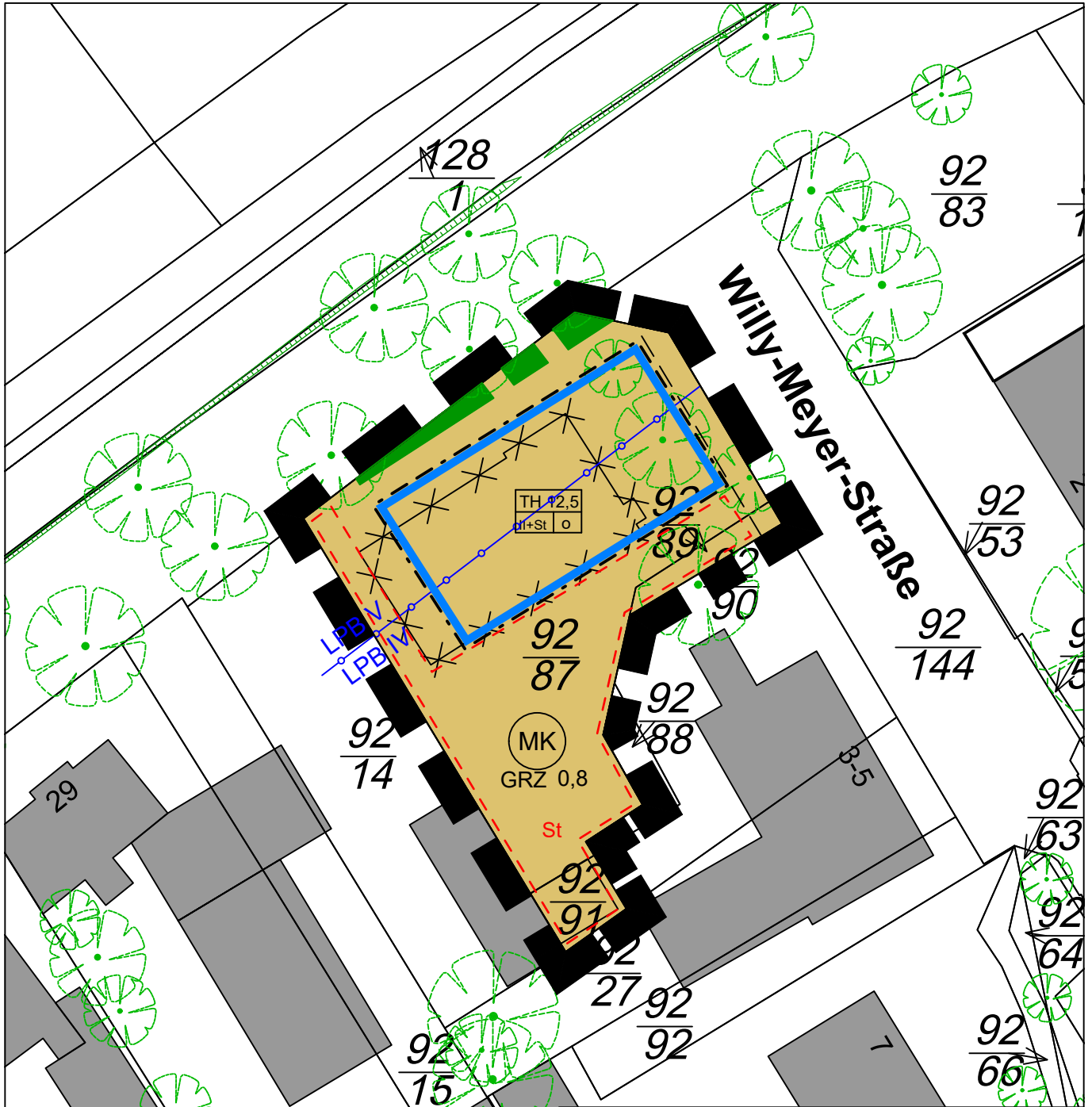
1. Die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen werden gemäß der Zusammenstellung vom 06.09.2022 geprüft. Die Zusammenstellung vom 06.09.2022 ist Bestandteil dieses Beschlusses. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches beschließt die Ratsversammlung den B-Plan Nr. 102 für das Gebiet südlich der Uetersener Straße in einer Tiefe von ca. 25 bis 40 m und westlich der Willy-Meyer-Str. in einer Tiefe von ca. 35 m, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Der Beschluss des B-Planes durch die Ratsversammlung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung ins Internet auf der Homepage des Kreises Pinneberg unter www.kreis-pinneberg.de >Geoportal >Themenbereich Bauen eingestellt ist und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.

gez. Sabine Kählert
Bürgermeisterin

Anlage/n

1	B102_Planzeichnung
2	B102_Legende
3	B102_Textliche Festsetzungen
4	B102_Begründung
5	B102_Vorhaben- und Erschließungsplan
6	B102_Abwägungstabelle_öffentliche Auslegung



Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 102
Südlich Uetersener Str, westlich
Willy-Meyer-Straße

- Öffentliche Auslegung -
Maßstab 1: 500



STADT TORNESCH

Amt für Bauen, Planung und Umwelt
FD Stadtplanung und Umwelt

Wittstocker Str.7
25436 Tornesch
Telefon: (04122) 95 72 0
Telefax: (04122) 95 72 333
Email: info@tornesch.de
Internet: www.tornesch.de

1. Art der baulichen Nutzung (§ 7 BauNVO)



Kerngebiete
(§ 7 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Dezimalzahl

TH 12,5 Traufhöhe in m

II + St Anzahl der Vollgeschosse als römische Ziffer

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O Offene Bauweise



Baugrenze

4. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



Private Grünfläche
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,
Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen

5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

x x x x x Nachrichtlich: Abzubrechendes Gebäude



Gebäudebestand



Flurstücksgrenze

92/87

Flurstücksnummer



aufgemessener Baumbestand



aufgemessene Bewuchsgrenze

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 eine weitere Nutzung für Ärzte oder drei barrierefreie Wohnungen
- 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-Baumpflege 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



Bebauungsplan Nr. 102

„Südlich Uetersener Str. - Westlich Willy-Meyer-Str.“



Begründung - Entwurf



Stadt Tornesch - Bebauungsplan Nr. 102 „Südlich Uetersener Str. – Westlich Willy-Meyer-Str.“

für das Gebiet südlich der Uetersener Straße in einer Tiefe von ca. 25 bis 40 m und westlich der Willy-Meyer-Str. in einer Tiefe von ca. 35 m

Stadt Tornesch
- Die Bürgermeisterin -
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch

Bearbeiter:

M.Sc. Oliver Kath (Stadt Tornesch, Amt für Bauen, Planung und Umwelt)

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss



Inhalt

1 Lage des Plangebietes	4
2 Planungsanlass und Planungsziele	4
3 Rechtlicher Planungsrahmen	5
3.1 Beschleunigtes Verfahren	5
3.2 Prüfung der Umweltverträglichkeit	7
3.3 Eingriffs- und Ausgleichsregelung	7
3.4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan	7
4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen	7
4.1 Art der baulichen Nutzung	8
4.1.1 Kerngebiet	8
4.1.1 Ausschluss von Nutzungen im Kerngebiet	9
4.1.2 Vertikale Gliederung im Kerngebiet	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung	10
4.2.1 Grundflächenzahl	10
4.2.2 Gebäudehöhe und Geschosse	10
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen	11
4.4 Bauweise	11
4.5 Stellplätze	11
4.6 Äußere Gestaltung	11
5 Grünordnerische und artenschutzrechtliche Belange	12
5.1 Planungsanlass	12
5.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	12
5.3 Planerische Vorgaben und Fachplanungen	13
5.4 Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft, Bewertung der Umweltauswirkungen und Maßnahmenplanung	13
5.4.1 Schutzgut Mensch	13
5.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
5.4.3 Schutzgut Boden	17
5.4.4 Schutzgut Fläche	18
5.4.5 Schutzgut Wasser	18
5.4.6 Schutzgut Klima/Luft	18
5.4.7 Schutzgut Landschaftsbild	19
5.4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	19
5.5 Zusammenfassung	19
6 Verkehrliche Erschließung	20
7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	20
8 Ver- und Entsorgung	21
9 Immissionsschutz: Baulicher Schallschutz:	21
10 Altablagerungen	22
11 Denkmalschutz	22
12 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen	23
13 Flächenbilanz	23

1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des B-Plans 102 hat eine Größe von ca. 990 m² und liegt im Ortskern der Stadt Tornesch, unmittelbar westlich der Willy-Meyer-Str. Im Norden grenzt die Uetersener Str. an, nördlich davon verläuft die Nebenbahn Tornesch-Uetersen und die Jürgen-Siemsen-Str. (K20).



Abbildung 1 - Luftbild (ohne Maßstab)

2 Planungsanlass und Planungsziele

Das Grundstück der ehemaligen Postfiliale befindet sich im Eigentum der Stadt Tornesch und soll einer neuen ortskerngerechten verdichteten Nutzung zugeführt werden. Eine Einzelhandelsnutzung scheint auf Grund der innerhalb der letzten Jahre erfolgten Verlagerung sämtlicher Kundenfrequenz generierender Einrichtungen (Lebensmitteldiscounters (Pennymarkt), Postfiliale und Sparkasse) aus diesem Bereich des Ortskerns nicht marktfähig. Ein Ärztehaus mit diversen Arztpraxen und medizinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten kann entscheidend dazu beitragen, diesen Teil des Ortskerns - die Uetersener Str. zwischen Willy-Meyer-Str. und Bahnhof - (wieder) zu beleben. Gleichzeitig wird das An-



gebot medizinischer Versorgung im Ort gesichert und ausgebaut – an einem Standort im Ortskern, der auch fußläufig für viele Bewohner gut zu erreichen ist.

Das Vorhaben wäre ohne Bebauungsplan (Vorhaben im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB) nicht zulässig. Für das Vorhaben besteht Interesse von Seiten eines möglichen Investors.

Planungsziel ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Ärztehauses im Ortskern Tornesch. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB) aufgestellt werden.

3 Rechtlicher Planungsrahmen

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist für den Geltungsbereich nicht vorhanden. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Kerngebiet dargestellt. Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

