STADT | TORNESCH

**Der Vorsitzende des**
**Bau- und Planungsausschusses**

Geschäftsstelle
Wittstocker Str. 7
25436 Tornesch

Auskunft erteilt: Rainer Lutz
Zimmer: 127 1. Obergeschoss
Telefon: 04122-9572-50
Fax: 04122-9572-82
E-Mail: rainer.lutz@tornesch.de
Internet: www.tornesch.de

Tornesch, den 23.09.2010

Stadt Tornesch • Postfach 21 42 • 25437 Tornesch

An die Mitglieder des
**Bau- und Planungsausschusses**

n a c h r i c h t l i c h
an alle übrigen Ratsfrauen und Ratsherren sowie bürgerlichen Mitglieder

## Einladung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Einvernehmen mit Herrn Bürgermeister Krügel lade ich Sie zu einer

**öffentlichen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses**

am Montag, den 04.10.2010 um 19:30 Uhr im Sitzungssaal im Rathaus Tornesch, Wittstocker Str. 7 ein.

**Tagesordnung:**

| TOP | Betreff | Vorlage |
|---|---|---|
| Öffentlicher Teil | | |
| 1 | Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit | |
| 2 | Einwohnerinnen- und Einwohnerfragestunde | |
| 3 | Anfragen von Ausschussmitgliedern | |
| 4 | Bericht der Verwaltung, Teil 1 | **VO/10/931** |
| 5 | Umbau und Erweiterung der Feuerwachen Ahrenlohe und Esingen<br>Vorstellung des 4. Entwurfes | wird nachgereicht |
| 6 | B-Plan 58, 1.Änderung "Ahrenloher Straße - Kuhlenweg"<br>- Änderung des Planverfahrens, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss - | **VO/10/934** |
| 7 | 30. F-Planänderung "Tornesch - Am See"<br>- Abwägung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss - | **VO/10/929** |
| 8 | BB-Plan 65 "Kuhlenweg - Kreisverkehrsplatz K 22"-Abwägung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss | wird nachgereicht |
| 9 | B-Plan 73 "nördlich Lindenweg" - Abwägung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss | wird nachgereicht |
| 10 | B-Plan 79 "Kuhlenweg - Großer Moorweg" - Abwägung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Entwurf- und Auslegungsbeschluss | wird nachgereicht |

| | | |
|---|---|---|
| 11 | Neubau der Wilhelm-Schildhauer-Straße im Zusammenhang mit Kanalsanierungsmaßnahmen | **VO/10/926** |
| Nicht-öffentlicher Teil | | |
| 12 | Bericht der Verwaltung - Teil 2 | **VO/10/935** |

Mit freundlichen Grüßen,

*gez. Arnold Hatje*
Vorsitzender

STADT | TORNESCH

| | | |
|---|---|---|
| **Mitteilungsvorlage** | Vorlage-Nr: | VO/10/931 |
| | Status: | öffentlich |
| | Datum: | 21.09.2010 |
| Federführend: | Berichterstatter: | Rainer Lutz |
| | Vortrag im Rat: | |
| Bau- und Umweltamt | Erstellt von: | Rainer Lutz |

# Bericht der Verwaltung, Teil 1

Beratungsfolge:

| Datum | Gremium |
|---|---|
| 04.10.2010 | Bau- und Planungsausschuss |

Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

**1.) Bahnsteigerhöhung**

Nachdem nun die Bahnbrücke fertiggestellt ist und die Planungen für die Fahrradgarage und die P&R-Plätze auf der Ostseite aktualisiert werden, steht ein weiteres Bauvorhaben im kommenden Jahr an. Im zweiten Halbjahr soll mit der Erhöhung des sogenannten Hausbahnsteiges (Bahnhofseite) begonnen werden. Dann werden die provisorischen Rampen am Treppenturm wieder zurückgebaut und der Ein- und Ausstieg in die Züge wird durch die Erhöhung um 38 cm deutlich einfacher und bequemer.

**2.) Bahnbrücke**

Im Rahmen der Beratung des Nachtragshaushalts 2010 sind erstmals auch Unterhaltungsmittel für die Bahnbrücke bereitgestellt worden. Neben Strom- und Reinigungskosten sind auch die Kosten für einen Schließdienst darin enthalten. Dieser Schließdienst wird nötig, um Vandalismusschäden ebenso zu vermeiden wie z.B. das Übernachten in den Treppenhäusern oder die Nutzung als „Trinkstätte“. Aus diesen Gründen wird die Anlage morgens erst gegen 5:00 Uhr geöffnet und abends gegen 21:30 Uhr abgeschlossen, wie dies bei der Fahrradgarage seit Jahren praktiziert wird.

**3.) Bahnhofsplatz**

Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs für das Bahnhofsumfeld wurde die Idee des sogenannten Kulturgleises geboren. Dazu sollte in einem ersten Schritt das alte Schotterbett teilweise wiederhergestellt werden. Zu dieser Überlegung gab es den Wunsch, die trennende Wirkung der Ketten auf dem Bahnhofsplatz aufzuheben. Diese Ketten wurde Ende der 80er Jahre im Zusammenhang mit der Neupflasterung des Platzes angeordnet.
Nach jahrelangen Verhandlungen hat die Landeseisenbahnverwaltung nun dem teilweisen Abbau der Ketten zugestimmt und die so frei gewordenen Flächen zu „Bahnquerungen“ erklärt. Dieses ist bei der vorgegebenen Geschwindigkeit von 10 km/h für Kraftfahrzeuge und Bahn gleichermaßen auch sicher. Gleichzeitig wurde mit der Städtebauförderung des Landes die Strecke des „Kulturgleises“ abgeschlossen, d.h. zum einen vor der Fahrradgarage, zum anderen die bereits freigemachte Strecke vor der Spielhalle bis an die

L107. Im übrigen Teil des Bahnhofsplatzes werden die Ketten demnächst ersatzlos entfernt. Die grünen Poller bleiben aber zur besseren Orientierung stehen.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

***Anlage/n:***

STADT | TORNESCH

| | | |
|---|---|---|
| **Beschlussvorlage**<br><br>Federführend:<br><br>Bau- und Umweltamt | Vorlage-Nr:<br>Status:<br>Datum:<br>Berichterstatter:<br>Vortrag im Rat:<br>Erstellt von: | VO/10/934<br>öffentlich<br>22.09.2010<br>Wolfgang Maysack-Sommerfeld<br><br>Wolfgang Maysack-Sommerfeld |

# B-Plan 58, 1.Änderung "Ahrenloher Straße - Kuhlenweg"

## - Änderung des Planverfahrens, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss -

Beratungsfolge:

| Datum | Gremium |
|---|---|
| 04.10.2010 | Bau- und Planungsausschuss |

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

Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan Nr. 58 trat am 25.04.2003 in Kraft und hat die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen zum Ziel. Der Eigentümer Ecke Ahrenloher Straße/ Kuhlenweg möchte jedoch im hinteren Grundstücksteil ein zusätzliches Wohnhaus bauen und scheitert damit an der festgesetzten Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“. Deshalb soll eine Umwidmung von Gewerbegebieten (GE) in Mischgebiete (MI) vorgenommen werden.

Am 03.06.2009 wurde vom Ausschuss der Auslegungsbeschluss gefasst. Die Auslegung fand vom 13.07. bis zum 13.08.2009 statt. Am 05.10.2009 beriet der Ausschuss über die eingegangenen Stellungnahmen und empfahl der Ratsversammlung, den Satzungsbeschluss zu fassen. Dieser erfolgte in der Sitzung am 06.10.2009.

Parallel zur Änderung des Bebauungsplanes erfolgte entsprechend die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes. Hierzu wurden die gleichen Stellungnahmen abgegeben wie zur Änderung des Bebauungsplanes. Der Feststellungsbeschluss wurde von der Ratsversammlung ebenfalls am 06.10.2009 gefasst. Mittlerweile hat sich die 33. Änderung aufgrund von Abwägungsdefiziten als nicht genehmigungsfähig herausgestellt. Damit kann aber auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 nicht in Kraft treten, weil diese Änderung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Entscheidend dafür, dass die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht genehmigt werden konnte, war die Abwägungsentscheidung zur Stellungnahme des Innenministeriums vom 08.09.09:

„… Das Ziel des Bebauungsplans 58 liegt darin, die städtebauliche Entwicklung entlang der Ahrenloher Straße zu klären und insbesondere auf mögliche Nutzungskonflikte planungsrechtlich reagieren zu können. Es stellt sich vor diesem Hintergrund die Frage, ob die Gesamtkonzeption der Bauleitplanung für diesen Bereich nunmehr mit einer aus immissionsschutzrechtlicher Sicht empfindlicheren Nutzung, wie in den vorgelegten Änderungen dargestellt, durchbrochen werden soll.

Gemäß den Ausführungen des Umweltberichts zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 werden die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64 dB (A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht) bis zu einer Entfernung von ca. 35 m vom Straßenrand überschritten.

Ich weise darauf hin, dass städtebaulichen Planungen grundsätzlich die Orientierungswerte der DIN 18005 zugrunde zu legen sind, so dass sich noch weitergehende Überschreitungen ergeben dürften. Es ist bisher u.a. nicht nachvollziehbar, ob für das Wohnen erforderliche geschützte Außenwohnbereiche/ Freiflächen umsetzbar sind. Städtebaulich denkbar wäre z.B. die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise sowie eine Mindestgeschossigkeit, um einen Schallschutz für die hinteren Grundstücke zu erreichen.

Alternativ könnte auch geprüft werden, ob unter der beschriebenen Immissionssituation die gewerbliche und wohnbauliche Nutzung gestaffelt zur Ahrenloher Straße angeordnet werden kann, um eine erträgliche Situation für die geplante wohnbauliche Nutzung zu schaffen. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB kann in diesem besonderen Fall im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass die wohnbauliche Nutzung erst nach der Realisierung einer gewerblichen Nutzung vorgenommen werden kann. In diesem Zusammenhang wäre außerdem die erforderliche Durchmischung im Planbereich gesichert. ….“
Hierzu wurde in beiden Planverfahren gleichlautend wie folgt abgewogen:

*„Die Situation am Standort stellt sich heute wie folgt dar: Das bestehende Wohnhaus wird saniert und für die wohnliche Nutzung ausgelegt. Die Nutzung soll durch die Kinder des Grundeigentümers erfolgen. Weitere Überlegungen zur Nutzung / Bebauung des Grundstücks sind derzeit hier nicht bekannt. Die Stadt geht also davon aus, dass im bestehenden Wohnhaus eine Familie wohnen wird und eine zweite Familie eine Wohnung im angebauten Stallteil errichten wird. Damit ist das Grundstück auf Sicht jeder weiteren Nutzung entzogen. Eine wohnlich-gewerbliche Mischnutzung kann im Grunde erst entstehen, wenn der Gebäudebestand aufgegeben wird und eine Neuordnung des Grundstücks erfolgt.*

*Insoweit machen konkretere Festsetzungen zur Struktur des Quartiers erst Sinn, wenn von Eigentümerseite der Wille besteht, das Grundstück für eine Mischgebietsnutzung zu räumen. Die Stadt wird im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 BauGB darauf achten, dass eine wohnbauliche Nutzung über die zwei vorgesehenen Wohnungen hinaus nur zugelassen wird, wenn entsprechende gewerbliche Nutzungsanteile genehmigt worden sind.“*

Die Festsetzungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm basieren auf einer schalltechnischen Untersuchung und werden grundsätzlich für ausreichend gehalten. Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Ausschluss der Wohnnutzung Im Nahbereich der Ahrenloher Straße in einem Abstand zum Straßenrand von 0 - 15 m.

- Baulicher Schallschutz für Aufenthaltsräume und insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer (Ausstattung mit lärmgedämmten Zuluftelementen)

- Ausschluss von offenen Wohnfreiflächen in den besonders belasteten Bereichen (zulässig sind hier nur geschlossene Balkone, Wintergärten oder Balkone mit transparenten Brüstungserhöhungen)

In der Begründung zum Bebauungsplan (und in künftigen Abwägungsentscheidungen) muss jedoch deutlich werden, dass das Ziel die Entwicklung eines echten Mischgebietes ist, in dem die gewerbliche Nutzung gleichgewichtig mit der Wohnnutzung vorhanden sein soll.

Hingewiesen wird darauf, dass der Grundstückseigentümer bereit ist, diesen Mischgebietscharakter bereits im Zuge seiner jetzt geplanten Baumaßnahmen sicherzustellen.

Um weitere zeitliche Verzögerungen möglichst zu vermeiden wird vorgeschlagen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 nunmehr nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Insbesondere kann der Bebauungsplan dann auch geändert werden, ohne dass zuvor bzw. parallel auch der Flächennutzungsplan geändert werden muss. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Falle im Wege der Berichtigung lediglich anzupassen. Ein eigenständiges Aufstellungsverfahren ist hierfür nicht durchzuführen.

Um das Planverfahren fortführen zu können, sollte die Umstellung auf das beschleunigte Verfahren beschlossen und ein erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden. Der bereits gefasste Satzungsbeschluss wäre von der Ratsversammlung aufzuheben. Dies kann im Zusammenhang mit dem erneuten Satzungsbeschluss erfolgen. Dann sollte auch das Verfahren zur Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes formell eingestellt werden.
Der bisherige Planentwurf bleibt inhaltlich unverändert. Die Planung wird in der Sitzung erläutert.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit

Prüfung ist bereits erfolgt; im beschleunigten Verfahren jedoch nicht (mehr) erforderlich.

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

## Zu D: Finanzielle Auswirkungen

Die Planung wird vom Büro Maysack-Sommerfeld Stadtplanung in Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Planung erarbeitet, die Mittel stehen im Haushalt bereit.
t

Zu E: Beschlussempfehlung

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt werden.

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 für das Gebiet Ahrenloher Straße/ Kuhlenweg und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.

