



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/14/786
	Status:	öffentlich
	Datum:	10.02.2014
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Henning Tams
B-Plan 87 "An der Kirche"		
Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
03.03.2014	Bau- und Planungsausschuss	

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

1. Umweltverträglichkeit
2. Kinder- und Jugendbeteiligung

D: Finanzielle Auswirkungen**E: Beschlussempfehlung****Zu A: Sachbericht**

Die Adlershorst Baugenossenschaft beabsichtigt, das bis zu 6-geschossige Wohngebäude abzubauen und durch drei 3- bis 4-geschossige Neubauten mit jeweils einem Staffelgeschoss zu ersetzen. Die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung durch den Bau- und Planungsausschuss erfolgte am 02.12.2013. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 14.01.2014, die frühzeitige Behördenbeteiligung vom 18.12.2013-20.01.2014 statt.

Anregungen aus der Öffentlichkeit betreffen v.a. das Heranrücken der Bebauung an das nordwestlich angrenzende Grundstück An der Kirche 15. Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise sowie die Abwägungsvorschläge sind der Zusammenstellung vom 17.02.2014 (Zwischenabwägung) zu entnehmen.

Zu B: Stellungnahme der Verwaltung

Auf Grundlage der Anregungen erfolgte eine Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten in diesem Bereich.

Ergebnis der Prüfung: An der nordwestlichen Grundstücksgrenze konnte der Abstand zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze im Vergleich zu dem ursprünglichem Entwurf erhöht werden (5,50 m im südlichen und 9,00 m im nördlichen Abschnitt der Grundstücksgrenze). Zudem wurde zur besseren Abschirmung zwischen der fußläufigen Zuwegung zu den Mehrfamilienhäusern und der benachbarten Wohnnutzung (Einfamilienhaus mit Garten) ein zwei Meter breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Der Bebauungsplanentwurf sieht hier nun eine geschnittene Hecke auf der Seite des Adlershorst-Grundstücks vor. Die Errichtung eines

Müllcontainerplatzes direkt an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist somit nicht mehr möglich.

Eine Verlagerung der Hauseingänge von der Nordwest- auf die Südostseite des vierspännig erschlossenen Gebäudes wird von Seiten der Adlershorst Baugenossenschaft mit Hinweis auf die größere Anzahl der Wohnungen und Balkone, die in diesem Fall nicht mehr nach Süden ausgerichtet wären, abgelehnt. Statt zwei Balkonen befänden sich sechs Balkone je Geschoss nicht nur auf der weniger attraktiven nördlichen Seite, sondern zeigten auch auf die Seite des Nachbargrundstücks. Damit wäre eine vermehrte Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks gegeben. Die längere Zuwegung zwischen Stellplatzanlage und Hauseingängen wird in Kauf genommen.

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 frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen werden gemäß der Zusammenstellung des beauftragten Planungsbüros vom 17.02.2014 geprüft (Zwischenabwägung). Die Zusammenstellung vom 17.02.2014 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. Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplans 87 „An der Kirche“ für das Gebiet südlich der Einmündung der „Wilhelm-Schildhauer-Str.“ und südwestlich der Straße „An der Kirche“ auf einer Länge von ca. 110 m und in einer Tiefe von ca. 65 m werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
3. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB soll parallel zur Auslegung erfolgen.

gez.

Roland Krügel
Bürgermeister

Anlagen:

- Planzeichnung inkl. Legende
- Textl. Festsetzungen
- Begründung
- Abwägungstabelle vom 17.02.2014
- Planzeichnung mit Kennzeichnung der durch den Investor vorgesehenen Gebäudelagen
- Lageplan der Adlershorst-Planung vom 17.02.14



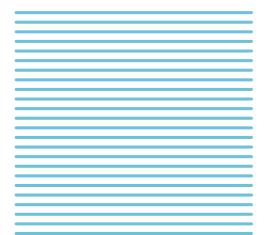
WR	GRZ 0,4
IV o	GH 15,5

Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 87
- An der Kirche -

Planzeichnung (Entwurf)
Maßstab 1:1000
TOR13004_11000_Planz.pdf

TOR13004
Gez: An.
Stand: 17.02.2014

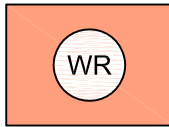


MAYSACK-SOMMERFELD
STADTPLANUNG

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 gem. § 9 BauGB

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



Reine Wohngebiete
(§ 3 BauNVO)

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

GRZ 0,4

Grundflächenzahl, z. B. GRZ 0,4

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. III

GH 12,5

Gebäudehöhe als Höchstmaß, z. B. 12,5 m

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

O

Offene Bauweise

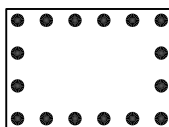


Baugrenze

4. 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)



Bäume erhalten



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für
Bepflanzungen und für die Erhaltung von Gehölzen



Hecke anpflanzen

Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 87
- An der Kirche -

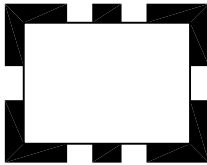
Zeichenerklärung ^{1/2}
TOR13004_11000_Legende.pdf

TOR13004
Gez: An.
Stand: 17.02.2014



**MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG**

5. Sonstige Planzeichen



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



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

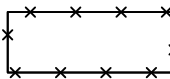


Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Garagen mit einem Geschoss und Dachstellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäudebestand



Gebäude, künftig fortfallend



Flurstücksgrenze

217/336



Flurstücksnummer

Eingemessener Baumbestand



Eingemessener Wall



Sichtdreiecke

Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 87

- An der Kirche -

Zeichenerklärung 2/2

TOR13004_11000_Legende.pdf

TOR13004

Gez: An.

Stand: 17.02.2014



MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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

Im gesamten Plangebiet sind Garagen, Tiefgaragen, Carports, Stellplätze und ihre Zuwegungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

2. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch mit Ausnahme von Einfriedungen nicht innerhalb der Wurzelbereiche (Kronenbereich zuzüglich 1,5 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume und nicht auf den Flächen mit Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Die Gebäudehöhe wird in der Gebäude- und Straßenmitte ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück gemessen.

II. Festsetzungen zur Grünordnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 / 25 BauGB

1. Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 40 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 20 - 25 cm zu pflanzen.

Die Bäume sind gegen ein Befahren während der Bauphasen zu schützen.

Der 1. Ersatzbaum muss an Ort und Stelle des abgängigen Baumes gepflanzt werden, gegebenenfalls notwendige weitere Ersatzbäume müssen an geeigneter Stelle und innerhalb des Plangebietes gepflanzt werden.

2. Flächen zum Erhalt von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Fläche zum Erhalt von Gehölzen dient dem Erhalt der vorhandenen Laubbäume. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz an Ort und Stelle der abgängigen Gehölze zu leisten.