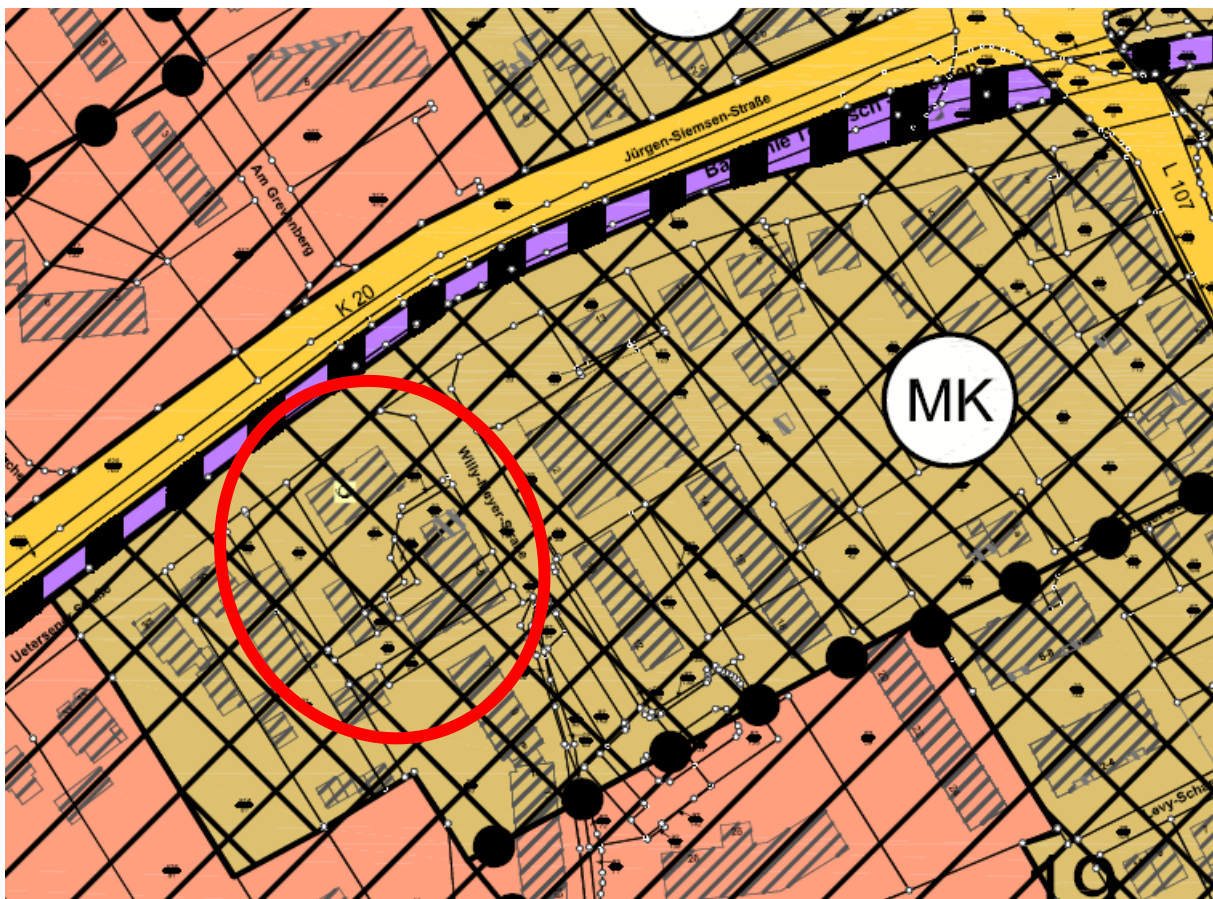


Abbildung 2 – Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.1 Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Das beschleunigte Verfahren kann für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wie-

dernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, angewendet werden.

Dabei gilt, dass

- entsprechende Bebauungspläne keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen, wenn sie in ihrem Geltungsbereich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festsetzen; Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind mitzurechnen.
- es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen und
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Der Geltungsbereich des aufgestellten Bebauungsplanes Nr.102 befindet sich innerhalb der Ortslage. Somit handelt es sich um eine Nachverdichtung bzw. eine Maßnahme, die der Innenentwicklung dient. Deshalb kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bezüglich der oben genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen gilt für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 folgendes:

- Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 970 m², so dass der Schwellenwert von 20.000 m² selbst bei einer vollständigen Versiegelung des Plangebietes nicht erreicht werden könnte.
- Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 2323-392 „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar“ ist in der Luftlinie mindestens 2.000 m entfernt. Die übergreifenden Ziele für das Gebiet „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“ sind:

„Die Erhaltung des Gebietes mit seinen dort vorkommenden FFH-Lebensraumtypen und FFH-Arten zur langfristigen Gewährleistung der biologischen Vielfalt und der Kohärenz des europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000". Für die Arten 1601* und 1102 soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden. Zusätzlich soll der Elbästuars mit seinen Salz-, Brack- und Süßwasserzonen und angrenzenden Flächen als möglichst naturnahes Großökosystem mit allen Strukturen und Funktionen sowie die ungestörte Zonation von Flusswatten bis Hartholzauenwäldern unter beeinträchtigtem Tideneinfluss, tide- und fließdynamik-geprägten Prielen und Nebeneiben vor und hinter Deichen sowie Grünflächen im ungehinderten Hochwasser-Einfluss erhalten werden.“

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch die verstärkte bauliche Nutzung dieses innerörtlichen, allseitig von Bebauung umgebenen Bereichs ohne jeglichen räumlichen Bezug zu dem Schutzgebiet sind nicht ersichtlich.

- Vogelschutzgebiete sind in der näheren Umgebung nicht ausgewiesen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Vogelschutzgebieten sind somit nicht ersichtlich.
- Die Errichtung von Ärztehäusern unterliegt nicht der Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.

Die o. a. Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind damit in diesem Fall erfüllt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 erfolgt deshalb im beschleunigten Verfahren.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gilt u. a. folgendes:

- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB sind entsprechend anwendbar;
- Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt, soweit nicht die Grundfläche von 20.000 m² überschritten wird.

3.2 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach der geltenden Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) ist grundsätzlich zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Wird jedoch wie in diesem Fall ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, sind die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

3.3 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ist ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich, sofern die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt deshalb nicht.

3.4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um über die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB hinaus Einfluss auf die Gestaltung und Nutzung der Gebäude Einfluss nehmen zu können. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist in entsprechender Anwendung des § 9 des Baugesetzbuches (Inhalt des Bebauungsplanes) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgestellt, obwohl nach dem Baugesetzbuch eine solche Bindung nicht besteht. Damit ist aber gewährleistet, dass der Plan grundsätzlich den Begriffen und Kategorien des allgemeinen Planungsrechtes entspricht. Dies erleichtert das Lesen und die Anwendung des Planes.

Das Grundstück, welches sich im Eigentum der Stadt Tornesch befindet, liegt in einer städtebaulich bedeutsamen Ecksituation im Ortskern; zudem stellt die funktionale Ergänzung des Ortskerns durch ein Ärztehaus an dieser Stelle einen wichtigen Baustein zur Entwicklung und Belebung des Ortskerns dar - dies begründet die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Festsetzung eines Baugebietes auf Grundlage der BauNVO eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB unter Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren



Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3 a BauGB).

Diese Einschränkung des § 12 Abs. 3 a BauGB ist erforderlich, da ein vorhabenbezogener Bebauungsplan neben den Vorhaben, die Gegenstand des Durchführungsvertrages sind, nicht alternativ auch andere Vorhaben zulassen darf.

Die Festsetzung eines Baugebietes nach BauNVO gibt lediglich den groben Nutzungsrahmen vor. Durch die erforderliche Verweisungsfestsetzung nach § 12 Abs. 3 a BauGB ergibt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben vornehmlich aus den konkretisierenden vertraglichen Regelungen über das Vorhaben. Vorhaben, die zwar vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind damit unzulässig.

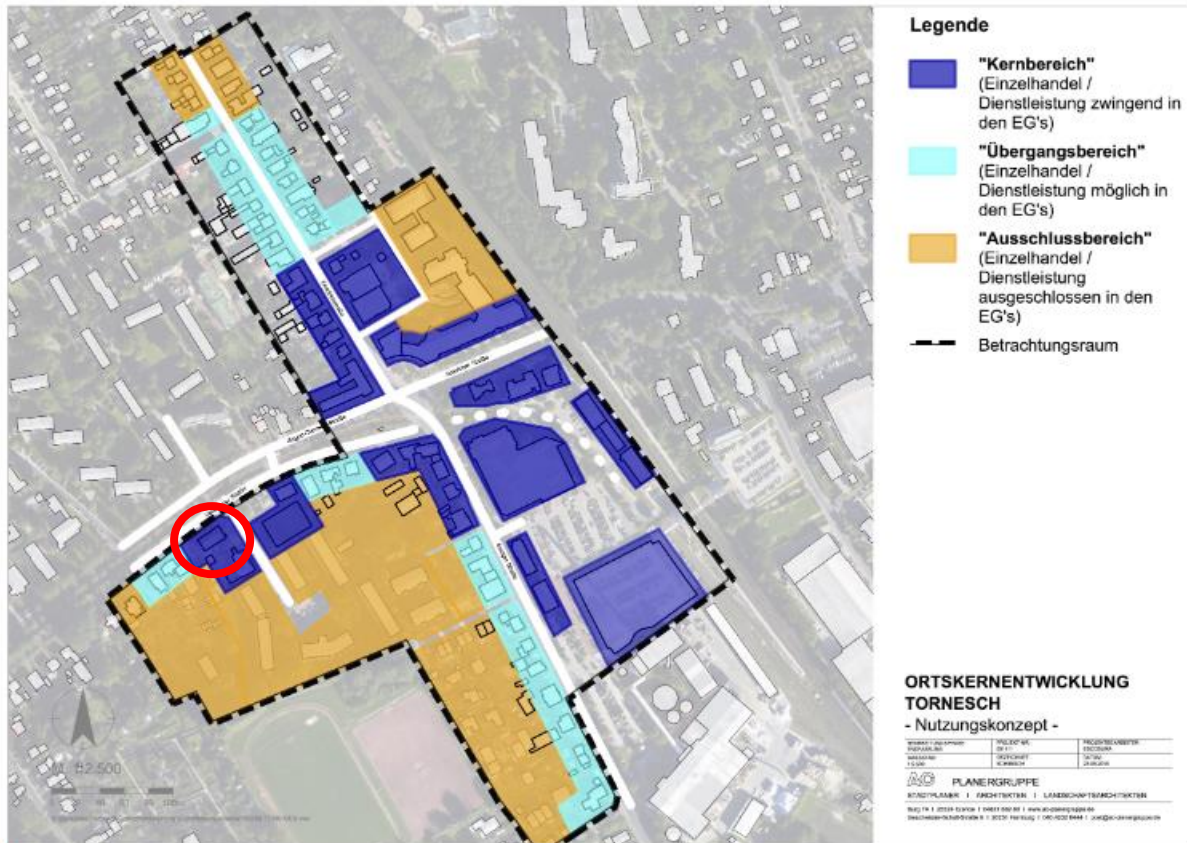
4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Kerngebiet

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird die Baufläche als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Kerngebiete dienen gem. § 7 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Zulässig gem. § 7 BauNVO wären

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

2017 wurde für den Bereich des Ortskernes der Stadt Tornesch ein Erläuterungsbericht zur Ortskernentwicklung beschlossen. Hierbei wurde ein Nutzungskonzept erstellt, welches für den Bereich des B-Planes 102 einen sogenannten „Kernbereich“ vorschlägt, der eine zwingende publikumsintensive Nutzung wie Einzelhandel als auch Dienstleistungen in den Erdgeschossen vorsieht.



Nutzungskonzept

Abbildung 3 – Nutzungskonzept aus dem Erläuterungsbericht zur Ortskernentwicklung

4.1.1 Ausschluss von Nutzungen im Kerngebiet

Vergnügungsstätten und Tankstellen sind in diesem Kerngebiet nicht zulässig. Beide Nutzungen wären gem. § 7 BauNVO zulässig, sollen nun aber ausgeschlossen werden. In anderen Bereichen der Stadt Tornesch sind entsprechende Nutzungen zulässig und können sowohl im beplanten als auch unbeplanten Innenbereich realisiert werden.

4.1.2 Vertikale Gliederung im Kerngebiet

Innerhalb des Kerngebietes sind oberhalb des I.OG Wohnungen zulässig. Diese vertikale Gliederung ist verbunden mit dem Zweck die Attraktivität des Ortskernes der Stadt Tornesch durch publikumsorientierte Nutzungen gegenüber dem derzeitigen Zeitpunkt zu erhöhen. Durch die zukünftigen Angebote können Synergieeffekte mit angrenzenden vergleichbaren Nutzungen entstehen. Im Hinblick auf die weitere Entwicklung des Ortskernes der Stadt Tornesch auf den westlich angrenzenden Grundstücken entfaltet die Schaffung entsprechender publikumsorientierter Nutzungen eine Aufwertung des öffentlichen Raumes.



4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

§ 17 der Baunutzungsverordnung gibt als Orientierungswert für die Grundflächenzahl in Kerngebieten (MK) den Wert 1,0 vor. Dies bedeutet, dass 100% des jeweiligen Baugrundstücks bebaut werden dürfen. Angesichts der direkt angrenzenden Wohnnutzungen und aus Gründen der Bewahrung des kleinstädtischen Charakters des Ortskerns wird diese Obergrenze nicht ausgeschöpft, sondern es wird ein Wert von 0,8 gewählt. Garagen und Stellplätze (einschließlich Ihrer Zufahrten) sowie Nebenanlagen werden auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet. 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 Teile des Grundstücks sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belegt, es handelt sich um den bereits vor Planaufstellung öffentlich genutzten Gehweg. Dieser ist bereits vollständig versiegelt und wird auf die GRZ angerechnet.

