

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 02.08.2013

Einladung

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Einvernehmen mit Herrn Bürgermeister Krügel lade ich Sie zu einer

öffentlichen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses

am Mittwoch, den 14.08.2013 um 19:30 Uhr im Sitzungssaal im Rathaus Tornesch, Wittstocker Str. 7 ein.

Tagesordnung

ТОР	Betreff	Vorlage
Öffentlic	cher Teil	
1	Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit	
2	Einwohnerinnen- und Einwohnerfragestunde	
3	Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 06.05.2013	
4	Bericht der Verwaltung	VO/13/616
5	Anfragen von Ausschussmitgliedern	
6	41.F-Planänderung "Businesspark Tornesch - Erweiterung nördlich Asperhorner Weg" - Änderung des Geltungsbereiches, Entwurfsberatung, Freigabe des Entwurfs zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung -	VO/13/618
7	B-Plan 47, 3.Änderung und Erweiterung "Businesspark Tornesch - Erweiterung nördlich Asperhorner Weg" - Entwurfsberatung, Freigabe des Entwurfs zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung -	VO/13/617
8	42. F-Planänderung "Hasweg-Schebbel" - Aufstellungsbeschluss, Freigabe des Entwurfs zur frühzeitigen TÖB- und Öffentlichkeitsbeteiligung -	VO/13/600
9	B-Plan 86 "Hasweg-Schebbel" -Aufstellungsbeschluss, Freigabe des Entwurfs zur frühzeitigen TÖB- und Öffentlichkeitsbeteiligung -	VO/13/606

10	B-Plan 62, 2.Änderung und Erweiterung "Pappelweg" Aufstellungsbeschluss	VO/13/593		
11	Ortsgestaltungssatzung für den Ortsteil Esingen - Abwägung zur öffentlichen Auslegung, Satzungsbeschluss -	VO/13/619		
Die nachfolgenden Tagesordnungspunkte werden nach Maßgabe der Beschlussfassung durch den Ausschuss voraussichtlich nichtöffentlich beraten.				
12	Bericht der Verwaltung			
13	Anfragen von Ausschussmitgliedern			
14	Erteilung des Gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 BauGB			

Mit freundlichen Grüßen, gez. Henry Stümer Vorsitzender

STADT | TORNESCH



Mitteilungsvorlage	Vorlage-Nr:	VO/13/616
	Status: Datum:	öffentlich 29.07.2013
Federführend:	Bericht im Ausschuss: Bericht im Rat:	Marion Grün
Bau- und Planungsamt	Bearbeiter:	Marion Grün

Bericht der Verwaltung

Beratungsfolge:

Datum Gremium

14.08.2013 Bau- und Planungsausschuss

K 22 Wischmöhlenweg

Zur Aufhebung der Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Straße auf Tempo 30 ist eine Reparatur der Fahrbahn auf ca. 4000 qm erforderlich. Nach örtlicher Absprache mit der Verkehrsbehörde des Kreises Pinneberg wird in den schadhaften Bereichen eine Asphalttragschicht aufgebracht, welche zum Schutz vor Winterschäden mit Bitumen oberflächenbehandelt wird. Die Maßnahmen sind für Anfang August vorgesehen. Sofern die Witterungsbedingungen es zulassen, wird der Wischmöhlenweg voraussichtlich vom 06. bis 08.08.2013 voll gesperrt.

Straßenunterhaltungsmaßnahmen

Abhängig vom Wetter sind die Unterhaltungsmaßnahmen für den Kanaldamm, Schäferweg, Prisdorfer Weg, Hörnweg und die Heimstättenstraße ebenfalls für die erste Augustwoche geplant. Auch diese Straßen werden für die Dauer der Maßnahmen gesperrt.

Fußgängerbrücke

Die für Juni geplanten Beschichtungsarbeiten an der Fußgängerbrücke zur Behebung der Pfützenbildung mussten wegen vordringlicher Katastrophenschutzeinsätzen der ausführenden Firmen in den Hochwassergebieten verschoben werden. Sie sind nunmehr für die 36 KW verbindlich vereinbart.

Sportpark "Großer Moorweg"

Nachdem am 10.06.2013 die Baugenehmigung für die Tiefbauarbeiten und die Errichtung der drei Sportplätze durch den Kreis Pinneberg erteilt wurde, hat der Kreis am 12.06.2013 dem vorzeitigen Baubeginn zugestimmt. Insofern ist inzwischen das Ausschreibungs- und Vergabeverfahren eingeleitet worden. Der Terminplan sieht vor, mit den tatsächlichen Baumaßnahmen vor Ort im Frühherbst zu beginnen.

Der Bauantrag die Errichtung des Umkleidetraktes und der Fußballhalle wurde in der 26.KW gestellt. Mit der Baugenehmigung wird im Laufe des August gerechnet, so dass die Maßnahmen zeitversetzt zum Tiefbau voraussichtlich im Herbst beginnen können.

"Tornesch Am See"

Die Straßenausbaumaßnahme am Kleinen Moorweg im Bereich des **B-Planes 73 "nördlich Lindenweg"** wurde so rechtzeitig fertiggestellt, dass der Baustellenverkehr für die Hochbauten - wie vorgesehen - über diese Straße abgewickelt werden kann. Die Grundsteinlegung für die Hochbaumaßnahme findet im Rahmen einer durch die Fa. Semmelhaack veranstalteten Feierstunde am 29.08.2013 statt.

Die 1. Baustufe der inneren Erschließung des Seerosenrings im Gebiet des **B-Planes 65** " **Kuhelnweg – Kreisverkehrsplatz**" durch die Bauland S.-H. ist inzwischen ebenfalls abgeschlossen. Ab dem 01.08.2013 wird dieser Bereich für die Hochbaumaßnahmen der Erwerber freigegeben.

Bereits in der 29.KW sind die Ausbaumaßnahmen des Kuhlenweges gestartet. Der 1. Abschnitt von der Ahrenloher Str. bis Zufahrt Seerosenring wird bis Ende August beendet, anschließend werden die Arbeiten Richtung Kl. Moorweg bis zum Jahresende fortgesetzt.

Diverse Bauvorhaben

- Die Medac GmbH hat auf ihrem Grundstück im Gewerbegebiet Oha die Erdarbeiten für die Errichtung des Silolagers aufgenommen.
- Der Bauantrag für den Neubau einer Montagekranbahnhalle und eines zweigeschossigen Bürogebäudes für die Fa. Witte-Pumpen wurde im Juni gestellt.
- Nach Erteilung der Baugenehmigung hat die Fa. Hellermann auf Ihrem Gelände Bürocontainer mit insgesamt 50 Arbeitsplätzen errichtet.

Fritz-Reuter-Schule

Die Sanierung der Mauer im Zugangsbereich der Schule ist in den Ferien erfolgt. Die auf digitale Schließzylinder umgerüstete Schließanlage wird zu Schulbeginn nutzbar sein.

Johannes Schwennesen Schule

Die digitale Schließanlage ist auch in dieser Schule einsatzbereit

Pomm 91

Die seniorengerechte Sanierung der WC-Anlagen und die Erneuerung der Sicherheitsbeleuchtung werden im Laufe des Augustes fertig gestellt.

gez. Roland Krügel Bürgermeister

Anlage/n:

STADT TORNESCH



Beschlussvorlage Vorlage-Nr: VO/13/618

Status: öffentlich

Datum: 29.07.2013

Federführend: Bericht im Ausschuss: Henning Tams

Bericht im Rat:

Bau- und Planungsamt Bearbeiter: Henning Tams

41.F-Planänderung "Businesspark Tornesch - Erweiterung nördlich Asperhorner Weg" - Änderung des Geltungsbereiches, Entwurfsberatung, Freigabe des Entwurfs zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung -

Beratungsfolge:

Datum Gremium

14.08.2013 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 Aufstellung der 41.F-Planänderung erfolgt im Parallelverfahren zur 3.Änderung des B-Plan 47. Für beide Verfahren wurde der Aufstellungsbeschluss am 04.02.2013 gefasst. Zwischenzeitlich wurde die Planung konkretisiert. Hierbei hat sich herausgestellt, dass auf Grund der grünplanerischen Einbindung sowie aus entwässerungstechnischen Gründen eine Ausweitung des Geltungsbereiches in Richtung des bestehenden Sondergebiets Umwelttechnik erforderlich wird. Der Geltungsbereich soll künftig mit dem Geltungsbereich der 3.Änderung des B-Plan 47 übereinstimmen und im Südwesten künftig durch die Lise-Meitner-Allee begrenzt werden.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

Die Planung wird vom FD Bauverwaltung und Stadtplanung in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro ter Balk erarbeitet. Mittel stehen im Haushalt bereit.

Zu E: Beschlussempfehlung

- Der Geltungsbereich wird wie folgt geändert: Zu dem bestehenden Flächennutzungsplan wird die 41. Änderung "Businesspark Tornesch - Erweiterung nördlich Asperhorner Weg" für das Gebiet südwestlich der Kreisstraße K 21 Oha in einer Tiefe von 220 bis 270 m und nordwestlich des Asperhorner Wegs in einer Tiefe von 350 m aufgestellt.
- 2. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf die erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer Informationsveranstaltung durchzuführen.
- 4. Der Planentwurf zur 3. Änderung und Erweiterung des B-Plan 47 "Businesspark Tornesch Erweiterung nördlich Asperhorner Weg" wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

gez. Roland Krügel Bürgermeister

Anlage/n:

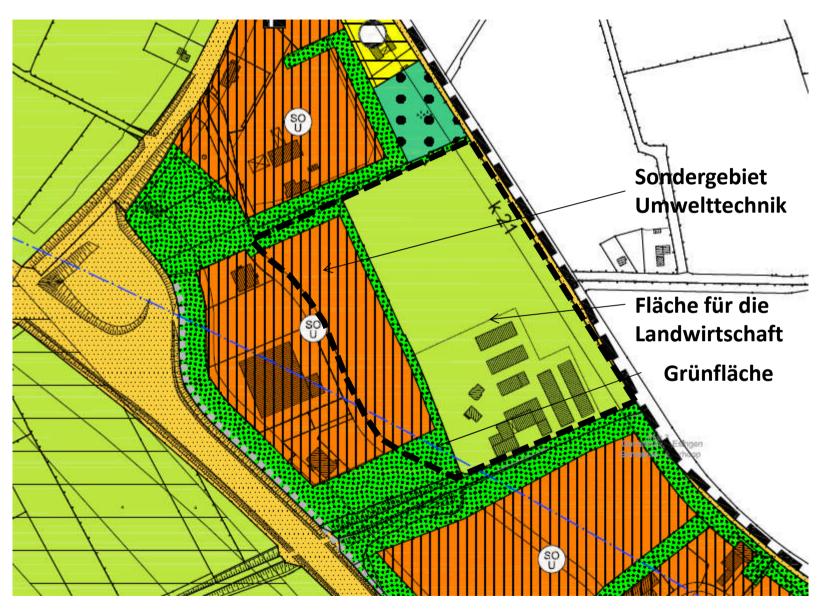
Geltungsbereich der 41.-F-Planänderung Luftbild zum Geltungsbereich der 41. F-Planänderung Bestehendes Planrecht im Geltungsbereich der 41. F-Planänderung Planentwurf zur 41. F-Planänderung



Luftbild (2009) mit Geltungsbereich der 41.Änderung des F-Plans



Schrägluftbildaufnahme (2009) – Blickrichtung Süden



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan



Darstellung der mit der 41. Änderung beabsichtigten Flächennutzung

STADT TORNESCH



Beschlussvorlage Vorlage-Nr: VO/13/617

Status: öffentlich Datum: 29.07.2013

Federführend: Bericht im Ausschuss: Henning Tams

Bericht im Rat:

Bau- und Planungsamt Bearbeiter: Henning Tams

B-Plan 47, 3.Änderung und Erweiterung "Businesspark Tornesch - Erweiterung nördlich Asperhorner Weg" - Entwurfsberatung, Freigabe des Entwurfs zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung -

Beratungsfolge:

Datum Gremium

14.08.2013 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 Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 47 wurde am 04.02.2013 gefasst. Planungsziel ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine arrondierende Erweiterung der gewerblichen Bauflächen am Businesspark Tornesch. Zwischenzeitlich wurde ein Vorentwurf für die Planung erarbeitet, der nun vom Bau- und Planungsausschuss freigegeben werden muss, um im nächsten Verfahrensschritt, der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, vorgestellt werden zu können.