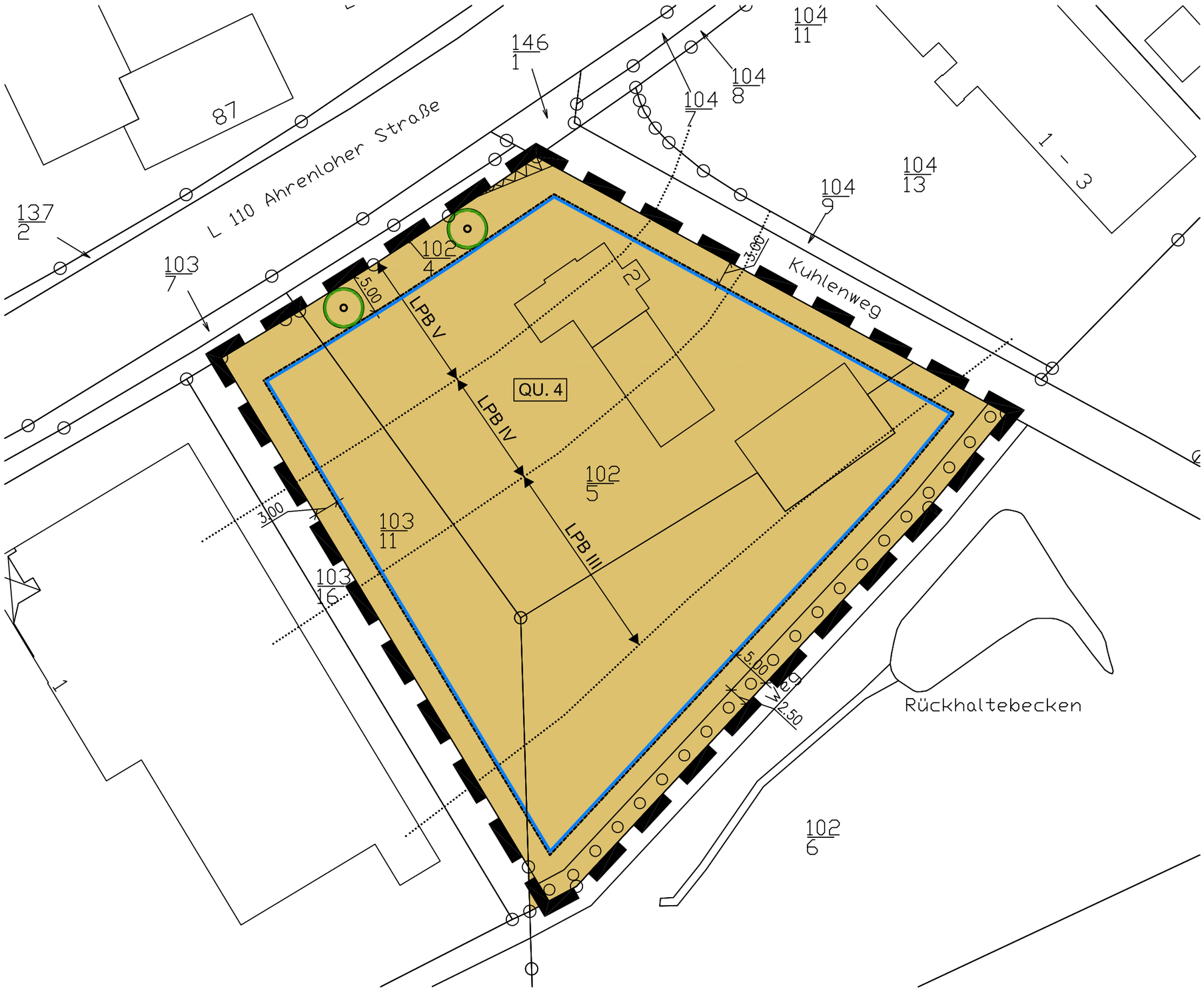
3. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

***Anlage/n:*** Planzeichnung

# Stadt Tornesch

## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 58




| MI | |
|---|---|
| GRZ 0,6 | a |
| ≥ 15° | II |
| TH 8,00 m | TH 11,00 m |
| Gilt für: | QU. 4 |

Stadt Tornesch
1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 58
- Ahrenloher Straße /
Kuhlenweg -

Planzeichnung
Maßstab 1: 500
TOR09004_Planz.pdf

TOR09004
Gez: Na.
Stand: 28.04.2009

MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG

Mittelweg 1
25355 Barmstedt
Telefon: (04123) 683 19 80
Telefax: (04123) 921 88 44
Email: buero@m-s-stadtplanung.de
Internet: www.m-s-stadtplanung.de

STADT | TORNESCH

| | | |
|---|---|---|
| **Beschlussvorlage**<br><br>Federführend:<br><br>Bau- und Umweltamt | Vorlage-Nr:<br>Status:<br>Datum:<br>Berichterstatter:<br>Vortrag im Rat:<br>Erstellt von: | VO/10/929<br>öffentlich<br>20.09.2010<br>Wolfgang Maysack-Sommerfeld<br><br>Wolfgang Maysack-Sommerfeld |

# 30. F-Planänderung "Tornesch - Am See"

# - Abwägung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss -

Beratungsfolge:

| Datum | Gremium |
|---|---|
| 04.10.2010 | Bau- und Planungsausschuss |

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

Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Die Stadt Tornesch beabsichtigt, im östlichen Stadtgebiet zwischen der Ahrenloher Straße im Westen, dem Großen und Kleinen Moorweg im Osten sowie dem Lindenweg im Süden einen neuen Ortsteil mit bis zu 1.050 zusätzlichen Wohneinheiten auf einer Bruttofläche von etwa 27 ha zu entwickeln. Eine planungsrechtliche Grundlage dafür soll die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes bilden. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung am 06.10.2008 gefasst.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 17.06.2010 unterrichtet. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme endete am 30.07.2010. Am 30.06.2010 fand außerdem für diese Beteiligten ein sog. Scoping-Termin statt. Am gleichen Tag wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Abendveranstaltung durchgeführt.

Für Teilbereiche der 30. Änderung werden im Parallelverfahren die Bebauungspläne 65 und 79 für den nordöstlichen Teil sowie Bebauungsplan Nr. 73 für den südlichen Teil aufgestellt. Die oben genannten Beteiligungsschritte wurden deshalb gleichzeitig auch für diese verbindlichen Bauleitplanungen durchgeführt.

Die zur 30. Änderung abgegebenen Stellungnahmen sind vom beauftragten Planungsbüro in der beigefügten Tabelle zusammengestellt worden. In der 1. Spalte werden die einzelnen

Stellungnahmen zitiert, in der 2. Spalte wird dazu jeweils ein Abwägungsvorschlag unterbreitet. Die meisten Beteiligten haben sich allerdings inhaltlich zu den parallel laufenden Bebauungsplänen geäußert, so dass insoweit die Stellungnahmen in jenen Planverfahren zu behandeln sind.

Der als weitere Anlage beigefügte Entwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplan beruht auf dem städtebaulichen Gesamtkonzept des Büros Schellenberg + Bäumler. Soweit erforderlich, wurden die Stellungnahmen dabei berücksichtigt. Der Planungs- und Maßstabsebene entsprechend beschränken sich die Darstellungen jedoch auf die Grundzüge der baulichen und sonstigen Nutzung. So werden nur die Hauptgrünzüge als Grünflächen dargestellt. Auf die Darstellung von Verkehrsflächen wird verzichtet, weil im Flächennutzungsplan nur – im Änderungsbereich nicht vorhandene oder geplante - Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge darzustellen sind. Entlang der Ahrenloher Straße werden gemischte Bauflächen, im Übrigen Wohnbauflächen dargestellt. In der verbindlichen Bauleitplanung können hieraus beispielsweise Mischgebiete bzw. allgemeine Wohngebiete entwickelt werden.

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss ist der Geltungsbereich der 30. Änderung um das Wohngebiet „Strucksche Koppel“ erweitert worden. Bebauungsplan Nr. 23 ist seinerzeit zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes aufgestellt worden. Nach der damaligen Rechtslage musste ein solcher Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, so dass im wirksamen Flächennutzungsplan noch immer Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind. Mit der 30. Änderung soll der Flächennutzungsplan deshalb insoweit an die tatsächliche Nutzung angepasst werden.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die beigefügten Unterlagen verwiesen.

Das Planungsbüro wird seine Abwägungsvorschläge sowie den Entwurf der 30. Änderung in der Sitzung erläutern.

Nunmehr kann über die eingegangenen Stellungnahmen beraten werden (Zwischenabwägung). Außerdem kann der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden.

Hingewiesen wird darauf, dass durch die 30. Änderung die Gemeinsamkeit des gemeinsamen Flächennutzungsplanes für die Städte und Gemeinden Uetersen, Moorrege, Heidgraben und Tornesch berührt wird. Deshalb wird eine gleichlautende Beschlussfassung auch in den anderen beteiligten Kommunen erforderlich.

Zu C: Prüfungen

| | |
|---|---|
| 1. Umweltverträglichkeit | wird im Zuge der Planung abgearbeitet. |
| 2. Kinder- und Jugendbeteiligung | entfällt.f |

## Zu D: Finanzielle Auswirkungen

Die Planung wird vom Büro Maysack-Sommerfeld Stadtplanung erarbeitet, die Mittel stehen im Haushalt bereit.

Zu E: Beschlussempfehlung

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen des Planungsbüros vom 10.09.2010 geprüft (Zwischenabwägung). Die

Zusammenstellung vom 10.09.2010 ist Bestandteil dieses Beschlusses. Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Der am 06.10.2008 beschlossene Geltungsbereich der 30. Änderung wird um das Gebiet „Strucksche Koppel“ (Bebauungsplan Nr. 23) erweitert.

3. Der Entwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes „Tornesch-Ost“ für das Gebiet zwischen Ahrenloher Straße, Kleinem und Großem Moorweg und Lindenweg und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.

4. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.

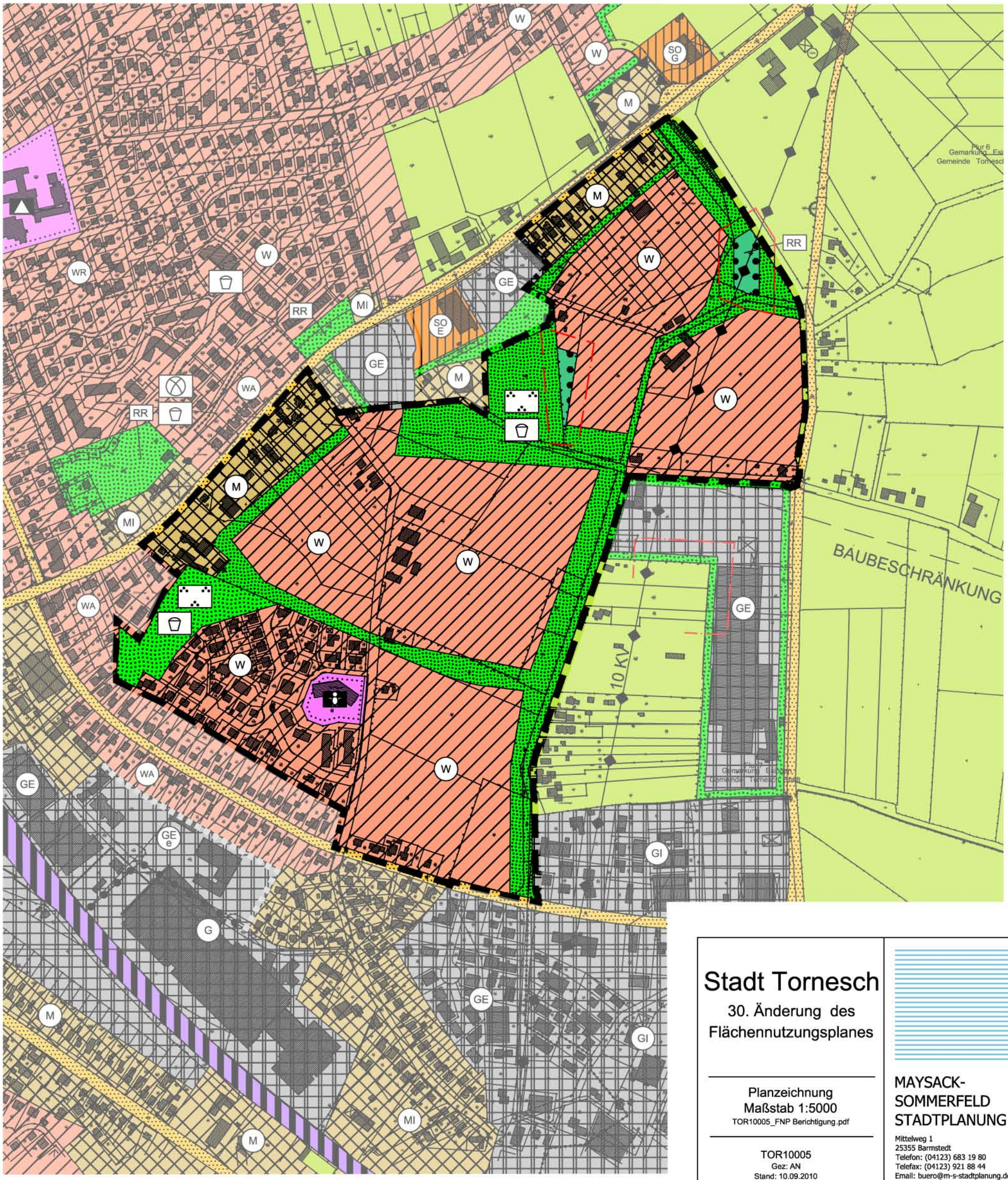
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB soll parallel zur Auslegung erfolgen.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlagen: Abwägung, Planzeichnung

# Stadt Tornesch

## 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tornesch aus dem gemeinsamen Fächennutzungsplan der Städte Uetersen und Tornesch sowie der Gemeinden Heidgraben und Moorrege




Stadt Tornesch

30. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planzeichnung
Maßstab 1:5000
TOR10005_FNP Berichtigung.pdf

TOR10005
Gez: AN
Stand: 10.09.2010

MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG

Mittelweg 1
25355 Barmstedt
Telefon: (04123) 683 19 80
Telefax: (04123) 921 88 44
Email: buero@m-s-stadtplanung.de
Internet: www.m-s-stadtplanung.de

# Aufstellung der 30 Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tornesch
# Beteiligung gem. §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB / Abwägungsvorschlag

## A. Weder Anregungen noch Hinweise äußerten folgende Beteiligte:

**Beteiligter**

1. azv Südholstein, Schreiben vom 21.06.2010
2. Gemeinde Moorrege, Schreiben vom 02.07.2010
3. IHK zu Kiel, Schreiben vom 16.07.2010

## B. Folgende Beteiligte äußerten Anregungen oder gaben Hinweise:

| **1. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt – Gesundheitlicher Umweltschutz -, Schreiben vom 23.07.2010** | |
|---|---|
| ***Zusammenfassung der Äußerung*** | ***Abwägungsvorschlag*** |
| Im Umweltbericht sind Aussagen zur Lärmvorbelastung der Gebiete zu treffen. | **Die Äußerung wird im Rahmen der Umweltprüfung beachtet.** |

| **2. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 23.07.2010** | |
|---|---|
| ***Zusammenfassung der Äußerung*** | ***Abwägungsvorschlag*** |
| Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes wird die große Flächeninanspruchnahme von 27 ha der aktuell landwirtschaftlich und baumschulisch genutzten unversiegelten Böden durch die geplante Bebauung kritisch gesehen. Gemäß §1 a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen sind zunächst Maßnahmen zur Wiedernutzung von Flächen, Nach- und Innenverdichtung u.a. zu nutzen. Im Umweltbericht ist für den F-Plan darzulegen, dass dieser Punkt erfüllt und geprüft wird. | **Die Äußerung wird insbesondere im Rahmen der Umweltprüfung beachtet.** |

## 2. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 23.07.2010

| *Zusammenfassung der Äußerung* | *Abwägungsvorschlag* |
|---|---|
| Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Altablagerungen im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und/ oder Altlasten aus früheren gewerblichen! industriellen Nutzungen von Grundstücken im Plangebiet liegen zurzeit nicht vor.<br><br>Hinweis zur Aufnahme in die Begründung:<br><br>Sollten im Zuge der Planung, der Umsetzung des Planvorhabens, bei den Erschließungsarbeiten oder beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und/ oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen (Ansprechpartnerin: Frau Weik, Telefon: 04101/ 212 368). | Die Hinweise zum Umgang mit Auffälligkeiten im Untergrund werden in die Begründung aufgenommen.<br><br>**Die Äußerung wird beachtet.** |

## 3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt - Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 23.07.2010

| *Zusammenfassung der Äußerung* | *Abwägungsvorschlag* |
|---|---|
| Die vorhandenen Knicks sind innerhalb öffentlicher Grünflächen zu erhalten und zu schützen mit ausreichenden Abständen zu baulichen Anlagen jeglicher Art. Die artenschutzrechtlichen Belange sind auf der Grundlage aktueller Daten zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die B-Pläne 65, 73 und 79. | Die Änderung des Flächennutzungsplanes beschränkt sich auch hinsichtlich der Grünflächen auf die Grundzüge der Planung. Der Erhalt und ausreichende Schutz der Knicks wird in der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Die artenschutzrechtlichen Belange werden in der Umweltprüfung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Planungsebene und dem Planungsmaßstab entsprechend abgeprüft. Eine vertiefte Bearbeitung erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung.<br><br>**Die Äußerung wird beachtet.** |

