



Stadt Tornesch • Postfach 21 42 • 25437 Tornesch

An die Mitglieder des
Bau- und Planungsausschusses

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

**Der Vorsitzende des
Bau- und Planungsausschusses**

Geschäftsstelle
Wittstocker Str. 7
25436 Tornesch

Auskunft erteilt: Marion Grün
Zimmer: 126 1. Obergeschoss
Telefon: 04122-9572-300
Fax: 04122-9572-333
E-Mail: marion.gruen@tornesch.de
Internet: www.tornesch.de

Tornesch, den 21.01.2014

Einladung

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Einvernehmen mit Herrn Bürgermeister Krügel lade ich Sie zu einer

öffentlichen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses

am Montag, den 03.02.2014 um 19:30 Uhr im Sitzungssaal im Rathaus Tornesch,
Wittstocker Str. 7 ein.

Tagesordnung

TOP	Betreff	Vorlage
	Öffentlicher Teil	
1	Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit	
2	Einwohnerinnen- und Einwohnerfragestunde	
3	Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 02.12.2013	
4	Bericht der Verwaltung	VO/14/761
5	Anfragen von Ausschussmitgliedern	
6	Umgestaltung der Fahrradgarage	VO/14/759
7	42. Änderung des Flächennutzungsplans "Hasweg-Schebbel" Abwägung zur öffentlichen Auslegung, Feststellungsbeschluss	VO/14/766
8	B-Plan 86 "Hasweg-Schebbel" Abwägung zur öffentlichen Auslegung, Satzungsbeschluss	VO/14/758
9	43. Änderung des Flächennutzungsplanes "Östlich Kleiner Moorweg" Aufstellungsbeschluss, Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	VO/14/763
10	4. Änderung des B-Plan 47 "Businesspark Tornesch" (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB) Abwägung zur Öffentlichen Auslegung, Satzungsbeschluss	VO/14/765

11	5.Änderung B-Plan 47 "Businesspark Tornesch" Aufstellungsbeschluss, Entwurfsberatung, Freigabe zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung	VO/14/757
12	4. Änderung und Erweiterung des B-Plans 52 "Westlich Großer Moorweg" erneuter Aufstellungsbeschluss, Entwurfsberatung, Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	VO/14/764
Die nachfolgenden Tagesordnungspunkte werden nach Maßgabe der Beschlussfassung durch den Ausschuss voraussichtlich nichtöffentlich beraten.		
13	Bericht der Verwaltung	
14	Anfragen von Ausschussmitgliedern	
15	Erteilung des Gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 BauGB	
16	B-Plan 65 "Kuhlenweg - Kreisverkehrsplatz K22" - Antrag zweier Grundstückseigentümer an den Bau- und Planungsausschuss vom 08.Nov 2013	VO/14/760

Mit freundlichen Grüßen,

gez. Henry Stümer
Vorsitzender



Mitteilungsvorlage	Vorlage-Nr:	VO/14/761
	Status:	öffentlich
	Datum:	16.01.2014
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Marion Grün
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Marion Grün
Bericht der Verwaltung		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
03.02.2014	Bau- und Planungsausschuss	

Ausbau der Norderstraße

Die Stadt hat die bisherige Rechtsauffassung bezüglich der für die Beitragsbemessung heranzuziehenden Grundstücke hinsichtlich einer Einbeziehung des Geländes der Fritz-Reuter-Schule überprüft. Es hat sich herausgestellt, dass die Schule nicht wie bisher angenommen Anliegerin des ABC-Weges ist, sondern als Anliegerin der Norderstraße gilt. Somit fließt das Schulgelände in das Abrechnungsgebiet mit ein. Der ABC-Weges ist nicht als eigenständige Straße zu betrachten, sondern lediglich ein Zuweg zur Schule.

Die voraussichtlichen Anliegerbeiträge verringern sich somit von ursprünglich 13,74 €/qm auf 9,29 €/qm.

Die Ausschreibung der Maßnahme ist zwischenzeitlich erfolgt, Submission ist am 06.02.2014.

Ausbau Schwennesenstraße

Die Submission für diese Maßnahme findet ebenfalls am 06.02.2014 statt.

Fußgängerbrücke

Auf dem oberen Podest des Treppenturms 1 auf der zu EDEKA hin gelegenen Seite ist im Zuge der Mängelbeseitigung ein letzter zusätzlicher Bodeneinlauf gesetzt worden.

K 22

Wie bereits der Presse zu entnehmen war, hat der Kreistag auf seiner Sitzung am 11.12.2013 beschlossen, den Haushaltsansatz für den Ausbau der Kreisstraße 22 auf 100.000,-€ zu reduzieren. Dieser Betrag soll dazu dienen, das laufende Planfeststellungsverfahren ordnungsgemäß zu begleiten. Angesichts der zu erwartenden rechtlichen Auseinandersetzungen, wird die Umsetzung der Maßnahme auf das Haushaltsjahr 2017ff verschoben.

Städtebauförderungsmittel

Die Stadt Tornesch hat im Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ am Interessenbekundungsverfahren mit dem Ziel teilgenommen, Mittel für die Neugestaltung des Innenstadtbereiches an der Uetersener Straße zu erhalten. Eine Ortsbesichtigung der zuständigen Mitarbeiterinnen des Innenministeriums gemeinsam mit der Verwaltung ist Anfang Dezember erfolgt.

Leider hat das Innenministerium inzwischen mitgeteilt, dass die Anzahl der grundsätzlich für eine Programmaufnahme in Frage kommenden Kommunen größer ist als die zur Verfügung stehenden Städtebauförderungsmittel. Aufgrund der als verhältnismäßig gering eingestuften städtebaulichen Missstände an der Uetersener Straße wird die Stadt Tornesch daher nicht aufgefordert, an der zweiten Ausschreibungsstufe teilzunehmen.

Alter Penny-Markt

Der Bau- und Planungsausschuss hatte der Verwaltung den Auftrag erteilt festzustellen, wie hoch die zu erwartenden Abrisskosten für den alten Penny-Markt sind. Ein entsprechendes Angebot ist mittlerweile erstellt worden. Danach belaufen sich die Kosten auf ca. 80.000,-€

Tornesch Am See

Die Submission die Erschließungsmaßnahmen im Bereich des B-Plans 72 „Ahrenloher Straße – Baumschulenweg“ ist erfolgt, so dass der Auftrags Ende Januar vergeben werden kann.

Sportpark Tornesch

Die Tiefbauarbeiten laufen grundsätzlich nach Plan. Allerdings lassen die nassen Witterungsbedingungen keine optimale Volllast zu.

Im Bereich Hochbau sind die Gründungsarbeiten erfolgt und die Grundleitungen werden verlegt. Im Anschluss kann die Bodenplatte gegossen werden. Die Aufträge für die weiteren Gewerke sind größtenteils vergeben.

gez.

Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:

Tabelle zur Beschlussverfolgung

Schlagwort	Beschluss	beraten am	weitere Gremien	Stand des Verfahrens/ Beschlussumsetzung
B-Plan 81 alter Sportplatz	Aufstellungsbeschluss Entwurfsberatung Angebotsbewertung Entwurfsberatung Satzungsbeschluss	04.05.09 05.12.11 04.02.12 02.09.2013 02.12.2014 10.12.2014	BPA RV	
B-Plan 72 „Tornesch Am See“	Satzungsbeschluss, Erneuter Entwurfs- und auslegungsbeschluss	18.06.13 10.12.13	RV RV	Auslegung: 10.01. – 10.02.2014
B-Plan 76 “Tornesch Am See”	Aufstellungsbeschluss	04.05.09		
B-Plan 78” Tornesch Am See”	Aufstellungsbeschluss Entwurfsberatung, Freigabe zur frztg. Öffentlichkeitsbeteiligung	04.05.09 02.12.13		
B-Plan 79 Tornesch am See Kuhlenweg – Großer Moorweg	Aufstellungsbeschluss Entwurfsbeschluss Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	04.05.09 03.05.10 07.06.10		30.06.10 frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und TÖB Aktualisierung des Plans Auslegung: 25.11. – 27.12.2013
B-Plan 82 “Tornesch Am See”	Aufstellungsbeschluss	07.09.09		
K 22	Schreiben an Kreis wg. Rückstellung Ausbau, Gesamtverkehrsplan Erarbeitung Zielkatalog	30.11.09		Post ab 01.04.10 Aufforderung vom 13.04.10 Planfeststellungsbeschluss:
Verkehrsgutachten	Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes an 4 Büros Integriertes Verkehrskonzept Ausschreibungstext beschlossen Vergabevorschlag	06.12.10 06.06.11 05.03.12 06.08.12 01.10.12 04.02.13		Aufforderung ist erfolgt Verweis an Fraktionen wegen Vergabeentscheidung Öffentlichkeitsbeteiligung analog B-Plan-Verfahren Auftragsvergabe ist erfolgt
Innenbereichssatzung Koppeldamm	Aufstellungsbeschluss Auslegungsbeschluss	05.03.2012 21.10.2013		Entlassung aus LSG Auslegung: 25.11. – 27.12.2013
B-Plan 52, 4. Änderung „Westlich Großer Moorweg“	Aufstellungsbeschluss	01.10.12 05.11.12		Aufstellungsbeschluss zu B-Plan 55 vom 26.3.1998 wird aufgehoben
41. F-Planänderung „Businesspark Tornesch –	Aufstellungsbeschluss Entwurfsberatung, Freigabe d.	04.02.13		

Erweiterung nördl. Asperhorner Weg“	Entwurfs zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	14.08.2013 21.10.13		Frztg. Öffentlichkeitsbeteiligung: 24.09.2013 TÖB: 26.08. – 26.09.2013 Erneuter Aufstellungsbeschluss
B-Plan 47, 3. Änderung+ Erweiterung „Businesspark Tornesch Erweiterung nördl. Asperhorner Weg“	Aufstellungsbeschluss Entwurfsberatung, Freigabe d. Entwurfs zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	04.02.13 14.08.2013 21.10.2013		Frztg. Öffentlichkeitsbeteiligung: 24.09.2013 TÖB: 26.08. – 26.09.2013 Erneuter Aufstellungsbeschluss
B-Plan 67, 2. Änderung „Klaus-Groth-Straße“	Aufstellungsbeschluss Erneuter Aufstellungsbeschluss u. Freigabe zur frztg. Öffentlichkeitsbeteiligung	04.02.13 02.12.13		TÖB: 18.12. – 20.01.14 (06.02.14)
Umgestaltung Fahrradgarage	SPD-Antrag Vorstellung Planung	06.05.13 02.09.13		Prüfauftrag Abriss
42. F-Planänderung „Hasweg-Schebbel“	Aufstellungsbeschluss, Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Auslegungsbeschluss	14.08.2013 21.10.2013		Frztg. Öffentlichkeitsbeteiligung: 24.09.2013 TÖB: 26.08. – 26.09.2013 Erneuter Aufstellungsbeschluss, Reduzierung Geltungsbereich Auslegung: 25.11. – 27.12.2013
B-Plan 86 „Hasweg –Schebbel“	Aufstellungsbeschluss, Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Auslegungsbeschluss	14.08.2013 21.10.2013		Frztg. Öffentlichkeitsbeteiligung: 24.09.2013 TÖB: 26.08. – 26.09.2013 Erneuter Aufstellungsbeschluss Auslegung: 25.11. – 27.12.2013
4. Änd. B-Plan 47“Businesspark Tornesch“	Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	11.11.2013		Auslegung: 25.11. – 27.12.2013
B-Plan 87 “An der Kirche”	Aufstellungsbeschluss, Freigabe zur frztg. Öffentlichkeitsbeteiligung	02.12.13		TÖB: 18.12. – 20.01.14 (06.02.14)



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/14/759
	Status:	öffentlich
	Datum:	15.01.2014
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Marion Grün
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Marion Grün
Umgestaltung der Fahrradgarage		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
03.02.2014	Bau- und Planungsausschuss	

A: Sachbericht**B: Stellungnahme der Verwaltung****C: Prüfungen:**

1. Umweltverträglichkeit
2. Kinder- und Jugendbeteiligung

D: Finanzielle Auswirkungen**E: Beschlussempfehlung****Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung**

Die Angelegenheit wurde zuletzt am 02.09.2013 in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses beraten. Mit Vorlage VO/13/654 wurde dargestellt, dass mit der Umgestaltung der Fahrradgarage die letzte Maßnahme der durch Mittel des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes (GVFG) geförderten Sanierung des Bahnhofsumfeldes umgesetzt werden soll.

Mit Antrag vom 18.04.2013 hat die SPD der Verwaltung den Prüfauftrag erteilt festzustellen, inwieweit ein Abriss der Fahrradgarage und Ersatz durch überdachte Fahrradunterstände eine vergleichbare Bedarfsdeckung für Fahrradstellplätze herbeiführen kann.

Die erste Gegenüberstellung beider Varianten ist am 02.09.2013 an die Verwaltung mit der Aufforderung zurückverwiesen worden, eine detailliertere Ausarbeitung vorzulegen. Eine Entscheidung wurde zurückgestellt.

Inzwischen liegt eine Variantenstudie vor, in der drei mögliche Alternativen betrachtet werden. Es ergeben sich für alle Varianten sowohl gestalterische als auch wirtschaftliche Vor- und Nachteile.

Variante 1: „Unter einem Dach“

In dieser Variante ist eine Fahrradstellplatzüberdachung anstelle der Fahrradgarage dargestellt, bei der die WC-Anlage in den Überdachungskomplex integriert ist. Somit entsteht eine einheitliche, gestalterisch ansprechende Ansicht. Da die Überdachung als Sonderanfertigung hergestellt werden muss, kann das Achsraster der Bahnsteigzugänge zu der Stellplatzanlage berücksichtigt und das Fundament der ehemaligen Fahrradgarage wieder verwendet werden

Variante 2: „Marktplatz“

Diese Alternative ist analog der Ostseite gestaltet. Da es sich bei dieser Überdachung um Standardobjekte handelt, ist eine Integration der WC-Anlage nicht möglich. Der Sanitärtrakt muss daher separat eingehaust und bedacht werden. Darüber hinaus passt das Achsraster der Bahnsteigzugänge nicht zu den Standardbreiten des Dachrasters, so dass neue Zugänge vom Bahnsteig hergestellt werden müssen. Zusätzlich wird aus diesem Grund ein neues Fundament benötigt. Hinzu kommt die unterschiedliche Höhensituation zwischen Bahnsteig und Überdachung, die weitere Anpassungen erfordern, damit die nötige Kopffreiheit beim Betreten der Fahrradstellplatzanlage erreicht wird.

Variante 3: „Umbau Fahrradgarage“

Die bereits zur Beratung am 02.09.2013 vorgelegten Pläne zum Umbau der Fahrradgarage wurden optisch den Zeichnungen der Varianten 1 und 2 angepasst um eine bessere Vergleichbarkeit zu ermöglichen. Ergänzt wurde die Planung um die Hinzunahme der bislang unberücksichtigt gebliebenen Außenfläche neben der Garage in Richtung Fußgängerbrücke, weil diese Fläche auch in die Varianten 1 und 2 eingeflossen ist.

Varianten 1 – 3:

Für alle drei Varianten wurde mit den gleichen Fahrradbügeln wie auf der Ostseite - mit einem Abstand von 80 cm kalkuliert. Im Kostenvergleich sind Einsparoptionen vermerkt, die sich bei einem einfacheren Fahrradbügel ergeben könnten. Die Anzahl der möglichen abschließbaren Fahrradboxen liegt bei 38 bzw. 42.

Zeichnerisch berücksichtigt wurde ebenfalls eine denkbare Option für versenkbare Müllplätze um die zunehmend „unordentliche“ Müllbehältersituation am Bahnhof zu beseitigen. Hierzu sind jedoch noch keine Kosten erfasst. In der Kostenschätzung sind bisher auch noch keine Kosten für Anpassungsmaßnahmen auf dem Bahnsteig und die weiterführenden Planungskosten enthalten.

Aus der Gegenüberstellung der Kosten und des Platzangebotes der drei Varianten ergibt sich, dass die Fahrradgarage aufgrund ihrer 2-Geschossigkeit deutlich mehr Fahrrädern Platz bietet als die ebenerdigen Alternativen, allerdings auch die teuerste Lösung darstellt.

Die Nachfrage bei der LVS Schleswig-Holstein als Zuwendungsgeber für die GVFG-Mittel hinsichtlich der Förderunschädlichkeit eines Abrisses der Fahrradgarage hat ergeben, dass Rückforderungen zu erwarten sind, wenn eine deutlich kleinere, ebenerdige Lösung präsentiert wird. Meine Anfrage bei der Deutschen Bahn als Gestattungsgeber für die Nutzung des Grundstücks ist bislang unbeantwortet geblieben, da die dortige Prüfung noch nicht abgeschlossen ist.

Zu C: Prüfungen**1. Umweltverträglichkeit**

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

Den Kosten stehen Finanzierungsmittel in Höhe von 230.000,-€ als verfügbarer Rest im Vermögenshaushalt gegenüber. Dieser erhöht sich um 180.000,-€ nach Aufhebung des Sperrvermerkes durch den Bau- und Planungsausschuss. Es stehen noch Zuwendungsmittel aus Mitteln des GVFG für die Umgestaltung der Fahrradgarage in Höhe von 287.000,-€ aus.

Diese Mittel sind jedoch bereits als Haushaltseinnahmerest im Haushalt verbucht. Für den Fall einer Abkehr von der geplanten Umgestaltung ist gem. der o.g. Aussage der LVS zu befürchten, dass der Betrag nicht ausgekehrt wird. Er wäre im Haushalt in Abgang zu bringen und verschlechtert den Abschluss 2013 entsprechend.

Die fehlenden Haushaltsmittel für die Neugestaltung der Fahrradstellplätze auf der Westseite der Bahngleise sind im Nachtrag bereit zu stellen.

Somit ergeben sich folgende Schätzungen:

	Kosten	Entfall Zuwendung	Haushaltsmittel 2014	Nachtrag 2014
Variante 1	746.222,87	287.000,00	410.000,00	623.222,87
Variante 2	660.342,69	287.000,00	410.000,00	537.342,69
Variante 3	751.286,01	-	410.000,00	341.286,01

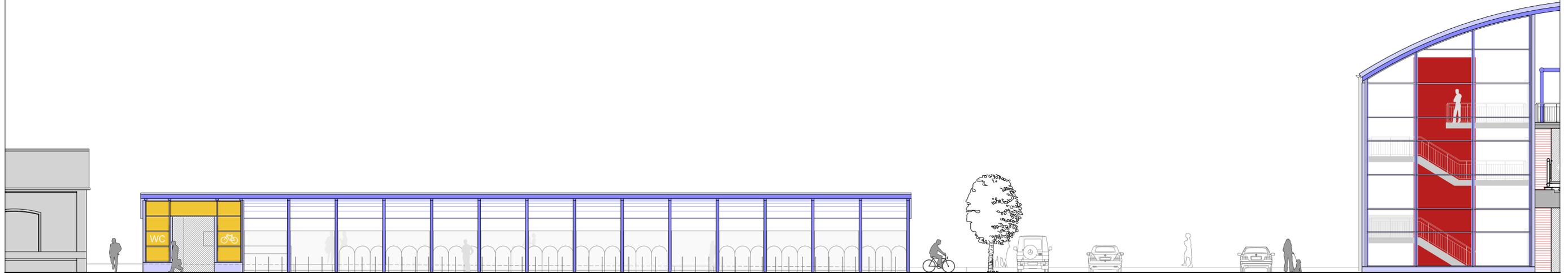
Zu E: Beschlussempfehlung

Der Bau- und Planungsausschuss befürwortet die Umsetzung der Variante 3 und beauftragt die Verwaltung die Planungen fortzusetzen.

