STADT | TORNESCH

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/14/824
	Status:	öffentlich
	Datum:	25.04.2014
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
	Bericht im Rat:	
Bau- und Planungsamt	Bearbeiter:	Henning Tams

B-Plan 88 "Nördlich Lindenweg - südlich Hexenkoppel und Feenstieg" (§ 13 a BauGB)

Aufstellungsbeschluss, Entwurfsberatung, Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
12.05.2014	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 Bebauungsplan 23 „Strucksche Koppel“ umfasst neben den Straßen Merlinweg, Hexenkoppel und Feenstieg auch den angrenzenden Bereich nördlich des Lindenwegs.

Für den Bebauungsplan 23 erfolgte am 21.03.1995 der Aufstellungsbeschluss, am 30.09.1997 (bzw. am 27.03.2001 für einen Teilbereich (Q.11)) erfolgte der Satzungsbeschluss. Am 25.02.2003 wurde der Beschluss zur Aufhebung eines Teilbereichs (zwischen Schäferweg und Ahrenloher Str.) gefasst. Da die Flächen des B-Plans damals auf Grundlage des § 33 BauGB (regelt die „Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung“) bereits weitestgehend bebaut worden waren, hat man damals auf eine Bekanntmachung verzichtet; hierfür wären zudem in Folge der Novelle des BauGB 1997 erneute Verfahrensschritte (Erstellung Umweltbericht, erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden) erforderlich gewesen.

Für die verbliebene, noch nicht bebaute Restfläche – die 2.Bautiefe nördlich des Lindenwegs – ist nach Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde eine Genehmigung nach § 33 BauGB oder § 34 BauGB (regelt die „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) nicht (mehr) möglich.

Um hier dennoch (wieder) Bauvorhaben zu ermöglichen, wird für diesen Teilbereich des nicht rechtskräftigen B-Plan 23 der B-Plan 88 aufgestellt. Das Verfahren kann als B-Plan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden kann gem. § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB verzichtet werden (, denn die Planinhalte entsprechen im Wesentlichen denen des B-Plan

23), so dass neben dem Aufstellungsbeschluss bereits der Auslegungsbeschluss gefasst werden kann.

Im Vergleich zu den Festsetzungen des ursprünglichen B-Plans 23 beinhaltet der B-Plan 88 lediglich eine Ergänzung: Es wird eine höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt, um unerwünschte städtebauliche Konflikte zu vermeiden.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit
entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung
entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten
Die Planung wird durch den FD Bauverwaltung und Stadtplanung erarbeitet.

Zu E: Beschlussempfehlung

1. Für das Gebiet zwischen Lindenweg, Hexenkoppel und Feenstieg wird der Bebauungsplan 88 „Nördlich Lindenweg – südlich Hexenkoppel und Feenstieg“ aufgestellt. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB) aufgestellt werden. Planungsziel ist die städtebaulich verträgliche Nachverdichtung mit Einzel- und Doppelhäusern.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB); es ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll.

3. Auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und der Öffentlichkeit wird nach §13 Abs.2 Nr. 1 BauGB verzichtet. In der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss ist jedoch darüber zu informieren, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann und dass sie sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

4. Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplans 88 „Nördlich Lindenweg – südlich Hexenkoppel und Feenstieg“ für das Gebiet zwischen Lindenweg, Hexenkoppel und Feenstieg werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.

5. 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.