## 4. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt - Untere Wasserbehörde, Schreiben vom 23.07.2010

| *Zusammenfassung der Äußerung* | *Abwägungsvorschlag* |
|---|---|
| Dem F-Plan liegen keine textlichen Ausführungen bei, es ist lediglich eine Karte vorhanden. Es fehlen sämtlichen Aussagen zur Regen- und Schmutzwasserableitung. Die Erschließung ist somit nicht gesichert.<br>Es wird eine Konzeption zur Beseitigung des Regenwassers benötigt, die entsprechenden wasserrechtlichen Zulassungen sind zu beantragen.<br><br>Nach Rücksprachen mit dem Wasser- und Bodenverband sind die aufnehmenden Vorfluter zu klein, so dass Regenwasserrückhaltung erforderlich wird. Versickerung ist nur möglich, wenn die Bodenart und der Grundwasserstand dies zulassen. | Parallel zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und zu den daraus zu entwickelnden Bebauungsplänen wird ein wasserwirtschaftliches Konzept aufgestellt und mit der Wasserbehörde abgestimmt. Dabei werden auch die möglichen Enleitmengen berücksichtigt. Alle erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse werden rechtzeitig beantragt. Nach dem Stand der konzeptionellen Überlegungen kann davon ausgegangen werden, dass eine ordnungsgemäße Ableitung des Schmutz- und Regenwassers möglich ist. |
| Die Lage der öffentlichen Mulden ist nicht ersichtlich. | In der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes könnten Mulden schon aus Maßstabsgründen gar nicht dargestellt werden. Der Hinweis ist deshalb im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weitergehend zu prüfen und ggfls. zu berücksichtigen. |
| Ich weise darauf hin, dass sich die Teichanlage an einem Hochpunkt befindet und somit keine Wasserzuführung im Freigefälle möglich ist. Es bietet sich, an den Teich zu verlegen und gleichzeitig als Rückhaltung zu nutzen. Die Wasserbehörde steht gerne für ein Abstimmungsgespräch zur Verfügung. | In der 30. Änderung werden Wasserflächen nicht dargestellt; diese können in den dargestellten Grünflächen realisiert werden. Eine weitergehende Prüfung des Hinweises erfolgt im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Fachplanung und der verbindlichen Bauleitplanung.<br>**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet.** |

## 5. Wasserverband Pinnau-Bilsbek-Gronau, Schreiben vom 26.07.2010

| *Zusammenfassung der Äußerung* | *Abwägungsvorschlag* |
|---|---|
| Es ist zu gewährleisten, dass nicht mehr als ein landwirtschaftlicher Abfluss in die Verbandsgräben eingeleitet wird.<br>Die Rückhaltebecken sind entsprechend groß zu dimensionieren. Andernfalls ist ein Ausbau des Grabens Nr. 53 a nicht zu vermeiden | **Die Äußerung wird im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Fachplanung beachtet.** |

## 6. Amt Rantzau, Bauamt, Schreiben vom 27.07.2010

| *Zusammenfassung der Äußerung* | *Abwägungsvorschlag* |
|---|---|
| die Nachbargemeinde Ellerhoop hat die Unterlagen zur Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Vorentwürfe zur Aufstellung der Bebauungspläne 65, 73 und 79 der Stadt Tornesch zur Kenntnis genommen.<br><br>Mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Stadtteils mit ca. 1.050 Wohneinheiten im Osten des Stadtgebietes geschaffen werden. Parallel dazu werden über die Bebauungspläne 65, 73 und 79 für einige Teilbereiche konkrete Festsetzungen getroffen.<br><br>Für die Gemeinde Ellerhoop habe ich zu dieser Bauleitplanung die Befürchtung zum Ausdruck zu bringen, dass die ohnehin schon starken Verkehrsbelastungen im Bereich Ellerhoop zunehmen werden. Davon wird auch die Ortsdurchfahrt Ellerhoop betroffen sein.<br><br>Die Gemeinde Ellerhoop fordert deshalb über ein Verkehrsgutachten nachzuweisen, wie der zunehmende Straßenverkehr verträglich bewältigt werden kann. | Inzwischen ist eine Verkehrsuntersuchung beauftragt worden.<br><br>**Die Äußerung wird berücksichtigt.** |

## 7. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Schreiben vom 30.07.2010

| *Zusammenfassung der Äußerung* | *Abwägungsvorschlag* |
|---|---|
| Die Unterlagen als auch die Angaben zu den 3 B-Plänen sind leider sehr dürftig, so dass eine detaillierte Stellungnahme nicht möglich ist.<br><br>Es fehlen die Umweltberichte mit Flächenbilanzierung und die Errechnung des Kompensationsbedarfs für den Ausgleich Boden gemäß §§13,14 des BNatSchG.<br><br>Die Planzeichnungen einschl. der Legenden sind aufgrund der sehr kleinen Kopie kaum lesbar. Planzeichnungen mit einem Maßstab 1:500 sind für eine dezidierte Stellungnahme erforderlich.<br><br>Es gibt keine Aussage, wie der See genutzt werden soll. Wir bitten und empfehlen, einen Großteil des Sees im Sinne des Naturschutzes zu gestalten und zu reservieren.<br><br>Die grünordnerischen Festsetzungen werden begrüßt. Es wird um Ergänzung gebeten um den Punkt Dachbegrünung bei Flachdächern (Carports, Garagen) Im Hinblick auf das Bienensterben und den Rückgang der Anzahl der Schmetterlinge, wird empfohlen, einen Teil der öffentlichen Grünflächen als Wildblumenwiesen zu gestalten. | Die Äußerung wurde zwar auch zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegeben, bezieht sich aber ausschließlich auf die Bebauungspläne 65, 79 und 73. Die Stellungnahme ist deshalb inhaltlich in jenen Planverfahren zu prüfen.<br><br>**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weitergehend geprüft.** |

## 7. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Schreiben vom 30.07.2010

| *Zusammenfassung der Äußerung* | *Abwägungsvorschlag* |
|---|---|
| **Zu dichte Bebauung und Probleme mit der Einsparung an Primärenergie:**<br>Bedingt durch eine sehr dichte Bebauung der Flächen sind ein Teil der Häuser mit ihren Dachflächen nach Süden ausgerichtet, ein Teil der Häuser nach Osten und Westen. Für die zuletzt genannten Häuser wäre ein wirtschaftlicher Betrieb von Solaranlagen ungünstig.<br>Ein weiteres Problem der zu dichten Bebauung ist die Beschattung durch die zu erhaltenen Bäume, so dass auch dadurch der Betrieb von Solaranlagen beeinträchtigt werden könnte. Diesem, wie auch Beschwerden über Beschattung der Gärten könnte durch einen anders gewählten Zuschnitt der Grundstücke vorgebeugt werden.<br>Da die Stadt Tornesch mit diesem Großprojekt doch sicherlich für die Zukunft plant und nicht für die Vergangenheit und die Zukunft den erneuerbaren Energien gehört, wird sehr empfohlen, gute Bedingungen für das Anbringen von Solaranlagen zu schaffen.<br>**Weitere Möglichkeiten der Einsparung an Primärenergien:**<br>Die Einplanung eines zentralen Heizkraftwerkes wird sehr begrüßt und für notwendig gehalten. Durch Einsatz der Kraft-Wärme-Koppelung kann der Primärenergiebedarf des überplanten Gebietes erheblich reduziert werden. Die Wärmeversorgung sollte daher durch ein zentrales Heizkraftwerk und ein Wärmenetz erfolgen. Ein zentrales Heizkraftwerk kann gut gekoppelt werden mit Solaranlagen zur Stromerzeugung (thermische Solaranlagen und ein Heizkraftwerk behindern sich).<br>Eine weitere Reduzierung des Primärenergiebedarfs kann durch einen verbesserten Wärmeschutz in den Häusern erfolgen. Deshalb sollten die Häuser nach dem Standard des KfW-Effizienz-Hauses 70 -Mindeststandard- errichtet werden oder nach den weitergehenden Standards KfW-Effizienzhaus 55 und 40. Für die Käuferinnen und Käufer ergibt sich dadurch nicht nur ein langfristiger ökonomischer Vorteil in Form geringerer Energiekosten, sondern auch ein unmittelbarer in Form von zinsgünstigen KfW-Darlehen als Teilfinanzierung für die Wohnimmobilie (siehe Anlage).<br>**Zu den 3 geplanten Residenzen:**<br>Es scheint sich bei dieser Planung um Seniorenresidenzen mit teuren Appartements zu handeln, bzw. um Pflegeheime, die sich auch manchmal Residenzen nennen. Es ist bekannt, dass die Nachfrage nach teuren Appartements in Seniorenresidenzen selbst in attraktiven Orten nachlässt. Der Bedarf an Pflegeheimplätzen im Kreis Pinneberg ist gedeckt. | |

## 7. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Schreiben vom 30.07.2010

| *Zusammenfassung der Äußerung* | *Abwägungsvorschlag* |
|---|---|
| Es ist bekannt, dass das Interesse an Gruppenwohnprojekten mit Menschen verschiedenster Altersgruppen, bzw. an Mehrgenerationenhäusern wächst. Vorstellbar für Tornesch wären 1 bis 2 Gruppenwohnprojekte, jeweils in einer ökologischen Siedlung (Beispiel Ökologische Siedlung „Alte Gärtnerei" Kiel)<br><br>Wir wären Ihnen dankbar, wenn wir noch eine Planzeichnung mit dem Maßstab 1:500 bekommen könnten. | |

## 8. Schleswig-Holstein Netz AG, Schreiben vom 05.07.2010

| *Zusammenfassung der Äußerung* | *Abwägungsvorschlag* |
|---|---|
| Gegen die Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes-Tornesch-Ost-, sowie der Bebauungspläne 65, 73 und 79 bestehen aus unserer Sicht als Betriebsführer der Stadtwerke Tornesch Netz GmbH für die Versorgungsanlagen Gas und Strom keine Bedenken. | Die Äußerung wurde zwar auch zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegeben, bezieht sich inhaltlich aber ausschließlich auf die Bebauungspläne 65, 79 und 73. Die Stellungnahme ist deshalb inhaltlich in jenen Planverfahren zu prüfen.<br><br>**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weitergehend geprüft.** |
| In den einzelnen B-Plänen benötigen wir noch Platz für Transformatorenstationen. Die genauen Standorte der Stationen sind bei Aufstellung der Bebauungspläne festzulegen...<br><br>In dem Bereich befinden sich Versorgungsleitungen.<br><br>Wir weisen darauf hin, dass jeder Bauunternehmer verpflichtet ist, rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten bei uns durch Anforderung von Leitungsplänen sich Auskunft über die Lage der im Arbeitsbereich befindlichen Versorgungsanlagen einzuholen, sowie aus Sicherheitsgründen vor Beginn der Bauarbeiten die tatsächliche Lage und Überdeckung der Versorgungsanlagen durch Probeaufgrabungen festzustellen. | |

## 9. SVG Südholstein Verkehrsservicegesellschaft mbH, Schreiben vom 23.06.2010

| *Zusammenfassung der Äußerung* | *Abwägungsvorschlag* |
|---|---|
| Obwohl in erheblichem Maße Wohnbebauung entwickelt werden soll, klammern die Unterlagen den Aspekt der ÖPNV-Bedienung aus. Damit an dieser Stelle Vollständigkeit und Klarheit hergestellt werden kann, schlagen wir folgende Ergänzungen vor:<br><br>ÖPNV-Bedienung<br><br>Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 900 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet) vom „Bahnhof Tornesch“, der über die HVV-Bahnlinien R60 und R70 mit einem dichten Fahrplanangebot versorgt wird, und liegt damit überwiegend außerhalb der nach gültigem Regionalen Nahverkehrsplan (RNVP) Kreis Pinneberg für diese Raumkategorie anzusetzenden SPNV-Haltestelleneinzugsbereich von 600 m (r); dort knüpfen auch die HVV-Buslinien 61 und 67 in Richtung Uetersen an, die das Plangebiet überhaupt nicht berühren, weil für Bus-ÖPNV hier Haltestelleneinzugsbereiche von 400 m (r) gelten. Unmittelbar an das Plangebiet grenzt in der Ahrenloher Straße darüber hinaus die Haltestelle „Tornesch, Baumschulenweg“ an, die von der HVV-Linie 68 bedient wird, welche nur schülerspezifische Versorgungsaufgaben leistet.<br><br>Es ist daher festzuhalten, dass das Plangebiet gemessen an den gültigen planerischen Kriterien über keine direkte ÖPNV-Versorgung verfügt und es ist dabei zu betonen, dass daraus kein Anspruch an den Kreis Pinneberg als ÖPNV-Aufgabenträger auf Einrichtung entsprechender Busbedienung abgeleitet werden kann. Überdies ist darauf hinzuweisen, dass in vergleichbarer räumlicher Lage befindliche Tornescher Stadtteile ebenfalls vergleichbare ÖPNV-Bedingungen aufweisen, womit hier kein Sonderfall, sondern eine für Tornesch normale Situation geschaffen würde. Wir bitten, dies in geeigneter Weise zu berücksichtigen. | Die Begründung zur 30. Änderung enthält auch Ausführungen zum OPNV. Die Hinweise der SVG wurden dabei berücksichtigt.<br><br>**Die Äußerung wird beachtet.** |

## 10. Hamburger Verkehrsverbund GmbH, Schreiben vom 12.07.2010

| *Zusammenfassung der Äußerung* | *Abwägungsvorschlag* |
|---|---|
| Die B-Plan-Gebiete 65 und 79 befinden sich nicht im fußläufigen Einzugsgebiet des Bahnhofs Tornesch. Eine ÖPNV-Erschließung dieser Flächen durch eine hierfür einzurichtende Buslinie lehnen wir aus wirtschaftlichen Gründen ab.<br><br>Zur Klarstellung dieser Sachlage empfehlen wir die Übernahme des Textbausteins "ÖPNV-Bedienung" (Siehe Punkt 9.) aus der Stellungnahme der SVG zu den o.g. Planungen vom 23.06.2010 in die Begründung zu den Bebauungsplänen | **Die Äußerung wird beachtet.** |

## 11. Wasserverband Krückau, Schreiben vom 05.08.2010

| *Zusammenfassung der Äußerung* | *Abwägungsvorschlag* |
|---|---|
| Die Planungsbereiche befinden sich außerhalb des Verbandsgebietes des Wasserverbandes Krückau und haben keinen Einfluss im Niederschlagseinzugsgebiet der Krückau zwischen Elmshorn und der Grenze zum Kreis Segeberg. | **Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.** |

## 12. Forstbehörde Mitte des Landes Schleswig-Holstein, Schreiben vom 13.07.2010

| *Zusammenfassung der Äußerung* | *Abwägungsvorschlag* |
|---|---|
| Der Änderung des F-Planes stimme ich zu. | |
| Im B-Plan 65 befindet sich im Ostteil des Plangebietes eine junge Waldfläche, die aus Sukzession und liegengelassener Baumschulwirtschaft entstanden ist. Der Planvorschlag sieht die Beibelassung sowie eine Vergrößerung der Waldfläche zusammen mit einem Gewässer vor. Die mögliche Waldabstandsfrage ist nach meiner Meinung über eine Umbaugestaltung zu regeln. Für mich ist in diesem Fall allein wichtig, dass innerhalb des Planungsgebietes grüne Strauch- und Bauminseln verbleiben bzw. geplant werden. | Die beiden Waldflächen mit dem Waldschutzstreifen (Regelabstand 30 m) sind in die Planzeichnung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen worden. Über den weiteren Umgang damit wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entschieden.<br>**Die Äußerung wird beachtet.** |
| Eine weitere Waldfläche liegt zurzeit außerhalb der o. a. B-Pläne und zwar südlich des B-Planes 65. Während der Planvorstellung wurde deutlich, dass der ökologische Aspekt über Strauch-, Baum- und Wasserflächen in hohem Maße beachtet wurde. Aus diesem Grunde erhebe ich keine Ersatzforderungen. Einen möglichen Ersatz sehe ich in der ökologischen Ausgestaltung. | |

## 13. Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr, Schreiben vom 04.08.2010

| *Zusammenfassung der Äußerung* | *Abwägungsvorschlag* |
|---|---|
| Gegen die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes Tornesch bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden: | **Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weitergehend geprüft.** |