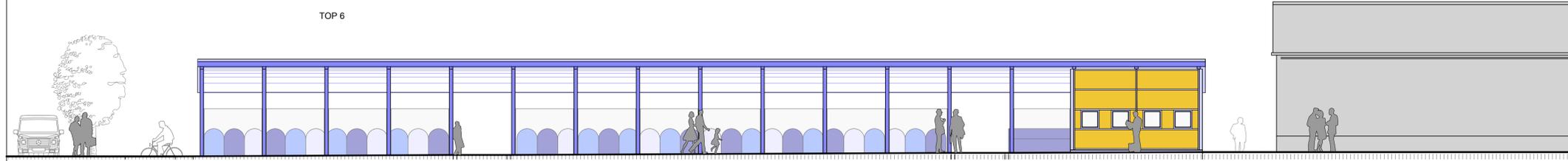
gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:

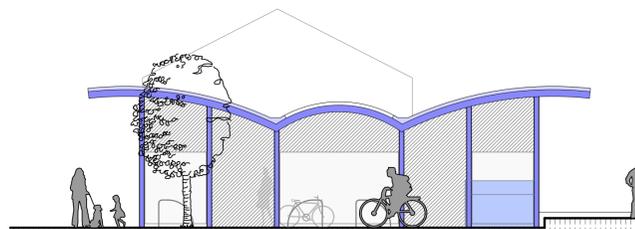
Ansichten Variante 1 „Unter einem Dach“
Grundrisse Variante 1 „Unter einem Dach“
Ansichten Variante 2 „Marktplatz“
Grundrisse Variante 2 „Marktplatz“
Ansichten Variante 3 „Fahrradgarage“
Grundrisse Variante 3 „Fahrradgarage“
Kostenschätzung Varianten 1 - 3



Ansicht von Südwest



Ansicht von Nordost (von Bahnsteigseite)

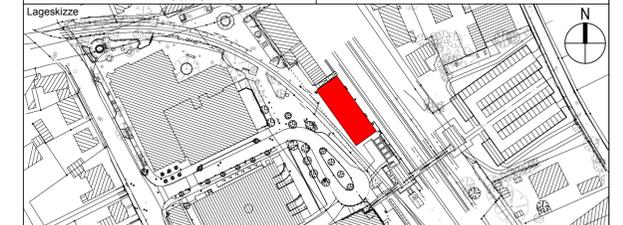


Ansicht von Südost



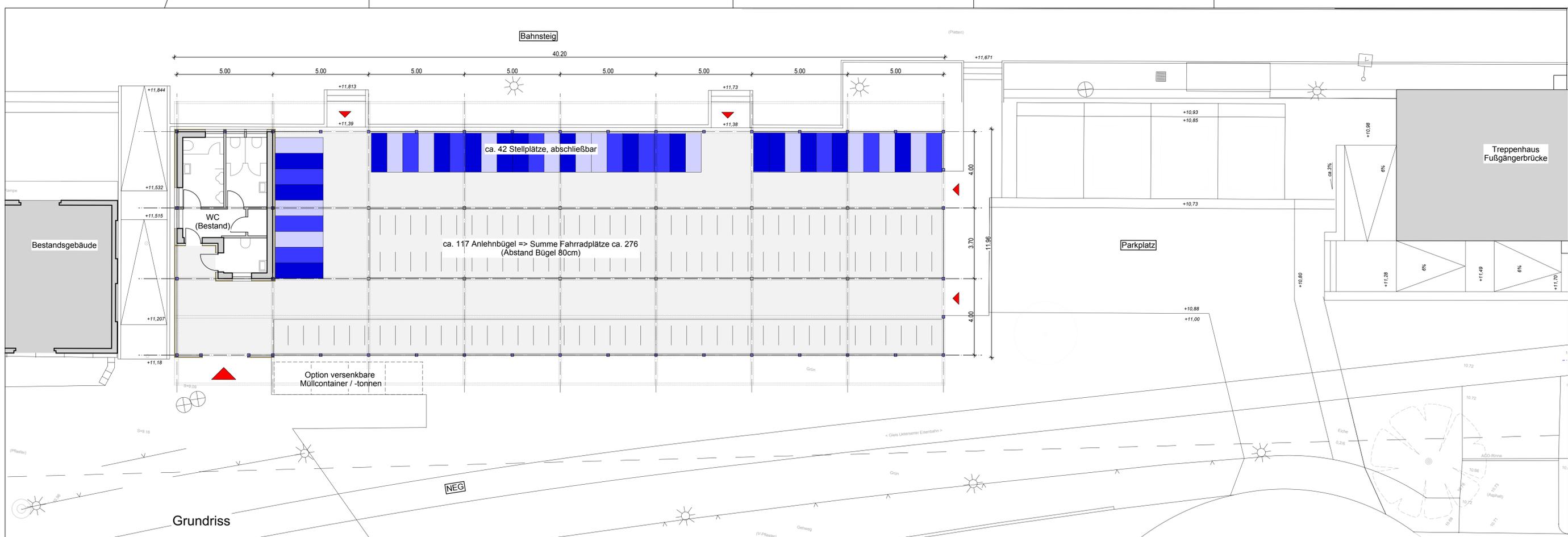
Ansicht von Nordwest

Index: Änderung bzw. Ergänzungen		Name:	Datum:
Prüfvermerke			
Integrierbarkeit geprüft	Name	geprüft/ genehmigt mit geändertem Plan	geprüft / genehmigt
Datum		Datum	
oberleitungstechnisch / erdungstechnisch	geprüft / genehmigt	Prüfingenieur	
Datum			
signaltechnisch / telekommunikationstechnisch	geprüft / genehmigt		
Datum			
elektronisch 50 hertz / maschinenstechnisch	geprüft / genehmigt		
Datum			
Vermessungstechnisch	geprüft / genehmigt	Eisenbahn-Bundesamt	
Datum			
Verkehrsplanungstechnisch	geprüft / genehmigt		
Datum			
Die Übereinstimmung der Zeichnung mit der Ausführung benötigt:			
Für den Auftraggeber:		Ort, Datum, Unterschrift	
Für die DB Netz AG:		Ort, Datum, Unterschrift	



Zur Vorlage beim FBA freigegeben:		zur Ausführung freigegeben:													
Ort, Datum, Unterschrift		Ort, Datum, Unterschrift													
Auftraggeber: Roschke, Franzen und Partner Beratende Ingenieure Roschkestraße 7B 22765 Hamburg Tel. 040/38 91 99-0 Fax. 040/38 91 99-99 e-mail: office@rfg-hamburg.de		Plan-Nr.: E34 Auftrag-Nr.: 213105	<table border="1"> <tr> <th>Ort</th> <th>Datum</th> <th>Name</th> </tr> <tr> <td>gez.</td> <td>08.11.2013</td> <td>Rosen</td> </tr> <tr> <td>baorb.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>gepr.</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Ort	Datum	Name	gez.	08.11.2013	Rosen	baorb.			gepr.		
Ort	Datum	Name													
gez.	08.11.2013	Rosen													
baorb.															
gepr.															
Bauherr: Stadt Tornesch Wittstocker Straße 7 25436 Tornesch	Entwurf: plan AG Ulvenhewer, Meentzen und Heisterkamp	Planzeichen: Planart: Entwurf Blattgr.: A1 Ausgabe vom: 08.11.2013 Einwirkungen (Lastmodelle):	Verkostoffe:												

Ansichten "Unter einem Dach"			
Bahnhof Tornesch / Bicycle Park			
Skizze	Bauwerksnummer	Brückennummer	Barcode
1220	23.100		



Grundriss

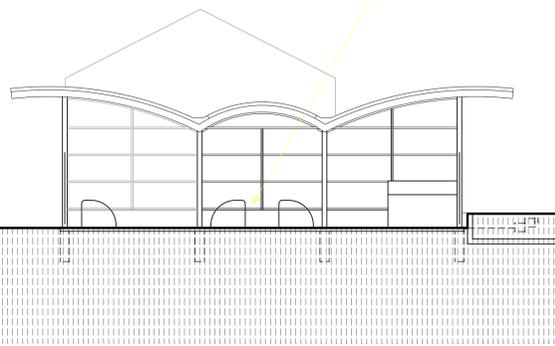
TOP 6
Option Müllbox, versenkbar:
 - Plattform mit elektrischem Antrieb
 - Mülltonnen oder Müllgroßbehälter
 - Begehbarer Deckel
 - Steuerung über Schüsselschaltung
 - Absenkszeit ca. 8 Sekunden
 Dargestelltes Beispiel:
 GT-1 / GT-4,
 ETS Entsorgungstechnik Schulte GmbH



Fahrradboxen, abschließbar:
 - Metallbekleidung
 - Bogendach
 - Farblich gestaltet
 - mit Einführschiene
 - b x l x h ca. 0,82m x 2,05m x 1,4m
 Dargestelltes Beispiel:
 BikeBox 3, Uwe Jaeckel GmbH



Dachaufbau:
 - Stehfalssystem, Mittelzone Glas
 - Dämmung
 - OSB-Platte
 - Trapezblech
 - Stahlkonstruktion (beschichtet, Farbe analog Treppenhaus/Fußgängerbrücke)
Boden:
 - Pflasterung
 - Einzelfundamente (teilweise Bestand)

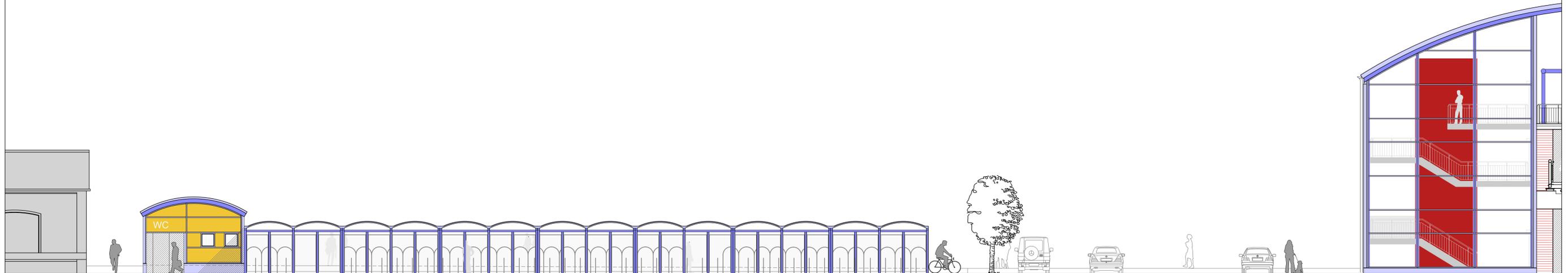


Querschnitt

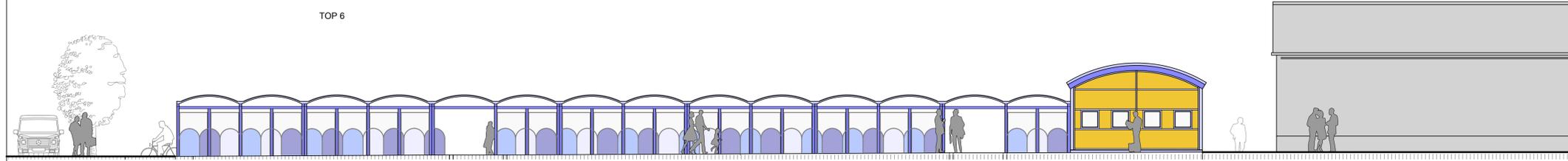
Fassade Bestand WC-Kern:
 - Pfosten-Riegel-Konstruktion
 - Farbiges, Blickdichtes Glas, gelb
 (Farbe analog Treppenhaus/Fußgängerbrücke)

Seitlicher Wetterschutz:
 - Glas (ESG mit Punkthalterung)
 ca. 2,10m hoch

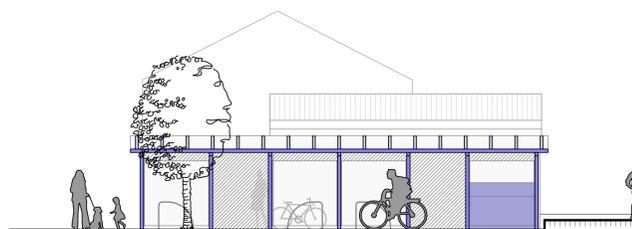
Index: Änderung bzw. Ergänzungen		Name:	Datum:
Prüfvermerke			
Integrität geprüft	Name	geprüft mit gezeichnetem Plan	geprüft / genehmigt
Datum	Prüfingenieur		Datum
oberflächentechnisch / erdungstechnisch	geprüft / genehmigt	Prüfingenieur	
Datum	Prüfingenieur		
signaltechnisch / telekommunikationstechnisch	geprüft / genehmigt	Prüfingenieur	
Datum	Prüfingenieur		
elektronisch 50 Hertz / maschinenmechanisch	geprüft / genehmigt	Eisenbahn-Bundesamt	
Datum	Eisenbahn-Bundesamt		
messtechnisch	geprüft / genehmigt	Eisenbahn-Bundesamt	
Datum	Eisenbahn-Bundesamt		
Verfahrenstechnisch	geprüft / genehmigt	Eisenbahn-Bundesamt	
Datum	Eisenbahn-Bundesamt		
Die Übereinstimmung der Zeichnung mit der Ausführung benötigt:	Für den Auftraggeber:		
Dr., Datum, Unterschrift	Dr., Datum, Unterschrift		
Für die DB Netz AG:	Dr., Datum, Unterschrift		
Lageskizze			
Zur Vorlage beim FBA freigegeben:		zur Ausführung freigegeben:	
Dr., Datum, Unterschrift	Dr., Datum, Unterschrift		Dr., Datum, Unterschrift
Auftraggeber:	Planverfasser:	Plan-Nr.:	E31
Roschke, Franzen und Partner	Auftrag-Nr.:	213105	
Bereitende Ingenieure	VBI	Datum	08.11.2013
Hausdorffstraße 7	22765 Hamburg	Name	Rosen
Telefon: 040/38 91 99-0	Fax: 040/38 91 99-99	gepr.	gepr.
E-Mail: office@rfg-hamburg.de		baub.	baub.
		gepr.	gepr.
Bauherr:	Entwurfverfasser:	Planzeichen:	
Stadt Tornesch	plan AG	Planart: Entwurf	
Wittstocker Straße 7	Ulrichsweiser, Meinhart und Heisterkamp	Blattgr.: A1	
25436 Tornesch		Ausgabe vom: 08.11.2013	
Modul:	Grundriss und Schnitt		Einwirkungen (Lastmodelle):
1:100	"Unter einem Dach"		Verktoeffe:
Bahnhof Tornesch / Bicycle Park			
Bauwerksnummer	Kilometer	Brückennummer	Barcode
1220	23.100		



Ansicht von Südwest



Ansicht von Nordost (von Bahnsteigseite)

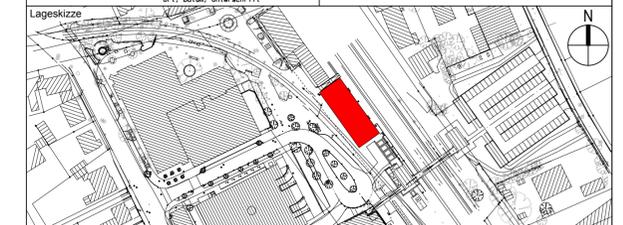


Ansicht von Südost



Ansicht von Nordwest

Index: Änderung bzw. Ergänzungen		Name:	Datum:
Prüfvermerke			
Interoperabilität geprüft	Name	geprüft/ mit geändertem Plan	geprüft / genehmigt
Datum		Datum	
oberleitungstechnisch / erdungstechnisch	geprüft / genehmigt	Prüfingenieur	
Datum			
signaltechnisch / telekommunikationstechnisch	geprüft / genehmigt		
Datum			
elektronisch 50 hertz / maschinenstechnisch	geprüft / genehmigt	Eisenbahn-Bundesamt	
Datum			
Vermessungstechnisch	geprüft / genehmigt		
Datum			
Verkehrsplanungstechnisch	geprüft / genehmigt		
Datum			
Die Übereinstimmung der Zeichnung mit der Ausführung benötigt:			
Für den Auftraggeber:		Ort, Datum, Unterschrift	
Für die DB Netz AG:		Ort, Datum, Unterschrift	



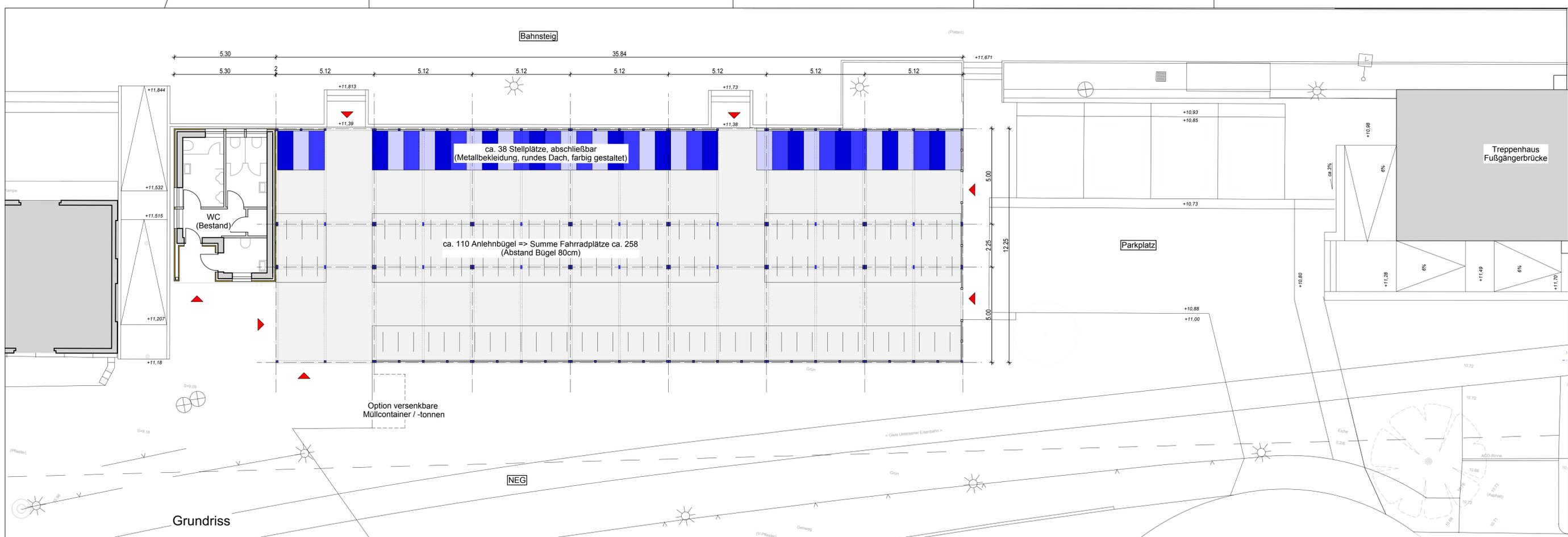
Zur Vorlage beim FBA freigegeben: _____ zur Ausführung freigegeben: _____

Ort, Datum, Unterschrift	Ort, Datum, Unterschrift	Plan-Nr.: E35
Auftraggeber:	Planverfasser:	Auftrag-Nr.: 213105
	Roschke, Franzen und Partner	
	Bereitende Ingenieure	
	Hauschstraße 7B	
	22765 Hamburg	
	Telefon: 040/38 91 99-0	
	Fax: 040/38 91 99-99	
	E-Mail: office@r-f-hamburg.de	

Bauherr:	Entwurf:	Planzeichen:
Stadt Tornesch	Favorfasser:	
Wittstocker Straße 7	plan AG	Planart: Entwurf
	Umweltseite, Marktseiten und Heckseite	Blattgr.: A1
25436 Tornesch		Ausgabe vom: 08.11.2013

Modell:	Ansichten	Einwirkungen (Lastmodelle):
1:100	"Marktplatz"	Verkostoffe:

Bahnhof Tornesch / Bicycle Park		Brückennummer	Barcode
Strecke	Bauwerksnummer	Kennzahl	
1220	23.100		



Grundriss

Fahrradüberdachung:

- Analog Ostseite (P+R-Platz)
- Stahlkonstruktion aus Rechteckrohren
- Bogendach aus Polycarbonat, transparent
- Seitlicher Wetterschutz aus ESG-Glas
- Fahrradständer Anlehnbügel Edelstahl

Dargestelltes Beispiel (P+R-Platz Ostseite):
Kallisto, Ziegler Metallbearbeitung AG



Fahrradboxen, abschließbar:

- Metallbekleidung
- Bogendach
- Farbig gestaltet
- mit Einführschiene
- b x l x h ca. 0,82m x 2,05m x 1,4m

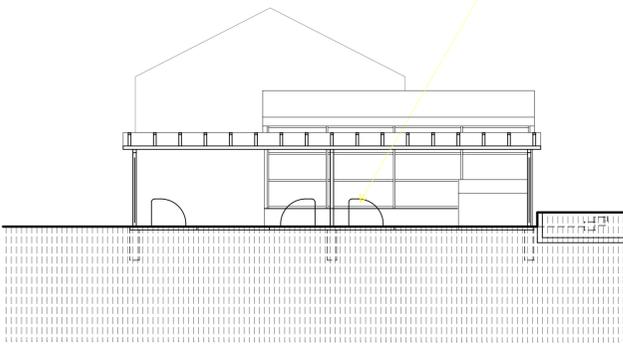
Dargestelltes Beispiel:
BikeBox 3, Uwe Jaeckel GmbH



Dachaufbau Bestand WC-Kern:

- Alu-Stehfalzsystem
- Dämmung
- Dampfsperre
- Trapezblech
- Stahlkonstruktion (beschichtet)
- Decke Bestand

- Boden:**
- Pflasterung
 - Einzelfundamente

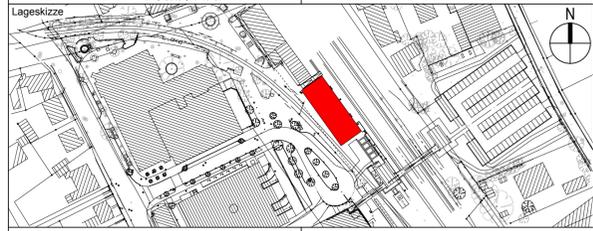


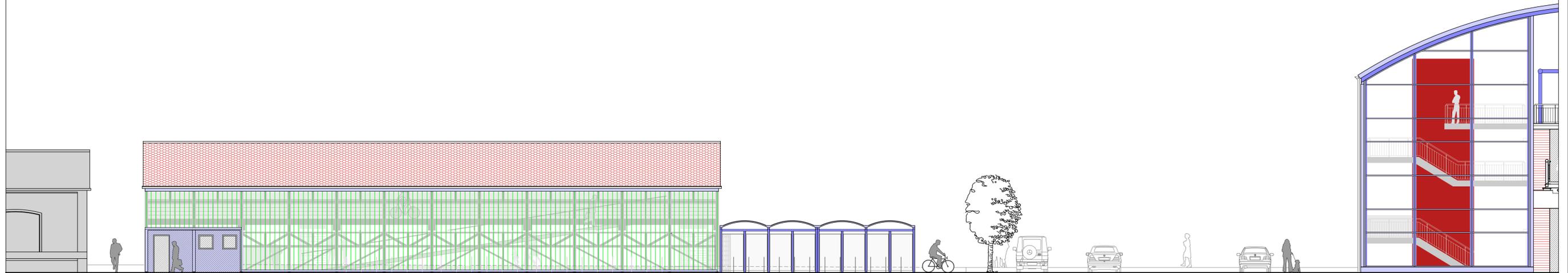
Querschnitt

Fassade Bestand WC-Kern:

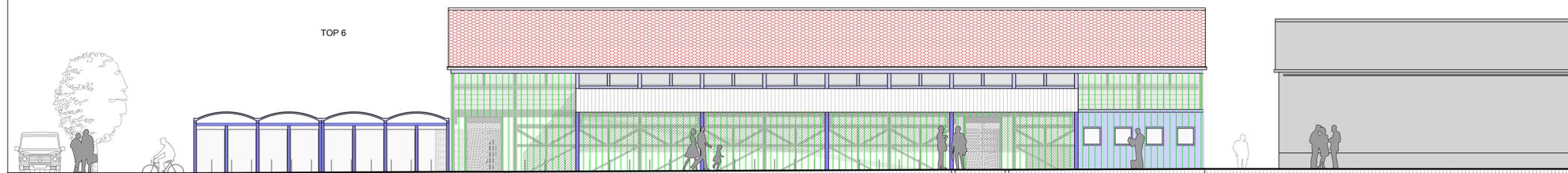
- Pfosten-Riegel-Konstruktion
- Farbiges, Blickdichtes Glas, gelb (Farbe analog Treppenhaus/Fußgängerbrücke)

- Fahrradüberdachung:**
- Analog Stellplätze Ostseite (P+R-Parkplatz)