4.2.2 Gebäudehöhe und Geschosse

Als weiterer Bestimmungsfaktor für das Maß der baulichen Nutzung wird die zulässige Traufhöhe auf 12,5 m festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) und dem Schnittpunkt der Außenkante der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Es werden zwei Vollgeschosse plus ein Staffelgeschoss festgesetzt. Im Erläuterungsbericht zur Ortskernentwicklung 2017 werden für den Geltungsbereich drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss empfohlen.



Räumliches Konzept

Abbildung 4 – Räumliches Konzept aus dem Erläuterungsbericht zur Ortskernentwicklung

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Das durch die Baugrenzen definierte Baufenster umfasst straßenbegleitend einen etwa 17 m breiten Bereich. Das Baufenster ist so positioniert, dass die Bebauung sich an der Straße orientiert und ein rückwärtiger Hofbereich entsteht, in dem Nebenanlagen und Stellplätze untergebracht werden können. Die Baugrenzen sind somit so großzügig geschnitten, dass das Plangebiet gut bebaubar ist und die zulässige Grundfläche auch innerhalb des Baufensters realisiert werden kann.

Im Textteil wird festgesetzt, dass Baugrenzen von Bauteilen mit untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Eingangsüberdachungen, Erkern, Balkone, um bis zu 1,50 m überschritten werden dürfen.

4.4 Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

4.5 Stellplätze

Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen. Diese sollen ausschließlich im rückwärtigen Bereich, mit geordneten Zufahrten, angeordnet werden. Um eine Eingrünung der Stellplatzanlage zu gewährleisten, 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 10 m² (Mindestbreite von 2,00 m, Mindesttiefe 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) eingesetzt werden.

4.6 Äußere Gestaltung

Der Textteil zum Bebauungsplan enthält gestalterische Festsetzungen zur Fassadengestaltung: Die Fassade muss mit einem Anteil von mind. 80 % als Sichtmauerwerk ausgeführt werden. Die Verwendung von Sichtmauerwerk entspricht dem ortsbildtypischen Fassadenbild.

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.

Der nicht überbaute Grundstücksanteil der Kerngebietsfläche ist vollflächig als Vegetationsschicht anzulegen, zu begrünen (bspw. mit insektenfreundlichen Wiesenmischungen, heimi-



schen Gehölzen, Rasen etc.) und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind nur für die erforderlichen Zufahrten, Stellplätze und Zuwege zulässig. Die flächige Gestaltung der mit Materialien wie z.B. Kies, Schotter, Farbscherben oder anderen Granulaten ist damit nicht zulässig.

5 Grünordnerische und artenschutzrechtliche Belange

(erstellt von Dipl.-Ing. Margarita Borgmann-Voss (Landschaft & Plan), Hamburg, Juni 2021)

5.1 Planungsanlass

Die Stadt Tornesch bereitet die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 vor. Im Ortskern von Tornesch soll das Grundstück der ehemaligen Postfiliale einer neuen ortskerngerechten, verdichteten Nutzung zugeführt werden.

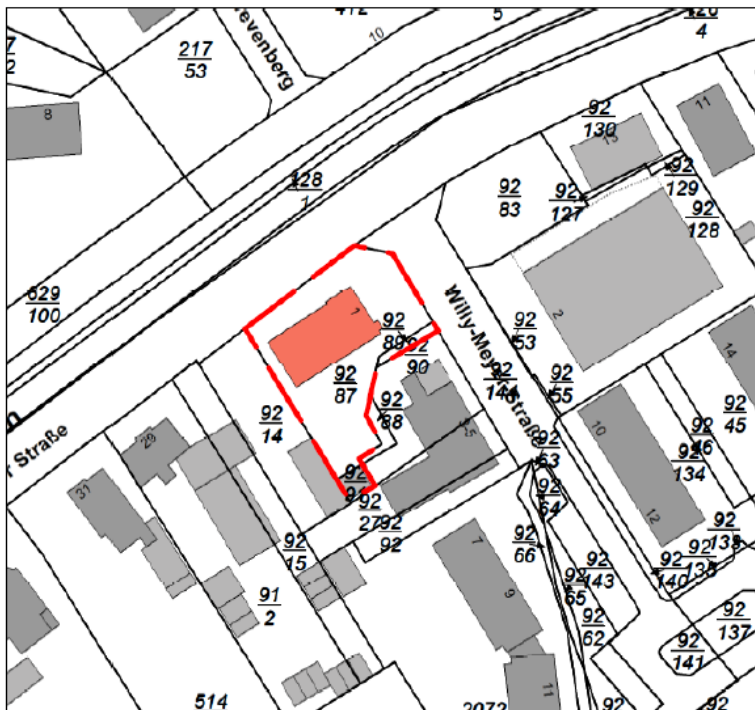


Abbildung 5 - Abgrenzung Plangebiet (Quelle: Stadt Tornesch, Bau- und Planungsamt, FD Bauverwaltung und Stadtplanung 2/2021)

Das Plangebiet mit einer Größe von 990 m² befindet westlich der Willy-Meyer-Straße. Nördlich grenzt die Uetersener Straße an. Nördlich davon verläuft die Nebenbahn Tornesch-Uetersen und die Jürgen-Siemsen-Straße (K20). Das Gebiet ist derzeit bebaut und überwiegend versiegelt. Randlich befinden sich einzelne Bäume / Gehölze.

5.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im Rahmen des vorliegenden umweltplanerischen Fachbeitrages werden die grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Belange geprüft.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Ärztehauses im Ortskern von Tornesch geschaffen werden.

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) nach § 7 BauNVO vor. Vergnügungsstätten und Tankstellen werden als Nutzungen ausgeschlossen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgelegt. Die für Kerngebiete mögliche GRZ von 1,0 soll nicht ausgeschöpft werden, um den kleinstädtischen Ortskerncharakter zu wahren. Garagen und Stellplätze (einschließlich ihrer Zufahrten) sowie Nebenanlagen werden auf die GRZ angerechnet.

An der Willy-Meyer-Straße wird im Bereich des bestehenden Gehweges ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird mit einer maximalen Firsthöhe von 16 m festgesetzt. Es sind Gebäudeteile mit vier Vollgeschossen und nach außen abgestaffelt mit drei Vollgeschossen vorgesehen.

5.3 Planerische Vorgaben und Fachplanungen

Im Regionalplan für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein Süd (1998) ist die Stadt Tornesch als Stadtrandkern II. Ordnung ausgewiesen. Gemäß der Darstellung in der Karte zum Regionalplan I liegt das Plangebiet außerhalb von regionalen Grünzügen und Gebieten mit besonderer Erholungseignung.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020) beinhaltet keine Darstellungen für das Plangebiet.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Tornesch wird das Plangebiet als Kerngebiet dargestellt. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist für den Geltungsbereich nicht vorhanden. Das in 2017 für den Ortskern aufgestellte Ortskernentwicklungskonzept stellt für das Plangebiet einen „Kernbereich“ dar, mit einer zwingenden Nutzung der Erdgeschossflächen für Einzelhandel / Dienstleistung.

Der Landschaftsplan der Stadt Tornesch (Teilfortschreibung Stand 2018) stellt Bauflächen dar.

Der Planung stehen somit aus Sicht der planerischen Vorhaben keine anderslautenden Entwicklungsziele entgegen.

5.4 Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft, Bewertung der Umweltauswirkungen und Maßnahmenplanung

5.4.1 Schutzgut Mensch

Die ehemalige Dienstleistungs- bzw. gewerbliche Funktion des Gebäudes wird aufgrund der Nutzungsaufgabe nicht mehr ausgeschöpft. Untergeordnet besteht in einem Gebäudeteil derzeit eine Wohnnutzung. Das Plangebiet ist durch das Straßenverkehrsnetz, Fuß- und Radwege sowie den ÖPNV gut in den Ortskern von Tornesch eingebunden.

Bei Planungsumsetzung wird die Ortskernfunktion von Tornesch gestärkt und ein attraktives Angebot zur Verbesserung der Versorgungs- und Infrastruktur geschaffen. Darüber hinaus wird das Ortsbild der Uetersener Straße wieder belebt.

In Bezug auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden Maßnahmen des baulichen Schallschutzes festgesetzt.

Insgesamt ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Bei Planungsumsetzung ist unter Beachtung der Schallschutzmaßnahmen von einer Verbesserung der Gesamtsituation auszugehen.

5.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Biotop- und Nutzungstypen, Baum- und Gehölzbestand

Eine örtliche Aufnahme der Biotop- und Nutzungstypen erfolgte im Juni 2021.

Das Plangebiet ist durch siedlungsgeprägte Biotoptypen, gärtnerisch gestaltete Flächen und Bäume gekennzeichnet.

Neben dem Baukörper ist der südliche Teil eine vollständig versiegelte Nebenfläche, die als Stellplatz genutzt wurde und mit Betonsteinpflaster angelegt ist. Darüber hinaus befinden sich Garagenbauten im äußersten Süden dieser Fläche. Die Erschließung erfolgt von der Willy-Meyer-Straße über eine befestigte Zufahrt an der südöstlichen Flurstücksgrenze.

Von den Stellplätzen in der Willy-Meyer-Straße führt eine befestigte Zuwegung auf den Haupteingang des Gebäudes. Weitere Zuwegungen verlaufen parallel vor den Stellplätzen an der nordöstlichen Flurstückseite, von der Uetersener Straße zum Hauptzugang sowie umlaufend zu den rückwärtigen Stellplätzen. Die Zuwegungen / Gehwege sind mit großformatigen Betonsteinplatten befestigt. An der Nordwestseite des Gebäudes befindet sich ein weiterer gepflasterter Gebäudezugang.

Die gärtnerisch gestalteten Flächen setzen sich aus einer Rasenfläche mit zwei Bäumen auf der Westseite des Gebäudes an der Willy-Meyer-Straße und einer Vorgartenzone zur Uetersener Straße zusammen.

Die Rasenfläche ist intensiv genutzt und stellte sich zum Zeitpunkt der Geländebegehung als kurzrasig gemäht vor. Ein hoher Kräuterreichtum konnte nicht festgestellt werden. Die Rasenfläche wird zum Straßenraum der Uetersener Straße mit einer Schmitzhecke aus Liguster eingefasst.

Bei dem nördlich stehenden Baum handelt es sich um eine Sandbirke mit ca. 25 cm Stamm- und 4 bis 5 m Kronendurchmesser. Der Baum ist sehr hoch und schlank aufgewachsen und zeigt einen sehr leichten Schiefstand.

Der südliche Baum ist eine ältere Blaufichte mit ca. 40 cm Stamm- und 8 bis 9 m Kronendurchmesser. Die Fichte hat eine gut ausgebildete Krone und wirkt etwas solitär auf der Rasenfläche.

Zwischen der Rasenfläche und der Zufahrt von der Willy-Meyer-Straße auf das Grundstück befindet sich ein kleines Pflanzbeet mit einem Ziergehölz (Ilex mit rd. 1,50 m Höhe). Ein weiteres kleines Pflanzbeet befindet sich auf der Ostseite der Stellplätze an der Willy-Meyer-Straße im Übergang zur Zufahrt. Der hier aufgemessene Baum ist kürzlich gefällt worden. Das Pflanzbeet ist dicht mit Bodendeckern bzw. niedrigen Ziersträuchern bepflanzt.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Zufahrt, außerhalb des Plangeltungsbereichs steht eine zweistämmige, ältere Hainbuche mit ca. 50 cm Stamm- und 9 m Kronendurchmesser. Die Krone überstreicht die Zufahrt und einen weiteren Teil des Plangebietes.

