



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

**Der Vorsitzende des
Bau- und Planungsausschusses**

Geschäftsstelle
Wittstocker Str. 7
25436 Tornesch

Auskunft erteilt: Marion Grün
Zimmer: 126 1. Obergeschoss
Telefon: 04122-9572-30
Fax: 04122-9572-82
E-Mail: marion.gruen@tornesch.de
Internet: www.tornesch.de

Tornesch, den 24.02.2011

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 07.03.2011 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	Bericht der Verwaltung	VO/11/044
4	Anfragen von Ausschussmitgliedern	
5	31. F-Planänderung "Großer Moorweg-Brandskamp-Spritzloh" und B-Plan 80 "Sportanlagen Großer Moorweg" - Abwägung über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung -	VO/11/046
6	37. Änderung F-Plan und B-Plan 47, 1. Änderung "Businesspark Tornesch"	VO/11/039
7	B-Plan 22, 4. Änderung "Denkmalstraße - Kaffeetwiete" - Entwurfsberatung -	VO/11/047
8	B-Plan 60, 3. Änderung "Ahrenloher Straße - Moorkamp" - Aufstellungsbeschluss, Entwurfsberatung -	VO/11/048
9	B-Plan 83 "östlich Grevenberg" - Verschattungsanalyse und Änderung des Planentwurfs -	VO/11/045
Nicht-öffentlicher Teil		

Mit freundlichen Grüßen,
gez. Arnold Hatje
Vorsitzender



Mitteilungsvorlage	Vorlage-Nr: VO/11/044
Federführend:	Status: öffentlich
Bau- und Planungsamt	Datum: 22.02.2011
	Berichterstatter: Marion Grün
	Vortrag im Rat:
	Erstellt von: Marion Grün
Bericht der Verwaltung	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
07.03.2011	Bau- und Planungsausschuss

Tornesch Am See

Die ursprünglich für die heutige Sitzung vorgesehene Fortsetzung der Beratung über die Entwicklung der Bebauungspläne 65, 73 und 79 kann leider nicht erfolgen. Trotz intensiver Erörterungsgespräche konnten für einige Bereiche noch keine abschließenden Lösungen erarbeitet werden. In Kooperation mit der seit Januar 2011 im Bau- und Planungsamt eingerichteten Stelle für die Projektsteuerung „Tornesch Am See“ ist in den letzten Wochen eine intensive Begleitung der Planung erfolgt, so dass mit einer Beratung der o.g. Bebauungspläne im April zu rechnen ist.

Inzwischen liegt die Stellungnahme der Landesplanungsbehörde vor, wonach die Planungsabsichten den Zielen der Raumordnung nicht entgegenstehen und somit keine Bedenken erhoben werden. Es ergeht der ausdrückliche Hinweis, dass die Stadt Tornesch als Stadtrandkern II. Ordnung im Ordnungsraum Hamburg als Schwerpunkt für den Wohnungsbau eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfes trägt. (Ziff.2.5.2.LEP 2010)

Aufgrund des dankenswerten Hinweises während der letzten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses hat die Verwaltung den download des Programmes free DWG Viewer vorgenommen, so dass das digitale Modell nunmehr zur Verfügung steht.

Unabhängig vom Fortgang der Beratungen zu den o.g. Bebauungsplänen hat am 21.02.2011 in der Sitzung des Ausschusses für Jugend, Sport, Soziales, Kultur und Bildung die Vorstellung eines möglichen Konzeptes für ein vernetztes mehrstufiges Wohnquartier für Senioren im Bereich des B-Planes 72- „Tornesch Am See“ stattgefunden. Die Evangelische Stiftung Alsterdorf mit Sitz in Hamburg hat verschiedene Wohnformen für Bewohner ab 50 Jahren entwickelt, welche sowohl im Mietwohnungsgeschossbau als auch in Reihenbungalows bzw. Einfamilienhäusern ein lebenslanges unabhängiges Wohnen sicherstellen können. Diese Wohnformen sind geprägt von der Vorhaltung je nach Intensität gestaffelter Betreuungsangebote, welche begleitet werden von diversen sozialen Rahmenangeboten. Als Ergänzung ist weiterhin die Errichtung eines Hotels mit gastronomischem und konferenz- spezifischem Angebot.

Insgesamt könnten an dieser Stelle ca. 170 Wohneinheiten mit entsprechender sozialer Infrastruktur entstehen, die eine Netzwerkwirkung sowohl für das Neubaugebiet, als auch für das gesamte Stadtgebiet entfalten.

Um allen Beteiligten eine reale Vorstellung von ihrem Konzept zu ermöglichen, hat die Evangelische Stiftung Alsterdorf die Mitglieder des JSSKB und des Bau- und Planungsausschusses eingeladen, sich ihre Einrichtung in Hamburg persönlich anzusehen. Der JSSKB hat diese Einladung in seiner Sitzung angenommen.

Neubau einer Kindertagesstätte

Die DRK-Kindertagesstätte an der Friedlandstraße wurde im Jahr 1973 errichtet. Inzwischen besteht ein hoher Sanierungsbedarf, welcher sich insbesondere auch in der Verkeimung des Trinkwasserleitungsnetzes niederschlägt. Bei sich gleichzeitig abzeichnenden zusätzlichen Platzbedarf für weitere Krippen- und Elementarplätze in den kommenden Jahren wurde seitens der Verwaltung über die Möglichkeit eines Ersatzneubaus nachgedacht. Nach intensiver Standortsuche hat sich inzwischen die noch freie Fläche neben dem neu errichteten Sportplatz für die JSS als möglicher Standort ergeben.

Zur Vorbereitung der weiteren Beratungen sowohl im JSSKB als auch im Bau- und Planungsausschuss hat die Verwaltung eine Machbarkeitsstudie in Auftrag geben, mit welcher sowohl der Standort als auch der Baukörper geprüft werden sollte, da seit einiger Zeit auch im Kreis Pinneberg für Kindertagesstätten eine zweigeschossige Bauweise zulässig ist.

Nach Vorstellung dieser Variantenbetrachtung durch das Büro BLB Architekten Birkholz, Leiner und Braker am 21.02.2011 hat der JSSKB dem Bau einer Kindertagesstätte als Ersatzbau für den DRK-Kindergarten an der Friedlandstraße auf dem städtischen Grundstück „Am Schützenplatz“ grundsätzlich zugestimmt. Bis zur Sitzung des JSSKB am 16.05.2011 werden vertiefte Planungen in Abstimmung mit allen Beteiligten erfolgen und die notwendigen Förderanträge gestellt. Gleichzeitig sollen Verhandlungen mit dem DRK hinsichtlich der Auflösung des Erbbaurechtes an der Friedlandstraße aufgenommen werden. Der Bau- und Planungsausschuss wird gebeten die notwendigen planrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Verlagerung des Sportplatzes Friedlandstraße

Ebenfalls in der Sitzung des JSSKB am 21.02.2011 wurde über die inhaltliche Ausgestaltung des neu zu errichtenden Sportplatzes am Großen Moorweg beraten. Es wurde Einvernehmen darüber erzielt, dass die Verwaltung gemeinsam mit den Vereinen auf der Basis der Variante 2 unter Punkt 6.1.2 des Sportgutachtens von der raumplaner in Zusammenarbeit mit Prof. Dr. Kähler ein Betreiber- und Bewirtschaftungskonzept erarbeitet. Gleichzeitig werden das Bauleitplanverfahren und die Veräußerung des Geländes an der Friedlandstraße zügig fortgesetzt.

Beschlussverfolgung

Die aktuelle Fassung ist als Anlage beigefügt.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:

Tabelle Beschlussverfolgung

Schlagwort	Beschluss	beraten am	weitere Gremien	Stand des Verfahrens/ Beschlussumsetzung
B-Plan 80 neuer Sportplatz	Aufstellungsbeschluss Entwurfsberatung Fortführung Verfahren	04.05.09 03.05.10 01.11.10		20.05.10: RS Verfahren ruht bis Standortaussage, Fraktionsberatungen weiter Lärmschutzgutachten beauftragt 10.08.10 positive Standortanalyse 18.01.11: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
B-Plan 81 alter Sportplatz	Aufstellungsbeschluss	04.05.09		BPA 06.09.10 Entwurfsberatung
B-Plan 65 Tornesch Am See Kuhlenweg- Kreisverkehrsplatz K22	Aufstellungsbeschluss Entwurfsbeschluss	04.05.09 03.05.10 07.06.10		Aktualisierung des Plans zum BPA 04.04.11
B-Plan 72 Tornesch am See	Aufstellungsbeschluss	04.05.09		07.06.: Konkretisierung zur Entwurfsplanung
B-Plan 73 Tornesch Am See nördlich Lindenweg	Aufstellungsbeschluss Aufstellungsbeschluss Entwurfsbeschluss	04.05.09 07.09.09 03.05.10		Teilung in BP 73 und BP82 30.06.10 frühzeitige Öffentlichkeitsbetlg. und TÖB Aktualisierung des Plans zum BPA 04.04.11
B-Plan 76 Tornesch Am See	Aufstellungsbeschluss	04.05.09		
B-Plan 78 Tornesch Am See	Aufstellungsbeschluss	04.05.09		
B-Plan 79 Tornesch am See Kuhlenweg – großer Moorweg	Aufstellungsbeschluss Entwurfsbeschluss	04.05.09 03.05.10 07.06.10		30.06.10 frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und TÖB Aktualisierung des Plans zum BPA 04.04.11
Satzung gem. § 34(4) BauGB Baumschulenweg	Satzungsbeschluss	04.05.09		Bekanntmachung in der Uena am 30.06.09 (nach Abschluss BP 72 Aufhebung d. Satzung)
B-Plan 58 1. Änd.	Aufstellungsbeschluss Entwurfs-u. Auslegungsbeschluss Satzungsbeschluss Änderung des Planverfahrens Entwurfs-u. Auslegungsbeschluss	03.06.09 04.05.09 05.10.09 04.10.10 07.02.11	06.10.09 RV 15.03.11 RV	07.04.10/07.04.10 Gespräch mit Herrn Maysack-Sommerfeld: F-Planänderung ruhen lassen, dafür Berichtigung des Flächennutzungsplans, erneute Auslegung, Änderung des Verfahrens, neu § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, Prüfung durch Herrn Maysack-Sommerfeld (bis 15.09.10) Auslegung 06.12.-14.01.11, Abwägung u. Satzungsbeschluss