Die 41. FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur 3. Änderung und Erweiterung des B-Plan 47.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

Die Planung erfolgt durch den FD Bauverwaltung und Stadtplanung in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro ter Balk. Mittel stehen im Haushalt bereit.

Zu E: Beschlussempfehlung

- 1. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf die erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
- 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer Informationsveranstaltung durchzuführen.
- 3. Der Planentwurf zur 3. Änderung und Erweiterung des B-Plan 47 "Businesspark Tornesch Erweiterung nördlich Asperhorner Weg" werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.

gez. Roland Krügel Bürgermeister

Anlage/n:

- Vorentwurf der Planzeichnung
- Vorentwurf der Planzeichnung inkl. der vorgesehen Grünflächennutzung
- Legende und textl. Festsetzungen zum B-Plan 47 (mit Kennzeichnung der für die 3.Änderung irrelevanten Abschnitte)
- Untersuchungsrahmen Umweltprüfung





Zeichenerklärung

- I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB
- 1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 bis 11 BauNVO)



Sonstige Sondergebiete Umwelttechnik (§ 11 BauNVO)



betriebsgebundenes Wohnen nicht zulässig (Text III. 8)



Sonstige Sondergebiete Hotel (§ 11 BauNVO)

SO-H/1 SO-U/1 - 15

Nummerlerung der Tellflächen

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

GRZ 0.80

Grundflächenzahl, z.B 0,80 (§ 16 BauNVO)

TH 15,0 m

Traufhöhe, z. B. 15 m (§ 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a

Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

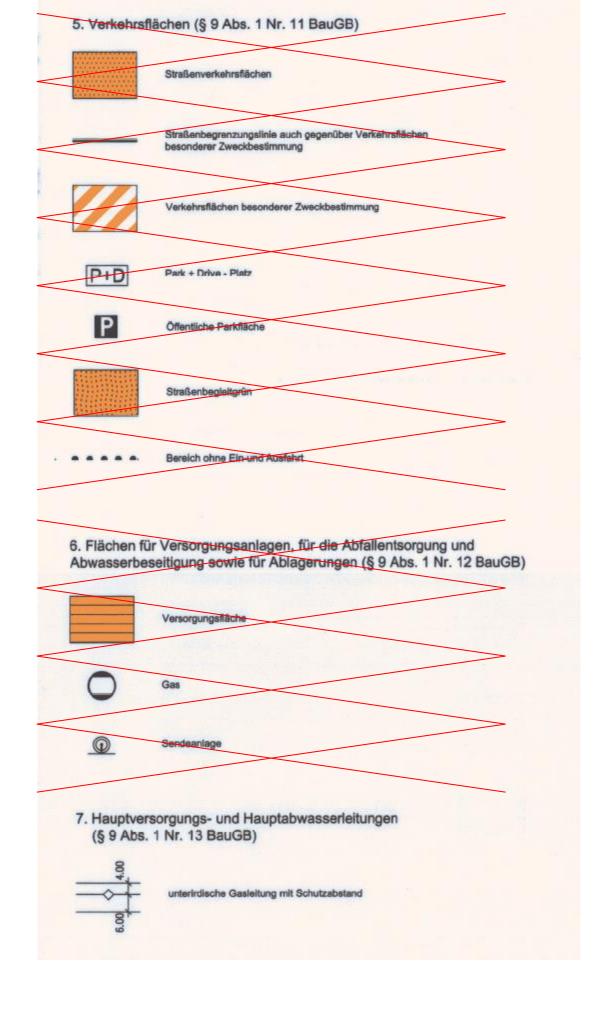
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Flächen für den Gemeindebarf



Feuerwehr



	ne Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	öffentliche Grünflächen
00	окодюдіsche Funktion
$\overline{ / \cdot } $	Lärmschutz
9. Flächen t	für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
	Flächen für Wald
Maßnahme	en, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für n zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,
Maßnahme	n zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, andschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Maßnahme	n zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, andschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Maßnahme Natur und L	n zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, andschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Maßnahme Natur und L	n zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, andschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) zu treffende Maßahmen (Text I. 3) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltur von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Maßnahme Natur und L	n zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, andschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) zu treffende Maßahmen (Text I. 3) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltur von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässem (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und

11. Sonstige	Planzeichen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
9 G, F, L 0 2g, A+V 0	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweitelnwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
	Lärmschutzlinie 1 - 3 zu Text III. 4.1
	Lärmschutzwand
II. Darstellun	gen ohne Normcharakter vorhandene Grundstücksgrenzen
• X X •	aufzuhebende Grundstücksgrenzen
	vorhandene Bebauung
××××	kü nftig fortfalle nde Bebauunug
	Flurstücksnummern
III. Kennzeic	hnungen und nachrichtliche Übernahmen
	Anbauverbotszone, Bundesautobahn (§ 9 B Fern Str G)
20000	Anbauverbotszone, Landesstraße (§ 29 Str WG Schleswig Holstein)
5	

Teil B - Text -

I. Festsetzungen zur Grünordnung

1. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in Teil - A - Planzeichnung - mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Gehölzbestände sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS-LG 4 sind zu beachten.

Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1 Baumpflanzungen im Straßenraum:

An den in Teil - A - Planzeichnung - festgesetzten Standorten im Straßenraum sind großkronige Einzelbäume, Stammumfang mindestens 18 – 20 cm, auf einer jeweils mindestens 12 qm großen offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Von den festgesetzten Standorten darf innerhalb des Straßenbegleitgrüns um maximal 7,5 m abgewichen werden. Die Gesamtzahl der festgesetzten Bäume darf nicht unterschritten werden. Auf der Fläche für Straßenbegleitgrüns sind je Betriebsgrundstück max. zwei verslegelte Grundstückszufahrten mit jeweils max. 6,0 m Breite zulässig.

Artenvorschläge:

Linde (Tilia in Sorten)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)

2.2 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken:

Auf jedem Baugrundstück sind je angefangener 1000 qm Grundstückfläche zwei großkronige Laubbäume, Stammumfang mindestens 18 – 20 cm, auf einer jeweils mindestens 12 qm großen, offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Anstelle von je zwei großkronigen Laubbäumen können drei kleinkronige Laubbäume, Stammumfang mindestens 14 – 16 cm, gepflanzt werden.

Artenvorschläge:

Großkronige Bäume:

Linde (Tilia in Sorten)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Walnuß (Jugians regia)
Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)

Kleinkronige Bäume:

Feldahorn (Acer campestre)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Weißdorn / Rotdorn (Crataegus in Sorten)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Schwarzerie (Alnus glutinosa)
Obstbaum - Hochstämme

2.3 Stell- und Parkplatzbegrünung:

PKW-Stellplätze auf den Baugrundstücken und PKW- Stellplätze der Park & Drive-Anlage sind mit einem großkronigen Laubbaum je angefangene 4 Stellplätze zu begrünen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 18 - 20 cm betragen. Pro Baum ist eine offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 qm freizuhalten.

Artenvorschläge:

Linde (Tilla in Sorten)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Stieleiche (Quercus robur)

20 von 68 der Zusammenstellung

2.4 Begrünung Lärmschutzanlagen:

Lärmschutzwälle sind flächendeckend mit Landschaftsgehölzen wie folgt zu bepflanzen. Je 15 m Lärmschutzwallänge ist außerdem mindestens ein Baum (Stammumfang 14 - 16 cm) zu pflanzen.

Artenvorschläge:

Sträucher / Heister:

Birke (Betula pendula)
Feldahom (Acer campestre)
Fileder (Syringa vulgaris)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hasel (Corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hundsrose (Rosa canina)
Komelkirsche (Cornus mas)
Schlehe (Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Weißdom (Crataegus monogyna)

Bäume:

Bergahorn (Acer pseudopiatanus) Hainbuche (Carpinus betulus) Spitzahorn (Acer platanoides) Stieleiche (Quercus robur) Vogelbeere (Sorbus aucuparia) Vogelkirsche (Prunus avium)

Lärmschutzwände sind beidseitig mit Schling und / oder Kletterpflanzen zu begrünen. Zu verwenden ist mindestens eine Pflanze pro Meter. Diese Pflanzverpflichtung gilt jedoch nicht für Teile von Lärmschutzwänden, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Artenvorschläge:

Efeu (Hedera helix) Hopfen (Humulus lupulus) Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme 1:

Die in Teil - A - Planzeichnung - festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "1" dienen dem Erhalt bestehender Knicks und Redder sowie der Anlage von Rückhaltegräben für Niederschlagswasser.

Hinweis:

Die Flächen sind entsprechend den Ausführungen des Grünordnungsplanes Kap. 6.3.1 zu erstellen, zu pflegen und zu entwickeln.

Maßnahme 2:

In den in Teil - A - Planzeichnung - festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "2" sind zu versetzende Knicks und Redder wiederherzustellen. Innerhalb der Flächen können ferner Rückhaltegrähen für Niederschlagswasser angelegt werden

Hinweis:

Die Flächen sind entsprechend den Ausführungen des Grünordnungsplanes Kap. 6.3.2 zu erstellen, zu pflegen und zu entwickeln.

Maßnahme 3:

Die in Teil - A - Planzeichnung - festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "3" dienen der Neuanlage von Knicks und Redder und der Anlage von Rückhaltegräben für Niederschlagswasser.

Hinweis:

Die Rächen sind entsprechend den Ausführ 2 gevom 68 den Zusagnimenstellung 3.3 zu erstellen, zu pflegen und zu entwickeln.

Maßnahme 4:

Die in Teil - A - Planzeichnung - festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "4" dienen der Anlage von naturnah gestalteten Rückhaltegräben für Niederschlagswasser und der Entwicklung von Ruderalvegetation.

Hirweis:

Die Flächen sind entsprechend den Ausführungen des Grünordnungsplanes, Kap. 6.3.4 zu erstellen, zu pflegen und zu entwickeln.