Die Vorgartenzone an der Uetersener Straße wird aktuell nicht mehr gepflegt, so dass neben der dichten Bepflanzung mit überwiegend bis zu 2 bis 3 m hohen Rhododendren, Ziergebüschen wie Berberitze auch ein Ahorn-Jungwuchs sowie durchgewachsene, sehr junge Hainbuchen aus einer alten Hecke vorhanden sind. Die Ahorn-Stangenhölzer befinden sich an der nordwestlichen Gebäudeecke, haben ca. 5 bis max. 10 cm Durchmesser und erreichen eine Höhe von ca. 5 m. Innerhalb des Ziergebüsches stehen weiterhin zwei Kugel-Ahorne, die noch ihre Kronenform beibehalten haben, mit ca. 15 cm Stamm- und 3 m Kronendurchmesser. Im nordwestlichen Bereich des Ziergebüsches ist eine junge Sandbirke vorkommend mit rd. 15 cm Stamm- und 3 m Kronendurchmesser.

Die Vorgartenzone ist durch eine geschnittene Ligusterhecke zum Straßenraum eingefasst, die sich auf einem kurzen Stück auch an der nordwestlichen Grundstückseite entlang des Hauseingangs weiter fortsetzt.

An der durch einen Zaun eingefassten östlichen Flurstückseite ist in etwa auf Höhe der zum Gebäude rückwärtigen Stellplatzfläche ein rd. 5 m kurzer Heckenabschnitt aus Hainbuche vorhanden. Die Hainbuchen sind durchgewachsen, weisen ca. 5 bis 10 cm Stammdurchmesser auf und erreichen eine Höhe von rd. 3 m. Auf Höhe der südwestlichen Gebäudekante hat sich am Zaun ein Spitz-Ahorn aus Samenflug ausgebreitet, der rd. 5 cm Stamm- und 2 m Kronendurchmesser hat.

Im Randbereich zum Gebäude setzt auf der gepflasterten Stellplatzfläche im nordwestlichen Teil bereits eine leichte Ruderalisierung durch die fehlende regelmäßige Nutzung ein. Hier kommen neben Gräsern u.a. auch Sitzwegerich, Beifuß und Schafgarbe hoch.

Artenschutz

Die Bäume und Gehölze sind im Rahmen der Geländebegehung auf Quartiersstrukturen für Fledermäuse und Brutvögel untersucht worden. Die Junggehölze und Ziergebüsche weisen keine diesbezüglichen Strukturen auf. Die Sandbirke und die Blaufichte sind vom Boden aus begutachtet worden. Soweit einsehbar wurden keine Nester von Brutvögeln festgestellt.

Die Sandbirke zeigt keine Höhlungen, Astlöcher, Spalten u.ä., die für anspruchsvollere Höhlenbrüter aus der Gruppe der Brutvögel sowie als Fledermausquartier in Frage kommen könnten. Die Blaufichte hat dagegen eine ausgeprägte Rindenbildung am Stamm, mit z.T. abplatzenden Rindenteilen im unteren Stammbereich. Darüber hinaus wurde eine kreisförmige Höhlung mit rd. 5 bis 10 cm Durchmesser im Stamm erfasst, die aber noch nicht offen ausgehöhlt ist. Diese Strukturen könnten potenzielle Tagesverstecke und / oder kleinere Sommerquartiere für Fledermäuse sein bzw. sich mittelfristig in diese Richtung entwickeln.

Die außerhalb des Plangeltungsbereichs stehende Hainbuche hat einen leicht gedrehten Stamm und zeigt zwischen den beiden Stämmlingen eine größere Stammhöhle am Stammfuß, die als potenzielles Quartier für Fledermäuse geeignet sein könnte.

Am Gebäude wurde der Dachüberstand vom Boden aus auf einen potenziellen Besatz mit Gebäudebrütern geprüft. Es haben sich keine Hinweise ergeben. Für Fledermausquartiere sind die Gebäudeteile wenig nischenreich und noch in einem guten Zustand. Lediglich ein Teil der Holzfensterrahmen weist Risse auf. Eine ausgesprochene Eignung als Fledermausquartier wird aber nicht gesehen.

Die Gehölze und Gebüsche sind potenzieller Lebensraum für allgemein verbreitete und häufige Brutvogelarten der Siedlungslandschaft.

Schutzgebiete und -objekte

Es wurden keine gefährdeten Pflanzen im Rahmen der Kartierungen erfasst. Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht vorhanden. Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete und Biotopverbundflächen liegen deutlich außerhalb des Ortszentrums von Tornesch und sind für das Vorhaben von keiner Relevanz.

Insgesamt hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Biotope / Arten- und Lebensgemeinschaften. Die beiden Bäume im Nordosten des Plangebietes sind aufgrund ihrer Ausprägung und Qualität nur bedingt wertvoll. Eine besondere Bedeutung und / oder Prägung für das Ortsbild ist nicht gegeben, so dass kein Festsetzungsgebot vorgeschlagen wird. Die Neuplanung sollte aber eine Ersatzpflanzung mit standortgerechten Laubbäumen in ausreichender Pflanzqualität vorsehen.

Mit Umsetzung der Planung sind Wert- und Funktionsverluste für die vorkommenden Biotop- und Habitatstrukturen verbunden. Die gärtnerisch gestalteten Flächen mit Rasen, Gebüsch und Hecken werden überbaut. Das neue Gebäude überlagert auch die beiden Bäume an der Willy-Meyer-Straße, die somit verloren gehen. Der Baum- und Gehölzverlust stellt darüber hinaus einen Lebensraumverlust für die potenziellen Brutvogelarten dar.

Zur Hainbuche auf dem südlich angrenzenden Flurstück wird mit der südlichen Baugrenze ein ausreichender Abstand zur Kronentraufe mit mindestens 1,50 m eingehalten.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen für eine Begrünung des Kerngebiets, so dass auch wieder Lebensräume für Tiere wie Brutvögel angelegt werden.

Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene 10 Stellplätze ein standortgerechter klein- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes eine offene Vegetationsfläche von mind. 10 m² vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen. Somit wird mit dieser Festsetzung auf der Ebene des Bebauungsplanes eine Vorsorge für die erforderlichen Baumersatzpflanzungen geregelt.

Als Grundstückseinfriedigung entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur landschaftstypische Laubhecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m zulässig, die dauerhaft zu erhalten sind. Die Festsetzung trägt unmittelbar zu einem Ausgleich für die Heckenverluste im Plangebiet bei.

Durch die festgesetzte Dachbegrünung mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrat für Flachdächern bzw. gering geneigten Dächern (Dachneigung geringer als 20°) auf mindestens 70 % der Dachflächen werden Ersatz- und Teillebensräume für an diesen Standort angepasste Tiergruppen wie Insekten und Vogelarten geschaffen.

Die Verwendung standortgerechter Laubgehölze und Mindestqualitäten für Neupflanzungen gewährleisten auch Lebensräume für wildlebende Tiere und Pflanzen.

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist eine Bauzeitenregelung für die Baufeldräumung einzuhalten. Zur Vermeidung des Tötungsverbotes sind alle Baumfällungen, Gebäudeabrisse und übrigen Baufeldfreimachungen außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres durchzuführen.

Darüber hinaus wird eine ökologische Baubegleitung bei Fällung der Bäume und dem Gebäudeabriss empfohlen. Die Bäume sind unmittelbar vor Fällung durch einen fachlich qualifizierten Biologen auf den Besatz von Fledermäusen und Vögeln sowie Eichhörnchen zu prüfen, ggfs. mittels endoskopischer Untersuchung. Ein Besatz muss auszuschließen sein. Sofern eine nichtbesetzte Höhle gefunden wird, ist diese zu verschließen.



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 durch den Gutachter festgestellt werden, auch Nutzungshinweise (evtl. Winterquartiere von Fledermäusen nach Leerstand des Gebäudes), ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg abzustimmen. Gegebenenfalls müssen bauzeitliche Beschränkungen und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird eine Festsetzung aufgenommen, für die Beleuchtung der Stellplatzanlage „warmweiße“ LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 K oder weniger (maximal 3000 K) oder Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST, NAV oder HPS) einzusetzen. Eine weitere Alternative stellen Natriumdampfniederdrucklampen (LS-, NA- oder SOX) dar. Aufgrund ihres monochromatischen Lichtes mit einer Wellenlänge von etwa 590 nm ohne Blau- und UV-Anteil sind sie für Insekten kaum sichtbar und außerdem in der Lage, Dunst und Nebel gut zu durchdringen. Mit dieser Beleuchtung werden auch Störwirkungen auf die überwiegend lichtempfindlichen Fledermausarten vermieden, so dass Jagd- und Nahrungsflüge nicht beeinträchtigt werden. Zum anderen wird die Anlockwirkung für Insekten und damit das Tötungsrisiko von Insekten an Leuchtkörpern minimiert.

Zur Förderung von Habitatstrukturen im Siedlungsbereich wird vorgeschlagen, Quartiere in Form von Nisthilfen bzw. Fledermauskästen bereits bei der hochbaulichen Planung mit zu berücksichtigen. Es gibt vielgestaltige Möglichkeiten bei den fachlichen Anbietern, die sich in die Gebäudefassade oder auch bei Dachunterständen o.ä. mit relativ wenig Aufwand einbauen und integrieren lassen.

Insgesamt sind dem Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen / Tiere zu erwarten. Es sind keine Biotope mit besonderer Bedeutung betroffen. Mit den geplanten Begrünungsmaßnahmen werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Bei Berücksichtigung der dargelegten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wird das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wirksam vermieden.

5.4.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend versiegelt. Neben dem Gebäudekörper sind im Gebäudebereich teilversiegelte Gehwegbereiche vorhanden. Der rückwärtige Bereich ist vollständig als Stellplatzanlage gepflastert. Weiterhin befinden sich hier zwei Garagen.

Die natürlicherweise anstehenden Podsolböden sind überformt. Bei den vegetationsbestandenen Böden handelt es sich vermutlich um Aufschüttungsböden mit Oberbodenandekung und Entwicklung von gärtnerisch genutzten Böden.

Den ökologischen Bodenfunktionen wird insgesamt eine allgemeine Leistungsfähigkeit im Bereich offener Böden zugeordnet, während die überbauten und versiegelten Böden ohne Funktion für den Boden- und Bodenwasserhaushalt sind.

Für das Plangebiet liegen Informationen über schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte und / oder Altablagerungen vor. Der Plangebietsbereich ist von einer jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung geprägt. Es besteht zwar kein unmittelbarer Altlastverdacht für die Fläche der ehemaligen Post (Willy-Meyer-Straße 1) gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster. Für die angrenzende Fläche Uetersener Straße 29 ist jedoch aufgrund der Vornutzungen (u.a. durch einen Tankstellenbetrieb) ein Altlastenverdacht gegeben. Die durchgeführten Bodenuntersuchungen ergaben einen kontaminierten Bereich, der auf den Bereich angrenzend

an die Zapfinsel und die dort vorhandenen Tankanlagen der ehemaligen Tankstelle auf dem Grundstück der Uetersener Straße 29 beschränkt ist.

Bei Planungsumsetzung ist der Versiegelungsanteil im Vergleich zum Bestand mehr oder weniger gleichbleibend, so dass keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Boden hervorgerufen werden.

Im Ergebnis der durchgeführten orientierenden Bodenuntersuchung hat die Untere Boden-schutzbehörde des Kreises Pinneberg in ihrer Stellungnahme vom 27.04.2021 mitgeteilt, dass für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser keine Beeinträchtigungen des Plangelungsbereichs gegeben sind. In Bezug auf die Bodenverunreinigungen auf dem Nachbargrundstück werden während der Bauausführung die einschlägigen technischen Vorschriften eingehalten. Bei Auffälligkeiten im Untergrund, die auf Schadstoffe hinweisen, wird die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg eingeschaltet. Auffälliger bzw. verunreinigter Bodenaushub wird separat gelagert und geschützt, so dass keine Umweltauswirkungen bei Einhaltung der Vorsorgemaßnahmen zu erwarten sind.

5.4.4 Schutzgut Fläche

Das rd. 970 m² große Plangebiet ist bereits baulich vorgeprägt und hat keine Bedeutung für das Schutzgut Fläche.