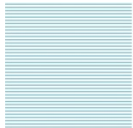
3. Anpflanzen von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die 2 m breite Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen dient der Anlage von einer landschaftstypischen geschnittenen Laubhecke; die Hecke ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

4. Begrünung von Garagen mit Dachstellplätzen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 4.1 Die Dächer von Garagen und Tiefgaragen, die nicht als Stellplatz genutzt werden, sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
- 4.2 Die nach außenhin sichtbaren Fassaden von Garagen und Tiefgaragen sind mit Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen.

Aufgestellt: Barmstedt, 17.02.2014



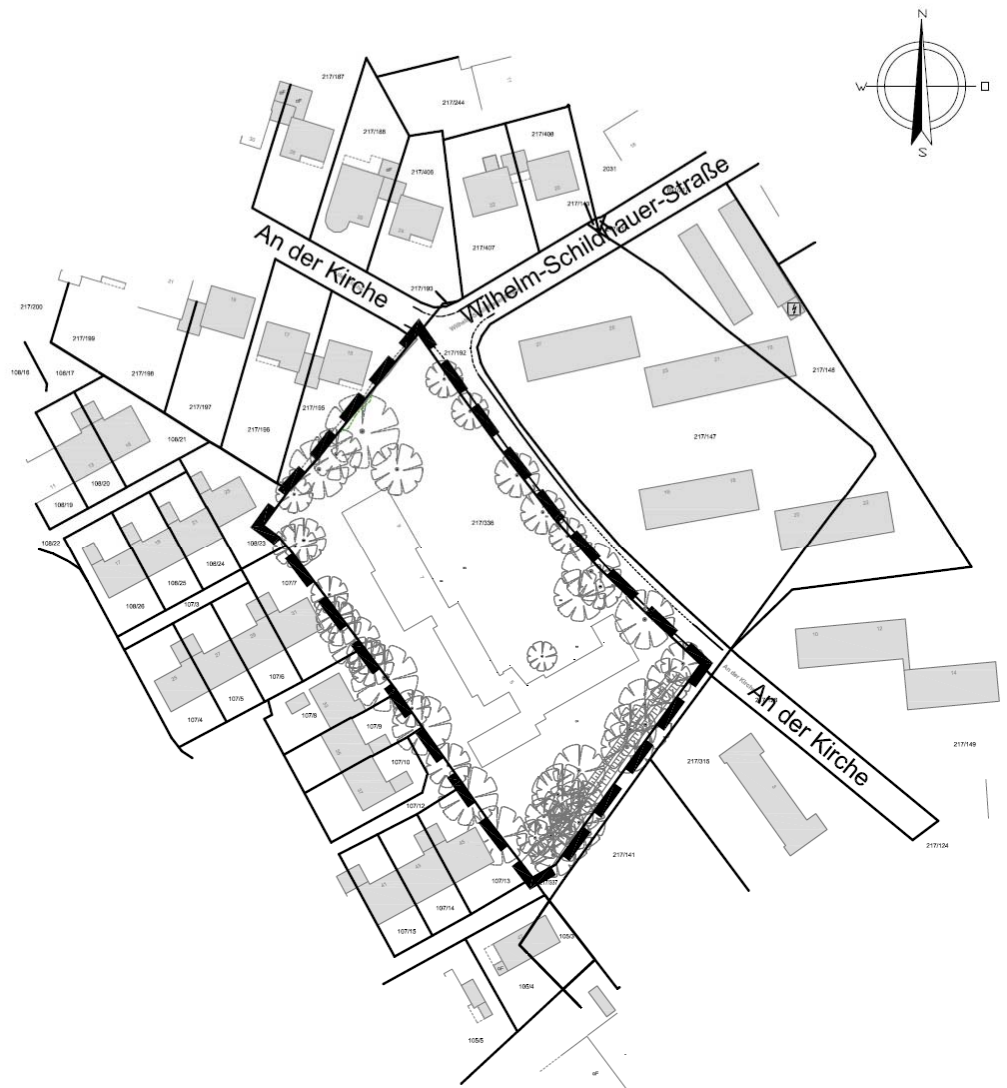
**MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG**

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



B-PLAN 87

"An der Kirche"



BEGRÜNDUNG

Stand: 17.02.2014

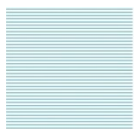
Stadt Tornesch Bebauungsplan Nr. 87 "An der Kirche"

für das Gebiet südlich der Einmündung der „Wilhelm-Schildhauer-Str.“ und südwestlich der Straße „An der Kirche“ auf einer Länge von ca. 110 m und in einer Tiefe von ca. 65 m

Auftraggeber:

Adlershorst Baugenossenschaft eG
Herrn Herden
Ochsenzoller Straße 144
22848 Norderstedt

Auftragnehmer:



MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG

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

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Anne Nachtmann
Dipl.-Ing. Dorle Danne

1.	2.			
TÖB-BETEILIGUNG		AUSLEGUNG	BESCHLUSS	INKRAFTTRETEN

Inhaltsverzeichnis

1	Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines	4
2	Planungsanlass und Planungsziele	5
3	Rechtlicher Planungsrahmen	6
3.1	Beschleunigtes Verfahren	6
3.2	Prüfung der Umweltverträglichkeit	8
3.3	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	8
4	Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.1.1	Reines Wohngebiet	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.2.1	Grundflächenzahl	9
4.2.2	Vollgeschosse	9
4.2.3	Gebäudehöhe	9
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	9
4.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	9
5	Verkehrliche Erschließung	10
6	Ver- und Entsorgung	11
6.1	Schmutz- und Niederschlagswasser	11
6.2	Strom, Gas und Trinkwasser	11
6.3	Telekommunikation	11
6.4	Abfall	11
7	Natur und Landschaft	12
7.1	Erhaltungsfestsetzungen	12
7.2	Anpflanzfestsetzungen	12
8	Altablagerungen und Altlasten	13
9	Kosten	13

1 Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 87 "An der Kirche" umfasst einen ca. 0,78 ha großen Geltungsbereich westlich des Ortskerns der Stadt Tornesch. Er wird begrenzt:

- im Südwesten durch die Wohnbebauung an den Straßen "Baumredder" der Stadt Uetersen, überplant mit dem Bebauungsplan Nr. 29,
- im Nordwesten durch die Wohnbebauung an den Straßen "An der Kirche",
- im Nordosten durch die Straße "An der Kirche" mit anschließender Wohnbebauung (mehrgeschossig) und
- im Südosten durch die Kirche und das Kirchenbüro der Ev.-luth. Kirchengemeinde Tornesch.

Das Plangebiet ist derzeit mit einem ca. 80 m langen Gebäude für Mietwohnungen bebaut. Es handelt sich um ein Gebäude mit bis zu 6 Vollgeschossen.

Das Plangebiet weist Höhen von 10,65 m über NN bis 11,16 m auf.