Maßnahme 5:

Die in Teil - A - Planzeichnung - festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "5" dienen der Entwicklung von Sukzessionsflächen.

Hinweis:

Die Flächen sind entsprechend den Ausführungen des Grünordnungsplanes, Kap. 6.3.5 zu erstellen, zu pflegen und zu entwickeln.

Maßnahme 6:

Die in Teil - A - Planzeichnung - festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "6" ist in der Nutzung als Grünland dauerhaft zu extensivieren.

Hinweis:

Die Fläche ist entsprechend den Ausführungen des Grünordnungsplanes, Kap. 6.3.6 zu erstellen, zu pflegen und zu entwickeln.

Maßnahme 7:

Die in Teil - A - Planzeichnung - festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "7" dienen der Sicherung orts- und landschaftsbildprägender Baumbestände.

Hinweis:

Die Flächen sind entsprechend den Ausführungen des Grünordnungplanes, Kap. 6.3.7 zu erstellen, zu pflegen und zu entwickeln.

Maßnahme 8:

Die innerhalb von in Teil - A - Planzeichnung - mit der Kennzeichnung "8" versehenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gelegenen Wege sind zu entsiegeln.

4. Grünflächen Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 / 20 / 25a BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen "Regenrückhaltung" dienen der Oberflächenwasserrückhaltung in naturnah gestalteten Rückhaltebecken.

Verbehaltlich des wasserrechtlichen Genehmigungs- bzw. Erlaubnisverfahrens soll das eingeleitete Wasser über zwei Stufen geführt werden.

Absetzbecken mit Ölsperre

bydrebotanische Reinigungsstrecke mit einer größtmöglichen Länge.

2/3 der nicht für Regenrückhaltebecken benötigten Flächen sind zu einer extensiv gepflegten Mähwiese zu entwickeln. 1/3 der verbleibenden Fläche außerhalb der Regenrückhaltebecken sind mit Landschaftsgehölzen – Sträuchern, Bäumen und Heister – zu bepflanzen. Zu verwenden ist eine Pflanze je qm verfügbarer Pflanzfläche.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 92 LBO)

1. Einfriedungen (§ 92 LBO)

Als Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Laubgehölzhecken zulässig, die dauerhaft zu erhalten sind. Grundstücksseitig sind dahinter Draht- oder Metallgitterzäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen. Alternativ ist eine dichte Berankung der Zäune mit mindestens 3 Kletter- oder Schlingpflanzen / m möglich.

2. Werbeanlagen (§ 92 LBO)

Werbeaniagen dürfen nur auf der Außenwand der Gebäude angebracht werden. Eine freistehende Werbeaniage (auch als Gemeinschaftswerbeaniage) ist nur zulässig, wenn ausschließlich auf die eigene Leistung hingewiesen wird. Die Oberkante von freistehenden Werbeaniagen auf den Baugrundstücken darf eine Höhe von 27,0 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante der Planstraße vor dem Baugrundstück) nicht überschreiten.

Zur Landesstraße 110 oder zur Kreisstraße 20 ausgerichtete beleuchtete Werbeanlagen sind in mattweißem Licht und blendfrei auszuführen.

III. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf "Feuerwehr" sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese mit großfugigem Pflaster oder anderen luft- und wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. Der Abflußbeiwert dieser Stellplatzflächen darf max. 0,5 betragen.

3. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) dürfen Anpflanzungen eine Höhe von 0,70 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten.

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Baulicher Schallschutz im Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe":

Die im Sondergebiet "Umweittechnik und Sonderbetriebe" ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Büroräume oder ähnliche Räume sind mit einem baulichen Schallschutz gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 (Abschnitt 5) zu versehen.

Maßgeblich ist

- a) der L\u00e4rmpegelbereich V f\u00fcr Bauvorhaben zwischen der westlichen Plangebietsgrenze (A 23) und der in Tell - A - Planzeichnung - festgelegten Linie 1 (60 m Abstand von der westlichen Plangebietsgrenze);
- b) der Lärmpegelbereich I V für Bauvorhaben zwischen den in Teil A Planzeichnung festgelegten Linien 1 und 2 (60 – 210 m Abstand von der westlichen Plangebietsgrenze);
- c) der Lämpegelbereich I V für Bauvorhaben zwischen der östlichen Plangebietsgrenze (K 21) und der in Teil A Planzeichnung festgelegten Linie 3 (70 m Abstand von der östlichen Plangebietsgrenze).

Für die von der Autobahn bzw. den jeweils genannten Straßen abgewandten Gebäudefronten gilt jeweils der nächst niedrige Lärmpegelbereich.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

Lärmpegel- Schalldämmmaß bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches resultierend	Erforderliches resultierendes	
		Aufentheitsräume in Wohnungen, Räume Übernachtungsräume in Beherbergungs- betrieben und ähnliche Räume	Büroräume und und ähnliche	
V	71 – 75 dB(A)	40 dB	45 dB	
IV	66 - 70 dB(A)	40 dB	35 dB	

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

4.2 Baulicher Schallschutz im Sondergebiet "Hotel":

Text III. 4.1 gilt entsprechend für das Sondergebiet "Hotel". Maßgeblich ist hier jedoch insgesamt der Lärmpegelbereich IV, für Gebäudefronten, die weder zur Ahrenloher Straße (L 110) noch zur K 21 orientiert sind, der Lärmpegelbereich III.

4.3 Lämschutz entlang der A 23:

Entlang der Bundesautobahn A 23 ist eine 4 m hohe (gemessen ab Fahrbahnoberkante der Autobahn) Lärmschutzanlage als Lärmschutzwall gemäß Querschnitt C - C zu errichten. Dieser ist gemäß Text I . 2.4 zu bepflanzen. Die erforderliche Höhe kann auch durch eine Kombination aus einem Erdwall und einer Lärmschutzwand erreicht werden.

Im Bereich entlang der Planstraße E ist eine 4 m hohe (gemessen ab Fahrbahnoberkante der Autobahn) Lärmschutzanlage als Lärmschutzwand zu errichten. Diese ist gemäß Text I . 2.4 zu begrünen.

4.4 Flächenschalleistungspegel im Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe":

Der maximal zulässige Flächenschalleistungspegel für die Sondergebiete "Umweittechnik und Sonderbetriebe" beträgt

Tags: L = 60 dB(A)

Nachts: L = 45 dB(A).

5. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

a = Offene Bauweise (Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen), jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

6. Abweichende Traufhöhen

6.1 Traufhöhe bei Lagergebäuden (§ 16 BauNVO)

Im Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe" sind Lagergebäude mit einer Traufhöhe von max. 21,5 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante vor dem Baugrundstück) zulässig. Dies gilt nicht für das SO-U/2-Gebiet westlich vom Geflügelhof Neumann.

6.2 Ausnahmsweise Überschreitung der Traufhöhe (§ 31 Abs. 1 BauGB)

Auf der Fläche für Gemeinbedarf "Feuerwehr" und im Sondergebiet "Umweittechnik und Sonderbetriebe" sind ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Traufhöhe um max. 25 m zulässig bei untergeordneten baulichen Anlagen oder Bauteilen wie z. B. Schlauchtrockentürmen, Silos und Lüftungs- oder Abgasschornsteinen. Die Grundfläche dieser Bauteile darf max. 10% der tatsächlich bebauten Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück betragen.

7. Sondergebiet Hotel (SO-H) (§ 11 BauNVO)

- (1) Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Hotelanlage mit Konferenz- und Tagungsräumen.
- (2) Zulässig sind
- (a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- (b) Schank- und Speisewirtschaften
- (c) Wohnraume und Wohnungen für Personal, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter.
- (d) Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die der Durchführung von Veranstaltungen Tagungen oder Konferenzen dienen,
- (e) Stellplätze und Garagen für den Bedarf des Sondergebietes.
- (3) Ausnahmsweise zulässig sind
- (a) sonstige, dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienende Anlagen und Einrichtungen.

8. Sonstiges Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe" - (SO-U) - (§ 11 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben, Anlagen und Einrichtungen der Bereiche Umwelttechnik und Abfallwirtschaft sowie von Betrieben und Einrichtungen, die wegen der Art ihrer Nutzung und/oder ihres Verkehrsaufkommens nicht siedlungsnah im Achsenraum untergebracht werden k\u00f6nnen oder sollen.

(2) Zulässig sind

- (a) Betriebe, die in produzierender, verwertender, forschender, planender oder entwickelnder T\u00e4tigkeit den Bereichen Umweltschutz, Umwelttechnik, Abfallwirtschaft oder Abfallvermeidung zuzuordnen sind,
- (b) Speditions- und Logistikbetriebe sowie Tankstellen,
- (c) Lagerhäuser und -plätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Zusammenhang mit den unter Abs. 2 (a) und (b) genannten Betrieben,
- (d) Stellplätze und Garagen.
- (e) im Quartier 00 U/2 und 80 U/3 auch Vergnügungsstätten und Betriebe für kulturelle Veranstaltungen;
- (f) Im Quartier SO U / 7.2 nordöstlich der Maria-S.-Merian-Straße ist nur eine maximal 45 m hohe freistehende Werbeanlage für allgemeine (nicht an einen im Plangebiet ansässigen Betrieb gebundene) Werbung zulässig.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
- (a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese Nutzung ist jedoch unzulässig auf den in Teil A Planzeichnung durch Schraffur kenntlich gemachten Teilflächen des SO-U/2 bzw. des SO U / 4-Gebietes:
- (b) Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die einzelnen Betrieben oder dem gesamten Sondergebiet dienen.

IV. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauNVO)

1. Anbauverbotszone an der Bundesautobahn A 23 (§ 9 Abs. 1 und 2 FStrG)

In einer Entfernung bis 40 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) dürfen Hochbauten jeder Art sowie bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Ferner bedürfen in einer Entfemung bis 100 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Anbauverbotszone an der Landesstraße 110 und der Kreisstraße 21 (§§ 29 und 30 StrWG)

Außerhalb der Ortsdurchfahrt dürfen an der Landesstraße 110 in einer Entfernung bis 20 m bzw. an der Kreisstraße 21 in einer Entfernung bis 15 m (jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Ferner bedürfen in einer Entfernung bis 40 m bei der Landesstraße 110 bzw. bis zu 30 m an der Kreisstraße 20 (jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung des jeweiligen Trägers der Straßenbaulast.

3. Erdgasleitung

Das Plangebiet wird von der Erdgasleitung Elbe Süd - Tomesch der BEB Erdgas und Erdöl GmbH (Hannover) gequert. Die Leitungstrasse ist in Teil A - Planzeichnung - mit dem 10 m breiten Schutzstreifen gekennzeichnet. Im Schutzbereich besteht ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählt auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen.