Die Flächenkonversion bzw. Nutzungsumwandlung als eine Maßnahme der Innenentwicklung hat insgesamt positive Auswirkungen und reduziert den Flächenverbrauch an anderer Stelle im Stadtgebiet Tornesch.

5.4.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht verbreitet.

Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades ist der örtliche Wasserhaushalt durch einen geringen Anteil an Versickerungsflächen für das Grundwasser vorbelastet.

Das Schutzgut Wasser ist somit gering ausgeprägt im Plangebiet. Eine besondere Relevanz für Maßnahmen besteht nicht. Mit der geplanten Dachbegrünung werden Rückhalteflächen geschaffen, die den Oberflächenwasserabfluss mindern.

Erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Wasser ergeben sich nicht.

5.4.6 Schutzgut Klima / Luft

Die Klimamerkmale des Plangebiets sind durch die Lage im zentralen Siedlungsbereich von Tornesch geprägt. Die Vegetationsflächen und Bäume wirken sich günstig auf das Kleinklima aus. Es ist von einer Grundbelastung der Luft auszugehen.

Die Umsetzung der Planung führt zu negativen Veränderungen der kleinklimatischen Verhältnisse durch den Baum- und Gehölzverlust. Mit den geplanten Begrünungsmaßnahmen für eine extensive Dachbegrünung sowie Anpflanzungen von Bäumen und Hecken wird einer zu starken Aufheizung versiegelter Flächen entgegengewirkt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind nicht zu erwarten.

5.4.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Tornesch ist durch eine gemischte Struktur aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen geprägt. Südlich angrenzend besteht ein Ärztehaus, im Osten ein Autopflegebetrieb, auf der gegenüberliegenden Seite der Willy-Meyer-Straße eine derzeit ungenutzte Ladenfläche im Erdgeschoss, ansonsten überwiegt die Wohnnutzung.

Die Uetersener Straße weist eine beidseitige Straßenbaumreihe auf. Die Willy-Meyer-Straße hat weiter südlich den Charakter einer Wohnstraße. Insgesamt besteht ein durchschnittlicher Durchgrünungsanteil.

Das Plangebiet fügt sich in die Struktur des Umfeldes ein. Die Vorgartenzone zur Uetersener Straße und eine kleine baumbestandene Grünfläche zur Willy-Meyer-Straße bilden die Grünelemente.

Das Ortsbild wird durch die Reaktivierung des derzeit ungenutzten Standortes für eine gebietstypische bauliche Nutzung insgesamt aufgewertet. Mit dem West-Ost ausgerichteten Baukörper und der geplanten Geschossigkeit kann an dieser städtebaulich bedeutsamen Ecksituation eine besondere, stadtbildwirksame Bebauung im Ortskern geschaffen werden. Die geplante Abstufung von vier auf drei Vollgeschossen bewirkt eine bauliche Einbindung in das Umfeld. Mit der Festsetzung zur Fassadengestaltung wird ein hoher Anteil an ortsbildtypischen Sichtmauerwerk erreicht. Die Baugrenzen sind mehr oder weniger straßenparallel verortet, so dass ein rückwärtiger und abgeschirmter Innenhofbereich für die Unterbringung der Nebenanlagen und Stellplätze entsteht. Die festgesetzte Stellplatzbegrünung sowie der Ausschluss sogenannter „Schottergärten“ trägt zu einer Eingrünung und qualitativen Gestaltung der Außenanlagen bei.

Insgesamt ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild. Die baulichen und gestalterischen Festsetzungen gewährleisten eine gute Ortskernentwicklung an dieser Stelle.

5.4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale verbreitet. Das Archäologische Landesamt hat gemäß Stellungnahme vom 17.03.2021 keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale festgestellt.

5.5 Zusammenfassung

Zur Errichtung eines Ärztehauses im Ortskernbereich von Tornesch sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 970 m² befindet sich westlich der Willy-Meyer-Straße und südlich der Uetersener Straße. Es ist bereits bebaut (ehemalige Postfiliale) und zu einem hohen Anteil versiegelt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Mit dem vorliegenden umweltplanerischen Fachbeitrag werden die Umweltbelange nach BauGB auf Grundlage einer Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft berücksichtigt und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter aufgezeigt. Dazu zählen:

- Anpflanzgebote für Einzelbäume im Bereich von Stellplätzen
- Einfriedigung zu öffentlichen Straßen als landschaftstypische Laubhecke



- Dachbegrünung mit 8 cm Substrataufbau bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern (bis 20° Dachneigung) auf mindestens 70 % der Dachflächen
- Gestaltungsfestsetzungen zur Einbindung in das Ortsbild
- Lärmschutzfestsetzungen

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes sind folgende Maßnahmen einzuhalten, so dass das Eintreten von Tötungs- und Schädigungsverboten nach § 44 BNatSchG vermieden wird:

- Bauzeitenregelung: Baufeldräumung nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungskörper, die auch dem Fledermausschutz dienen
- Ökologische Baubegleitung für die Fällung von Bäumen und den Gebäudeabriss, um einen Besatz mit schützenswerten Arten auszuschließen
- Empfehlung für die Installation von Nist- und Fledermauskästen in der Gebäudefassade des Neubaus

In Bezug auf den Baumschutz sind folgende Vorgaben bzw. Richtlinien zu berücksichtigen:

- DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“
- RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen“
- ZTV-Baumpflege „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

6 Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt erfolgt von Norden über die zweispurige Uetersener Str., das geringe Verkehrsaufkommen ermöglicht eine unproblematische Zu- und Abfahrt; zulässige Zufahrtsbereiche und freizuhaltende Sichtdreiecke werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Plangebiet ist durch die im Rahmen des HVV Hamburger Verkehrsverbundes betriebene Buslinie 6661 Tornesch-Uetersen (Haltestelle Tornesch, Post) an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle ist Tornesch, Post und befindet sich unmittelbar am Plangebiet an der Uetersener Str. Zudem bietet der fußläufig in 300 m Entfernung erreichbare Bahnhof Tornesch eine gute überörtliche Anbindung über die Regionalbahnlinien 61 und 71 (Hamburg Hbf/Altona – Wrist/Itzehoe) sowie Anschluss an weitere Buslinien (X66 Tornesch Uetersen, 6667 Tornesch-Heidgraben-Uetersen und 6668 Tornesch-Gewerbegebiet Oha-Ellerhoop).

Erforderliche Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen, über die Mit-Nutzung außerhalb des Plangebietes genutzten öffentlichen Stellplätze an der Willy-Meyer-Str. sowie der Uetersener Str. wird eine Ablöse-Vereinbarung mit der Stadt Tornesch geschlossen.

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Entlang der Willy-Meyer-Str. befindet sich der straßenbegleitende Gehweg auf den jeweils angrenzenden privaten Grundstücken. Um die weitere öffentliche Nutzung des Gehweges

auch zukünftig zu gewährleisten, wird ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit im B-Plan gekennzeichnet festgesetzt.

8 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem über die Willy-Meyer-Str. und die Uetersener Str. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird zunächst dem Kanalnetz der Stadt Tornesch und schließlich dem Klärwerk Hetlingen des Abwasserzweckverbandes Südholstein zugeleitet.

Nach den Ergebnissen der Berechnung durch Holsteiner Wasser GmbH kann im Bereich des B-Planes 102 eine ausreichende Löschwassermenge „ausreichender Grundschutz bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung“ zur Verfügung gestellt werden. Diese beträgt nach DVGW Arbeitsblatt W-405 96 m³/h und soll im Radius von 300 m um das Objekt bereitgestellt werden. Im nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren erfolgt die konkrete Einzelfallprüfung, wenn die genauen Nutzungen und Bauarten feststehen.

Die Gebäude des Plangebietes sind bzw. werden an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze für Strom, Gas und Trinkwasser (Versorgungsträger: Stadtwerke Tornesch bzw. Schleswig-Holstein Netz AG) sowie Einrichtungen der Telekommunikation angeschlossen.

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Die Standplätze für Abfallbehälter sind an geeigneter Stelle auf den Baugrundstücken vorzusehen. Sollte kein Unterflursystem gewählt werden, sollten der Müllsammelplatz so gestaltet werden, dass die Müllgefäße von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht direkt sichtbar sind. Alle öffentlichen Verkehrsflächen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes können auch von der Müllabfuhr uneingeschränkt befahren werden.

9 Immissionsschutz: Baulicher Schallschutz:

Die Hauptbahn Hamburg-Elmshorn befindet sich in 300 m Entfernung östlich des Plangebietes. Nördlich des Plangebietes verläuft die Uetersener Str., die Jürgen-Siemsen-Str. (K20) und die Nebenbahn Uetersen-Tornesch.

Aufgrund der an das Plangebiet vorhandenen Bestandsbebauung, die im Süden als auch Südwesten direkt angrenzt, ist ein weiteres Abrücken der Baugrenzen von den nördlich verlaufenden Verkehrstrassen nicht mehr möglich.

Die vorhandene bauliche Dichte und die damit einhergehende Verfügbarkeit von Flächen schließt auch die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen aus. Der nördliche Bereich des Plangebietes reicht sowohl für einen Lärmschutzwall als auch eine Lärmschutzwand nicht aus, da die überbaubare Grundstücksfläche (durch die Baugrenzen vorgegeben) nur in diesem Bereich des Geltungsbereiches ein ausreichendes und notwendiges Maß an Bebauung zulässt. Zudem erscheint die Errichtung von aktiven Maßnahmen für ein relativ kleines Plangebiet aus städtebaulichen Gründen wenig sinnvoll. Kurz- bis mittelfristig plant die Stadt Tornesch die nordöstlich angrenzenden Flächen des Ortskernes zu entwickeln. Des Weiteren könnten mögliche zukünftige Entwicklungen der angrenzenden Verkehrstrassen zu veränderten Lärmimmissionen führen. Angedacht ist die Ausweisung der Uetersener Straße als Fahrradstraße. Seit längerem ist eine Reaktivierung der Bahnstrecke Uetersen - Tornesch im Gespräch. Sollte es hier zu einer verstärkten Taktung im SPNV kommen, gilt es hier den Lärmschutz ohnehin durch den Vorhabenträger überprüfen zu lassen.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt sich bereits die Lage des Gebäudes, durch die daher eine gegenüber der Verkehrsstraßen abgewandte Gebäudeseite entsteht. Auf diese nach Süden abgewandten Seite sind die dem Schlafen dienenden Räume vorzugsweise anzuordnen. Bei der Grundrissgestaltung sollte dieses berücksichtigt werden. Gleiches gilt für die Anordnung der Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone. Passive Schallschutzmaßnahmen für dem Schlafen dienenden Räume wie schalldämmende Zuluftöffnungen oder raumluftechnische Anlagen sind vorzusehen. Hierfür und für die Anordnung der Außenwohnbereiche kann im Einzelfall abgewichen werden, sofern die entsprechenden Beurteilungspegel im Rahmen eines Einzelnachweises eingehalten werden.

Deshalb werden die Maßnahmen des baulichen Schallschutzes in den textlichen Festzungen unter I.6 festgesetzt. Wohnungen, Praxis- und Büroräume oder ähnliche Räume sind mit einem baulichen Schallschutz gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 (Abschnitt 5) zu versehen. Als Grundlage dient zudem die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 65 (Lärmkontor GmbH, Hamburg, 2011).