Einsatz Verkehrsmengen-u. Geschwindigkeitsmessgerät	Aufstellung Einsatzplan und ¼-jährlicher Bericht	03.06.09		
B-Plan 68,1. Änd .u. Erweiterung „Friedrichstr.-Am Grevenberg“	Satzungsbeschluss	03.06.09	RV16.06.09	Geht auf in BP 83, Aufhebung
B-Plan 77 „HH Str.-Altonaer Str.“	Aufstellungsbeschluss	03.06.09		
B-Plan 82 Tornesch Am See	Aufstellungsbeschluss	07.09.09		
B-Plan 29, 2. Änd.	Aufstellung,-Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Satzungsbeschluss	07.09.09 05.07.10	RV 05.10.10	07.04. Beauftragung Maysack Auslegungsexemplar; Eingang 22.04.10 Bekanntmachung
F-Plan Neufassung	Aufstellungsbeschluss	05.10.09		
33. F-Plan Änderung	Aufstellungsbeschluss Feststellungsbeschluss	03.06.09 05.10.09	06.10.09 RV	07.04.10: Maysack F-Planänd. ruhen lassen, dafür Berichtigung d. F-Plans Aufhebung, wenn BP 58 1.Ä (nach § 13 a BauGB) abgeschlossen
Erneuerung der Wilhelm- u. Heimstättenstraße	Änderung Bauprogramm, 3. BA ruht	02.11.09		
B-Plan 22, 4. Änd.	Aufstellungsbeschluss Entwurfsberatung	02.11.09 07.03.11		07.04.10: Entwurfserarbeitung durch Maysack beauftragt
K 22	Schreiben an Kreis wg. Rückstellung Ausbau, Gesamtverkehrsplan Erarbeitung Zielkatalog	30.11.09		Post ab 01.04.10 Aufforderung vom 13.04.10
29. F-Planänderung	Aufstellungsbeschluss Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Erneuter E+A-Beschluss nach fztg.Ö-beteiligung	29.03.10 03.05.10 01.11.10 07.02.11	15.03.11	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 22.04.10 20.05.10 Auslegung mit Maysack terminiert bis zum 20.08.10 Zeit zur Äußerung, M-S Abwägung, bei Änderungen BA, ansonsten Terminierung ö. A. Auslegung 06.12. – 14.01.11 Abwägung u. Feststellungsbeschluss
31. F-Planänderung, großer Moorweg Brandskamp Spritzloh Neuer Sportplatz	Entwurfsberatung Fortführung Verfahren Abwägung	03.05.10 04.10.10 01.11.10 07.03.11		Kein Beschluss Vertagt auf 01.11.10 18.01.11 :frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Aufhebung B-Plan 15 Lindenweg - Borstelweg	Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	03.05.10		Erstellung eines digitalen Planes zur Durchführung TöB
B-Plan 15 1. Änderung	Einstellung des Verfahrens	03.05.10	RV 29.06.10	Bekanntmachung
Tornesch Am See	Teilverkehrskonzept Auswirkungen Tornesch Am See auf den östlichen Teil der Stadt	07.06.10		abgelehnt Untersuchung des Verkehrsabflusses aus dem Gebiet beauftragt
Wilhelm-Schildhauer-Str.	Billigung Entwurf – Anliegerinfo Umsetzungsbeschluss	07.06.10 04.10.10		Terminierung Anliegerinfo 07.09.10 Umsetzung der Maßnahme in 2011

B-Plan 74 Wilhelmstr.- Königsberger Str.	Entwurfs-u.Auslegungebeschluss Abwägung zur öff. Auslegung Satzungsbeschluss Berichtigung F-Plan	03.06.09 07.06.10	RV 29.06.10	Bekanntmachung
B-Plan 83“östl.Grevenberg“	Entwurfsberatung Aufstellungs,- Entwurfs- u. Auslegungsbeschluss	06.09.10 06.12.10		Aufstellung BP im beschleunigten Verfahren Planüberarbeitung u. Terminierung ö.A.
30.F-Planänderung Tornesch am See	Abwägung fztg.Ö-beteiligung u. E+A-beschluss	01.11.10		Auslegung terminieren, Einvernehmen der Nachbargemeinden ist abhängig vom Verkehrsgutachten
Dialogdisplays zur Geschwindigkeitsanzeige	KG Friedlandstr., KG Merlinweg, JSS, FRS	06.12.10		Angebote sind abgefordert
Verkehrsgutachten	Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes an 3 Büros	06.12.10		Aufforderung ist erfolgt Unstimmigkeit hinsichtlich Dorsch oder Regio Consult
Ländliches Wegenetz/ AktivRegion	Ausbau Schäferweg	06.12.10		
Neubau Hamburger Straße	Entwurfsplanung/ Anliegerinfo	06.12.10 07.02.11		11.01.11: Anliegerinfo Information über Anliegerinfo
B-Plan 84 „Erweiterung FF Esingen“	Aufstellungs- und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits - beteiligung	07.02.11		Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 09.03.2011



Beschlussvorlage Federführend: Bau- und Planungsamt	Vorlage-Nr: VO/11/046 Status: öffentlich Datum: 23.02.2011 Berichtersteller: Wolfgang Maysack- Vortrag im Rat: Sommerfeld Erstellt von: Wolfgang Maysack- Sommerfeld				
31. F-Planänderung "Großer Moorweg-Brandskamp-Spritzloh" und B-Plan 80 "Sportanlagen Großer Moorweg" - Abwägung über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung -					
Beratungsfolge: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 15%;">Datum</td> <td style="width: 15%;">Gremium</td> </tr> <tr> <td>07.03.2011</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	07.03.2011	Bau- und Planungsausschuss
Datum	Gremium				
07.03.2011	Bau- und Planungsausschuss				

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

Zu A: Sachbericht

Am 04.05.2009 beschloss der Bau- und Planungsausschuss, für den Bereich zwischen Großem Moorweg, Spritzloh und Brandskamp den Bebauungsplan Nr. 80 aufzustellen. Planungsziel ist die Bereitstellung von Flächen für sportliche Nutzungen. Die Angelegenheit wurde zuletzt am 01.11.2010 im Bau- und Planungsausschuss beraten. Der Ausschuss stimmte der Fortführung des Aufstellungsverfahrens mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer Abendveranstaltung am 18.01.2011. Laut Anwesenheitsliste haben 64 Interessierte an der Veranstaltung teilgenommen. Neben dem Bebauungsplan wurde auch die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes für das gleiche Gebiet zur Diskussion gestellt.

Die Angelegenheit wurde am 07.02.2011 von der Tagesordnung des Ausschusses abgesetzt, weil zunächst die Sportentwicklungsplanung bzw. deren öffentliche Vorstellung am 15.02.2011 abgewartet werden sollte.

Zu B: Stellungnahme der Verwaltung

Das nunmehr vorliegende Gutachten zur Sportstättenentwicklungsplanung bestätigt den Standort für ein neues Sportzentrum am Großen Moorweg. Der Bebauungsplan soll keine Vorgaben und Festlegungen zum konkreten Nutzungs- und Raumkonzept sowie den möglichen Betreibern enthalten. Durch die Bauleitplanung soll vielmehr ein möglichst offener Rahmen für eine bedarfsgerechte Entwicklung der Sportstätten in der Stadt Tornesch geschaffen werden. Der Diskussion um die Umsetzung der Sportentwicklungsplanung wird insoweit durch die Bauleitplanung nicht vorgegriffen. Damit kann die Bauleitplanung nun weiter bearbeitet werden.

In der Anlage sind vom beauftragten Planungsbüro die vorgebrachten Anregungen zusammengestellt und Abwägungsvorschläge dazu formuliert worden. Wegen der Einzelheiten wird auf die Anlage verwiesen.

Hingewiesen wird darauf, dass sich im Vergleich zu der Zusammenstellung, die zur Sitzung am 07.02.2011 vorlag, eine Ergänzung vorgenommen wurde; diese wurde als Nr. 2 in die Abwägungstabelle aufgenommen.

Vorgeschlagen wird, die Stellungnahmen gemäß Anlage zu prüfen. Wird den Abwägungsvorschlägen gefolgt, wird - ergänzend zum bzw. aufbauend auf dem Verkehrsgutachten zu „Tornesch am See“ - zunächst ein Verkehrsgutachten zu dem von den Sportanlagen insbesondere am Wochenende erzeugten Verkehr notwendig.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit

wird im Zuge der weiteren Planung abgearbeitet

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

erfolgt im Zuge der weiteren Planung

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Verkehrsuntersuchung werden nach Rücksprache mit dem Büro Schubert aus Hannover 1.200 - 1.500 € betragen. Die erforderlichen Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung.

Zu E: Beschlussempfehlung

Die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen werden gemäß den Vorschlägen des Planungsbüros vom 20.02.2011 geprüft. Der Ausschuss stimmt der Beauftragung einer verkehrstechnischen Untersuchung zu.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage:

Zusammenstellung der Anregungen aus der Öffentlichkeitsveranstaltung mit
Abwägungsvorschlägen (Stand: 20.02.2011)

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 der Stadt Tornesch – Sportanlagen Großer Moorweg - Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB / Abwägungsvorschlag

1. Öffentlichkeitsveranstaltung am 18.01.2011

<i>Zusammenfassung der Äußerung</i>	<i>Abwägungsvorschlag</i>
<p>1. Laut Baugesetzbuch sind die Auswirkungen, die sich aus der Planung ergeben zu benennen, in diesem Fall besonders die verkehrlichen Auswirkungen. Es wird angeregt, dass die verkehrliche Anbindung an den Lindenweg und die Auswirkungen auf den Lindenweg geprüft werden.</p> <p>2. Es wird bemängelt, dass in Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 80 nicht deutlich wird, was konkret errichtet werden soll und es deshalb schwierig ist, Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Zu 1.</p> <p>In der Verkehrsuntersuchung zu „Tornesch am See“ ist in der Prognose neben den geplanten Wohngebieten auch ein Prognoseansatz für den geplanten Sportplatz enthalten. Das Verkehrsaufkommen an einem normalen Werktag ist jedoch relativ gering, so dass durch den Sportplatz werktags nur geringe Mehrverkehre im Straßennetz entstehen werden. Eine detaillierte Darstellung dieser zusätzlichen Verkehre ist mit Hilfe des Verkehrsmodells möglich.</p> <p>Aufbauend auf der Verkehrsuntersuchung „Tornesch am See“ können außerdem auch die am Wochenende auftretenden Verkehre und deren Verteilung im Straßennetz berechnet werden. Grundlage könnte das vom Lärmgutachter gewählte „Worst-Case-Szenario“ sein.</p> <p>Die Anregung wird durch die Beauftragung einer verkehrstechnischen Untersuchung berücksichtigt.</p> <p>Zu 2.</p> <p>Der Bebauungsplan soll einen möglichst offenen planungsrechtlichen Rahmen für heutige und zukünftige Bedarfe schaffen. Dieser Rahmen kann dann z. B. auf der Grundlage der Sportstättenentwicklungsplanung den heutigen und künftigen Bedürfnissen und Entwicklungen entsprechend ausgefüllt werden. Einschränkende Festlegungen sollen deshalb nur dann und soweit in den Bebauungsplan Eingang finden, als dies z. B. aus immissionsschutzgründen erforderlich ist. Eine Notwendigkeit für solche Einschränkungen ist derzeit jedoch nicht erkennbar. Der offene Charakter des Bebauungsplanes soll deshalb erhalten bleiben.</p> <p>Die Diskussion um die konkreten Maßnahmen wird deshalb nicht im Rahmen der Bauleitplanung, sondern in weiteren Planungsstufen erfolgen können und müssen.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>

1. Öffentlichkeitsveranstaltung am 18.01.2011	
<i>Zusammenfassung der Äußerung</i>	<i>Abwägungsvorschlag</i>
<p>3. Nachdem Herr Lutz Verkehrszahlen für den Lindenweg vorgetragen hat, wird darauf hingewiesen, dass andere Verkehrszahlen für den Lindenweg vorliegen (Gutachten des Kreises Pinneberg aus dem Jahr 2006). Herr Krügel sagt eine Überprüfung zu.</p> <p>4. Es wird angeregt, die geplante Stellplatzfläche gegenüber der Firma „Hellermann“ als wasserdurchlässige Fläche herzustellen.</p> <p>5. Es wird angeregt, die Auswirkungen der Flutlichtanlage zu prüfen.</p>	<p>Zu 3. Vorgetragen wurden Zwischenergebnisse zur Verkehrsuntersuchung „Tornesch am See“, die aufbauend auf den eigens dafür durchgeführten Zählungen und Analysen die Verkehrszahlen ohne die Fortführung der K 22 Richtung Esinger Straße bzw. Uetersen beinhalten. In einem zweiten Planfall werden im Rahmen der Untersuchung aber auch noch die verkehrlichen Wirkungen der K 22 neu dargestellt. Hier erwartet der Gutachter jedoch noch die vom LK Pinneberg zugesagten Unterlagen. Sobald diese Unterlagen vorliegen, kann der Gesamtbericht erstellt werden.</p> <p>Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die aufgezeigten Diskrepanzen noch ausgeräumt werden können.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 4. Grundsätzlich wäre es zu begrüßen, wenn die Stellplatzfläche eine wasserdurchlässige Oberfläche erhalten würde (z. B. Pflasterung mit Sickerfugen). Allerdings müssen die unter den Stellplätzen anstehenden Böden dann auch eine Versickerung des Niederschlagswassers zulassen, andernfalls würde eine (relativ tief liegende) Drainage erforderlich werden. Zwar liegen zum Baugrund noch keine Untersuchungen vor, augenscheinlich ist jedoch eher von nicht versickerungsfähigen Böden auszugehen. Geeigneter könnte deshalb z. B. eine oberflächige Zuleitung des Niederschlagswassers in Gräben sein, in denen das Wasser zurückgehalten und gedroselt oder nur per Notüberlauf einer Vorflut zugeführt wird.</p> <p>Auf eine Festsetzung einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung im Bauungsplan wird deshalb verzichtet. Die Anregung soll jedoch bei der Durchführungsplanung weitergehend auf Umsetzbarkeit geprüft werden.</p> <p>Die Anregung wird bei der Durchführungsplanung auf Umsetzbarkeit geprüft.</p> <p>Zu 5. Lichtimmissionen gehören nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit herbeiführen. Diese können für die Betroffenen (z.B. direkte Anwohner) eine störende Aufhellung des Wohnbereiches (Schlafzimmer, Wohnzimmer, etc.) oder sogar Blendung bedeuten. Auch wenn die Beleuchtungsanlage in größerer Entfernung (ca. 40 - 60m) befindet, können sich Anwohner gestört fühlen.</p>