Untersuchungsrahmen für den Umweltbericht/Umweltprüfung zum B-Plan 47 der Stadt Tornesch – 3. Änderung

Kurzcharakteristik des Gebietes

Das Plangebiet der 3. Änderung ist annähernd rechteckig und liegt zwischen der Kreisstraße 21 (Straße "Oha"), zugleich die Stadtgrenze, und der Lise-Meitner-Allee. Die Nordwestseite wird von einem Redder begrenzt, im Südosten reicht das Gebiet bis an den Aspernhorner Weg heran. Die Nordostgrenze des Geltungsbereiches an der K 21 stellt zugleich die Grenze zur Nachbargemeinde Ellerhoop dar.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung liegt eine relativ schmale Fläche parallel zur Lise-Meitner-Allee, für die bereits Planungsrecht auf Basis des rechtskräftigen B-Plans 47 besteht. Teile dieser Fläche sind bereits bebaut, andere werden noch als Grünland (Mähwiese) genutzt. Sie wird von einer Lindenallee an der vorhandenen Straße begrenzt und reicht bis an einen vorhanden Entwässerungsgraben heran, der von einer Bodenablagerung, vermutlich aus dem Grabenaushub, begleitet wird. Die Bodenablagerung ist hauptsächlich mit Brenneseln bewachsen.

Nordwestlich des Grabens liegt ein neu hinzukommendes Teilgebiet, das im Zuge der B-Planänderung in den Bebauungsplan Nr. 47 integriert werden soll. Dort befinden sich vor allem ein Geflügelhof sowie, nordwestlich daran angrenzend, eine Grünlandfläche (Wiese).

Im Hinblick auf vorhandene Gehölzstrukturen sind vor allem der alt eingewachsene Redder mit zahlreichen markanten Großbäumen sowie der Gehölzbestand innerhalb des Geflügelhofes mit Knick an dessen Südwestseite zu erwähnen. Außerdem ist an der K 21 ein Knick zu nennen, der teilweise jedoch nur noch rudimentär vorhanden ist.

Werbepylone an der Lise-Meitner-Allee und im Bereich der Tankstelle bzw. des Schnellrestaurants nordwestlich des Redders überragen die maßstabgebenden Bäume des Redders und wirken so in das Plangebiet hinein.

Aufgrund der geringen Geländebewegung ist die Topographie für die Bewertung der Bestandssituation innerhalb des Planungsgebietes als nachrangig zu werten.

Das Grundwasser im Bereich des Businesspark Tornesch steht relativ hoch an. Infolge der sehr geringen Wasserdurchlässigkeit des bindigen Bodens kann das Wasser zu Zeiten stärkerer Niederschläge örtlich und zeitweilig bis in Höhe des Geländes, u.U. sogar noch darüber, anstauen. Auf den landwirtschaftlichen Flächen sorgen vorhandene Entwässerungsgräben für den Abfluss des Niederschlags.

Planungsabsicht

Es ist vor allem geplant, die bisher nicht im B-Plangebiet liegende Fläche mit dem Geflügelhof an der K 21 zu arrondieren. Dazu soll das Sonstige Sondergebiet Umwelttechnik als zusammenhängende Fläche bis an die K 21 ausgedehnt werden. Eine Teilfläche dieses SO, zwischen Lise-Meitner-Allee und dem Geflügelhof bleibt bestehen, wie im rechtsgültigen B-Plan bereits festgesetzt. Außerdem wird das Gelände des Geflügelhofes in das B-Plangebiet integriert und damit in seinem Bestand gesichert.

Es ist beabsichtigt, die Bestände der vorhandenen Gehölze vollständig zu erhalten. Darüber hinaus besteht die Absicht, einen Knick entlang der K 21 neu anzulegen, um das Gebiet in den umgebenden Landschaftsraum einzubinden.

Offene Gräben sollen, wie bisher, das Niederschlagswasser ableiten und dem vorhanden Regenrückhaltebecken zuführen. Dabei wird unterschieden zwischen "unbelastetem" Niederschlagswasser von den Dachflächen und "belastetem" Niederschlagswasser von den Hofflächen. Insofern durchziehen teilweise zwei parallel verlaufende Gräben das Gebiet.

Untersuchungsrahmen

Um die Umweltschutzziele im B-Plan zu berücksichtigen und im Umweltbericht darstellen zu können, werden folgende Fachplanungen erarbeitet:

- Gutachten zur Dimensionierung und Ableitung des Niederschlagswassers
- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Artenschutzrechtliche Belange im Sinne des BNatSchG sind voraussichtlich hier nicht von Belang so dass eine gesonderte Artenschutzrechtliche Prüfung hier entbehrlich ist.

Der Bebauungsplan basiert auf einer aktuellen Vermessung aus 2013.

Flächen für Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe (Ausgleichsmaßnahmen) im Sinne des § 15 (2) BNatSchG stehen innerhalb der Stadt Tornesch auf städtischem Grund zur Verfügung.

Landschaftsarchitekturbüro ter Balk, Lübeck 31.07.2013





BeschlussvorlageVorlage-Nr:VO/13/600Status:
Datum:öffentlich
09.07.2013Federführend:Bericht im Ausschuss:
Bericht im Rat:
Bearbeiter:Henning Tams
Henning Tams

42. F-Planänderung "Hasweg-Schebbel"

- Aufstellungsbeschluss, Freigabe des Entwurfs zur frühzeitigen TÖB- und Öffentlichkeitsbeteiligung -

Beratungsfolge:

Datum Gremium

14.08.2013 Bau- und Planungsausschuss

A: Sachbericht

B: Stellungnahme der Verwaltung

C: Prüfungen: 1. Umweltverträglichkeit

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

D: Finanzielle AuswirkungenE: Beschlussempfehlung

Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Im Bereich des Bebauungsplans 86 "Hasweg – Schebbel" ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) vorgesehen. Der Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich jedoch ein "Dorfgebiet" (MD) vor. Da das Verfahren des Bebauungsplans 86 nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden kann, ist keine einfache "Berichtigung" des Flächennutzungsplans möglich, sondern wird eine "Änderung" erforderlich. Das Verfahren zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans beginnt zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans 86 "Hasweg - Schebbel".

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

Die Planung wird vom Fachdienst Bauverwaltung und Stadtplanung in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro Zumholz erarbeitet. Die Mittel stehen im Haushalt bereit.

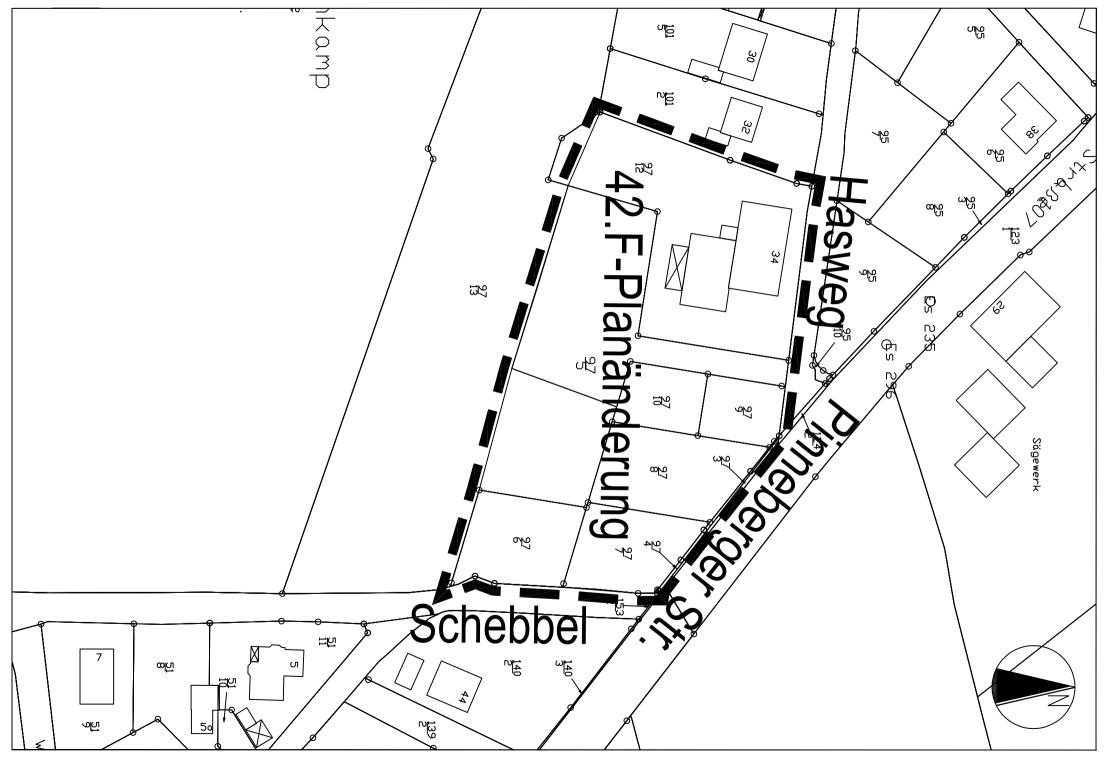
Zu E: Beschlussempfehlung

- 1. Zu dem bestehenden Flächennutzungsplan wird die 42. Änderung "Hasweg Schebbel" für das Gebiet südlich des Haswegs in einer Tiefe von ca. 70 m, südwestlich der Landesstraße L 107 Pinneberger Str. in einer Tiefe von ca. 80 m und westlich des Schebbels in einer Tiefe von ca. 130 m aufgestellt.
- 2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- 3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf die erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
- 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

Anlage/n:

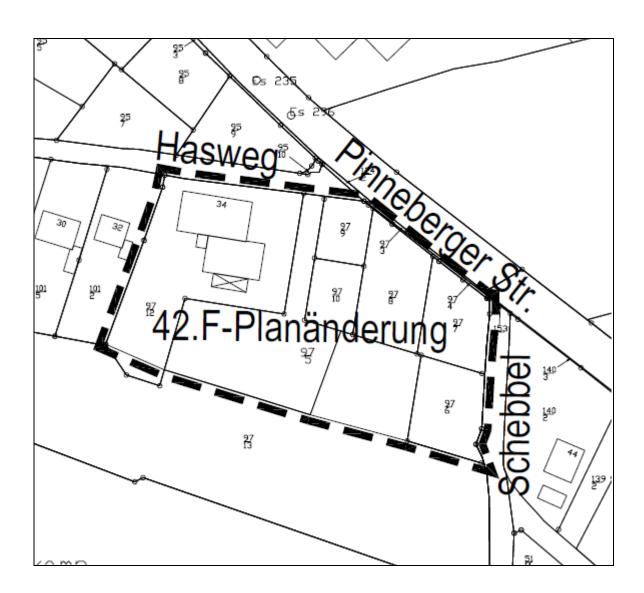
Geltungsbereich der 42.F-Plänänderung Vorentwurf der Begründung zur 42.F-Planänderung



31 von 68 der Zusammenstellung



42. FNP-Änderung "Hasweg - Schebbel"



Begründung (Vorentwurf) Stand: 23.07.2013

Stadt Tornesch - 42. Flächennutzungsplanänderung "Hasweg - Schebbel"

Stadt Tornesch – 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Tornesch zum gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Uetersen und Tornesch sowie der Gemeinden Heidgraben und Moorrege

für das Gebiet südlich des Haswegs in einer Tiefe von ca. 70 m, südwestlich der Pinneberger Str. (L 107) in einer Tiefe von ca. 80 m und westlich des Schebbels in einer Tiefe von ca. 130 m.