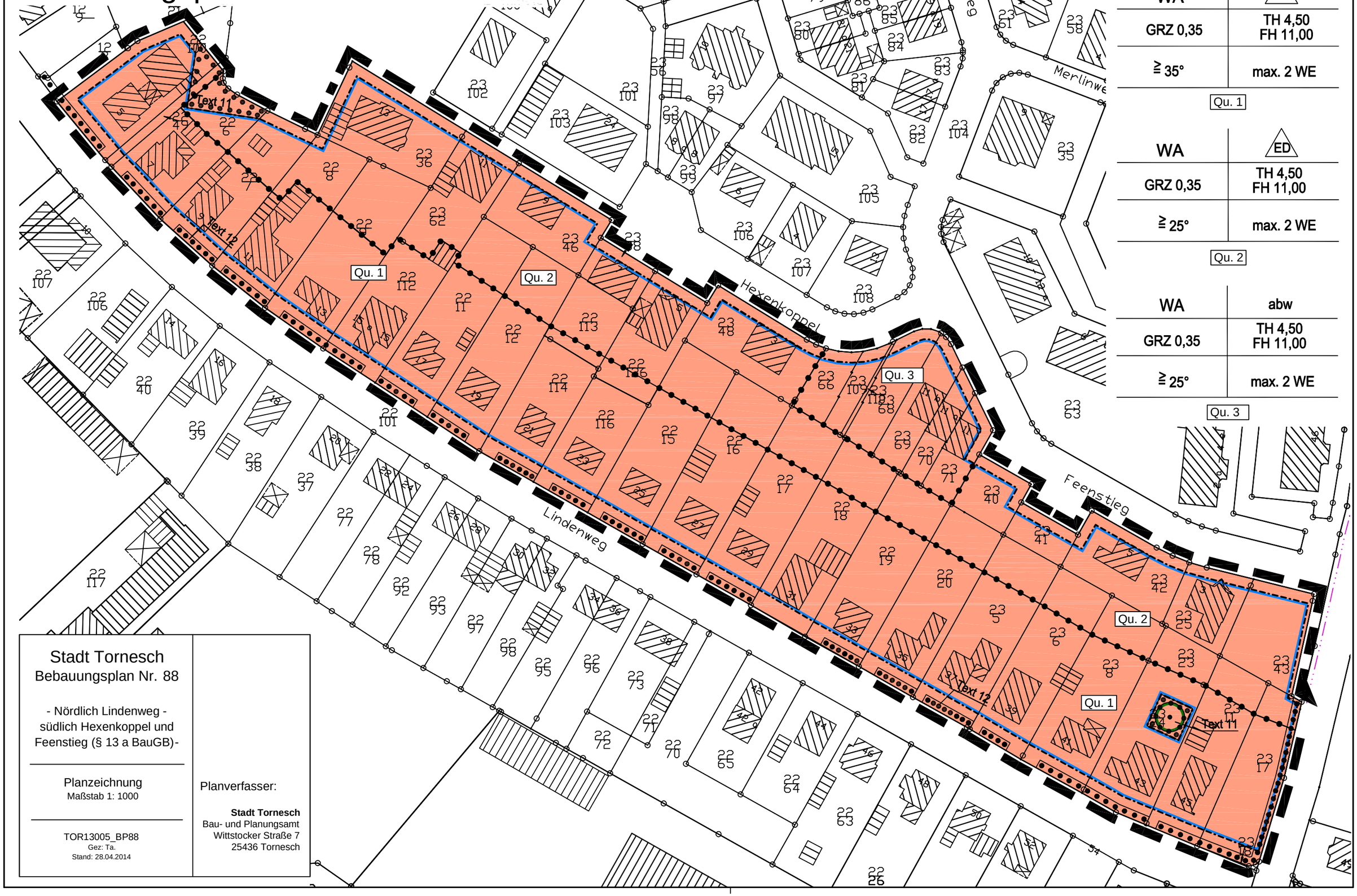
6. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB soll parallel zur Auslegung erfolgen.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:
Planzeichnung (Teil A) inkl. Legende
Textl. Festsetzungen (Teil B)
Begründung

Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 88



ZUORDNUNG DER FESTSETZUNGEN:

