



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/13/741
	Status:	öffentlich
	Datum:	13.11.2013
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	Henry Stümer
	Bearbeiter:	Henning Tams
B-Plan 81 "Alter Sportplatz Friedlandstraße"		
Abwägung zur öffentlichen Auslegung, Satzungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
02.12.2013	Bau- und Planungsausschuss	
10.12.2013	Ratsversammlung	

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**

Über die Planung wurde im Bau- und Planungsausschuss zuletzt am 02.09.2013 beraten, damals wurde der Auslegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat vom 16.09.-16.10.2013 stattgefunden. Die von Behörden und der aktiven Anwohnerschaft zahlreich eingereichten Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge sind in der Abwägungstabelle zusammengefasst, die vom beauftragten Planungsbüro WRS Architekten & Stadtplaner gemeinsam mit Verwaltung und weiteren Fachbüros (LAIRM Consult, Dänekamp & Partner) erarbeitet wurde.

Der Planentwurf wurde geringfügig verändert:

- Die Lage der Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) wurde nach Osten verschoben;
- Die textlichen Festsetzungen wurden in Punkt 1.2 angepasst, um den Bezugspunkt der Messung der Gebäudehöhe klarer zu definieren;

Darüber hinaus wurde die Begründung zum B-Plan mit Hinweisen aus den eingegangenen Stellungnahmen ergänzt. Die Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht, so dass eine erneute Auslegung nicht erforderlich wird und der Satzungsbeschluss erfolgen kann.

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 nach § 4 Abs. 2 BauGB von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen des beauftragten Planungsbüros vom 15.11.2013 geprüft. Die Zusammenstellung vom 15.11.2013 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. Aufgrund § 10 BauGB beschließt die Ratsversammlung den Bebauungsplans 81 für das Gebiet nördlich der Friedlandstraße in einer Tiefe von ca. 230 m, westlich der Esinger Straße in einer Tiefe von ca. 100 bis 260 m gem. beigefügtem Plan.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt des Planes Auskunft verlangt werden kann.

gez.

Roland Krügel

Bürgermeister

Anlage/n:

Abwägungstabelle vom 15.11.2013 inkl. ergänzender Abwägungsskizze

Planzeichnung

Legende

Teil B: textliche Festsetzungen (mit Markierung der Änderungen)

Begründung (mit Markierung der Änderungen)

Beteiligungszeitraum: 16.09.2013 bis 16.10.2013

I	Stellungnahmen der Behörden, hier: des Landkreises und der angeschlossenen Behörden	
I.1	Kreis Pinneberg, der Landrat - Fachdienst Umwelt Elmshorn, 21.10.2013	Empfehlung
	<p><u>Untere Bodenschutzbehörde:</u> Für den B-Plan 81 der Stadt Tornesch wurden 4 Untersuchungsberichte erstellt. Die Untersuchungsberichte wurden für die Erschließungsplanung, Versickerung, den Eisengehalt und Betonaggressivität des Grundwassers, bautechnische und abfallrechtliche Fragestellungen erstellt.</p> <p>Untersuchung entsorgungsrelevanter Belastungen, Ziegenmeier Umweltgeologie, Projekt 0763/2012 B-Plan 81, vom 01.12.2012. Das Ziel der Untersuchung wurde beschränkt auf die Feststellung etwaiger entsorgungsrelevanter Belastungen des Aufbaus der Laufbahn und des Grandplatzes, die bei Rückbaumaßnahmen zu erhöhten Entsorgungskosten gegenüber der Abfuhr von unbelastetem Bodenmaterial führen. 10 Kleinrammbohrungen bis 2 m Tiefe. Chemische Untersuchungen von 4 Mischproben.</p> <p>Baugrunderkundung und –Beurteilung, Ingenieurbüro für Geotechnik, Projekt B934/06/11 vom 06.04.2012. 4 Kleinrammbohrungen bis 5 m Tiefe, Baugrunderkundung für Erschließungsmaßnahmen und Versickerungsprüfung, sowie chemisch-physikalische Grundwasseranalyse, Grundwassermessstelle wurde eingerichtet. Der höchste Grundwasserstand ist in Geländehöhe anzunehmen. Regen und Schutzwasserkanäle können nur mit Grundwasserabsenkungen realisiert werden. Für eine Versickerung ist der Abtrag der Auffüllungen und der darunter noch anstehenden gewachsenen humosen Oberböden erforderlich. Eisengehalt des Grundwassers in BS 1 von 3,28 mg/L.</p> <p>Eickhoff und Partner, Projekt-Nr. 12976, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, vom 08.05.2013 für 3 unterkellerte Reihenhauszeilen sowie 13 unterkellerte Mehrfamilienhäuser. 30 Kleinrammbohrungen bis 8 m Tiefe, 7 bis 2 m Tiefe, zwei Wasseranalysen (Betonaggressivität) Darstellung der Geländeoberkante NN +8,92 m und NN +8,11 m und der Bemessungswasserstände zwischen NN +8,9 m und NN +8,1 m. Die Auffüllungen und Schlacken müssen unterhalb von Bauwerken entfernt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stadt Tornesch: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Alter Sportplatz“

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(2), 4 (2) BauGB

I.1	Kreis Pinneberg, der Landrat - Fachdienst Umwelt Elmshorn, 21.10.2013	Empfehlung
	<p>Trockenhaltungsmaßnahmen sind erforderlich.</p> <p>Kontaminationsuntersuchung des Boden, 03-13-12975, BEYER, vom 06.05.2013 Zusammenstellung und Untersuchung von 10 Mischproben. Bewertung der Ergebnisse nach abfallrechtlichen (entsorgungsrelevanten) Kriterien (LAGA-TR-Boden) und bodenschutzrechtlichen Kriterien. Empfehlungen zum Rückbau und Umgang.</p> <p>Je nach Fachrichtung empfehlen die verschiedenen Gutachter aus erschließungs- und bautechnischen Gründen, den im Plangeltungsbereich anstehende Untergrundaufbau aufzunehmen. In der nachfolgenden Karte habe ich die Mischprobenbereiche räumlich dargestellt, für die der Gutachter (BEYER) eine gesonderte Aufnahme empfiehlt (siehe Anhang).</p>	
	<p>Bodenschutzrechtliche Fragestellungen wurden mit diesen Berichten nur indirekt bearbeitet. Die Untersuchungen sind nicht nach den Vorgaben des Bodenschutzrechtes für Probenahmen, Untersuchungsparameter und die Bewertungen erfolgt.</p> <p>Als untere Bodenschutzbehörde habe ich, mit dieser Einschränkung, die Berichte geprüft. Ich komme zu dem Ergebnis, dass für die Untersuchungspunkte keine Hinweise auf altlastrelevanten Verunreinigungen im Plangeltungsbereich vorliegen, die zum gegenwärtigen Verfahrensstand einen Regelungsbedarf hervorrufen.</p> <p>Ein Handlungsbedarf entsteht, wenn eine Grundstücksparzellierung vorgenommen wird. Dann gilt für die Umlagerung von Boden das Abfallrecht und die Regelungen des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung Seite 4 zum Schreiben vom 21.10.13 für das Auf- und Einbringen von Boden. Die in § 4 BBodSchG genannten Pflichten zur Gefahrenabwehr sind dann eigenständig von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu erfüllen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Der Bauträger setzt sich rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern in Verbindung.</p>
	<p>Stellungnahme der Abfallbehörde:</p> <p>Die externe Entsorgung des Bodenaushub ist rechtzeitig vor Beginn der Entsorgung mit der unteren Abfallentsorgungsbehörde des Kreises Pinneberg (Fr. Bohnsack, Tel. 04101 / 45 02 44 27) abzustimmen. Des Weiteren sind bei der Entsorgung des Bodenaushubs im Beseitigungsfall die Andienungs- und Überlassungspflicht nach § 17 KrWG zu beachten. Grundsätzlich kommt bei Werten von > Z 2 nur eine Beseitigung in Betracht (LAGA).</p> <p>Damit für den Plangeltungsbereich keine Nutzungskonflikte entstehen, die zukünftige Grundstücksbesitzer nicht regeln können, empfehle ich der Stadt Tornesch folgende Vorgehensweise:</p> <p>Kontrollierter Rückbau der unterschiedlichen Materialien mit gutachterlicher Begleitung, Überwachung und Dokumentation (Abfall- und Bodenrecht), mit dem Ziel grundstückspezifische Aussagen zu dem jeweiligen Bodenzustand nach Rückbau zu erreichen. Diese Dokumentation ist der Bodenschutz- und der Abfallbehörde vorzulegen und auch dem B-Plan</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Der Bauträger setzt sich rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten mit der unteren Abfallentsorgungsbehörde in Verbindung.</p> <p>Diesem Hinweis wird gefolgt, er wird in die Begründung aufgenommen.</p>

I.1	Kreis Pinneberg, der Landrat - Fachdienst Umwelt Elmshorn, 21.10.2013	Empfehlung
	<p>nachträglich als Anlage beizufügen.</p> <p>Anmerkung: Der Plangeltungsbereich ist ca. 33.000 m² groß. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ist mit einem Materialdurchsatz/ Abtransport zwischen 15.000 und 40.000 m³ zu rechnen. Für Böden, die wieder im Plangeltungsbereich eingebaut werden, sind die Qualitätskriterien der LAGA in Bezug auf den nur geringen Abstand zum Grundwasserstand zu beachten. Auch hier empfehle ich eine Dokumentation der eingebauten Böden vorzunehmen.</p> <p>Hinweis: Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens / bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und/ oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt – Untere Bodenschutzbehörde – beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen (§2 LBodschG).</p>	<p>Diesem Hinweis wird gefolgt, er wird in die Begründung aufgenommen.</p>
	<p>Untere Wasserbehörde: Grundwasser Der B-Plan sieht nun vor, dass Niederschlagswasser gedrosselt über eine Retentionsmulde abzuführen. Dem Vorhaben wird zugestimmt. Aufgrund der vorherrschenden Grundwasserstände (Bemessungswasserstand gem. Gutachten bis zur Geländeoberfläche) kommt eine Versickerung dabei nicht in Betracht und muss ausgeschlossen werden. Andernfalls sind die entsprechenden Nachweise zu führen.</p> <p>Gegebenenfalls erforderliche Grundwasserhaltungen/-entnahmen sind grundsätzlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 8 Abs. 1 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen. Die entsprechenden Anträge müssen rechtzeitig gestellt werden. Dauerhafte Dränagen sind auszuschließen und Keller konstruktiv (Weiße Wanne) gegen Druckwasser abzudichten. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Diesem Hinweis wird gefolgt, er wird in die Begründung aufgenommen.</p>
	<p>Unter Naturschutzbehörde: Es wurden keine Bedenken geäußert</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Gesundheitlicher Umweltschutz: Es wurden keine Bedenken geäußert. Es wird jedoch angeregt in der Begründung zum Thema Immissionen eine Aussage zu auftretenden Gerüchen aufzunehmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Diesem Hinweis wird gefolgt, er wird in die Begründung aufgenommen.</p>

I.2	Kreis Pinneberg, der Landrat – Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit Pinneberg, 08.10.2013	Empfehlung
	<p>Die Verkehrsflächen im Plangebiet werden als „Verkehrsberuhigter Bereich „festgesetzt. Ich mache darauf aufmerksam, dass darunter grundsätzlich die Gesamtheit aller Möglichkeiten für verkehrsberuhigende Maßnahmen zu verstehen ist und es sich um keine straßenverkehrsrechtliche Festlegung handelt. Deshalb sollte auf eine solche Festlegung im B-Plan möglichst verzichtet werden.</p> <p>Vom Grundsatz her dürfen Verkehrsberuhigte Bereiche nach Verkehrsrecht ein Ausmaß von 300 m nicht überschreiten. Außerdem muss eine Aufenthaltsfunktion überwiegen. Kraftfahrzeugverkehr muss untergeordnet sein. Dies ist bei Mehrfamilienhausbebauung bzw. bei gut 124 Wohneinheiten zu bezweifeln.</p> <p>Außerdem sind die Stellplätze so angeordnet, dass Einengungen kaum vorhanden sind. Das fördert häufig höhere Geschwindigkeiten.</p> <p>Nach der gutachterlichen Stellungnahme kann die Friedlandstraße den zusätzlichen Verkehr aufnehmen, wenn in regelmäßigen Abständen auf ausreichender Länge Begegnungsverkehr möglich ist. Dies kann durch entsprechende Beschränkungen des ruhenden Verkehrs erreicht werden.</p> <p>Bereits jetzt besteht von der Einmündung L 107 bis zur Gesamtschule ein Haltverbot. Haltverbote sollten nur dort aufgestellt werden, wo sie zwingend notwendig sind.</p> <p>Etwas unüblich waren die Tage der Verkehrszählung, an einem Donnerstagnachmittag und Freitagvormittag. Üblich sind Zählungen Dienstag bis Donnerstag. Zusätzlich waren die beiden Zähltag die beiden letzten Schultage vor den Sommerferien. Fraglich ist, ob an diesen beiden Tagen ein repräsentatives Bild abgegeben werden konnte. Einige Jahrgänge von Schülern wurden so schon nicht mehr erfasst, da die Schüler zu diesem Zeitpunkt bereits aus der Schule entlassen worden sind.</p> <p>Zu den vorgesehenen Stellplätzen wurde nur ausgeführt, dass mehr als 1 Stellplatz pro Wohneinheit geschaffen werden soll. Genaue Zahlen wurden nicht genannt und leider auch nicht im Verkehrsgutachten wie bei der letzten TÖB-Beteiligung angeregt, mit behandelt.</p> <p>Auf jeden Fall ist erkennbar, dass gerade im Bereich der Reihenhausbauung jeweils nur ein Stellplatz je Wohneinheit vorgesehen ist. Öffentliche Stellplätze gibt es in diesem Bereich aber nur 6. Hier sind Probleme, gerade bei einer Ausweisung als Verkehrsberuhigter Bereich vorprogrammiert.</p> <p>Ob die 3 Stellplätze im Übergang zum Weg mit der Zweckbestimmung Rad- und Gehweg möglich sind wäre noch zu prüfen. Bei Senkrechtstellplätzen bedarf es einer Rückstoßfläche von 6 m.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen wird gemäß Vorabstimmungen als Tempo 30 Zone für die „Haupterschließung“ und verkehrsberuhigter Bereich für den Bereich Reihen und Doppelhäuser erfolgen.</p> <p>Eine entsprechende Gestaltung wird im Zuge des Straßenbauentwurfes berücksichtigt. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Stellplatznachweis gemäß Stellplatzerlass folgt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Rückstoßfläche von 6m wird bei Senkrechtaufstellung vorgesehen.</p>