Stadt Tornesch
- Der Bürgermeister Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Henning Tams (Stadt Tornesch, Fachdienst Bauverwaltung und Stadtplanung)

Verfahrensstand: frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
1 Lage des Plangebietes, Allgemeines	4
2 Planungsanlass und Planungsziele	4
3 Kurzbeschreibung der Planung	5
4 Umweltprüfung und Umweltbericht	6
5 Flächenbilanz	7
Anlage	8
Ermittlungsumfang Umweltprüfung	8

1 Lage des Plangebietes, Allgemeines

Das ca. 0,78 ha große Plangebiet der 42. Flächennutzungsplaänderung liegt im südlichen Bereich des Stadtgebietes der Stadt Tornesch im Ortsteil Esingen. Der Geltungsbereich befindet sich südlich des "Haswegs" und der "Pinneberger Str." (L107) und westlich der Straße "Schebbel". Im Westen, Norden und Osten des Plangebiets befinden sich bebaute Grundstücke, die überwiegend der Wohnnutzung dienen, im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

2 Planungsanlass und Planungsziele

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet aufgrund der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans noch bestehenden und prägenden landwirtschaftlichen Nutzung als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO dargestellt. Im südlichen Esingen sind in den vergangenen Jahren einige Hofstellen aufgegeben worden, auf ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen und Freiflächen sind mehrere Wohngebäude entstanden. In einem Teilbereich des Änderungsbereiches soll nun durch einen Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Nach heutiger Rechtsauffassung dürfen Dorfgebiete allerdings nur dann dargestellt bzw. festgesetzt werden, wenn land- oder forstwirtschaftliche Betriebsstellen vorhanden oder deren Ansiedlung geplant bzw. zumindest theoretisch möglich ist. Nachdem die landwirtschaftliche Nutzung im Änderungsbereich dauerhaft eingestellt worden ist, fehlt es hier an dieser

Voraussetzung. Die Entwicklung des Gebietes kann sich somit an den in der Nachbarschaft prägenden (Wohn-) Nutzungen orientieren.

Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.



Abbildung 3 - Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3 Kurzbeschreibung der Planung

Die beabsichtigte Änderung betrifft lediglich die Änderung der vorgesehenen Nutzung von "Dorfgebiet" (MD) in "Wohnen" (W); Flächen für die Landwirtschaft sind nicht betroffen.



4 Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 besteht für die Gemeinden bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen. Dieser ist gesonderter Teil der Planbegründung. Die Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt.

Die Durchführung der Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichtes zur 42. F-Planänderung sollen durch die Umweltprüfung und den Umweltbericht zum Bebauungsplan 86 "Hasweg – Schebbel" erfolgen.

Der Umweltbericht zum B-Plan Nr.86 gilt somit auch für die im Parallelverfahren aufgestellte 42. Änderung des Flächennutzungsplanes. Zwar sind die Geltungsbereiche der beiden Bauleitplanungen nicht völlig identisch. Die über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus dargestellte Wohnbaufläche ist (als gemischte Baufläche 'Dorfgebiete' (MD)) jedoch bereits im wirksamen Flächennutzungsplan enthalten. Erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt bzw. die im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter hat diese Änderung der Plandarstellung deshalb nicht. Auf eine gesonderte (vertiefende) Betrachtung

Stadt Tornesch - 42. Flächennutzungsplanänderung "Hasweg - Schebbel"

dieser Fläche im Rahmen der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichtes wird deshalb verzichtet, zumal diese Flächen bereits bebaut und wohnbaulich genutzt werden.

Umweltprüfung und Umweltbericht werden vom Büro Zumholz Landschaftsarchitektur erarbeitet und zu einem späteren Zeitpunkt bereitgestellt!

5 Flächenbilanz

In der folgenden Tabelle ist die durch die 42.Flächennutzungsplanänderung festgesetzte Flächen aufgeführt.

Bezeichnung	Fläche
[Alte Nutzung: Dorfgebiet (MD)	7830 m ²]
Neue Nutzung: Wohnen (W)	7830 m²
Räumlicher Geltungsbereich	7830 m² (ca. 0,78 ha)

Stand: 17.07.2013

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

Anlage

Ermittlungsumfang Umweltprüfung

Folgender Ermittlungsumfang ist zur Bearbeitung der Umweltprüfung vorgesehen:

① Naturhaushalt und Landschaft

- erfassen, darstellen und bewerten der Biotop- und Nutzungstypen sowie des Landschaftsbildes durch Auswertung des Landschaftsplanes, ergänzend Bestandserfassung durch Ortsbesichtigung.
- Auswertung des Landschaftsplanes zum Themenkomplex Boden und Wasserhaushalt.
- Auswertung eines Gehölzaufmassplanes (Lage- und Höhenplan); Auswertung artenschutzrechtlicher Erkenntnisse aus Ortsbesichtigung; nicht vorgesehen: spezielle Gutachten oder Potenzialabschätzung zum Themenkomplex der besonders geschützten Arten und der streng geschützten Arten
- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
- Darstellung geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

② Mensch, Kultur- und Sachgüter

- Auswertung des Flächennutzungsplanes.
- Auswertung des Landschaftsplanes.
- Darstellung geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.

③ Schutzgebiete

- Auswertung Regionalplan und Landschaftsrahmenplan.
- Auswertung von Unterlagen zu Vogelschutzgebieten, FFH-Gebieten und Biotopverbundachsen.
- Auswertung des Flächennutzungsplanes.
- Auswertung des Landschaftsplanes.

	7118411017		46 07 2042
11	7UMH017	alitaestelit	16 07 2013

STADT | TORNESCH



BeschlussvorlageVorlage-Nr:VO/13/606Status:
Datum:öffentlich
15.07.2013Federführend:Bericht im Ausschuss:
Bericht im Rat:
Bearbeiter:Henning Tams
Henning Tams

B-Plan 86 "Hasweg-Schebbel"

-Aufstellungsbeschluss, Freigabe des Entwurfs zur frühzeitigen TÖBund Öffentlichkeitsbeteiligung -

Beratungsfolge:

Datum Gremium

14.08.2013 Bau- und Planungsausschuss

A: Sachbericht

B: Stellungnahme der Verwaltung

C: Prüfungen: 1. Umweltverträglichkeit

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

D: Finanzielle AuswirkungenE: Beschlussempfehlung

Zu A: Sachbericht

Im Bereich des Haswegs, der Pinneberger Str. und des Schebbels sind in den vergangenen Jahren mehrere Einfamilienhäuser und Doppelhäuser entstanden. Diese wurden von der Bauaufsichtsbehörde nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich) bzw. § 35 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Außenbereich) genehmigt, die Aufstellung eines Bebauungsplans war damals nicht erforderlich.

Im Eckbereich von Hasweg, Pinneberger Str. und Schebbel ist durch diese Bebauung in zweiter Bautiefe eine Situation entstanden, in der eine ehemals als Hoffläche und Hauskoppel genutzte Fläche nun von drei Seiten von bebauten Grundstücken umgeben ist. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) festgesetzt, die vorbereitende Bauleitplanung sieht hier also bereits grundsätzlich die Ausweisung von Wohngebieten vor.

Die Fläche eignet sich für die Bebauung von etwa drei Einzel- oder Doppelhäusern, diese sind jedoch nur zulässig, wenn durch einen Bebauungsplan entsprechendes Baurecht geschaffen wird.

Zu B: Stellungnahme der Verwaltung

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes können im Bereich Esingen kurzfristig weitere Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden. Konflikte mit dem Natur- und Landschaftsschutz sind auf Grund der bisher z.T. bereits als Hof- und Betriebsflächen intensiv genutzten Flächen und der bereits vorhandenen benachbarten Bebauung als eher gering einzuschätzen. Der Entwurf zum Bebauungsplan beinhaltet Maßnahmen zum Erhalt

von Grünstrukturen und zur Anpflanzung von Hecken und Bäumen, so dass der Eingriff natur- und landschaftsverträglich gestaltet werden kann.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

Die Planung wird vom FD Bauverwaltung und Stadtplanung in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Zumholz Landschaftsarchitektur erarbeitet. Die Mittel stehen im Haushalt bereit.

Zu E: Beschlussempfehlung

- Für das Gebiet südlich des Haswegs in einer Tiefe von ca. 40 bis 70 m, südwestlich der Pinneberger Str. (Landesstraße L107) in einer Tiefe von ca. 40 bis 80 m und westlich des Schebbels in einer Tiefe von ca. 20 bis 130 m wird der Bebauungsplan Nr. 86 ("Hasweg-Schebbel") aufgestellt.
 - Planungsziel ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauflächen und die landschaftsbild-verträgliche Gestaltung der Siedlungskante.
- 2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- 3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf die erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
- 4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer Informationsveranstaltung durchzuführen.
- 5. Der Planentwurf zum B-Plan 86 wird gebilligt.

gez. Roland Krügel Bürgermeister

Anlage/n:

Entwurf der Planzeichnung zum B-Plan 86 (Entwurf) inkl. Legende Entwurf des Teil B (textl. Festsetzungen) zum B-Plan 86 Entwurf der Begründung zum B-Plan 86



Legende

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

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



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,25 Grundflächenzahl, z. B. GRZ 0,25

(gemessen ab Fahrbahnoberkante der Firsthöhe als Hochstmaß, z. B. 10,00 m nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche)

FH 10,00 m

nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche) (gemessen ab Fahrbahnoberkante der Traufhohe als Hochstmaß, z B 4,50 m

TH 4,50 m

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



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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



Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestlmmung

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



Private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für dle Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und dle Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Wasserflächen (Teich)

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



Bepflanzungen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von

3



Umgrenzung von Flachen für den Erhalt von Gehölzen



Anpflanzen von Gehölzen Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und



(§ 9 Abs 1 Nr 25 BauGB) Zum Anpflanzen festgesetzte Bäume



(§ 9 Abs 1 Nr 25 BauGB) Zum Erhalt festgesetzte Bäume

8. Sonstige Planzeichen

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



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen. Müllsammelplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Anlieger, Versorgungsträger und Stadt zu belastende Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der

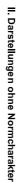


Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen:



Dachneigung als Mindestmaß, z. B. ≥ 35°

≥ 35°





Gebäudebestand

Gebäude, künftlg fortfallend



vorgeschlagene Flurstücksgrenze



Eingemessener Baumbestand

42/2

-lurstücksnummer

44 von 68 der Zusammenstellung

Teil B Text

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße je Einzelhaus beträgt 600 m². Bei Doppelhäusern muss auf jede Doppelhaushälfte ein Grundstücksanteil von 300 m² entfallen.

2. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

3. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Wohngebäuden sind höchstens 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

- II. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 1. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 1.1 Der in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzte Baum ist auf Dauer zu erhalten. Im Wurzelbereich des Baumes (Kronenbereich + 1,50m) sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig. Bei Abgang des Baumes ist gleichwertiger Ersatz an Ort und Stelle zu leisten.
- 1.2 Die Fläche zum Erhalt von Anpflanzungen dient dem Erhalt der dort stockenden Laubgehölzhecke aus Buchen auf einer 3,00 m breiten offenen Vegetationsfläche. Die Gehölze sind dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln; bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz an Ort und Stelle zu leisten.
- 2. Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Die Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Gehölzen dient dem Erhalt und der Ergänzung der dort stockenden Laubgehölzhecke aus Buchen auf einer 3,00 m breiten offenen Vegetationsfläche. Die Gehölze sind dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln; bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz an Ort und Stelle zu leisten.