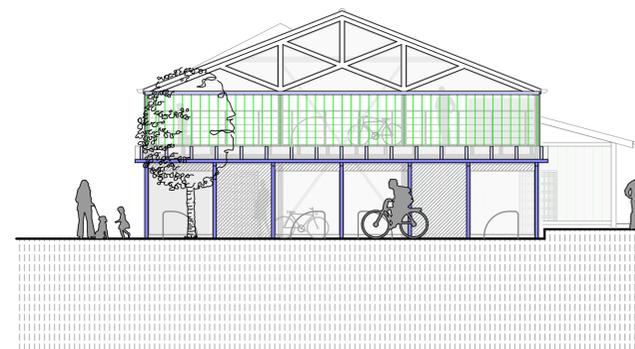
Index: Änderung bzw. Ergänzungen		Name:	Datum:
Prüfvermerke			
Integrität geprüft	Name	geprüft/ genehmigt	geprüft/ genehmigt
Datum		Datum	
oberflächentechnisch / erdentechnisch	geprüft/ genehmigt	Prüfingenieur	
Datum			
signaltechnisch / telekommunikationstechnisch	geprüft/ genehmigt		
Datum			
elektronisch 50 Hertz / maschinentechnisch	geprüft/ genehmigt	Eisenbahn-Bundesamt	
Datum			
Vermessungstechnisch	geprüft/ genehmigt		
Datum			
Verkehrstechnisch	geprüft/ genehmigt		
Datum			
Die Übereinstimmung der Zeichnung mit der Ausführung bedingt:			
Für den Auftraggeber: Ort, Datum, Unterschrift			
Für die DB Netz AG: Ort, Datum, Unterschrift			
Lageskizze 			
Zur Vorlage beim FBA freigegeben:		zur Ausführung freigegeben:	
Ort, Datum, Unterschrift		Ort, Datum, Unterschrift	
Auftraggeber:		Planverfasser:	
Roschke, Franzen und Partner Beratende Ingenieure Roschkestraße 7 22765 Hamburg Tel. 040/38 91 99-0 Fax. 040/38 91 99-99 e-mail: office@rfg-hamburg.de		Plan-Nr.: E32 Auftrag-Nr.: 213105	
Bauherr: Stadt Tornesch Wittstocker Straße 7 25436 Tornesch		Entwurfverfasser:  plan AG Linienweise, Konstruktiv und Technisch	
Modultab: 1:100		Planart: Entwurf Blattgr.: A1 Ausgabe vom: 08.11.2013 Einwirkungen (Lastmodelle): Werkstoffe:	
Bahnhof Tornesch / Bicycle Park			
Bauwerksnummer Strecke: 1220 + 23.100		Brückennummer Kennzahl:	
Kilometer:		Barcode:	



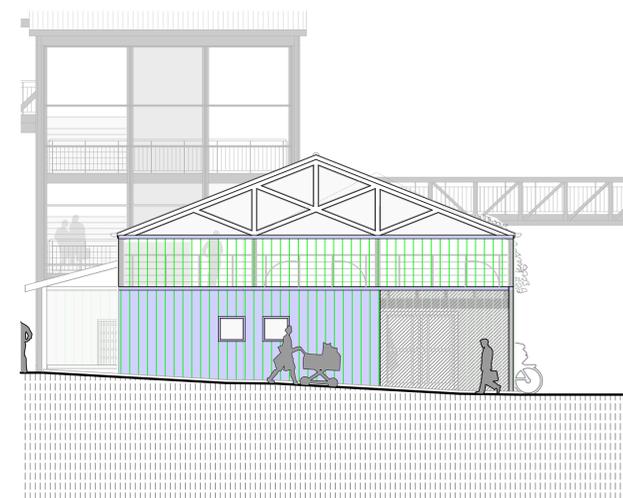
Ansicht von Südwest



Ansicht von Nordost (von Bahnsteigseite)

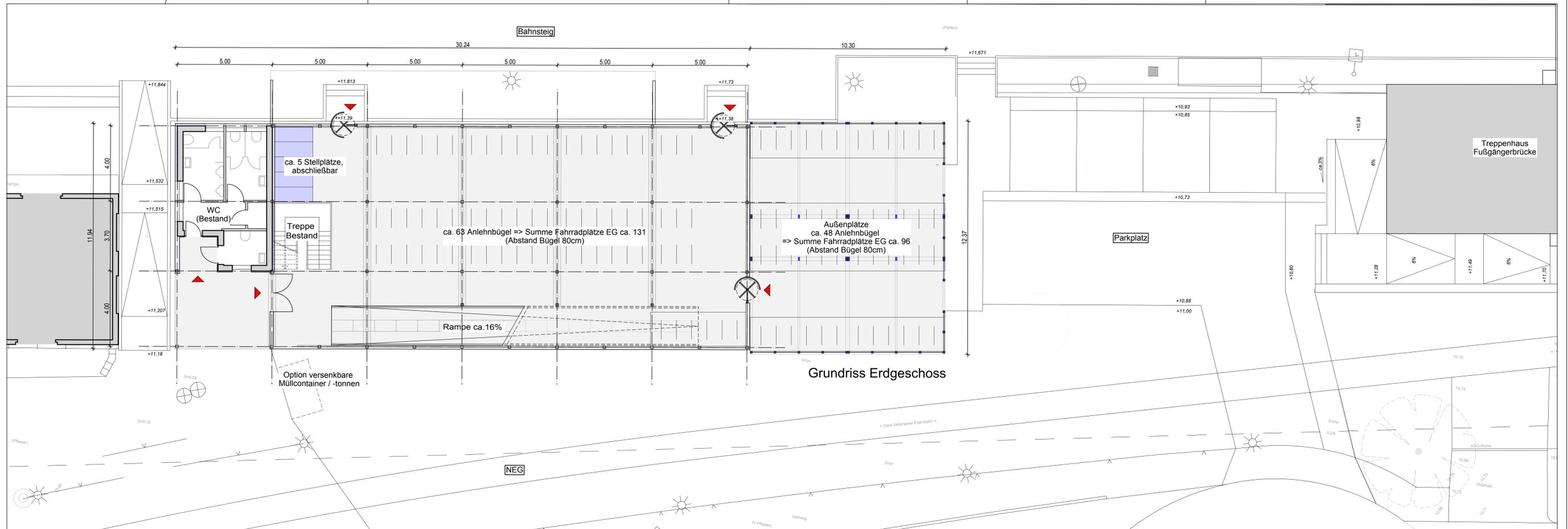


Ansicht von Südost

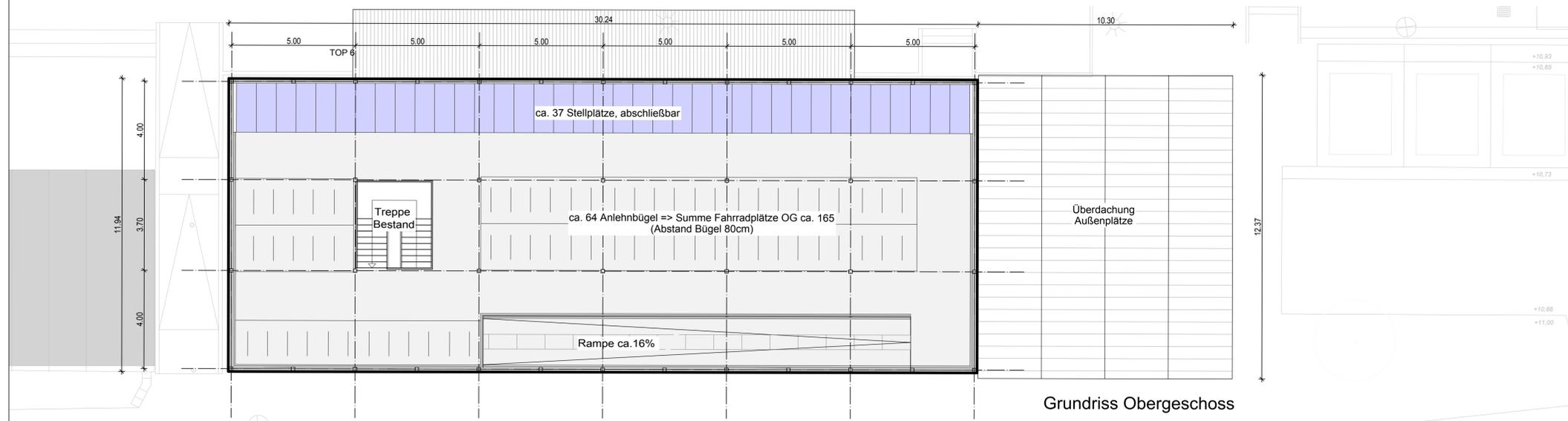


Ansicht von Nordwest

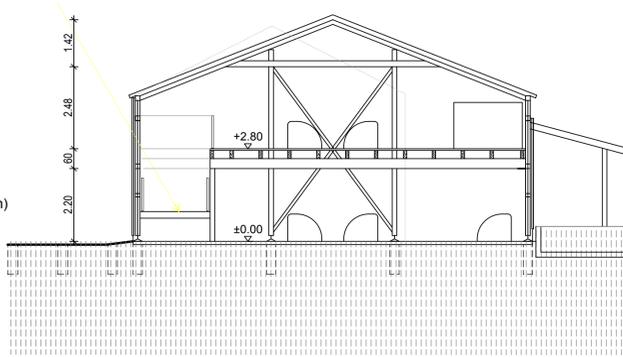
Index: Änderung bzw. Ergänzungen		Name:	Datum:
Prüfvermerke			
Interpretation geprüft	Name	geprüft/ genehmigt	geprüft/ genehmigt
Datum		Datum	
Überleitungstechnik / erdungstechnisch	geprüft/ genehmigt	Prüfingenieur	
Datum			
Signaltechnik / telekommunikationstechnisch	geprüft/ genehmigt	Eisenbahn-Bundesamt	
Datum			
Elektrotechnik 50 Hertz / maschinenstechnisch	geprüft/ genehmigt	Eisenbahn-Bundesamt	
Datum			
Vermessungstechnisch	geprüft/ genehmigt	Eisenbahn-Bundesamt	
Datum			
Landeschaftsplanung	geprüft/ genehmigt	Eisenbahn-Bundesamt	
Datum			
Die Übereinstimmung der Zeichnung mit der Ausführung benötigt:			
Für den Auftragnehmer: Ort, Datum, Unterschrift			
Für die DB Netz AG: Ort, Datum, Unterschrift			
Lageskizze			
Zur Vorlage beim FBA freigegeben:		zur Ausführung freigegeben:	
Ort, Datum, Unterschrift		Ort, Datum, Unterschrift	
Auftragnehmer:		Planverfasser:	Plan-Nr.: E24
Roschke, Franzen und Partner		Auftrag-Nr.: 213105	
Beratende Ingenieure mbH Hauptstraße 78 22765 Hamburg Tel. 040/38 91 99-0 Fax. 040/38 91 99-99 e-mail: office@fp-hamburg.de		Name:	
Bauherr:		Entwurfverfasser:	Planzeichnung:
Stadt Tornesch Wittstocker Straße 7 25436 Tornesch		plan AG UNABHÄNGIG ARCHITEXTEN UND INGENIEURE	Planart: Entwurf Blattgr.: A1 Ausgabe vom: 08.11.2013
Maßstab:		Einwirkungen (Lastmodelle):	
1:100		Verkaufsfreie:	
Ansichten Umbau Fahrradgarage			
Bahnhof Tornesch / Bicycle Park			
Bauwerksnummer		Brückennummer	
Strecke 1220 +		Barcode	
Kilometer 23.100 +			
H/B = 594 / 841 (0.50m²)			
Allplan 2009			



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Querschnitt

- Dachaufbau:**
- Bestand (Dachziegel)
- Fassadenaufbau:**
- Tragwerk Bestand (Holz)
 - Transparente Glasprofile
 - oben und unten Belüftungsschlitze (Lochblech)
- Boden:**
- Ergänzung Pflasterung Bestand
 - Einzelfundamente (Ergänzung Bestand)

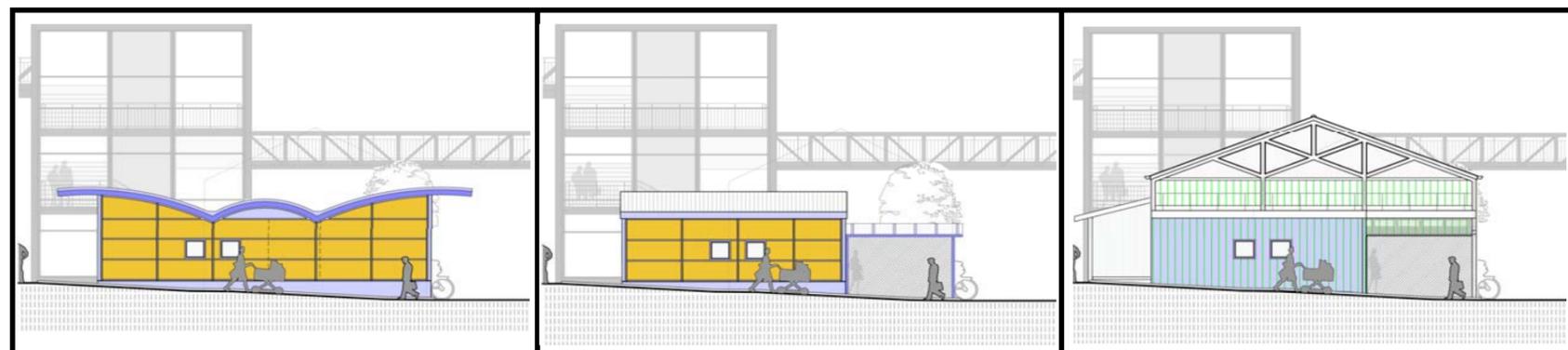
- Vordach:**
- Blecheindeckung auf Stahlkonstruktion
- Fassade WC-Kern:**
- Stahlbeton Bestand
 - Dämmung / Luftschicht
 - Farbige, blickdichte Glasprofile

Index: Änderung bzw. Ergänzungen		Name:	Datum:
Prüfvermerke			
Interoperabilität geprüft	Name	gleichgestellt mit geprüftem Plan	geprüft / genehmigt
Datum		Datum	
oberleitungstechnisch / erdungstechnisch	geprüft / genehmigt	Prüfingenieur	
Datum			
signaltechnisch / telekommunikationstechnisch	geprüft / genehmigt		
Datum			
elektronisch 50 Hz / maschinenstechnisch	geprüft / genehmigt	Eisenbahn-Bundesamt	
Datum			
Vermessungstechnisch	geprüft / genehmigt		
Datum			
landschaftsplanerisch	geprüft / genehmigt		
Datum			
Die Überentnahme der Zeichnung mit der Ausführung bedingt:			
Für den Auftragnehmer:			
Ort, Datum, Unterschrift		Ort, Datum, Unterschrift	
Für die DB Netz AG:			
Ort, Datum, Unterschrift		Ort, Datum, Unterschrift	
Lageskizze			
Zur Vorlage beim FBA freigegeben:		Zur Ausführung freigegeben:	
Ort, Datum, Unterschrift		Ort, Datum, Unterschrift	
Auftragnehmer:	Planverfasser:	Plan-Nr.:	E21
Roschke, Franzen und Partner	Berestende Ingenieure VBI	Auftrag-Nr.:	213105
Reichenstraße 78	22765 Hamburg	Datum:	08.11.2013
Telefon: 040/38 91 99-0	Fax: 040/38 91 99-99	Name:	Reper
E-Mail: office@roschke-franzen.de		Gezeichnet:	
Bauherr:	Entwurfverfasser:	Planzeichnen:	
Stadt Tornesch	plan AG	Planart:	Entwurf
Wittstocker Straße 7	Umwandlungsarchitekten und Ingenieure	Blattgr.:	A1
25436 Tornesch		Ausgabe vom:	20.12.2013
Maßstab:	Grundrisse und Querschnitt		Einwirkungen (Lastmodelle):
1:100	Umbau Fahrradgarage		Verkstoffe:
Bahnhof Tornesch / Bicycle Park			
Bauwerksnummer		Brückennummer	
Strecke	Kilometer	Kennzahl	Barcode
1220	23.100		

**Bicycle Park / Umbau Fahrradgarage
Bahnhof Tornesch**

Kostenschätzung / Variantenvergleich

Stand: 29.11.2013



KGR	Bezeichnung	Bicycle Park "Unter einem Dach"			Bicycle Park "Marktplatz"			Umbau Fahrradgarage (Entwurf 2008)		
		in €Netto	in €Brutto	in %	in €Netto	in €Brutto	in %	in €Netto	in €Brutto	in %
300	KGR 300 Bauwerk, Baukonstruktion 2013	ca. 360.727,04	429.265,17	57,5	ca. 307.043,34	365.381,58	55,3	ca. 64.097,20	76.275,66	10,2
	KGR 300 aus 2008 + Preissteigerung	0,00	0,00		0,00	0,00		ca. 276.361,97	328.870,74	43,8
400	KGR 400 Bauwerk, Technische Anlagen 2013	ca. 51.583,97	61.384,92	8,2	ca. 43.907,20	52.249,57	7,9	ca. 9.165,90	10.907,42	1,5
	KGR 400 aus 2008 + Preissteigerung	0,00	0,00		0,00	0,00		ca. 45.079,95	53.645,14	7,1
500	KGR 500 Außenanlagen 2013	ca. 21.786,30	25.925,70	3,5	ca. 30.745,42	36.587,05	5,5	ca. 21.786,30	25.925,70	3,5
	KGR 500 aus 2008 + Preissteigerung	0,00	0,00		0,00	0,00		ca. 5.056,39	6.017,10	0,8
600	KGR 600 Ausstattung und Kunstwerke 2013	ca. 67.565,13	80.402,50	10,8	ca. 62.231,90	74.055,96	11,2	ca. 83.518,53	99.387,05	13,2
	KGR 600 aus 2008 + Preissteigerung	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	0,0
700	KGR 700 Baunebenkosten 2013	ca. 125.415,61	149.244,57	20,0	ca. 110.981,97	132.068,54	20,0	ca. 126.266,56	150.257,20	20,0
	Summe KGR 300-700	ca. 627.078,04	746.222,87	100,0	ca. 554.909,83	660.342,69	100,0	ca. 631.332,78	751.286,01	100,0
Einsparoptionen										
	Fahrradbügel Edelstahl "Einfache Form"	ca. -12.412,53	-14.770,91		ca. -11.669,90	-13.887,18		ca. -11.775,99	-14.013,43	
	Tragwerk als Holzkonstruktion	ca. -29.774,81	-35.432,02							
	Summe Kosten mit Einsparoptionen	ca. 584.890,70	696.019,94		ca. 543.239,93	646.455,51		ca. 619.556,79	737.272,58	
Variantenvergleich		Bicycle Park "Unter einem Dach"			Bicycle Park "Marktplatz"			Umbau Fahrradgarage (Entwurf 2008)		
		Anzahl "Fahrradparker"	Max. Anzahl Fahrräder		Anzahl "Fahrradparker"	Max. Anzahl Fahrräder		Anzahl "Fahrradparker"	Max. Anzahl Fahrräder	
	Anzahl Fahrradboxen	ca. 42	42 Stk.		ca. 38	38 Stk.		ca. 42	42 Stk.	
	Anzahl Anlehnbügel EG (Abstand 80cm)	ca. 117	234 Stk.		ca. 110	220 Stk.		ca. 111	222 Stk.	
	Anzahl Anlehnbügel OG (Abstand 80cm)	ca. 0	0 Stk.		ca. 0	0 Stk.		ca. 66	132 Stk.	
	Summe	ca. 159	276 Stk.		ca. 148	258 Stk.		ca. 219	396 Stk.	
	Kosten KGR 300-700 Netto / Anzahl	ca. 3.943,89	2.272,02 €		ca. 3.749,39	2.150,81 €		ca. 2.882,80	1.594,27 €	
	Kosten KGR 300-700 Brutto / Anzahl	ca. 4.693,23	2.703,71 €		ca. 4.461,77	2.559,47 €		ca. 3.430,53	1.897,19 €	
	Kosten mit Einsparoption Netto / Anzahl	ca. 3.678,56	2.119,17 €		ca. 3.670,54	2.105,58 €		ca. 2.829,03	1.564,54 €	
	Kosten mit Einsparoption Brutto / Anzahl	ca. 4.377,48	2.521,81 €		ca. 4.367,94	2.505,64 €		ca. 3.366,54	1.861,80 €	
	Grundlage	Entwurf November 2013 (E31, E34)			Entwurf November 2013 (E32, E35)			Entwurf 2008, Kostenschätzung 12.11.2008		
	Nicht enthalten	Maßnahmen Bahnsteig, Schlechtwetter-/ Winterbau, Option Müll versenkbar			Maßnahmen Bahnsteig, Schlechtwetter-/ Winterbau, Option Müll versenkbar			Maßnahmen Bahnsteig, Schlechtwetter-/ Winterbau, Option Müll versenkbar		
	Offene Punkte	Ausführungsplanung, Planung TGA, Statik, Vermesser, Bodengutachten, Baugenehmigung / Abstimmung DB, Bestandsfundamente			Ausführungsplanung, Planung TGA, Statik, Vermesser, Bodengutachten, Baugenehmigung / Abstimmung DB			Ausführungsplanung, Planung TGA, Statik, Vermesser, Bodengutachten		



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/14/766
	Status:	öffentlich
	Datum:	20.01.2014
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	Henry Stümer
	Bearbeiter:	Henning Tams
42. Änderung des Flächennutzungsplans "Hasweg-Schebbel"		
Abwägung zur öffentlichen Auslegung, Feststellungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
03.02.2014	Bau- und Planungsausschuss	
18.03.2014	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**

Die 42.FNP-Änderung beinhaltet die Umwidmung von als „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzten Flächen in als dem „Wohnen“ (W) dienenden Flächen und erfolgt parallel zur Aufstellung des B-Plans 86 „Hasweg - Schebbel“.

Am 21.10.2013 fasste der Bau- und Planungsausschuss den Auslegungsbeschluss. Die Auslegung hat vom 25.11.13 - 27.12.13 stattgefunden. Eingegangene Stellungnahmen samt Abwägungsvorschlägen sind der Abwägungstabelle vom 20.01.14 zu entnehmen, eine Änderung der Planunterlagen wird nicht erforderlich.

Zu C: Prüfungen**1. Umweltverträglichkeit**

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

Die Planung wird vom Fachdienst Bauverwaltung und Stadtplanung erarbeitet.