Stadt Tornesch: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Alter Sportplatz“

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(2), 4 (2) BauGB

I.2	Kreis Pinneberg, der Landrat – Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit Pinneberg, 08.10.2013	Empfehlung
	<p>Außerdem ist dieser Weg so gestaltet, als wenn er fortgeführt wird. Sollte eine Fortführung vorgesehen sein, ist eine Ausweisung als Verkehrsberuhigter Bereich definitiv ausgeschlossen.</p> <p>Eine Ausweisung der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Rad- und Gehweg mit Verkehrszeichen wird es nicht geben, da in diesem Bereich eine Fläche für Versorgungsanlagen und Elektrizität vorgesehen ist und der Bereich somit befahren werden muss.</p> <p>Detailplanungen sind frühzeitig vor Baubeginn mit dem Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit abzustimmen, insbesondere die Ausgestaltung der Einmündung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Entwurfsplanung wird zur Genehmigung beim Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit eingereicht.</p>
I.3	Kreis Pinneberg, der Landrat – Fachdienst Planen und Bauen Elmshorn, 02.10.2013	Empfehlung
	Es wurden keine Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Tornesch: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Alter Sportplatz“

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(2), 4 (2) BauGB

II	Stellungnahmen der Nachbargemeinden	
II.1	Gemeinde Moorrege, der Amtsvorsteher, FT 5 Planen und Bauen Moorege, 18.09.2013	Empfehlung
	Es wurden keine Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
II.2	Gemeinde Klein Nordende, Gemeinde Seeth-Eckholt über Amt Elmshorn-Land Elmshorn, 27.09.2013	Empfehlung
	Es wurden keine Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
II.3	Gemeinde Kummerfeld über Amt Pinnau, Der Amtsvorsteher, FB Bauen + Ordnung Rellingen, 07.10.2013	Empfehlung
	Es wurden keine Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
II.4	Gemeinde Heidgraben, Der Bürgermeister Rellingen, 30.09.2013	Empfehlung
	Es wurden keine Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
II.5	Gemeinde Ellerhoop, Amt Rantzau –Bauamt Barmstedt, 20.09.2013	Empfehlung
	Es wurden keine Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
II.6	Gemeinde Prisdorf, über Amt Pinnau, Der Amtsvorsteher, FB Bauen und Ordnung Rellingen, 10.10.2013	Empfehlung
	Es wurden keine Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
II.7	Stadt Uetersen, Die Bürgermeisterin, Planen und Bauen, Abtl. Stadtplanung Uetersen, 27.09.2013	Empfehlung
	Die Stadt Uetersen weist darauf hin, dass durch die jetzt vorliegende Bauleitplanung zusätzliche Verkehrsprobleme für Kreisstraße 20 zu erwarten sind und bittet die Stadt Tornesch im Vorwege, eine entsprechende Verkehrsuntersuchung durchzuführen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Dies ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Stadt Tornesch: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Alter Sportplatz“

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(2), 4 (2) BauGB

III	Stellungnahmen der sonstigen Träger öffentlicher Belange	
III.1	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde Schleswig, 02.10.2013	Empfehlung
	Im Nahbereich der überplanten Fläche sind uns archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich. Es wird daher ausdrücklich auf § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) hingewiesen: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.
III.2	azv Südholstein, Geschäftsbereich Entwässerung, Sachgebiet Administration Netze Holm, 18.09.2013	Empfehlung
	Es wurden keine Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
III.3	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur; Niederlassung Nord Kiel, 09.10.2013	Empfehlung
	In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.
	Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (insbesondere Abschnitt 3) zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.
	Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Bauträger setzt sich rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten mit den zuständigen Leitungsträgern in Verbindung.

Stadt Tornesch: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Alter Sportplatz“

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(2), 4 (2) BauGB

III.4	Deutsche Post AG Kiel, 18.09.2013	Empfehlung
	Es wurden keine Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
III.5	Hamburger Verkehrsverbund GmbH (HVV), Bereich Schienenverkehr / Planung Hamburg, 18.09.2013	Empfehlung
	Es wurden keine Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
III.6	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung Technischer Umweltschutz, Außenstelle Südwest Itzehoe, 11.10.2013	Empfehlung
	<p>Die Festsetzungen zum Schallschutz (2.1 Lärmpegelbereiche) erscheinen bis auf den zweiten Satz im letzten Absatz plausibel. Folgender Text wird als Ersatz für den zweiten Satz vorgeschlagen:</p> <p>„Es ist Nachzuweisen, dass die Lärmimmissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet von</p> <p style="padding-left: 150px;">tags (6. - 22 Uhr) 55 dB(A)</p> <p style="padding-left: 150px;">nachts (22 - 6 Uhr) 40 dB(A)</p> <p>und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutz-verordnung) für ein Allgemeines Wohngebiet von</p> <p style="padding-left: 150px;">tags (6 - 22 Uhr) 59 dB(A)</p> <p style="padding-left: 150px;">nachts (22 - 6 Uhr) 49 dB(A)</p> <p>nicht überschritten werden.</p> <p>Bei Planänderungen und Ergänzungen wird um erneute Beteiligung mit Benennung der geänderten oder ergänzten Teile gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Lärmpegelbereiche werden gemäß DIN 4109 ermittelt, dabei ist der maßgebende Außenlärmpegel zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wird aufgrund der nächtlichen Lärmbelastung bei der Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegel abweichend von der DIN 4109 zur Sicherheit 5 dB(A) addiert, dieses Vorgehen wird im Entwurf der DIN 4109 von Oktober 2006 vorgeschlagen. Bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels ist daher die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht maßgebend und dieser Nachweis nicht erforderlich.</p>
III.7	LLUR des Landes Schleswig-Holstein, Untere Forstbehörde Neumünster, 18.09.2013	Empfehlung
	Es wurden keine Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
III.8	LB Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Luftfahrtbehörde Kiel, 08.10.2013	Empfehlung
	Es wurden keine Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
III.9	LB Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Itzehoe Itzehoe, 18.09.2013; 16.10.2013	Empfehlung
	Im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 81 verweisen wir auf Seite 12 unter	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Tornesch: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Alter Sportplatz“

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(2), 4 (2) BauGB

III.9	LB Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Itzehoe Itzehoe, 18.09.2013; 16.10.2013	Empfehlung
	<p>dem Punkt „Erschließung“ auf eine verkehrliche Stellungnahme, welche lediglich unter Fachbeiträge und Gutachten aufgelistet ist und den begründeten Planunterlagen nicht beiliegt.</p> <p>Ich bitte daher, mir die Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 81 in dreifacher Ausfertigung nachzureichen.</p> <p>Bitte bedenken sie, dass mir eine Bearbeitung erst bei Vorlage vollständiger Unterlagen möglich ist, um etwaige Fristen erst dann zu laufen beginnen. Bis dahin dürfen sie nicht davon ausgehen, dass die Straßenbauverwaltung dem Bauleitplan nicht widersprochen hat oder dass der Bauleitplan unter Mitwirkung der von mir vertretenen Träger der Straßenbau-last zustande gekommen ist.</p>	<p>Das angeforderte Gutachten wurde am 20.09.2013 in dreifacher Ausführung nachgeschickt.</p>
	<p>Nach den Berechnungen der vorgelegten Verkehrstechnischen Untersuchung (VTU) des Knotenpunktes Friedlandstraße/Landesstraße 107 gemäß HBS weist dieser in der Nachmittagspitze die Qualitätsstufe „D“ auf. Die vorgelegte VTU beinhaltet jedoch nur die Analyse des Knotenpunktes Friedlandstraße/Landesstraße 107 unter Berücksichtigung der hinzukommenden Verkehre aus dem Bebauungsplan Nr. 81.</p> <p>Um eine genaue Aussage über die Leistungsfähigkeit des vorgenannten Knotenpunktes zu erhalten, ist eine Prognose – hochgerechnet auf das Jahr 2025 – für die verkehrliche Situation zu erstellen. Sollte die Leistungsfähigkeit gem. HBS nicht gegeben sein, ist der Knotenpunkt Friedlandstraße/Landesstraße 107 entsprechend auszubauen.</p> <p>Alle Veränderungen an der Landesstraße 107 Esinger Straße sind mit der Niederlassung Itzehoe abzustimmen. Außerdem dürfen für den straßenbaulasträger der Landesstraße keine zusätzlichen Kosten entstehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung „Tornesch am See“ aus dem Jahr 2011 wurde eine mögliche Bebauung „Alter Sportplatz“ mit 220 WE und den daraus resultierenden Verkehren abgeschätzt. Im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf ist die Realisierung von bis zu 125 WE möglich. Das Fazit zu dieser Verkehrsuntersuchung stellt keinen zwingenden Handlungsbedarf für den Knotenpunkt Friedlandstraße / Landesstraße 107 fest. Daher wird kein konkreter Handlungsbedarf im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan gesehen.</p>
	<p>Sofern ein Linksabbiegestreifen/Aufstellbereich in der Landesstraße 107 erforderlich wird, ist von der Stadt Tornesch für die Änderung der Landesstraße 107 ein detaillierter Entwurf aufzustellen und der Niederlassung Itzehoe in dreifacher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.</p> <p>Als Entwurfsunterlagen erforderlich: Lageplan M 1:500, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen, regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben und Erläuterungsbericht.</p> <p>Für die Prüfung des Straßenbauentwurfes bitte ich einen Zeitraum von mindestens 3 Monaten zu berücksichtigen.</p> <p>Bevor Bauarbeiten an dem Knotenpunkt durchgeführt werden, muss eine Baudurchführungsvereinbarung mit der Niederlassung Itzehoe geschlossen werden.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich in straßenbaulicher und –verkehrlicher Hinsicht nur auf die Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

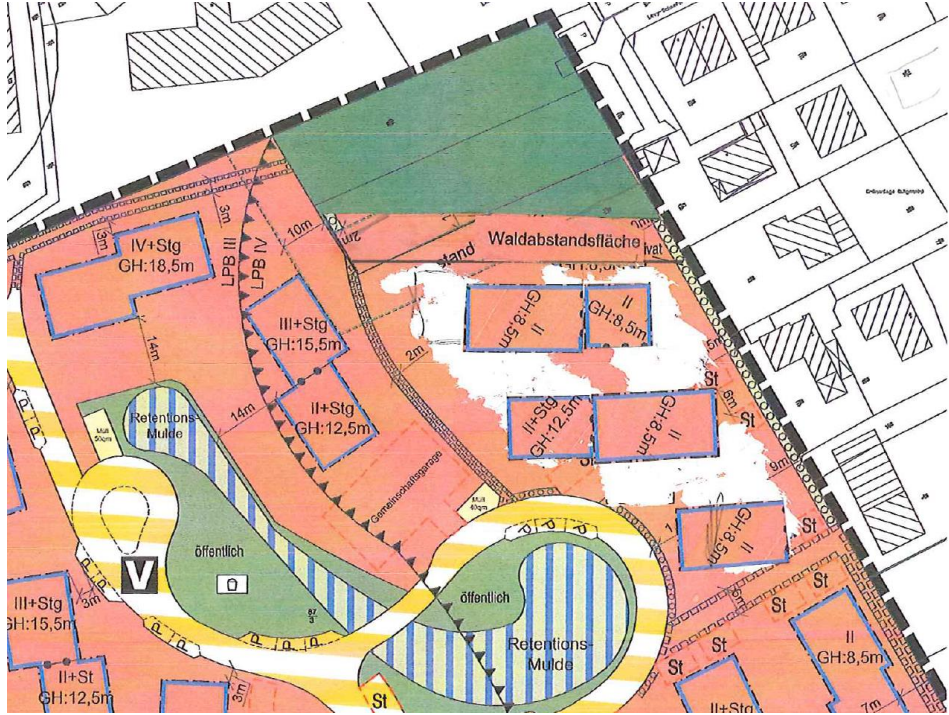
Stadt Tornesch: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Alter Sportplatz“