1. Öffentlichkeitsveranstaltung am 18.01.2011	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>6. Es wird angeregt zu prüfen, ob die Erschließung anstatt über den Großen Moorweg aus einer anderen Richtung erfolgen kann.</p>	<p>Allerdings gelten in den verschiedenen Gebietsarten nach BauNVO unterschiedliche Werte für die zulässige Beleuchtungsstärke, wobei auch noch nach drei Zeitzonen unterschieden wird. Ähnlich wie beim Schallschutz hat ein Anwohner z. B. in einem allgemeinen Wohngebiet einen höheren Schutzanspruch als der in einem Gewerbegebiet. Während zwischen 20 und 22 Uhr in einem allgemeinen Wohngebiet eine Beleuchtungsstärke von 3 lx zulässig ist, beträgt dieser Wert für einen Immissionsort im Gewerbegebiet 15 lx. (Eine Straßenbeleuchtung hat typischerweise eine Beleuchtungsstärke von 10 lx).</p> <p>Die Sportanlagen in Bebauungsplan Nr. 80 weisen in diesem Sinne eine weniger stöempfindliche Nachbarschaft (Gewerbegebiet) auf. Außerdem können ausreichend große Abstände zwischen einem beleuchteten Platz und der möglicherweise betroffenen Bebauung realisiert werden. Im Rahmen der Bauleitplanung kann deshalb grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Nachbarschaft nicht zu erwarten bzw. durch den Einsatz neuerzeitlicher Technik ohne weiteres vermeidbar sind.</p> <p>Die Auswirkungen einer Flutlichtanlage können ohnehin sinnvoll erst auf der Grundlage einer vorgegebenen Ausführungsplanung untersucht werden. Die Auswirkungen einer Flutlichtanlage lassen sich deshalb erst in der späteren Planungsphase für die konkreten Sportanlagen prüfen.</p> <p>Die Anregung wird bei der Objektplanung weitergehend berücksichtigt.</p> <p>Zu 6.</p> <p>Das Plangebiet grenzt außer an den Großen Moorweg noch an zwei Wirtschaftswegen an. Diese Wege sind in keiner Weise geeignet, ein größeres Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Da der Große Moorweg als Kreisstraße hinreichend leistungsfähig ist, wären weder die mit deren Ausbau verbundenen Kosten noch die Eingriffe in Natur und Landschaft (Zerstörung von Reddern und Knicks) vertretbar. Dies gilt umso mehr, wenn parallel zum Großen Moorweg eine eigene großräumige Anbindung z. B. Richtung Ahrenloher Straße / Autobahn) ins Auge gefasst werden sollte.</p> <p>Beide Wege münden ebenfalls in den Großen Moorweg. Im Vergleich zu der geplanten direkten Anbindung an den Großen Moorweg würde sich zumindest für die maßgeblichen innerstädtischen Verkehrsbeziehungen (Nutzer und Besucher aus Tornesch) ohnehin nichts Wesentliches ändern.</p> <p>Die Anregung kann nicht berücksichtigt werden.</p>

1. Öffentlichkeitsveranstaltung am 18.01.2011	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
7. Es wird angeregt, die Schließung des Lindenwegs durch die Errichtung eines Wendehammers zu prüfen.	Zu 7. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 besteht keine Notwendigkeit, die Schließung des Lindenwegs zu prüfen. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

2. [REDACTED], E-Mail vom 07.02.2011	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Im Abwägungsvorschlag zu Punkt 5 (Flutlichtanlage) aus der Öffentlichkeitsveranstaltung wird auf die Umwelteinwirkungen auf Betroffene (z. B. Anwohner) hingewiesen. In meiner Anregung meinte ich aber weniger evtl. AnwohnerInnen als vielmehr die Auswirkungen auf die Fauna. Das Plangebiet befindet sich nicht nur in Nachbarschaft zu einem Gewerbegebiet sondern auch zum Außenbereich. Es ist stark zu vermuten, dass auch hier (wie im Gebiet der 30. F- Planänderung und im B-84) mit einer Fledermauspopulation zu rechnen ist, so dass eine Flutlichtanlage sicherlich Auswirkungen auf diese haben wird.	In dem Plangebiet sind an Fledermäusen nur sog. "Siedlungsarten" zu erwarten (Breitflügel- und Zwergfledermaus), die nicht lichtempfindlich sind. Diese Arten profitieren bei der Nahrungssuche sogar eher vom Flutlicht, weil dort bekanntlich auch die Insekten gehäuft auftreten. Letzteres wiederum lässt sich weitgehend vermeiden, indem insektenfreundliche Natriumdampflampen verwendet werden. Grundsätzlich kann deshalb davon ausgegangen werden, dass sich eine Flutlichtanlage auch im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Fauna verträglich gestalten kann. Der Aspekt wird aber im Rahmen der Umweltprüfung mit abgearbeitet.

Aufgestellt: 24.01.2011/ ergänzt 20.02.2011

Maysack-Sommerfeld
STADTPLANUNG

gez.
Wolfgang Maysack-Sommerfeld



Mitteilungsvorlage	Vorlage-Nr: VO/11/039
Federführend:	Status: öffentlich
Bau- und Planungsamt	Datum: 21.02.2011
	Berichterstatter: Marion Grün
	Vortrag im Rat:
	Erstellt von: Marion Grün
37. Änderung F-Plan und B-Plan 47, 1. Änderung "Businesspark Tornesch"	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
07.03.2011	Bau- und Planungsausschuss

Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Der Kreis Pinneberg beabsichtigt, die Kreisfeuerwehrzentrale in Tornesch-Ahrenlohe zu erweitern. Geplant sind verschiedene Gebäude, Fahrzeughallen und Freiflächen. Für den ABC-Zug sind 100 Stellplätze vorgesehen. Diese Erweiterung ist auf dem heutigen Gelände nicht mehr möglich. Für die Erweiterung soll das Gelände deshalb um rund 1,7 ha vergrößert werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür müssen durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 47 aber erst noch geschaffen werden.

Bereits am 01.12.2008 hat der Bau- und Planungsausschuss beschlossen, eine Änderung des gesamten Bebauungsplanes Nr. 47 aufzustellen. Wegen der Eilbedürftigkeit ist auf der Grundlage dieses Aufstellungsbeschlusses jetzt zunächst für den Bereich der zu erweiternden Kreisfeuerwehrzentrale das Änderungsverfahren mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden begonnen worden. Diese Bebauungsplanänderung soll dabei auch noch den nordwestlich angrenzenden Bereich bis zur Lise-Meitner-Allee umfassen. Hier haben sich im Zusammenhang mit der Ansiedlung eines größeren Gewerbebetriebes Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben die jetzt in den Bebauungsplan mit einfließen sollen (Verlegung einer Planstraße und eines Grünstreifens).

Die Stellungnahmen der Beteiligten sollten bis zum 04.03.2011 vorliegen. Im Auftrag des Kreises werden für die Kreisfeuerwehrzentrale zurzeit Lärm- bzw. Verkehrsgutachten erstellt. Eine Entwurfsberatung im Ausschuss ist für April oder Mai 2011 vorgesehen.

Der Bau- und Planungsausschuss nimmt den vorgestellten Verfahrensablauf zur Kenntnis.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister



Beschlussvorlage Federführend: Bau- und Planungsamt	Vorlage-Nr: VO/11/047 Status: öffentlich Datum: 23.02.2011 Berichterstatter: Wolfgang Maysack- Vortrag im Rat: Sommerfeld Erstellt von: Wolfgang Maysack- Sommerfeld				
B-Plan 22, 4. Änderung "Denkmalstraße - Kaffeetwiete" - Entwurfsberatung -					
Beratungsfolge: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 15%;">Datum</td> <td style="width: 15%;">Gremium</td> </tr> <tr> <td>07.03.2011</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	07.03.2011	Bau- und Planungsausschuss
Datum	Gremium				
07.03.2011	Bau- und Planungsausschuss				

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

Zu A Sachbericht:

Die Planung wurde zuletzt im Bau- und Planungsausschuss am 02.11.2009 beraten. Es wurde beschlossen, für das Gebiet nordwestlich der Denkmalstraße in einer Tiefe von ca. 120 m die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 aufzustellen. Planungsziel ist die Bereitstellung weiterer Wohnbauplätze. Die ehemals landwirtschaftliche Hofstelle sollte dafür abgebrochen werden.

Im Laufe des Jahres 2010 äußerte der Grundstückseigentümer den Wunsch, auf seinem Grundstück eine ca. 9 x 18 m große Lager- und Abstellhalle zu errichten. Hier sollten insbesondere Traktor, Anhänger sowie Geräte zur Grünlandpflege untergebracht werden. Diese Nutzungsabsicht wurde jedoch von der Verwaltung als unverträglich mit der geplanten Entwicklung eines Wohngebietes beurteilt.

In einem Gespräch mit dem Eigentümer wurde nun deutlich, dass die Hofstelle auf absehbare Zeit erhalten bleiben soll und nun eine ergänzende Bebauung auf den derzeitigen Freiflächen (3 - 4 Bauplätze) angestrebt wird.

Zu B Stellungnahme der Verwaltung:

Als Anlage sind zwei Bebauungskonzepte und daraus entwickelte Planentwürfe beigefügt. Vorgeschlagen wird darin eine ergänzende Bebauung entlang der Denkmalstraße mit jeweils drei Einfamilienhäusern. Berücksichtigt ist dabei auch eine Zufahrt zu der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle.

In **Variante 1** sind diese drei Bauplätze so geschnitten und die Gebäude sind so angeordnet, dass insbesondere das landwirtschaftliche Wohngebäude von der Pinneberger Straße aus im Ortsbild wahrnehmbar bleibt. Der bestehende Teich an der Denkmalstraße bleibe nach diesem Konzept nicht erhalten; der Teich ist allerdings auch im gültigen Bebauungsplan nicht berücksichtigt. Für diesen Eingriff wäre ggf. entsprechender Ersatz zu leisten. Ein Wohnweg zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile wird wie im gültigen Bebauungsplan an der Nordgrenze des Änderungsbereiches entlang geführt.

In **Variante 2** bleibt der Teich als Biotop und ortsbildprägendes Element erhalten. Die drei vorgeschlagenen Bauplätze sind südlich davon in deutlich kompakterer Form angeordnet. Die rückwärtigen Baugrundstücke können nach dieser Variante erst nach einem (teilweisen) Abbruch des Wirtschaftsteiles erschlossen werden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung; es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der wegen der damit verbundenen Verfahrenserleichterungen in einem beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt werden sollte. Ggf. kann auch der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit

wird im Zuge der weiteren Planung abgearbeitet
Der erforderliche Umfang hängt vom gewählten Aufstellungsverfahren ab.