- 3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 3.1 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Laubbäume einer standortgerechten Art (Hochstamm mit Stammumfang mind. 16 - 18 cm) innerhalb einer durchgehenden offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz an Ort und Stelle zu leisten.

Artenvorschläge:

vorzugsweise Hochstamm-Obstbäume, ansonsten eignen sich auch Zierapfel (Malus 'Rudolph')
Rotdorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet)

Die Vegetationsfläche ist als Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln. Um ein Befahren und Beparken auszuschließen, ist die Vegetationsfläche zu der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht hin dauerhaft durch geeignete Mittel abzugrenzen; als geeignete Mittel sind z. B. Findlinge, Poller, Natursteinstelen zu verwenden.

3.2 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der südlichen Plangebietsgrenze dient der Anlage einer Laubgehölzhecke auf einer 3,00 m breiten offenen Vegetationsfläche. Die Gehölze sind dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln; bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz an Ort und Stelle zu leisten.

Artenvorschläge:

Rotbuche (Fagus sylvatica)
Weißbuche (Carpinus betulus)

- 4. Im Bereich der Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen sind Garagen, Carports, Stellplatze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, jede Art Flächenbefestigungen / Flächenversiegelungen, Abgrabungen, Geländeaufhöhungen sowie jede Art Leitungsbauarbeiten unzulässig.
- 5. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

Die private Grünfläche mit Wasserfläche an der westlichen Plangebietsgrenze dient dem Erhalt eines gut eingewachsenen Gartenteiches mit Obstbäumen und Sträuchern.

III. Festsetzungen nach § 84 Abs. 2 Landesbauordnung (Schl.-H.)

1. Dachneigung

Die zulässige Neigung für dauerhaft begrünte Dächer (Grasdach) beträgt ≥ 0°.

Für Eingangsüberdachungen, Erker, Gauben, Wintergarten, für Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sowie für Garagen und Carports gilt die Dachneigung ≥ 0°.

2. Fläche für Nebenanlage: Müllsammelplatz

Die Fläche für Nebenanlagen (Müllsammelplatz) ist in voller Höhe durch Laubhecken einzugrünen. Alternativ ist auch eine Eingrünung durch begrünte Zäune in voller Höhe zulässig. Für notwendige Durchgänge/Zuwegungen sind Öffnungen möglich.

Artenvorschläge (Hecke):

Rotbuche (Fagus sylvatica)
Weißbuche (Carpinus betulus)

Artenvorschläge (Rank-/Kletterpflanzen):

Engelmanns-Wein (Parthenocissus quinquefolia ,Engelmannii') Walrebe (Clematis vitalba)

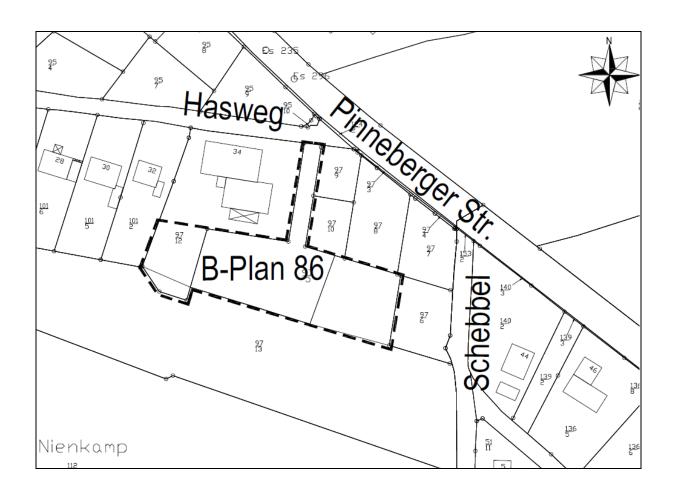
IV. Hinweis

Es gilt die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Tornesch.

Aufgestellt: Tornesch, 24.07.2013



B-Plan Nr. **86** "Hasweg - Schebbel"



Begründung (Vorentwurf) Stand: 24.07.2013

Stadt Tornesch - Bebauungsplan Nr. 86 "Hasweg - Schebbel"

Stadt Tornesch - Bebauungsplan Nr. 86

für das Gebiet südlich des Haswegs in einer Tiefe von ca. 40 bis 70 m, südwestlich der Pinneberger Str. (L 107) in einer Tiefe von ca. 40 bis 80 m und westlich des Schebbels in einer Tiefe von ca. 20 bis 130 m.

Stadt Tornesch
- Der Bürgermeister Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Henning Tams (Stadt Tornesch, Fachdienst Bauverwaltung und Stadtplanung)

Verfahrensstand: frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
1 Lage des Plangebietes, Allgemeines	4
2 Planungsanlass und Planungsziele	4
3 Rechtlicher Planungsrahmen	5
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.2 Verbindliche Bauleitplanung	6
4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen	6
4.1 Art der baulichen Nutzung	6
Ausschluss von Nutzungen	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung	7
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen	7
4.4 Bauweise	7
4.5 Mindestgrundstücksgröße	8
4.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen	8
4.7 Baugestalterische Festsetzungen	8
5 Natur und Landschaft	9
5.1 Erhaltung und Anpflanzungen	9
5.2 Private Grünflächen	9
5.3 Wasserflächen	9
6 Verkehrliche Erschließung	9
6.1 Anbindung an das vorhandene Straßennetz und ÖPNV	9
6.2 Innere Erschließung	10
7 Ver- und Entsorgung	10
8 Eingriffsregelung	10
9 Umweltprüfung	11
10 Umweltbericht	11
11 Altablagerungen	11
12 Schallschutz	11
13 Flächenbilanz	12
Anlage	13
Ermittlungsumfang Umweltprüfung	13

1 Lage des Plangebietes, Allgemeines

Das ca. 0,31 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 86 liegt im südlichen Bereich des Stadtgebietes der Stadt Tornesch im Ortsteil Esingen. Der Geltungsbereich befindet sich südlich des "Haswegs" und der "Pinneberger Str." (L107) und westlich der Straße "Schebbel". Im Westen, Norden und Osten des Plangebiets befinden sich bebaute Grundstücke, die überwiegend der Wohnnutzung dienen, im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

2 Planungsanlass und Planungsziele

Im südlichen Esingen sind in den vergangenen Jahren mehrere Einfamilienhäuser und Doppelhäuser entstanden. Im Eckbereich von Hasweg, Pinneberger Str. und Schebbel ist durch diese nachverdichtende Bebauung eine Situation entstanden, in der eine ehemals als Hoffläche und Hauskoppel genutzte Fläche nun von drei Seiten von bebauten Grundstücken umgeben ist.

Planungsziel ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauflächen zu schaffen und die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern zu ermöglichen. Weiteres Ziel ist die landschaftsbild-verträgliche Gestaltung des Dorfrandbereiches. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes können im Bereich Esingen

kurzfristig weitere Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden, ohne das Landschaftsbild wesentlich zu beeinträchtigen. Da es sich um eine Bebauung in zweiter Bautiefe handelt, ist keine öffentliche Erschließungsstraße erforderlich.

Konflikte mit dem Natur- und Landschaftsschutz sind auf Grund der bisher z.T. bereits als Hof- und Betriebsflächen intensiv genutzten Flächen und der bereits vorhandenen benachbarten Bebauung als eher gering einzuschätzen. Der Entwurf zum Bebauungsplan beinhaltet Maßnahmen zum Erhalt von Grünstrukturen und zur Anpflanzung von Hecken und Bäumen, so dass der Eingriff natur- und landschaftsverträglich gestaltet werden kann.

3 Rechtlicher Planungsrahmen

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet aufgrund der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans noch bestehenden und prägenden landwirtschaftlichen Nutzung als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO dargestellt. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.

Nach heutiger Rechtsauffassung dürfen Dorfgebiete allerdings nur dann dargestellt bzw. festgesetzt werden, wenn land- oder forstwirtschaftliche Betriebsstellen vorhanden oder deren Ansiedlung geplant bzw. zumindest theoretisch möglich ist. Nachdem die landwirtschaftliche Nutzung im Geltungsbereich dauerhaft eingestellt worden ist, fehlt es hier an dieser Voraussetzung. Die Entwicklung des Gebietes kann sich somit an den in der Nachbarschaft prägenden (Wohn-) Nutzungen orientieren.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes und die dörfliche Struktur werden durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan entsprechend geändert.

Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.



Abbildung 3 - Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 86 besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der überplante Bereich ist lediglich Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 41 "Hafenstr.", für den am 18.06.1991 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, dessen Planverfahren jedoch nicht weiter verfolgt wurde.

4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die Bauflächen des Plangebietes werden als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Darüber hinaus sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ebenfalls zulässig. Andere wohnverträgliche Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, um eine begrenzte Nutzungsvielfalt zu ermöglichen.

Ausschluss von Nutzungen

Für das Dorfgebiet wird die Ausnahme im § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO unverändert nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

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

Um dem dörflichen Charakter der Umgebung zu entsprechen und eine bessere landschaftliche Einbindung im Dorfrandbereich zu erreichen, wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt.

Gebäudehöhe

Als zweiter Bestimmungsfaktor für das Maß der baulichen Nutzung wird die zulässige Traufund Firsthöhe festgesetzt. Die Trauf- und Firsthöhe wird bezogen auf die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen.

Dabei wird die zulässige Firsthöhe auf max. 10,00 m festgesetzt und die Traufhöhe auf 4,50 m. Diese Festsetzung entspricht dem in der Nachbarschaft vorhandenen Bestand und stellt sicher, dass sich die neuen Gebäude in die Nachbarschaft einfügen.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Diese sind so geschnitten, dass das Plangebiet gut bebaubar ist und die zulässige Grundfläche auch innerhalb des Baufensters realisiert werden kann.

Zu den Plangebietsgrenzen ist bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechend ein Mindestabstand von 3 m vorgesehen, zu den Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung ist ein höherer Abstand vorgesehen. Die westliche Baugrenze des östlichen Baufensters berücksichtigt die vorhandene Sichtbeziehung zwischen Hasweg und offener Landschaft.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, hier jedoch nur in den für Nebenanlagen festgesetzten Flächen. Diese Festsetzung wurde gewählt, um einen Abstand jeglicher Bebauung zu den Flächen für den Erhalt und die Anpflanzung von Hecken zu gewährleisten und einen möglichst verträglichen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen.

Im Bereich der Einmündung zum Hasweg ist als Fläche für Nebenanlagen ein Müllsammelplatz vorgesehen.

4.4 Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.5 Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße ist auf 600 qm festgesetzt, um so den dörflichen Charakter im Ortsteil Esingen mit seinen großzügigen Hausgärten zu sichern. Bei Doppelhäusern muss auf jede Doppelhaushälfte ein Grundstücksanteil von 300 qm entfallen. Diese Zielsetzung wurde bereits im Dorferneuerungsprogramm entwickelt und findet hier unverändert ihren verbindlichen Ausdruck.