An allen Seiten ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 von Bäumen eingeraht. An der südöstlichen Grenze befindet sich ein Knick mit einer Eiche sowie Ahorn- und sonstigen Laubbäumen.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

2 Planungsanlass und Planungsziele

Die Adlershorst Baugenossenschaft eG möchte im Plangebiet den Wohnungsbestand erneuern. Hintergrund für diese Überlegungen ist die Notwendigkeit, in absehbarer Zeit den Wohnungsbestand "An der Kirche" den heutigen Ansprüchen und den neuzeitlichen energetischen Anforderungen entsprechend anzupassen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird ein reines Wohngebiet gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan festgesetzt. Hinsichtlich der Bebauungsstruktur wird von zwei 3-geschossigen Gebäuden für Mietwohnungsbau ausgegangen. Im südlichen Bereich soll zudem eine 4-geschossige Seniorenwohnanlage errichtet werden (jeweils zuzüglich einem Staffelgeschoss - nicht als Vollgeschoss ausgebaut). Insgesamt sind etwa 92 Wohneinheiten vorgesehen.

Ziel ist eine an die heutigen energetischen Anforderungen ausgerichtete und wirtschaftliche Bebauung, die durch die angestrebte Nachverdichtung auch dem Gebot des sparsamen Umgangs mit dem Boden entspricht. Die folgende Abbildung gibt das Bebauungs- und Erschließungskonzept¹ wieder, das in den Grundzügen Grundlage für den Bebauungsplan werden soll.



Abbildung 2 - Bebauungs- und Erschließungskonzept (ohne Maßstab)

¹ Erarbeitet von PALOH ARCHITEKTEN, Hamburg (Tel.: 040 460 96 600; E-Mail: post @ paloh.de; Internet: www.paloh.de).

3 Rechtlicher Planungsrahmen

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist für den Geltungsbereich nicht vorhanden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als reines Wohngebiet dargestellt. Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

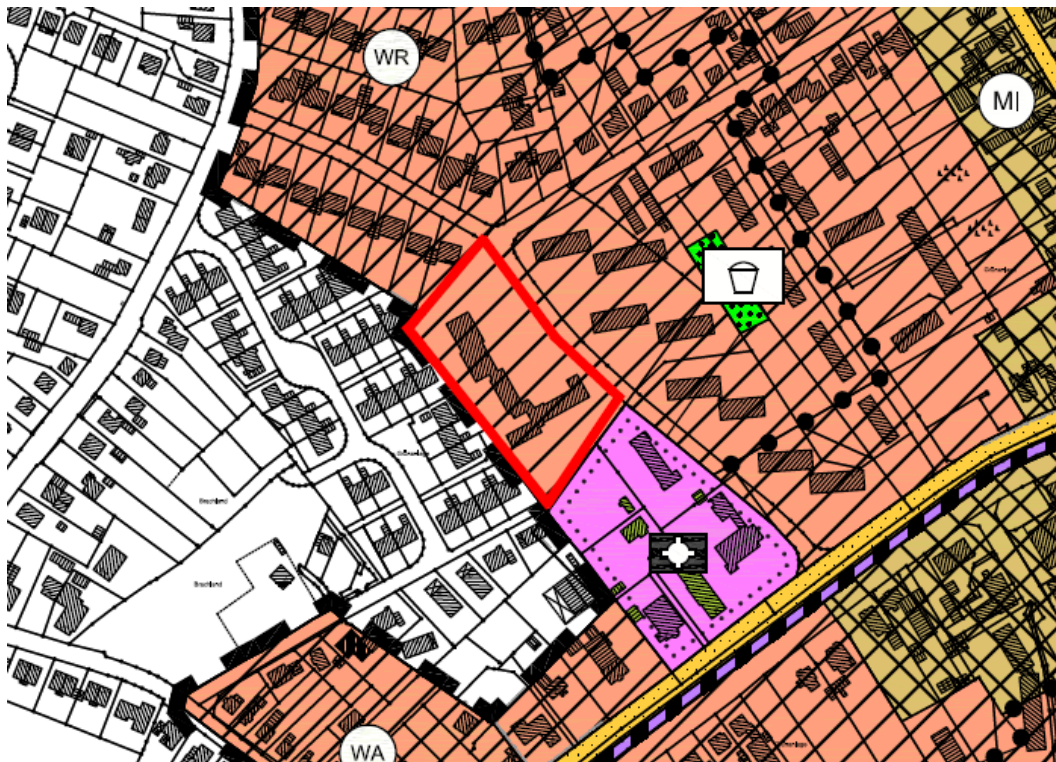


Abbildung 3 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.1 Beschleunigtes Verfahren

Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wurde zu Beginn des Jahres 2007 durch eine Änderung des Baugesetzbuches ein beschleunigtes Verfahren eingeführt.

Dabei gilt, dass

- entsprechende Bebauungspläne keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen, wenn sie in ihrem Geltungsbereich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festsetzen;
- es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen und
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 befindet sich innerhalb der Ortslage. Nördlich, östlich und westlich sind die Flächen bereits mit Wohnbebauung überplant. Somit handelt es sich um eine Nachverdichtung bzw. eine Maßnahme, die der Innenentwicklung dient. Deshalb kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bezüglich der oben genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen gilt für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 Folgendes:

- Das Baugebiet umfasst eine Fläche von 7.829 m², so dass der Schwellenwert von 20.000 m² selbst bei einer vollständigen Versiegelung des Plangebietes nicht erreicht werden könnte.
- Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 2323-392 „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar“ ist in der Luftlinie mindestens 2.000 m entfernt.

Die übergreifenden Ziele für das Gebiet „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“ sind:

„Die Erhaltung des Gebietes mit seinen dort vorkommenden FFH-Lebensraumtypen und FFH-Arten zur langfristigen Gewährleistung der biologischen Vielfalt und der Kohärenz des europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000". Für die Arten 1601* und 1102 soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden. Zusätzlich soll der Elbästuars mit seinen Salz-, Brack- und Süßwasserzonen und angrenzenden Flächen als möglichst naturnahes Großökosystem mit allen Strukturen und Funktionen sowie die ungestörte Zonation von Flusswatten bis Hartholzauenwäldern unter beeinträchtigtem Tideneinfluss, tide- und fließdynamik-geprägten Prielen und Nebelnelben vor und hinter Deichen sowie Grünflächen im ungehinderten Hochwasser-Einfluss erhalten werden.“²

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FHH-Gebietes durch die verstärkte bauliche Nutzung dieses innerörtlichen, allseitig von Bebauung umgebenen Bereichs ohne jeglichen räumlichen Bezug zu dem Schutzgebiet sind nicht ersichtlich.

- Vogelschutzgebiete sind in der näheren Umgebung nicht ausgewiesen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Vogelschutzgebieten sind somit nicht ersichtlich.
- Die Errichtung von Wohngebäuden unterliegt nicht der Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.

Die o. a. Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind damit in diesem Fall erfüllt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gilt u. a. folgendes:

- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB sind entsprechend anwendbar;
- Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt, soweit nicht die Grundfläche von 20.000 m² überschritten wird.

² Quelle: www.natura2000-sh.de; <http://141.91.150.40/public/natura/pdf/erhaltungsziele/DE-2323-392.pdf>; S. 2; Stand: 18.05.2011

3.2 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) ist grundsätzlich zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Wird jedoch wie in diesem Fall ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, sind die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

3.3 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ist ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich, sofern die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt deshalb nicht.