## 13. Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr, Schreiben vom 04.08.2010

| *Zusammenfassung der Äußerung* | *Abwägungsvorschlag* |
|---|---|
| 1. Das Verkehrserschließungskonzept für das Plangebiet (Anbindung an die Landesstraße 110) ist im weiteren Verfahren frühzeitig mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Itzehoe abzustimmen.<br>2. Darüber hinaus sind für die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Landesstraße 110 detaillierte verkehrstechnische Untersuchungen sowie Berechnungen erforderlich und mit dem LBV-SH, Niederlassung Itzehoe ebenfalls abzustimmen bzw. zur Prüfung vorzulegen. Im weiteren Verfahren sind die entsprechenden Untersuchungsergebnisse im Bebauungsplan zu berücksichtigen.<br>3. Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartenden Verkehrsmenge auf der Landesstraße 110 berücksichtigt wird und die Bebauung ausreichend vor Immissionen geschützt ist.<br>Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen. | |

## 14. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Schreiben vom 24.06.2010

| *Zusammenfassung der Äußerung* | *Abwägungsvorschlag* |
|---|---|
| Generell bestehen keine Bedenken aus der Sicht des Immissionsschutzes. Eine Berücksichtigung aus schalltechnischer Sicht ist vorgesehen.<br>Zurzeit werden keine weiteren Anregungen mitgeteilt.<br>Bei Planänderungen und Ergänzungen wird um erneute Beteiligung mit Benennung der geänderten oder ergänzten Teile gebeten. | **Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.** |

## 15. Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Schreiben vom 29.07.2010

| *Zusammenfassung der Äußerung* | *Abwägungsvorschlag* |
|---|---|
| Wie aus der Beschreibung der Planung ersichtlich wird, werden ca. 27 ha Bruttofläche überplant. Ein großer Teil davon wird durch Baumschulbetriebe genutzt. Bei Berücksichtigung der Belange der im Plangebiet gelegenen Baumschulbetriebe und Durchführung der Planungen im gegenseitigen Einvernehmen mit den betroffenen Eigentümern bestehen keine Bedenken und Änderungswünsche zu o. a. Bauleitplanungen. | **Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.** |

## 16. AG-29, Schreiben vom 28.07.2010

| *Zusammenfassung der Äußerung* | *Abwägungsvorschlag* |
|---|---|
| vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu dem vorgenannten Verfahren, das die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände zur Kenntnis genommen haben. | |
| Da die AG-29 aus terminlichen Gründen nicht am Scoping am 30.6.2010 im Rathaus Tornesch teilnehmen konnte, wird nunmehr die Stellungnahme nachträglich schriftlich eingereicht. | |
| Die AG-29 gibt zu der vorgelegten Planung keine detaillierte Stellungnahme ab, da über die natürlichen Strukturen und den nötigen Ausgleich keine Aussagen gemacht werden und erst die konkrete Bauplanung abgewartet wird. | |
| Nach der starken Zunahme von Wohnungsbauflächen in der Vergangenheit von Tornesch, sind nunmehr Erweiterungen im Umfang von 27 ha in geplant. Dabei sollte die Vorgabe des neuen Landesentwicklungsplanes von 2010 für festgelegte Obergrenzen für den Bedarf an Wohneinheiten berücksichtigt werden, hier von 15 % im Zeitraum 2010 bis 2025, damit Wohnungsleerstände auf Kosten von Natur und Landschaft nicht erst entstehen. Die bestehenden Kontingente sind zunächst voll auszuschöpfen. | Die Stadt Tornesch unterliegt bei der Zunahme der Wohneinheiten auch zukünftig keinen landesplanerischen/ raumordnerischen Einschränkungen. Im Übrigen soll die Realisierung in bedarfsgerechten Abschnitten erfolgen, so dass Leerstände nach Auffassung der Stadt nicht zu erwarten sind. |
| Wir bitten Sie, die AG-29 im weiteren Verfahren zu beteiligen. Insbesondere wären wir Ihnen für eine Zuleitung des Beschlusses der Stadt Tornesch dankbar. | Sowohl die weitere Beteiligung als auch die Zuleitung des Abwägungsergebnisses ergeben sich aus den Vorschriften des Baugesetzbuches.<br>**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.** |

| **17. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 30.06.2010** | |
|---|---|
| ***Zusammenfassung der Äußerung*** | ***Abwägungsvorschlag*** |
| Zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden in der Öffentlichkeitsveranstaltung weder Anregungen noch Bedenken geäußert. | **Eine Abwägung ist nicht erforderlich.** |

Aufgestellt: 10.09.2010

Maysack-Sommerfeld
STADTPLANUNG

gez.
Wolfgang Maysack-Sommerfeld

STADT | TORNESCH

| | |
|---|---|
| **Beschlussvorlage**<br><br>Federführend:<br><br>Bau- und Umweltamt | Vorlage-Nr: VO/10/938<br>Status: öffentlich<br>Datum: 24.09.2010<br>Berichterstatter: Manuel Bäumler, Claudius Oppermann<br>Vortrag im Rat:<br>Erstellt von: Claudius Oppermann |

# B-Plan 65 "Kuhlenweg - Kreisverkehrsplatz K 22"

## - Abwägung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss -

Beratungsfolge:

| Datum | Gremium |
|---|---|
| 04.10.2010 | Bau- und Planungsausschuss |

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

Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Der Scoping-Termin mit den Fachbehörden und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 30.06.10 statt.

Aus der Öffentlichkeit wurden drei Anregungen vorgebracht
Von den Fachbehörden kommen Anregungen von:
Forstbehörde Mitte des Landes Schleswig-Holstein vom 13.07.10,
SVG Südholstein Verkehrsservicegesellschaft mbH vom 23.06.10,
Kreis Pinneberg vom 23.07.10,
Wasserverbabnd Pinnau-Bilsbek-Gronau vom 26.07.10,
Schleswig-Holstein Netz AG vom 05.07.10,
Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein vom 04.08.10,
BUND Landesverband Schleswig-Holstein e.V. vom 30.07.10.

Gemeinde Ellerhoop vom 27.07.10:

Folgend werden zunächst die Anregungen zitiert und dazu dann die Abwägung vorgeschlagen.

---

1. Anregung aus der Öffentlichkeit vom 30.06.10:

Herr … regt an, dass der Baulandanteil im Bebauungsplan 65 erhöht wird, da der Plan ansonsten für einen möglichen Investor nicht interessant wäre.

Abwägungsvorschlag: Der Baulandanteil unterliegt dem städtebaulichen Gesamtkonzept, dessen bauliche Dichte zum Ortsrand hin abnimmt und für die aufgelockerte Familienhausbebauung steht. Der Baulandanteil ist sowohl in der Gesamtbetrachtung als auch in der Einzelbetrachtung des B-Plans 65 für unsere Stadt völlig angemessen.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

---

2. Anregung aus der Öffentlichkeit vom 30.06.10:
Herr … regt für das gesamte Baugebiet an, dass die Stadt eine entsprechende Verkehrsleitplanung vorlegt.

Abwägungsvorschlag: (Auszug aus der Niederschrift zur Öffentlichkeitsbeteiligung: Herr Lutz berichtet, dass ein Verkehrsgutachten erstellt wird.).

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

---

3. Anregung aus der Öffentlichkeit vom 30.06.10:
Herr … führt aus, dass er es nicht für sinnvoll hält, dass die Erschließung des Bebauungsplanes 65 über den „Kuhlenweg“ erfolgen soll. Er regt an, dass die Erschließungsstraße südlich der „Ahrenloher Straße“ Richtung „Großer Moorweg“ zum Kreisverkehrsplatz weitergeführt wird. Er bemängelt, dass sein Grundstück „Kuhlenweg 7“ im Bebauungsplan 65 durch zwei sogenannte „Grüne Finger“ und durch die Lage an zwei Erschließungsstraßen im Süden und Osten belastet ist.

Abwägungsvorschlag: (Auszug aus der Niederschrift zur Öffentlichkeitsbeteiligung: Herr Lutz sagt eine Überprüfung zu.) Diese Überprüfung soll im beauftragten Verkehrsgutachten vorgenommen werden.

Abwägungsergebnis: steht noch aus.

---

Forstbehörde Mitte des Landes Schleswig-Holstein vom 13.07.10,
Im B-Plan 65 befindet sich im Ostteil des Plangebietes eine junge Waldfläche, die aus Sukzession und liegengelassener Baumschulwirtschaft entstanden ist. Der Planvorschlag sieht die Beibelassung sowie eine Vergrößerung der Waldfläche zusammen mit einem Gewässer vor. Die mögliche Waldabstandsfrage ist nach meiner Meinung über eine Umbaugestaltung zu regeln. Für mich ist in diesem Fall allein wichtig, dass innerhalb des Planungsgebietes grüne Strauch- und Bauminseln verbleiben bzw. geplant werden.
Eine weitere Waldfläche liegt zurzeit außerhalb der o. a. B-Pläne und zwar südlich des B-Planes 65. Während der Planvorstellung wurde deutlich, dass der ökologische Aspekt über Strauch-, Baum- und Wasserflächen in hohem Maße beachtet wurde. Aus diesem Grunde erhebe ich keine Ersatzforderungen. Einen möglichen Ersatz sehe ich in der ökologischen Ausgestaltung

Abwägungsvorschlag: Die geforderte Durchgrünung ist vorgesehen.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

---

SVG Südholstein Verkehrsservicegesellschaft mbH vom 23.06.10:
Obwohl in erheblichem Maße Wohnbebauung entwickelt werden soll, klammern die Unterlagen den Aspekt der ÖPNV-Bedienung aus. Damit an dieser Stelle Vollständigkeit und Klarheit hergestellt werden kann, schlagen wir folgende Ergänzungen vor:

ÖPNV-Bedienung
Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 900 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet) vom „Bahnhof Tornesch“, der über die HVV-Bahnlinien R60 und R70 mit einem dichten Fahrplanangebot versorgt wird, und liegt damit überwiegend außerhalb der nach gültigem Regionalen Nahverkehrsplan (RNVP) Kreis Pinneberg für diese Raumkategorie anzusetzenden SPNV-Haltestelleneinzugsbereich von 600 m (r); dort knüpfen auch die HVV-Buslinien 61 und 67 in Richtung Uetersen an, die das Plangebiet überhaupt nicht berühren, weil für Bus-ÖPNV hier Haltestelleneinzugsbereiche von 400 m (r) gelten. Unmittelbar an das Plangebiet grenzt in der Ahrenloher Straße darüber hinaus die Haltestelle „Tornesch, Baumschulenweg“ an, die von der HVV-Linie 68 bedient wird, welche nur schülerspezifische Versorgungsaufgaben leistet.
Es ist daher festzuhalten, dass das Plangebiet gemessen an den gültigen planerischen Kriterien über keine direkte ÖPNV-Versorgung verfügt und es ist dabei zu betonen, dass daraus kein Anspruch an den Kreis Pinneberg als ÖPNV-Aufgabenträger auf Einrichtung entsprechender Busbedienung abgeleitet werden kann. Überdies ist darauf hinzuweisen, dass in vergleichbarer räumlicher Lage befindliche Tornescher Stadtteile ebenfalls vergleichbare ÖPNV-Bedingungen aufweisen, womit hier kein Sonderfall, sondern eine für Tornesch normale Situation geschaffen würde.“

Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird in die Begründung eingearbeitet.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

---

Kreis Pinneberg, FD Straßenbau und Verkehrssicherheit vom 03.06.10:
… fordert für die Planungen ein Verkehrsgutachten, … regt zum Bebauungsplan 65 an, dass die Problematik „Kuhlenweg“ (die Länge der Mischverkehrsfläche ist zu prüfen) auch in dem zu erstellenden Verkehrsgutachten abzuhandeln ist … dass die Stellplätze im öffentlichen Bereich in den Entwürfen dargestellt werden.

Abwägungsvorschlag: Das Gutachten ist beauftragt, die öffentlichen Parkplätze werden dargestellt..

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

---

Kreis Pinneberg vom 23.07.10:
Gesundheitlicher Umweltschutz
Im Umweltbericht sind Aussagen zur Lärmvorbelastung (Straßenverkehr und Bahnlärm) des Gebietes zu treffen.

Abwägungsvorschlag: Wird gemacht

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Untere Bodenschutzbehörde:
Der B-Plan geht nicht auf die Belange des Bodenschutzes ein.
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Altablagerungen im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und/ oder Altlasten aus früheren gewerblichen/ industriellen Nutzungen von Grundstücken im Plangebiet liegen zur Zeit nicht vor.
Für zukünftige Bauvorhaben ist sicherzustellen, dass bei Auftreten von Bodenverunreinigungen die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.
Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens/ bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und/ oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist

der Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen. Ansprechpartnerin bei der unteren Bodenschutzbehörde: Frau Weik, Telefon: 04101/ 212 368.

Abwägungsvorschlag: Wird gemacht

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Untere Naturschutzbehörde:
Die vorhandenen Knicks sind innerhalb öffentlicher Grünflächen zu erhalten und zu schützen mit ausreichenden Abständen zu baulichen Anlagen jeglicher Art.. Die artenschutzrechtlichen Belange sind auf der Grundlage aktueller Daten zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die B-Pläne 65, 73 und 79.

Abwägungsvorschlag: Wird gemacht

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Untere Wasserbehörde:
Es fehlen sämtlichen Aussagen zur Regen- und Schmutzwasserableitung. Die Erschließung ist somit nicht gesichert.
Die vorgesehene Regenentwässerung ist im B-Plan darzulegen. (Es besteht bereits ein RRB.)
Die Lage der öffentlichen Mulden ist nicht ersichtlich.
Die Wasserbehörde steht gerne für ein Abstimmungsgespräch zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag: Die entsprechenden Darlegungen erfolgen in der Begründung zum B-Plan. Die weitere Planung wird mit der Wasserbehörde abgestimmt.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Fachdienst Abfall:
Bitte Rast 06 (EAE 85/95) beachten.
Entsorgung muss während der Bauphase sichergestellt sein.
Bitte § 16 der UVV Müllbeseitigung beachten.
Die Kunden sind über Sammelstellplätze zu informieren.

Abwägungsvorschlag: Die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) wird beachtet, die Müllentsorgung während der Bauphase wird sichergestellt, die Unfallverhütungsvorschriften (UVV) werden hinsichtlich der Straßenbaudimensionen beachtet. Die Kundeninformation ist Sache des jeweiligen Hauseigentümers.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

---

Wasserverbabnd Pinnau-Bilsbek-Gronau vom 26.07.10:
Es ist zu gewährleisten, dass nicht mehr als ein landwirtschaftlicher Abfluss in die Verbandsgräben eingeleitet wird. Die Rückhaltebecken sind entsprechend groß zu dimensionieren. Andernfalls ist ein Ausbau des Grabens Nr. 53a nicht zu vermeicen.

Abwägungsvorschlag: Die Oberflächenentwässerung wird entsprechend der geltenden Bestimmungen berechnet und dimensioniert.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

---

BUND Landesverband Schleswig-Holstein e.V. vom 30.07.10:

„Die grünordnerischen Festsetzungen werden begrüßt. Es wird um Ergänzung gebeten um den Punkt Dachbegrünung bei Flachdächern (Carports, Garagen) Im Hinblick auf das Bienensterben und den Rückgang der Anzahl der Schmetterlinge, wird empfohlen, einen Teil der öffentlichen Grünflächen als Wildblumenwiesen zu gestalten.

Abwägungsvorschlag: Die Festsetzung von Dachbegrünung für Carports oder Garagen macht wenig Sinn, weil diese Nebengebäude baugenehmigungsfrei aufgestellt werden können und eine Kontrolle solcher Planfestsetzung in der Realität nicht möglich wird.
Die Gestaltung der Grünflächen wird neben dem Bewegungsaspekt auch ökölogische Aspekte beachten.

„Zu dichte Bebauung und Probleme mit der Einsparung an Primärenergie:

Bedingt durch eine sehr dichte Bebauung der Flächen sind ein Teil der Häuser mit ihren Dachflächen nach Süden ausgerichtet, ein Teil der Häuser nach Osten und Westen. Für die zuletzt genannten Häuser wäre ein wirtschaftlicher Betrieb von Solaranlagen ungünstig.