4.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Im Plangebiet sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte eine Wohneinheit zulässig. Durch diese Festsetzung wird die gewünschte Bebauungsstruktur zusätzlich abgesichert.

4.7 Baugestalterische Festsetzungen

Dächer

Im Änderungsbereich müssen die Dächer mit mindestens 35° Dachneigung ausgeführt werden. Die zulässige Neigung für dauerhaft begrünte Dächer (Grasdach) beträgt $\geq 0^{\circ}$. Auch Für Eingangsüberdachungen, Erker, Gauben, Wintergarten, Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sowie für Garagen und Carports gilt die Dachneigung $\geq 0^{\circ}$.

Im Plangebiet werden baugestalterische Festsetzungen lediglich zur zulässigen Dachneigung getroffen. Die Gemeinde hat jedoch im Zuge der Dorferneuerung eine Ortsgestaltungssatzung für den Ortsteil Esingen beschlossen, die den gestalterischen Rahmen auch für dieses Baugebiet gibt.

Einfriedung

Als Grundstückseinfriedigungen zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind nur lebende Laubhecken zulässig. Grundstücksseitig dahinter sind Drahtzaune zulässig.

Müllsammelplatz

Die Fläche für Nebenanlagen (Müllsammelplatz) ist zur Grünfläche hin in voller Höhe durch lebende Laubhecken einzugrünen.

5 Natur und Landschaft

5.1 Erhaltung und Anpflanzungen

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sollen erhalten bleiben, um so die Eingrünung des neuen Baugebietes zu gewährleisten. Voraussetzung für den dauerhaften Erhalt sind ausreichende Schutzabstände, um Beeinträchtigungen der Wohngrundstücke durch Verschattung und Laubfall zu minimieren und den Gehölzen einen ausreichenden Entwicklungsraum zu erhalten.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am südlichen Plangebietsrand sind Laubgehölzhecken oder dichte Strauchzonen anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Um eine weitere Eingrünung des Plangebiets zu gewährleisten, ist zu beachten, dass im Bereich der Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und Anpflanzungen die dort stockenden Gehölze (Hecken, Sträucher und Bäume) auf Dauer zu erhalten sind. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, jede Art von Flächenbefestigungen / Flächenversiegelungen, Abgrabungen, Geländeaufhöhungen sowie jede Art von Leitungsbauarbeiten sind in diesen Flächen unzulässig.

Die Festlegung der Erhaltungsflächen beruht auf einem 2013 durch ein Vermessungsbüro erstellten Aufmaß der Hecken, Sträucher und Bäumen.

5.2 Private Grünflächen

Die private Grünfläche mit Wasserfläche dient dem Erhalt eines gut eingewachsenen Gartenteiches mit Obstbäumen und Sträuchern. Die Fläche bietet zahlreichen heimischen Tieren, die teilweise europarechtlich geschützt sind (Fledermäuse, alle europäischen Vogelarten) einen guten Lebensraum. Die Fläche befindet sich am Ortsrand und bildet zusammen mit dem angrenzenden offenen Grünland sowie einem in ca. 100 m Entfernung westlich des Plangebietes befindlichen ca. 120 m² großen Kleingewässer einen lokal etablierten Biotopverbund.

5.3 Wasserflächen

Der bestehende Teich soll erhalten bleiben. Der Teich wird als Wasserfläche innerhalb einer privaten Grünfläche festgesetzt.

6 Verkehrliche Erschließung

6.1 Anbindung an das vorhandene Straßennetz und ÖPNV

Das Plangebiet wird über den Hasweg an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 86 liegt außerhalb des Einzugsbereiches des vorhandenen ÖPNVs. Die Bahnhöfe Tornesch und Prisdorf liegen in der Luftlinie jeweils etwa 2 km entfernt.

6.2 Innere Erschließung

Die Baufläche wird von Norden über den Hasweg erschlossen. Die Zufahrt zu den drei Baugrundstücken erfolgt über eine 4 m breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche als eine Art Pfeifenstiel.

Dieser Weg kann von der Müllabfuhr nicht befahren werden. Die Anleger müssen deshalb ihre Abfallbehälter auf der dafür vorgesehenen Fläche (Fläche für Nebenanlagen: Müllsammelplatz) am Hasweg zur Abfuhr bereitstellen.

7 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Geltungsbereiches erfolgt im Trennsystem. Die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen zur Entwässerung sind bedarfsgerecht auszubauen und zu ergänzen. Jedoch darf der derzeitige (zulässige) maximale Abflusswert bei der Ableitung des Niederschlagswassers nicht überschritten werden. Der Vorhabenträger hat durch geeignete Maßnahmen (z.B. Mulden) auf den Grundstücken dafür zu sorgen, dass der maximale Abflusswert entsprechend reduziert wird. Zusätzlich kann die Einhaltung reduzierter Abflusswerte durch technische Rückhalteeinrichtungen (z.B. Staurohr, Rückhaltebecken) für das Plangebiet des Bebauungsplans 86 als Ganzes gewährleistet werden. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ggf. durch ein wasserwirtschaftliches Konzept nachzuweisen. Die Stadt Tornesch ist dem Abwasserzweckverband Südholstein in Hetlingen angeschlossen. Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserbetrieb der Stadt Tornesch.

Neubauten im Plangebiet werden außerdem an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze für Strom, Gas und Trinkwasser (Versorgungsträger: Stadtwerke Tornesch bzw. Schleswig-Holstein Netz AG) sowie Einrichtungen der Telekommunikation angeschlossen.

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Die Baugrundstücke im Plangebiet können nicht direkt von Müllfahrzeugen angefahren werden. Daher wird dementsprechend im Einmündungsbereich zum Hasweg eine Fläche für Nebenanlagen (Müllsammelplatz) festgesetzt. Ausreichende Sichtverhältnisse sind bei der Nutzung dieser Fläche zu gewährleisten.

8 Eingriffsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren zu entscheiden. Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes soweit als möglich im Plangebiet selbst gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden. Zu der Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplans auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes werden deshalb durch einen Umweltbericht ermittelt und bewertet. Der Umweltbericht enthält auch Vorschläge, wie die zu erwartenden Beeinträchtigungen gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden können.

Die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung sind im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet worden.

9 Umweltprüfung

Seit der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 besteht für die Gemeinden bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen. Dieser ist gesonderter Teil der Planbegründung. Die Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt.

Als Anlage ist ein Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung dieser Begründung beigefügt.

Der Umweltbericht zum B-Plan Nr.86 gilt auch für die zeitgleich aufgestellte 42. Änderung des Flächennutzungsplanes.

10 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird vom Büro Zumholz Landschaftsarchitektur erarbeitet und zu einem späteren Zeitpunkt bereitgestellt!

11 Altablagerungen

Anhaltspunkte für Bodenbelastungen jeder Art sind der Stadt nicht bekannt. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und/ oder Altlasten aus früheren landwirtschaftlich gewerblichen Nutzungen (z.B. Eigenbedarfstankstelle, Sickergrube/n) von Grundstücken im Plangebiet liegen zurzeit nicht vor.

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

Auffälliger/verunreinigter Bodenaushub ist bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund zu schützen (z. B durch Folien oder Container).

Bei Funden oder auffälligen Erdarbeiten ist die Arbeit zu unterbrechen; die Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen.

12 Schallschutz

Die Distanz der Baufenster zur Pinneberger Straße (L107) beträgt (in der zweiten Bautiefe) mehr als 35 m, so dass für die Festsetzung von Maßnahmen des passiven Lärmschutzes verzichtet werden kann.

13 Flächenbilanz

In der folgenden Tabelle sind die im Bebauungsplan Nr. 86 festgesetzten Flächen zusammengestellt.

Bezeichnung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	2553 m²
Private Grünfläche	429 m²
Teichanlage	119 m²
Räumlicher Geltungsbereich	3101 m ²
	(ca. 0,31 ha)

Stand: 17.07.2013

Diese Begründung wurde von der Ratsversammlung der Stadt Tornesch in ihrer Sitzung am	
gebilligt.	
Tornesch, den	
Bürgermeister	
•	

Anlage

Ermittlungsumfang Umweltprüfung

Folgender Ermittlungsumfang ist zur Bearbeitung der Umweltprüfung vorgesehen:

① Naturhaushalt und Landschaft

- erfassen, darstellen und bewerten der Biotop- und Nutzungstypen sowie des Landschaftsbildes durch Auswertung des Landschaftsplanes, ergänzend Bestandserfassung durch Ortsbesichtigung.
- Auswertung des Landschaftsplanes zum Themenkomplex Boden und Wasserhaushalt.
- Auswertung eines Gehölzaufmassplanes (Lage- und Höhenplan); Auswertung artenschutzrechtlicher Erkenntnisse aus Ortsbesichtigung; nicht vorgesehen: spezielle Gutachten oder Potenzialabschätzung zum Themenkomplex der besonders geschützten Arten und der streng geschützten Arten
- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
- Darstellung geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

② Mensch, Kultur- und Sachgüter

- Auswertung des Flächennutzungsplanes.
- Auswertung des Landschaftsplanes.
- Darstellung geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.

③ Schutzgebiete

- Auswertung Regionalplan und Landschaftsrahmenplan.
- Auswertung von Unterlagen zu Vogelschutzgebieten, FFH-Gebieten und Biotopverbundachsen.
- Auswertung des Flächennutzungsplanes.
- Auswertung des Landschaftsplanes.

	ZUMHOLZ,	aufges	tellt	16.07	.2013
--	----------	--------	-------	-------	-------

STADT | TORNESCH



Beschlussvorlage Vorlage-Nr: VO/13/593

Status: öffentlich Datum: 07.06.2013

Federführend: Bericht im Ausschuss: Henning Tams

Bericht im Rat:

Bau- und Planungsamt Bearbeiter: Henning Tams

B-Plan 62, 2.Änderung und Erweiterung "Pappelweg"

Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum Gremium

14.08.2013 Bau- und Planungsausschuss

A: Sachbericht

B: Stellungnahme der Verwaltung

C: Prüfungen: 1. Umweltverträglichkeit

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

D: Finanzielle AuswirkungenE: Beschlussempfehlung

Zu A: Sachbericht

Der B-Plan 62 "Pappelweg" ist am 06.03.03 in Kraft getreten, dessen 1.Änderung am 07.05.08. Am 23.06.08 wurde bereits schon einmal ein Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans 62 gefasst, Planungsziel war die Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung. Dieser erste Aufstellungsbeschluss zur 2.Änderung umfasste nur einen Teilbereich der heute beabsichtigten Änderung, das Verfahren wurde nicht weiter geführt, da das damals beabsichtigte Bauvorhaben nicht weiter verfolgt wurde. Zwischenzeitlich besteht jedoch das Interesse privater Bauherren, im Bereich südwestlich des Pappelwegs Wohngebäude zu errichten. Diese Initiative ist Anstoß zur Vorbereitung der Überplanung des gesamten Bereiches des Pappelwegs.