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(2), 4 (2) BauGB

III.10	Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Uetersen Uetersen, 25.09.2013	Empfehlung
	Grundsätzlich werden keine Bedenken geäußert. Notwendig wird jedoch ein Umbau bzw. eine Auswechslung unserer jetzt vorhandenen Mittelspannungsstation. Des Weiteren müssen wir die Mittelspannungskabel, die zur Versorgung der Station notwendig sind, im Zuge der Erschließung des B-Planes umlegen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass je nach benötigten Anschlussleistungen, eine weitere MS-Station im B-Plan notwendig werden kann.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird gefolgt. Eine Vorabstimmung bezüglich der Mittelspannungsstation hat stattgefunden. Es konnte im Einvernehmen ein neuer Standort der Mittelspannungsstation festgelegt werden. Dieser befindet sich am nördlichen Ende der Erschließungsstraße auf der dreieckigen Fläche zwischen nördlichem und östlichem Fußweg sowie der Straße.
III.11	SVG Südholstein Verkehrsservicegesellschaft mbH Norderstedt, 01.10.2013	Empfehlung
	Wir meinen, dass der ÖPNV-Erschließung gerade bei der Entwicklung von Wohnbebauung eine essentielle Bedeutung zukommt und bei der Aufstellung von B-Plänen berücksichtigt werden muss, da öffentliche Mobilität eine für weite Teile der Bevölkerung notwendige und zudem umweltfreundliche Voraussetzung für eine gut funktionierende und abgestimmte Flächennutzung ist. Eine frühzeitige Berücksichtigung der ÖPNV-Belange soll überdies dazu dienen, ÖPNV-erschließungsbedürftige Planungen außerhalb durch den ÖPNV erschlossener Bereiche nach Möglichkeit zu vermeiden und problematischen Effekten wie z.B. Folgekosten präventiv zu begegnen. Und obwohl diese Problematik im vorliegenden Fall zum Glück nicht besteht, schlagen wir so, wie mit unserer Mail vom 14.05.2013 bereits geschehen, hiermit erneut vor, die ÖPNV-Erschließung zur allgemeinen Sensibilisierung und der Vollständigkeit halber an geeigneter Stelle folgendermaßen zu ergänzen: „Das Plangebiet ist durch die zum Hamburger Verkehrsverbund (HVV) gehörenden Regionalbahnlinien R60 Itzehoe –Altona/HH Hbf., R70 Neumünster - Altona/HH Hbf. sowie die Buslinie 6661 Uetersen – Tornesch an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegenen Haltestellen sind Bf. Tornesch (R60, R70) in einer Entfernung von ca. 300 m (Luftlinie) und Tornesch, Post in einer Entfernung von ca. 200 m (Luftlinie). Die Buslinie 6661 knüpft in ihrem weiteren Verlauf an diverse weitere HVV-Buslinien an.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.
III.12	Wasserverband Pinnau – Bilsbek – Gronau (Unterhaltungsverband), Der Vorstand Borstel-Hohenraden, 23.09.2013	Empfehlung
	Es wurden keine Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

IV Stellungnahmen der Öffentlichkeit	
IV.1	<p>Einwender 1 Tornesch, 14.10.2013 - Anwohner Esinger Straße und Levy-Schäfer-Weg</p>
	<p>1. Konflikt Kfz-Stellplätze gegenüber Terrasse: An der östlichen Grenze des Plangebiets befinden sich 8 Kfz-Stellplätze genau gegenüber der Terrasse des Hauses Esinger Straße 16b. Wir regen an, diesen Konflikt durch eine andere städtebauliche Lösung zu entschärfen (s. dazu Punkt 6 unserer Stellungnahme).</p> <p>Sollte die Planung ungeändert umgesetzt werden, fordern wir die Festsetzung eines Schallschutzes in diesem Bereich, z.B. in Form einer Schallschutzwand innerhalb des 2m-Grünstreifens.</p>
	<p>2. Festsetzung der Höhenlage des Geländes Bei der Umsetzung eines B-Plans ist es ein beliebtes Verfahren die Höhenlage des Plangebiets zugunsten des Bauherrn zu ändern, zumal im östlichen Teil der Boden ausgetauscht werden muss. Wir fordern daher die Festsetzung der Höhenlage des Geländes, der Grundstückzufahrten und der öffentlichen Verkehrsflächen auf dem jetzigen Niveau des Sportplatzes. Sollte diese Festsetzung im B-Plan nicht möglich sein, bitten wir um Angabe der Gründe und wie diese Festsetzung alternativ erfolgen kann.</p>
	<p>3. Festsetzung eines Beweissicherungsverfahrens In der Abwägung zum Beweissicherungsverfahren (Tischvorlage VO/13/668 vom 2.9.2013) heißt es lediglich ein „entsprechendes Beweissicherungsverfahren wird in Erwägung gezogen“. Wir fordern die Festsetzung eines Beweissicherungsverfahrens. Sollte diese Festsetzung im B-Plan nicht möglich sein, bitten wir um Angabe der Gründe und wie diese Festsetzung alternativ erfolgen kann.</p>
	<p>Empfehlung</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Bei der Entwicklung der städtebaulichen Struktur wurden die relevanten Belange gewürdigt und abgewogen. Unter Berücksichtigung einer optimierten Erschließung (Straßen, Wege und Stellplätze) sowie den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung ist die Ausrichtung der östlichen Baugrenzen parallel zur Plangebietsgrenze die sinnvollste Lösung. Der Bau einer Schallschutzwand auf der Ostgrenze des Plangebietes wird nicht als notwendig erachtet, da es sich bei den privaten Stellplätzen um zumutbare nachbarschaftsverträgliche Nutzungen handelt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im B-Plan werden keine Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen festgesetzt. Im städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Grundstückskäufer wird festgelegt, dass sich das zukünftige Geländeniveau an dem vorhandenen Niveau orientieren muss. Bezug hierbei ist der vorliegende Vermessungsplan.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das Baugesetzbuch sieht keine Möglichkeit der Festsetzung eines Beweissicherungsverfahrens vor. Besteht der Wunsch nach einem Beweissicherungsverfahren, so ist dieses zwischen Vorhabenträger und Nachbarn zu klären. Ein Beweissicherungsverfahren liegt im Normalfall im Interesse eines Vorhabenträgers zur Feststellung von Vorschäden an Nachbargebäuden, die vor dem Bauvorhaben bestehen. So kann er sich gegen etwaige unberechtigte nachträgliche Forderungen zur Schadensbeseitigung von Nachbarn schützen, da lediglich solche Mängel zu beheben sind, die durch die Baumaßnahme entstehen.</p>

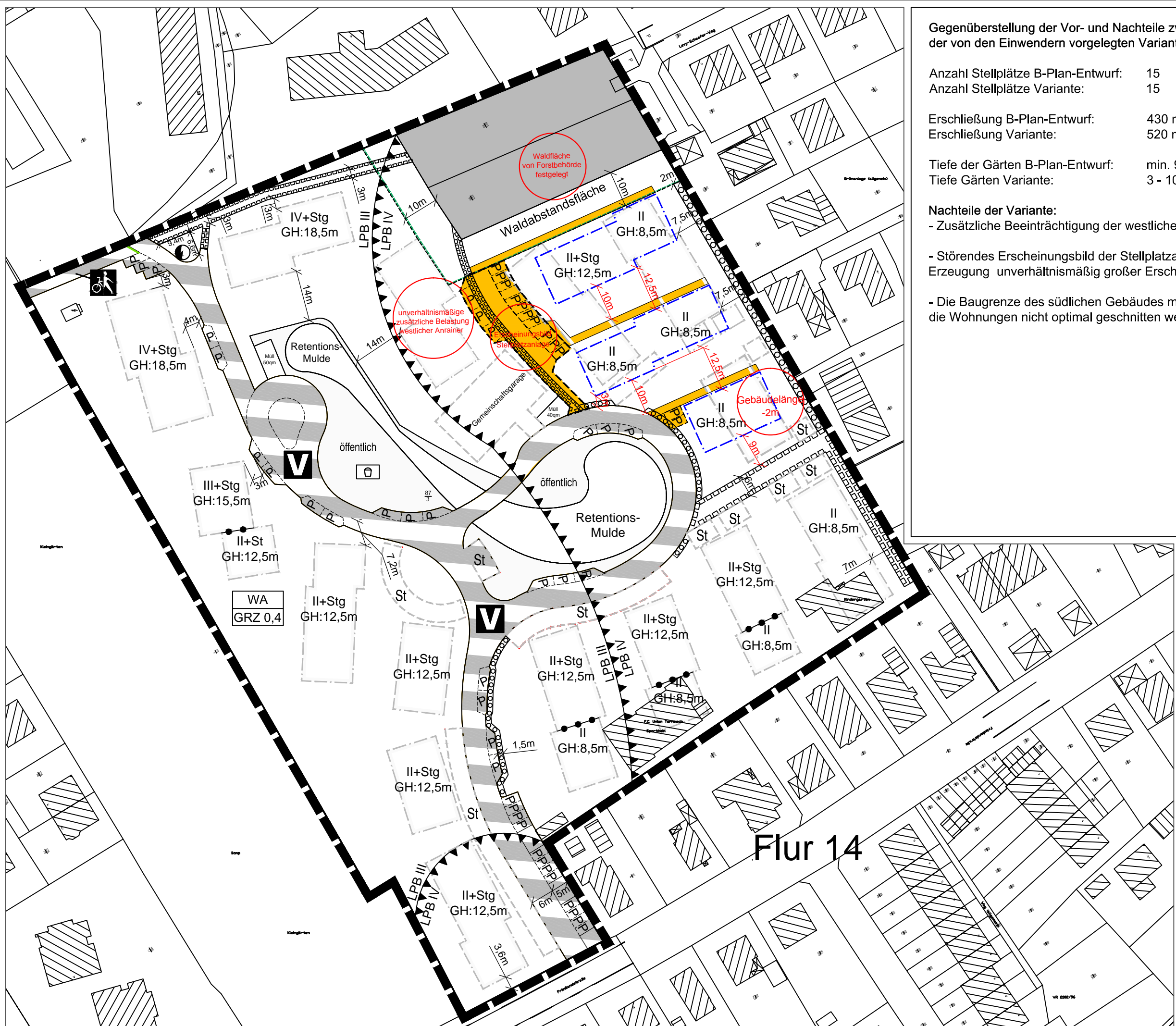
IV.1	Einwender 1 Tornesch, 14.10.2013 - Anwohner Esinger Straße und Levy-Schäfer-Weg	Empfehlung
	<p>4. Festsetzung des Bezugspunktes zur Gebäudehöhe In den textlichen Festsetzungen 1.2 wird lediglich der Bezugspunkt zur Oberkante des Fertigfußbodens festgesetzt. In der Begründung zum B-Plan wird auf Seite 11 der Bezugspunkt allgemein für Gebäudehöhen beschrieben. Wir fordern die Festsetzung eines Bezugspunktes zur Gebäudehöhe in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Satz 1 und 2 des Punktes 1.2 der textl. Festsetzungen wird getauscht. Somit bezieht sich die dort beschriebene Höhenmessung der Gebäude nicht nur auf die OKFFEG, sondern auf die Gebäudehöhe insgesamt. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die Mitte der gemeinsamen Grenze eines Grundstücks mit der angrenzenden Verkehrsfläche. Die Höhenlage der Verkehrsfläche muss sich wiederum am vorhandenen Geländeniveau orientieren. Im B-Plan werden keine Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen festgesetzt. Im städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Grundstückskäufer wird festgelegt, dass sich das zukünftige Geländeniveau an dem vorhandenen Niveau orientieren muss. Bezug hierbei ist der vorliegende Vermessungsplan.</p>
	<p>5. Ausnahmeregelung für begrünte Dächer In den textlichen Festsetzungen 5.2 wird die Dachneigung der Hauptgebäude mit mind. 20 Grad festgesetzt. Mit dem zweiten Satz „Dauerhaft begrünte Dächer sind von dieser Festsetzung ausgenommen“ sind sicherlich Nebengebäude wie Carports gemeint. Es fehlt hier jedoch die Einschränkung auf Nebengebäude und das Erdgeschoss. Mit der jetzigen Festsetzung wären begrünte Flachdächer auch in den Obergeschossen möglich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es ist aus städtebaulicher und ökologischer Sicht erwünscht, die Möglichkeit für begrünte Flachdächer auch für Hauptgebäude im Plangebiet einzuräumen. Insbesondere vor dem Hintergrund der mangelnden Versickerungsfähigkeit des Bodens ist die Rückhaltung von Regenwasser auf Gründächern erstrebenswert.</p>
	<p>6. Drehung von 3 Gebäuden im östlichen Teil des Plangebiets In der Abwägung zur Öffentlichkeitsbeteiligung (Tischvorlage VO/13/668 vom 2.9.2013) wird die Ablehnung der Drehung von drei Gebäuden im Nordosten des Plangebiets mit dem Ergebnis der lärmtechnischen Untersuchung begründet: offene Außenwohnbereiche (Gärten und Terrassen) seien nur auf „lärmabgewandten Gebäudeseiten“ möglich. Nach einer Drehung wären diese Gebäudeseiten lärmtechnisch gesehen „Seitenfronten“. Dieses widerspricht den textlichen Festsetzungen 2.1 (Lärmpegelbereiche), erster Absatz, letzter Satz: „Für Seitenfronten und abgewandte Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche“. Hier werden abgewandte und Seitenfronten lärmtechnisch gesehen gleich behandelt. Bei der lärmtechnischen Untersuchung handelt es sich lediglich um ein Rechenmodell. Aus eigener Erfahrung bezweifeln wir, dass der tatsächliche Lärm an dieser Stelle des Plangebiets so hoch sein soll. Im letzten Absatz der textlichen Festsetzung 2.1 (Lärmpegelberei-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Lärmpegelbereiche regeln den passiven Schallschutz, also den Schallschutz der Gebäudehülle, daher wirkt an den Seitenfronten die Abschirmung der Gebäudekanten. Die Außenwohnbereiche befinden sich vor dem Gebäude, so dass sich für die Außenwohnbereiche keine Abschirmung ergeben. Für die Außenwohnbereiche wird die Abschirmung lediglich auf der Gebäuderückseite erreicht. Somit sind die Festsetzungen der Lärmpegelbereiche nicht mit den Festsetzungen bezüglich der Außenwohnbereiche vergleichbar. Da Bebauungspläne immer auf einen Prognose-Horizont von ca. 20 Jahren abzustellen sind, ist eine Berechnung unter Berücksichtigung von Prognosebelastungen erforderlich. Da sich eine zukünftige Ge-</p>