Ein weiteres Problem der zu dichten Bebauung ist die Beschattung durch die zu erhaltenen Bäume, so dass auch dadurch der Betrieb von Solaranlagen beeinträchtigt werden könnte. Diesem, wie auch Beschwerden über Beschattung der Gärten könnte durch einen anders gewählten Zuschnitt der Grundstücke vorgebeugt werden.

Da die Stadt Tornesch mit diesem Großprojekt doch sicherlich für die Zukunft plant und nicht für die Vergangenheit und die Zukunft den erneuerbaren Energien gehört, wird sehr empfohlen, gute Bedingungen für das Anbringen von Solaranlagen zu schaffen.“

Abwägungsvorschlag: Die ausschließliche Dachflächenausrichtung nach Nord-Süd würde der städtebaulichen Raumbildung und damit dem Wohnumfeld schaden und zu einer Schneisenbildung führen, durch die der Westwind fegt. Das städtebauliche Gefüge kann nicht ausschließlich an einem Kriterium ausgerichtet sein. Die Voraussetzungen für gute Solar-Bedingungen werden mit dem Planungsrecht geschaffen, die künftigen Eigentümer können auf ihrem Grundstück über das Optimum selbst entscheiden.

" Weitere Möglichkeiten der Einsparung an Primärenergien:

Die Einplanung eines zentralen Heizkraftwerkes wird sehr begrüßt und für notwendig gehalten. Durch Einsatz der Kraft-Wärme-Koppelung kann der Primärenergiebedarf des überplanten Gebietes erheblich reduziert werden. Die Wärmeversorgung sollte daher durch ein zentrales Heizkraftwerk und ein Wärmenetz erfolgen. Ein zentrales Heizkraftwerk kann gut gekoppelt werden mit Solaranlagen zur Stromerzeugung (thermische Solaranlagen und ein Heizkraftwerk behindern sich).
Eine weitere Reduzierung des Primärenergiebedarfs kann durch einen verbesserten Wärmeschutz in den Häusern erfolgen. Deshalb sollten die Häuser nach dem Standard des KfW-Effizienz-Hauses 70 -Mindeststandard- errichtet werden oder nach den weitergehenden Standards KfW-Effizienzhaus 55 und 40. Für die Käuferinnen und Käufer ergibt sich dadurch nicht nur ein langfristiger ökonomischer Vorteil in Form geringerer Energiekosten, sondern auch ein unmittelbarer in Form von zinsgünstigen KfW-Darlehen als Teilfinanzierung für die Wohnimmobilie (siehe Anlage).“

Abwägungsvorschlag: Diese Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht Festsetzungsteil des Bebauungsplans und insoweit auch nicht abwägungsrelevant.

„Zu den 3 geplanten Residenzen:

Es scheint sich bei dieser Planung um Seniorenresidenzen mit teuren Appartements zu handeln, bzw. um Pflegeheime, die sich auch manchmal Residenzen nennen. Es ist bekannt, dass die Nachfrage nach teuren Appartements in Seniorenresidenzen selbst in attraktiven Orten nachlässt. Der Bedarf an Pflegeheimplätzen im Kreis Pinneberg ist gedeckt.

Es ist bekannt, dass das Interesse an Gruppenwohnprojekten mit Menschen verschiedenster Altersgruppen, bzw. an Mehrgenerationenhäusern wächst. Vorstellbar für Tornesch wären 1 bis 2 Gruppenwohnprojekte, jeweils in einer ökologischen Siedlung (Beispiel Ökologische Siedlung „Alte Gärtnerei" Kiel)

Abwägungsvorschlag: Die Residenzen stellen zunächst eine Sonderbauform für besondere Nutzungen oder Nutzergruppen dar und sollen im weiteren Entwurfszusammenhang besonders detailliert und zur Beratung vorgelegt werden. Insoweit mag es sein, dass der Anregung nachgekommen wird.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

---

Schleswig-Holstein Netz AG vom 05.07.10:
… In den einzelnen B-Plänen benötigen wir noch Platz für Transformatorenstationen. Die genauen Standorte sind bei Aufstellung der Bebauungspläne festzulegen…

Abwägungsvorschlag: Die Standorte werden in Abstimmung mit der Netz AG festgelegt.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

---

Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein vom 04.08.10:
Gegen die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 65, Nr. 73 und Nr. 79 der Stadt Tornesch bestehen aus straßenbaulicher und -verkehrlicher Hinsicht von hier aus solange Bedenken bis folgende Punkte erfüllt werden: Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über das vorhandene bzw. neu anzulegende Gemeindestraßennetz zu erfolgen. Die daraus ergebenen verkehrlichen Auswirkungen auf die Landesstraße 110 sind durch entsprechende verkehrstechnische Untersuchungen nachzuweisen.

Abwägungsvorschlag: Das Verkehrsgutachten ist beauftragt..

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

---

Gemeinde Ellerhoop vom 27.07.10:
Für die Gemeinde Ellerhoop habe ich zu dieser Bauleitplanung die Befürchtung zum Ausdruck zu bringen, dass die ohnehin schon starken Verkehrsbelastungen im Bereich Ellerhoop zunehmen werden. Davon wird auch die Ortsdurchfahrt Ellerhoop betroffen sein. Die Gemeinde Ellerhoop fordert deshalb über ein Verkehrsgutachten nachzuweisen, wie der zunehmende Straßenverkehr verträglich bewältigt werden kann.

Abwägungsvorschlag: Das Verkehrsgutachten ist beauftragt.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit wird im Umweltbericht abgearbeitet.
2. Kinder- und Jugendbeteiligung entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen entfällt

Zu E: Beschlussempfehlung

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen werden berücksichtigt. Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans 65 „Kuhlenweg – Kreisverkehrsplatz K22"" für das Gebiet zwischen Ahrenloher Straße, Großer Moorweg und Kuhlenweg und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.

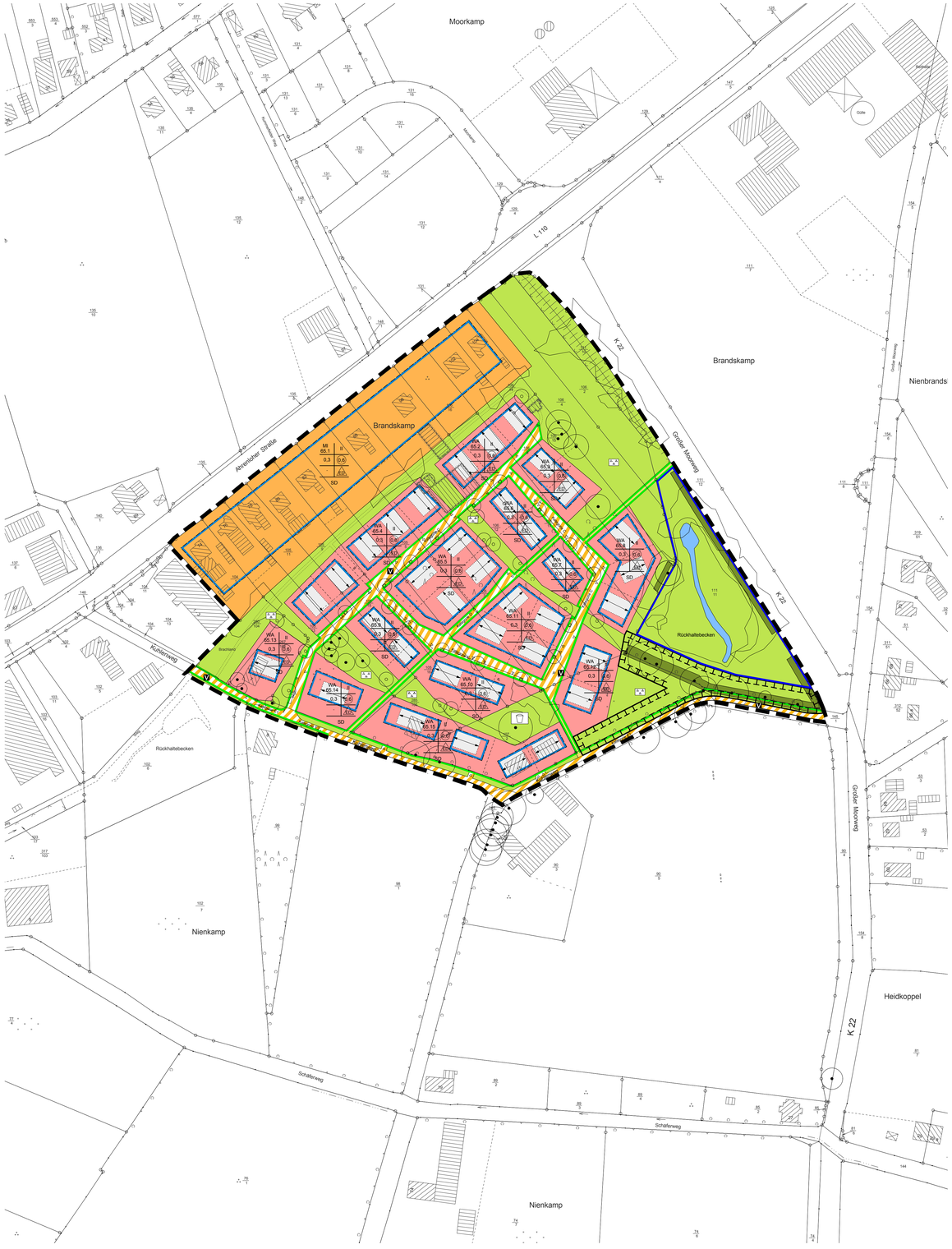
3. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB soll parallel zur Auslegung erfolgen.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

***Anlage/n:*** Planzeichnung

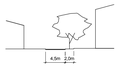
# BEBAUUNGSPLAN STADT TORNESCH "Tornesch am See" B-65




## Festgesetzte Regelquerschnitte 1:500

### Straßen:

Kategorie E1 - Kuhlenweg Ost

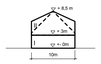



Kategorie C - verkehrsberuhigter Bereich

Kategorie - E2 Kuhlenweg West

Kategorie D - Privatweg

### Gebäudetypen:




Typ A - SD DN 25-45°

WA 65.2 - 65.15

## Legende

**Festsetzungen:**

- Geltungsbereich
- Straßenbegrenzungslinie

**öffentliche Verkehrsfläche:**

- Fahrbahn
- P öffentliche Parkflächen
- Gehweg
- Verkehrsgrünfläche

- V Flächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)
- g, f, I öffentlich gewidmeter Eigentümerweg Gehrecht, Fahrrecht, Leitungsrecht
- Zufahrt
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- Baugrenze
- Baulinie
- Firstrichtung (SD)
- Abbruch
- zu erhaltender Baum
- zu erhaltende Knicks
- Flächenbegrenzung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- öffentliche Grünfläche (Parkanlage)
- öffentliche Grünfläche (Spielplatz)
- Umgrenzung von Regenrückhaltebecken
- GRZ Grundflächenzahl, höchstzulässig
- GFZ Geschossflächenzahl, höchstzulässig
- II Anzahl d. Vollgeschosse maximal
- II-III Anzahl d. Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser

**Hinweise:**

- Pflanzhinweis Einzelbaum
- Pflanzhinweis Gehölzgruppen
- Wegehinweis
- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- schematische Baukörperannahme
- Wasserfläche

**Nutzungsschablone:**

| Art d. baul. Nutzung | Zahl d. Vollgeschosse |
|---|---|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Baumassenzahl | Bauweise |
| Dachform und Neigung | |

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Planungsausschusses vom .....

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt durch Abdruck in den Uetersener Nachrichten am .....

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durchgeführt worden am .....

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden mit Schreiben vom .....

4. Der Bau- und Planungsausschuss hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Tornesch, .....

Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ....., während folgender Zeiten: montags bis freitags 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, donnerstags auch 16.00 bis 18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... durch Abdruck in den Uetersener Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden.

Tornesch, .....

Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Gemäß § 1 der Planzeichenverordnung wird auf die Darstellung geringfügiger Anlagen verzichtet.

Tornesch, .....

Der Bürgermeister

7. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde gebilligt mit einfachem Beschluss der Ratsversammlung vom .....

Tornesch, .....

Der Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zumachen.

Tornesch, .....

Der Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am .....ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des §4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin in Kraft getreten am .....

Tornesch, .....

Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN STADT TORNESCH
"Tornesch am See" B-65

ENTWURF

Planverfasser: Schellenberg+Bäumler Architekten GmbH

Lingener Allee 3
01069 Dresden

BAU- UND UMWELTAMT:

Datum: 17.09.2010

STADT | TORNESCH

| | | |
|---|---|---|
| **Beschlussvorlage**<br><br>Federführend:<br><br>Bau- und Umweltamt | Vorlage-Nr:<br>Status:<br>Datum:<br>Berichterstatter:<br>Vortrag im Rat:<br>Erstellt von: | VO/10/936<br>öffentlich<br>23.09.2010<br>Manuel Bäumler, Claudius Oppermann<br><br>Manuel Bäumler, Claudius Oppermann |

# B-Plan 73 "nördlich Lindenweg",

# - Abwägung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss -

Beratungsfolge:

| Datum | Gremium |
|---|---|
| 04.10.2010 | Bau- und Planungsausschuss |

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

Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Der Scoping-Termin mit den Fachbehörden und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 30.06.10 statt.

Aus der Öffentlichkeit wurde eine Anregung vorgebracht
Von den Fachbehörden kommen Anregungen von:
SVG Südholstein Verkehrsservicegesellschaft mbH vom 23.06.10,
Kreis Pinneberg vom 23.07.10,
Wasserverbabnd Pinnau-Bilsbek-Gronau vom 26.07.10,
Schleswig-Holstein Netz AG vom 05.07.10,
Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein vom 04.08.10,
BUND Landesverband Schleswig-Holstein e.V. vom 30.07.10.

Gemeinde Ellerhoop vom 27.07.10:

Folgend werden zunächst die Anregungen zitiert und dazu dann die Abwägung vorgeschlagen.

---

Anregung aus der Öffentlichkeit vom 30.06.10:
Im Lindenweg sollten Temposchwellen eingebaut werden.
Abwägungsvorschlag: (Auszug aus der Niederschrift zur Öffentlichkeitsbeteiligung: Herr Lutz betont, dass das noch zu erstellende Verkehrsgutachten auch die Situation im Lindenweg darstellen wird.) Die Abwägung wird bis zur Vorlage des Verkehrsgutachtens zurückgestellt.

(Wie B-Plan 65)

SVG Südholstein Verkehrsservicegesellschaft mbH vom 23.06.10:
Obwohl in erheblichem Maße Wohnbebauung entwickelt werden soll, klammern die Unterlagen den Aspekt der ÖPNV-Bedienung aus. Damit an dieser Stelle Vollständigkeit und Klarheit hergestellt werden kann, schlagen wir folgende Ergänzungen vor:

ÖPNV-Bedienung
Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 900 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet) vom „Bahnhof Tornesch", der über die HVV-Bahnlinien R60 und R70 mit einem dichten Fahrplanangebot versorgt wird, und liegt damit überwiegend außerhalb der nach gültigem Regionalen Nahverkehrsplan (RNVP) Kreis Pinneberg für diese Raumkategorie anzusetzenden SPNV-Haltestelleneinzugsbereich von 600 m (r); dort knüpfen auch die HVV-Buslinien 61 und 67 in Richtung Uetersen an, die das Plangebiet überhaupt nicht berühren, weil für Bus-ÖPNV hier Haltestelleneinzugsbereiche von 400 m (r) gelten. Unmittelbar an das Plangebiet grenzt in der Ahrenloher Straße darüber hinaus die Haltestelle „Tornesch, Baumschulenweg" an, die von der HVV-Linie 68 bedient wird, welche nur schülerspezifische Versorgungsaufgaben leistet.
Es ist daher festzuhalten, dass das Plangebiet gemessen an den gültigen planerischen Kriterien über keine direkte ÖPNV-Versorgung verfügt und es ist dabei zu betonen, dass daraus kein Anspruch an den Kreis Pinneberg als ÖPNV-Aufgabenträger auf Einrichtung entsprechender Busbedienung abgeleitet werden kann. Überdies ist darauf hinzuweisen, dass in vergleichbarer räumlicher Lage befindliche Tornescher Stadtteile ebenfalls vergleichbare ÖPNV-Bedingungen aufweisen, womit hier kein Sonderfall, sondern eine für Tornesch normale Situation geschaffen würde."

Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird in die Begründung eingearbeitet.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

(Wie B-Plan 65)

Kreis Pinneberg vom 23.07.10:
Gesundheitlicher Umweltschutz
Im Umweltbericht sind Aussagen zur Lärmvorbelastung (Straßenverkehr und Bahnlärm) des Gebietes zu treffen.

Abwägungsvorschlag: Wird gemacht

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Untere Bodenschutzbehörde:
Der B-Plan geht nicht auf die Belange des Bodenschutzes ein.
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Altablagerungen im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und/ oder Altlasten aus früheren gewerblichen/ industriellen Nutzungen von Grundstücken im Plangebiet liegen zur Zeit nicht vor.
Für zukünftige Bauvorhaben ist sicherzustellen, dass bei Auftreten von Bodenverunreinigungen die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.
Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens/ bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und/ oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen. Ansprechpartnerin bei der unteren Bodenschutzbehörde: Frau Weik, Telefon: 04101/ 212 368.

Abwägungsvorschlag: Wird gemacht

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Untere Naturschutzbehörde:
Die vorhandenen Knicks sind innerhalb öffentlicher Grünflächen zu erhalten und zu schützen mit ausreichenden Abständen zu baulichen Anlagen jeglicher Art.. Die artenschutzrechtlichen Belange sind auf der Grundlage aktueller Daten zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die B-Pläne 65, 73 und 79.

Abwägungsvorschlag: Wird gemacht

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Untere Wasserbehörde:
Es fehlen sämtlichen Aussagen zur Regen- und Schmutzwasserableitung. Die Erschließung ist somit nicht gesichert.
Die vorgesehene Regenentwässerung ist im B-Plan darzulegen. (Es besteht bereits ein RRB.)
Die Lage der öffentlichen Mulden ist nicht ersichtlich.
Die Wasserbehörde steht gerne für ein Abstimmungsgespräch zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag: Die entsprechenden Darlegungen erfolgen in der Begründung zum B-Plan. Die weitere Planung wird mit der Wasserbehörde abgestimmt.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Fachdienst Abfall:
Bitte Rast 06 (EAE 85/95) beachten.
Entsorgung muss während der Bauphase sichergestellt sein.
Bitte § 16 der UVV Müllbeseitigung beachten.
Die Kunden sind über Sammelstellplätze zu informieren.

Abwägungsvorschlag: Die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) wird beachtet, die Müllentsorgung während der Bauphase wird sichergestellt, die Unfallverhütungsvorschriften (UVV) werden hinsichtlich der Straßenbaudimensionen beachtet. Die Kundeninformation ist Sache des jeweiligen Hauseigentümers.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

(Wie B-Plan 65)

Wasserverbabnd Pinnau-Bilsbek-Gronau vom 26.07.10:
Es ist zu gewährleisten, dass nicht mehr als ein landwirtschaftlicher Abfluss in die Verbandsgräben eingeleitet wird. Die Rückhaltebecken sind entsprechend groß zu dimensionieren. Andernfalls ist ein Ausbau des Grabens Nr. 53a nicht zu vermeicen.

Abwägungsvorschlag: Die Oberflächenentwässerung wird entsprechend der geltenden Bestimmungen berechnet und dimensioniert.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

(Wie B-Plan 65)

BUND Landesverband Schleswig-Holstein e.V. vom 30.07.10:
„Die grünordnerischen Festsetzungen werden begrüßt. Es wird um Ergänzung gebeten um den Punkt Dachbegrünung bei Flachdächern (Carports, Garagen) Im Hinblick auf das

Bienensterben und den Rückgang der Anzahl der Schmetterlinge, wird empfohlen, einen Teil der öffentlichen Grünflächen als Wildblumenwiesen zu gestalten.

Abwägungsvorschlag: Die Festsetzung von Dachbegrünung für Carports oder Garagen macht wenig Sinn, weil diese Nebengebäude baugenehmigungsfrei aufgestellt werden können und eine Kontrolle solcher Planfestsetzung in der Realität nicht möglich wird.
Die Gestaltung der Grünflächen wird neben dem Bewegungsaspekt auch ökologische Aspekte beachten.

„Zu dichte Bebauung und Probleme mit der Einsparung an Primärenergie:

Bedingt durch eine sehr dichte Bebauung der Flächen sind ein Teil der Häuser mit ihren Dachflächen nach Süden ausgerichtet, ein Teil der Häuser nach Osten und Westen. Für die zuletzt genannten Häuser wäre ein wirtschaftlicher Betrieb von Solaranlagen ungünstig.

Ein weiteres Problem der zu dichten Bebauung ist die Beschattung durch die zu erhaltenen Bäume, so dass auch dadurch der Betrieb von Solaranlagen beeinträchtigt werden könnte. Diesem, wie auch Beschwerden über Beschattung der Gärten könnte durch einen anders gewählten Zuschnitt der Grundstücke vorgebeugt werden.

Da die Stadt Tornesch mit diesem Großprojekt doch sicherlich für die Zukunft plant und nicht für die Vergangenheit und die Zukunft den erneuerbaren Energien gehört, wird sehr empfohlen, gute Bedingungen für das Anbringen von Solaranlagen zu schaffen.“

Abwägungsvorschlag: Die ausschließliche Dachflächenausrichtung nach Nord-Süd würde der städtebaulichen Raumbildung und damit dem Wohnumfeld schaden und zu einer Schneisenbildung führen, durch die der Westwind fegt. Das städtebauliche Gefüge kann nicht ausschließlich an einem Kriterium ausgerichtet sein. Die Voraussetzungen für gute Solar-Bedingungen werden mit dem Planungsrecht geschaffen, die künftigen Eigentümer können auf ihrem Grundstück über das Optimum selbst entscheiden.

" Weitere Möglichkeiten der Einsparung an Primärenergien:

Die Einplanung eines zentralen Heizkraftwerkes wird sehr begrüßt und für notwendig gehalten. Durch Einsatz der Kraft-Wärme-Koppelung kann der Primärenergiebedarf des überplanten Gebietes erheblich reduziert werden. Die Wärmeversorgung sollte daher durch ein zentrales Heizkraftwerk und ein Wärmenetz erfolgen. Ein zentrales Heizkraftwerk kann gut gekoppelt werden mit Solaranlagen zur Stromerzeugung (thermische Solaranlagen und ein Heizkraftwerk behindern sich).
Eine weitere Reduzierung des Primärenergiebedarfs kann durch einen verbesserten Wärmeschutz in den Häusern erfolgen. Deshalb sollten die Häuser nach dem Standard des KfW-Effizienz-Hauses 70 -Mindeststandard- errichtet werden oder nach den weitergehenden Standards KfW-Effizienzhaus 55 und 40. Für die Käuferinnen und Käufer ergibt sich dadurch nicht nur ein langfristiger ökonomischer Vorteil in Form geringerer Energiekosten, sondern auch ein unmittelbarer in Form von zinsgünstigen KfW-Darlehen als Teilfinanzierung für die Wohnimmobilie (siehe Anlage).“

Abwägungsvorschlag: Diese Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht Festsetzungsteil des Bebauungsplans und insoweit auch nicht abwägungsrelevant.

„Zu den 3 geplanten Residenzen:

Es scheint sich bei dieser Planung um Seniorenresidenzen mit teuren Appartements zu handeln, bzw. um Pflegeheime, die sich auch manchmal Residenzen nennen. Es ist bekannt, dass die Nachfrage nach teuren Appartements in Seniorenresidenzen selbst in attraktiven Orten nachlässt. Der Bedarf an Pflegeheimplätzen im Kreis Pinneberg ist gedeckt.
Es ist bekannt, dass das Interesse an Gruppenwohnprojekten mit Menschen verschiedenster Altersgruppen, bzw. an Mehrgenerationenhäusern wächst. Vorstellbar für Tornesch wären 1

bis 2 Gruppenwohnprojekte, jeweils in einer ökologischen Siedlung (Beispiel Ökologische Siedlung „Alte Gärtnerei" Kiel)

Abwägungsvorschlag: Die Residenzen stellen zunächst eine Sonderbauform für besondere Nutzungen oder Nutzergruppen dar und sollen im weiteren Entwurfszusammenhang besonders detailliert und zur Beratung vorgelegt werden. Insoweit mag es sein, dass der Anregung nachgekommen wird.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

(Wie B-Plan 65)

Schleswig-Holstein Netz AG vom 05.07.10:
… In den einzelnen B-Plänen benötigen wir noch Platz für Transformatorenstationen. Die genauen Standorte sind bei Aufstellung der Bebauungspläne festzulegen…

Abwägungsvorschlag: Die Standorte werden in Abstimmung mit der Netz AG festgelegt.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

(Wie B-Plan 65)

Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein vom 04.08.10:
Gegen die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 65, Nr. 73 und Nr. 79 der Stadt Tornesch bestehen aus straßenbaulicher und -verkehrlicher Hinsicht von hier aus solange Bedenken bis folgende Punkte erfüllt werden: Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über das vorhandene bzw. neu anzulegende Gemeindestraßennetz zu erfolgen. Die daraus ergebenen verkehrlichen Auswirkungen auf die Landesstraße 110 sind durch entsprechende verkehrstechnische Untersuchungen nachzuweisen.

Abwägungsvorschlag: Das Verkehrsgutachten ist beauftragt..

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

(Wie B-Plan 65)

Gemeinde Ellerhoop vom 27.07.10:
Für die Gemeinde Ellerhoop habe ich zu dieser Bauleitplanung die Befürchtung zum Ausdruck zu bringen, dass die ohnehin schon starken Verkehrsbelastungen im Bereich Ellerhoop zunehmen werden. Davon wird auch die Ortsdurchfahrt Ellerhoop betroffen sein. Die Gemeinde Ellerhoop fordert deshalb über ein Verkehrsgutachten nachzuweisen, wie der zunehmende Straßenverkehr verträglich bewältigt werden kann.

Abwägungsvorschlag: Das Verkehrsgutachten ist beauftragt.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit wird im Umweltbericht abgearbeitet.
2. Kinder- und Jugendbeteiligung entfällt

## Zu D: Finanzielle Auswirkungen entfällt

### Zu E: Beschlussempfehlung

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen werden berücksichtigt. Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans 73 „Nördlich Lindenweg“ für das Gebiet nördlich des Lindenwegs in einer Tiefe von ca. 140 m, westlich der Straße „Kleiner Moorweg“ und östlich des Baumschulenwegs und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.

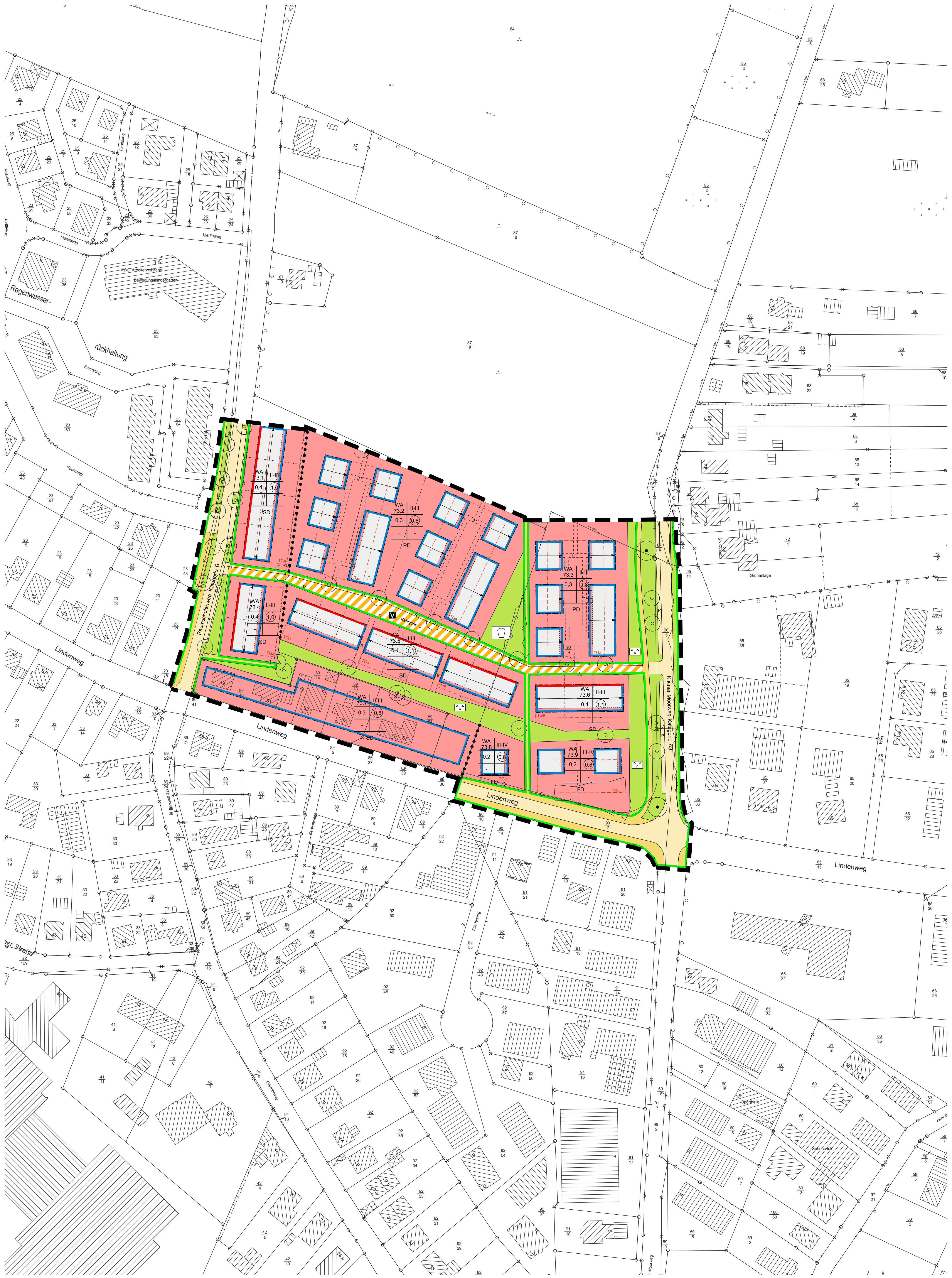
3. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB soll parallel zur Auslegung erfolgen.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

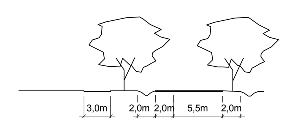
***Anlage/n:*** Planzeichnung

# BEBAUUNGSPLAN STADT TORNESCH "Tornesch am See" B-73

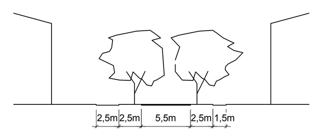


## Festgesetzte Regelquerschnitte 1:500

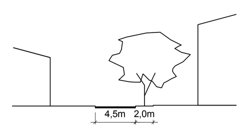
### Straßen:



Kategorie A3 - kleiner Moorweg Süd

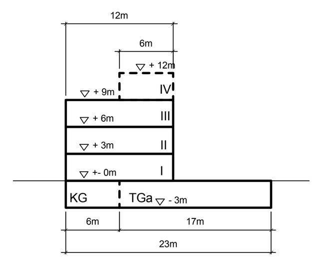


Kategorie B - Baumschulenweg



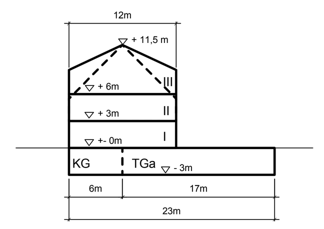
Kategorie C - verkehrsberuhigter Bereich

### Gebäudetypen:



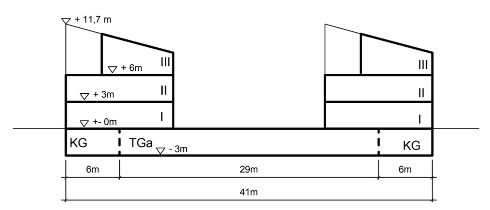
Typ A - FD DN 0-5°

WA 73.8 - 73.9



Typ B - SD DN 25-45°

WA 73.1, WA 73.4 - 73.6



Typ C - PD DN 10-15°

WA 73.2 - 73.3

## Legende

**Festsetzungen:**

Geltungsbereich

Straßenbegrenzungslinie

**öffentliche Verkehrsfläche:**

Fahrbahn

P öffentliche Parkflächen

Gehweg

Verkehrsgrünfläche

V Flächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)

g, f, l öffentlich gewidmeter Eigentümerweg Gehrecht, Fahrrecht, Leitungsrecht

Zufahrt

WA Allgemeines Wohngebiet

Baugrenze

Baulinie

Firstrichtung (SD), Gefälleangabe (PD)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

zu erhaltender Baum

öffentliche Grünfläche (Parkanlage)

öffentliche Grünfläche (Spielplatz)

GRZ Grundflächenzahl, höchstzulässig

GFZ Geschossflächenzahl, höchstzulässig

II Anzahl d. Vollgeschosse maximal

II-III Anzahl d. Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze

**Hinweise:**

Pflanzhinweis Einzelbaum

Pflanzhinweis Gehölzgruppen

Wegehinweis

TGa Fläche für Tiefgarage

bestehende Grundstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenze

schematische Baukörperannahme

**Nutzungsschablone:**

| Art d. baul. Nutzung | Zahl d. Vollgeschosse |
|---|---|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Baumassenzahl | Bauweise |
| Dachform und Neigung | |

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Planungsausschusses vom ..........................