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 der Verwaltung vom 20.01.2014 geprüft. Die Zusammenstellung vom 20.01.2014 ist Bestandteil dieses Beschlusses. Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
2. Die Ratsversammlung beschließt die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes.
3. Die Begründung mit dem Umweltbericht wird gebilligt.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung vorzulegen und danach die Erteilung der Genehmigung nach § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch 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:

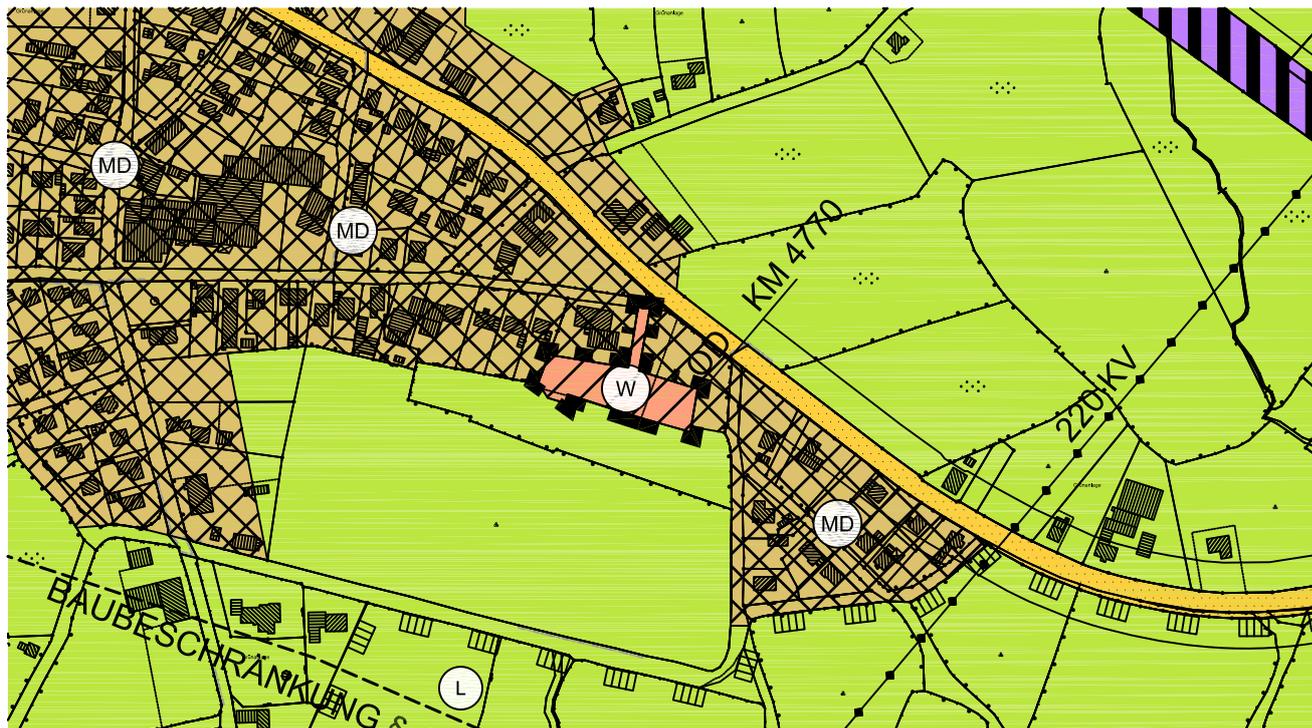
Planzeichnung (unverändert)
Abwägungstabelle vom 20.01.2014

(die Begründung sowie der Umweltbericht zur 42.FNP-Änderung haben sich nicht verändert und sind der Vorlage VO/13/678 zu entnehmen)

42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tornesch zu dem gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Uetersen und Tornesch sowie der Gemeinden Heidgraben und Moorrege

Für das Gebiet: südlich des Hasweges und westlich der Straße
Schebbel

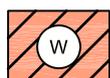
Planzeichnung



Zeichenerklärung

Darstellung gemäß § 5 BauGB

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

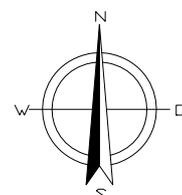


Wohnbauflächen
(§ 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO)

2. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs der
Flächennutzungsplanänderung

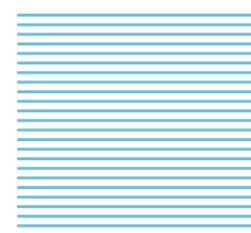


Stadt Tornesch

42. Änderung des
Flächennutzungsplanes
- Hasweg / Schebbel -

Planzeichnung
Maßstab 1:5000
TOR13003_Planz_all.pdf

TOR13003
Gez: An.
Stand: 07.10.2013



**MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG**

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

Aufstellung der **42.FNP-Änderung „Hasweg-Schebbel“** der Stadt Tornesch Abwägung über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB / § 4 Abs. 2 BauGB

Folgende Behörden, Nachbargemeinden oder Träger öffentlicher Belange äußerten in Ihren Stellungnahmen weder Bedenken noch Anregungen:

- 1. Kreis Pinneberg, Fachdienst Planen und Bauen, Schreiben vom 11.12.2013**
- 2. Gemeinde Appen, Schreiben vom 03.12.2013**
- 3. Gemeinde Heidgraben, Schreiben vom 19.12.2013**
- 4. Gemeinde Moorrege, Schreiben vom 28.11.2013**
- 5. Hamburger Verkehrsverbund GmbH, Schreiben vom 02.12.2013**

Folgende Behörden, Nachbargemeinden oder Träger öffentlicher Belange äußerten in Ihren Stellungnahmen Hinweise und /oder Bedenken:

1. Schleswig-Holstein Netz AG, Schreiben vom 16.09.2013 (per Mail am 18.12.2013)

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Gegen die Aufstellung des B-Planes 86 und die Änderung des Flächennutzungsplanes des B-Planes 47 bestehen unsererseits keine Bedenken.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.
Die vorhandenen Strom- und Gasversorgungsleitungen des Netzbetriebes Schleswig-Holstein und der Stadtwerke Tornesch in den Gehweg-/Straßenbereichen sind zu beachten.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

2. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 19.12.2013

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p><u>Untere Wasserbehörde:</u> Die 42.Änderung des F-Plans der Gemeinde Tornesch kann aus Sicht der unteren Wasserbehörde dann verwirklicht werden, wenn durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass sich die Abflussmengen vom betroffenen F-Plan-Gebiet nicht erhöhen.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p>Grundwasser Keine Anmerkungen</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Keine Bedenken</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Gesundheitlicher Umweltschutz:</u> Ich stimme den Ausführungen der Begründung bzgl. Schallschutz zu und habe keine weiteren Anregungen.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit, Schreiben vom 17.12.2013

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>(AZ: 25.30-274/13)</p> <p>Zu dem o. a. B-Plan werden von hier im Einvernehmen mit der Polizeidirektion Bad Segeberg SG 1.3 folgende Anregungen bzw. Bedenken erhoben:</p> <p>Die Einmündung der Zufahrt ist wie eine Grundstückszufahrt zu gestalten. Über die Zufahrt sollen zukünftig nur die im Plan festgelegten sechs Wohneinheiten erreicht werden. Vor diesem Hintergrund wird die Zufahrtsbreite von 4m als noch ausreichend angesehen. Sofern es in diesem Bereich allerdings zu Begegnungsverkehr kommt, sollte eine Ausweichmöglichkeit vorhanden sein, damit ein Zurückstoßen in den Hasweg verhindert wird. Die verkehrliche Situation sollte durch die geringe Entfernung der Zufahrt zum Einmündungsbereich der Pinneberger Straße (L 107) nicht zusätzlich belastet werden.</p> <p>Die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der Zufahrt zum Hasweg sind festzulegen.</p> <p>Es sollten ausreichend Stellflächen auf den Privatgrundstücken für die Kraftfahrzeuge der Anwohner und deren Besucher eingeplant werden</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Planzeichnung wird um die Darstellung der Sichtdreiecke ergänzt.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet.</p>

Aufgestellt: Tornesch, den 20.01.2014



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/14/758
	Status:	öffentlich
	Datum:	15.01.2014
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	Henry Stümer
	Bearbeiter:	Henning Tams
B-Plan 86 "Hasweg-Schebbel"		
Abwägung zur öffentlichen Auslegung, Satzungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
03.02.2014	Bau- und Planungsausschuss	
18.03.2014	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 am 21.10.2013 zuletzt beraten, der Bau- und Planungsausschuss fasste damals den Auslegungsbeschluss. Zwischenzeitlich wurden, wie in der letzten Vorlage angekündigt, Lärmpegelbereiche entsprechend der Aussagen der schalltechnischen Untersuchung ergänzt. Die öffentliche Auslegung sowie die Behördenbeteiligung haben vom 25.11.-27.12.2013 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind der Abwägungstabelle zu entnehmen. In Folge der Behördenbeteiligung wurden geringfügige Änderungen der Planzeichnung (Ergänzung der Darstellung von Sichtdreiecken) und der textlichen Festsetzungen (ausnahmsweise Zulässigkeit einer zweiten Wohneinheit je Wohngebäude) vorgenommen. Eine erneute Auslegung wird nicht erforderlich, der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

Zu C: Prüfungen**1. Umweltverträglichkeit**

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

Die Planung wird vom Fachdienst Bauverwaltung und Stadtplanung erarbeitet, der Umweltbericht wurde durch das Büro Zumholz erstellt, Mittel stehen im Haushalt bereit.

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 der Verwaltung vom 14.01.2014 geprüft. Die Zusammenstellung vom 14.01.2014 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 86 für das Gebiet südlich des Haswegs in einer Tiefe von ca. 40 bis 70 m, südwestlich der Pinneberger Str. (Landesstraße L107) in einer Tiefe von ca. 40 bis 80 m und westlich des Schebbels in einer Tiefe von ca. 20 bis 130 m gem. beigefügtem Plan.
3. Die Begründung samt Umweltbericht 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:

Planzeichnung
Legende
Textliche Festsetzungen (Teil B)
Begründung
Umweltbericht (unverändert, s. Vorlage VO/13/677)



STADT
TORNESCH

Bau- und Planungsent
FD Bauverwaltung und Stadtplanung

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

Stadt Tornesch

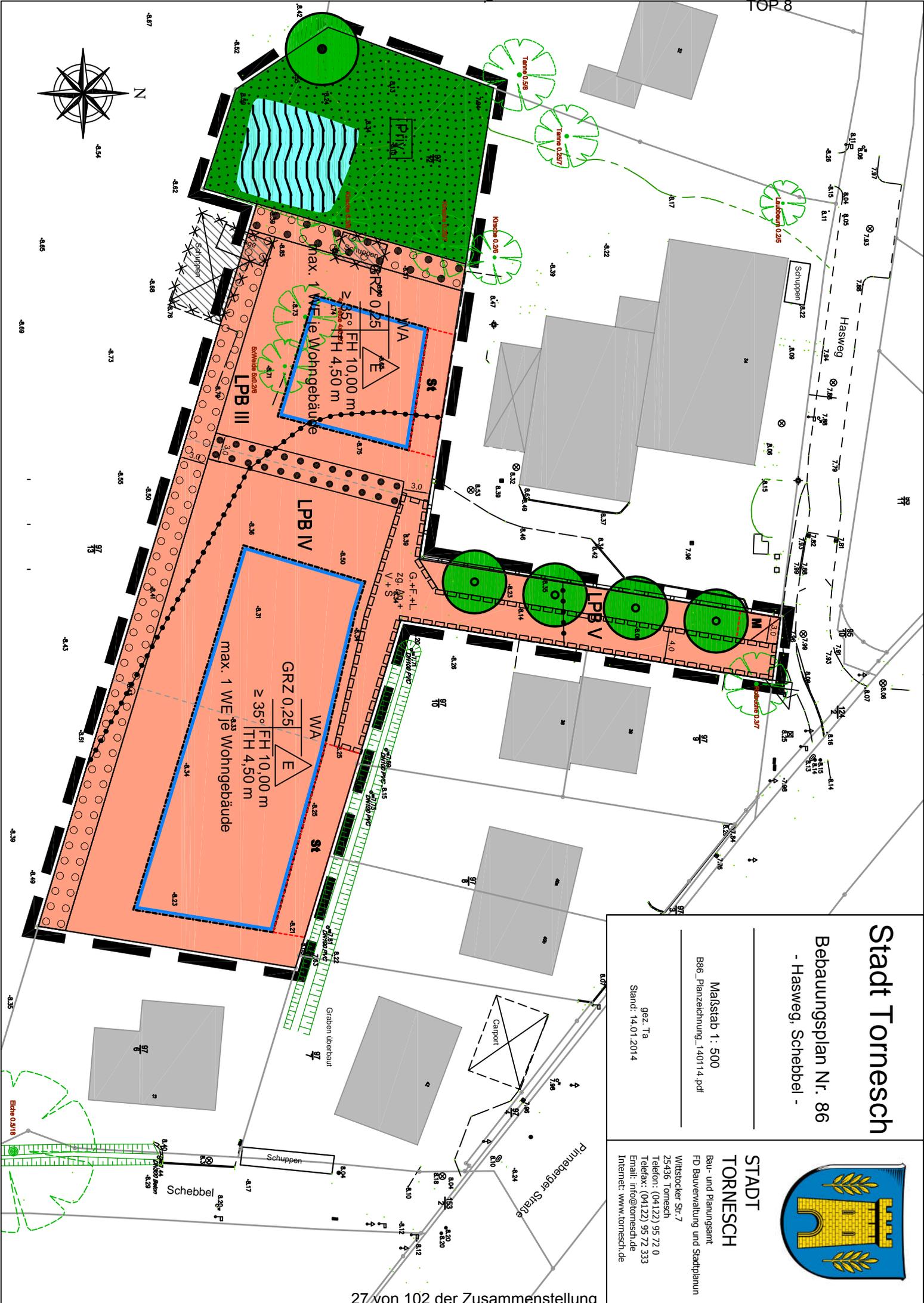
Bebauungsplan Nr. 86

- Hasweg, Scheibel -

Maßstab 1 : 500

B86_Planzeichnung_140114.pdf

gez. Ta
Stand: 14.01.2014



Legende

I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

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



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

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

FH 10,00 m
Firsthöhe als Höchstmaß, z. B. 10,00 m
(gemessen ab Fahrbahnhoberkante der
nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche)

TH 4,50 m
Traufhöhe als Höchstmaß, z. B. 4,50 m
(gemessen ab Fahrbahnhoberkante der
nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche)

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

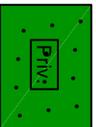


nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

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



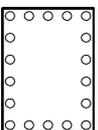
Private Grünfläche

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

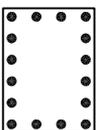


Wasserflächen (Teich)

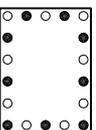
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



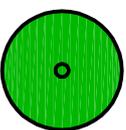
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen



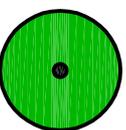
Umgrenzung von Flächen für den Erhalt
von Gehölzen



Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und
Anpflanzen von Gehölzen

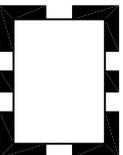


Zum Anpflanzen festgesetzte Bäume
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



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

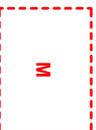
7. Sonstige Planzeichen



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



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der
Anlieger, Versorgungsträger und Stadt zu belastende
Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



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



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

LPB IV

Lärmpegelbereiche (z.B. Lärmpegelbereich IV)
(Vgl. textl. Festsetzungen 1.1)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

≥ 35°

Dachneigung als Mindestmaß, z. B. ≥ 35°



Sichtdreieck

II. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäudebestand



Gebäude, künftig fortfallend



Flurstücksgrenze, vorhanden

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

4/22



Flurstücksnummer

Eingemessener Baumbestand

Teil B Text

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

1. Baulicher Schallschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die Nord- und Ostfassaden, für die Süd- und Westfassaden 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⁾ $R'_{w,res}$	
		erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R'_{w,res}$	
	dB(A)	Wohnräume dB	Bürräume 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.

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.

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.

In den Obergeschossen sind an den der Landesstraße L107 zugewandten Fassaden bis zu einem Abstand von 57 m zur Straßenmitte der Landesstraße L107 bauliche Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen geschlossen auszuführen (Ausschluss von Außenwohnbereichen).

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 tags aus Gesamtverkehrslärm.

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

Die Mindestgrundstücksgröße je Einzelhaus beträgt 600 m².

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

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

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

In Wohngebäuden ist höchstens 1 Wohnung zulässig. Ausnahmsweise kann eine 2. Wohneinheit zugelassen werden.

II. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

1.1 Der in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzte Baum ist auf Dauer zu erhalten. Im Wurzelbereich des Baumes (Kronenbereich + 1,50m) sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig. Bei Abgang des Baumes ist gleichwertiger Ersatz an Ort und Stelle zu leisten.

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

2. Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

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

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.1 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Laubbäume einer standortgerechten Art (Hochstamm mit Stammumfang mind. 16 - 18 cm) innerhalb einer durchgehenden offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz an Ort und Stelle zu leisten.

Artenvorschläge:

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

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

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

Artenvorschläge:

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Weißbuche (*Carpinus betulus*)

4. Im Bereich der Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen sind Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, jede Art Flächenbefestigungen / Flächenversiegelungen, Abgrabungen, Geländeaufhöhungen sowie jede Art Leitungsbauarbeiten unzulässig.

5. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

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

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

1. Dachneigung

Die zulässige Neigung für dauerhaft begrünte Dächer (Grasdach) beträgt $\geq 0^\circ$.

Für Eingangsüberdachungen, Erker, Gauben, Wintergarten, für Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sowie für Garagen und Carports gilt die Dachneigung $\geq 0^\circ$.

2. Fläche für Nebenanlage: Müllsammelplatz

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

Artenvorschläge (Hecke):

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Weißbuche (*Carpinus betulus*)

Artenvorschläge (Rank-/Kletterpflanzen):

Engelmanss-Wein (*Parthenocissus quinquefolia* ‚Engelmannii‘)

Walrebe (*Clematis vitalba*)

IV. Hinweis

Es gilt die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Tornesch.

Bebauungsplan 86 „Hasweg – Schebbel“ - ~~Stadt Tornesch~~Stadt Tornesch
~~Teil B -Text -Teil B-Text-~~ / Stand: ~~13.01.2014~~28.10.2013

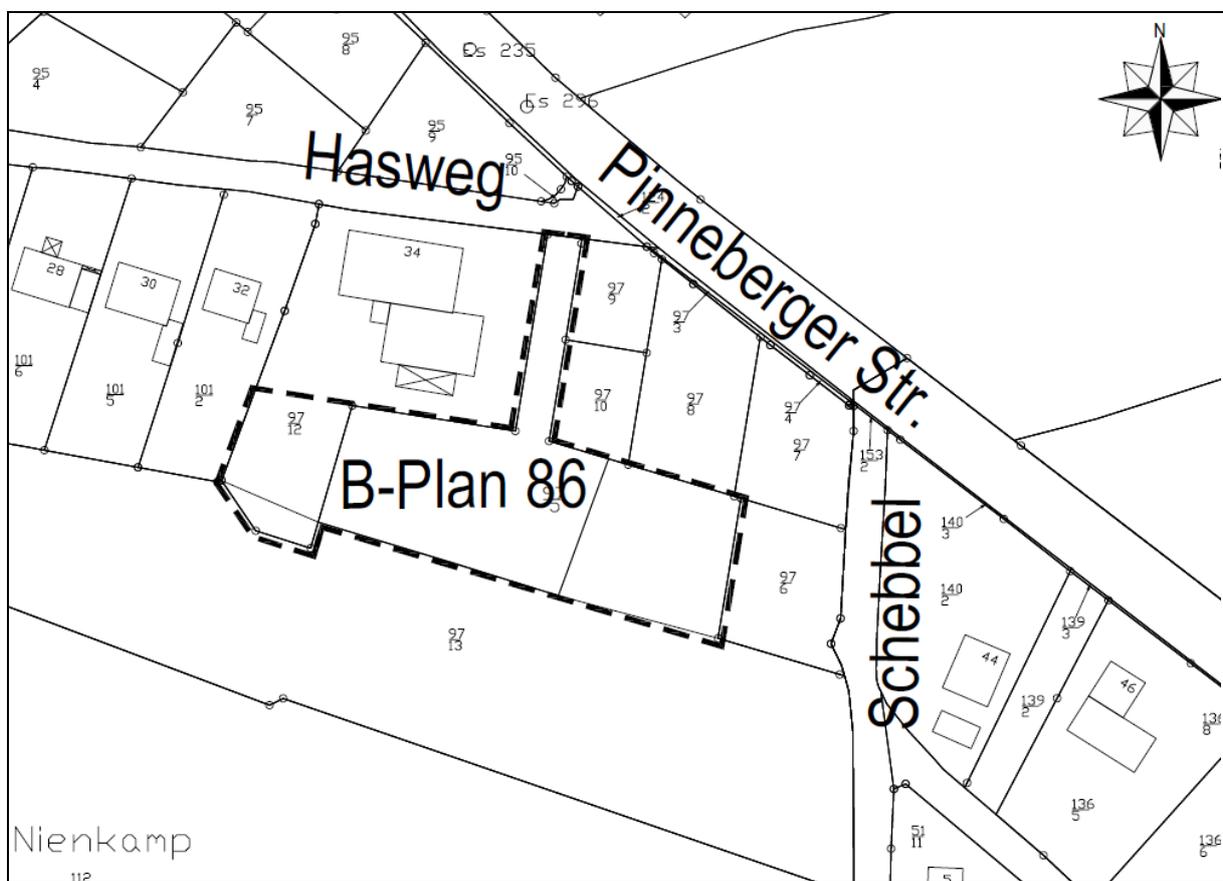
4

Aufgestellt: Tornesch, 01.10.2013

Stadt Tornesch



B-Plan Nr. **86** „Hasweg - Schebbel“



Begründung

Stand: 10.01.2014 28.10.2013

Stadt Tornesch - Bebauungsplan Nr. 86 „Hasweg - Schebbel“

Stadt Tornesch - Bebauungsplan Nr. 86

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

Stadt Tornesch
- Der Bürgermeister -
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch

Bearbeiter:

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

| Verfahrensstand: **Satzungsbeschluss öffentliche Auslegung**

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
1 Lage des Plangebietes, Allgemeines	4
2 Planungsanlass und Planungsziele	4
3 Rechtlicher Planungsrahmen	5
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.2 Verbindliche Bauleitplanung	6
4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen	6
4.1 Art der baulichen Nutzung	6
Ausschluss von Nutzungen	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung	7
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen	7
4.4 Bauweise	7
4.5 Mindestgrundstücksgröße	8
4.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen	8
4.7 Baugestalterische Festsetzungen	8
5 Natur und Landschaft	9
5.1 Erhaltung und Anpflanzungen	9
5.2 Private Grünflächen	9
5.3 Wasserflächen	9
6 Verkehrliche Erschließung	9
6.1 Anbindung an das vorhandene Straßennetz und ÖPNV	9
6.2 Innere Erschließung	10
7 Ver- und Entsorgung	10
8 Eingriffsregelung	10
9 Umweltprüfung	11
10 Umweltbericht	11
11 Altablagerungen	11
12 Schallschutz	12
13 Flächenbilanz	13
Anlage	<u>Fehler! Textmarke nicht definiert.</u>14
Ermittlungsumfang Umweltprüfung	<u>Fehler! Textmarke nicht definiert.</u>14

1 Lage des Plangebietes, Allgemeines

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



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

2 Planungsanlass und Planungsziele

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

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

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

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

3 Rechtlicher Planungsrahmen

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

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

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

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

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



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

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

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

4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

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

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

Ausschluss von Nutzungen

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

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

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

Gebäudehöhe

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

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

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

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

4.4 Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

4.5 Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße ist auf 600 qm festgesetzt, um so den dörflichen Charakter im Ortsteil Esingen mit seinen großzügigen Hausgärten zu sichern. Diese Zielsetzung wurde bereits im Dorferneuerungsprogramm entwickelt und findet hier unverändert ihren verbindlichen Ausdruck.