10 Altablagerungen

Der Plangeltungsbereich ist von einer jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung geprägt, für die Fläche der ehemaligen Post (Willy-Meyer-Straße 1) und der ehemaligen Sparkasse (Willy-Meyer-Str. 3-5) besteht nach Auskunft aus dem Altlastenkataster kein Altlastverdacht. Für die angrenzende Fläche Uetersener Straße 29 (92/15 und 92/14) besteht aufgrund der Vornutzungen (u. a. durch einen Tankstellenbetrieb) ein Altlastenverdacht. Daraufhin wurden die technischen Erkundungen auf den Bereich des Grundstücks Uetersener Straße und den Grenzbereich zum ehemals durch die Post genutzten Grundstück beschränkt. Die Bodenuntersuchungen ergaben einen kontaminierten Bereich, dessen Ausdehnung nach den bisherigen Untersuchungen auf die Fläche angrenzend an die Zapfinsel und die dort vorhandenen Tankanlagen der ehemaligen Tankstelle auf dem Grundstück Uetersener Straße 29 beschränkt ist. Ein entsprechendes Bodengutachten liegt vor. Darin wird empfohlen nach Abschluss der Abbruch- und Erdarbeiten die Entnahme von Oberbodenmischproben und deren Analytik nach den Vorgaben der BBodSchV vorzunehmen.

Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes jedoch 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.

11 Denkmalschutz

Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 festgestellt werden.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: 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.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

12 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

Bahnanlage der Norddeutschen Eisenbahn Niebüll GmbH

Die Landeseisenbahnverwaltung Schleswig-Holstein wies im Rahmen der Beteiligung nach § 4.2 BauGB auf Folgendes hin:

- Hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen sowie Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen weise ich auf den Abschnitt II, § 6 und § 7 des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 27.06.1995 hin.
- Es ist auszuschließen, dass Beleuchtungen, Leuchtreklamen, Werbeanlagen und dergleichen Blendungen von Eisenbahnfahrzeugen bzw. durch Form, Farbe, Größe oder Ort und Art der Anbringung Verwechslungen mit Verkehrszeichen oder Eisenbahnsignalen auslösen oder deren Wirkung beeinträchtigen können. Sollten sich dennoch entsprechende Feststellungen ergeben, sind die betroffenen Einrichtungen umgehend zu entfernen oder so zu ändern, dass Gefährdungen ausgeschlossen werden.
- Forderungen der Grundstückseigentümer und -nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z. B. Lärmsanierungen, Maßnahmen zur Minimierung von Geruchs- und Staubemissionen etc.) sind, auch durch die Rechtsnachfolger der o. g. Personen nicht möglich und damit auszuschließen.

13 Flächenbilanz

Die Flächenfestsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 102 stellt sich wie folgt dar:

	B-Plan 102
Kerngebiet	965 m²
private Grünfläche	25 m²
gesamt	<u>990 m²</u>



Diese Begründung wurde von der Ratsversammlung der Stadt Tornesch in ihrer Sitzung am gebilligt.

Tornesch, den

.....
Bürgermeisterin

Vorhaben- und Erschließungsplan

Inhaltliche Festsetzungen des B-Plans, die über den § 9 des BauGB hinausgehen

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 eine weitere Nutzung für Ärzte oder drei barrierefreie Wohnungen

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.

BAUVORH.:	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses Willy-Meyer-Straße 1 25436 Tornesch
BAUHERR:	Dr. Cebraıl Özcan Jasminweg 47 22523 Hamburg
PLANINHALT:	Inhaltliche Festsetzungen
Gemarkung: Flur: Flurstück:	Esingen 14 92/87
MASSTAB	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
Entwurf	

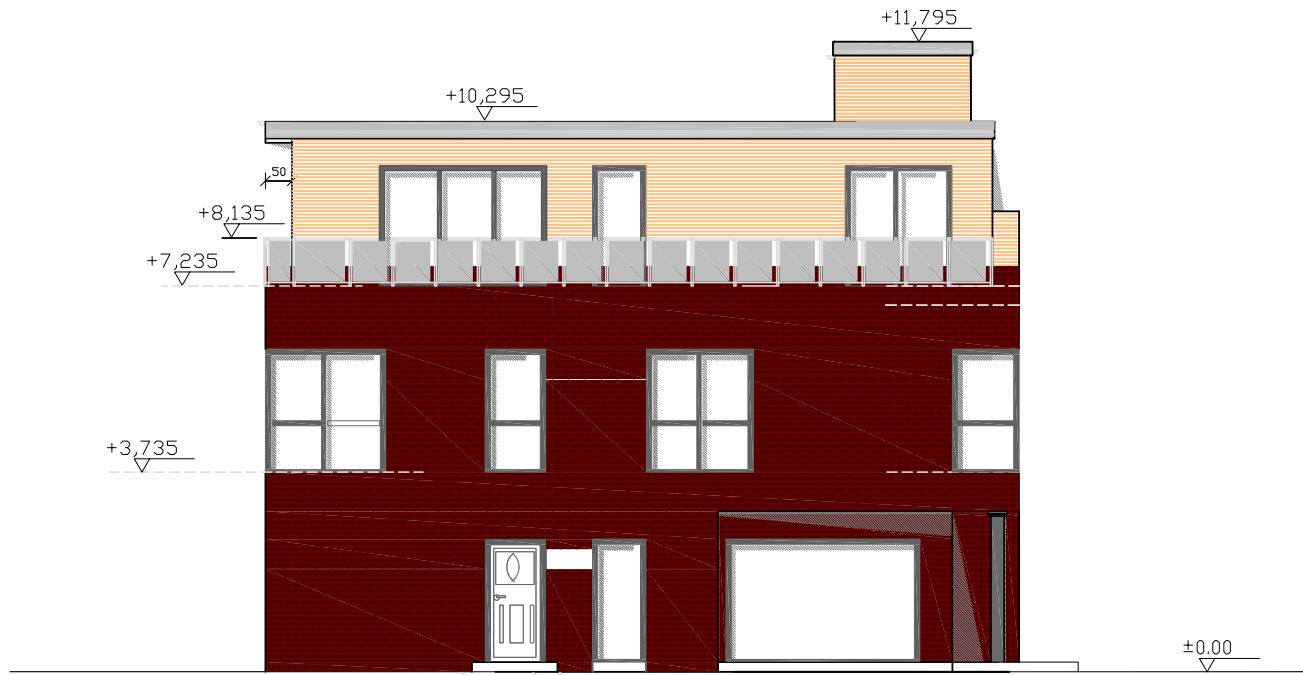


Nordansicht · Ansicht von der Uetersener Strasse

Nordansicht

Vorhaben- und Erschließungsplan

BAUVORH.:	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses Willy-Meyer-Straße 1 25436 Tornesch
BAUHERR:	Dr. Cebrail Özcan Jasminweg 47 22523 Hamburg
PLANINHALT:	Nordansicht
Gemarkung: Flur: Flurstück:	Eisingen 14 92/87
MASSTAB	1:100
DATUM, DEN	08.02.2022
Plan-Nr.	5
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
	Entwurf



Ostansicht · Ansicht von der Willy-Meyer-Strasse

Ostansicht

Vorhaben- und Erschließungsplan

BAUVORH.:	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses Willy-Meyer-Straße 1 25436 Tornesch
BAUHERR:	Özkan Özkan Jasminweg 47 22523 Hamburg
PLANINHALT:	Ostansicht
Gemarkung: Flur: Flurstück:	Eisingen 14 92/87
MASSSTAB	1:100
DATUM, DEN	08.02.2022
Plan-Nr.	7
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
	Entwurf

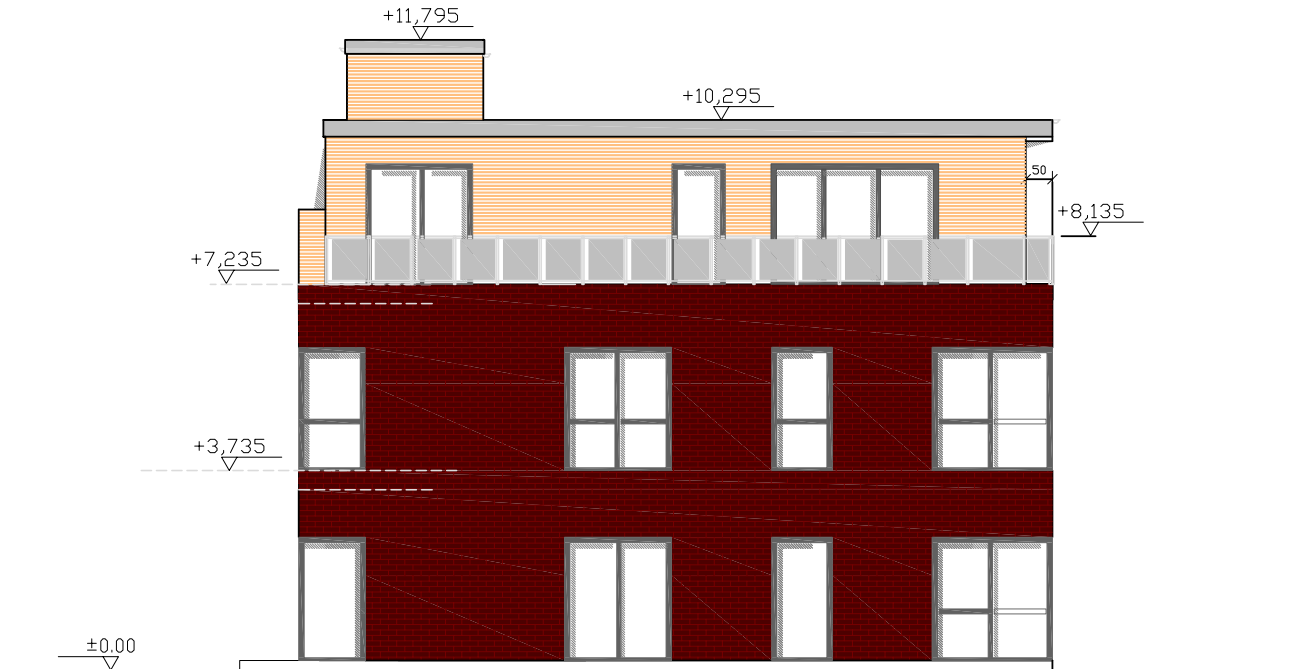


Südansicht · Rückansicht

Südansicht

Vorhaben- und Erschließungsplan

BAUVORH.:	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses Willy-Meyer-Straße 1 25436 Tornesch
BAUHERR:	Dr. Cebrail Özcan Jasminweg 47 22523 Hamburg
PLANINHALT:	Südansicht
Gemarkung: Flur: Flurstück:	Esingen 14 92/87
MASSSTAB	1:100
DATUM, DEN	08.02.2022
Plan-Nr.	6
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
	Entwurf



Westansicht · Seitenansicht

Westansicht

Vorhaben- und Erschließungsplan

BAUVORH.:	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses Willy-Meyer-Straße 1 25436 Tornesch
BAUHERR:	Dr. Cebrail Özcan Jasminweg 47 22523 Hamburg
PLANINHALT:	Westansicht
Gemarkung: Flur: Flurstück:	Esingens 14 92/87
MASSTAB	1:100
DATUM, DEN	08.02.2022
Plan-Nr.	8
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
	Entwurf



A. Weder Anregungen noch Hinweise äußerten folgende Beteiligte:

1. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Schreiben vom 07.07.2022
2. Hamburger Verkehrsverbund, Schreiben vom 08.07.2022
3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 08.07.2022
4. Gasunie Deutschland Transport, Schreiben vom 11.07.2022
5. dataport, Schreiben vom 11.07.2022
6. Wasserverband Pinnau-Bilsbek-Gronau, Schreiben vom 12.07.2022
7. Gemeinde Kummerfeld über Amt Pinnau, Schreiben vom 14.07.2022
8. Gemeinde Prisdorf über Amt Pinnau, Schreiben vom 19.07.2022
9. AZV Südholstein, Schreiben vom 05.08.2022
10. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume; Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 09.08.2022
11. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume; Untere Forstbehörde, Schreiben vom 12.08.2022
12. Deutscher Wetterdienst, Schreiben vom 17.08.2022
13. Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Schreiben vom 15.08.2022
14. IHK zu Kiel, Schreiben vom 17.08.2022
15. Gemeinde Seeth-Ekholt über Amt Elmshorn-Land, Schreiben vom 06.09.2022
16. Gemeinde Klein Nordende über Amt Elmshorn-Land, Schreiben vom 06.09.2022

B. Folgende Beteiligte äußerten Anregungen oder gaben Hinweise:

- | |
|---|
| 1. Landeseisenbahnverwaltung Schleswig-Holstein, Schreiben vom 11.07.2022 |
|---|

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
------------------------------	--------------------



In die o. g. mir zur Stellungnahme vorgelegte Bauleitplanung habe ich in eisenbahntechnischer Hinsicht Einsicht genommen. Das Plangebiet befindet sich nahe der öffentlichen Eisenbahninfrastruktur Strecke Tornesch - Uetersen des nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastrukturunternehmens Norddeutsche Eisenbahn Niebüll GmbH. Daher werden Belange des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein als zuständiger Eisenbahnaufsichts- und genehmigungsbehörde berührt.