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

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

Zu E: Beschlussempfehlung

Der Ausschuss nimmt die in der Sitzung vorgestellten Bebauungskonzepte und den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung als Grundlage für die weiteren Gespräche mit dem Grundstückseigentümer sowie eine erste grundsätzliche Abstimmung mit den wesentlichen Behörden zur Kenntnis. Vorzugsweise soll Variante 2 weiter verfolgt werden. Der Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch wird grundsätzlich zugestimmt.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlagen:

Bebauungskonzept (Varianten 1 und 2)
Vorentwurf Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Varianten 1 und 2)

Stadt Tornesch



4. Änderung Bebauungsplan Nr. 22

Bebauungskonzept "Denkmalstraße - Kaffeetwiete"



Stadt Tornesch

Bebauungskonzept

- Denkmalstraße - Kaffeetwiete -

Variante 1

Bebauungskonzept

Maßstab 1:1000

TOR11004

Gez: AN

Stand: 21.02.2011

**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



4. Änderung Bebauungsplan Nr. 22

Bebauungskonzept "Denkmalstraße - Kaffeetwiete"



Stadt Tornesch

Bebauungskonzept

- Denkmalstraße - Kaffeetwiete -

Variante 2

Bebauungskonzept

Maßstab 1:1000

TOR11004

Gez: AN

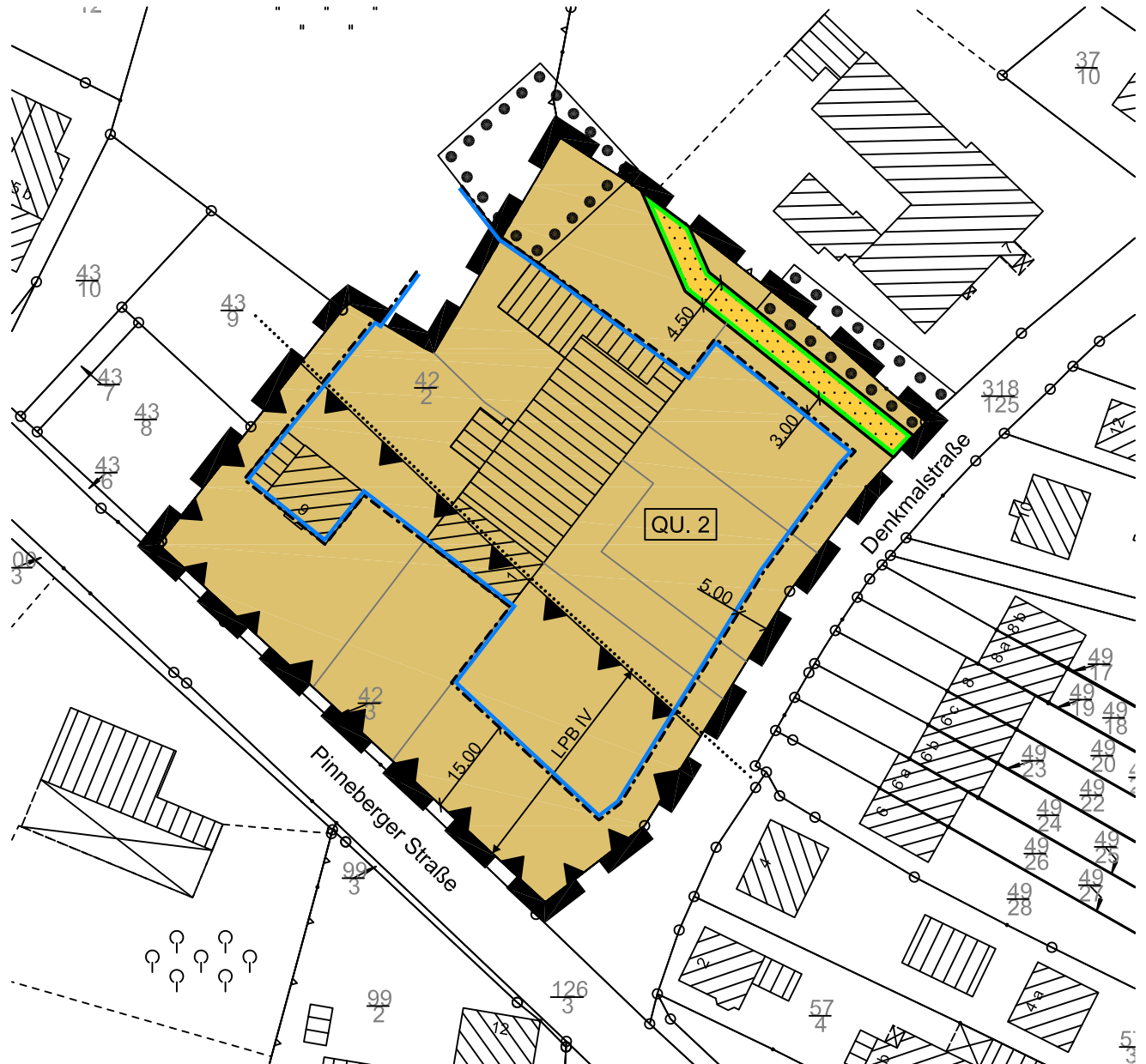
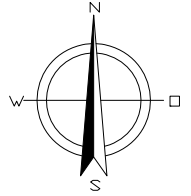
Stand: 22.02.2011

**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

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 - Denkmalstraße - Kaffeetwiete -



MD	
GRZ 0,4	
≥ 30°	FH 13,50 m
Tx 1, 2, 3, 6, 9, 10	
Gilt für: QU. 2	

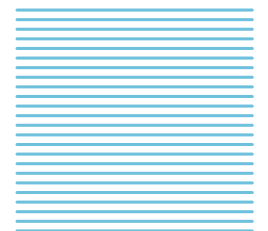
Stadt Tornesch

4. Änd. Bebauungsplan Nr. 22
- Denkmalstraße - Kaffeetwiete -

Variante 1

Planzeichnung
Maßstab 1: 1000
TOR11004_Planz.pdf

TOR11004
Gez: AN
Stand: 21.02.2011

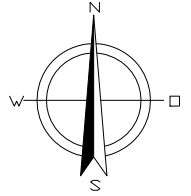


**MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG**

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

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 - Denkmalstraße - Kaffeetwiete -



MD	
GRZ 0,3	
≥ 30°	FH 13,50 m
Tx 1, 2, 3, 6, 9, 10	
Gilt für:	QU. 2

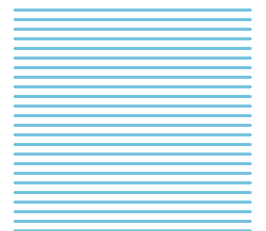
Stadt Tornesch

4. Änd. Bebauungsplan Nr. 22
- Denkmalstraße - Kaffeetwiete -

Variante 2

Planzeichnung
Maßstab 1: 1000
TOR11004_Planz.pdf

TOR11004
Gez: AN
Stand: 21.02.2011



**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

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)



Dorfgebiete
(§ 5 BauNVO)

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, z. B. GRZ 0,4

FH 13,50 m Firsthöhe als Höchstmaß, z. B. 13,50 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

5. Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Stadt Tornesch

4. Änd. Bebauungsplan Nr. 22
- Denkmalstraße - Kaffeetwiete -

Zeichenerklärung

TOR11004_Legende.pdf

1/2

TOR11004

Gez: AN

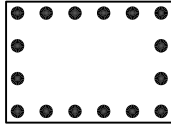
Stand: 21.02.2011

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

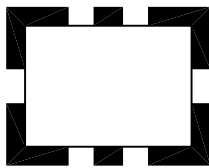
Zeichenerklärung

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

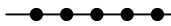
7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

QU. 2

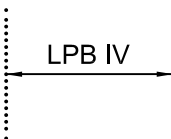
Nummer des Baugebietes, Quartier



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

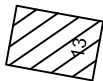


Lärmpegelbereiche, z. B. Lärmpegelbereich IV (Tx 1)

≥ 30°

Dachneigung, z. B. 30°

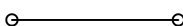
II. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäudebestand

42
2

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze, Bestand

Stadt Tornesch

4. Änd. Bebauungsplan Nr. 22
- Denkmalstraße - Kaffeewiese -

Zeichenerklärung

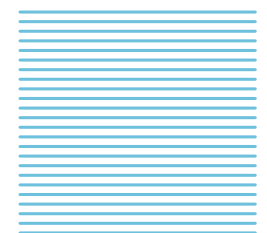
TOR11004_Legende.pdf

2/2

TOR11004

Gez: AN

Stand: 21.02.2011



**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



Beschlussvorlage Federführend: Bau- und Planungsamt	Vorlage-Nr: VO/11/048 Status: öffentlich Datum: 23.02.2011 Berichterstatter: Wolfgang Maysack- Vortrag im Rat: Sommerfeld Erstellt von: Wolfgang Maysack- Sommerfeld				
B-Plan 60, 3. Änderung "Ahrenloher Straße - Moorkamp" - Aufstellungsbeschluss, Entwurfsberatung -					
Beratungsfolge: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 15%;">Datum</td> <td style="width: 15%;">Gremium</td> </tr> <tr> <td>07.03.2011</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	07.03.2011	Bau- und Planungsausschuss
Datum	Gremium				
07.03.2011	Bau- und Planungsausschuss				

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

Zu A: Sachbericht

Über die Angelegenheit hat der Ausschuss seit Juni 2009 mehrfach beraten, zuletzt am 04.10.2010.

Als Ergebnis der Beratung soll die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 für den Gartenmarkt „Neumann“ vorhabenbezogen erfolgen. Die Ansiedlung einer Baumschule soll ausgeschlossen sein.

Die Planungsabsicht ist - wie im Ausschuss am 04.10.2010 besprochen - Mitte Oktober 2010 mit der Landesplanungsbehörde abgestimmt worden. Die Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 02.11.2010 eine positive Stellungnahme in Aussicht gestellt. Die Landesplanungsbehörde hat jedoch angeregt, das Sondergebiet nicht mit Sondergebiet „Gartencenter“, sondern als Sondergebiet „Groß- und Einzelhandel mit Pflanzen“ zu bezeichnen. Außerdem wurde gefordert, in Abgrenzung zu einem klassischen Gartencenter Sortimente wie Gartenmöbel, Gartenhäuser, Rasenmäher und sonstige Elektrogeräte etc. sowohl als Kern- als auch als Randsortimente explizit auszuschließen. Alternativ wäre das zulässige gärtnerische Randsortiment explizit und abschließend zu definieren. Schließlich fordert die Landesplanungsbehörde, die Planung mit dem Unterzentrum Uetersen, in dessen Nahbereich die Stadt Tornesch liegt, abzustimmen.

Der Vorhabenträger hat inzwischen die Aufstellung einer vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 beantragt und sich vertraglich verpflichtet, die Planungskosten zu übernehmen.

Zu B: Stellungnahme der Verwaltung

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist in dem Bebauungsplan festzusetzen, was im Rahmen des Vorhabens realisiert werden soll. Dies geschieht durch eine besondere textliche Festsetzung.

Die Einzelheiten wie insbesondere der Zeitraum, in dem das Vorhaben bzw. dessen einzelne Bausteine realisiert werden müssen, werden nicht im Bebauungsplan selbst, sondern in einem Durchführungsvertrag geregelt. Dieser Vertrag muss zwischen Stadt und Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

Vorgeschlagen wird, für das Gartencenter insgesamt ein Sondergebiet festzusetzen, das auf die vorhandenen und geplanten Nutzungen zugeschnitten wird. Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Festsetzung eines Baugebietes auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist nach § 12 Abs. 3a Baugesetzbuch auch festzusetzen, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Abweichungen vom Vorhaben sind in der Folge nur möglich, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert oder ein neuer Vertrag abgeschlossen wird.