4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Reines Wohngebiet

Das gesamte Plangebiet wird entsprechend dem Flächennutzungsplan als reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) überplant.

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen; zulässig sind:

- Wohngebäude und
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Darüber hinaus sind ausnahmsweise zulässig:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausweisung entspricht somit der anfangs beschriebenen Zielsetzung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 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. Bei der Ermittlung der baulichen Nutzung werden über das gesamte Baugebiet die Obergrenzen nach §17 BauNVO eingehalten.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem reinen Wohngebiet und ermöglicht eine der innerörtlichen Lage des Plangebietes eine angemessene dichte Bebauung.

4.2.2 Vollgeschosse

Im nördlichen Quartier werden dem Bauungs- und Erschließungskonzept entsprechend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein dreigeschossiges Mietswohnungshaus geschaffen, im südlichen Teilgebiet für eine viergeschossige Seniorenwohnanlage. Weiterhin ist jeweils ein zusätzliches Staffelgeschoss, das nicht als Vollgeschoss ausgebaut wird, vorgesehen.

Daher werden im nördlichen Teilgebiet maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt, im südlichen Quartier maximal 4 Vollgeschosse. Das bestehende Mietswohnhaus umfasst maximal 6 Geschosse, so dass die bestehende Situation optisch verbessert wird.

4.2.3 Gebäudehöhe

Als weiterer Bestimmungsfaktor des Maßes der baulichen Nutzung wird die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird in der Gebäude- und Straßenmitte ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück gemessen.

Gemäß dem Bauungskonzept wird für den nördlichen Bereich eine Gebäudehöhe von 12,50 m festgesetzt, für den südlichen Teilbereich 15,50 m. Das gibt dem Planvorhaben die Möglichkeit, auf die 3- bzw. 4-geschossigen Gebäude ein Staffelgeschoss zu errichten.

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 der Baufenster realisiert werden kann.

Von festgesetzten Bäumen wird grundsätzlich ein Schutzabstand von 1,50 m eingehalten. Um die Nachbarbebauung zu schützen, sind die Baugrenzen 5,00 bis 9,00 m von der Grundstücksgrenze abgerückt. Von den geplanten Gebäuden sind sie ca. 3,00 - 6,00 m entfernt, um dem Bauherren einen gewissen Spielraum in der Platzierung zu gewähren und um Erweiterungsmöglichkeiten für kleinere Anbauten zu ermöglichen.

4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Zu den aktuell geplanten Wohnungen ist die entsprechende Anzahl von privaten Stellplätzen vorgesehen. Diese werden zentral als Parkpalette angeordnet. Diese Stellplätze sowie Ga-

ragen, Tiefgaragen, Carports und ihre Zuwegungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Fläche ist zentral angeordnet und wird von den Gebäuden umrahmt. Dies schützt die Nachbarbebauung vor eventuellen Schallimmissionen durch das "Türenknallen" der Autos. Stellplätze, Garagen etc. sollen auch nicht in den Randbereichen errichtet werden, um die geplanten Freiflächen und den Baumbestand nicht zu beeinträchtigen.

Dies gilt jedoch nicht für Nebenanlagen. Die Freiflächen sind als Erlebnisraum geplant. Das entsprechende Mobiliar wie zum Beispiel das Bewegungsband soll frei auf dem Areal errichtet werden können. Die festgesetzten Bäume und Baumgruppen sollen jedoch weiterhin geschützt sein. Daher sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch mit Ausnahme von Einfriedungen nicht innerhalb der Wurzelbereiche (Kronenbereich zuzüglich 1,5 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume und nicht auf den Flächen mit Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Einfriedungen sind ebenfalls Nebenanlagen. Es obliegt dem Grundstückseigentümer dafür Sorge zu tragen, dass durch Hecken die verfügbare Straßenbreite auch auf längere Sicht gesehen nicht eingeschränkt wird. Daher muss bei der Pflanzung das künftige Wachstum der Hecke berücksichtigt und ein ausreichender Abstand von der Grundstücksgrenze gewählt werden.

5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Straße "An der Kirche".

Die Stellplätze werden zentral als Parkpalette in 2 Ebenen angeordnet (zu ½ höhenversetzt zum Gelände) und können von der Straße "An der Kirche" direkt angefahren werden. Die fußläufige Erschließung ist in die Wohnbauflächen integriert und wird nicht separat ausgewiesen. Hierfür wurde in der Planzeichnung eine Fläche für Tiefgaragen und Garagen mit einem Geschoss und Dachstellplätzen festgesetzt.

Die innere fußläufige Erschließung ist in die Bauflächen eingefasst und wird nicht separat im Bebauungsplan festgesetzt. Das Konzept ist jedoch auf Seite 5 dieser Begründung dargestellt.

Das Plangebiet ist durch die, im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) betriebenen, Buslinien Nr. 6661 'Tornesch - Uetersen' an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle 'Tornesch, Post' liegt in der "Jürgen-Siemsen-Straße" ca. 290 m vom Plangebietszentrum entfernt. Allerdings ist auch der Tornescher Bahnhof gut zu erreichen (Fußweg ca. 700 m). Er wird über die HVV-Bahnlinien R60 und R70 mit einem dichten Fahrplanangebot versorgt.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Geltungsbereiches erfolgt im Trennsystem. Die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen zur Entwässerung werden bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt.

Die Stadt Tornesch ist dem Abwasserzweckverband Südholstein in Hetlingen angeschlossen. Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserbetrieb der Stadt Tornesch.

6.2 Strom, Gas und Trinkwasser

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

Die Schleswig-Holstein Netz AG wies darauf hin, dass die vorhandenen Strom- und Gasversorgungsleitungen in den Gehweg-/Straßenbereichen zu beachten sind. Es ist eine Trennung der vorhandenen Hausanschlüsse notwendig. Eine Baustromversorgung über die alten Hausanschlüsse ist möglich und sollte vor der Trennung der Hausanschlüsse abgesprochen werden. Je nach Leistungsbedarf der neu zu erstellenden Gebäude können Umbauarbeiten im Ortsnetz notwendig werden. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist ein aktuelles Bestandsplanwerk der Versorgungsleitungen durch die ausführende Firma anzufordern.

6.3 Telekommunikation

Für die Versorgung mit Telekommunikation ist die Telekom Deutschland GmbH Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte.

Die Deutsche Telekom wies darauf hin, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Im B-Plan werden Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Die Versorgung der Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur erfordert eine rechtlich gesicherte Verbindung zum öffentlichen Grund. Das entsprechende Recht muss auch bei einer eventuell später stattfindenden Grundstücksteilung erhalten bleiben.

6.4 Abfall

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung.

7 Natur und Landschaft

7.1 Erhaltungsfestsetzungen

Das Areal ist an den Rändern mit Bäumen und Baumgruppen bewachsen, die zum Teil einen wichtigen Beitrag zum Naturhaushalt und zum Ortsbild beitragen. Aus diesem Grund wurden diese Bäume bzw. Baumgruppen mit den folgenden Bestimmungen zum Erhalt festgesetzt und sollen bei Abgang erneuert werden.