IV.1 Einwender 1 Tornesch, 14.10.2013 - Anwohner Esinger Straße und Levy-Schäfer-Weg	Empfehlung
<p>che) wird die Möglichkeit eröffnet, die tatsächliche Lärmbelastung durch ein Messverfahren zu ermitteln.</p> <p>Wir fordern daher gemäß textlicher Festsetzung 2.1, letzter Absatz, im Rahmen eines Einzelnachweises die tatsächliche Lärmbelastung durch eine Messung festzustellen. Sollte das Ergebnis entsprechend niedriger ausfallen, müsste der zusätzlich aufgenommene Hinweis in der textlichen Festsetzung 2.1 wieder entfernt werden.</p> <p>Die Drehung von drei Gebäuden im Nordosten des Plangebiets halten wir nach wie vor für sinnvoll. Der unter Punkt 1 unserer Stellungnahme angesprochene Konflikt (Kfz-Stellplätze gegenüber Terrasse) würde damit vermieden.</p> <p>Von einer schlechten Ausrichtung der Gebäude nach einer Drehung zu sprechen, können wir nicht nachvollziehen. Ein Gebäude, das von der optimalen Südausrichtung um ca. 20 Grad nach Osten abweicht, ist immer noch besser nach Süden ausgerichtet, als eine Abweichung von ca. 60 Grad gen Westen, wie im Entwurf vorgesehen.</p> <p>Skizze der Einwender:</p> 	<p>räuschsituation nicht messtechnisch erfassen lässt, sind Messungen in der Regel für die Betrachtung eines Prognose-Horizonts nicht heranzuziehen. Auch der Einzelnachweis soll vor einem Umstand in der Zukunft schützen, daher ist eine Prognose erforderlich. Im Einzelnachweis können nur die konkrete Planung und ggf. schon vorhandene Häuser als zusätzlichen Lärmschutz in der Prognose berücksichtigt werden.</p> <p>Der B-Plan-Entwurf verfolgt das Ziel auf innerstädtischem Gebiet Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen zu schaffen. Maßgeblich dabei ist eine hohe Wohnqualität, in den Erdgeschossen insbesondere durch attraktive Gärten. Aus Rücksicht auf die östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnhäuser wurde die Gebäudehöhe begrenzt, ein Abstand der Gebäude von mind. 7,5 m zur östlichen Grundstücksgrenze sowie ein Anpflanzgebot an der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.</p> <p>Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB ist das Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten.</p> <p>Die angeregte Gebäudedrehung erscheint nicht umsetzbar. Die Erschließung müsste über einen verhältnismäßig langen Stichweg mit Stellplatzanlagen im Südwesten der gedrehten Gebäudekörper erfolgen. Dies würde zu neuen Nutzungskonflikten innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches führen. Das Erscheinungsbild der neu entstehenden Siedlung würde durch die zusätzliche Stellplatzanlage entlang des öffentlichen Fußweges stark beeinträchtigt.</p> <p>Die Reduzierung oder der Wegfall des Waldes wird von Seiten der Forstbehörde nicht akzeptiert. Eine Verkleinerung der Waldfläche würde die Funktionsfähigkeit des Waldes beeinträchtigen. Gerade innerstädtische Waldflächen haben wichtige Eigenschaften für das Stadtklima und sind kaum zu ersetzen. Ein Ausgleich im Außenbereich wird als nicht sinnvoll erachtet.</p> <p>Die daraus resultierende Verschiebung der Baukörper nach Süden führt zu einer massiven Verkleinerung der privaten Gärten, die ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes sind. Unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände würde sich das südliche der drei Gebäude nicht in der vorgesehenen Länge realisieren</p>

Stadt Tornesch: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Alter Sportplatz“

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(2), 4 (2) BauGB

IV.1	Einwender 1 Tornesch, 14.10.2013 - Anwohner Esinger Straße und Levy-Schäfer-Weg	Empfehlung
		lassen, sodass hier schlechtere Grundrisse entstehen würden. In dem anliegenden Plan ist die vorgeschlagene städtebauliche Variante unter Berücksichtigung unveränderlicher Rahmenbedingungen (Waldfläche, Mindestabstände) skizziert worden. Die Nachteile sind benannt.



Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile zwischen dem B-Plan-Entwurf und der von den Einwendern vorgelegten Variante

Anzahl Stellplätze B-Plan-Entwurf:	15
Anzahl Stellplätze Variante:	15
Erschließung B-Plan-Entwurf:	430 m ²
Erschließung Variante:	520 m ²
Tiefe der Gärten B-Plan-Entwurf:	min. 9 m
Tiefe Gärten Variante:	3 - 10 m

- Nachteile der Variante:**
- Zusätzliche Beeinträchtigung der westlichen Anrainer durch Stellplatzanlage
 - Störendes Erscheinungsbild der Stellplatzanlage in zentraler Lage sowie Erzeugung unverhältnismäßig großer Erschließungsflächen
 - Die Baugrenze des südlichen Gebäudes muss 2 m kürzer werden, sodass die Wohnungen nicht optimal geschnitten werden können

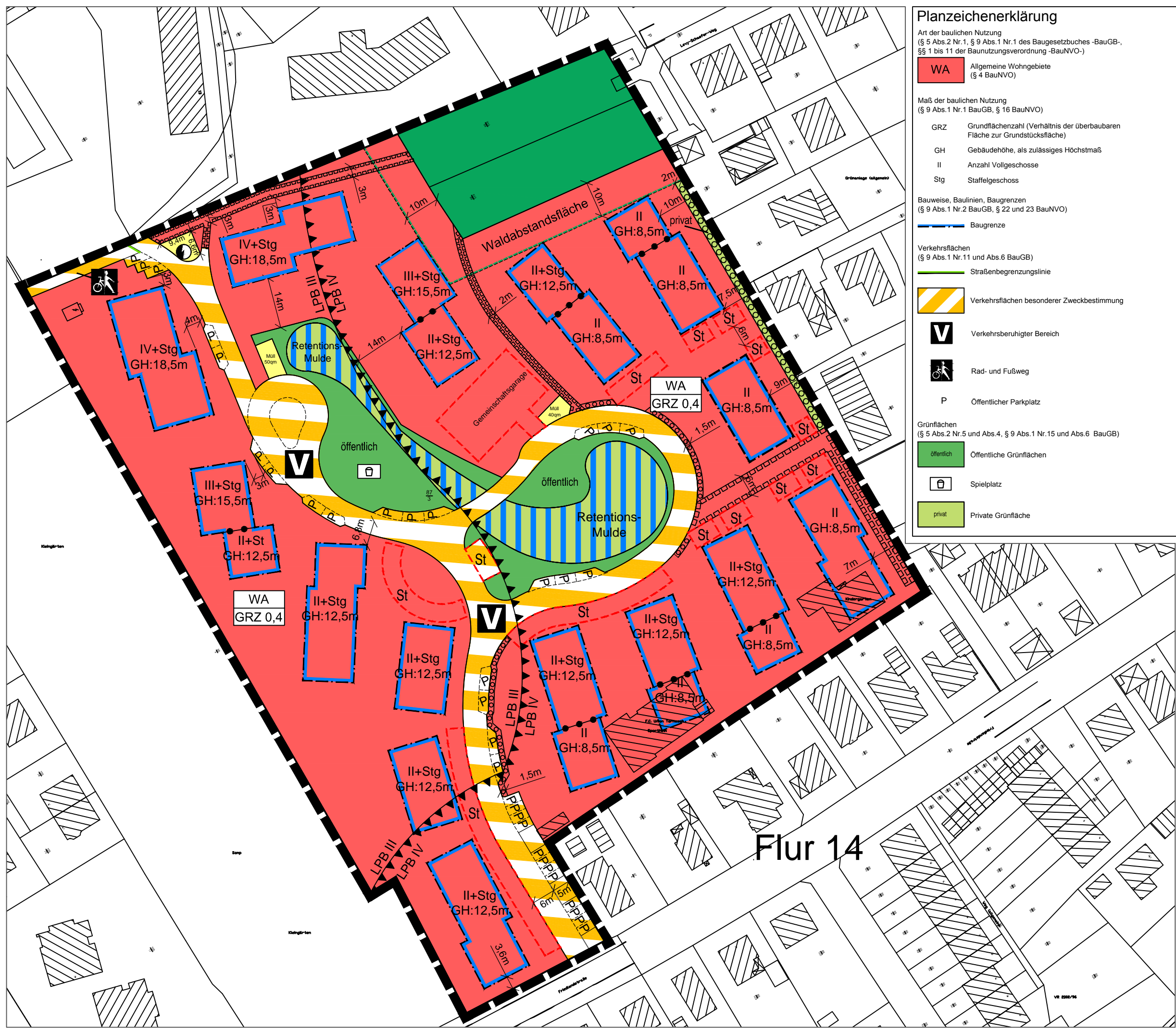
**Stadt Tornesch
Bebauungsplan 81
- Entwurf -**

**Stadt Tornesch
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch**



Planverfasser:
WIRSIND
ARCHITEKTEN & STADTPLANER

WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH
Donnerstraße 10 22763 Hamburg
Tel 040 39 15 41 info@wirsind.net
Axel Winckler Stefan Röhr-Kramer Daniel Schöning



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
 (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

WA Allgemeine Wohngebiete
 (§ 4 BauNVO)

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

- GRZ Grundflächenzahl (Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche)
- GH Gebäudehöhe, als zulässiges Höchstmaß
- II Anzahl Vollgeschosse
- Stg Staffelgeschoss

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

Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

Rad- und Fußweg

P Öffentlicher Parkplatz

Grünflächen
 (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- öffentlich Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz
- privat Private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 (§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Regenwasser-Retentions-Mulde

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
 (§ 5 Abs.2 Nr.9 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6, § 191 und § 201 BauGB)

Flächen für Wald (Niederwald)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 (§ 9 Abs.7 BauGB)

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

St Stellplätze

Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Öffentlichkeit sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
 (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

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

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)

Begrenzung der Waldabstandsfläche (10 Meter)

Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden
- Flurstücksnummern

Flur 14

Stadt Tornesch Bebauungsplan 81

Stadt Tornesch
 Wittstocker Straße 7
 25436 Tornesch



Planverfasser:
WIRSIND
 ARCHITEKTEN & STADTPLANER

WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH
 Donnerstraße 10 22763 Hamburg
 Tel 040 39 15 41 info@wirsind.net
 Axel Winckler Stefan Röhr-Kramer Daniel Schöning

Stand: 02.12.2013 Maßstab 1:1.000 bearb. Stegemann

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 i.d.F. vom 23.01.1990, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und klimaschutzbezogene Festsetzungen gemäß § 9 (1, 2 u. 3) BauGB und § 19 BauNVO

1.1 Gemäß § 4 (3) BauNVO sind in allen Allgemeinen Wohngebieten nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Nach § 1 (6) BauNVO werden die nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen und die nach § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

1.2 Höhenlage der Gebäude § 9 (2) BauGB

Bezugspunkt der Höhenmessung ist die Mitte der gemeinsamen Grenze eines Grundstücks mit der angrenzenden Verkehrsfläche. Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) ist maximal 0,50 m über der Gradiente des zugehörigen Straßenabschnittes zulässig.

1.3 Höhenbegrenzung der Gemeinschaftsgarage § 9 (2) BauGB

Die Oberkante des Geländes über der Gemeinschaftsgarage ist maximal 1,00 m über der Gradiente des zugehörigen Straßenabschnittes zulässig. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die Mitte der gemeinsamen Grenze eines Grundstücks mit der angrenzenden Verkehrsfläche.

1.4 KfW-Effizienzhaus 40

Zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes wird gemäß § 9 (1) Nr. 23b und Nr. 24 BauGB für die Wohngebäude festgesetzt, dass durch die Nutzung von regenerativen Energieträgern, hohen Dämmstandards und optimierter Gebäudetechnik mindestens der Energiestandard KfW Effizienzhaus 40 (Einstufung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)) in Relation zur EnEV 2009 zu erreichen ist.

1.5 Bauweise

Gemäß §23 (3) BauNVO ist als Ausnahme die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen für unselbständige Gebäudeteile wie Balkone, Terrassen, Hauseingangstrepfen, Vordächer zulässig.

2. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB

2.1 Lärmpegelbereiche

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der Esinger Straße sowie im Südosten des Plangeltungsbereiches für die der Friedlandstraße zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und abgewandte Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R'_{w,res}$	
	dB(A)	Wohnräume [dB]	Büroräume ²⁾ [dB]
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

²⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Ebenerdige bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Außenwohnbereiche) innerhalb des Plangeltungsbereiches sind bis zu einem Abstand von bis zu 16 m gemessen von der südöstlichen Plangeltungsbereichsgrenze und bis zu einem Abstand von bis zu 70 m gemessen von der nordöstlichen Plangeltungsbereichsgrenze geschlossen bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.

In den Obergeschossen sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Außenwohnbereiche) innerhalb des Plangeltungsbereiches bis zu einem Abstand von bis zu 23m gemessen von der südöstlichen Plangeltungsbereichsgrenze und bis zu einem Abstand von bis zu 70 m gemessen von der nordöstlichen Plangeltungsbereichsgrenze geschlossen bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Beurteilungspegel resultieren. Bei diesem Einzelnachweis ist der maßgebliche Außenlärmpegel abweichend von der DIN 4109 wie folgt zu ermitteln: Addition von 3 dB(A) und weiteren 5 dB(A) auf den Beurteilungspegel nachts aus Verkehrslärm sowie der energetischer Addition des geltenden Immissionsrichtwertes nachts.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 19 BauNVO und § 50 LBO SH

3.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 3,00 m eingehalten werden; dies gilt jedoch nicht für Einfriedungen. Innerhalb der Waldabstandsfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

3.2 Stellplätze und Tiefgaragen

Stellplätze und Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

B. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

4. Anpflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

4.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen dienen der Anlage von Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,25 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen, die dauerhaft zu erhalten sind. Grundstücksseitig sind dahinter Zäune zulässig; die Heckenhöhe muss mindestens der Zaunhöhe entsprechen.

Artenvorschläge: Weißbuche - *Carpinus betulus*
 Rotbuche - *Fagus sylvatica*
 Liguster - *Ligustrum vulgare*

4.2 Die 2,00 m breite private Grünfläche dient der Anlage einer mindestens 2,00 m hohen Laubgehölzhecke auf einem offenen Vegetationsstreifen. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten.

Artenvorschläge: Weißbuche - *Carpinus betulus*
Rotbuche - *Fagus sylvatica*
Liguster - *Ligustrum vulgare*

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 84 LBO SH in Verbindung mit § 9 BauGB

5. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 (1) Nr. 1 LBO SH

5.1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81.

5.2 Dachgestaltung

In allen Allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer der Hauptgebäude mit einer Neigung von mindestens 20 Grad auszubilden.

Dauerhafte begrünte Dächer sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

In allen Allgemeinen Wohngebieten sind für die Dachflächen der Hauptgebäude ausschließlich Pfanneneindeckungen zulässig.

Engobierte Dacheindeckungen sind zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

5.3 Fassadengestaltung

Außenwände sind als Sichtmauerwerk herzustellen.

Bis zu 50% der Fassadenfläche eines Gebäudes dürfen mit Verkleidungen aus Holz oder Holzwerkstoffen versehen oder als geputzte und gestrichene Wandflächen ausgeführt werden.

Der Sockel ist als Teil der Fassade mit einheitlicher Farbgestaltung ohne sichtbaren Absatz herzustellen.

Satellitenanlagen sind an den Außenfassaden unzulässig.

5.4 Werbeanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, an den Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschosszonen zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,50 m² je Werbeanlage nicht überschreiten.

5.5 Abfallbehälter

Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe durch Hecken einzugrünen, mit berankten Pergolen zu überspannen, mit begrünten Zäunen zu umgeben oder vollständig einzuhausen.

5.6 Ordnungswidrigkeitsvorschrift

Gemäß § 82 (3) LBO SH handelt ordnungswidrig, werden unter Ziffer 7.1 bis 7.2 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 (3) LBO SH mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

D. Hinweise

- 6.1** Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
- 6.2** Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden technischen Normen und gesetzlichen Bestimmungen können bei der Verwaltung der Stadt Tornesch während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Stadt Tornesch

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 81



für das Gebiet: Alter Sportplatz Friedlandstraße. Südlich Willy-Meyer Straße, westlich Esinger Straße, nördlich Friedlandstraße, östlich Friedensallee der Gemarkung Esingen, Flurstücke 87/3, 813/89 und 814/89 der Flur 14

Satzungsbeschluss - Stand: 04.12.2013

Planaufsteller:

Stadt Tornesch
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch



Auftragnehmer:

WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH
Donnerstraße 10
22763 Hamburg

bearbeitet von: A. Stein-Schomburg, S. Stegemann, S. Röhr-Kramer

Inhalt

Allgemeines	3
Gründe und Planerfordernis	3
Lage im Gemeindegebiet.....	3
Nutzungs- und Freiraumstruktur.....	3
Orts- und Landschaftsbild	4
Kultur- und sonstige Sachgüter	4
Bodenbeschaffenheit / Altlasten.....	4
Bedarfe.....	5
Planerische Rahmenbedingungen	6
Landesentwicklungsprogramm (LEP) Schleswig-Holstein	6
Regionalplan 1998 (RegPlan) / Regionales Entwicklungskonzept (REK)	6
Flächennutzungsplan der Stadt Tornesch (F-Plan).....	8
Landschaftsplan (LP, 1991 / 1992)	9
Ziele dieses Bebauungsplans	9
Infrastruktur	9
Städtebauliches Konzept	10
Bebauung	11
Plangebiet Bebauungsplan Nr. 81	12
Art der baulichen Nutzung	12
Maß der baulichen Nutzung.....	12
Überbaubare Grundstücksfläche	12
Höhenbegrenzung der Gebäude	12
Gestalterische Festsetzungen	12
Natur und Landschaft	13
Öffentliche Grünflächen.....	13
Erschließung	14
Immissionsschutz	16
Ver- und Entsorgung	18
Umweltverträglichkeitsprüfung	19
Hinweise	19
Flächen- und Kostenbilanz	20
Fachbeiträge und Gutachten	21

Allgemeines

Grundlage dieses Bebauungsplanes sind:

das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,

die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung,

die **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),

die **Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein** (LBO SH) vom 22. Januar 2009, (GVOBl. 2009, S. 6) in der zuletzt geänderten Fassung,

das **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),

das **Gesetz zum Schutz der Natur** (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG SH) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301) in der zuletzt geänderten Fassung,

der **Flächennutzungsplan der Stadt Tornesch** (F-Plan), mit Stand vom 01.08.2008,

der **Landschaftsplan der Stadt Tornesch** (L-Plan).

Gründe und Planerfordernis

Die Stadt Tornesch strebt eine Nachverdichtung in zentraler Lage an, um den örtlichen Bedarfen gerecht zu werden und sich als attraktiver Wohnstandort in der Nähe von Hamburg zu etablieren. Der angesiedelte Sportverein soll an den Stadtrand verlagert werden. Die Feuerwehr bekommt neue Räumlichkeiten an der Feuerwache Ahrenlohe. Es sollen zentrale Flächenpotentiale aktiviert werden, um die Attraktivität und Wohnqualität in Tornesch-Mitte zu steigern. Eine der zentralen Lage entsprechende verdichtete Bebauung wird angestrebt.

Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet ‚Alter Sportplatz Friedlandstraße‘ liegt in zentraler Lage im Ortskern Tornesch. Die Ortsmitte mit Bahnhof und Einzelhandelsschwerpunkt befindet sich in ca. 300 m Entfernung.

Das Plangebiet mit der Gemarkung Esingen liegt südlich Willy-Meyer Straße, westlich Esinger Straße, nördlich Friedlandstraße, östlich Friedensallee umfasst die Flurstücke 87/3, 813/89 sowie 814/89 der Flur 14 und wird über die Friedlandstraße im Süden verkehrlich erschlossen.

Nutzungs- und Freiraumstruktur

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Sportplatz mit zwei Fußballplätzen (ein Naturrasen,- und ein Grandplatz) mit zugehörigen Baulichkeiten (Vereinsheim des F.C. Union Tornesch) sowie dem Standort der Jugendfeuerwehr.

Direkt nördlich grenzt eine schmale Grünfläche mit Baumbestand und einer Wegeverbindung an das Gelände. Der aktuelle Erschließungskorridor im Süden weist einen hohen Versiegelungsgrad auf und wird aktuell als Parkplatz genutzt.

Orts- und Landschaftsbild

Das derzeitige Erscheinungsbild der Umgebung des Plangebietes ist zum Großteil durch Wohnbebauung geprägt. Die Bebauung nördlich zeichnet sich durch mehrgeschossige Zeilenbauten aus, östlich und südlich befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser. Vereinzelt Gewerbebetriebe sind nördlich und südlich in den Wohngebieten angesiedelt. Westlich des Sportplatzes befindet sich eine Kleingartensiedlung, welche mittelfristig erhalten bleiben soll. Eine zukünftige Erschließung des Plangebiets würde aufgrund vorhandener Verkehrswege keinen Eingriff in bestehende, umliegende Strukturen bedeuten (Erschließung über Friedlandstraße/ aktuelle Parkplatzfläche). Eine Einbindung in die bestehenden und geplanten Siedlungsstrukturen kann bei entsprechender baulicher Dimensionierung erreicht werden.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter besitzen als Zeugnis menschlichen Handelns einen politisch-gesellschaftlichen Wert, denn sie geben Aufschluss über das Leben früherer, hier lebender Menschen. Innerhalb des Untersuchungsgebiets befindet sich innerhalb des im Norden des Plangebietes gelegenen Waldstückes eine vorgeschichtliche, archäologisch bedeutsame Fundstelle. Hierbei handelt es sich um einen Urnenfriedhof (unter der Oberfläche, auf nicht klar begrenztem Gebiet, Tongefäße, vielfach in Steinpackungen liegend).

Falls daher im Rahmen der Baudurchführung kulturbedeutsame Funde bzw. Annahmen dieser zu Tage treten sollten, ist gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes Schleswig-Holstein die Denkmalschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Bodenbeschaffenheit / Altlasten

2012 wurde durch Ziegenmeyer UmweltGeotechnik eine Untersuchung hinsichtlich entsorgungsrelevanter Belastungen durchgeführt. Der Bericht empfiehlt die Entsorgung des Grandmaterials der Oberfläche der Laufbahn und des Sportplatzes nach LAGA Zuordnungswert Z1/Z0*. Weiterhin soll der Ausbau des Schlackenmaterials (MP Laufbahn 2) unter strikter Separierung zur Minimierung der Entsorgungskosten und Bereitstellung zur Entsorgung erfolgen sowie eine Deklarationsanalytik und Abstimmung des Entsorgungsweges mit Fachbehörden und Entsorgungsunternehmen durchgeführt werden. Dabei sind Entsorgungswege in den angrenzenden Bundesländern mit eventueller Verwertung des Materials und eventuelle Andienungspflichten im Kreis Pinneberg bei der Deponierung zu beachten.

Weiterhin wurde im Mai 2013 durch das Büro Beyer, Beratende Ingenieure und Geologen eine Kontaminationsuntersuchung des Bodens durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse werden im Grundsatz bestätigt. Gleichzeitig wird bestätigt, dass „keine umweltrelevanten Schadstoffgehalte im Rahmen der Bodenuntersuchungen gefunden wurden, die einen gesonderten Handlungsbedarf erfordern.“ Weitere Informationen sind dem Bodengutachten zu entnehmen.

Der Grundwasserhorizont wird übereinstimmend in 1,10m bis 1,50m Tiefe angetroffen.

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit grundsätzlich möglich.

Gegebenenfalls erforderliche Grundwasserhaltungen/-entnahmen sind grundsätzlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 8 Abs. 1 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen. Die entsprechenden Anträge müssen rechtzeitig gestellt werden. Dauerhafte Dränagen sind auszuschließen und Keller konstruktiv (Weiße Wanne) gegen Druckwasser abzudichten. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

Die untere Abfallbehörde empfiehlt den kontrollierten Rückbau der unterschiedlichen Materialien mit gutachterlicher Begleitung, Überwachung und Dokumentation (Abfall- und Bodenrecht), mit dem Ziel grundstücksspezifische Aussagen zu dem jeweiligen Bodenzustand nach Rückbau zu erreichen. Diese Dokumentation ist der Bodenschutz- und der Abfallbehörde vorzulegen und auch dem B-Plan nachträglich als Anlage beizufügen.

Bedarfe

Der Bedarf an Wohnflächen, zumal in einer derart zentralen Lage, ist in der Stadt Tornesch vorhanden. Dabei sollen, mit Blick auf den demografischen Wandel, verstärkt Wohnformen des Geschosswohnungsbaus realisiert werden, um Angebot auch und insbesondere für Senioren, Haushaltsgründer und Singlehaushalte zu schaffen. Die städtebauliche Einfügung in die Umgebung wird hierbei gewährleistet.