Im folgenden Vorschlag zur Festsetzung des Vorhabens sind ausschließlich Maßnahmen enthalten, die vom Vorhabenträger für die weitere Entwicklung des Gartencenters geplant werden. Im anliegenden Lageplan sind die Nutzungen entsprechend ihrer Nummerierung in dem Festsetzungsvorschlag grob verortet.

Dieser Vorschlag lautet wie folgt:

I. Vorhaben

Im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird das im Plangebiet bestehende Gartencenter wie folgt erweitert:

1. Errichtung eines Verkaufsgewächshauses mit max. 2.000 qm Grundfläche
2. Errichtung von max. 1.500 qm Freiverkaufsflächen
3. Errichtung von vier Foliengewächshäusern mit insgesamt max. 1.600 qm Grundfläche
4. Bau von ca. 40 zusätzlichen Stellplätzen für Kundenfahrzeuge
5. Errichtung eines Abstellgebäudes für Firmenfahrzeuge und Transportanhänger mit max. 100 qm Grundfläche
6. Errichtung von zwei betriebsgebundenen Wohnstätten als freistehende Einfamilienhäuser mit ca. 240 qm Wohnfläche (einschließlich je einem Büro- und Besprechungsraum) bzw. ca. 180 qm Wohnfläche sowie den dafür notwendigen Garagen und Stellplätzen
7. Errichtung von zwei zusätzlichen oberirdischen Regenwasserspeichern mit jeweils max. 100 cbm Fassungsvermögen sowie Möglichkeiten zur Rückhaltung von Niederschlagswasser in Form von Gräben, Mulden oder Teichen
8. Erstellung von Hof-, Lager und Verkehrsflächen, die im Zusammenhang mit den vorgenannten Anlagen und Einrichtungen erforderlich werden.

Die ursprünglich vom Vorhabenträger beabsichtigte Umsiedlung seines Baumschulbetriebes in das Plangebiet ist sowohl nach dieser Beschreibung des Vorhabens als auch nach der folgenden Definition des Sondergebietes nicht mehr möglich. In der Überschrift und in

Absatz 1 der Definition sind die Hinweise der Landesplanungsbehörde eingeflossen. Vorgeschlagen wird folgende Festsetzung:

7. Sondergebiet " Groß- und Einzelhandel mit Pflanzen" - SO-G - (§ 11 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet dient dem Groß- und Einzelhandel mit Pflanzen und gärtnerischem Randsortiment. Neben dem Hauptsortiment „Pflanzen“ darf als Nebensortiment Pflanzenzubehör verkauft werden, das in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Pflanze steht (z. B. Erden, Düngemittel, Saatgut, Pflanztöpfe etc.). Nicht als Nebensortiment zulässig sind Gartengeräte oder -maschinen, Werkzeug, Holzartikel wie Zäune oder Gartenhäuser, Gartenmöbel, Tiere und Tiernahrung und Elektrogeräte.

(2) Zulässig sind:

1. Nur im Teilgebiet QU. 5 Verkaufseinrichtungen für den Verkauf an Endverbraucher mit insgesamt maximal 4.000 m² Verkaufsfläche. Zur Verkaufsfläche gehören auch die der Kundschaft zugänglichen Produktions-, Ausstellungs- und Gewächshausflächen.

Die Verkaufsflächen für das Randsortiment aus dem Bereich Gartenartikel darf höchstens 15 % der Gesamtverkaufsfläche des Gartenmarkts betragen.

2. Betriebsbedingte Büro-, Sozial-, und Nebenräume sowie -flächen,

3. Abstell- und Lagergebäude bzw. -flächen und -räume für Geräte, Maschinen und sonstige Betriebsmittel, Werkstatt- und sonstige Betriebsgebäude bzw. -räume,

4. Gewächshäuser und gartenbaulich genutzte Flächen für die Erzeugung von Pflanzen, die überwiegend im Sondergebiet selbst an Endverbraucher verkauft werden,

5. Stellplätze und Garagen für den Bedarf des Sondergebietes,

6. Betriebswohnungen nur im Teilgebiet QU. 4.

(3) Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Die weiteren textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes werden unverändert in die vorhabenbezogene Änderung übernommen.

Die Vorschläge werden in der Sitzung erläutert.

Vorgeschlagen wird, nunmehr den Aufstellungsbeschluss für die (vorhabenbezogene) 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 zu fassen und die frühzeitige Beteiligung der Behörden, der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden durchzuführen.

Hingewiesen wird darauf, dass aufgrund der Ausweisung eines vergrößerten Sondergebietes auch eine 34. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird. Da die Planinhalte grundsätzlich identisch sind, wird vorgeschlagen, die oben beschriebenen Beteiligungsschritte zugleich auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Eine gesonderte Beschlussfassung hierzu ist nicht notwendig. Gesetzlich vorgeschrieben sind lediglich der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss und der abschließende Beschluss.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit

wird im Zuge der weiteren Planung abgearbeitet

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

Die Planung wird vom Büro Maysack-Sommerfeld Stadtplanung erarbeitet, die Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Zu E: Beschlussempfehlung

1. Für das Gebiet östlich des Moorkamp, nördlich der Ahrenloher Straße und südlich der Bebauung „Am Moor“ wird die 3. (vorhabenbezogene) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 aufgestellt. Durch die Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der im Plangebiet bestehenden Produktions- und Verkaufsanlagen eines Gartenmarktes geschaffen werden.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs und der Durchführung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden wird das Büro Maysack-Sommerfeld Stadtplanung beauftragt.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll schriftlich erfolgen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll im Rahmen einer Öffentlichkeitsveranstaltung erfolgen.

gez.

Roland Krügel
Bürgermeister

Anlagen:

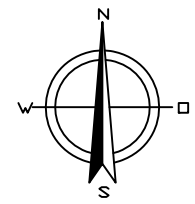
Lageplan zum Vorhaben
Entwurf der Planzeichnung mit Zeichenerklärung
Entwurf der textlichen Festsetzungen
Vorentwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes

Stadt Tornesch
 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60
 Lageplan zur Beschreibung des Vorhabens



Stadt Tornesch

3. (vorhabenbezogene) Änderung Bebauungsplan Nr. 60 "Ahrenloher Straße / Moorkamp"



Zuordnung der Festsetzungen

SO-G

GRZ 0,6	FH 11,00 m
---------	------------

Gilt für: QU. 4

SO-G

GRZ 0,6	FH 8,00 m
---------	-----------

Gilt für: QU. 5

SO-G

GRZ 0,6	FH 6,00 m
---------	-----------

Gilt für: QU. 6

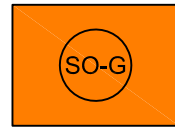


<p>Stadt Tornesch 3. (vorh.bez.) Änderung Bebauungsplan Nr. 60 - Moorkamp -</p>		<p>MAYSACK-SOMMERFELD STADTPLANUNG</p> <p>Mittelweg 1 25355 Barmstedt Telefon: (04123) 683 19 80 Telefax: (04123) 921 88 44 Email: buero@m-s-stadtplanung.de Internet: www.m-s-stadtplanung.de</p>
<p>Planzeichnung Maßstab 1: 1000 TOR09006_Planz.pdf</p>		
<p>TOR09006 Gez: Na. / AN Stand: 22.02.2011</p>		

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet
"Groß- und Einzelhandel mit Pflanzen"
(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

QU. 4

Bezeichnung der Teilbaugebiete, z. B. QU. 4

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl, z. B. GRZ 0,6

FH 11,00 m Firsthöhe als Höchstmaß, z. B. 11,00 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



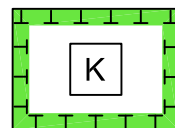
Baugrenze

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Private Grünfläche

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

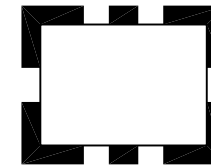


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
hier: Knickerhalt

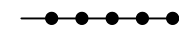


Bäume erhalten

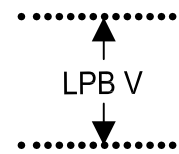
5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

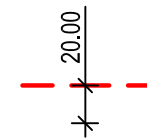


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)



Lärmpegelbereiche, z. B. Lärmpegel V zu Text I.3.2

II. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)



OD-Grenze und Anbauverbotszone an der Landesstraße L 110
(§ 29 Abs. 1 StrWG)

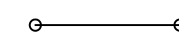


aufgemessene Bäume

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäude, vorhanden



Flurstücksgrenzen, vorhanden

129
6

Flurstücksnummer



eingemessener Knickwall

<p>Stadt Tornesch 3. (vorh.bez.) Änderung Bebauungsplan Nr. 60 - Moorkamp -</p>	
<p>Zeichenerklärung TOR09006_Legende.pdf</p>	<p>MAYSACK- SOMMERFELD STADTPLANUNG</p>
<p>TOR09006 Gez: Na. / AN Stand: 22.02.2011</p>	<p>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</p>

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. *Trifft für den Geltungsbereich der 3. Änderung nicht zu.*
2. *Trifft für den Geltungsbereich der 3. Änderung nicht zu.*

3. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) [QU. 6]

- 3.1 *Trifft für den Geltungsbereich der 3. Änderung nicht zu.*

- 3.2 Aufenthaltsräume sind mit einem baulichen Schallschutz gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 (Abschnitt 5) zu versehen. Maßgeblich sind die in Teil A – Planzeichnung - festgelegten Lärmpegelbereiche.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

Lärmpegelbereich: V

Maßgeblicher Außenlärmpegel: 71 - 75 dB(A)

Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß bei

- a) Büroräumen: 40 dB
- b) Wohnungen: 45 dB

Lärmpegelbereich: IV

Maßgeblicher Außenlärmpegel: 66 - 70 dB(A)

Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß bei

- a) Büroräumen: 35 dB
- b) Wohnungen: 40 dB

Lärmpegelbereich: III

Maßgeblicher Außenlärmpegel: 61 - 65 dB(A)

Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß bei

- a) Büroräumen: 30 dB
- b) Wohnungen: 35 dB

Die Anforderungen sind auch von Decken von Aufenthaltsräumen, die den oberen Gebäudeabschluss bilden, sowie von Dächern und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen zu erfüllen.

- 3.3 An Fassaden, für die baulicher Schallschutz gemäß den Lärmpegelbereichen IV oder V erforderlich ist, sind offene Wohnfreiflächen nicht zulässig. Zulässig sind hier nur geschlossene Balkone, Wintergärten oder Balkone mit transparenten Brüstungserhöhungen mit $h > 1,7$ m über Oberkante Fertigfußboden. Das Material für die Brüstungen muss ein resultierendes Schalldämm-Maß von mind. $R_w = 20$ dB haben. (Hinweis: Resultierende Schalldämm-Maße von Baustoffen können der VDI 2571 entnommen werden. Die schalltechnische Eignung ist im Anzeige- bzw. Genehmigungsverfahren nachzuweisen.) Wenn die Balkonplatten der jeweils darüber befindlichen Balkone bis in die Flucht der Brüstungen reichen, müssen die Unterseiten dieser Balkonplatten schallabsorbierend ausgebildet werden.
- 3.4 Schlaf- und Kinderzimmer sind möglichst zur straßenabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Ist bei solchen Räumen ein baulicher Schallschutz für die Lärmpegelbereiche III bis V erforderlich, sind diese mit lärmgedämmten Zuluftelementen zu versehen, die mindestens das gleiche Schalldämm-Maß aufweisen wie die Fenster.

3. (vorhabenbezogene) Änderung B-Plan 60 Tornesch „Ahrenloher Straße/ Moorkamp“

Teil B - Text – Stand: 22.02.2011

- 3.5 Wenn sich auf der Basis von Schallschutznachweisen für einzelne Gebäude unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien niedrigere Lärmpegelbereiche ergeben als im Bebauungsplan festgesetzt, können die niedrigeren Lärmpegelbereiche den Nachweisen über die ausreichenden Außenbauteilschalldämmungen zugrunde gelegt werden.