Im Ergebnis meiner Einsichtnahme erhebe ich aus eisenbahntechnischer Sicht gegen die o. g. Bauleitplanung in der mir vorgelegten Form keine grundsätzlichen Bedenken, sofern folgende Aspekte bezüglich der Bahnanlage der Norddeutsche Eisenbahn Niebüll GmbH Berücksichtigung finden:

- Hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen sowie Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen weise ich auf den Abschnitt II, § 6 und § 7 des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 27.06.1995 hin.

- Es ist auszuschließen, dass Beleuchtungen, Leuchtreklamen, Werbeanlagen und dergleichen Blendungen von Eisenbahnfahrzeugen bzw. durch Form, Farbe, Größe oder Ort und Art der Anbringung Verwechslungen mit Verkehrszeichen oder Eisenbahnsignalen auslösen oder deren Wirkung beeinträchtigen können. Sollten sich dennoch entsprechende Feststellungen ergeben, sind die betroffenen Einrichtungen umgehend zu entfernen oder so zu ändern, dass Gefährdungen ausgeschlossen werden.

- Forderungen der Grundstückseigentümer und -nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die beste-

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Durch den Neubau an gleicher Stelle des Bestandsgebäude werden für den Eisenbahnbetrieb keine Beeinträchtigungen erfolgen.

Der Hinweis wird nachrichtlich in der Begründung aufgenommen.

Die Festsetzungen enthalten den Hinweis auf die Werbesatzung der Stadt Tornesch. In dieser wird geregelt, dass Werbeanlagen blendfrei und für das Straßenbild nicht störend auszuführen sind.

Der Hinweis wird nachrichtlich in der Begründung aufgenommen.

Notwendige Schutzmaßnahmen werden von den Eigentümern bzw. den Vorhabenträgern getragen.



<p>hende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z. B. Lärm- sanierungen, Maßnahmen zur Minimierung von Geruchs- und Staubemissionen etc.) sind, auch durch die Rechtsnachfolger der o. g. Personen nicht möglich und damit auszuschließen.</p>	<p>Der Hinweis wird nachrichtlich in der Begründung aufge- nommen.</p>
---	--

2. Schleswig-Holstein Netz AG, Schreiben vom 08.07.2022	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Gegen die Aufstellung des B-Plans 102 „Ärztehaus“ der Stadt Tornesch besteht aus Sicht der Schleswig-Holstein-Netz (Dienst- leister für die Stadtwerke Tornesch) keine grundsätzlichen Be- denken.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass das derzeit bestehende Gebäude an die Versorgungsleitungen Strom und Gas angeschlossen ist und bei einem geplanten Abbruch die Anschlüsse getrennt werden müssen. Dieses muss rechtzeitig schriftlich erfolgen.</p> <p>Bei Beginn von Baumaßnahmen ist eine Anforderung der aktuel- len Bestandspläne der Versorgungsleitungen über die Plan- werksauskunft von allen tätigen Tiefbaufirmen zu beantragen.</p> <p>Des Weiteren hat unsere Stellungnahme vom 18.03.2022 weiter- hin Gültigkeit.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dieser und der folgende Hinweis wird zur Kenntnis genom- men und an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme vom 18.03.2022 entspricht der hier vorliegen- den.</p>

3. 50Hertz Transmission GmbH, Schreiben vom 14.07.2022	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



<p>betrieblenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>	
--	--

4. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 20.07.2022

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken, folgenden Hinweis bitten wir aber zu beachten:</p> <p>Sofern die neuen Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden sollen, sollten sich die Bauherren frühzeitig (mind. 6 Monate vor Baubeginn) mit unserem Bauherrensenservice unter der Rufnummer 0800/3301903 oder über das Kontaktformular im Internet unter der Adresse: https://www.telekom.de/hilfe/bauherren</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den künftigen Bauherren weitergeleitet.</p>



5. Norddeutsche Eisenbahn Niebüll GmbH, Schreiben vom 18.07.2022

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Das überplante Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 102 der Stadt Tornesch grenzt im Norden direkt an unsere Bahnstrecke Tornesch - Uetersen an.</p> <p>Gegen die genannte Planung in der vorgelegten Fassung vom 07.07.2022 bestehen seitens der Norddeutsche Eisenbahn Niebüll GmbH keine Bedenken, sofern folgende Aspekte Berücksichtigung finden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Grundstückseigentümer und -nutzer sowie deren Rechtsnachfolger können aus den aus dem Eisenbahnbetrieb hervorgehenden möglichen Beeinträchtigungen (bspw. Lärm, Geruch) weder jetzt noch später Forderungen gegenüber der Norddeutsche Eisenbahn Niebüll GmbH geltend machen.- Anpflanzungen im Bereich der Grundstücksgrenzen zur Bahnanlage müssen so gewählt werden, dass sie - auch zukünftig – nicht in den Gleisbereich hineinragen oder überhängen und/ oder der Eisenbahnbetrieb in sonstiger Weise durch sie beeinträchtigt werden kann.- Bebauungsgrenzen/ Abstandsflächen gemäß LBO-SH und LEisenbG SH sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.- Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Notwendige Schutzmaßnahmen werden von den Eigentümern bzw. den Vorhabenträgern getragen. Der Hinweis wird nachrichtlich in der Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Geltungsbereich des B-Planes 102 grenzt nicht direkt an die Bahnanlage, so dass die Anmerkungen hier nicht zutreffen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die gesetzlichen Vorgaben zu Baugrenzen und Abstandsflächen werden bei der Festsetzung der Baugrenzen sowie im Genehmigungsverfahren berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den weiteren Verfahrensstufen beachtet.</p> <p>Die Entwässerung wird auf dem Grundstück des Vorhabenträgers erfolgen. Dies wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren durch einen vom Abwasserbetrieb Tornesch zu genehmigen</p>



<p>- Die im Schreiben der Landeseisenbahnverwaltung Schleswig-Holstein vom 11.07.22 formulierten Vorgaben sind zu berücksichtigen.</p>	<p>Entwässerungsantrag geklärt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den weiteren Verfahrensstufen beachtet.</p> <p>Die Anmerkungen aus der Stellungnahme der Landeseisenbahnverwaltung Schleswig-Holstein werden nachrichtlich in der Begründung aufgenommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

6. Handwerkskammer Lübeck, Schreiben vom 04.08.2022	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<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, sofern die Belange der Handwerksbetriebe berücksichtigt werden.</p> <p>Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

7. Kreis Pinneberg, Schreiben vom 17.08.2022	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Stellungnahme des Fachdienstes Planen und Bauen:</p> <p><u>Brandschutzdienststelle:</u></p> <p>Der Bebauungsplan bzw. die Begründung zum Bebauungsplan enthält keine Angaben zur Löschwasserversorgung. Für Misch-</p>	<p>Nach den Ergebnissen der Berechnung durch Holsteiner Wasser GmbH kann im Bereich des B-Planes 102 eine ausreichende</p>



gebiete besteht in der Regel / je nach Bauart ein Löschwasserbedarf von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden. Ich empfehle im B-Plan anzugeben, wieviel Löschwasser aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung steht. Durch nachgeordnete bauaufsichtliche Verfahren kann sich je nach Nutzung und Bauart ein erhöhter Löschwasserbedarf ergeben. Die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes sollte in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen sollte in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Der Bebauungsplan lässt zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss zu. Aufgrund der zulässigen Traufhöhe von 12,5 m kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Staffelgeschoss durch tragbare Leitern nicht mehr zu erreichen ist. Sollte bei Gebäuden der zweite Rettungsweg gemäß § 34 LBO über tragbare Leitern der Feuerwehr führen, darf die jeweilige Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern / Stellen nicht mehr als 8 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegen. Bei Gebäuden, deren zweiter Rettungsweg über Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr führen soll, müssen ausreichende Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr vorhanden sein. Bei diesen Flächen für die Feuerwehr sind die Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr bzw. die DIN 14090 zu beachten. Alternativ können zwei bauliche Rettungswege hergestellt werden. Je nach Personenanzahl und Nutzung der Einheiten, können ggf. Bedenken wegen der Rettung über Geräte der Feuerwehr bestehen. In einem solchen Falle sind zwei bauliche Rettungswege herzustellen.

Löschwassermenge „ausreichender Grundschutz bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung“ zur Verfügung gestellt werden. Diese beträgt nach DVGW Arbeitsblatt W-405 96 m³/h und soll im Radius von 300 m um das Objekt bereitgestellt werden. Im nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren erfolgt die konkrete Einzelfallprüfung, wenn die genauen Nutzungen und Bauarten feststehen.

Es erfolgt eine nachrichtliche Ergänzung im Kapitel 8 der Begründung.

Der zweite Rettungsweg ist über tragbare Leitern vorgesehen. Die Oberkante der Brüstung des Staffelgeschosses liegt bei 8,13 m und ist nach Auskunft des Architekten des Vorhabenträgers damit über Leitern zu erreichen. Alternative Varianten (Hubrettungsfahrzeuge bzw. bauliche Rettungswege) für den zweiten Rettungsweg sind somit nicht notwendig.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Ich empfehle Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr zukunftsweisend bereits so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 18 t nutzbar sind.

Stellungnahme des Fachdienstes Straßenbau und Verkehrssicherheit:

Team Verkehrslenkung:

Im Einvernehmen mit der Polizeidirektion Bad Segeberg, Sachgebiet 1.3, bestehen gegen den VE 102 keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinsichtlich der Stellplätze wird jedoch darauf hingewiesen, dass auch unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung der Stadt Tornesch (Abwägungsergebnis 30.06.2021) diese möglicher Weise nicht auskömmlich sein werden. Diesbzgl. verweise ich auf meine Stellungnahme 2021U00029 vom 21.04.2021.

Auch Abstellflächen für Mülltonnen etc. sollen auf dem Grundstück eingeplant werden; dies gilt auch für die Bereitstellung zur Abholung, damit der Gehweg weitestgehend freigehalten werden kann.

Bei der Herstellung aller Zufahrten müssen ausreichend dimensi-

Bis auf die festgesetzte kleine Grünfläche an der nördlichen Grenze des Grundstücks sind bzw. werden die Flächen des Grundstücks ohnehin befestigt. Gleiches gilt für die öffentlichen Verkehrsflächen um das Grundstück.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf dem Grundstück bzw. unter Einbeziehung von Teilen des Nachbargrundstückes ist die maximale Anzahl der Stellplätze realisiert worden. Drei der notwendigen Stellplätze werden gem. der Stellplatzsatzung abgelöst. Im öffentlichen Bereich gibt es entlang der Uetersener Straße ein weiteres Angebot an öffentlichen Stellplätzen. Zudem ist die Nähe zum Bahnhof gegeben, die Bushalltestelle liegt direkt vor dem Grundstück. Die Anzahl der Stellplätze wird somit auskömmlich angesehen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Ausführungsplanung beachtet.

Die Zufahrt zur Willy-Meyer-Straße besteht bereits und entspricht



onierte Sichtdreiecke hergestellt und dauerhaft frei gehalten werden. Dies gilt auch für ggf. geplante Anpflanzungen / Zäune / Mauern; diese sollten im Bereich der Sichtdreiecke eine Höhe von 0,7m nicht überschreiten. Die Detailplanungen sind rechtzeitig mit dem Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit abzustimmen.