Bei Bautätigkeiten gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen"

ERHALT VON BÄUMEN

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 40 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 20 - 25 cm zu pflanzen.

Die Bäume sind gegen ein Befahren während der Bauphasen zu schützen.

Der 1. Ersatzbaum muss an Ort und Stelle des abgängigen Baumes gepflanzt werden, gegebenenfalls notwendige weitere Ersatzbäume müssen an geeigneter Stelle und innerhalb des Plangebietes gepflanzt werden.

FLÄCHEN ZUM ERHALT VON GEHÖLZEN

Die Fläche zum Erhalt von Gehölzen dient dem Erhalt der vorhandenen Laubbäume. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz an Ort und Stelle der abgängigen Gehölze zu leisten.

7.2 Anpflanzfestsetzungen

ANPFLANZEN EINER HECKE

Der nördliche Nachbar äußerte im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung bedenken, dass die Gebäudeeingänge zu seinem Grundstück gerichtet sind und Störungen verursachen könnten. Als Sichtschutz und als zusätzliche Begrünung des Wohngebietes wird daher auf einer 2 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen eine landschaftstypische geschnittene Laubhecke angepflanzt. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Im Anpflanzbereich befindet sich derzeit teilweise eine geschnittene Hecke. Diese Hecke darf auch erhalten und ergänzt werden.

BEGRÜNUNG VON GARAGEN MIT DACHSTELLPLÄTZEN UND TIEFGARAGEN

Bei der Gestaltung von Stellplätzen sind neben den erschließungstechnischen Aspekten auch gestalterische und ökologische Anforderungen zu erfüllen. Zur Gestaltung des Ortsbildes (Raumbildung), Verbesserung des Kleinklimas sowie zur Belebung (lebendiges Element) größerer versiegelter Flächen ist die Bepflanzung der Garagen und Tiefgaragen von herausragender Bedeutung.

Daher sind die Dächer von Garagen und Tiefgaragen, die nicht als Stellplatz genutzt werden, dauerhaft flächendeckend zu begrünen. Die nach außen hin sichtbaren Fassaden von Garagen und Tiefgaragen sind zudem mit Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen.

8 Altablagerungen und Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand der unteren Naturschutzbehörde und der Stadt sind schädliche Bodenveränderungen, Altablagerungen oder altlastverdächtige Standorte im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und/ oder Altlasten aus früheren gewerblichen Nutzungen von Grundstücken im Plangebiet liegen zurzeit nicht vor.

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

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

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

9 Kosten

Zu den Kosten, die der Stadt aus der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehen, können zurzeit noch keine Angaben gemacht werden.

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

Tornesch, den

.....
Bürgermeister



WR III o GRZ 0,4
GH 12,5

TG
Gal + St

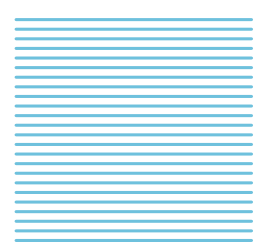
WR	GRZ 0,4
IV o	GH 15,5

Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 87
- An der Kirche -

Planzeichnung (Entwurf)
Maßstab 1:1000
TOR13004_11000_Planz.pdf

TOR13004
Gez: An.
Stand: 17.02.2014





**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



TEILUNTERKELLERUNG DES WOHNGEBÄUDES;
ANORDNUNG DER ERFORDERLICHEN 28
ABSTELLRÄUME IM KELLERGESCHOSS I

TEILUNTERKELLERUNG DES WOHNGEBÄUDES;
ANORDNUNG DER ERFORDERLICHEN 36
ABSTELLRÄUME IM KELLERGESCHOSS I

PROJEKT: NEUBAU WOHNQUARTIER AN DER KIRCHE IN TORNESCH		
PLANUNG: PALOH ARCHITECTEN GESCHW. SCHÖLL-STR. 29A 20251 HAMBURG TEL.: (040) 460 96 60 - 0 FAX: (040) 460 96 60 - 20 E-MAIL: post@paloh.de www.paloh.de		BAUHERR:  ADLERSHORST BAUGENOSSENSCHAFT EG OCHSENZOLLER STRASSE 144 22848 NORDERSTEDT
PROJEKTNUMMER: (1306)	PLANNUMMER: L-2	INDEX:
ZEICHNUNGS-INHALT: LAGEPLAN MIT GRÜNANLAGE / HECKENBEPFLANZUNG AN GRUNDSTÜCKSGRENZE ZU HAUS NR.15		ERSTELLT: 17.02.2014 BEARBEITET: CW
PHASE: ENTWURFSPLANUNG		MASZSTAB: 1:250



AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 87 DER STADT TORNESCH BETEILIGUNG GEM. §§ 2 ABS. 2 BAUGB, 3 ABS. 1 UND 4 ABS. 1 BAUGB / ABWÄGUNGSVORSCHLAG

A. WEDER ANREGUNGEN NOCH HINWEISE ÄÜBERTEN FOLGENDE BETEILIGTE:

BETEILIGTER

1. LLUR - Außenstelle Südwest, Schreiben vom 20.01.2014
2. LLUR - Niederlassung Itzehoe, Schreiben vom 06.01.2014
3. azv Südholstein, Schreiben vom 08.01.2014
4. Landwirtschaftskammer SH, Schreiben vom 16.01.2014
5. Gemeinde Ellerhoop, über Amt Rantzau, Schreiben vom 08.01.2014
6. Gemeinde Kummerfeld, über Amt Pinnau, Schreiben vom 07.01.2014
7. Gemeinde Prisdorf, über Amt Pinnau, Schreiben vom 13.01.2014
8. Hamburger Verkehrsverbund GmbH, Schreiben vom. 16.12.2013
9. Gemeinde Heidgraben, über Amt Moorrege, Schreiben vom 15.01.2014
10. Gemeinde Moorrege, über Amt Moorrege, Schreiben vom 20.12.2013

B. FOLGENDE BETEILIGTE ÄUßERTEN ANREGUNGEN ODER GABEN HINWEISE:

1. Wasserverband Pinnau-Bilsbek-Gronau, Schreiben vom 13.01.2014

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist darauf zu achten, dass die in das Verbandsgewässer einzuleitenden Wassermassen die Menge eines landwirtschaftlichen Abflusses nicht überschreiten. Auch bei einer Versickerung ist sicherzustellen, dass die Wassermassen aus dem Überlauf die Menge eines landwirtschaftlichen Abflusses nicht überschreiten.</p> <p>Bei der Planung ist ferner darauf zu achten, dass es nicht zu Beeinträchtigungen oder Erschwernissen in der in unserem Zuständigkeitsbereich liegenden Gewässerunterhaltung kommen darf. Satzungsgemäß ist ein 5-m breiter Räumstreifen am Verbandsgewässer freizuhalten.</p> <p>Sofern diese Ausführungen keine Berücksichtigung finden, wird seitens des Verbandes eine M2-Betrachtung gefordert.</p>	<p>Die Äußerung wird im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Äußerung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