4. *entfällt*)

5. *Trifft für den Geltungsbereich der 3. Änderung nicht zu.*

6. *Trifft für den Geltungsbereich der 3. Änderung nicht zu.*

7. Sondergebiet " Groß- und Einzelhandel mit Pflanzen" - SO-G - (§ 11 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet dient dem Groß- und Einzelhandel mit Pflanzen und gärtnerischem Randsortiment. Neben dem Hauptsortiment „Pflanzen“ darf als Nebensortiment Pflanzenzubehör verkauft werden, das in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Pflanze steht (z. B. Erden, Düngemittel, Saatgut, Pflanztöpfe etc.). Nicht als Nebensortiment zulässig sind Gartengeräte oder -maschinen, Werkzeug, Holzartikel wie Zäune oder Gartenhäuser, Gartenmöbel, Tiere und Tiernahrung und Elektrogeräte.

(2) Zulässig sind:

1. Nur im Teilgebiet QU. 5 Verkaufseinrichtungen für den Verkauf an Endverbraucher mit insgesamt maximal 4.000 m² Verkaufsfläche. Zur Verkaufsfläche gehören auch die der Kundschaft zugänglichen Produktions-, Ausstellungs- und Gewächshausflächen.

Die Verkaufsflächen für das Randsortiment aus dem Bereich Gartenartikel darf höchstens 15 % der Gesamtverkaufsfläche des Gartenmarkts betragen.

2. Betriebsbedingte Büro-, Sozial-, und Nebenräume sowie –flächen,

3. Abstell- und Lagergebäude bzw. -flächen und -räume für Geräte, Maschinen und sonstige Betriebsmittel, Werkstatt- und sonstige Betriebsgebäude bzw. –räume,

4. Gewächshäuser und gartenbaulich genutzte Flächen für die Erzeugung von Pflanzen, die überwiegend im Sondergebiet selbst an Endverbraucher verkauft werden,

5. Stellplätze und Garagen für den Bedarf des Sondergebietes,

6. Betriebswohnungen nur im Teilgebiet QU. 4.

(3) Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

8. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und Stellplätze (§ 12 (6) BauNVO) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, je-

3. (vorhabenbezogene) Änderung B-Plan 60 Tornesch „Ahrenloher Straße/ Moorkamp“

Teil B - Text – Stand: 22.02.2011

doch nicht auf Flächen mit Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 (Grünflächen) und 25b (Erhalt von Anpflanzungen) BauGB.

II. Festsetzungen zur Grünordnung

1. *Trifft für den Geltungsbereich der 3. Änderung nicht zu.*

2. Stellplatzbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Stellplatzflächen sind durch großkronige Laubbäume zu gliedern und zu unterbrechen. Je angefangene 5 Stellplätze ist zwischen den Stellplätzen ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume muss mind. 18 - 20 cm betragen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² freizuhalten.

Artenvorschläge:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*, 'Columnare')
Eiche (*Quercus* i.A.)

3. *Trifft für den Geltungsbereich der 3. Änderung nicht zu.*

4. *Trifft für den Geltungsbereich der 3. Änderung nicht zu.*

5. Einfriedungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Einfriedung nur landschaftstypische Laubhecken auf einer mind. 2,50 m breiten Fläche zulässig, die dauerhaft zu erhalten sind. Grundstücksseitig sind dahinter Zäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen. (Qu. 4 und 5)

Artenvorschläge:

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

6. *Trifft für den Geltungsbereich der 3. Änderung nicht zu.*

7. *Trifft für den Geltungsbereich der 3. Änderung nicht zu.*

3. (vorhabenbezogene) Änderung B-Plan 60 Tornesch „Ahrenloher Straße/ Moorkamp“

Teil B - Text – Stand: 22.02.2011

8. Maßnahmenfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die 10,0 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient dem Erhalt des zum kleineren Anteil innerhalb des Plangebietes und überwiegend extern, unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet angrenzend, vorhandenen Knick und der Schaffung eines vorgelagerten Schutzstreifens. Der Schutzstreifen ist als Extensiv-Grünland zu entwickeln und durch Mahd gehölzfrei zu erhalten.

Innerhalb der Maßnahmenfläche ist außerhalb der Baumkronen der Eichen-Überhälter im Knick, die Anlage von Gräben/Mulden zum Rückhalt und zur Versickerung des Niederschlagswassers der Bauflächen zulässig.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 84 ABS. 1 LBO)

1. *Trifft für den Geltungsbereich der 3. Änderung nicht zu.*

2. Firsthöhe

Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück und dem höchsten Punkt des Firstes, gemessen in Gebäude- und Straßenmitte.

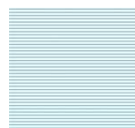
3. *Trifft für den Geltungsbereich der 3. Änderung nicht zu.*

IV. Hinweis (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Knicks

Die Beseitigung der im bzw. am Plangebiet vorhandenen Knicks ist nach § 15b LNatSchG verboten. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde. Verboten sind auch alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieses Landschaftsbestandteiles führen können. Erlaubt sind das seitliche Abschneiden der Zweige des Knicks ab einem Meter vor dem Knickfuß oder ab der äußeren Kante eines am Knickfuß verlaufenden Grabens sowie Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen.

Aufgestellt: Barmstedt, 23.08.2010/ geändert 22.02.2011



**MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG**

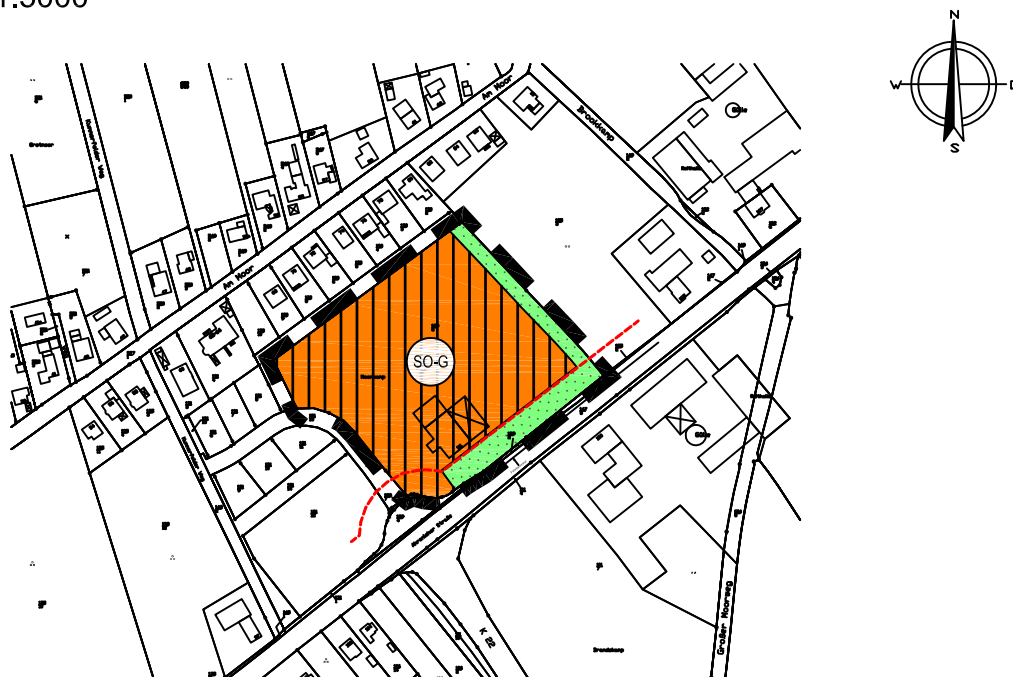
Mittelweg 1
25355 Barmstedt
Tel.: (04123) 683 19 80
Fax: (04123) 921 88 44
Email: buero@m-s-stadtplanung.de
Internet: www.m-s-stadtplanung.de

Stadt Tornesch

34. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ahrenloher Straße / Moorkamp -

Planzeichnung

Maßstab 1:5000



Zeichenerklärung

I. Darstellung gemäß § 5 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB, § 1 Abs. 1 und 2 BldgO)



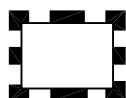
Sondergebiete
"Groß- und Einzelhandel mit Pflanzen"
(§ 10 BauNVO)

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



Grünfläche

3. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereich
Flächennutzungsplanänderung

II. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen



OD-Grenze und Anbauverbotszone an
der Landesstraße L 110
(§ 29 Abs. 1 StrWG)

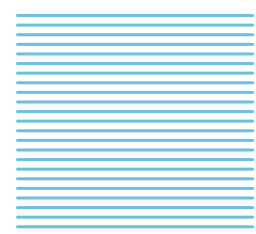
Stadt Tornesch

34. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planzeichnung

Maßstab 1:5000
TOR09007_Planz_Legende.pdf

TOR09007
Gez: AN
Stand: 22.02.2011



**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



Beschlussvorlage Federführend: Bau- und Planungsamt	Vorlage-Nr: VO/11/045 Status: öffentlich Datum: 22.02.2011 Berichtersteller: Wolfgang Maysack- Vortrag im Rat: Sommerfeld Erstellt von: Wolfgang Maysack- Sommerfeld				
B-Plan 83 "östlich Grevenberg" - Verschattungsanalyse und Änderung des Planentwurfs -					
Beratungsfolge: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 15%;">Datum</td> <td style="width: 15%;">Gremium</td> </tr> <tr> <td>07.03.2011</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	07.03.2011	Bau- und Planungsausschuss
Datum	Gremium				
07.03.2011	Bau- und Planungsausschuss				

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

Zu A: Sachbericht

Die Planung wurde zuletzt im Bau- und Planungsausschuss am 06.12.2010 beraten. Es wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst und die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Die Verschattungssituation durch die geplanten Maßnahmen im Quartier 3 (dem nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes) sollte den Mitgliedern des Bau- und Planungsausschusses noch dargelegt werden.

Zu B: Stellungnahme der Verwaltung

Als Anlage ist die vom Büro Maysack-Sommerfeld Stadtplanung erstellte Verschattungsanalyse beigelegt. Vorgelegt werden zwei Varianten.

In **Variante 1** wird die vom Ausschuss beschlossene Bebauung durch einen zweigeschossigen Querriegel mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss betrachtet. Dabei wird als ungünstigster Fall angenommen, dass

- die gemäß Bebauungsplanentwurf zulässige Trauf- bzw. Gebäudehöhe vollständig ausgeschöpft wird,

- der Baukörper unmittelbar auf der nördlichen Baugrenze errichtet wird und
- das Staffelgeschoss an der Nordfassade nicht hinter die beiden unteren Vollgeschosse zurückspringt.

In **Variante 2** wird auf den Querriegel verzichtet und stattdessen im Bereich des derzeit vorhandenen Gebäudes ein dreigeschossiger Baukörper mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss parallel zum „Grevenberg“ angeordnet. Auch hier wird wie oben beschrieben der ungünstigste Fall betrachtet.

Hintergrund für die Variante 2 ist, dass die Adlershorst eG die Neubebauung seniorengerecht gestalten möchte. Der dafür erforderliche Fahrstuhl lässt sich wirtschaftlich nur bei einer mindestens dreigeschossigen Bebauung (zuzüglich Staffelgeschoss) realisieren. Der vom Bauausschuss beschlossene zweigeschossige Querriegel (zuzüglich Staffelgeschoss) wäre deshalb aus Sicht der Adlershorst eG verzichtbar, wenn stattdessen die straßenparallele Neubebauung mit drei Geschossen zuzüglich Staffelgeschoss errichtet werden könnte.

Durch eine Neubebauung nach Variante 2 werden alle Nachbargrundstücke deutlich geringer verschattet. Vorgeschlagen wird deshalb, auf den bisher geplanten Querriegel zu verzichten und für den straßenbegleitend möglichen Baukörper (wieder) drei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss zuzulassen. Eine im Bereich der entfallenden überbaubaren Grundstücksfläche stehende Buche kann dann auch noch zum Erhalt festgesetzt werden.

Die entsprechend überarbeitete Planzeichnung ist als Anlage beigefügt.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit

entfällt beim beschleunigten Verfahren

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

Die Planung wird vom Büro Maysack-Sommerfeld Stadtplanung erarbeitet, die Kosten werden von der Adlershorst eG getragen.