Planerische Rahmenbedingungen

Landesentwicklungsprogramm (LEP) Schleswig-Holstein

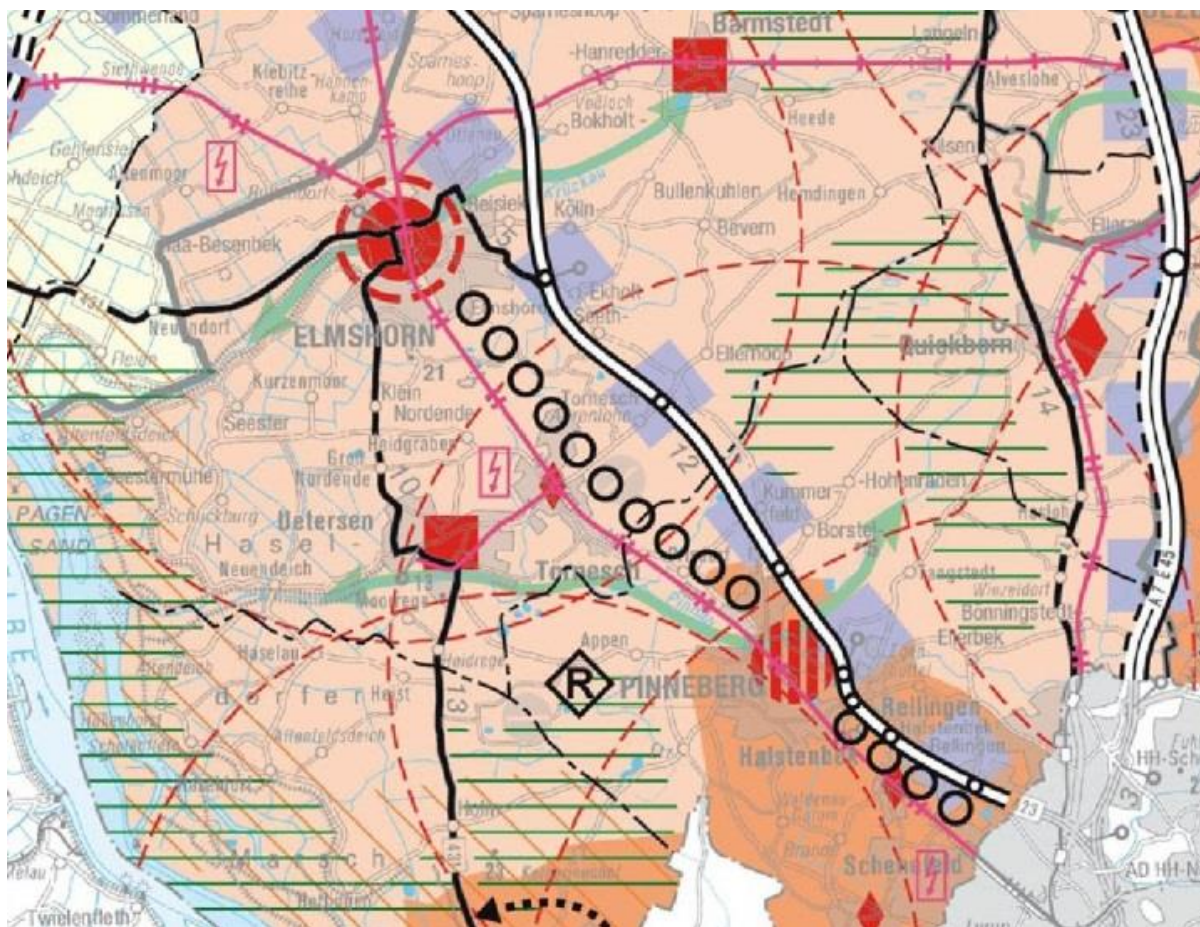


Abb. 1: Ausschnitt LEP 2010

Die Stadt Tornesch liegt an einer der Hauptentwicklungsachsen des Landes Schleswig-Holstein (Hamburg – Pinneberg – Elmshorn – Itzehoe – Heide – Husum). Der Raum zwischen Elmshorn im Norden und Pinneberg im Süden in dessen Zentrum Tornesch als Stadtrandkern II. Ordnung definiert wird, ist im Landesentwicklungsprogramm als Ordnungsraum dargestellt. Das Landesentwicklungsprogramm wurde 2010 aufgestellt und ersetzt das Raumordnungsprogramm. Dementsprechend bestehen für das Plangebiet keine Konflikte, da die Entwicklung von Siedlungsräumen durch die Landesplanung begünstigt wird. (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Regionalplan 1998 (RegPlan) / Regionales Entwicklungskonzept (REK)

Der Regionalplan (RegPlan) für den Planungsraum I / Schleswig-Holstein Süd definiert die übergeordneten Planungsvorgaben und Handlungsspielräume für die kommunale Bauleitplanung. Die Flächen dieses Bebauungsplans stellt der Regionalplan für den Planungsraum I (1998) als Teil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes Stadtrandkern II. Ordnung Tornesch innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse Hamburg - Eidelstedt - Elmshorn dar.

Für die Metropolregion Hamburg ist im **REK 2000** von der Stadt Hamburg und den angrenzenden schleswig-holsteinischen und niedersächsischen Landkreisen für die Metropolregion ein trilaterales Leitbild und Handlungskonzept erarbeitet worden.

Die Raumordnungspläne für die Metropolregion Hamburg stellen als gemeinsames räumliches Leitbild eine Entwicklung entlang bestimmter Siedlungsachsen und die dezentrale Konzentration in diesen Achsenräumen dar. Es sind zentrale Orte sowie Entwicklungs- und Entlastungsorte festgelegt. Innerhalb der Region soll bei der planerischen Umsetzung von Projekten und Vorhaben dem Prinzip der innerregionalen Vernetzung gefolgt werden.

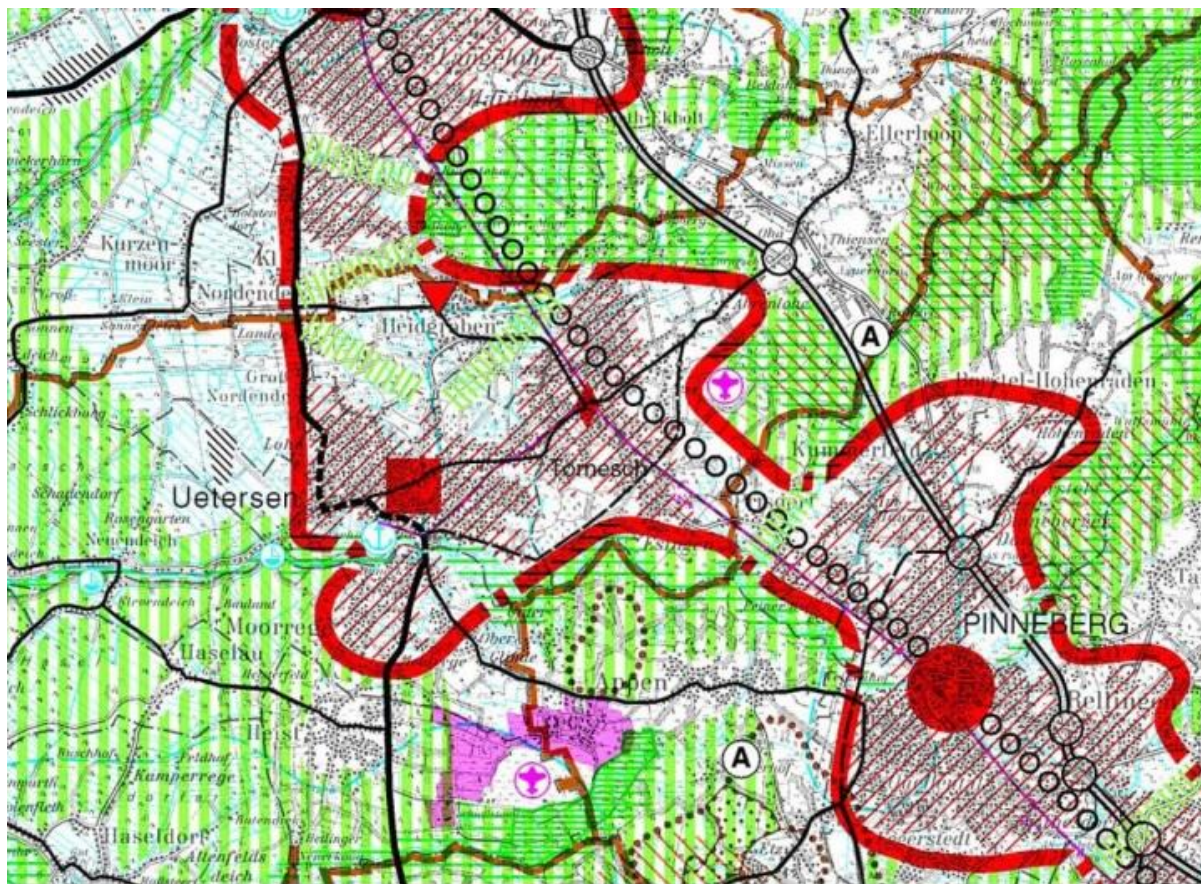


Abb. 2: Ausschnitt RegPlan 1998

Im Folgenden werden die das Plangebiet betreffenden Vorgaben der regionalen Landesplanung und des REK (als informelles Planungsinstrument) dargestellt.

Die Stadt Tornesch gehört zum Kreis Pinneberg im Planungsraum I / Schleswig-Holstein Süd. Der Regionalplan stellt dar, dass Tornesch im Ordnungsraum um Hamburg liegt, in dem sich die weitere Entwicklung des Ordnungskonzepts entlang von Siedlungsachsen vollziehen soll. Die Stadt befindet sich auf der Siedlungsachse Hamburg – Elmshorn (RegPlan 5.3 Z (2)).

RegPlan und REK stellen für diese Siedlungsachse in Übereinstimmung folgendes Entwicklungsziel fest:

„Auf der Achse Hamburg – Elmshorn soll eine starke wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung, insbesondere in den Schwerpunkten (den zentralen Orten einschließlich der Stadtrandkerne) außerhalb des Verdichtungsraums stattfinden (...)“ (RegPlan 5.3 Z (3) u. 5.1 Z (7)).

Dadurch soll der Flächenverbrauch in den verdichteten Räumen reduziert, zusammenhängende Freiräume erhalten und übergeordnete Grünverbindungen langfristig gesichert werden.

Im Kapitel „Ziele und Orientierungsrahmen für Städte und Gemeinden“ (RegPlan Z 5.6.1) wird für Tornesch ausgeführt: „Die Stadt Uetersen als Unterzentrum und die Gemeinde Tornesch (das Stadtrecht bekam Tornesch im Jahr 2005 verliehen) als Stadtrandkern II. Ordnung sollen sich wegen der

bestehenden Verflechtungen auch weiterhin als zweipoliger Siedlungsraum auf der Achse“Hamburg - Elmshorn entwickeln.“ (RegPlan 5.6.1).

„Die Einrichtungen aus den Bereichen Soziales, Gesundheitswesen und Jugendhilfe bieten Dienstleistungen für die Bevölkerung im Planungsraum an. Diese Einrichtungen sollen den Bedarf im Planungsraum decken. Die vorhandenen Einrichtungen sind, soweit bedarfsgerecht, langfristig zu sichern und entsprechend auszubauen“ (RegPlan G 6.8).

„Zur Gliederung der Siedlungsentwicklung auf den Achsen, zur Sicherung der ökologischen Funktionen sowie der Naherholungsfunktion sind kleinräumige Freiflächen als Grünzäsuren ausgewiesen. Zur Sicherung der Freiraumfunktionen sollen Belastungen der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren vermieden werden. In den regionalen Grünzügen und Grünzäsuren soll planmäßig nicht gesiedelt werden. Es sollen nur Vorhaben zugelassen werden, die mit den genannten Funktionen vereinbar sind oder die im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen“ (RegPlan 4.2).

Die Grünzäsuren sind in der Karte des Regionalplans nicht flächenmäßig ausgewiesen, sondern schematisch dargestellt. Sie bedürfen im Einzelnen einer Konkretisierung in Landschaftsplänen beziehungsweise in den Bauleitplänen der Gemeinden.