Stellungnahme des Fachdienstes Umwelt:

Untere Bodenschutzbehörde:

Die Stadt Tornesch weist im dem B-Plan Nr. 102 „südlich Uetersener Straße – westlich Willi-Meyer-Straße“ ein Kerngebiet aus. Der Verfahrenstand ist die TöB 4-2 Beteiligung.

Für den Plangeltungsbereich wurden die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes berücksichtigt. Auf dem jetzigen Kenntnisstand werden daher keine Forderungen von der unteren Bodenschutzbehörde erhoben.

Untere Wasserbehörde:

Der VE-Plan 102 kann aus Sicht der unteren Wasserbehörde/Oberflächenwasser plangemäß verwirklicht werden.

Untere Wasserbehörde - Wasserschutzgebiete:

Kein WSG.

Untere Wasserbehörde/Grundwasser:

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll über die

den Kriterien. Bei der Herstellung der neuen Zufahrt zur Uetersener Straße werden die angeführten berücksichtigt und von der Stadt Tornesch genehmigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Kanalisation abgeleitet werden, daher ergeben sich von Seiten der unteren Wasserbehörde/Grundwasser keine Anmerkungen.

Untere Naturschutzbehörde:

Durch den o.g. Bauleitplan werden die von mir wahrzunehmenden Belange von Natur und Landschaft berührt. Gegen die Darstellungen und Festsetzungen bestehen Bedenken.

Der Artenschutz ist unzureichend bearbeitet. Eine bloße Sichtkontrolle vom Boden aus ist nicht ausreichend. Bereits in der vorherigen Stellungnahme habe ich darauf hingewiesen, dass sich im Plangeltungsbereich ältere Baumbestand befindet und deshalb ein Biologe als Gutachter hinzuzuziehen ist, der ggf. das Vorkommen geschützter Arten ausschließt oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorschlägt. Neben dem Baumbestand ist auch der Altbaubestand auf Vorkommen besonders geschützter Arten (Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen.

Es muss bereits im B-Plan Verfahren geklärt werden, ob es zum Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände kommt. Hierzu sind dann konkrete Aussagen zu treffen. Eine Verlagerung der erforderlichen Untersuchungen bezüglich der potenziellen Fledermausquartiere auf die Phase des Bauabrisses ist nicht zulässig. Die durch Quartierverlust erforderlichen CEF-Maßnahmen müssen im B-Plan verbindlich festgesetzt werden.

Die auf benachbarten Grund stehende Hainbuche wird durch das

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Neben den Unterlagen des B-Planes (Planzeichnung, Festsetzung und Begründung) besteht dieser aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag, durch den sich der Vorhabenträger verpflichtet das Vorhaben entsprechend der vorliegenden Planunterlagen durchzuführen. Eben in diesem Durchführungsvertrag ist ein Paragraph zu Maßnahmen des Naturschutzes enthalten. Dieser regelt, dass vor Beginn jeglicher Arbeiten auf dem Grundstück müssen der Baumbestand sowie das Gebäude von einem fachlich qualifizierten unabhängigen Biologen auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln kontrolliert werden müssen, 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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Durchführungsvertrag geregelt.

Das Bauvorhaben ist in direkter Abstimmung mit dem betroffenen



<p>Bauvorhaben beeinträchtigt. Der Abstand zwischen Baugrenze und Baumkrone beträgt ca. 1,5 m. Zu beachten ist, dass zur Realisierung des Bauvorhabens auch ein Arbeitsraum (Abgrabung, Gerüststellung, etc.) von ca. 2 m erforderlich ist. Dieser liegen dann im Wurzelbereich der Hainbuche.</p> <p><u>Gesundheitlicher Umweltschutz:</u></p> <p>In der Begründung zum VE-Plan 102 Kapitel 9 letzter Absatz wird auf die textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz verwiesen. Diese sind nicht unter I.5 sondern unter I.6 zu finden. Ich bitte um Korrektur. Ich bitte auch auf die schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 57 zu verweisen, die als Grundlage für die textliche Festsetzung diene.</p>	<p>Grundstückseigentümer erfolgt. Es ist den Beteiligten bewusst, dass der betroffene Baum durch das Vorhaben wohl nicht zu halten ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde redaktionell in der Begründung angepasst.</p> <p>Zur frühzeitigen Beteiligung wurde der die schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 65 hinzugezogen.</p> <p>Es erfolgt ein nachrichtlicher Verweis in der Begründung.</p>
---	---

C. Von der Öffentlichkeit wurden folgenden Stellungnahmen abgegeben:

Frühzeitige Beteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung vom 26.07. - 29.08.2022	
1. Stellungnahme einer Bürgerin, Schreiben vom 27.08.2022	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Ich habe einige Anmerkungen zum B-Plan 102 bzw. zum Vorhaben „Ärztehaus“, die ich Ihnen hiermit zukommen lassen möchte. Die Anmerkungen sind etwas ungeordnet. Ich bitte dafür um Entschuldigung!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Es ist bedauerlich, dass für das Vorhaben Bäume gefällt werden,	Die Begutachtung der Bäume im Rahmen der Prüfung der arten-



die im Randbereich des Grundstücks stehen.
Grundsätzlich ist eine an gegebene (biologische) Strukturen angepasste Planung gerade von Neubauten angemessen angesichts des rasant fortschreitenden Klimawandels.
Auch wenn die Bäume „nichts besonderes“ sind, haben sie allein durch ihr Alter einen Wert. Bis Nachplantungen die ökologischen und klimatischen Funktionen dieser Bäume übernehmen können, werden Jahrzehnte vergehen – Zeit, die wir nicht mehr haben!

Unter diesen Gesichtspunkt finde ich es auch absolut unverständlich, wie bei einer de facto 100%-Versiegelung auf Fassadenbegrünung verzichtet werden kann!
Zu behaupten „Lediglich die privaten Gründächer bleiben unversegelt“ ist falsch und irreführend.
Sicherlich haben Gründächer selbst mit einer spärlichen Substratschicht von 8 cm einen ökologischen, klimatischen und retentiven Effekt. Aber das ist keinesfalls mit „unversiegelt“ gleichzusetzen – fragen Sie mal einen Maulwurf oder einen Regenwurm!
Eine platzsparendere Möglichkeit zur Klimaregulierung als Fassadengrün gibt es kaum - dazu noch mit Luftfilter-Funktion und Lärmdämm-Effekt!
Und in Nistkästen lässt es sich mit etwas Blattwerk vor dem Einflugloch auch viel schöner wohnen ...

Offenbar soll alles Grün von den Stellplätzen zwischen dem geplanten Ärztehaus und den bestehenden Praxen in der Willy-Meyer-Straße verschwinden.
Mir ist nicht klar, warum die Praxen dann nicht einen gemeinsamen Parkplatz ausweisen, bei dem die Stellplätze etwas übersichtlicher angeordnet sind.
In dem vorliegenden Plan fehlt (jedenfalls so wie ich ihn lese) der Platz für die Bäume. Fahrräder sind in der letzten Ecke unterge-

schutzrechtlichen und grünordnerischen Belange wurde eben kein spezieller Schutzstatus der vorhandenen Bäume festgestellt. Daher erfolgte auch keine Festsetzung zum Erhalt der Bäume.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.

Die Planungen für das Vorhaben sind nach intensiven Abstimmungen und zahlreichen Anpassungen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Tornesch entstanden. In diesem Abstimmungsprozess ist übereinkommend beschlossen worden, dass für das Vorhaben dieses einzigen Gebäudes auf eine Fassadenbegrünung verzichtet wird.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.

Um möglichst viele der nach Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück realisieren zu können, ist der Verlust von Grünflächen leider notwendig. Da jedes Vorhaben seinen eigenen Nachweis über die Stellplätze bringen muss und eine gemeinsame Stellplatzanlage zu sehr in den laufenden Betrieb der bestehenden Praxen eingreifen würde, wurde auf diese Variante verzichtet.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.



bracht und wenn alle Stellplätze für PKW ausgenutzt sind, können Parkende der Stellflächen 5-6 sowie die Radfahrer den Parkplatz nicht mehr verlassen.

Angesichts des demografischen Wandels sollten in der Parkraumplanung überdachte, eingangsnahе Abstellflächen für E-Mobile vorgesehen sein.

Es wird mal von Fahrradstellplätzen, mal von einem Fahrradschuppen gesprochen. Wenn ein Fahrradschuppen umgesetzt wird, lässt sich auch darauf ein Gründach unterbringen.

In der Pflanzliste wird Eisenholzbaum (Parrotie) vorgeschlagen. Parrotien sind als Flachwurzler für Parkflächen ungeeignet. Selbst „Vanessa“ wächst so breit wie hoch (= ausladend). Besser geeignet ist z.B. Weißdorn, der mit Blüte und Frucht auch für die Tierwelt interessanter wäre. Als Heckenpflanze finde ich Weißdorn für ein Ärztehaus hingegen eher ungeeignet (Verletzungsgefahr).

Als Radfahrer hat mir die Verkehrssituation in der Uetersener Straße besonders zu den Stoßzeiten (Schüler, Pendler, Lieferverkehr) schon so manche Schrecksekunde beschert. Die Einmündung von der Jürgen-Siemsen-Straße in die Uetersener Str., der Rangierverkehr (Parkplatzsuche) in der Uetersener Str. am Ende zur Esinger Straße in Kombination mit SchülerInnen (nebeneinander fahrend, Stöpsel in den Ohren, ...), Kundenver-

Die Stellplatzsatzung der Stadt Tornesch sieht vor, dass Stellplätze möglichst mit Steckdosen zum Aufladen von Elektrofahrzeugen auszustatten sind. Wie bei jedem Bauvorhaben ist die Stellplatzsatzung zu beachten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Genehmigungsverfahren beachtet.

Für die Fahrradabstellplätze ist kein Schuppen mehr angedacht. Die genauen Standorte für die nach der Stellplatzsatzung notwendige Anzahl wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Genehmigungsverfahren beachtet.

Die Stadt Tornesch hält an den Artenvorschlägen weiterhin fest.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.

Im Rahmen der Ortskernentwicklung (Grundstücke nördlich der Willy-Meyer-Straße und östlich der Esinger Straße) spielt das Thema der verkehrlichen Entwicklung eine große Rolle und wird in dem Verfahren entsprechend betrachtet. Es ist richtig, dass geplant ist, die Uetersener Straße im Rahmen der gemeinsamen Planung zur VeloRoute mit Uetersen als Fahrradstraße auszuweisen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



kehr vor Uhrenmacher und Blumengeschäft, der Ampel mit den Pollern ... machen diesen Abschnitt für alle Nutzenden „ungemütlich“.

Wenn noch mehr Verkehr hinzu kommt und die Ausweisung als Radschnellweg erfolgt, wie ist der Plan B der Stadt, um die Lage übersichtlicher und sicherer zu gestalten?

Radlern einen Vorrang einzuräumen wird allein nicht reichen!

Anregungen für den Bauträger:

Viele Patienten werden mit Taxis gefahren. Für Wartende sind (schattige) Sitzgelegenheiten mit Armelehnen (zum Aufstützen beim Aufstehen) im Außenbereich sicher eine Erleichterung.

Bei der Wahl der Flächenbefestigung des Parkplatzes sollte auf ein möglichst versickerungsoffenes Pflaster bei gleichzeitig guter Befahrbarkeit mit dem Rollator geachtet werden.

Unter dem Parkplatz könnte zusätzlich mit einem Regenwassertank und über Rigolen ein Beitrag zum dezentralen Regenwassermanagement erfolgen.

Für Mitarbeiter und ggf. Mieter machen abschließbare Stellplätze für Fahrräder (mit Ladestation für E-Bikes) Sinn.

Könnten Sie mir bitte das Abwägungsprotokoll zukommen lassen? Danke!

Dieser und die folgenden Hinweise werden an de Vorhabenträger weitergeleitet.

Das Abwägungsprotokoll geht Ihnen nach Satzungsbeschluss zu.