Zu E: Beschlussempfehlung

Der am 06.12.2010 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 wird wie folgt geändert:

Verzicht auf die überbaubare Grundstücksfläche parallel zur südlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Wilhelm-Schildhauer-Straße 9 - 13, Festsetzung einer mit drei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss überbaubaren Grundstücksfläche parallel zu „Am Grevenberg“, Festsetzung einer im Bereich der entfallenen überbaubaren Grundstücksfläche stehenden Buche zum Erhalt. Die anliegende Planzeichnung (Stand: 21.02.2011) wird Beschlussbestandteil.

Im Übrigen bleibt der Beschluss vom 06.12.2010 unverändert bestehen.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

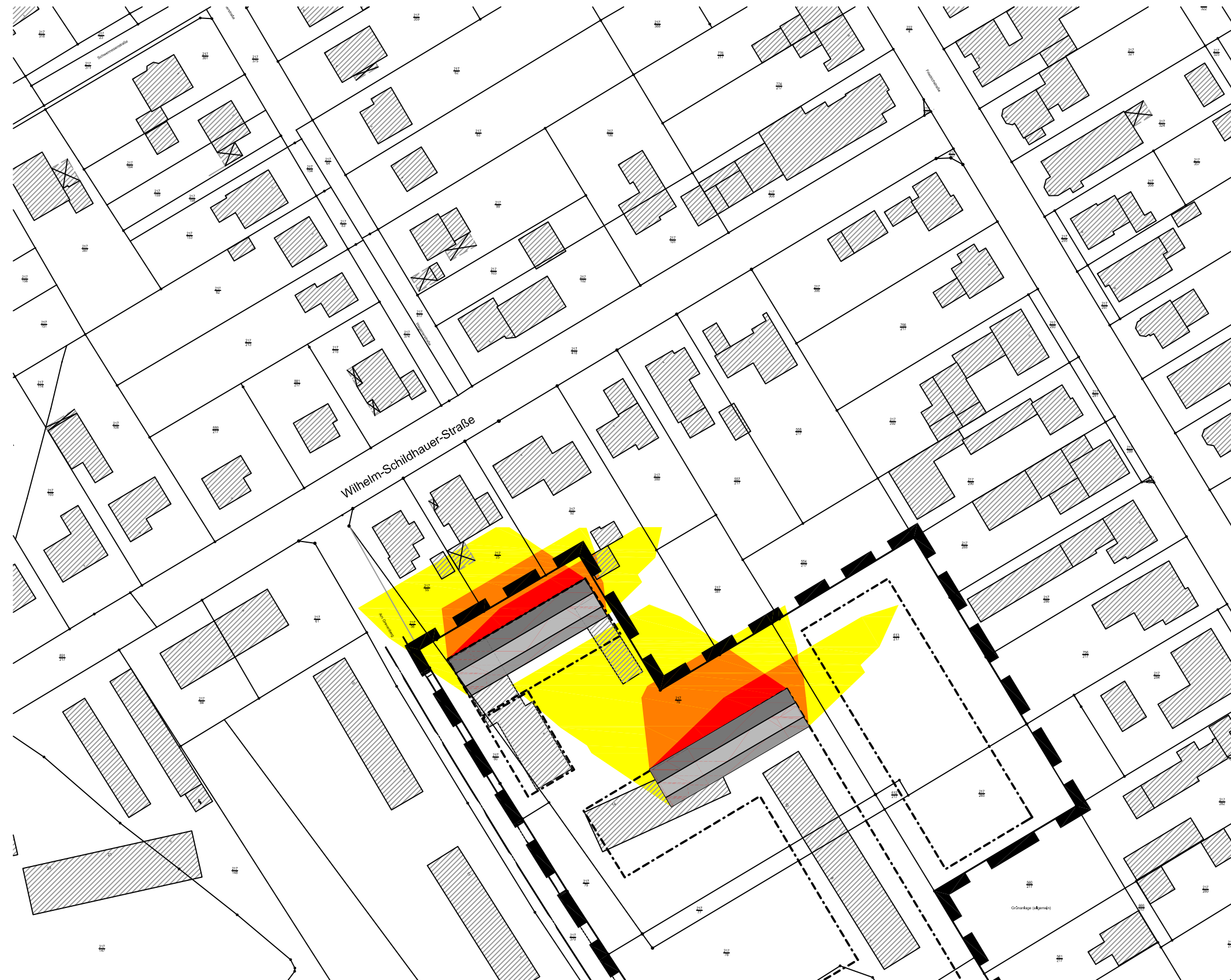
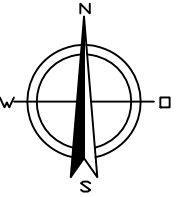
Anlagen:

Verschattungsanalyse (Varianten 1 und 2)
Planzeichnung (Stand: 21.02.2011)

Stadt Tornesch




Bebauungsplan Nr. 83

- Östlich Grevenberg -



Schattenberechnung für Tornesch am 20. März

Uhrzeiten: 9:00 Uhr, 12:00 Uhr, 15:00 Uhr
Nördliches Gebäude mit Staffelgeschoss: TH 8,5 m; GH 11,0 m
Südliches Gebäude mit Staffelgeschoss: TH 12,0 m; GH 16,5 m

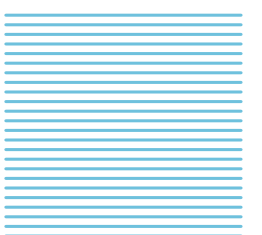
-  An einer Tageszeit verschattet.
Gesamtfläche: 3662.81 m²
-  An zwei Tageszeiten verschattet.
Gesamtfläche: 1656.02 m²
-  An drei Tageszeiten verschattet.
Gesamtfläche: 975.42 m²

Stadt Tornesch
Bebauungsplan Nr. 83
- Östlich Grevenberg -

Variante 1

Schattenwurfanalyse
Tag- und Nachtgleiche
Maßstab 1: 1000

TOR10001
Gez: AN
Stand: 10.02.2011



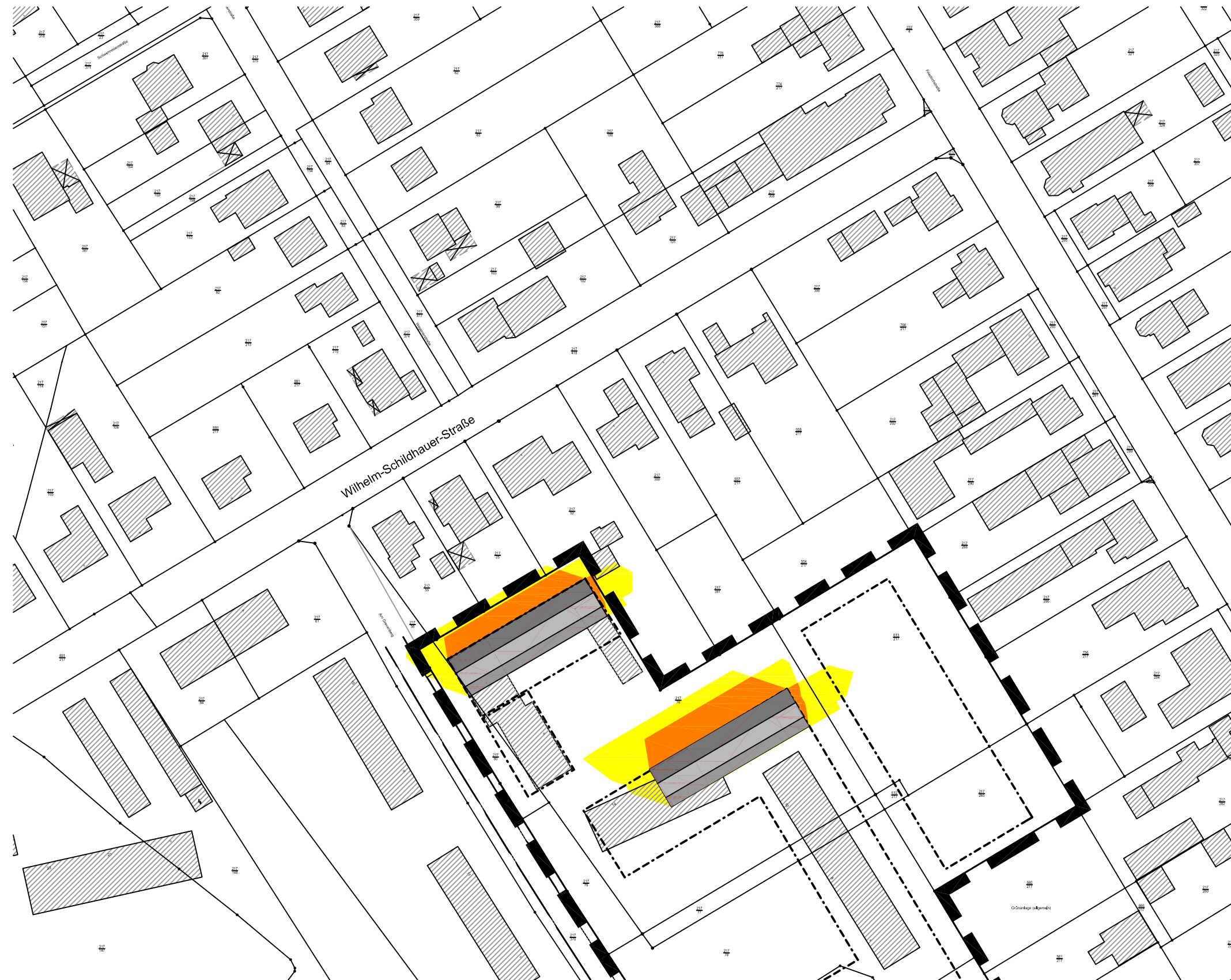
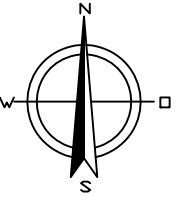
**MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG**

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


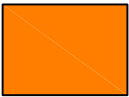
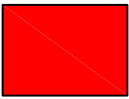
Bebauungsplan Nr. 83

- Östlich Grevenberg -



Schattenberechnung für Tornesch am 21. Juni

Uhrzeiten: 9:00 Uhr, 12:00 Uhr, 15:00 Uhr
Nördliches Gebäude mit Staffelgeschoss: TH 8,5 m; GH 11,0 m
Südliches Gebäude mit Staffelgeschoss: TH 12,0 m; GH 16,5 m

-  An einer Tageszeit verschattet.
Gesamtfläche: 1794.17 m²
-  An zwei Tageszeiten verschattet.
Gesamtfläche: 1130.19 m²
-  An drei Tageszeiten verschattet.
Gesamtfläche: 731.96 m²

Stadt Tornesch
Bebauungsplan Nr. 83
- Östlich Grevenberg -

Variante 1

Schattenwurfanalyse
Sommersonnenwende
Maßstab 1: 1000

TOR10001
Gez: AN
Stand: 10.02.2011



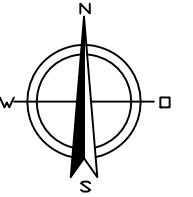
**MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG**

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




Bebauungsplan Nr. 83

- Östlich Grevenberg -



Schattenberechnung für Tornesch am 22. September

Uhrzeiten: 9:00 Uhr, 12:00 Uhr, 15:00 Uhr
Nördliches Gebäude mit Staffelgeschoss: TH 8,5 m; GH 11,0 m
Südliches Gebäude mit Staffelgeschoss: TH 12,0 m; GH 16,5 m

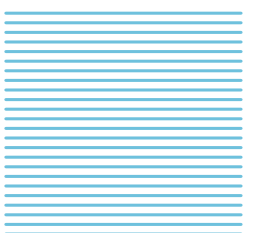
-  An einer Tageszeit verschattet.
Gesamtfläche: 3536.51 m²
-  An zwei Tageszeiten verschattet.
Gesamtfläche: 1626.61 m²
-  An drei Tageszeiten verschattet.
Gesamtfläche: 962.41 m²