WA	ED
GRZ 0,35	TH 4,50 FH 11,00
≧ 35°	max. 2 WE

Qu. 1

WA	ED
GRZ 0,35	TH 4,50 FH 11,00
≧ 25°	max. 2 WE

Qu. 2

WA	abw
GRZ 0,35	TH 4,50 FH 11,00
≧ 25°	max. 2 WE

Qu. 3

Stadt Tornesch
Bebauungsplan Nr. 88

- Nördlich Lindenweg -
südlich Hexenkoppel und
Feenstieg (§ 13 a BauGB)-

Planzeichnung
Maßstab 1: 1000

TOR13005_BP88
Gez: Ta.
Stand: 28.04.2014

Planverfasser:

Stadt Tornesch
Bau- und Planungsamt
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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

WA	Allgemeine Wohngebiete
Qu. 5	Nummer der Teilbaugebiete, z.B. Quartier 5

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

GRZ 0,35	Grundflächenzahl
FH 11,00	Firsthöhe als Höchstmaß
TH 4,50	Traufhöhe als Höchstmaß

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

ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
abw	abweichende Bauweise
	Baugrenze

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

max. 2 WE	höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 88

- Nördlich Lindenweg - südlich Hexenkoppel und Feenstieg (§ 13 a BauGB) -

Zeichenerklärung 1/2

TOR13005_Legende.pdf

TOR13005_BP88

Gez: Ta

Stand: 25.04.2014

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

Laubhecke zu erhalten mit Einschränkung, Text 14

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen sowie mit Bindung für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Text 13

Einzelbäume zu erhalten

6. 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)

≧ 25°

zulässige Dachneigung gleich oder größer 25 Grad
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 Abs. 4 BauNVO)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

18

Gebäudebestand

Flurstücksgrenze, Bestand

22/114

Flurstücksnummer

Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 88

- Nördlich Lindenweg - südlich Hexenkoppel und Feenstieg (§ 13 a BauGB)-

Zeichenerklärung 2/2

TOR13005_Legende.pdf

TOR13005_BP88

Gez: Ta

Stand: 25.04.2014

Bebauungsplan 88 „Nördlich Lindenweg – südlich Feenstieg und Hexenkoppel“ der Stadt Tornesch

Teil B – textliche Festsetzungen

Stand: 28.04.2014

1a) In den Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig. (Qu. 2, 3)

1b) In den Allgemeinen Wohngebieten werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Beabuungsplans. (Qu. 2, 3)

2) Die GRZ darf bei gewählter Bauweise Hausgruppen (Reihenhäuser) auf den Grundstücken, die ohne seitlichen Grenzabstand bebaut werden, bis 0,4 GRZ betragen. (Qu. 3)

3) Die Mindestgrundstücksgröße je Einzel- bzw. Doppelhaus beträgt 600m². (Qu. 1, 2)

4) Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB): Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte 1 Wohneinheit zulässig.

5) In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gem. LBO errichtet. Einzel- und Doppelhäuser dürfen eine Länge von 18,0 m und eine Breite von 16,0 m nicht überschreiten. (Qu. 3)

6) Aufschüttungen auf den Baugrundstücken dürfen im 3,0 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 0,5 m, gemessen über Oberkante Fahrbahn, nicht überschreiten. (Qu. 2, 3)

7a) Die zulässige Neigung für dauerhaft begrünte Dächer (Grasdach) beträgt >0 °. (alle Qu.)

7b) Für Eingangsüberdachungen, Erker, Gauben, Wintergärten, für Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sowie für Garagen und Carports gilt die Dachneigung > 0°. (alle Qu.)

8) Garagen und Carports müssen an Ihren Außenseiten, Stellplätze mit Rankhilfen an ihren Außenseiten dauerhaft mit Rank-, Kletter- und/ Oder Schlingpflanzen begrünt werden. (Qu. 3)

9) Auf den Baugrundstücken ist je Flächenanteil von 300qm mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Der Stammumfang muss in 1 m Höhe mind. 14cm betragen. (Qu. 2, 3)

10) Als Grundstückseinfriedigungen zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind nur lebende Laubhecken zulässig. Grundstücksseitig dahinter sind Drahtzäune zulässig. (Qu. 3, 4)