2. Handwerkskammer Lübeck, Schreiben vom 17.01.2014

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.</p>	<p>Durch den Bebauungsplan Nr. 87 werden keine Handwerksbetriebe beeinträchtigt.</p> <p>Die Äußerung wird ggf. berücksichtigt.</p>

3. Schleswig-Holstein Netz AG, Schreiben vom 14.01.2014

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Die vorhandenen Strom- und Gasversorgungsleitungen des Netzbetriebes Schleswig-Holstein in den Gehweg-/Straßenbereichen sind zu beachten. Bitte beachten sie, dass eine Trennung der vorhandenen Hausanschlüsse notwendig ist. Eine Baustromversorgung über die alten Hausanschlüsse ist möglich und sollte vor der Trennung der Hausanschlüsse abgesprochen werden. Je nach Leistungsbedarf der neu zu erstellenden Gebäude können Umbauarbeiten im Ortsnetz notwendig werden. Bitte beachten sie deshalb bei ihrer Planung einen ausreichenden zeitlichen Vorlauf zur Erstellung der Stromhausanschlüsse.</p> <p>Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass vor Beginn von Tiefbauarbeiten ein aktuelles Bestandsplanwerk der Versorgungsleitungen durch die ausführende Firma angefordert wird.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit berücksichtigt.</p>

4. BUND-Landesverband SH, Schreiben vom 21.01.2014

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Zur Sicherung des Baumbestandes sollte folgender Hinweise mit aufgenommen werden:</p> <p>Bei Bautätigkeiten gilt die DIN 18920 " Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen"</p>	<p>Ein Hinweis wird in die Begründung mit aufgenommen. Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>

5. AG-29, Schreiben vom 20.01.2014

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Die AG-29 macht darauf aufmerksam, dass die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards bei der Umsetzung der Planung einzuhalten sind.</p>	<p>Die Äußerung wird berücksichtigt.</p>

6. Kreis Pinneberg, Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit, Schreiben vom 16.01.2014

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Zu dem o. a. B-Plan werden von hier, im Einvernehmen mit der Polizeidirektion Bad Segeberg SG 1.3, im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB folgende Anregungen bzw. Bedenken erhoben.</p> <p>Für die Zu- und Abfahrten des Parkdecks und der Stellplätze sind Sichtdreiecke festzulegen.</p> <p>Die Abfahrt des Parkdecks sollte so angelegt werden, dass die Sicht des Fahrers nicht durch eine Schräglage des Fahrzeugs beeinträchtigt wird.</p> <p>In Anbetracht der dichten Bebauung im Umfeld wird eine über die bisherigen Planungen hinausgehende Vorhaltung von Stellplätzen für Besucher und Anwohner empfohlen.</p> <p>Detailplanungen sind frühzeitig vor Baubeginn mit dem Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit abzustimmen.</p>	<p>Die Sichtdreiecke werden in die Planzeichnung als Darstellung ohne Normcharakter eingezeichnet. Zudem wird entsprechend dieser Sichtfelder die Baugrenze abgerückt.</p> <p>Die Äußerung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausbauplanung weitergehend geprüft.</p> <p>Im Bebauungs- und Erschließungskonzept sind Stellplätze mit einem Stellplatzschlüssel von 1 für die Mietswohnungen und 0,3 für die Seniorenwohnanlage vorgesehen. Dies wird als ausreichend dimensioniert erachtet.</p> <p>Die Äußerung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Äußerung wird zu gegebener Zeit berücksichtigt.</p>

7. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 17.01.2014

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p><u>Untere Bodenschutzbehörde:</u></p> <p>Der unteren Bodenschutzbehörde liegen für den überplanten Bereich keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen, Altablagerungen oder altlastverdächtige Standorte vor.</p> <p>Zum gegenwärtigen Kenntnisstand ergeben sich für die Planaufstellung keine weiteren bodenschutzrechtlichen Erfordernisse oder Rechtsfolgen.</p> <p><u>Untere Wasserbehörde/Oberflächenwasser:</u></p> <p>Aus Sicht der unteren Wasserbehörde/Oberflächenwasser kann der B-Plan 87 plangemäß verwirklicht werden.</p> <p>Grundwasser</p> <p>evtl. erforderliche Grundwasserhaltungen, sind rechtzeitig vorher zu beantragen.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird zu gegebener Zeit berücksichtigt.</p>

7. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 17.01.2014

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Keine Bedenken. Die artenschutzrechtlichen Belange sind zu berücksichtigen.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.
<u>Gesundheitlicher Umweltschutz:</u> Ich habe keine Anregungen.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

C. VON DER ÖFFENTLICHKEIT WURDEN KEINE STELLUNGNAHMEN ABGEGEBEN

1. Frau [REDACTED] - [REDACTED], Tornesch, Schreiben vom 20.01.2014

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Der Parkplatz ist parallel zur Straße vorgesehen. Es wurde vorgeschlagen den Parkplatz an meine Grundstücksgrenze zu legen. Dieses wäre für mich die ideale Lösung. Die Geräuschentwicklung des bisherigen Parkplatzes an meiner Grundstücksgrenze kenne ich und diese ist für mich völlig akzeptabel.</p> <p>In dem vorgestellten Bebauungsplan ist auch ein Beschattungsplan enthalten. Aus diesem ist zu erkennen, das im Winterhalbjahr meine Terrasse zur Hälfte im Schatten liegen wird. In der ohnehin dunkleren Jahreszeit ist dieses eine gravierende Einschränkung meiner Wohnqualität für die dahinter liegenden Räume.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nachbarrechte wären verletzt, wenn die ungestörte Nutzung des Grundstücks durch das Vorhaben nicht nur unwesentlich beeinträchtigt würde. Dies könnte z. B. der Fall sein, wenn baurechtliche Abstandsvorschriften nicht eingehalten würden.</p> <p>Gemäß Landesbauordnung müssen Abstandflächen von oberirdischen Gebäuden freigehalten werden. Die Tiefe der Abstandflächen beträgt 0,4 m x die Höhe des Gebäudes, mindestens aber 3 m. Diese Werte werden von den geplanten Gebäuden eingehalten.</p> <p>Das Grundstück des Einwänders befindet sich im bebauten Stadtgebiet von Tornesch. Der Sonnenstand wurde gemittelt für Frühjahr und Herbst bemessen. Das Grundstück des Einwänders ist nur teilweise an bestimmten Zeiten verschattet und somit nicht gravierend eingeschränkt.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

1. Frau [REDACTED] - [REDACTED], Tornesch, Schreiben vom 20.01.2014

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

Es wurde ein Plan vorgelegt, in dem das an mein Haus geplante Gebäude verschoben wurde. Als Nachteil ergab sich daraus, dass 4 Parkplätze weniger erstellt werden können. Es wurde deshalb der Vorschlag gemacht die "Parkplatzquote" auf 0,8 zu senken.