Stadt Tornesch
Bebauungsplan Nr. 83
- Östlich Grevenberg -

Variante 1

Schattenwurfanalyse
Tag- und Nachtgleiche
Maßstab 1: 1000

TOR10001
Gez: AN
Stand: 10.02.2011



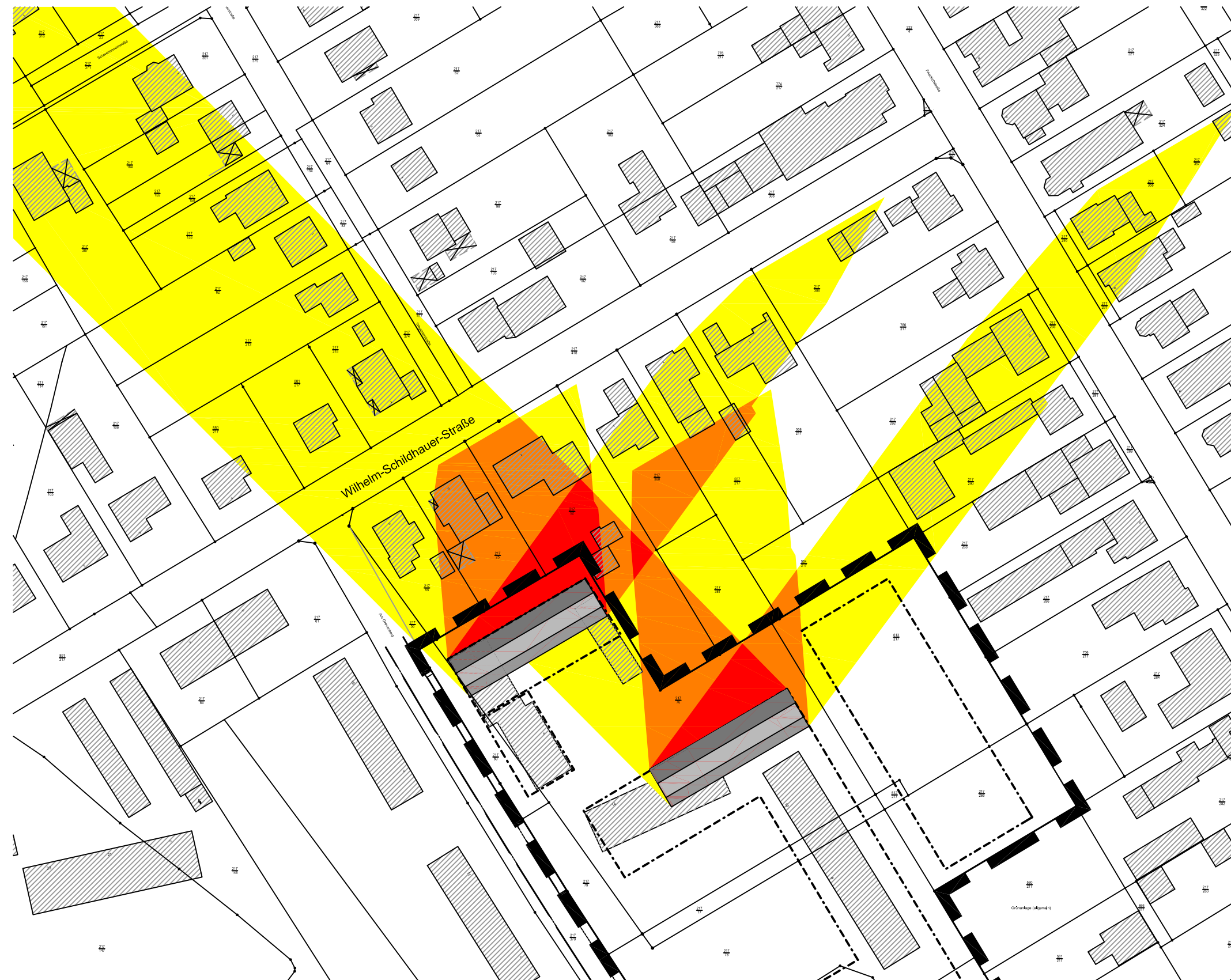
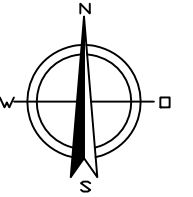
**MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG**

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

Bebauungsplan Nr. 83

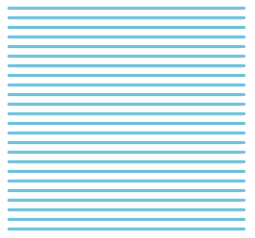
- Östlich Grevenberg -



Schattenberechnung für Tornesch am 21. Dezember

Uhrzeiten: 9:00 Uhr, 12:00 Uhr, 15:00 Uhr
 Nördliches Gebäude mit Staffelgeschoss: TH 8,5 m; GH 11,0 m
 Südliches Gebäude mit Staffelgeschoss: TH 12,0 m; GH 16,5 m

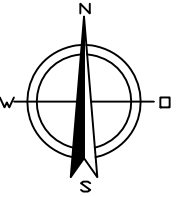
- An einer Tageszeit verschattet.
Gesamtfläche: 33905.76 m²
- An zwei Tageszeiten verschattet.
Gesamtfläche: 3840.27 m²
- An drei Tageszeiten verschattet.
Gesamtfläche: 1496.84 m²

<p>Stadt Tornesch Bebauungsplan Nr. 83 - Östlich Grevenberg -</p> <p>Variante 1</p> <hr/> <p>Schattenwurfanalyse Wintersonnenwende Maßstab 1: 1000</p> <hr/> <p>TOR10001 Gez: AN Stand: 10.02.2011</p>	 <p>MAYSACK- SOMMERFELD STADTPLANUNG</p> <p><small>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</small></p>
---	---

Stadt Tornesch




Bebauungsplan Nr. 83

- Östlich Grevenberg -



Schattenberechnung für Tornesch am 20. März

Uhrzeiten: 9:00 Uhr, 12:00 Uhr, 15:00 Uhr
Gebäude mit Staffelgeschoss: TH 12,0 m; GH 16,5 m

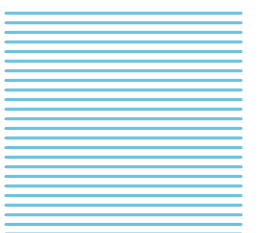
-  An einer Tageszeit verschattet.
Gesamtfläche: 2283.92 m²
-  An zwei Tageszeiten verschattet.
Gesamtfläche: 592.81 m²
-  An drei Tageszeiten verschattet.
Gesamtfläche: 377.06 m²

Stadt Tornesch
Bebauungsplan Nr. 83
- Östlich Grevenberg -

Variante 2

Schattenwurfanalyse
Tag- und Nachtgleiche
Maßstab 1: 1000

TOR10001
Gez: AN
Stand: 21.02.2011



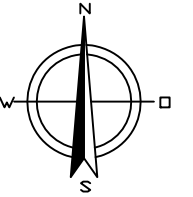
**MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG**

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

Bebauungsplan Nr. 83

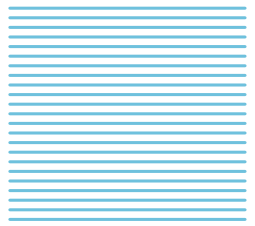
- Östlich Grevenberg -



Schattenberechnung für Tornesch am 21. Juni

Uhrzeiten: 9:00 Uhr, 12:00 Uhr, 15:00 Uhr
Gebäude mit Staffelgeschoss: TH 12,0 m; GH 16,5 m

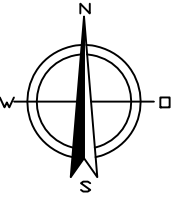
- An einer Tageszeit verschattet.
Gesamtfläche: 1169,31 m²
- An zwei Tageszeiten verschattet.
Gesamtfläche: 464,97 m²
- An drei Tageszeiten verschattet.
Gesamtfläche: 365,98 m²

<p>Stadt Tornesch Bebauungsplan Nr. 83 - Östlich Grevenberg -</p> <p>Variante 2</p> <hr/> <p>Schattenwurfanalyse Sommersonnenwende Maßstab 1: 1000</p> <hr/> <p>TOR10001 Gez: AN Stand: 21.02.2011</p>	 <p>MAYSACK- SOMMERFELD STADTPLANUNG</p> <p><small>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</small></p>
---	---

Stadt Tornesch




Bebauungsplan Nr. 83

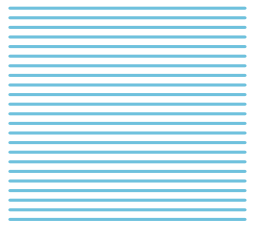
- Östlich Grevenberg -



Schattenberechnung für Tornesch am 22. September

Uhrzeiten: 9:00 Uhr, 12:00 Uhr, 15:00 Uhr
Gebäude mit Staffelgeschoss: TH 12,0 m; GH 16,5 m

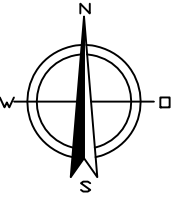
-  An einer Tageszeit verschattet.
Gesamtfläche: 2220.11 m²
-  An zwei Tageszeiten verschattet.
Gesamtfläche: 585.09 m²
-  An drei Tageszeiten verschattet.
Gesamtfläche: 376.87 m²

<p>Stadt Tornesch Bebauungsplan Nr. 83 - Östlich Grevenberg -</p> <p>Variante 2</p> <p>Schattenwurfanalyse Tag- und Nachtgleiche Maßstab 1: 1000</p> <p>TOR10001 Gez: AN Stand: 21.02.2011</p>	 <p>MAYSACK- SOMMERFELD STADTPLANUNG</p> <p>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</p>
---	--

Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 83

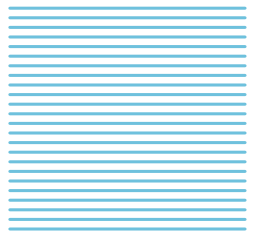
- Östlich Grevenberg -



Schattenberechnung für Tornesch am 21. Dezember

Uhrzeiten: 9:00 Uhr, 12:00 Uhr, 15:00 Uhr
Gebäude mit Staffelgeschoss: TH 12,0 m; GH 16,5 m

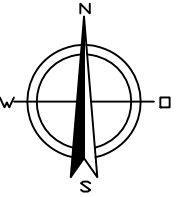
- An einer Tageszeit verschattet.
Gesamtfläche: 17689,27 m²
- An zwei Tageszeiten verschattet.
Gesamtfläche: 856,47 m²
- An drei Tageszeiten verschattet.
Gesamtfläche: 386,29 m²

<p>Stadt Tornesch Bebauungsplan Nr. 83 - Östlich Grevenberg -</p> <p>Variante 2</p> <hr/> <p>Schattenwurfanalyse Wintersonnenwende Maßstab 1: 1000</p> <hr/> <p>TOR10001 Gez: AN Stand: 21.02.2011</p>	 <p>MAYSACK- SOMMERFELD STADTPLANUNG</p> <p><small>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</small></p>
---	---

Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 83

- Östlich Grevenberg -



Zuordnung der Festsetzungen

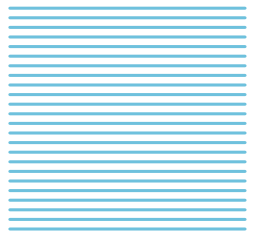
WA	
II + S	GRZ 0,4
TH 8,5	GH 11,0
Gilt für: Qu. 1	

WA	
III + S	GRZ 0,4
TH 12,0	GH 16,5
o	
Gilt für: Qu. 2	

Stadt Tornesch
Bebauungsplan Nr. 83
- Östlich Grevenberg -

Planzeichnung
Maßstab 1: 1000

TOR10001
Gez: AN
Stand: 21.02.2011



**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