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt durch Abdruck in den Uetersener Nachrichten am ..........................

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durchgeführt worden am ..........................

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden mit Schreiben vom ..........................

4. Der Bau- und Planungsausschuss hat am .......................... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Tornesch, ..........................

Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom .......................... bis zum .......................... während folgender Zeiten: montags bis freitags 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, donnerstags auch 16.00 bis 18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am .......................... durch Abdruck in den Uetersener Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden.

Tornesch, ..........................

Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am .......................... sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Gemäß § 1 der Planzeichenverordnung wird auf die Darstellung geringfügiger Anlagen verzichtet.

Tornesch, ..........................

Der Bürgermeister

7. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am .......................... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am .......................... von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde gebilligt mit einfachem Beschluss der Ratsversammlung vom ..........................

Tornesch, ..........................

Der Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zumachen.

Tornesch, ..........................

Der Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..........................ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des §4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin in Kraft getreten am ..........................

Tornesch, ..........................

Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN STADT TORNESCH
"Tornesch am See" B-73

ENTWURF

Planverfasser: Schellenberg+Bäumler Architekten GmbH

Lingener Allee 3
01069 Dresden


BAU- UND UMWELTAMT:

Datum: 17.09.2010

STADT | TORNESCH

| | |
|---|---|
| **Beschlussvorlage**<br><br>Federführend:<br><br>Bau- und Umweltamt | Vorlage-Nr: VO/10/937<br>Status: öffentlich<br>Datum: 23.09.2010<br>Berichterstatter: Manuel Bäumler, Claudius Oppermann<br>Vortrag im Rat:<br>Erstellt von: Claudius Oppermann |

# B-Plan 79 "Kuhlenweg - Großer Moorweg"

## - Abwägung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss -

Beratungsfolge:

| Datum | Gremium |
|---|---|
| 04.10.2010 | Bau- und Planungsausschuss |

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

Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Der Scoping-Termin mit den Fachbehörden und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 30.06.10 statt.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht
Von den Fachbehörden kommen Anregungen von:
Polizeidirektion Bad Segeberg vom 30.06.10,
SVG Südholstein Verkehrsservicegesellschaft mbH vom 23.06.10,
Kreis Pinneberg vom 23.07.10,
Wasserverbabnd Pinnau-Bilsbek-Gronau vom 26.07.10,
Schleswig-Holstein Netz AG vom 05.07.10,
Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein vom 04.08.10:
BUND Landesverband Schleswig-Holstein e.V. vom 30.07.10.

Gemeinde Ellerhoop vom 27.07.10:

Folgend werden zunächst die Anregungen zitiert und dazu dann die Abwägung vorgeschlagen.

---

Polizeidirektion Bad Segeberg vom 30.06.10,

Die Fahrbahnbreite von 5,50 m für die Straße „Kleiner Moorweg sollte überdacht werden, da mit zusätzlichem Verkehr aus dem Gewerbegebiet zu rechnen ist.

Abwägungsvorschlag: Bei der konkreten Festsetzung des Kleinen Moorwegs in den entsprechenden B-Plänen 76, 82 und 73 wird eine Überprüfung der Profilwahl vorgenommen.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

(Wie B-Plan 65)

SVG Südholstein Verkehrsservicegesellschaft mbH vom 23.06.10:
Obwohl in erheblichem Maße Wohnbebauung entwickelt werden soll, klammern die Unterlagen den Aspekt der ÖPNV-Bedienung aus. Damit an dieser Stelle Vollständigkeit und Klarheit hergestellt werden kann, schlagen wir folgende Ergänzungen vor:

ÖPNV-Bedienung
Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 900 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet) vom „Bahnhof Tornesch“, der über die HVV-Bahnlinien R60 und R70 mit einem dichten Fahrplanangebot versorgt wird, und liegt damit überwiegend außerhalb der nach gültigem Regionalen Nahverkehrsplan (RNVP) Kreis Pinneberg für diese Raumkategorie anzusetzenden SPNV-Haltestelleneinzugsbereich von 600 m (r); dort knüpfen auch die HVV-Buslinien 61 und 67 in Richtung Uetersen an, die das Plangebiet überhaupt nicht berühren, weil für Bus-ÖPNV hier Haltestelleneinzugsbereiche von 400 m (r) gelten. Unmittelbar an das Plangebiet grenzt in der Ahrenloher Straße darüber hinaus die Haltestelle „Tornesch, Baumschulenweg“ an, die von der HVV-Linie 68 bedient wird, welche nur schülerspezifische Versorgungsaufgaben leistet.
Es ist daher festzuhalten, dass das Plangebiet gemessen an den gültigen planerischen Kriterien über keine direkte ÖPNV-Versorgung verfügt und es ist dabei zu betonen, dass daraus kein Anspruch an den Kreis Pinneberg als ÖPNV-Aufgabenträger auf Einrichtung entsprechender Busbedienung abgeleitet werden kann. Überdies ist darauf hinzuweisen, dass in vergleichbarer räumlicher Lage befindliche Tornescher Stadtteile ebenfalls vergleichbare ÖPNV-Bedingungen aufweisen, womit hier kein Sonderfall, sondern eine für Tornesch normale Situation geschaffen würde.“

Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird in die Begründung eingearbeitet.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

(Wie B-Plan 65)

Kreis Pinneberg vom 23.07.10:
Gesundheitlicher Umweltschutz
Im Umweltbericht sind Aussagen zur Lärmvorbelastung (Straßenverkehr und Bahnlärm) des Gebietes zu treffen.

Abwägungsvorschlag: Wird gemacht

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Untere Bodenschutzbehörde:
Der B-Plan geht nicht auf die Belange des Bodenschutzes ein.
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Altablagerungen im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und/ oder Altlasten aus früheren gewerblichen/ industriellen Nutzungen von Grundstücken im Plangebiet liegen zur Zeit nicht vor.

Für zukünftige Bauvorhaben ist sicherzustellen, dass bei Auftreten von Bodenverunreinigungen die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.
Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens/ bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und/ oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen. Ansprechpartnerin bei der unteren Bodenschutzbehörde: Frau Weik, Telefon: 04101/ 212 368.

Abwägungsvorschlag: Wird gemacht

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Untere Naturschutzbehörde:
Die vorhandenen Knicks sind innerhalb öffentlicher Grünflächen zu erhalten und zu schützen mit ausreichenden Abständen zu baulichen Anlagen jeglicher Art.. Die artenschutzrechtlichen Belange sind auf der Grundlage aktueller Daten zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die B-Pläne 65, 73 und 79.

Abwägungsvorschlag: Wird gemacht

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Untere Wasserbehörde:
Es fehlen sämtlichen Aussagen zur Regen- und Schmutzwasserableitung. Die Erschließung ist somit nicht gesichert.
Die vorgesehene Regenentwässerung ist im B-Plan darzulegen. (Es besteht bereits ein RRB.)
Die Lage der öffentlichen Mulden ist nicht ersichtlich.
Die Wasserbehörde steht gerne für ein Abstimmungsgespräch zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag: Die entsprechenden Darlegungen erfolgen in der Begründung zum B-Plan. Die weitere Planung wird mit der Wasserbehörde abgestimmt.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Fachdienst Abfall:
Bitte Rast 06 (EAE 85/95) beachten.
Entsorgung muss während der Bauphase sichergestellt sein.
Bitte § 16 der UVV Müllbeseitigung beachten.
Die Kunden sind über Sammelstellplätze zu informieren.

Abwägungsvorschlag: Die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) wird beachtet, die Müllentsorgung während der Bauphase wird sichergestellt, die Unfallverhütungsvorschriften (UVV) werden hinsichtlich der Straßenbaudimensionen beachtet. Die Kundeninformation ist Sache des jeweiligen Hauseigentümers.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

(Wie B-Plan 65)

Wasserverbabnd Pinnau-Bilsbek-Gronau vom 26.07.10:
Es ist zu gewährleisten, dass nicht mehr als ein landwirtschaftlicher Abfluss in die Verbandsgräben eingeleitet wird. Die Rückhaltebecken sind entsprechend groß zu dimensionieren. Andernfalls ist ein Ausbau des Grabens Nr. 53a nicht zu vermeicen.

Abwägungsvorschlag: Die Oberflächenentwässerung wird entsprechend der geltenden Bestimmungen berechnet und dimensioniert.
Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

(Wie B-Plan 65)

Schleswig-Holstein Netz AG vom 05.07.10:
… In den einzelnen B-Plänen benötigen wir noch Platz für Transformatorenstationen. Die genauen Standorte sind bei Aufstellung der Bebauungspläne festzulegen…

Abwägungsvorschlag: Die Standorte werden in Abstimmung mit der Netz AG festgelegt.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

(Wie B-Plan 65)

Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein vom 04.08.10:
Gegen die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 65, Nr. 73 und Nr. 79 der Stadt Tornesch bestehen aus straßenbaulicher und -verkehrlicher Hinsicht von hier aus solange Bedenken bis folgende Punkte erfüllt werden: Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über das vorhandene bzw. neu anzulegende Gemeindestraßennetz zu erfolgen. Die daraus ergebenen verkehrlichen Auswirkungen auf die Landesstraße 110 sind durch entsprechende verkehrstechnische Untersuchungen nachzuweisen.

Abwägungsvorschlag: Das Verkehrsgutachten ist beauftragt..

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

(Wie B-Plan 65)

BUND Landesverband Schleswig-Holstein e.V. vom 30.07.10:
„Die grünordnerischen Festsetzungen werden begrüßt. Es wird um Ergänzung gebeten um den Punkt Dachbegrünung bei Flachdächern (Carports, Garagen) Im Hinblick auf das Bienensterben und den Rückgang der Anzahl der Schmetterlinge, wird empfohlen, einen Teil der öffentlichen Grünflächen als Wildblumenwiesen zu gestalten.

Abwägungsvorschlag: Die Festsetzung von Dachbegrünung für Carports oder Garagen macht wenig Sinn, weil diese Nebengebäude baugenehmigungsfrei aufgestellt werden können und eine Kontrolle solcher Planfestsetzung in der Realität nicht möglich wird.
Die Gestaltung der Grünflächen wird neben dem Bewegungsaspekt auch ökologische Aspekte beachten.

„Zu dichte Bebauung und Probleme mit der Einsparung an Primärenergie:

Bedingt durch eine sehr dichte Bebauung der Flächen sind ein Teil der Häuser mit ihren Dachflächen nach Süden ausgerichtet, ein Teil der Häuser nach Osten und Westen. Für die zuletzt genannten Häuser wäre ein wirtschaftlicher Betrieb von Solaranlagen ungünstig.

Ein weiteres Problem der zu dichten Bebauung ist die Beschattung durch die zu erhaltenen Bäume, so dass auch dadurch der Betrieb von Solaranlagen beeinträchtigt werden könnte. Diesem, wie auch Beschwerden über Beschattung der Gärten könnte durch einen anders gewählten Zuschnitt der Grundstücke vorgebeugt werden.

Da die Stadt Tornesch mit diesem Großprojekt doch sicherlich für die Zukunft plant und nicht für die Vergangenheit und die Zukunft den erneuerbaren Energien gehört, wird sehr empfohlen, gute Bedingungen für das Anbringen von Solaranlagen zu schaffen."

Abwägungsvorschlag: Die ausschließliche Dachflächenausrichtung nach Nord-Süd würde der städtebaulichen Raumbildung und damit dem Wohnumfeld schaden und zu einer Schneisenbildung führen, durch die der Westwind fegt. Das städtebauliche Gefüge kann nicht ausschließlich an einem Kriterium ausgerichtet sein. Die Voraussetzungen für gute Solar-Bedingungen werden mit dem Planungsrecht geschaffen, die künftigen Eigentümer können auf ihrem Grundstück über das Optimum selbst entscheiden.

" Weitere Möglichkeiten der Einsparung an Primärenergien:

Die Einplanung eines zentralen Heizkraftwerkes wird sehr begrüßt und für notwendig gehalten. Durch Einsatz der Kraft-Wärme-Koppelung kann der Primärenergiebedarf des überplanten Gebietes erheblich reduziert werden. Die Wärmeversorgung sollte daher durch ein zentrales Heizkraftwerk und ein Wärmenetz erfolgen. Ein zentrales Heizkraftwerk kann gut gekoppelt werden mit Solaranlagen zur Stromerzeugung (thermische Solaranlagen und ein Heizkraftwerk behindern sich).
Eine weitere Reduzierung des Primärenergiebedarfs kann durch einen verbesserten Wärmeschutz in den Häusern erfolgen. Deshalb sollten die Häuser nach dem Standard des KfW-Effizienz-Hauses 70 -Mindeststandard- errichtet werden oder nach den weitergehenden Standards KfW-Effizienzhaus 55 und 40. Für die Käuferinnen und Käufer ergibt sich dadurch nicht nur ein langfristiger ökonomischer Vorteil in Form geringerer Energiekosten, sondern auch ein unmittelbarer in Form von zinsgünstigen KfW-Darlehen als Teilfinanzierung für die Wohnimmobilie (siehe Anlage)."

Abwägungsvorschlag: Diese Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht Festsetzungsteil des Bebauungsplans und insoweit auch nicht abwägungsrelevant.