11) Im Bereich der Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen sind Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, jede Art

Flächenbefestigungen/Flächenversiegelungen, Abgrabungen, Geländeaufhöhungen sowie jede Art Leitungsarbeiten unzulässig. (Qu. 1, 2)

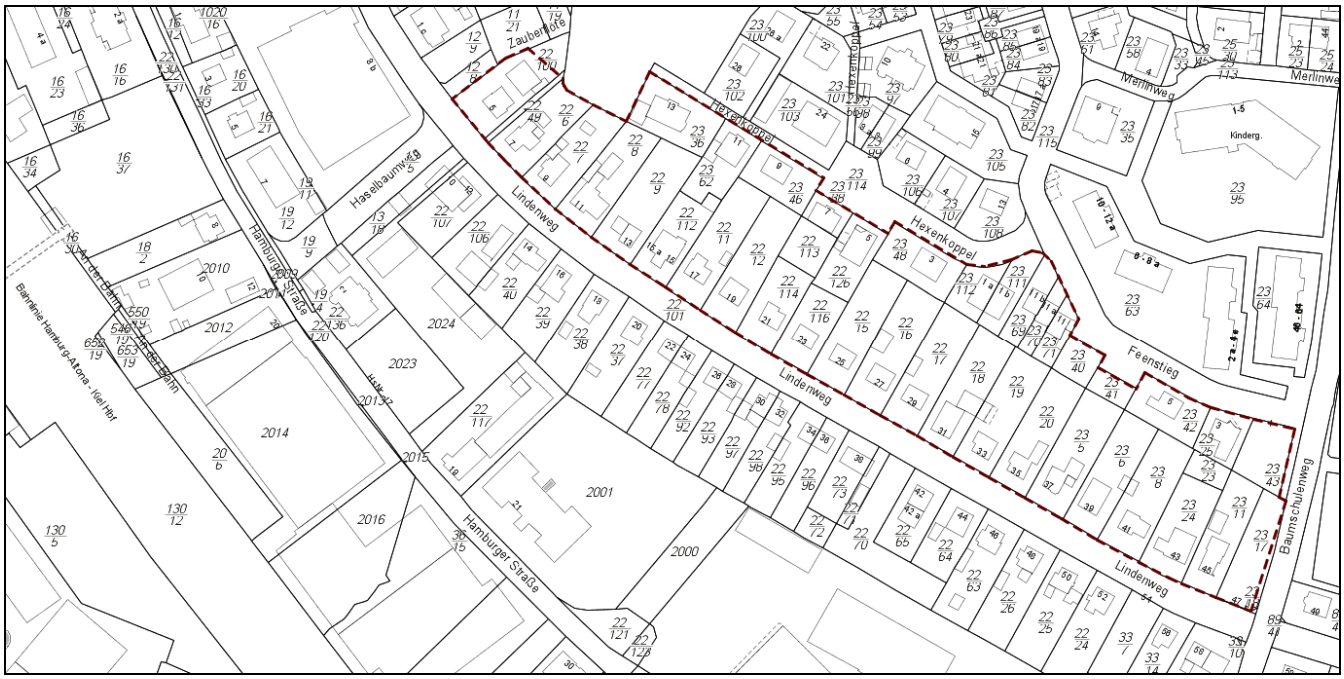
12) Im Bereich der Festsetzung für die Erhaltung von Hecken sind erforderliche Zufahrten in einer Breiten von 3,20 m zulässig. (Qu. 1)

13) Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser der Zufahrten und Stellplätze sowie gewerblich genutzter, versiegelter Flächen muss der öffentlichen Verkehrsfläche zugeleitet werden (Anschluss an Kanal- oder Muldennetz). (Qu. 2, 3)

Empfehlung: Die Keller der Gebäude sollten grundwasserdicht ausgeführt werden, da das System der Oberflächenableitung auf der Versickerung des Wassers in den Untergrund aufbaut und eine weitestgehend verzögerte Ableitung erfolgt.

Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. **88**
"Nördlich Lindenweg – südlich Hexenkoppel und Feenstieg"



Begründung
Stand: 29.04.2014

Stadt Tornesch - Bebauungsplan Nr. 88 "Nördlich Lindenweg – südlich Hexenkoppel und Feenstieg"
für das Gebiet zwischen Lindenweg, Hexenkoppel und Feenstieg

Stadt Tornesch
- Der Bürgermeister -
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch

Bearbeiter:

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

Hinweis: Die Bearbeitung erfolgte auf Grundlage der Festsetzungen und der Begründung des nicht rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 23 „Strucksche Koppel“ vom 25.02.2003

Verfahrensstand: **Auslegung**

Begründung

der Stadt Tornesch für das Gebiet zwischen Lindenweg, Hexenkoppel und Feenstieg

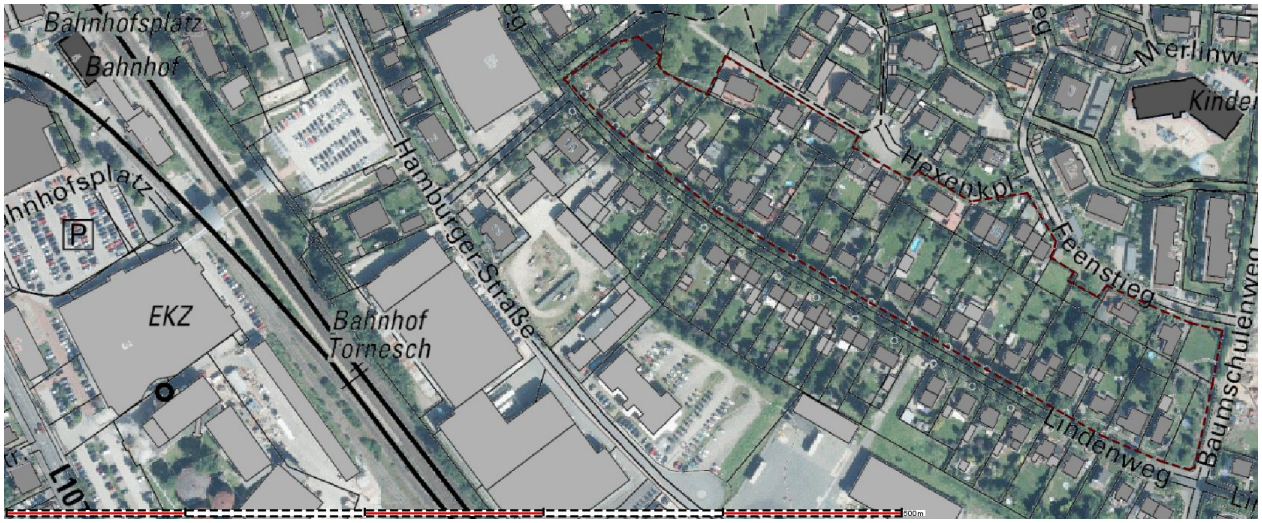
Nach Abschluß des Bauleitplanverfahrens werden Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) zur verbindlichen Ortssatzung. Die Begründung zum B-Plan erläutert Planungserfordernis mit städtebaulicher Zielsetzung sowie deren planungsrechtliche Umsetzung.

Inhalt:

1. Planungsanlass, örtliche Rahmenbedingungen 3
2. Planungsrechtlicher Zustand, Planungserfordernis 4
3. Gesetzliche Grundlagen 5
4. Städtebauliche Zielsetzung 6
5. Städtebauliches Konzept und planungsrechtliche Maßnahmen 7
6. Ver- und Entsorgungseinrichtungen 9
7. Verkehrliche Erschließung 10
8. Flächenbilanz 10

1. Planungsanlass, örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage 200- 500 m östlich des Bahnhofs Tornesch. Es umfasst den Bereich zwischen dem in der Nachkriegszeit besiedelten Lindenweg und dem seit Ende der 90er Jahre bestehenden Baugebiet „Strucksche Koppel“. Bereits der (nicht rechtskräftige) Bebauungsplan 23 „Strucksche Koppel“ umfasste u.a. den Bereich des Plangebiets und ermöglichte während der Planaufstellung (gem. § 33 BauGB) eine 2. Bautiefe nördlich des Lindenwegs. Um dies zukünftig (wieder) zu ermöglichen, wird dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Planungsziel ist die städtebaulich verträgliche Nachverdichtung im ortskernnahen Bereich.