Die Hauseingänge sind beide auf meiner Grundstücksseite vorgesehen. Damit ist für mich von einer deutliche höheren, bisher nicht vorhandene Lärmbelastung auszugehen. Es wurde der Vorschlag gemacht die Hauseingänge auf die andere Seite zum Parkplatz hin zu verlegen. Nachteile ergeben sich für die Wohnungen nicht, da bei dieser Veränderung jeweils die gleiche Anzahl von Wohnzimmern nach Westen/Osten ausgerichtet bleibt.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze oder Garagen in ausreichender Größe und in geeigneter Beschaffenheit (notwendige Stellplätze oder Garagen) hergestellt werden. Ihre Anzahl und Größe richtet sich nach Art und Anzahl der vorhandenen und zu erwartenden der ständigen Benutzerinnen und ständigen Benutzer und der Besucherinnen und Besucher der Anlagen. Diese sind von den Bauherrinnen und Bauherrn im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.

Die Stellplätze sind im zentralen Bereich geplant, an drei Seiten von den künftigen Wohngebäuden umgeben. Dies gewährleistet den Schutz der Nachbarn vor Schallimmissionen der Stellplatzanlage.

Für eine verbindliche Regelung der Stellplatzanzahl durch den Bebauungsplan ist keine Rechtsgrundlage vorhanden. Es wird lediglich eine Fläche festgesetzt, in der Garagen und Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden können. Die Anzahl der Stellplätze wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgesetzt.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, kann jedoch im Bauleitplanverfahren nicht berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan setzt lediglich Baugrenzen fest. Wie die Gebäude innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, ist dem Bauherren überlassen. Die Baugrenzen halten jedoch einen ausreichenden Abstand zur Grundstücksgrenze ein.

Zum Bebauungskonzeptentwurf kann gesagt werden, dass bereits im Vorhinein verschiedene Entwürfe gezeichnet und die Gebäude verschoben bzw. gedreht wurden. Der jetzige Entwurf stellt die städtebaulich verträglichste Variante der Planung dar. Zudem befindet sich derzeit der Großteil der Balkone des nördlichen Gebäudes auf der Südseite. Würde das Gebäude um 180° gedreht werden, würden sich die Balkone nicht nur auf der weniger attraktiven nördlichen Seite befinden, sondern auch auf die Seite des Einwänders zeigen. Damit wäre eine vermehrte Beschallung des Nachbargrundstücks gegeben. Zum Schutz des Nachbarn erklärt der Grundstückseigentümer sich jedoch bereit, einen 5,50 - 9,00 m breiten Abstand der Baugrenze zum Nachbarn einzuhalten sowie eine geschnittene Hecke an dessen Grundstücksgrenze als Sichtschutz zu errichten.

1. Frau [REDACTED] - [REDACTED], Tornesch, Schreiben vom 20.01.2014

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Die Müllcontainer sind direkt an meiner Grundstücksseite vorgesehen mit einer zusätzlichen Lärmbelastung und ggf. Geruchsbelastung. Wenn wie vorgenannt die Hauseingänge zum Parkplatz ausgerichtet werden, sollten auch die Stellplätze der Müllcontainer verlegt werden.</p>	<p>Die Stadt teilt auch nicht die Auffassung, dass durch Hauseingänge eine höhere Lärmbelastung zu erwarten ist als von den derzeit befindlichen Stellplätzen.</p> <p>Für die Umorientierung der geplanten Gebäude werden nach Auffassung der Stadt keine hinreichenden Gründe vorgebracht.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht berücksichtigt.</p> <p>Wie zuvor beschrieben, setzt der Bebauungsplan nicht die Orientierung der Gebäude fest.</p> <p>Bei Müllcontainern handelt es sich um Nebenanlagen. Diese sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Da im nördlichen Bereich, zum Schutz der Nachbarn eine Hecke festgesetzt wird, entfällt der Müllstellplatz an dieser Stelle.</p> <p>Die Äußerung wird berücksichtigt.</p>

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Veranstaltung) am 14.01.2014

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Frau [REDACTED] und Herr [REDACTED] bemängelt, dass durch das nordwestlich geplante Gebäude ihr Grundstück verschattet wird.</p>	<p>Nachbarrechte wären verletzt, wenn die ungestörte Nutzung des Grundstücks durch das Vorhaben nicht nur unwesentlich beeinträchtigt würde. Dies könnte z. B. der Fall sein, wenn baurechtliche Abstandsvorschriften nicht eingehalten würden.</p> <p>Gemäß Landesbauordnung müssen Abstandflächen von oberirdischen Gebäuden freigehalten werden. Die Tiefe der Abstandflächen beträgt 0,4 m x die Höhe des Gebäudes, mindestens aber 3 m. Diese Werte werden von den geplanten Gebäuden eingehalten.</p> <p>Der Sonnenstand wurde gemittelt für Frühjahr und Herbst bemessen. Die Grundstücke der Einwänder sind nur teilweise an bestimmten Zeiten verschattet und somit nicht gravierend eingeschränkt. Zudem befinden sich die Grundstücke der Einwänder im bebauten Stadtgebiet von Tornesch. Mit gelegentlichen Verschattungen muss in einem innerstädtischen Bereich gerechnet werden.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Veranstaltung) am 14.01.2014

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Frau [REDACTED] kritisiert zudem, dass die Eingänge zum neuen Wohnblock an ihrer Grundstücksseite geplant sind und befürchtet dass sie dann keine Ruhe auf ihrem Grundstück haben wird und ihre Privatsphäre empfindlich gestört wird.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt lediglich Baugrenzen fest. Wie die Gebäude innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, ist dem Bauherren überlassen. Die Baugrenzen halten jedoch einen ausreichenden Abstand zur Grundstücksgrenze ein.</p> <p>Es ist zulässig das Grundstück des Einwänders nach eigenen Wünschen einzufrieden.</p> <p>Zum Bebauungskonzeptentwurf kann gesagt werden, dass bereits im Vorhinein verschiedene Entwürfe gezeichnet und die Gebäude verschoben bzw. gedreht wurden. Der jetzige Entwurf stellt die städtebaulich verträglichste Variante der Planung dar. Zudem befindet sich derzeit der Großteil der Balkone des nördlichen Gebäudes auf der Südseite. Würde das Gebäude um 180° gedreht werden, würden sich die Balkone nicht nur auf der weniger attraktiven nördlichen Seite befinden, sondern auch auf die Seite des Einwänders zeigen. Damit wäre eine vermehrte Beschallung des Nachbargrundstücks gegeben. Zum Schutz des Nachbarn erklärt der Grundstückseigentümer sich jedoch bereit einen 5,50 - 9,00 m breiten Abstand der Baugrenze zum Nachbarn einzuhalten sowie eine geschnittene Hecke an dessen Grundstücksgrenze als Sichtschutz zu errichten.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht berücksichtigt.</p>

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Veranstaltung) am 14.01.2014