Flächennutzungsplan der Stadt Tornesch (F-Plan)

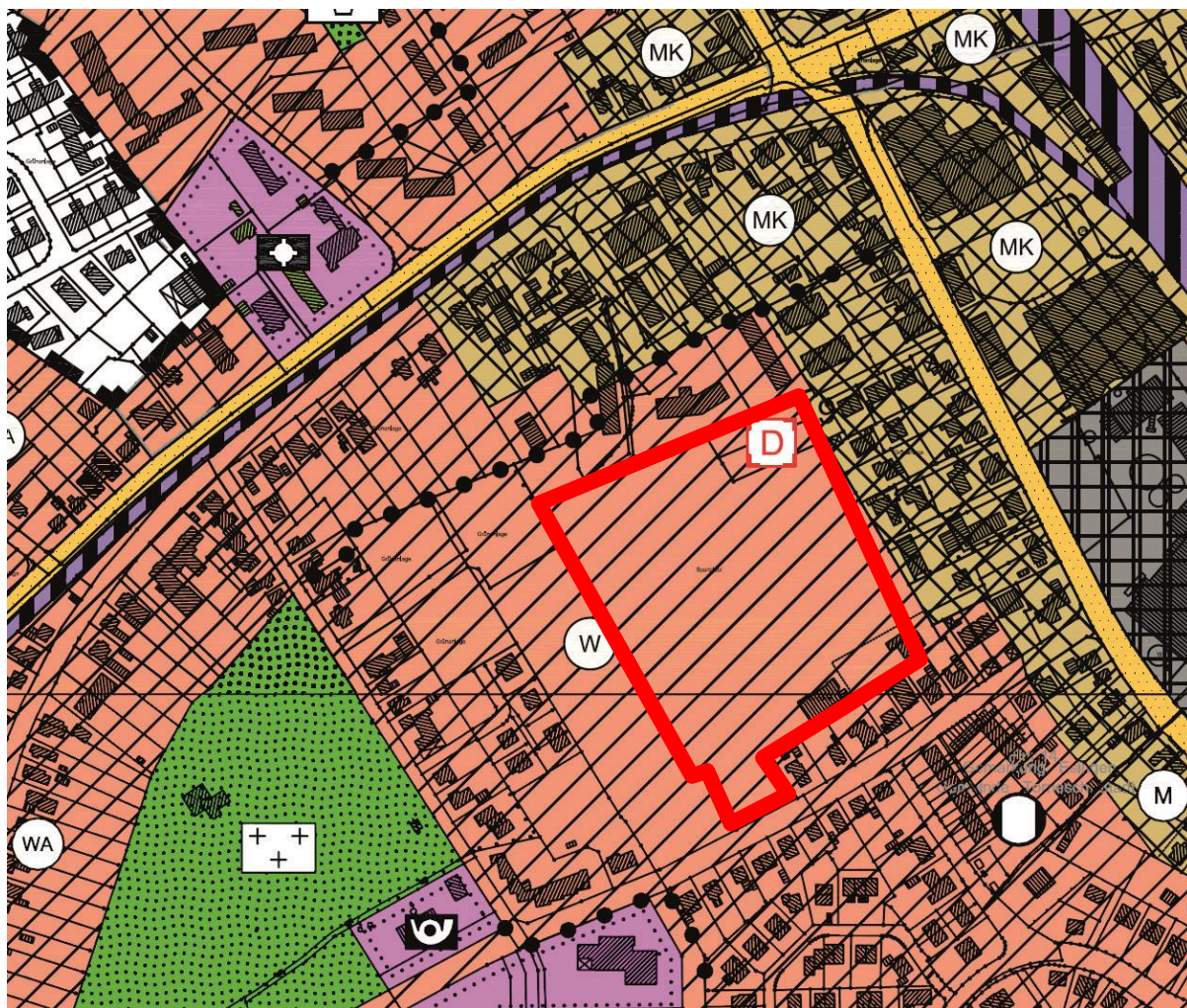


Abb. 3: Ausschnitt F-Plan 2008

Der gültige Flächennutzungsplan von 2008 weist für das Plangebiet ‚Wohnbaufläche‘ aus. Dementsprechend steht die übergeordnete Planung einer zukünftigen Beplanung nach dem vorliegenden Konzept nicht entgegen. Die umliegenden Flächen im Süden und Osten sind ebenfalls als ‚Wohnbaufläche‘ gekennzeichnet. Nördlich und östlich des Plangebiets legt der FNP ein ‚Kerngebiet‘ fest.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 befindet sich nach Flächennutzungsplan eine ‚vorgeschichtliche Fundstelle‘. Bisherige Planungen verlangen jedoch ohnehin keine baulichen Veränderungen im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs. Eine Stellungnahme hinsichtlich der ‚vorgeschichtlichen Fundstelle‘ wird im Zuge der Beteiligung Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Landschaftsplan (LP, 1991 / 1992)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Flächen im Bestand 1991 als öffentliche Grünfläche „Sport“ mit Einzelbäumen im Randbereich und der Gehölzbestand in der nördlichen Ecke als naturnahe Ruderalfläche mit einer darin befindlichen vorgeschichtlichen Fundstelle dargestellt.

Weiterhin wird die Fläche hinsichtlich der Naherholung als innerörtliche Grünfläche mit randlich vorhandenem Fuß- und Radweg mit Anbindung an umgebende Wege und Freiflächen angesehen.

Im Entwurf (1992) hingegen werden die Flächen als geplante Baufläche für Geschosswohnungsbau mit 50 % Grünanteil, im Westen sowie Norden wird eine überwiegend 50 m breite geplante öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage, Kinderspielplatz und Grünverbindung verzeichnet.

Ziele dieses Bebauungsplans

Infrastruktur

Tornesch verfügt über eine gute soziale Infrastruktur. In der Stadt gibt es zahlreiche Vereine, Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote (Gemeinschaftsschule, Stadtbücherei, Sportvereine, Jugendtreff, Senioreneinrichtungen, kulturelle Einrichtungen). Es gibt mehrere Kindertagesstätten sowie die Freiwillige Feuerwehr mit Jugendfeuerwehr.

Das Grundstück wird über die Friedlandstraße erschlossen.

ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die zum Hamburger Verkehrsverbund (HVV) gehörenden Regionalbahnlinien R60 Itzehoe –Altona/HH Hbf., R70 Neumünster - Altona/HH Hbf. sowie die Buslinie 6661 Uetersen – Tornesch an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegenen Haltestellen sind Bf. Tornesch (R60, R70) in einer Entfernung von ca. 300 m (Luftlinie) und Tornesch, Post in einer Entfernung von ca. 200 m (Luftlinie). Die Buslinie 6661 knüpft in ihrem weiteren Verlauf an diverse weitere HVV-Buslinien an.

Ebenfalls fußläufig gut zu erreichen ist das Versorgungszentrum in der Innenstadt mit allen Notwendigkeiten des täglichen Bedarfs, (Vollsortimenter, Discounter, Drogerie) sowie Apotheken und Ärzte.

Städtebauliches Konzept



Abb. 4: Städtebauliches Konzept

Die Grundidee des städtebaulichen Entwurfs ist eine grüne Quartiersmitte, um an die Anmutung des Sportplatzes als bebauungsfreie Fläche zu erinnern. Die Erschließungsstraße umrundet diese grüne Insel und erschließt im weiteren Verlauf ein nördlich des Sportplatzes gelegenes Grundstück. Auch dieser Bereich wird von einer Grünfläche flankiert, der gemeinsam mit der „grünen Insel“ einen ineinander übergehenden Erlebnisraum bildet.

Die zentrale Regenwasserbehandlung und ein Kinderspielplatz fügen sich in den Grünbereich ein und bilden den Identifikationskern der Siedlung. Durch die Zusammenlegung von Erschließung und „Grüner Mitte“ wird dieser Bereich belebt und im Tagesablauf der Bewohner als Erlebnisbereich ständig präsent sein.

Die Gebäude gruppieren sich um die zentrale Erschließung und sind sämtlich energetisch optimal Richtung Süd-Westen ausgerichtet. Die Gebäudestellung erfolgt nicht streng geometrisch ausgerichtet. Die Fassaden zeichnen die Ränder der grünen Mitte nach und unterstützen raumbildend den zentralen Entwurfsgedanken.

Bebauung



Abb. 5: Wohnungstypologien

Es sind Mehrfamilienhäuser mit bis zu vier Vollgeschossen sowie Reihenhäuser als gartenbezogene Wohnform vorgesehen.

Der Markt für neu errichtete Wohnimmobilien schließt zwei Hauptzielgruppen ein. Daher ist die Frage nach der Art der Bebauung unmittelbar verknüpft mit der Frage, welche Zielgruppe an diesem Standort angesprochen werden soll. Junge einkommensstarke Familien erwerben oder mieten überwiegend Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser. Für diese Zielgruppe wird eine zentrumsnahe, verdichtete Bebauung mit Reihenhäusern am östlichen Grundstücksrand vorgesehen (grün). Das Rückgrat der Bebauung und somit die größte Anzahl an Gebäuden bietet Wohnungen vor allem für eine junge Zielgruppe (blassblau). Der Wohnungstyp ist mit ca. 100 m² Wohnfläche und 4 Zimmern vorgesehen und soll sowohl junge Paare als auch Singles ansprechen.

Ein lebendiges nachbarschaftliches Miteinander entsteht allerdings erst in einer durchmischten Altersstruktur. Aus diesem Grund wird eine aufgelockerte Bebauung aus 4 Stadt villen mit jeweils 8-16 Wohneinheiten vorgesehen, die sich im Norden des Projektgebiets gruppieren und mit denen die zweite Zielgruppe angesprochen werden soll (gelb). Ältere Bewohner, die sich räumlich verkleinern möchten, dabei jedoch in ihrer gewohnten Umgebung in Tornesch bleiben möchten, finden hier eine Entsprechung in der Wohntypologie.

In Summe sind damit zum gegenwärtigen Zeitpunkt ca. 120 Wohneinheiten vorgesehen.

Plangebiet Bebauungsplan Nr. 81

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll als **Allgemeines Wohngebiet** (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt werden. Vorgesehen ist die Errichtung von Reihenhäusern und Stadtvillen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstelle und Gartenbaubetriebe sollen ausgeschlossen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Geschossigkeit

Im Plangebiet ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorgesehen. Die zulässige zwei- bis viergeschossige Bauweise entspricht der Höhe der Bebauung in der weiteren Umgebung und wird den Ansprüchen einer zentralen, verdichteten Bebauung gerecht.

Eine Überschreitung der GRZ ist nach den Bestimmungen des § 19 (4) der BauNVO grundsätzlich (um maximal 50 %) unter Einbeziehung der notwendigen Stellplätze und aller Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Diese werden so festgesetzt, dass einerseits die vorgesehene Gebäudestellung gewährleistet und andererseits eine flexible Bebaubarkeit gegeben ist. Zu den benachbarten Grundstücken sowie den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird ein Abstand von mind. 3 m eingehalten. Dadurch werden zusammenhängende, von Bebauung freizuhaltende Gartenbereiche gesichert.

Zudem werden ausreichende Abstände zu vorhandenen und zukünftigen Grünstrukturen berücksichtigt. Dadurch soll einerseits verhindert werden, dass Bäume durch Erd- und Bauarbeiten im Kronenbereich beeinträchtigt werden können, zum anderen sollen die Wohngebäude so auf den Grundstücken angeordnet werden, dass die Verschattung untereinander möglichst gering gehalten wird.

Höhenbegrenzung der Gebäude

Um die Gesamthöhe der Bebauung zu begrenzen und damit sich die Bebauung in die Nachbarschaft einfügt sowie Verschattungen der Nachbargrundstücke möglichst zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Gebäudehöhen getroffen werden.

Bezugspunkt der Höhenmessung ist die Mitte der gemeinsamen Grenze eines Grundstücks mit der angrenzenden Verkehrsfläche. Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) ist maximal 0,50 m über der Gradiante des zugehörigen Straßenabschnittes zulässig.

Gestalterische Festsetzungen

Das neue Wohnquartier soll einerseits in sich einen homogenen Charakter erhalten, zum anderen sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Aus diesem Grunde werden zur Gestaltung der Fassaden und Dächer Festsetzungen hinsichtlich der Materialien getroffen. Zudem sind klassische Dachformen mit geneigten Dächern gewünscht. Daher wird eine Mindestdachneigung festgesetzt.

Um störende Elemente in diesem Bild zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Größe und Lage von Werbeanlagen sowie zur Gestaltung von Abstellanlagen von Müllbehältern getroffen.

Natur und Landschaft

Da es sich bei dem festzustellenden B-Plan Nr. 81 um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und der Wiedernutzbarkeit von Flächen bzw. der Nachverdichtung dient, wird nach § 13a BauGB in Verbindung mit §13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen.

Der Gehölzbestand in der nördlichen Ecke des Geltungsbereiches ist als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes eingestuft. Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Im Bebauungsplan wird die Fläche als ‚Fläche für Wald (Niederwald) ‘ festgesetzt.

Der vorhandene Baumbestand an den Rändern des Geltungsbereiches soll, insoweit erhaltenswert, bestehen bleiben. Die zentrale Grünfläche wird gärtnerisch gestaltet werden, Bäume und Hecken sollen angepflanzt werden. Weitere Informationen sind dem grünordnerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Öffentliche Grünflächen

Grünplanerische Maßnahmen sollen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität sowie zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt beitragen. Die Flächen sollen der Naherholung der künftigen Bewohner des Quartiers sowie der umgebenden Bebauung dienen. Die Verknüpfung des neuen Quartiers mit der umgebenden Bebauung erfolgt über Fußwegeverbindungen.

Erschließung

Das Plangebiet wird von der Friedlandstraße aus erschlossen. Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme ist das vorhandene Verkehrsaufkommen in der Friedlandstraße in den Hauptverkehrszeiten am Morgen und am Nachmittag erhoben worden. Die Bebauung des alten Sportplatzes mit ca. 120 Wohneinheiten wird zu einem um ca. 17 % höheren Verkehrsaufkommen in der Straße führen.

Die prognostizierte Verkehrsbelastung von rd. 2.600 Kfz/Tag ist für eine Erschließungsstraße mit Sammelfunktion nichts Außergewöhnliches. Auch die Verkehrsbelastungen in den Spitzenstunden am Morgen und am Nachmittag mit 250 bzw. 270 Kfz/Std. können vom vorhandenen Straßenquerschnitt ohne weiteres aufgenommen werden, wenn in regelmäßigen Abständen und auf ausreichender Länge Begegnungsverkehr möglich ist. Dieses kann durch entsprechende Beschränkungen im ruhenden Verkehr erreicht werden.

Der Knotenpunkt an der Esinger Straße weist am Morgen auch zukünftig eine zufriedenstellende Verkehrsqualität auf. Nachmittags führen die höheren Verkehrsbelastungen auf der Esinger Straße in der Friedlandstraße zu vergleichsweise längeren Wartezeiten und Rückstaulängen. Eine Verbesserung des Verkehrsablaufs um eine Qualitätsstufe könnte z. B. durch die Markierung eines Aufstellbereichs für Linksabbieger erreicht werden, wofür die Esinger Straße eine ausreichende Fahrbahnbreite aufweist.