4.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Im Plangebiet ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohneinheit zugelassen werden, wenn dies dem gewünschten aufgelockerten Charakter einer Einfamilienhausbebauung entspricht, die zweite Wohneinheit beispielsweise, gegenüber der Hauptwohnung untergeordnet ist und erforderliche Stellplätze samt Zufahrt gesichert sind.–Durch diese Festsetzung wird die gewünschte Bebauungsstruktur zusätzlich abgesichert. Die Beschränkung der Anzahl der zulässigen Hauptwohnungen Wohneinheiten je Gebäude erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um den Charakter einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung am Ortsrand zu sichern und um im Bereich der Zufahrt die Anzahl der täglichen Pkw-Bewegungen zu minimieren. Auf diese Weise werden mögliche nachbarliche Spannungen reduziert und möglichen verkehrlichen Konflikte im Einfahrtsbereich vorgebeugt.

4.7 Baugestalterische Festsetzungen

Dächer

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

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

Einfriedung

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

Müllsammelplatz

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

5 Natur und Landschaft

5.1 Erhaltung und Anpflanzungen

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

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

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

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

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

5.2 Private Grünflächen

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

5.3 Wasserflächen

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

6 Verkehrliche Erschließung

6.1 Anbindung an das vorhandene Straßennetz und ÖPNV

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 86 liegt außerhalb des Einzugsbereiches des vorhandenen ÖPNVs. Die Bahnhöfe Tornesch und Prisdorf liegen in der Luftlinie jeweils etwa 2 km entfernt. Auf Grund der geringen Größe des Plangebiets kann in diesem Fall auf die Erforderlichkeit einer ÖPNV-Anbindung verzichtet werden.

6.2 Innere Erschließung

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

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

7 Ver- und Entsorgung

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

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

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

8 Eingriffsregelung

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

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

9 Umweltprüfung

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

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

Der Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung ist Teil des Umweltberichtes, der dieser Begründung beigelegt ist.

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

10 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird vom Büro Zumholz Landschaftsarchitektur erarbeitet und ist dieser Begründung als separate Ausarbeitung beigelegt.

11 Altablagerungen

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

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

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

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

12 Schallschutz

Die Stadt Tornesch plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen zu schaffen. Es ist eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt.

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.

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

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

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da nur eine geringe Anzahl von Wohneinheiten geplant ist. Für die bereits vorliegende Belastung auf den umliegenden Straßenabschnitten ist nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen.

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 mit Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) tags innerhalb des Plangeltungsbereiches der Orientierungswert tags von 55 dB(A) teilweise und auch der Immissionsgrenzwert tags von 59 dB(A) in den Obergeschossen geringfügig überschritten wird. Im Nachtzeitraum wird mit Beurteilungspegeln bis 59 dB(A) sowohl der Orientierungswert von 45 dB(A) als auch der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) überschritten.

Ebenerdige Außenwohnbereiche (Terrassen / Balkone / Loggien) sind im gesamten Plangeltungsbereich zulässig. In den Obergeschossen sind Außenwohnbereiche bis zu einem Abstand von 57 an den lärmzugewandten Fassaden nicht zulässig bzw. geschlossen auszuführen, da hier der Orientierungswert tags um mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind aus Belegenheitsgründen und der Erschließung des Plangeltungsbereiches nur begrenzt wirksam und städtebaulich nicht zu empfehlen. Da am Tage geeignete Flächen für die Anordnung von Außenwohnbereichen zur Verfügung stehen, ist aktiver Schallschutz auch nicht zwingend erforderlich. Der Schutz der Innenräume kann durch passiven Schallschutz sichergestellt werden.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) 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.

13 Flächenbilanz

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

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

Stand: 17.07.2013

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

.....
Bürgermeister

Aufstellung des **Bebauungsplan 86 „Hasweg-Schebbel“** der Stadt Tornesch Abwägung über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB / § 4 Abs. 2 BauGB

Folgende Behörden, Nachbargemeinden oder Träger öffentlicher Belange äußerten in Ihren Stellungnahmen weder Bedenken noch Anregungen:

- 1. Gemeinde Appen, Schreiben vom 03.12.2013**
- 2. Gemeinde Heidgraben, Schreiben vom 19.12.2013**
- 3. Gemeinde Moorrege, Schreiben vom 28.11.2013**
- 4. Hamburger Verkehrsverbund GmbH, Schreiben vom 02.12.2013**

Folgende Behörden, Nachbargemeinden oder Träger öffentlicher Belange äußerten in Ihren Stellungnahmen Hinweise und /oder Bedenken:**1. Kreis Pinneberg, Fachdienst Planen und Bauen, Schreiben vom 11.12.2013**

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Die Begründung zum B-Plan stimmt zum Teil nicht mit den Festsetzungen des B-Planes überein.</p> <p>Auf Seite 7 der Begründung zum B-Plan 86 unter „Ausschluss von Nutzungen“ wird Bezug auf das „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO genommen. Antragsgegenstand bzw. Plangegegenständlich ist jedoch die Festsetzung des Baugebietes zum „Allgemeinen Wohngebiet“ i.S.v. § 4 BauNVO. Des Weiteren betrifft die Änderung des F-Plans die Änderung der Nutzung von Dorfgebiet (MD) in Wohnen (W).</p> <p>Die Ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten ist lediglich gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO (Dorfgebiet) möglich. Vergnügungsstätten sind im „Allgemeinen Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) überhaupt nicht zulässig bzw. sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>

2. Schleswig-Holstein Netz AG, Schreiben vom 16.09.2013 (per Mail am 18.12.2013)

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Gegen die Aufstellung des B-Planes 86 und die Änderung des Flächennutzungsplanes des B-Planes 47 bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Die vorhandenen Strom- und Gasversorgungsleitungen des Netzbetriebes Schleswig-Holstein und der Stadtwerke Tornesch in den Gehweg-/Straßenbereichen sind zu beachten.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>

3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Planen und Bauen, Team Regionalmanagement und Europa, Schreiben vom 20.12.2013

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Gegen die Bauleitplanung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Planen und Bauen, Team Regionalmanagement und Europa, Schreiben vom 20.12.2013

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

Ich weise jedoch vorsorglich darauf hin, dass der absolute Ausschluss einer 2. Wohneinheit in diesem Fall **städtebaulich nicht begründbar** erscheint. Der begründete Ausschluss von untergeordneten „Einlieger-Wohneinheiten“ wäre selbst unter Gesichtspunkten, die sich aus einer bestehenden, überlasteten Infrastruktursituation heraus ergeben könnten, nur sehr schwer vorstellbar. Die flächenmäßige Begrenzung der 2. Wohneinheit (z.B. auf 60 m² WF) wäre hingegen durchaus ein geeignetes Mittel, um zwei „vollständige WE“ in einem Wohngebäude mit den da-mit verbundenen infrastrukturellen Auswirkungen wirksam entgegen zu wirken.

Ich empfehle die nochmalige Überprüfung dieser Festsetzung.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die textliche Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

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

In Wohngebäuden ist höchstens 1 Wohnung zulässig. Ausnahmsweise kann eine 2. Wohneinheit zugelassen werden.“

Die Begründung wird wie folgt angepasst:

„4.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Im Plangebiet ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohneinheit zugelassen werden, wenn dies dem gewünschten aufgelockerten Charakter einer Einfamilienhausbebauung entspricht. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn die zweite Wohneinheit gegenüber der Hauptwohnung untergeordnet ist und erforderliche Stellplätze samt Zufahrt gesichert sind. Durch diese Festsetzung wird die gewünschte Bebauungsstruktur zusätzlich abgesichert. Die Beschränkung der Anzahl der zulässigen Hauptwohnungen je Gebäude erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um den Charakter einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung am Ortsrand zu sichern und um im Bereich der Zufahrt die Anzahl der täglichen Pkw-Bewegungen zu minimieren. Auf diese Weise werden mögliche nachbarliche Spannungen reduziert und möglichen verkehrlichen Konflikte im Einfahrtsbereich vorgebeugt.“

4. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 19.12.2013

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p><u>Untere Wasserbehörde:</u> Der B-Plans Nr. 86 kann plangemäß verwirklicht werden, wenn die Aussagen zur Entwässerung aus dem Kapitel 7 der Begründung vollumfänglich beachtet werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Vorfluter, in den das Niederschlagswasser eingeleitet werden soll, bereits hydraulisch überlastet ist (Einleitstelle E 4, Az.: 153-363-V-12/45). Es ist daher nicht zulässig, zukünftig mehr als den sogenannten landwirtschaftlichen Abfluss (0,6 l / s . ha) vom B-Plan-Gebiet abzuführen.</p> <p>Grundwasser Keine Anmerkungen</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Keine Bedenken; die externe 306m² große Ausgleichsfläche ist nachzuweisen.</p> <p><u>Gesundheitlicher Umweltschutz:</u> Ich stimme den Ausführungen im B-Text zu und habe keine weiteren Anregungen.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und wird beachtet. Der Ausgleich erfolgt über den Flächenpool des Ökokontos der Stadt Tornesch.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

5. Kreis Pinneberg, Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit, Schreiben vom 17.12.2013

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>(AZ: 25.30-274/13)</p> <p>Zu dem o. a. B-Plan werden von hier im Einvernehmen mit der Polizeidirektion Bad Segeberg SG 1.3 folgende Anregungen bzw. Bedenken erhoben:</p> <p>Die Einmündung der Zufahrt ist wie eine Grundstückszufahrt zu gestalten. Über die Zufahrt sollen zukünftig nur die im Plan festgelegten sechs Wohneinheiten erreicht werden. Vor diesem Hintergrund wird die Zufahrtsbreite von 4m als noch ausreichend angesehen. Sofern es in diesem Bereich allerdings zu Begegnungsverkehr kommt, sollte eine Ausweichmöglichkeit vorhanden sein, damit ein Zurückstoßen in den Hasweg verhindert wird. Die verkehrliche Situation sollte durch die geringe Entfernung der Zufahrt zum Einmündungsbereich der Pinneberger Straße (L 107) nicht zusätzlich belastet werden.</p> <p>Die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der Zufahrt zum Hasweg sind festzulegen.</p> <p>Es sollten ausreichend Stellflächen auf den Privatgrundstücken für die Kraftfahrzeuge der Anwohner und deren Besucher eingeplant werden</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Planzeichnung wird um die Darstellung der Sichtdreiecke ergänzt.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet.</p>

6. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 06.01.2014**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben, Zu der o. g: Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Das Vorhaben wird von uns als kleine unterirdische Erweiterung im Rahmen bestehender Netzstruktur angesehen. Im Baugebiet werden Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet, sondern nach § 9-Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsunternehmen zu belastende Fläche festgesetzt. Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Die Versorgung der Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur erfordert eine rechtlich gesicherte Verbindung zum öffentlichen Grund "Hasweg". Das entsprechende Recht muss auch bei der eventuell später stattfindenden Teilung erhalten bleiben. Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, den jetzigen Eigentümer auf diesen Umstand hinzuweisen. Er möge bitte die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch veranlassen mit folgendem Wortlaut:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und dem Grundeigentümer mitgeteilt.

6. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 06.01.2014**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Das für das Grundbuchamt bestimmte Exemplar der Eintragungsbewilligung muss vom Grundstückseigentümer in Anwesenheit eines Notars seiner Wahl unterzeichnet werden. Der Notar beglaubigt die Unterschrift in der vorgeschriebenen öffentlich-rechtlichen Form. In der Regel veranlasst der Notar auch gleich die Eintragung beim Grundbuchamt. Eine Eintragungsbewilligung liegt diesem Schreiben bei. Die Eintragung kann schon jetzt erfolgen, das hat den Vorteil, dass bei späterer Parzellierung das Recht vom Grundbuchamt automatisch auf Teilgrundstücke übernommen wird. Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir die TK-Linien nur dann verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist. 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 unter der im Briefkopf genannten Adresse (Deutsche Telekom Technik GmbH, Kronshagener Weg 105, 24116 Kiel) so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Aufgestellt: Tornesch, den 14.01.2014



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/14/763
	Status:	öffentlich
	Datum:	17.01.2014
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Henning Tams
43.Änderung des Flächennutzungsplanes "Östlich Kleiner Moorweg"		
Aufstellungsbeschluss, Freigabe zur frühzeitigen		
Öffentlichkeitsbeteiligung		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
03.02.2014	Bau- und Planungsausschuss	

A: Sachbericht**B: Stellungnahme der Verwaltung****C: Prüfungen:**

1. Umweltverträglichkeit
2. Kinder- und Jugendbeteiligung

D: Finanzielle Auswirkungen**E: Beschlussempfehlung****Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Industriegebiet (GI) festgesetzt, ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht nicht. Planungsziel ist die Anpassung der dargestellten Flächennutzung (GI) an die real vorhandene Nutzung Mischgebiet (MI), um die in der Vergangenheit gewünschte Ausweitung der im Gebiet bereits vorhandenen (z.Zt. überwiegend betriebsgebundenen) Wohnnutzung planungsrechtlich zu erleichtern und um zukünftige Emissionskonflikte im Umfeld zu vermeiden. Planinhalt ist die Umwandlung von GI in MI, eine detaillierte Erläuterung der Planung erfolgt im nächsten Verfahrensschritt (Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung und Auslegungsbeschluss).

Zu C: Prüfungen**1. Umweltverträglichkeit**

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

Die Planung wird vom Fachdienst Bauverwaltung und Stadtplanung erarbeitet.

Zu E: Beschlussempfehlung

1. Für das Gebiet östlich des Kleinen Moorwegs in einer Tiefe von ca. 110 m und nördlich des Lindenwegs in einer Tiefe von ca. 130 m wird die 43.Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Planungsziel ist die Anpassung der dargestellten Flächennutzung an die real vorhandene Nutzung zur planungsrechtlichen Vereinfachung von Wohnnutzung im Geltungsbereich der Planänderung und der Vermeidung zukünftiger Emissionskonflikte.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf die erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer Informationsveranstaltung durchzuführen.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:

Geltungsbereich
Geltendes Planrecht (Ausschnitt aus Flächennutzungsplan)
Beabsichtigte Planänderung

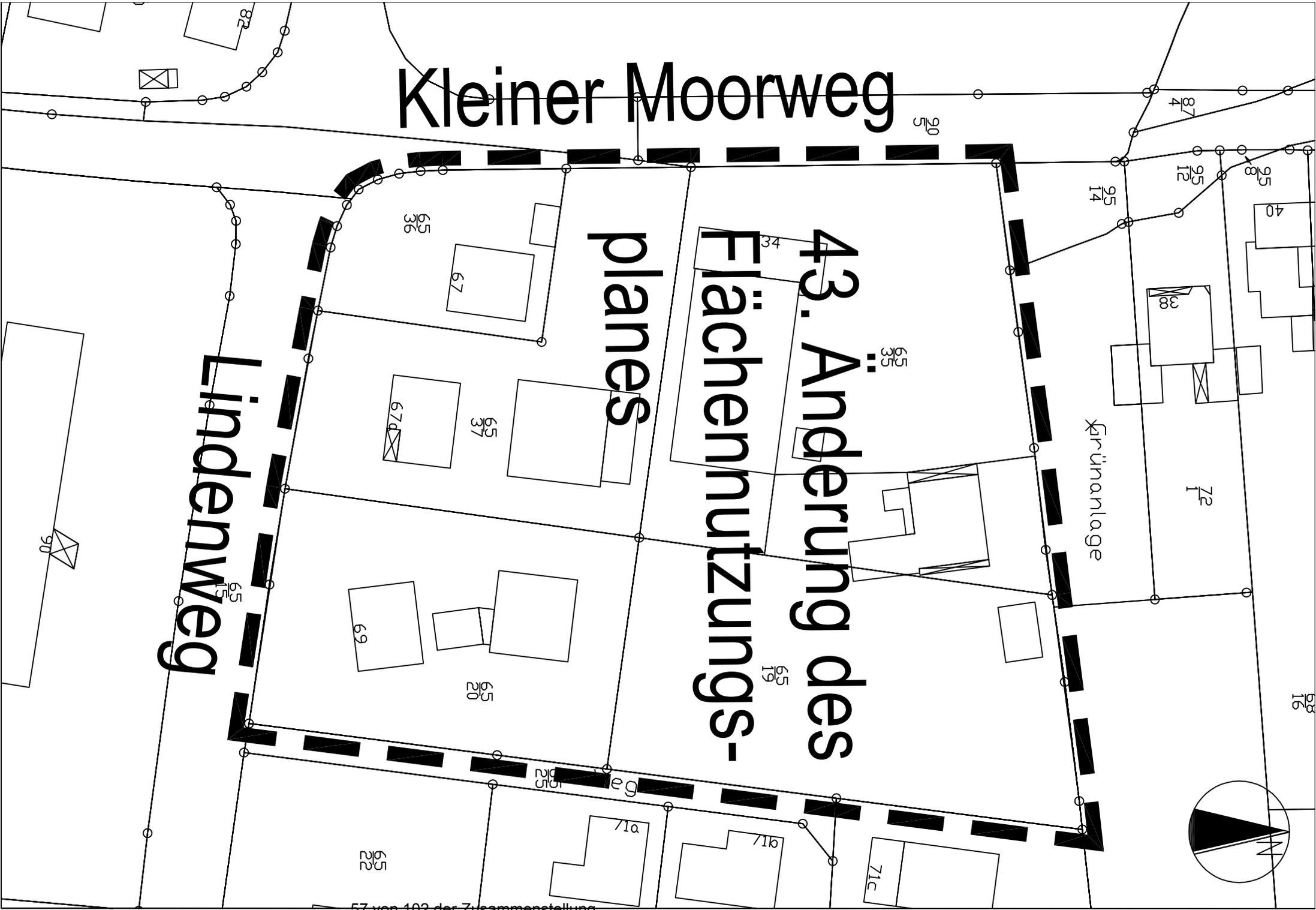
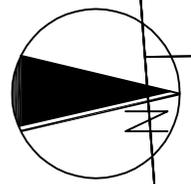
Kleiner Moorweg

Lindenweg

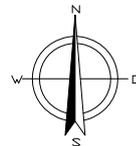
43. Änderung des Flächennutzungs-

planes

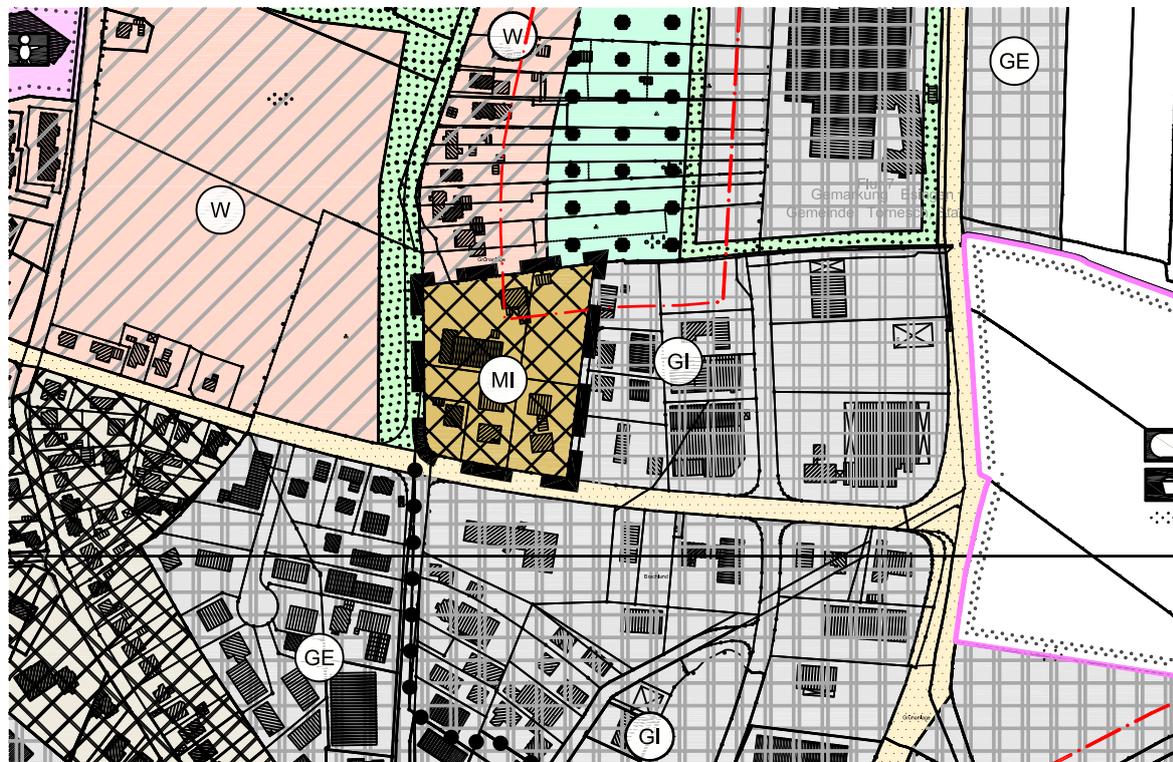
Kirchhänanlage



Stadt Tornesch



43. Änderung des Flächennutzungsplanes "Kleiner Moorweg / Lindenweg"



Zeichenerklärung

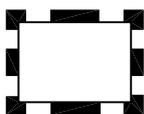
Darstellungen gemäß § 5 BauGB

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



Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

2. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs der
Flächennutzungsplanänderung



Waldabstand
gem. § 24 Abs. 2 LWaldG
(Regelabstand 30 m)

Stadt Tornesch

43. Änderung des
Flächennutzungsplanes

"Kleiner Moorweg / Lindenweg"

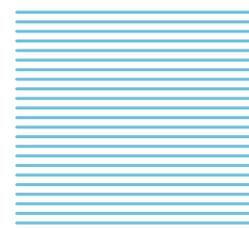
Planzeichnung
Maßstab 1:5000

TOR13005_FP_43.Änd.pdf

TOR13005

Gez: He.

Stand: 20.01.2014



**MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG**

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



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/14/765
	Status:	öffentlich
	Datum:	17.01.2014
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	Henry Stümer
	Bearbeiter:	Henning Tams
4. Änderung des B-Plan 47 "Businesspark Tornesch" (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)		
Abwägung zur Öffentlichen Auslegung, Satzungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
03.02.2014	Bau- und Planungsausschuss	
18.03.2014	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 am 11.11.2013 zuletzt beraten, damals wurde der Auslegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung hat vom 25.11.-27.12.2013 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind der Abwägungstabelle vom 17.01.2014 zu entnehmen. Begründung, Planzeichnung und textl. Festsetzungen wurden geringfügig angepasst.