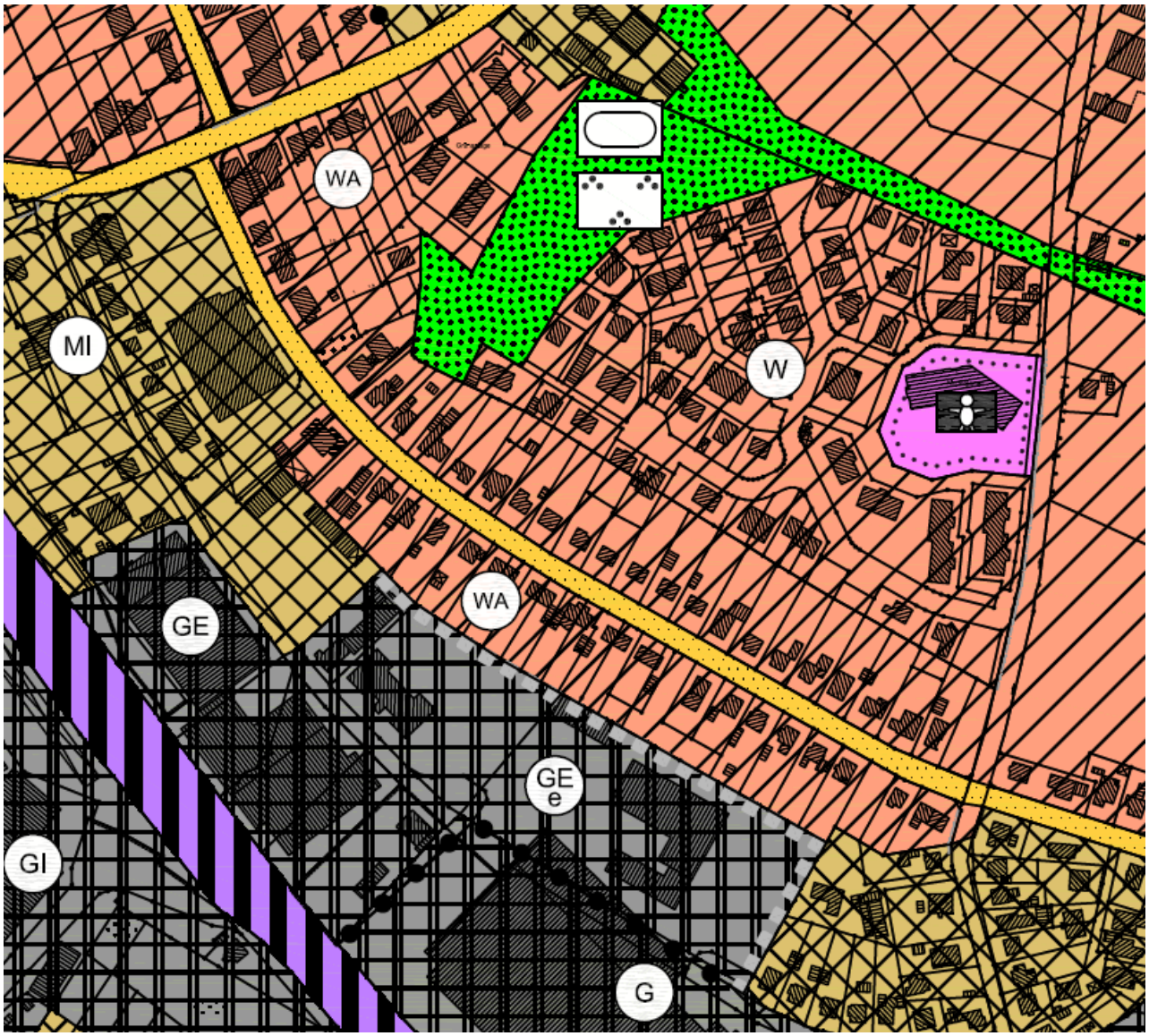


1 Lage des Plangebietes (rot)

Für die Planung wurden die Inhalte des Bebauungsplans 23 herangezogen, die damals getroffenen Festsetzungen wurden übernommen und ergänzt. Die Ergänzung besteht in der Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei Wohneinheiten.

2. Planungsrechtlicher Zustand, Planungserfordernis

Planungsrechtlich ist das Gebiet im Bereich der bestehenden Bautiefen nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) und im Bereich der unbebauten Flächen nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen.
Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich dargestellt als "Allgemeine Wohngebiete".



2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Das Planungserfordernis ergibt sich aus der Forderung nach der geordneten städtebaulichen Entwicklung mit der Voraussetzung der gesicherten Erschließung und Ver- und Entsorgung.

3. Gesetzliche Grundlagen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplanen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flachen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wurde 2007 durch eine Änderung des Baugesetzbuches ein beschleunigtes Verfahren eingeführt. Dabei gilt, dass

- entsprechende Bebauungspläne keiner formlichen 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. 88 befindet sich innerhalb der Ortslage. Die umgebenen Flächen sind bereits mit Wohnbebauung überplant, so dass es sich hier 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. 88 folgendes:

- Das Plangebiet umfasst eine Flache von 27.780 m², so dass der Schwellenwert von 20.000 m² selbst bei einer (theoretisch für allgemeine Wohnbauflächen gem. § 17 BauNVO denkbare) Grundflächenzahl von 0,4 nicht erreicht werden könnte.
- Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 2323-392 „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar“ ist in der Luftlinie mindestens 1.700 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 Elbästuar mit seinen Salz-, Brack- und Süßwasserzonen und angrenzenden Flachen 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 Nebenelben vor und hinter Deichen sowie Grünflächen im ungehinderten Hochwasser-Einfluss erhalten werden.
  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 naheren 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. 88 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 entfallt, soweit nicht die Grundflache von 20.000 m² überschritten wird.