Sollten die Rückstaus in der Friedlandstraße entgegen den Erwartungen regelmäßig bis zur ersten Fahrbahneinengung reichen, so sollte diese entfernt bzw. in Richtung Westen verlegt werden. Weitere Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsflusses werden nicht angestrebt, da die Straße ein wichtiger Schulweg ist und das Geschwindigkeitsniveau im Kfz-Verkehr möglichst niedrig bleiben sollte.

Weitere Informationen sind der verkehrlichen Stellungnahme zu entnehmen.

Zur Erschließung des Plangebietes ist eine öffentliche Erschließungsstraße vorgesehen. Die Straße führt von der Friedlandstraße aus in nordwestliche Richtung und bindet das westliche Quartier an. Die Ringstraße bindet die Gebäude im östlichen Bereich an.

Private Stellplätze

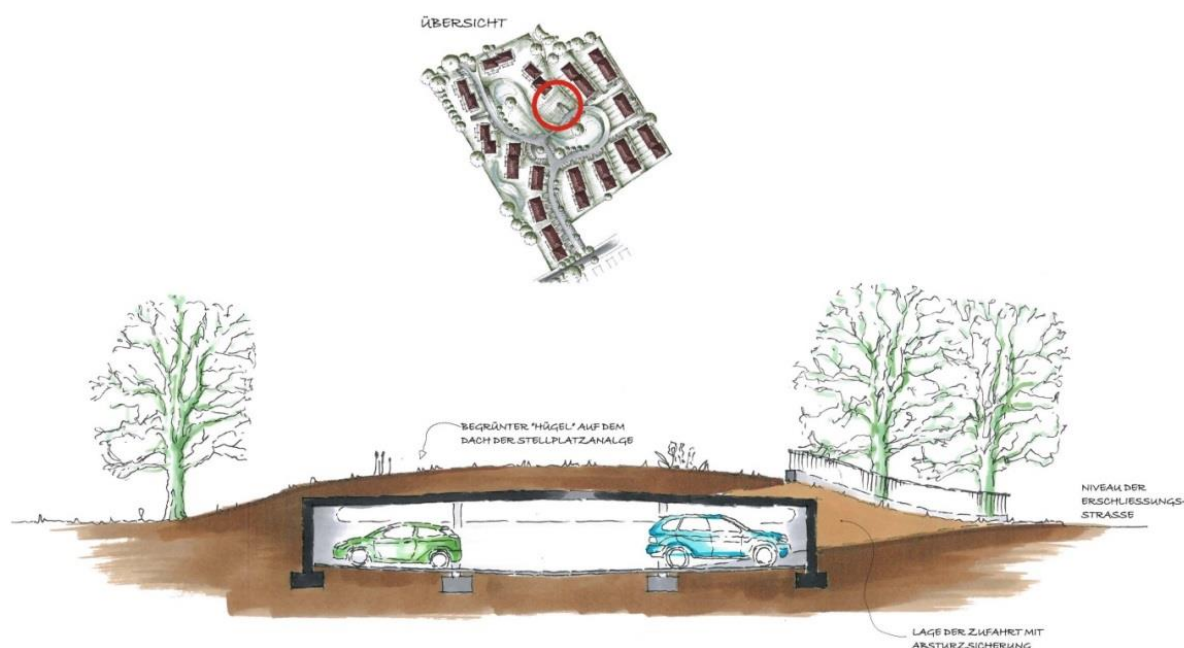


Abb. 6: Querschnitt Gemeinschaftsgarage

Die Stellplätze werden an den Erschließungsstraßen auf den Privatgrundstücken angeordnet sowie in Tiefgaragen für die Stadtvillen im Norden. Es wird mehr als ein privater Stellplatz je Wohneinheit geschaffen werden. Zusätzlich ist eine private Gemeinschaftsstellplatzanlage unter einem Erdhügel im Plangebiet vorgesehen.

Ergänzend ist als zukunftsweisende Maßnahmen zur Mobilität im Zentrum des Quartiers eine Car-Sharing-Station geplant.

Öffentliche Parkplätze



Abb 7: Anordnung öffentliche Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine hinreichende Ausstattung mit öffentlichen Parkplätzen gewährleistet werden. Angestrebt wird eine Anzahl von 25% der realisierbaren Wohneinheiten. Im weiteren Verfahren wird die nachfolgende dargestellte entsprechende Planung konkretisiert werden.

Fußläufige Erschließung

Eine fußläufige Durchquerung des Quartiers muss gewährleistet sein. Entsprechende Wegerechte werden, vor allem um die heutige Nord-Süd-Wegeverbindung aufzugreifen, festgesetzt. Insbesondere entlang der nördlichen Grundstücksgrenze in Ost-West-Richtung wird durch einen Fußweg bzw. durch Gehrechte ebenfalls eine Fußwegeverbindung gesichert.

Immissionsschutz

Im Rahmen der Planungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der folgende Konflikte bearbeitet wurden:

- Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr
- Schutz des Plangebiets vor Immissionen aus Gewerbelärm
- Schutz des Plangeltungsbereichs vor Verkehrslärm

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen von den vorhandenen gewerblich genutzten Flächen erfolgte ein Ansatz von pauschalen flächenbezogenen Schalleistungspegeln, der die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der vorhandenen Wohnbebauung einhält.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Schutz der geplanten Bebauung vor Gewerbelärm sicher gestellt ist.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Belastungen wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung für den Prognose-Horizont 2025/30 ermittelt.

Für die Bahnstrecke (Hamburg – Kiel) der Deutschen Bahn AG wurden Angaben des Betreibers zugrunde gelegt.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der Ausweisung von allgemeinen Wohngebietsflächen und aufgrund der bereits vorliegenden Belastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 für den Straßenverkehrslärm und der SCHALL 03 für den Schienenverkehrslärm. Abweichend von der derzeit geltenden SCHALL 03 wird der Schienenbonus in den Berechnungen nicht mehr berücksichtigt, da ab dem Jahr 2015 in Planfeststellungsverfahren der Schienenbonus künftig zu entfallen hat.

Es zeigt sich, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches parallel der Friedlandstraße Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 62 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts zu erwarten sind. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags wird innerhalb des Plangeltungsbereiches überwiegend überschritten, der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts wird nicht eingehalten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird überwiegend eingehalten,

der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts wird im gesamten Plangeltungsbereich überschritten. Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind aus Belegenheitsgründen und der Erschließung des Plangebietes nicht möglich.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen. Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Bei der Beurteilung von Außenwohnbereichen lassen sich folgende Ergebnisse festhalten:

- Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) innerhalb möglicher ebenerdiger Außenwohnbereiche in Richtung in Richtung der Friedlandstraße bis zu einem Abstand von bis zu 16 m, gemessen von der südöstlichen Plangeltungsbereichsgrenze mehr als 3 dB(A) überschritten.
- In den Obergeschossen wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) innerhalb möglicher Außenwohnbereiche in Richtung der Friedlandstraße ab einem Abstand von bis zu 23 m nicht mehr als 3 dB(A) überschritten.

Außenwohnbereiche sind in den Bereichen, in denen der geltende Orientierungswert um mehr als 3 dB(A) überschritten wird, auszuschließen bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen.

Ebenerdige bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Außenwohnbereiche) innerhalb des Plangeltungsbereiches sind bis zu einem Abstand von bis zu 16 m gemessen von der südöstlichen Plangeltungsbereichsgrenze und bis zu einem Abstand von bis zu 70 m gemessen von der nordöstlichen Plangeltungsbereichsgrenze geschlossen bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.

In den Obergeschossen sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Außenwohnbereiche) innerhalb des Plangeltungsbereiches bis zu einem Abstand von bis zu 23m gemessen von der südöstlichen Plangeltungsbereichsgrenze und bis zu einem Abstand von bis zu 70 m gemessen von der nordöstlichen Plangeltungsbereichsgrenze geschlossen bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.

Gerüche

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind keine landwirtschaftlichen Betriebe oder sonstige stark Geruch emittierende Betriebe vorhanden.

Ver- und Entsorgung

Ausbildung und Lage sämtlicher Infrastrukturen werden im Zuge der Planungen mit den jeweiligen Ver- oder Entsorgungsträgern sowie dem Fachdienst für Straßenbau und Verkehrssicherheit des Kreises Pinneberg abgestimmt.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an eine vorhandene Trinkwasserleitung in der Esinger Straße gesichert.

Oberflächenentwässerung

Die bestehende Regenwasserkanalisation der Stadt Tornesch kann eine Ableitung von maximal 15 l/s aufnehmen. Das anfallende Regenwasser wird daher in der zentral gelegenen Retentionsfläche zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet.

Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die Erschließung an das Entsorgungsnetz der Stadt Tornesch. Die Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserleitung in der Esinger Straße.

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird durch Anschluss an eine vorhandene Trinkwasserleitung in der Esinger Straße gewährleistet.

Abfallbeseitigung

Die Abfall- und Wertstoffbeseitigung erfolgt durch den Kreis Pinneberg, Fachdienst Abfall, in Verbindung mit dem Dualen System Deutschland (DSD).

Versorgungsanlagen

Die Versorgung der neuen Baugrundstücke kann durch Erweiterung der in der Esinger Straße bzw. in der Jürgen-Siemsen-Straße vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden.

Für die Versorgung sind folgende Unternehmen zuständig:

Stromversorgung: Stadtwerke Tornesch – Netz GmbH

Wasser- und Wärmeversorgung: Stadtwerke Tornesch GmbH

Gasversorgung: Stadtwerke Tornesch – Netz GmbH

Fernmeldeversorgung:

Stadtwerke Tornesch GmbH /Stadtwerke Tornesch – Netz GmbH oder ein anderer Betreiber

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (insbesondere Abschnitt 3) zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Kabelfernsehen:

Stadtwerke Tornesch GmbH /Stadtwerke Tornesch – Netz GmbH oder ein anderer Betreiber

Die Anbindepunkte werden mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Da es sich bei dem festzustellenden B-Plan Nr. 81 um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und der Wiedernutzbarkeit von Flächen bzw. der Nachverdichtung dient, wird nach § 13a BauGB in Verbindung mit §13 Abs. 3 BauGB von der Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen.

Hinweise

Kulturdenkmäler sind Gegenstände aus vergangener Zeit, die Zeugnisse, insbesondere des geistigen oder künstlerischen Schaffens, des handwerklichen oder technischen Wirkens oder historischer Ereignisse oder Entwicklungen darstellen, an deren Erhaltung und Pflege oder wissenschaftlicher Erforschung und Dokumentation aus geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Wenn bei Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde gemäß § 15 DSchG unverzüglich zu informieren und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden kann.

Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens / bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Ausgrab von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und / oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt – Untere Bodenschutzbehörde – beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen (§2 LBodschG).

Flächen- und Kostenbilanz

Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 - für das Gebiet im Ortskern Tornesch, zwischen den Straßen Willy-Meyer-Str. im Norden, der Esinger Straße im Osten und der Friedlandstraße im Süden hat eine Gesamtgröße von 33.727 m².

Fläche gesamt	33.677 m²
Wohnbaufläche	24.902 m ²
Verkehrsfläche	3.597 m ²
Grünfläche gesamt	3.608 m ²
davon Waldfläche	1.997 m ²
davon öffentliches Grün	1.611 m ²
Ver- und Entsorgungsfläche	142 m ²
davon Stromversorgung	52 m ²
davon Müllentsorgung	90 m ²
Retentionsmulde	1.428 m ²

Kosten

Der Vorhabenträger übernimmt die Planungs- und Erschließungskosten, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehen bzw. durch das Vorhaben ausgelöst werden. Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Stadt Tornesch, den

Der Bürgermeister

Fachbeiträge und Gutachten

Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Wohnbebauung Friedlandstraße, 25436 Tornesch – Eickhoff und Partner Beratende Ingenieure für Geotechnik, Hauptstraße 137, 25462 Rellingen, 08.05.2013

Baugrunderkundung und -beurteilung, Stadt Tornesch, Erschließung B-Plan Nr. 81 – Dipl.-Ing. Thorsten Pöhler, Ingenieurbüro für Geotechnik, Dorfstraße 17, 23847 Düchelsdorf, 06.04.2012

B-Plan 81, Sportplatz Friedlandstraße, 25436 Tornesch, Kontaminationsuntersuchung des Bodens – Beyer, Beratende Ingenieure und Geologen, Hauptstraße 137, 25462 Rellingen, 06.05.2013

Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr.81 der Stadt Tornesch – ZUMHOLZ Landschaftsarchitektur, Grootkoppelstraße 18, 22844 Norderstedt, 21.08.2013

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 81 der Stadt Tornesch - LairmConsult Beratendes Ingenieurbüro für Akustik, Luftreinhaltung und Immissionsschutz, Hauptstraße 45, 22941 Hammoor, 19. 07. 2013.

Entwässerungskonzept – Stadt Tornesch, Erschließung Bebauungsplangebiet Nr.-81 „Alter Sportplatz“ - dänekamp+partner Beratende Ingenieure VBI, Pinneberg, 13.08.2013

Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 81 „Alter Sportplatz“ in der Stadt Tornesch – Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Am Friedenstal 1-3, 30627 Hannover, Juli 2013