Zu C: Prüfungen**1. Umweltverträglichkeit**

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

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 der Verwaltung vom 17.01.2014 geprüft. Die Zusammenstellung vom 17.01.2014 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 die 4. Änderung des Bebauungsplans 47 für das Gebiet zwischen Lise-Meitner-Allee und Hypatia-Str. nordöstlich der Lise-Meitner-Allee auf einer Länge von ca. 90 m in einer Tiefe von ca. 30 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 17.01.2013
Begründung
Planzeichnung einschl. Teil B

Planzeichnung (Teil A)

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Sonstige Sondergebiete,
"Umwelttechnik und Sonderbetriebe"

SO - U/ 06.2

Bezeichnung der Teilbaugebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8

Grundflächenzahl, z. B. GRZ 0,8

TH 15,0 m

Traufhöhe als Höchstmaß, z. B. 15,00 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

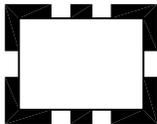
a

Abweichende Bauweise (Text III.5)



Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen



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

LPB IV

Lärmpegelbereich

II. Darstellungen ohne Normcharakter



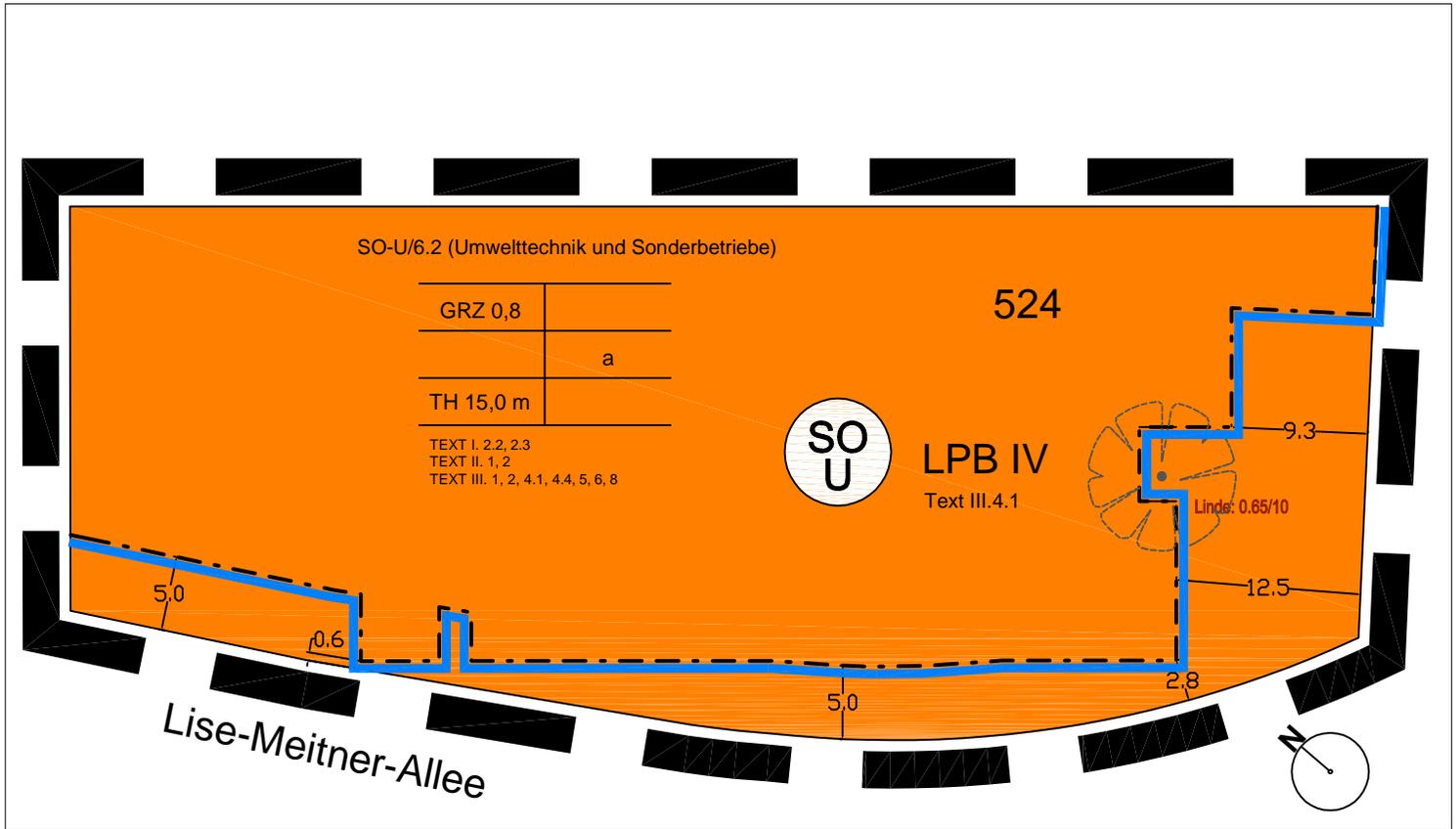
Flurstücksgrenze, vorhanden

524

Flurstücksnummer



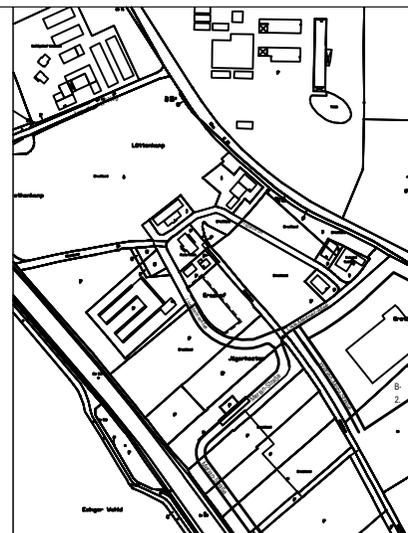
Baum, vorhanden



Textliche Festsetzungen (Teil B)

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan 47 "Businesspark Tornesch" sind mit Ausnahme des Abschnitts III 4.1 von der 4. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen und haben weiterhin Gültigkeit. Abschnitt III 4.1. wird wie folgt ergänzt:

"Zur Sicherstellung der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmer an südwestlichen Gebäudeseiten mit schalldämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die Schalldämmung der Lüftungen/ Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für ..."



Stadt Tornesch

4. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 47
- Businesspark Tornesch -

Maßstab 1: 500
B47-Ä4_Planzeichnung_140117.pdf

gez. Ta
Stand: 17.01.2014



STADT
TORNESCH

Bau- und Planungsamt
FD Bauverwaltung und Stadtplanung

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

Aufstellung der **4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplan 47 „Businesspark“** der Stadt Tornesch, Abwägung über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB / § 4 Abs. 2 BauGB

Folgende Behörden, Nachbargemeinden oder Träger öffentlicher Belange äußerten in Ihren Stellungnahmen weder Bedenken noch Anregungen:

- 1. Gemeinde Appen, Schreiben vom 03.12.2013**
- 2. Gemeinde Heidgraben, Schreiben vom 19.12.2013**
- 3. Gemeinde Moorrege, Schreiben vom 28.11.2013**
- 4. Hamburger Verkehrsverbund GmbH, Schreiben vom 02.12.2013**
- 5. Kreis Pinneberg, Fachdienst Planen und Bauen, Schreiben vom 05.12.2013**

Folgende Behörden, Nachbargemeinden oder Träger öffentlicher Belange äußerten in Ihren Stellungnahmen Hinweise und /oder Bedenken:

1. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 20.12.2013	
ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p><u>Untere Bodenschutzbehörde:</u> Für die noch unbebaute gewerbliche Fläche liegen der unteren Bodenschutzbehörde keine Informationen über schädliche Bodenveränderung, Altlablagerung oder Altstandorte vor. Ich rege an, den folgenden Hinweis aufzunehmen:</p> <p>Hinweis: Ergeben sich bei Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen und/oder eine Altlast, so ist dieses der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg (Herr Krause, Tel.04121- 45 02 22 86, r.krause@kreis-pinneberg.de) unverzüglich nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes mitzuteilen, so dass Maßnahmen zur Gefahermittlung und/ oder Gefahrenabwehr nach dem Bodenschutzrecht eingeleitet werden können.</p> <p>.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der in der Begründung vorhandene Hinweis wird entsprechend ergänzt.</p>

1. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 20.12.2013

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p><u>Untere Wasserbehörde:</u> Die 4. Änderung des B-Plans Nr. 47 der Gemeinde Tornesch kann aus Sicht der unteren Wasserbehörde dann plangemäß verwirklicht werden, wenn nachgewiesen wird, dass das ursprüngliche Gesamtentwässerungskonzept eingehalten wurde und die nunmehr vorgesehenen Änderungen dem Gesamtentwässerungskonzeptes nicht widersprechen. Das Entwässerungskonzept für die 4. Änderung ist im Vorfeld mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die rechnerischen Nachweise der geplanten Entwässerungsvorrichtungen (Gräben/Mulden) sind der unteren Wasserbehörde zur Zustimmung vorzulegen.</p> <p>Grundwasser Keine Anmerkungen</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Die Stellungnahme der UNB wird aufrechterhalten. Die vorgesehenen Knickdurchbrüche sind nicht genehmigungsfähig.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und zu einem späteren Zeitpunkt (im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens) beachtet. Durch die 4. Änderung des B-Plans ergibt sich eine geringfügige Erhöhung der zulässigen Versiegelung, jedoch keine grundsätzlichen Änderungen des Entwässerungskonzeptes. Die Einhaltung der zulässigen Abflussmenge wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ggfls. durch entsprechende Auflagen an den Vorhabenträger gewährleistet.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Knickdurchbrüche sind nicht vorgesehen. Nach telefonischer Rücksprache mit der UNB konnte geklärt werden, dass sich die Stellungnahme nicht auf das Verfahren zur 4. Änderung bezieht.</p>

1. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 20.12.2013

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
------------------------------	--------------------

Gesundheitlicher Umweltschutz:

Ich habe folgende Anregungen:

Aus den Berechnungen ergeben sich folgende Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:

Lärmpegelbereich (maßgeblicher Außenlärm)	Anforderungen an Außenbau teile (R'w, res) [dB]		Gebäudeseite(n)
	Wohnraum	Büro	
III (61-65 dB)	35	30	südwestlich
II (56-60 dB)	30	30	sonstige

Die Außenbauteile für Aufenthaltsräume müssen die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Schalldämmmaße erreichen:

Lärmpegelbereich (maßgeblicher Außenlärm)	Anforderungen an Außenbau teile (R'w, res) [dB]	
	Wohnraum	Büro
III (61-65 dB)	35	30
II (56-60 dB)	30	30

Zur Sicherstellung der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmer an südwestlichen Gebäudeseiten mit schallgedämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die Schalldämmung der Lüftungen/ Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Im rechtskräftigen B-Plan 47 ist für den Geltungsbereich der 4. Änderung bereits der Lärmpegelbereich IV festgesetzt, der unverändert übernommen wird. In der Planzeichnung wird diese Kennzeichnung ergänzt, in der Begründung wird auf das Thema Schallschutz hingewiesen.

Der Lärmpegelbereich IV stellt strengere Anforderungen an die Außenbauteile als die in der Stellungnahme vorgeschlagenen Lärmpegelbereiche II und III. Da eine erneute schalltechnische Untersuchung als nicht erforderlich erachtet wird, werden die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans 47 für den Teilbereich der 4. Änderung unverändert übernommen.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Abschnitt III 4.1 der textlichen Festsetzungen (Teil B) wird entsprechend ergänzt.

1. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 20.12.2013

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Begründung Der nächtliche Verkehrslärm verursacht einen Beurteilungspegel über 45 dB(A) an südwestlichen Gebäudeseiten. Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Der Luftaustausch ist über schallgedämmte Be- und Entlüftungselemente für jedes Schlaf- und Kinderzimmer und/oder über eine kontrollierte mechanische Be- und Entlüftung der gesamten Wohneinheit sichergestellt werden.</p>	

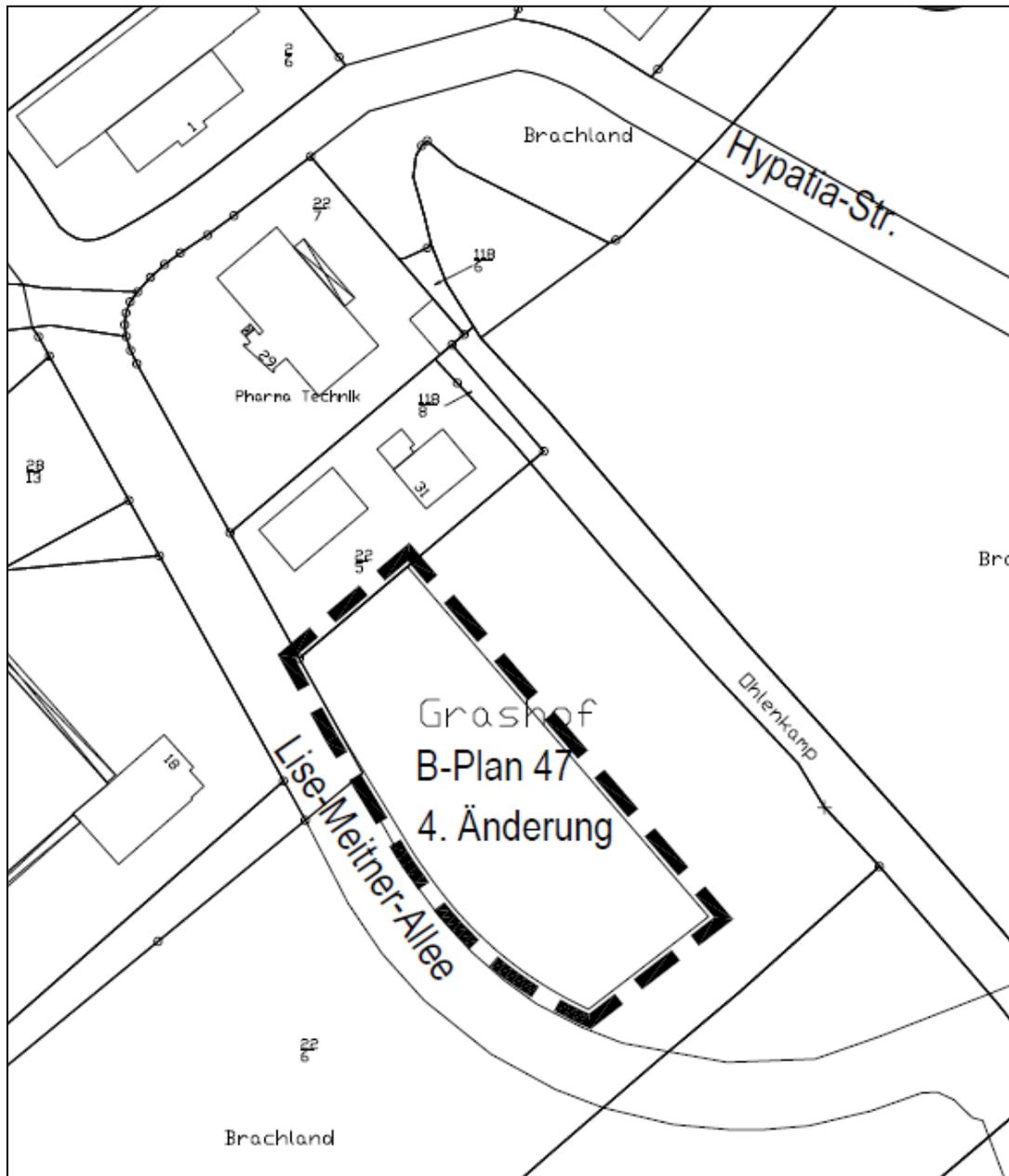
2. Schleswig-Holstein Netz AG, Schreiben vom 18.12.2013

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Gegen die 4.Änderung des B-Planes 47 bestehen seitens der Stadtwerke Tornesch und unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Die vorhandenen Strom- und Gasversorgungsleitungen des Netzbetriebes Schleswig-Holstein und der Stadtwerke Tornesch in den Gehweg-/Straßenbereichen sind zu beachten.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>

Aufgestellt: Tornesch, den 17.01.2014

Stadt Tornesch

4. Änderung B-Plan Nr. 47 „Businesspark Tornesch“ (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)



Begründung

Stand: 17.01.2014 ~~28.10.2013~~

Stadt Tornesch - 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Businesspark Tornesch“

Stadt Tornesch - 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB) für das Gebiet zwischen Lise-Meitner-Allee und Hypatia-Str. nordöstlich der Lise-Meitner-Allee auf einer Länge von ca. 90 m in einer Tiefe von ca. 30 m.

Stadt Tornesch
- Der Bürgermeister -
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch

Bearbeiter:

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

| Verfahrensstand: Satzungsbeschluss **Auslegung**

Inhalt

1 Lage des Plangebietes, Allgemeines	4
2 Planungsanlass und Planungsziele	5
3 Rechtlicher Planungsrahmen	6
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung	7
3.2 Verbindliche Bauleitplanung	8
4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen	9
4.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.1.1 Sondergebiet Umwelttechnik und Sonderbetriebe	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung	9
4.2.1 Grundflächenzahl	9
4.2.2 Gebäudehöhe	9
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen	9
4.4 Bauweise	9
4.5 Stellplätze und Nebenanlagen	9
4.6 Äußere Gestaltung	9
5 Verkehrliche Erschließung	10
6 Ver- und Entsorgung	10
7 Grünordnung	<u>1140</u>
9 Eingriffsregelung	<u>1140</u>
10 Altablagerungen	11
11 Flächenbilanz	11
12 Umweltprüfung	<u>1244</u>
13 Umweltbericht	<u>1244</u>

1 Lage des Plangebietes, Allgemeines

Das ca. 0,28 ha große Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 liegt am östlichen Rand des Stadtgebietes der Stadt Tornesch zentral im Businesspark Tornesch. Das Gebiet der Bebauungsplanänderung wird im Südwesten von der Lise-Meitner-Allee begrenzt.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Stadt Tornesch - 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Businesspark Tornesch“

Die Flächen im Geltungsbereich sind als Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ sowie als Grünfläche ausgewiesen. Eine plangemäÙe Bebauung ist noch nicht realisiert worden.



Abbildung 2: Schrägluftaufnahme von Westen



Abbildung 3: Schrägluftaufnahme von Westen

2 Planungsanlass und Planungsziele

Der Zuschnitt eines Grundstücks innerhalb des Businesspark Tornesch hat sich im Zuge der Vermarktung der gewerblichen Bauflächen als nachteilig für eine effiziente gewerbliche Nutzung erwiesen. Grund dafür ist eine in die Fläche hineinragende benachbarte öffentliche Grünfläche. Es besteht ein konkretes Ansiedlungsinteresse eines mittelständischen Unternehmens aus dem produzierenden Gewerbe, das ca. 50 Mitarbeiter am Standort Tornesch beschäftigen möchte. Beim dem betreffenden Grundstück handelt es sich um die letzte zur Verfügung stehende planungsrechtlich bereits vorbereitete Baufläche mit entsprechender Größe im Businesspark bzw. in Tornesch insgesamt.

Die betroffene Grünfläche ist Teil einer größeren Grünfläche, die zur Auflockerung des Sondergebiets Umwelttechnik (Businesspark Tornesch) dient. Als Pflegemaßnahme für die Grünfläche ist im B-Plan eine extensive Grünlandnutzung vorgesehen. Auf dem betroffenen Bereich der Grünfläche befindet sich eine Linde, die auch nach Reduzierung der Grünfläche möglichst erhalten bleiben sollte.

Planungsziel ist zum einen die Anpassung des Grundstückszuschnitts zu Gunsten einer effizienteren gewerblichen Flächenausnutzung, zum anderen die Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens.

3 Rechtlicher Planungsrahmen

3.1 Vereinfachtes Verfahren

Die Änderung kann im vereinfachten Verfahren (gem. § 13 BauGB) erfolgen, da Grundzüge der Planung nicht berührt werden und mit der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind. Im vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden (§§ 3,4 BauGB) und von einem Umweltbericht abgesehen werden. Der Vorteil des vereinfachten Verfahrens liegt damit vor allem in der Zeitersparnis, die in diesem Fall von besonderer Relevanz ist.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ und zum Teil als Grünfläche dargestellt. Ein (nicht maßstäblicher) Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

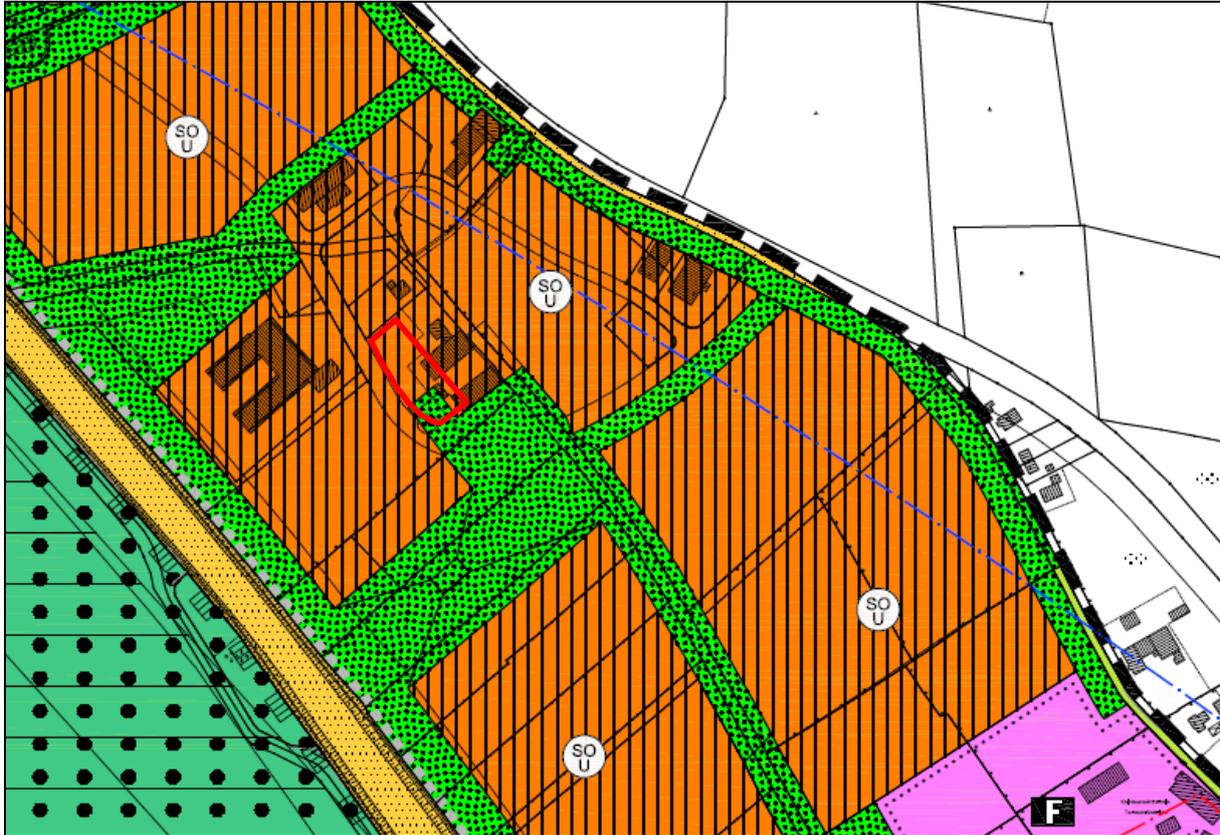


Abbildung 4 - Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den überplanten Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Tornesch in der Fassung der am 07.05.2004 rechtskräftig gewordenen Neuaufstellung.

Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem geltenden Bebauungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

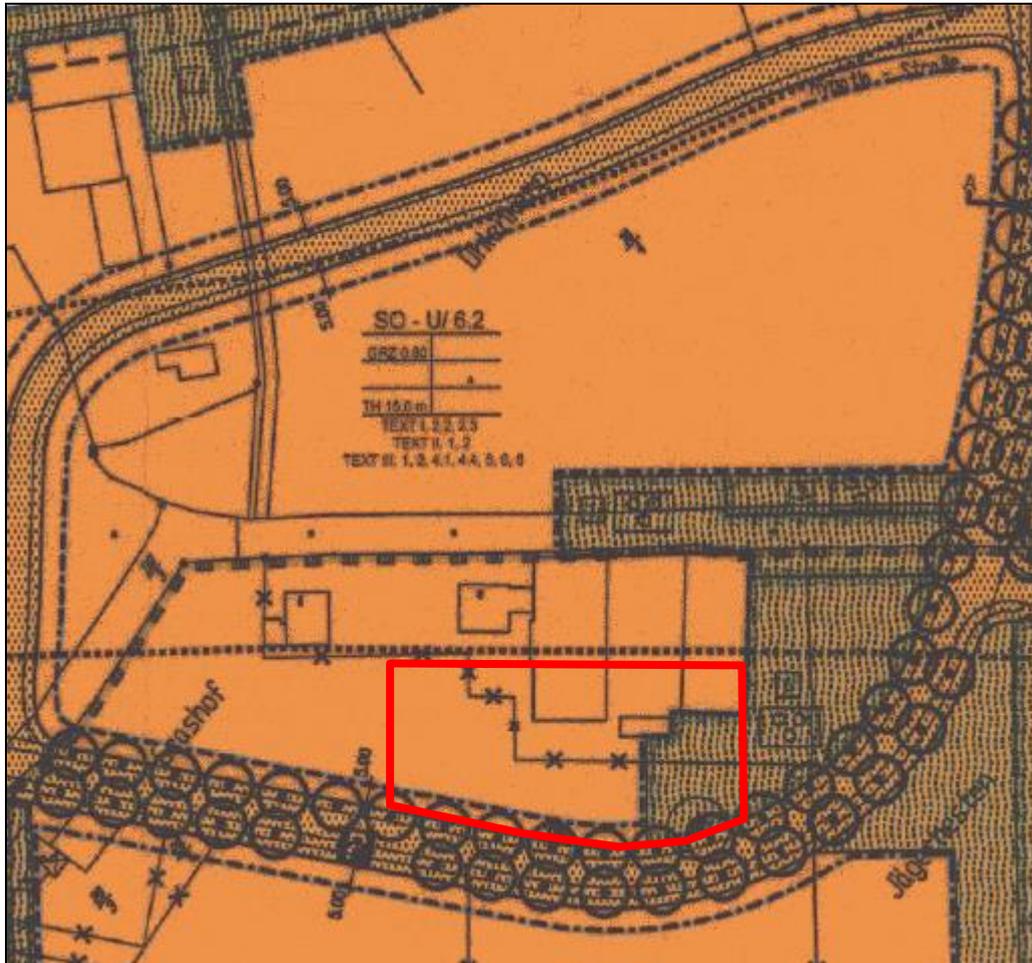


Abbildung 5 – geltendes Planrecht (Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 47 „Businesspark Tornesch“)

4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung:

Sondergebiet Umwelttechnik und Sonderbetriebe

Die Baufläche des Sondergebiets "Umwelttechnik und Sonderbetriebe" wird in Richtung Südosten auf einer Breite von ca. 25 m und einer Tiefe von ca. 25 m vergrößert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Gebäudehöhe

Festsetzungen zur Gebäudehöhe werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. In zwei Bereichen innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung des B-Plans findet eine Erweiterung des durch die Baugrenzen definierten Baufensters statt: zum einen wird die Baugrenze im Bereich der Erweiterung der Sonderbaufläche angepasst, zum anderen wird die Baugrenze im Übergangsbereich zur Lise-Meitner-Allee geringfügig angepasst, um die Errichtung zusätzlicher Stellplätze zu ermöglichen.

4.4 Bauweise

Die Bauweise wird in allen Gebietstypen unverändert als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sollen in der sogenannten „offenen“ Bauweise – also mit Gebäude- und Grenzabständen nach Maßgabe der Landesbauordnung – errichtet werden. Die in Definition der offenen Bauweise (§ 22 Baunutzungsverordnung) erhaltene Beschränkungen der Gebäudelänge auf 50 m ist angesichts der gewerblichen und sonstigen Nutzung und der sich hieraus möglicherweise zwingend ergebenden Baukörper nicht sinnvoll. Diese Beschränkung entfällt deshalb weiterhin.

4.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen (mit Ausnahme von Versorgungseinrichtungen und Einfriedungen) und Garagen werden unverändert auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Diese Einrichtungen können (und sollen) hier ebenso wie die Hauptgebäude untergebracht werden. Gleiches gilt für Stellplätze.

4.6 Äußere Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

5 Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zum Sondergebiet im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 erfolgt unverändert über die an die K 21 angebundene Lise-Meitner Allee. Grundstückszufahrten zur K 21 oder zur Alten Bundesstraße sind unverändert nicht zugelassen.

Das Plangebiet ist durch die im Rahmen des HVV Hamburger Verkehrsverbundes betriebene Buslinie 185 Ellerhoop – Kummerfeld – Pinneberg – Halstenbek – Hamburg-Elbgastr.-Hamburg-Neißestraße an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle ist Tornesch, Hypatiastr. und befindet sich unmittelbar am nord-westlichen Rand des Plangebiets. Die Buslinie 185 knüpft in ihrem weiteren Verlauf an diverse weitere HVV-Schnellbahn- und -Buslinien an.

6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist von der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 nur unwesentlich betroffen. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird durch eine Druckrohrleitung zunächst dem Kanalnetz der Gemeinde und schließlich dem Klärwerk Hetlingen des Abwasserzweckverbandes Pinneberg zugeleitet.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans wird die überbaubare Fläche um ca. 600 m², vergrößert, was einer Zunahme der überbaubaren Fläche auf dem betroffenen Grundstück von weniger als 10 % entspricht. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass die zulässigen Einleitmengen für Regenwasser nicht überschritten werden. Eine Reduzierung der Zuflussmenge ist beispielsweise durch Dachbegrünung oder Staurohre möglich, welche durch den Bauherren vorgesehen werden können.

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

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

Im Bereich der Bebauungsplanänderung sind die für die Regenwasserbehandlung benötigten Flächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die festgesetzten Flächen reichen aus, um naturnah gestaltete Regenwasserbehandlungsanlagen (Graben, Mulden) zu erstellen.

7 Schallschutz

Im rechtskräftigen B-Plan 47 ist für den Geltungsbereich der 4. Änderung der Lärmpegelbereich IV festgesetzt, der unverändert übernommen wird.

Zur Sicherstellung der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmer an südwestlichen Gebäudeseiten mit schallgedämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die Schalldämmung der Lüftungen/ Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungs-

flächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.

Begründung:

Der nächtliche Verkehrslärm verursacht einen Beurteilungspegel über 45 dB(A) an südwestlichen Gebäudeseiten. Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Der Luftaustausch ist über schallgedämmte Be- und Entlüftungselemente für jedes Schlaf- und Kinderzimmer und/oder über eine kontrollierte mechanische Be- und Entlüftung der gesamten Wohneinheit sichergestellt werden

78 Grünordnung

Vgl. landschaftsplanerische Stellungnahme

9 Eingriffsregelung

Vgl. landschaftsplanerische Stellungnahme

10 Altablagerungen

Anhaltspunkte für Bodenbelastungen jeder Art sind der Stadt auch aus den früheren Bauleitplanverfahren oder bereits durchgeführten Baumaßnahmen nicht bekannt. Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes jedoch Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung und/oder eine Belastung oder Kontamination des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes umgehend davon in Kenntnis zu setzen, so dass Maßnahmen zur Gefährermittlung und/ oder Gefahrenabwehr nach dem Bodenschutzrecht eingeleitet werden können.

Auffälliger bzw. verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund zu schützen (z. B. durch Folien oder Container). Bei Funden oder auffälligen Erdarbeiten ist die Arbeit zu unterbrechen; die Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen.

11 Flächenbilanz

Durch die Flächenfestsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 haben sich im Vergleich zu denen des geltenden Planrechts (Bebauungsplan Nr. 47) wie folgt geändert:

Bezeichnung	Fläche
Sondergebiet Umwelttechnik und Sonderbetriebe	2.882 m ² (bisher: 2.344 m ²)
davon: als überbaubare Fläche festgesetzt	2.272 m ² (bisher: 2.011 m ²)
Öffentliche Grünfläche	0 m ² (bisher: 538 m ²)

Stadt Tornesch - 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Businesspark Tornesch“

Räumlicher Geltungsbereich	2.882 m² (ca. 0,28 ha)
-----------------------------------	--

Stand: 28.10.2013

12 Umweltprüfung

Vgl. landschaftsplanerische Stellungnahme

13 Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist im vereinfachten Bauleitplanverfahren nicht erforderlich. *Vgl. landschaftsplanerische Stellungnahme*

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



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/14/757
	Status:	öffentlich
	Datum:	09.01.2014
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Henning Tams
5.Änderung B-Plan 47 "Businesspark Tornesch"		
Aufstellungsbeschluss, Entwurfsberatung, Freigabe zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
03.02.2014	Bau- und Planungsausschuss	

A: Sachbericht**B: Stellungnahme der Verwaltung****C: Prüfungen:**

1. Umweltverträglichkeit
2. Kinder- und Jugendbeteiligung

D: Finanzielle Auswirkungen**E: Beschlussempfehlung****Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung**

Der ca. 4,28 ha umfassende Geltungsbereich befindet sich zwischen der Lise-Meitner-Allee, dem Ohlenkamp, der Autobahn A 23 und dem Asperhorner Weg. Das Grundstück wurde vor kurzem von einem ortsansässigen Unternehmen erworben, beabsichtigt ist u.a. die Errichtung von Lagergebäuden. Von Seiten des Unternehmens, besteht der Wunsch, ein Gebäude zu errichten, das einige Meter oberhalb der derzeit festgesetzten maximalen Gebäudehöhe liegt.

Gemäß dem rechtskräftigen B-Plan 47 „Businesspark Tornesch“ sind Verwaltungsgebäude derzeit nur bis zu einer Traufhöhe von 15 m zulässig, davon abweichend dürfen Lagergebäude eine TH von 21,50 m erreichen, untergeordnete bauliche Anlagen oder Bauteile dürfen diese Traufhöhe um 25 m überschreiten (= TH 46,50 m). Zum Vergleich: Für den Bereich der bestehenden vorhandenen freistehenden Werbeanlage ist eine Traufhöhe von 45 m festgesetzt.

Planungsziel ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau höherer Gebäude. Die Änderung besteht in der Anhebung der zulässigen Traufhöhe auf 29 m. Zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild ist ein Randbereich von 50 m Breite von der Anhebung der zulässigen Traufhöhe ausgeschlossen.

Zu C: Prüfungen**1. Umweltverträglichkeit**
entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

Die Planung wird vom FD Bauverwaltung und Stadtplanung in Zusammenarbeit mit einem Planungsbüro erarbeitet, die Mittel stehen im Haushalt bereit.

Zu E: Beschlussempfehlung

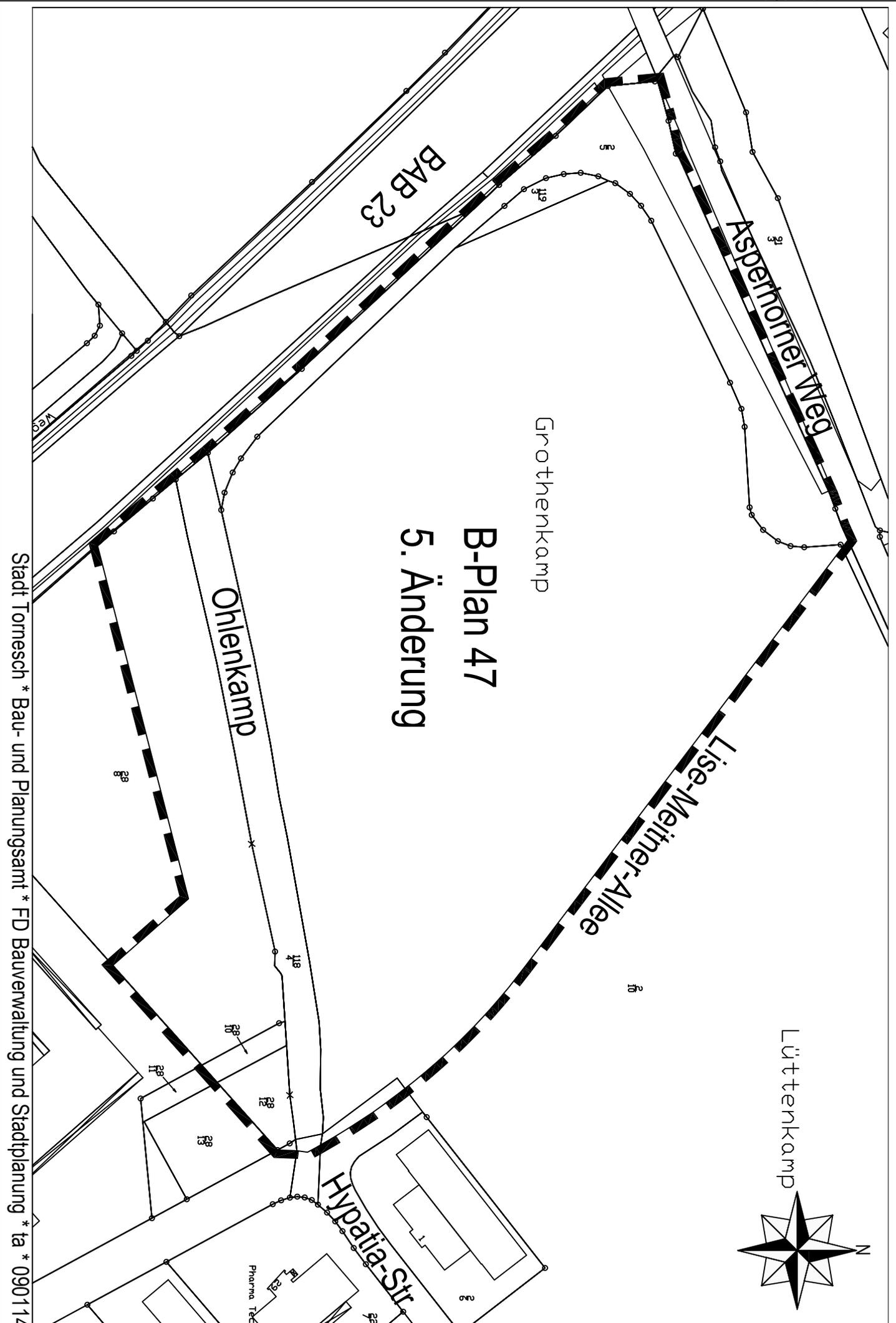
1. Der Bebauungsplan Nr. 47 („Businesspark Tornesch“) soll wie folgt geändert werden: Für das Gebiet zwischen der Lise-Meitner-Allee, dem Ohlenkamp, der Autobahn A 23 und dem Asperhorner Weg wird die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Businesspark Tornesch“ aufgestellt. Planungsziel ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von bis zu 29 m hohen Betriebsgebäuden.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf die erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer Informationsveranstaltung durchzuführen.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:

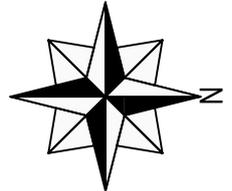
Geltungsbereich
Luftbild
Geltendes Planrecht
Vorentwurf
Legende
Teil B – textl. Festsetzungen
Untersuchungsrahmen Umweltbericht



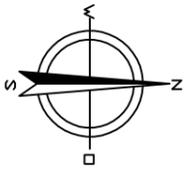


B-Plan 47
5. Änderung

Lüttenkamp



Stadt Tornesch * Bau- und Planungsamt * FD Bauverwaltung und Stadtplanung * Ia * 090114



Stadt Tornesch
Bebauungsplan Nr. 47

- geltendes Planrecht -

Planzeichnung
Maßstab 1: 1000

TOR13005
Gez.: He.
Stand: 08.01.2014

**MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG**

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



TEXT I.1

TEXT I.4

TOP 11

4+8

SO - U/5
GRZ 0,80
TH 15,0 m
TEXT I. 2,2, 2,3
TEXT II. 1, 2
TEXT III. 1, 2, 4, 1, 4, 4, 5, 6, 8

SO - U/4
GRZ 0,80
TH 15,0 m
TEXT I. 2,2, 2,3
TEXT II. 1, 2
TEXT III. 1, 2, 4, 1, 4, 4, 5, 6, 8

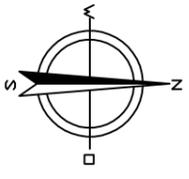
1+8

TEXT I.4

3

Linie 2 (Text III. 4,1)

Linie 3 (Text III. 4,1)

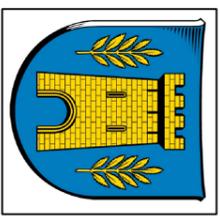


Stadt Tornesch
 Bebauungsplan
 Nr.47, 5. Änderung

- Vorentwurf -

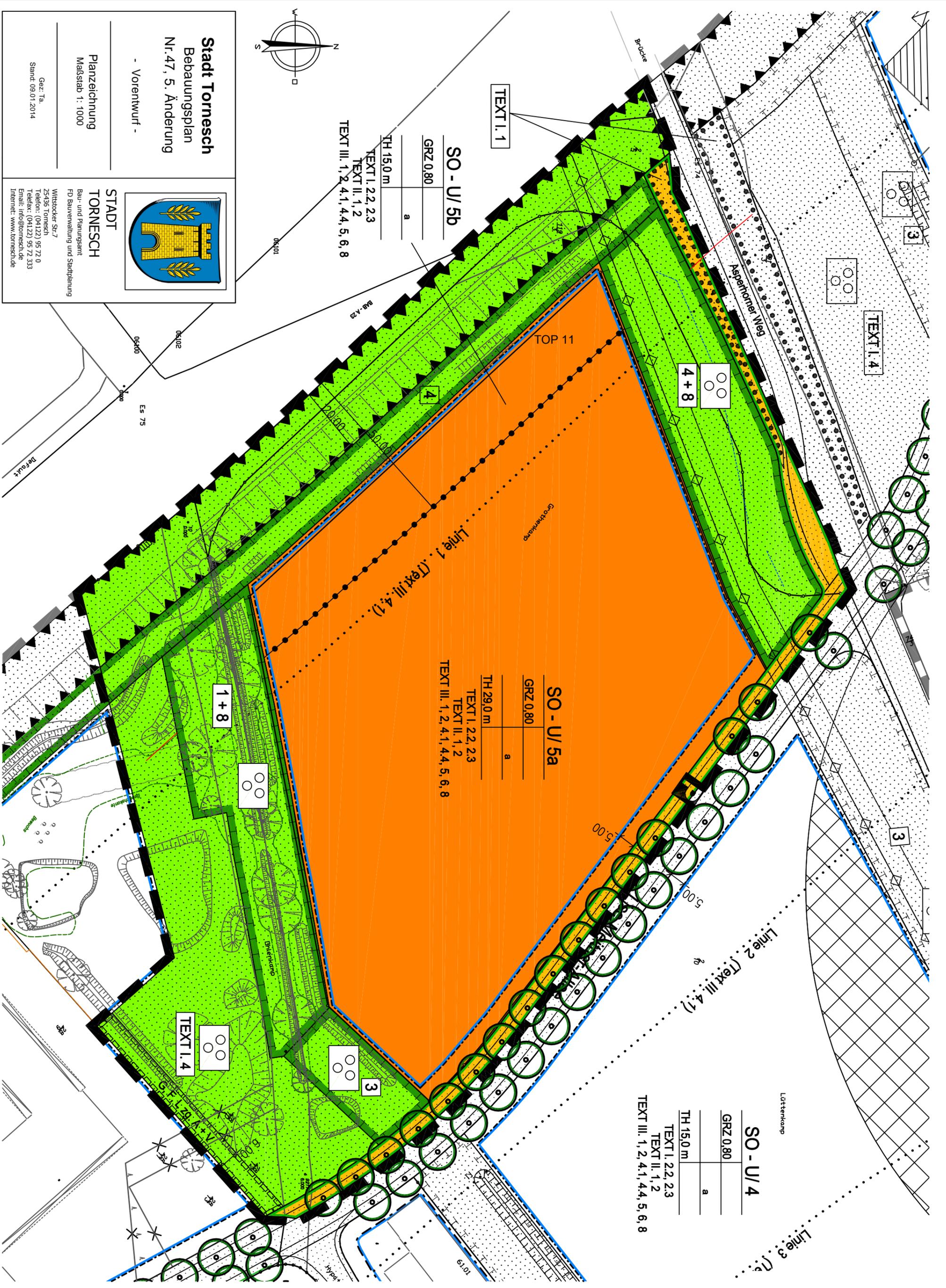
Planzeichnung
 Maßstab 1: 1000

Gez. Ta.
 Stand: 09.01.2014



**STADT
 TORNESCH**

Bau- und Planungsamt
 FD Bauverwaltung und Stadtplanung
 Wittstocker Str. 7
 25436 Tornesch
 Telefon: (04122) 95 72 0
 Telefax: (04122) 95 72 333
 Email: info@tornesch.de
 Internet: www.tornesch.de



TEXT I.1

SO - U/ 5b

GRZ 0,80

a

TH 15,0 m

TEXT I. 2,2, 2,3

TEXT II. 1, 2

TEXT III. 1, 2, 4, 1, 4, 4, 5, 6, 8

TEXT I.4

4 + 8

TOP 11

4

SO - U/ 5a

GRZ 0,80

a

TH 29,0 m

TEXT I. 2,2, 2,3

TEXT II. 1, 2

TEXT III. 1, 2, 4, 1, 4, 4, 5, 6, 8

1 + 8

TEXT I.4

3

SO - U/ 4

GRZ 0,80

a

TH 15,0 m

TEXT I. 2,2, 2,3

TEXT II. 1, 2

TEXT III. 1, 2, 4, 1, 4, 4, 5, 6, 8

Lüttenkamp

Linie 3 (Text III. 4.1)

Linie 2 (Text III. 4.1)

Linie 1 (Text III. 4.1)

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 bis 11 BauNVO)



Sonstige Sondergebiete Umwelttechnik

SO-U/ 1 - 15 Nummerierung der Teilflächen

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

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

TH 15,0 m Traufhöhe, z. B. 15 m (§ 16 BauNVO)

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

a Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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



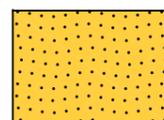
Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

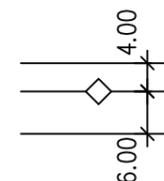


Öffentliche Parkfläche



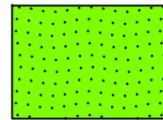
Straßenbegleitgrün

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

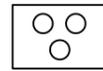


unterirdische Gasleitung mit Schutzabstand

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



öffentliche Grünflächen

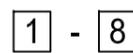


ökologische Funktion

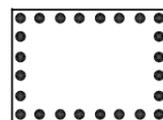
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



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



zu treffende Maßnahmen (Text I. 3)

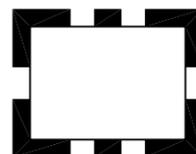


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)



Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8. Sonstige Planzeichen



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



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



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



Lärmschutzlinie 1 - 3 zu Text III. 4.1

II. Darstellungen ohne Normcharakter



vorhandene Grundstücksgrenzen



aufzuhebende Grundstücksgrenzen

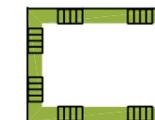


vorhandene Bebauung

$\frac{66}{1}$

Flurstücksnummern

III. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



Grenze des Landschaftsschutzgebietes

Stadt Tornesch
Bebauungsplan Nr. 47

- geltendes Planrecht -

Legende
Maßstab 1: 1000

TOR13005
Gez: He.
Stand: 08.01.2014

**MAYSACK-SOMMERFELD
STADTPLANUNG**

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

I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zur Grünordnung

1. Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.