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Gleichzeitig betont Frau [REDACTED] sie, dass sie eine Wertminderung ihres Grundstücks erwartet.</p> <p>Frau [REDACTED] schlägt daher vor, dass anstatt des geplanten Gebäudes wieder die Stellplatzanlage (wie gegenwärtig) an ihr Grundstück grenzt.</p> <p>Frau [REDACTED] schließt sich den Ausführungen von Frau [REDACTED] an.</p>	<p>Dem Aspekt einer Grundstückswertminderung kommt gemäß der Rechtsprechung nicht grundlegend die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu. Für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert von Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung nicht grundsätzlich nach dem Umfang z.B. einer möglichen Teilverschattung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren Beeinträchtigung, die durch den Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Stadt im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen. Solche (unzumutbaren) Auswirkungen sind durch die geplante Wohnbebauung nicht gegeben; vorübergehende Beeinträchtigungen z. B. durch Verschattung oder die als Belästigung empfundenen Eingänge in Nähe des Grundstücks spielen insoweit keine Rolle.</p> <p>Zum Schutz des Nachbarn erklärt der Grundstückseigentümer sich jedoch bereit einen 5,50 - 9,00 m breiten Abstand der Baugrenze zum nördlichen Nachbarn einzuhalten sowie eine geschnittene Hecke an dessen Grundstücksgrenze als Sichtschutz zu errichten.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen jedoch nicht geteilt.</p> <p>Die Stadt teilt die Auffassung nicht, dass durch Hauseingänge eine höhere Lärmbelästigung zu erwarten ist als von den derzeit befindlichen Stellplätzen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen jedoch nicht berücksichtigt.</p> <p>Es wird auf die obige Abwägung hingewiesen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

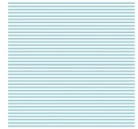
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Veranstaltung) am 14.01.2014

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Frau [REDACTED] regt an, die Parkpalette an die nordwestliche Grundstücksgrenze zu verlagern und das Gebäude auf dem Standort des Parkplatzes parallel zur Straße "An der Kirche" zu errichten.</p> <p>Auch Herr [REDACTED] regt zudem an, durch Drehung oder Verschiebung den Abstand zwischen Bebauung und der nordwestlichen Grundstücksgrenze zu erhöhen. Durch die 180 Grad Drehung des Gebäudes würde die Zuwegung von der Parkpalette aus erfolgen.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt lediglich Baugrenzen fest. Wie die Gebäude innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, ist dem Bauherren überlassen. Die Baugrenzen halten jedoch einen ausreichenden Abstand zur Grundstücksgrenze ein.</p> <p>Zum Bebauungskonzeptentwurf kann gesagt werden, dass bereits im Vorhinein verschiedene Entwürfe gezeichnet und die Gebäude verschoben bzw. gedreht wurden. Der jetzige Entwurf stellt die städtebaulich verträglichste Variante der Planung dar. Zudem befindet sich derzeit der Großteil der Balkone des nördlichen Gebäudes auf der Südseite. Würde das Gebäude um 180° gedreht werden, würden sich die Balkone nicht nur auf der weniger attraktiven nördlichen Seite befinden, sondern auch auf die Seite des Einwänders zeigen. Damit wäre eine vermehrte Beschallung des Nachbargrundstücks gegeben.</p> <p>Zudem geht der Grundstückseigentümer davon aus, dass der Parkplatz eine größere Lärmbelastung ausstrahlen wird als die Eingänge der Häuser. Daher ist er zum Schutz von den Gebäuden flankiert.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen jedoch nicht berücksichtigt.</p>
<p>Frau [REDACTED] macht den Vorschlag die geplante Parkpalette um eine Ebene (es sind 2 Ebenen vorgesehen) aufzustocken.</p>	<p>Eine weitere Ebene der Stellplätze würde das Stadtbild störend beeinflussen. Zudem hat der Grundstückseigentümer den vorgeschriebenen Stellplatzschlüssel angewandt und danach die nötige Anzahl der Stellplätze vorgesehen. Stellplätze in oberen Etagen von Stellplatzanlagen werden ungerne angenommen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen jedoch nicht berücksichtigt.</p>
<p>Herr [REDACTED] regt an, dass das nordwestlich geplante Gebäude nur 2 Vollgeschosse plus 1 Staffelgeschoss (anstatt der geplanten 3 Vollgeschosse plus 1 Staffelgeschoss) haben sollte.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt bereits eine deutlich geringere Anzahl an zulässigen Vollgeschossen fest. Das derzeit bestehende Gebäude weist bis zu 6 Vollgeschosse auf. Nun werden drei Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p>Eine weitere Verringerung der Vollgeschosse hätte einen entscheidenden Einschnitt in die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes zur Folge.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, wird jedoch nicht berücksichtigt.</p>

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Veranstaltung) am 14.01.2014

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Herr [REDACTED] fordert, dass der Faktor für die PKW - Stellplätze auf 0,8 reduziert wird.</p> <p>Außerdem regt Herr [REDACTED] an, dass die Stellanlage an die nordwestliche Grundstücksgrenze verschoben wird und die Vermietung der Stellplätze an den Mietvertrag gekoppelt wird.</p> <p>Herr [REDACTED] bemängelt die geplante Lage der Abfallbehälter an der Kreuzung "An der Kirche"/"Wilhelm - Schildhauer - Straße" und schlägt eine Verschiebung in südöstliche Richtung vor.</p>	<p>Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze oder Garagen in ausreichender Größe und in geeigneter Beschaffenheit (notwendige Stellplätze oder Garagen) hergestellt werden. Ihre Anzahl und Größe richtet sich nach Art und Anzahl der vorhandenen und zu erwartenden der ständigen Benutzerinnen und ständigen Benutzer und der Besucherinnen und Besucher der Anlagen. Diese sind von den Bauherrinnen und Bauherrn im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.</p> <p>Die Stellplätze sind im zentralen Bereich geplant, an drei Seiten von den künftigen Wohngebäuden umgeben. Dies gewährleistet den Schutz der Nachbarn vor Schallimmissionen von Seiten der Stellplätze.</p> <p>Für eine verbindliche Regelung der Stellplatzanzahl durch den Bebauungsplan ist keine Rechtsgrundlage vorhanden. Der angesetzte Bedarf wird gesehen, die Anzahl der Stellplätze wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgesetzt“.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, kann jedoch im Bauleitplanverfahren nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Wie bereits beschrieben dient die zentrale Lage der Stellplätze dem Schutz der Nachbarn vor Verkehrslärm. Der Grundstückseigentümer geht davon aus, dass der Parkplatz eine größere Lärmbelastung ausstrahlen wird als die Eingänge der Häuser.</p> <p>Die Regelung der Stellplatzvermietung obliegt dem Eigentümer. Dies ist nicht Sache des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, wird jedoch nicht berücksichtigt.</p> <p>Bei Müllcontainern handelt es sich um Nebenanlagen. Diese sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Da im nördlichen Bereich, zum Schutz der Nachbarn eine Hecke festgesetzt wird, entfällt der Müllstellplatz an dieser Stelle.</p> <p>Die Äußerung wird berücksichtigt.</p>

Aufgestellt: 17.02.2014



**MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG**

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

gez.
Dipl.-Ing. Anne Nachtmann