Zu B: Stellungnahme der Verwaltung

Der Plangeltungsbereich der 2.erweiterung und Änderung des Bebauungsplans 62 umfasst das Gebiet zwischen Friedrichstraße und DB-Strecke im Bereich des Pappelwegs. Das Plangebiet wird im Südosten durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans 62 begrenzt, die nordwestliche Plangebietsgrenze verläuft ca. 50m nordwestlich des Pappelwegs.

Eine Bebauung entlang der südwestlichen Seite des Pappelwegs auf Grundlage des § 34 BauGB (Bauen im unbeplanten Innenbereich) ist nicht möglich.

Planungsziel des Bebauungsplans ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Verdichtung im ortskernnahen Bereich.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

Die Planung wird durch den FD Bauverwaltung und Stadtplanung in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Maysack-Sommerfeld Stadtplanung erarbeitet. Die Mittel stehen im Haushalt bereit.

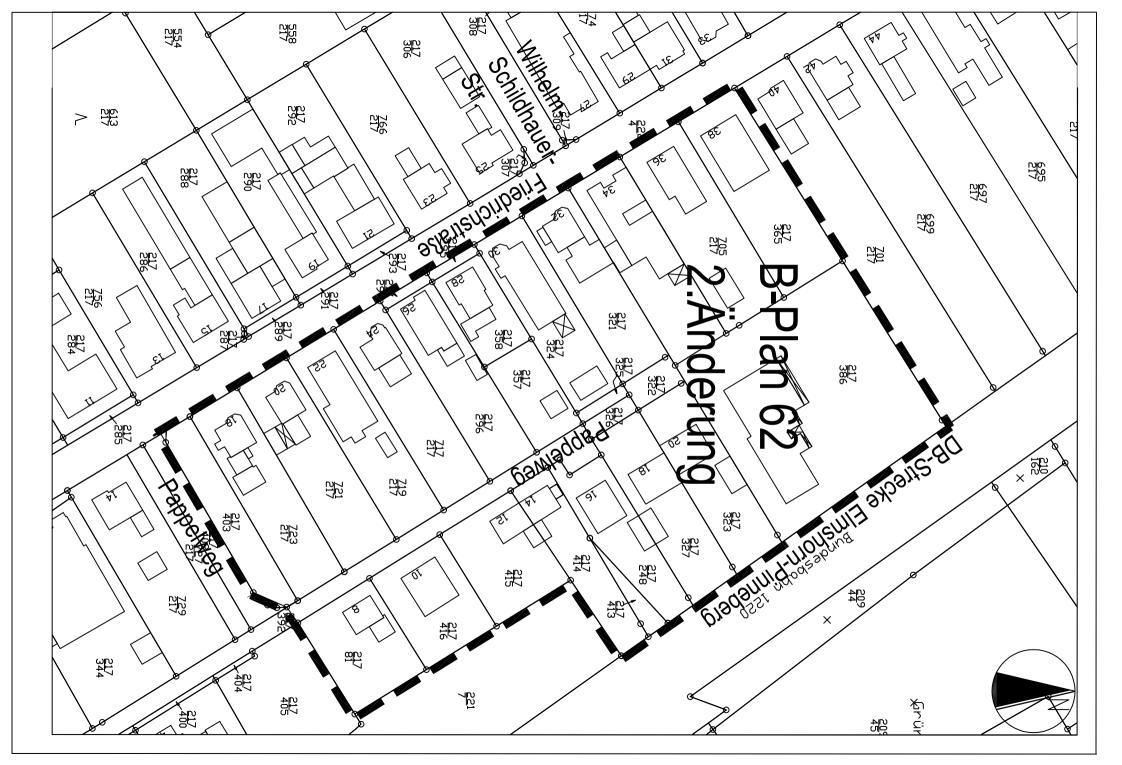
Zu E: Beschlussempfehlung

- Für das Gebiet zwischen Friedrichstraße und DB-Strecke im Bereich des Pappelwegs, wird wie im anliegenden Plan ersichtlich - die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 62 aufgestellt.
- 2. Die Planung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt; es ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll.
- 3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- 4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf die erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
- 5. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer Informationsveranstaltung durchzuführen.
- 6. Der bestehende Aufstellungsbeschluss zur 2.Änderung des Bebauungsplans 62 vom 23.06.2008 wird aufgehoben.

gez. Roland Krügel Bürgermeister

Anlage/n:

Geltungsbereich B-Plan 62, 2.Änderung und Erweiterung



STADT | TORNESCH



BeschlussvorlageVorlage-Nr:VO/13/619Status:
Datum:öffentlich
30.07.2013Federführend:Bericht im Ausschuss:
Bericht im Rat:
Bearbeiter:Henning Tams
Henning Tams

Ortsgestaltungssatzung für den Ortsteil Esingen

- Abwägung zur öffentlichen Auslegung, Satzungsbeschluss -

Beratungsfolge:

Datum Gremium

14.08.2013 Bau- und Planungsausschuss

A: Sachbericht

B: Stellungnahme der Verwaltung

C: Prüfungen: 1. Umweltverträglichkeit

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

D: Finanzielle AuswirkungenE: Beschlussempfehlung

Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Über die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung wurde zuletzt am 03.12.2012 beraten. Der Bau- und Planungsausschuss fasste damals den Auslegungsbeschluss. Die öffentliche Auslegung hat vom 13.05.2013 bis 13.06.2013, die Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat bis zum 05.07.13 stattgefunden. Es sind abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen, die samt Abwägungsvorschlägen der Abwägungstabelle vom 31.07.2013 zu entnehmen sind.

Aus den Abwägungsvorschlägen ergeben sich geringfügige Ergänzungen der Ortsgestaltungssatzung, die im nächsten Absatz beschrieben werden. Der Auslegungsentwurf der Ortsgestaltungssatzung ist der Vorlage - VO/12/449 zu entnehmen.

Ergänzungen des Entwurfs zur Ortsgestaltungssatzung:

- § 37 Einfriedigungen und Stützmauern, Abs.1, nach Satz 2 wird folgender Satz eingefügt: "Im Bereich von Sichtdreiecken an Einmündungen darf die Höhe der Einfriedigungen 70 cm nicht überschreiten."
- Nach § 37 wird als § 38 neu eingefügt: "§ 38 Selbständige Werbeanlagen Selbständige Werbeanlagen in Form von Farben, Türmen und Masten etc. mit einer Ansichtsfläche von >1 m² sind nicht zulässig."
- Die Nummerierung der §§ 38 bis 41 ändert sich entsprechend

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen entfällt

Zu E: Beschlussempfehlung

- 1. Die während der Auslegung bzw. der Beteiligung von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung vom 31.07.2013 geprüft. Die Zusammenstellung vom 31.07.2013 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. Die Ratsversammlung beschließt die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Tornesch für den Ortsteil Esingen.
- 4. Der Beschluss durch die Ratsversammlung ist ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo die Satzung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

gez. Roland Krügel Bürgermeister

Anlage/n:

Abwägungstabelle vom 31.07.2013



AUFSTELLUNG DER ORTSGESTALTUNGSSATZUNG DER STADT TORNESCH FÜR DEN ORTSTEIL ESINGEN BETEILIGUNG IN ANLEHNUNG AN § 3 ABS. 2, § 4 ABS. 1 UND § 2 ABS. 2 BAUGB / ABWÄGUNGSVORSCHLAG

FOLGENDE BETEILIGTE ÄUßERTEN ANREGUNGEN ODER GABEN HINWEISE:

1. Kreis Pinneberg, Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit (Frau Schwarz), Schreiben vom 27.06.2013

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

Zu der o. a. Ortsgestaltungssatzung werden von hier im Einvernehmen mit der Polizeidirektion Bad Segeberg SG 1.3 folgende Anregungen bzw. Bedenken erhoben:

Nach § 37 Einfriedungen und Stützmauern der Satzung sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig und zwar bis zu einer Höhe von 1,20 m über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche.

Hier wird nicht beachtet, dass in Einmündungen Sichtdreiecke freizuhalten sind. Innerhalb dieser Sichtdreiecke darf die Höhe der Einfriedung 70 cm nicht überschreiten. Ohne das Freihalten der Sichtdreiecke ist die Sicht in eine Straße nicht mehr vorhanden und dies führt zu Verkehrssicherheitsgefährdungen.

Deshalb ist die Satzung entsprechend anzupassen.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Ortsgestaltungssatzung setzt eine Obergrenze von max. 1,20 m für Einfriedungen fest, steht also der Einhaltung von Sichtdreiecken nicht entgegen. Das Thema Sichtdreiecke wird jedoch als Hinweis mit in die Ortsgestaltungssatzung mit aufgenommen.

Die Äußerung wird beachtet, § 37 der Ortsgestaltungssatzung wird entsprechend ergänzt.

Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein Niederlassung Itzehoe (Herr Paul), Schreiben vom 27.06.2013 ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG **ABWÄGUNGSVORSCHLAG** Als von mir verwaltete Straße des überörtlichen Verkehrs ist die Landesstraße 107 durch die oben genannte Bauleitplanung betroffen. Im Zuge dieser Straße ist u. a. eine Ortsdurchfahrt entsprechend dem § 4 Straßen- und Wegegesetzes Schleswig-Holstein (StrWG) von Abschnitt 020. Station 1,540 bis Abschnitt 050, Station 0,451 festgesetzt. Gegen die vorgelegte Neufassung der Ortsgestaltungssatzung und die gleichzeitige öffentliche Auslegung habe ich in straßenbaulicher Hinsicht nur dann keine Bedenken, wenn hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung, folgende Punkte berücksichtigt werden: 1. Alle Veränderungen an der Landesstraße 107 sind mit dem Lande sbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Itzehoe Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. abzustimmen. Außerdem dürfen für den Straßenbaulastträger der Landesstraße keine zusätzlichen Kosten entstehen. 2. Nach § 29 Abs. 1 StrWG Schleswig Holstein dürfen außerhalb der zur Die Zulässigkeit von Anbauten und Hochbauten wird nicht (ausschließlich) durch die Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Orts-Ortsgestaltungssatzung bestimmt. durchfahrt Hochbauten (hier: Anbauten und Gebäudeerweiterungen) jeder Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs an der Landesstraße 261 in einer Entfernung bis zu 20 m., gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Die Zulässigkeit von Zufahrten und Zugängen wird nicht durch die Ortsgestaltungs-3. Zusätzliche direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der satzung bestimmt. Landesstraße 107nicht angelegt werden. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung werden unabhängig von der Lage Die südliche Ortsdurchfahrtsgrenze ist in der Planzeichnung entspreder Ortsdurchfahrtsgrenze getroffen. chend meiner Roteintragung zu übernehmen. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Nachstehende Festsetzungen bitte ich zusätzlich aufzunehmen: Selbst-Die Äußerung wird beachtet, die Ortsgestaltungssatzung wird entsprechend ständige Werbeanlagen in Form von Farben, Türmen, Masten etc. sind ergänzt. unzulässig.

ngssatzung_OGS_Anpassung_2013\Verfahren\Auslegung\Abwägung\OGS2013_Abwaegung_130731.docx

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.

Aufgestellt: 31.07.2013

gez.

Henning Tams