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

2.1 Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.

2.2 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken:

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

Artenvorschläge:

Großkronige Bäume:

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

Kleinkronige Bäume:

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

2.3 Stell- und Parkplatzbegrünung:

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

Artenvorschläge:

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

2.4 Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.

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

Maßnahme 1:

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

Hinweis:

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

(...)

Maßnahme 3:

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

Hinweis:

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

Maßnahme 4:

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

Hinweis:

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

(...)

Maßnahme 8:

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

4. Grünflächen Regenrückhaltung (§ 7 Abs. 1 Nr. 15/20/25a BauGB)

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

Vorbehaltlich des wasserrechtlichen Genehmigungs- bzw. Erlaubnisverfahren soll das eingeleitete Wasser über zwei Stufen geführt werden.

1. Absetzbecken mit Ölsperre

2. hydrobotanische Reinigungsstrecke mit einer größtmöglichen Länge

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

Artenvorschläge:

Bergahorn(*Aver pseudoplatanus*)
Brombeere(aus örtlichen Beständen)
Eberesche(*Sorbus acuparia*)
Erle(*Alnus glutinosa*)
Esche(*Fraxinus excelsior*)
Feldahorn(*Acer campestre*)
Hainbuche(*Carpinus betulus*)
Hasel(*Corylus avellana*)
Holunder(*Sambucus nigra*)
Schlehe(*Prunus spinosa*)
Stieleiche(*Quercus robur*)
Traubenkirsche(*Prunus padus*)
Weiden(*Sallx spec.*)
Weißdorn(*Crataegus monogyna*)
Wildapfel(*Malussyvestris*)

Hinweis:

Zur Anlage der Becken sowie zur Entwicklung der umgebenden Flächen sind die Ausführungen des Grünordnungsplanes, Kap. 6.6 zu beachten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 84 LBO)

1. Einfriedungen

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

2. Werbeanlagen

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

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

III. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

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

4.1 Baulicher Schallschutz im Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe":

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

Maßgeblich ist

- a) Der Lärmbereich I V für Bauvorhaben zwischen der westlichen Plangebietsgrenze (A23) und der in Teil –A- Planzeichnung - festgelegte Linie 1 (60 m Abstand von der westlichen Planungsgebietsgrenze);
- b) Der Lärmbereich I V für Bauvorhaben zwischen Teil A- Planzeichnung – festgelegten Linie 1 und 2 (60 -120 m Abstand von der westlichen Plangebietsgrenze);
- c) *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

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

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
V	71 – 75 dB(A)	40 dB	45 dB
IV	66 – 70 dB(A)	40 dB	35 dB

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

4.2 *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

4.3 Lärmschutz entlang der A23:

Entlang der Bundesautobahn A23 ist eine 4 m hohe (gemessen ab Fahrbahnoberkante der Autobahn) Lärmschutzanlage als Lärmschutzwall gemäß Querschnitt C – C zu errichten. Dieser ist gemäß Text I. 2.4 zu bepflanzen. Die erforderliche Höhe kann auch durch eine Kombination aus einem Erdwall und einer Lärmschutzwand errichtet werden.

4.4 Flächenschalleistungspegel im Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe":

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

Tags: L = 60 dB(A)

Nachts: L = 45 dB(A).

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

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

6. Abweichende Traufhöhen

6.1 Traufhöhe bei Lagergebäuden (§ 16 BauNVO)

Im Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe" [SO-U/05b](#) sind Lagergebäude mit einer Traufhöhe von max. 21,5 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante vor dem Baugrundstück) zulässig.

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

Auf der Fläche im Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe" sind ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Traufhöhe um max. 25 m, [jedoch nur bis zu einer Gesamthöhe von 46,5 m \(gemessen ab Fahrbahnoberkante vor dem Baugrundstück\)](#) zulässig bei untergeordneten baulichen Anlagen oder Bauteilen wie z. B. Schlauchtrockentürmen, Silos und Lüftungs- oder Abgasschornsteinen. Die Grundfläche dieser Bauteile darf max. 10% der tatsächlich bebauten Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück betragen.

7. *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

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

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

(2) Zulässig sind

(a) Betriebe, die in produzierender, verwertender, forschender, planender oder entwickelnder Tätigkeit den Bereichen Umweltschutz, Umwelttechnik, Abfallwirtschaft oder Abfallvermeidung zuzuordnen sind,

(b) Speditions- und Logistikbetriebe sowie Tankstellen,

(c) Lagerhäuser und -plätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Zusammenhang mit den unter Abs. 2 (a) und (b) genannten Betrieben,

(d) Stellplätze und Garagen.

(e) *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

(f) *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

(a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

(b) Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die einzelnen Betrieben oder dem gesamten Sondergebiet dienen.

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

1. *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

2. *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

3. *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

4. *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

Aufgestellt: Tornesch, 09.01.2014

Untersuchungsrahmen zum Umweltbericht zum B-Plan 47 der Stadt Tornesch – 5. Änderung (erstellt durch *ter Balk Landschaftsarchitekt BDLA, Lübeck, 17.01.2014*)

Kurzcharakteristik des Gebietes

Das Plangebiet der 5. Änderung ist annähernd rechteckig und liegt zwischen der Lise-Meitner Allee und der Autobahn A 23. Den nordwestlichen Abschluss bildet der Asperhorner Weg, der im weiteren Verlauf die A 23 überquert. Der südöstliche Rand wird durch eine dreieckige Fläche bestimmt, auf der sich teilweise Gehölzstrukturen und kleiner Stillgewässer sowie ein Graben befinden.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Grünland als Interimsnutzung).

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

Planungsabsicht

Das Plangebiet der 5. Änderung betrifft das SO-U 5 bzw. neu: SO-U / 5a der Sondergebiete „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“. Für das SO-Gebiet besteht Planungsrecht auf der Basis des rechtskräftigen B-Plans 47 aus 2004.

Es ist im Wesentlichen geplant, für die innen liegenden Flächen des SO-Gebietes eine größere Gebäudehöhe zuzulassen. Ausgenommen davon bleibt ein etwa 20 m breiter Streifen der SO-Fläche parallel zur Autobahn. Dabei soll die zulässige Traufhöhe von 15 auf 29 m angepasst werden.

Momentan ist, auf Basis des B-Plans aus 2004, eine Traufhöhe von 15 m zulässig. Darüber hinaus sind bereits jetzt Lagergebäude bis zu einer Höhe von 21,5 m zulässig.

Die umliegenden Grünflächen bleiben von der Planänderung unberührt.

Untersuchungsrahmen

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

- soweit erforderlich: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Es ist anzunehmen, dass die baulichen Dimensionen, die auf der Grundlage der 5. Änderung möglich sein werden, vorrangig für das Orts- und Landschaftsbild relevant sind. Im Vordergrund steht daher eine Bewertung des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens. Dazu wird im Rahmen des Umweltberichtes eine Landschaftsbildanalyse gefertigt, die die Veränderungen im Hinblick auf die der bestehenden Situation und die geplanten Veränderungen zeigt.

Der Bebauungsplan basiert auf einer aktuellen Vermessergrundlage aus 2013.



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/14/764
	Status:	öffentlich
	Datum:	17.01.2014
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Henning Tams
4. Änderung und Erweiterung des B-Plans 52 "Westlich Großer Moorweg" erneuter Aufstellungsbeschluss, Entwurfsberatung, Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
03.02.2014	Bau- und Planungsausschuss	

A: Sachbericht**B: Stellungnahme der Verwaltung**
C: Prüfungen:

1. Umweltverträglichkeit
2. Kinder- und Jugendbeteiligung

D: Finanzielle Auswirkungen**E: Beschlussempfehlung****Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung**

Über die Planung wurde zuletzt am 05.11.2012 beraten, damals wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Geltungsbereich umfasste damals nur den westlichen Teil des heutigen Geltungsbereiches, da das Planungsziel einer Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe im Teilbereich am Großen Moorweg noch nicht absehbar war. Zudem kann durch die Festsetzung von Schallschutzeinrichtungen im Norden und Westen des Geltungsbereiches ein möglicher Emissionskonflikt zur vorhandenen und vorgesehenen angrenzenden Wohnnutzung gelöst werden. Der Aufstellungsbeschluss sollte deshalb nun erneut gefasst werden.

Das im Gewerbegebiet ansässige Unternehmen beabsichtigt kurzfristig, im Norden des Betriebsgeländes Produktions-, Logistik- und Verwaltungsgebäude zu erweitern bzw. neu zu errichten, im Westen ist die Erweiterung des bestehenden Hochregallagers vorgesehen. Detaillierte Pläne hierzu werden vom Unternehmen erst in Kürze vorgelegt, so dass die dieser Vorlage angefügten Entwürfe des Bebauungsplans im nächsten Verfahrensschritt (der frühzeitigen Beteiligung) vsl. einer Anpassung erfahren müssen. Unternehmensseitig wurde der Wunsch geäußert, bereits im Mai dieses Jahres mit dem Bau beginnen zu können.

Auf Grund des sehr eng getakteten Zeitplans wird vorgeschlagen, das Bauleitplanverfahren durch folgende Maßnahmen zu beschleunigen (Anmerkung: Es handelt sich hierbei nicht um ein „beschleunigtes Verfahren“ nach § 13a BauGB):

- Die Einladung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Abendveranstaltung am 04.02.14) und zur frühzeitigen Behördenbeteiligung (Scoping-Termin am 06.02.14) erfolgt bereits vor dem Beschluss des Bau- und Planungsausschusses zur Freigabe der frühzeitigen Beteiligung (vgl. am 03.02.14)
- Statt einer schriftlichen Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange findet im Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung ein sog. „Scoping“Termin statt, an dem Vertreter der Behörden die Möglichkeit haben, Ihre Anregung an einem Vor-Ort-Termin abzugeben.
- Die Anlagen der Vorlage zur Abwägung über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung und zum Auslegungsbeschluss (vorgesehen für die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 3. März 2014) werden nicht mit der Ladungsfrist zur Verfügung stehen, sondern nachgereicht werden müssen.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

Die Planung wird vom Stadtplanungsbüro Maysack-Sommerfeld und dem Landschaftsplanungsbüro Zumholz in Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Bauverwaltung und Stadtplanung erarbeitet. Die Mittel stehen im Haushalt bereit.

Zu E: Beschlussempfehlung

1. Für das Gebiet östlich des Kleinen Moorwegs, westlich des Großen Moorwegs und südlich des Schäferwegs in einer Tiefe von ca. 440 m wird die 4. Änderung und Erweiterung des B-Planes 52 aufgestellt. Planungsziele sind das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Gewerbebetriebs, die geringfügige Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe im Teilbereich am Großen Moorweg, die städtebauliche Ordnung des Übergangsbereiches von Gewerbe- und Wohnnutzung sowie das Schaffen der Planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zweite Bautiefe der Wohnbebauung am Kleinen Moorweg.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB; es ist ebenfalls ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.
3. Der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des B-Plans 52 vom 05.11.2012 wird aufgehoben.
4. Der vorliegende Planentwurf zur 4. Änderung und Erweiterung des B-Plans 52 wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll in Form eines Scoping-Termins erfolgen.
6. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer Informationsveranstaltung durchzuführen.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:

Geltungsbereich
Planzeichnung
Legende
Untersuchungsrahmen Umweltbericht



Zuordnung der Festsetzungen

GE	abw	GE	abw	GE	abw
GRZ 0,8	FH 13	GRZ 0,8	FH 18	GRZ 0,8	FH 18,5
Qu. 1		Qu. 2		Qu. 3	
GE	abw	GE	abw	WA	△
GRZ 0,8	FH 21,5	GRZ 0,8	FH 12	GRZ 0,35	II
Qu. 4		Qu. 5		Qu. 6	Qu. 7

Stadt Tornesch
4. Änderung
Bebauungsplan Nr. 52

Planzeichnung
Maßstab 1: 1000
TOR10006_Planz.pdf

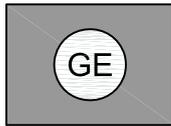
TOR12002
Gez: He
Stand: 20.01.2014

**MAYSACK-SOMMERFELD
STADTPLANUNG**

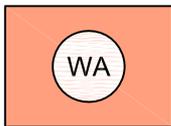
Mittelweg 1
25355 Barmstedt
Telefon: (04123) 683 19 80
Telefax: (04123) 921 88 44
Email: buero@m-s-stadtplanung.de
Internet: www.m-s-stadtplanung.de

I. Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

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



Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,8	Grundflächenzahl, z.B. GRZ 0,8
TH 15	Traufhöhe als Höchstmaß, z. B. 15 m
FH 12	Firsthöhe als Höchstmaß, z. B. 12 m
II	Anzahl der Vollgeschosse

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



Baugrenze

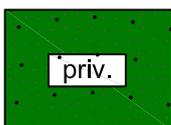
abw

abweichende Bauweise

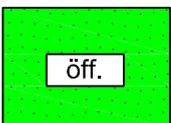


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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



Private Grünfläche



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

AM

Ausgleichsmaßnahmen

R

Regenrückhaltung

5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Wald

Stadt Tornesch

4. Änderung
Bebauungsplan Nr. 52

Zeichenerklärung ^{1/3}
TOR12002_Legende1.pdf

TOR12002
Gez: He
Stand: 08.01.2014

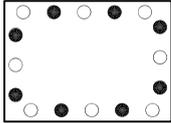


MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG

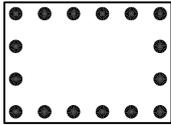


Flächen für Niederwald

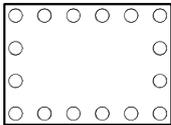
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)



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



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

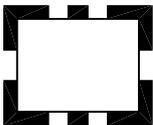


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Knicks



Bäume erhalten

7. Sonstige Planzeichen



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



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger



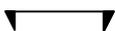
Umgrenzung von Flächen für Schutzwall Höhe 2 m über Gelände + Schutz-Wand - Höhe 4 m (Text)



Schutzwand
Lichte Höhe als Mindestmaß, z. B. 3,5 m (Text)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets



Einfahrtsbereich

Qu. 1

Nummer der Baugebiete, Quartiere



Abgrenzung der unterschiedlichen Emissionskontigntflächen (Text)

Kont 3

Bezeichnung der Emissionskontigntflächen, z. B. Emissionskontigntfläche 3 (Text)

Stadt Tornesch

4. Änderung
Bebauungsplan Nr. 52

Zeichenerklärung ^{2/3}
TOR12002_Legende2.pdf

TOR12002
Gez: He
Stand: 08.01.2014



MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG

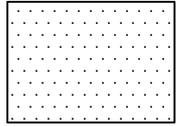
II. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



Waldabstand im Bereich der Baufläche
(§ 24 Abs. 1 LWaldG)

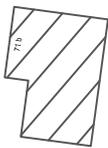


Flurstücksgrenze, künftig fortfallend



Beschränkungen § 12 Luftverkehrsgesetz
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäudebestand



Flurstücksgrenze

$\frac{73}{5}$

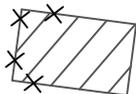
Flurstücksnummer



Eingemessener Knick



Eingemessener Baumbestand



Gebäude, künftig fortfallend

Stadt Tornesch

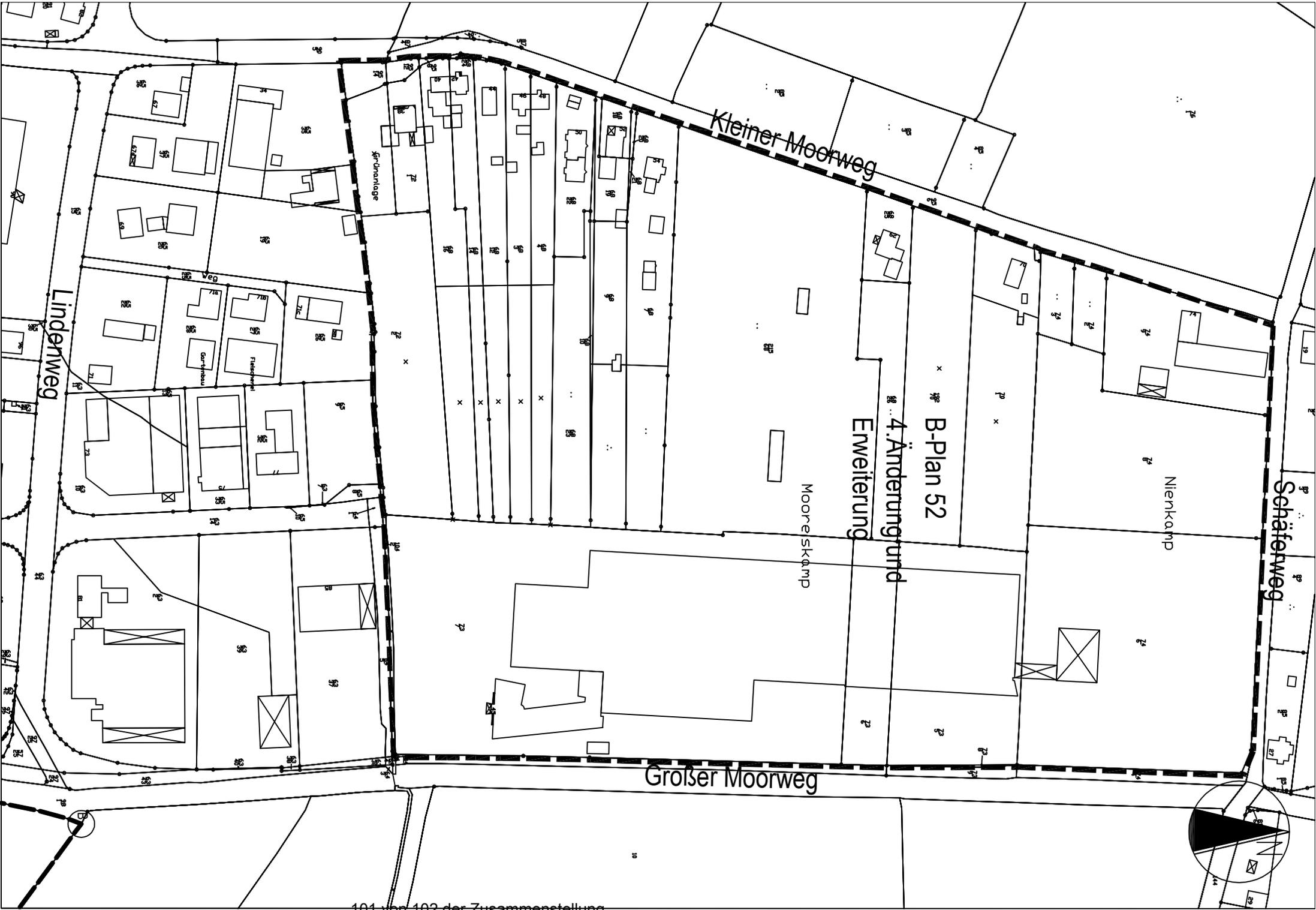
4. Änderung
Bebauungsplan Nr. 52

Zeichenerklärung ^{3/3}
TOR12002_Legende3.pdf

TOR12002
Gez: He
Stand: 08.01.2014



**MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG**



**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 in der Stadt Tornesch
-zwischen Kleinem Moorweg und Großem Moorweg-
Beteiligung nach § 2 Abs. 4 BauGB**

Ermittlungsumfang Umweltprüfung

Folgender Ermittlungsumfang ist zur Bearbeitung der Umweltprüfung vorgesehen:

① Naturhaushalt und Landschaft

- erfassen, darstellen und bewerten der Biotop- und Nutzungstypen sowie des Landschaftsbildes durch Auswertung des Landschaftsplanes, ergänzend Bestandserfassung durch Ortsbesichtigung.
- Auswertung des Landschaftsplanes zum Themenkomplex Boden und Wasserhaushalt.
- Auswertung eines Gehölzaufmaßes (Lage- und Höhenplan); Auswertung artenschutzrechtlicher Erkenntnisse aus Ortsbesichtigung; zum Themenkomplex der besonders geschützten Arten und der streng geschützten Arten erfolgt eine Auswertung der Umweltberichte zur 2. und 3. Änd. des B-Planes Nr. 52 bzw. den dazu erstellten Artenschutzrechtlichen Stellungnahmen.
- Auswertung einer Baugrunduntersuchung.
- Auswertung eines wasserwirtschaftlichen Konzeptes.
- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
- Darstellung geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

② Mensch, Kultur- und Sachgüter

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

③ Schutzgebiete

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

ZUMHOLZ, aufgestellt 20.01.2014