„Zu den 3 geplanten Residenzen:

Es scheint sich bei dieser Planung um Seniorenresidenzen mit teuren Appartements zu handeln, bzw. um Pflegeheime, die sich auch manchmal Residenzen nennen. Es ist bekannt, dass die Nachfrage nach teuren Appartements in Seniorenresidenzen selbst in attraktiven Orten nachlässt. Der Bedarf an Pflegeheimplätzen im Kreis Pinneberg ist gedeckt.
Es ist bekannt, dass das Interesse an Gruppenwohnprojekten mit Menschen verschiedenster Altersgruppen, bzw. an Mehrgenerationenhäusern wächst. Vorstellbar für Tornesch wären 1 bis 2 Gruppenwohnprojekte, jeweils in einer ökologischen Siedlung (Beispiel Ökologische Siedlung „Alte Gärtnerei" Kiel)"

Abwägungsvorschlag: Die Residenzen stellen zunächst eine Sonderbauform für besondere Nutzungen oder Nutzergruppen dar und sollen im weiteren Entwurfszusammenhang besonders detailliert und zur Beratung vorgelegt werden. Insoweit mag es sein, dass der Anregung nachgekommen wird.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

(Wie B-Plan 65)

Gemeinde Ellerhoop vom 27.07.10:

Für die Gemeinde Ellerhoop habe ich zu dieser Bauleitplanung die Befürchtung zum Ausdruck zu bringen, dass die ohnehin schon starken Verkehrsbelastungen im Bereich Ellerhoop zunehmen werden. Davon wird auch die Ortsdurchfahrt Ellerhoop betroffen sein. Die Gemeinde Ellerhoop fordert deshalb über ein Verkehrsgutachten nachzuweisen, wie der zunehmende Straßenverkehr verträglich bewältigt werden kann.

Abwägungsvorschlag: Das Verkehrsgutachten ist beauftragt.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit wird im Umweltbericht abgearbeitet.
2. Kinder- und Jugendbeteiligung entfällt

## Zu D: Finanzielle Auswirkungen entfällt

Zu E: Beschlussempfehlung

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen werden berücksichtigt. Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans 79 „Kuhlenweg – Großer Moorweg“ für das Gebiet zwischen Kuhlenweg, Großer Moorweg, Schäferweg und Kleiner Moorweg und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.

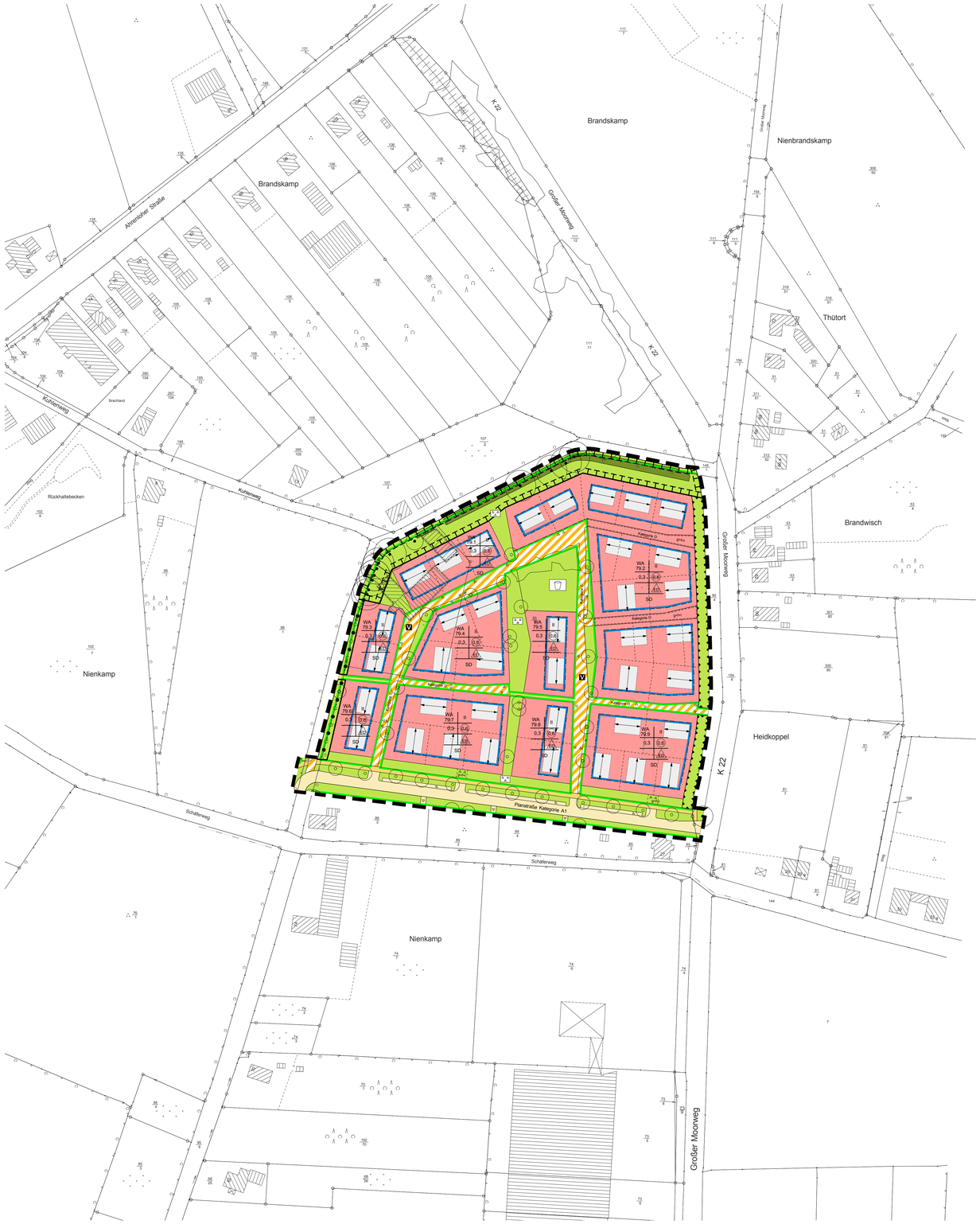
3. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB soll parallel zur Auslegung erfolgen.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

***Anlage/n:*** Planzeichnung

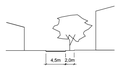
# BEBAUUNGSPLAN STADT TORNESCH "Tornesch am See" B-79




## Festgesetzte Regelquerschnitte 1:500

### Straßen:

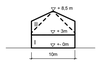
Kategorie A1 - Planstraße




Kategorie C - verkehrsberuhigter Bereich

Kategorie D - Privatweg

### Gebäudetypen:




Typ A - SD DN 25-45°

WA 79.1 - 79.9

## Legende

**Festsetzungen:**

- Geltungsbereich
- Straßenbegrenzungslinie

**öffentliche Verkehrsfläche:**

- Fahrbahn
- P — öffentliche Parkflächen
- Gehweg
- Verkehrsgrünfläche
- V — Flächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)
- g, f, l — öffentlich gewidmeter Eigentümerweg Gehrecht, Fahrrecht, Leitungsrecht
- Zufahrt
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- Baulinie
- Firstrichtung (SD)
- Abbruch
- zu erhaltender Baum
- zu erhaltende Knicks
- Flächenbegrenzung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Flächenbegrenzung zum Schutz vom schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (Lärmschutz)
- Flächenbegrenzung mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- öffentliche Grünfläche (Parkanlage)
- öffentliche Grünfläche (Spielplatz)

| | |
|---|---|
| GRZ | Grundflächenzahl, höchstzulässig |
| GFZ | Geschossflächenzahl, höchstzulässig |
| II | Anzahl d. Vollgeschosse maximal |
| II-III | Anzahl d. Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze |
| ED | nur Einzel- und Doppelhäuser |

**Hinweise:**

- Pflanzhinweis Einzelbaum
- Pflanzhinweis Gehölzgruppen
- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- schematische Baukörperannahme

**Nutzungsschablone:**

| Art d. baul. Nutzung | Zahl d. Vollgeschosse |
|---|---|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Baumassenzahl | Bauweise |
| Dachform und Neigung | |

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Planungsausschusses vom .....

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt durch Abdruck in den Uetersener Nachrichten am .....

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durchgeführt worden am .....

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden mit Schreiben vom .....

4. Der Bau- und Planungsausschuss hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Tornesch, .....

Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ....., während folgender Zeiten: montags bis freitags 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, donnerstags auch 16.00 bis 18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... durch Abdruck in den Uetersener Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden.

Tornesch, .....

Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Gemäß § 1 der Planzeichenverordnung wird auf die Darstellung geringfügiger Anlagen verzichtet.

Tornesch, .....

Der Bürgermeister

7. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde gebilligt mit einfachem Beschluss der Ratsversammlung vom .....

Tornesch, .....

Der Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zumachen.

Tornesch, .....

Der Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am .....ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des §4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin in Kraft getreten am .....

Tornesch, .....

Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN STADT TORNESCH
"Tornesch am See" B-79

ENTWURF

Planverfasser: Schellenberg+Bäumler
Architekten GmbH

Lingener Allee 3
01069 Dresden

BAU- UND UMWELTAMT:

Datum: 17.09.2010

STADT | TORNESCH

| | |
|---|---|
| **Beschlussvorlage**<br><br>Federführend:<br><br>Bau- und Umweltamt | Vorlage-Nr: VO/10/926<br>Status: öffentlich<br>Datum: 14.09.2010<br>Berichterstatter: Rainer Lutz<br>Vortrag im Rat:<br>Erstellt von: Sylvia Köhn |

# Neubau der Wilhelm-Schildhauer-Straße im Zusammenhang mit Kanalsanierungsmaßnahmen

Beratungsfolge:

| Datum | Gremium |
|---|---|
| 04.10.2010 | Bau- und Planungsausschuss |

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

Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Der Neubau der Wilhelm-Schildhauer-Straße im Zusammenhang mit Kanalsanierungsmaßnahmen wurde zuletzt in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 07. Juli 2010 mit dem Beschluss beraten, den Anliegern in einer Informationsveranstaltung die Entwurfsplanung vorzustellen. Diese Veranstaltung fand am 07. September 2010 im Sitzungssaal des Rathauses statt.

Die den Anliegern vorgestellte Planung der gesamten Baumaßnahme soll an dieser Stelle noch mal kurz dargestellt werden.

Kanalisation

Für den Bereich Schmutzwasser ist für zwei Haltungen ein Neubau, für den verbleibenden Kanal das Einziehen eines Inliners in den Hauptkanal sowie die Erneuerung der Anschlussleitungen in offener Bauweise erforderlich.

Für den Bereich Regenwasser ist auf der gesamten Länge ein Neubau erforderlich, da die vorhandene Dimensionierung den heutigen Bedingungen nicht mehr genügt.

Die Oberflächenwiederherstellung erfolgt nur in Rohrgrabenbreite.

Aufgrund des desolaten Straßenzustandes wurden eine Zustandserfassung einschl. Erarbeitung eines Instandsetzungskonzeptes sowie eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Hintergrund dieser Untersuchungen war, den Sanierungsumfang unter Berücksichtigung der ohnehin bei einer Kanalsanierung anstehender Oberflächenwiederherstellung zu ermitteln.

Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Straßenbau

Die Wilhelm-Schildhauer-Straße hat eine Gesamtlänge von rd. 310,00 m und eine Fahrbahnbreite von rd. 6,00 m und beidseitig verlaufende Gehwege mit einer Breite von rd. 1,64 m.

Zustandserfassung

Die Fahrbahn weist in der nördlichen linken Fahrbahnhälfte in größeren Teilstrecken deutliche Längs- und Netzrisse auf. Der Gehweg weist einige deutliche Versackungen auf.

Baugrunduntersuchung

Die Untersuchung der bituminösen Fahrbahnbefestigung ergab eine Schichtstärke von rd. 5 cm. Für die Bauklasse V ist laut der RStO 01 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen) für den Asphaltoberbau eine Gesamtstärke von 12 cm erforderlich. Somit ist der vorhandene Asphaltoberbau unterdimensioniert und entspricht nicht den Anforderungen an die Bauklasse V. Der Asphalt ist pechhaltig.

Die vorhandene untere ungebundene Tragschicht ist als nicht frostsicher anzusehen und besteht weist eine ungünstigen Kornzusammensetzung auf. Obwohl auf den ungebundenen Tragschichten ein ausreichendes Verformungsmodul nachgewiesen wurde, ist wegen der ungünstigen Kornzusammensetzung der Tragschichten ein neuer Fahrbahnaufbau erforderlich.

Die Wiederherstellung der Oberflächen erfolgt seitens des Abwasserbetriebes nur in Rohrgrabenbreite. Somit würde die vorhandene Asphaltdeckschicht zusätzliche Aufgrabungen erhalten und die Unzufriedenheit mit dem Zustand der Wilhelm-Schildhauer-Straße nach Fertigstellung der Maßnahme, wäre vorprogrammiert.
Sinnvoll wäre es die Asphaltdeckschicht in kompletter Breite zu erneuern. Da aber der vorhandene Asphaltaufbau mit nur 5 cm Schichtstärke unterdimensioniert ist und die Tragschichten nicht frostsicher sind wird seitens der Verwaltung ein Straßenneubau.

Seitens der Verwaltung wird ein Neubau der Wilhelm-Schildhauer-Straße als Tempo-30-Bereich vorgeschlagen. Die Fahrbahn erhält eine Breite von 5,50 m. Seitlich schließen sich Gehwege mit einer Breite von 1,75 m an. Die ursprüngliche Entwurfsplanung beinhaltete eine Gehwegbreite von 2,0 m. Die Reduzierung auf 1,75 m ist erforderlich, da die bestehenden Hecken etc. teilweise stark in den öffentlichen Bereich hineinragen und somit die erforderliche Breite nicht zur Verfügung steht. Ein Rückschnitt ist nicht ausreichend, ein Entfernen wäre eher unzumutbar.

Die Oberflächenentwässerung der Straße wird über die neuverlegte Regenwasserkanalisation gewährleistet.

Bauzeit

- möglicher Baubeginn März 2011
- Bauablauf
  Neuverlegung Versorgungsleitungen
  Neuverlegung Regenwasserkanalisation
  Sanierung Schmutzwasserkanalisation
  Straßenbau
- Bauende voraussichtlich Dezember 2011

Seitens der Anlieger wurden Änderungswünsche an der vorgestellten Entwurfsplanung nicht geäußert. Im Wesentlichen gab es folgende Fragen / Hinweise:

Die südliche Fahrbahnhälfte der Wilhelm-Schildhauer-Straße ist fast durchgehend von der Einmündung An der Kirche bis zur Friedrichstraße mit parkenden Autos belegt. Diese Situation führt unter anderem bei Begegnungsverkehr dazu, dass Autos und teilweise auch LKWs über den Gehweg ausweichen müssen, da es keine Ausweichmöglichkeit gibt. Diese Situation tritt insbesondere vor den Wohnblocks Wilhelm-Schildhauer-Straße 15, 17 sowie 25 und 27 auf. Die seitens einiger Anlieger gewünschte Fahrbahnverbreiterung auf 6,0 m (wie Bestand) bewirkt keine Verbesserung der Situation. Seitens der Verwaltung werden folgende Maßnahmen geprüft und sofern möglich zeitnah umgesetzt:

- Aufstellen von Halteverbotsschilder um für Begegnungsverkehr Ausweichmöglichkeiten zu schaffen
- Anschreiben an die Eigentümer der Wohnblocks mit der Bitte die Schaffung von zusätzlichen Parkmöglichkeiten für die Mieter zu prüfen und auch umzusetzen
- Einbau Betonrechteckpflaster10/20/10 cm anstatt 10/20/8 cm

Wünsche wie Verbreiterungen von Grundstückszufahrten sowie Anlage von zusätzlichen Zufahrten werden im direkten Gespräch mit den Eigentümern geklärt.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

Die erforderlichen Mittel für das Jahr 2011 sollen im Haushalt bereitgestellt werden. Gemäß Ausbaubeitragssatzung dient die Wilhelm-Schildhauer-Straße im Wesentlichen dem Anliegerverkehr. Auf Grundlage der Satzung sollen für den Ausbau 90 % der Kosten auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt werden. Im Wege der Vorausveranlagung können bei Baubeginn bereits bis zu 80 % der voraussichtlichen Beiträge erhoben werden.

Nach einer Kostenberechnung wird mit Baukosten (entspricht 100% der veranlagungsfähigen Kosten) einschl. Honorar in Höhe von 395.000 Euro gerechnet.

Der voraussichtliche Beitragssatz je anrechenbarer Grundstücksfläche beläuft sich aus ca. 11,6 Euro / m²:

Zu E: Beschlussempfehlung

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der vorgestellten Entwurfsplanung zu und beauftragt die Verwaltung die Maßnahme umzusetzen.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

***Anlage/n:***