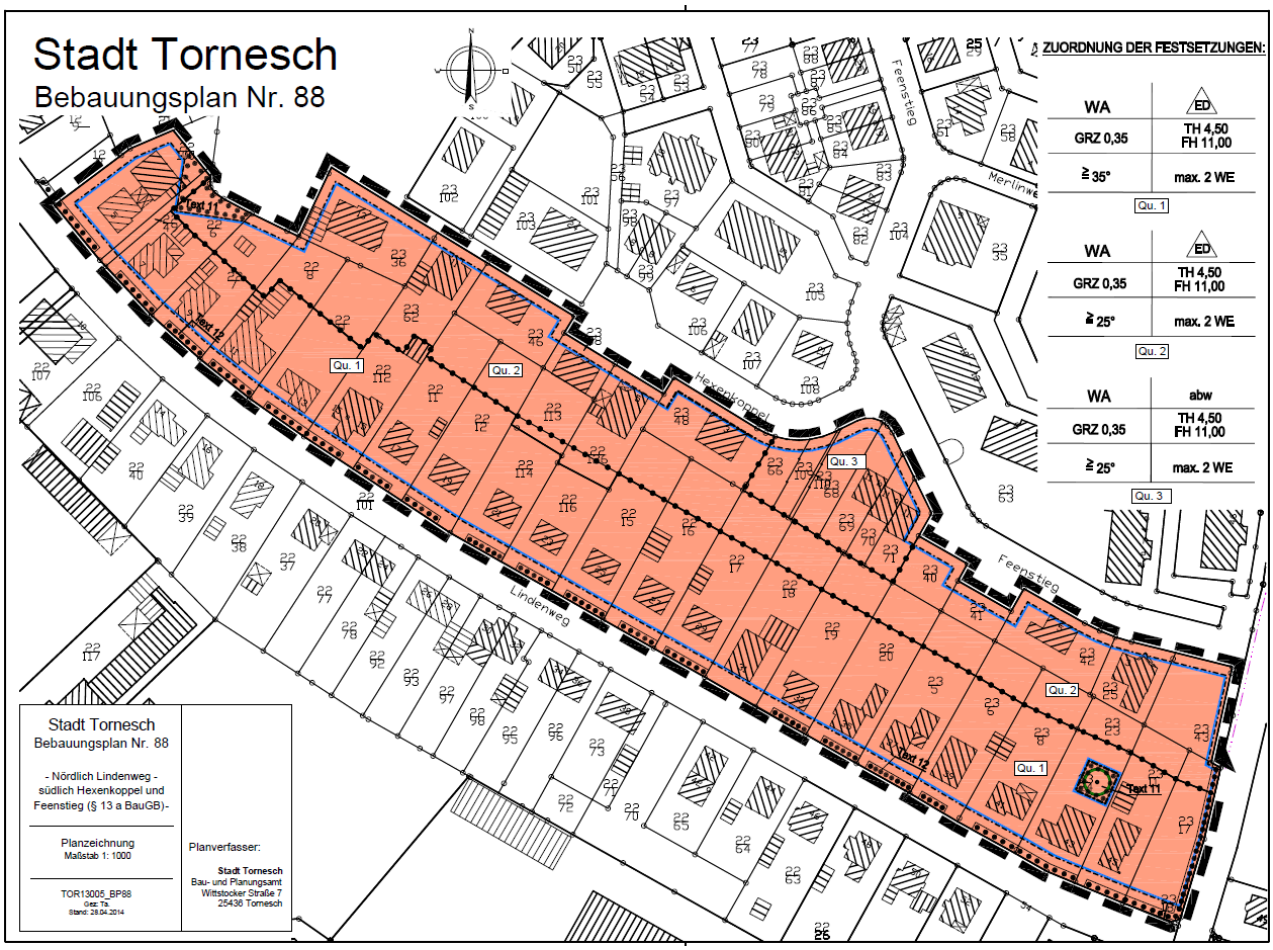
4. Städtebauliche Zielsetzung

Das Plangebiet soll seinem Standort entsprechend verdichtet besiedelt werden, dabei soll die Nachverdichtung städtebaulich vertretbar erfolgen, die Wohnumfeldqualität und stadt-ökologische Qualitäten sollen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund werden erhaltenswerte Bäume zum Erhalt festgesetzt und die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

5. Städtebauliches Konzept und planungsrechtliche Maßnahmen

Die innere Erschließung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Wohnbebauung kann zum einen über eine (private) Pfeifenstielerschließung insbes. vom Lindenweg aus erfolgen, zum anderen ist eine direkte Erschließung unbebauter Grundstücke vom Feenstieg aus möglich. Die äußere Erschließung erfolgt – wie bisher geplant – über den Lindenweg und den Baumschulenweg an die Ahrenloher Str. bzw. den Großen Moorweg (K22).

Die erhaltenswerten Einzelbäume sind als solche festgesetzt und erhalten zudem eine Flächenfestsetzung zu ihrem Erhalt, die mit Schutzvorschriften im Text 11 belegt sind.



3 Darstellung der Planzeichnung zum Bebauungsplan 88

Quartier 1

Die Art der baulichen Nutzung wird aus den Darstellungen des F-Plans entwickelt mit der Festsetzung Allgemeine Wohngebiete. Zulässigkeitsbeschränkungen werden nicht vorgenommen, die Nutzungspalette ist der städtebaulichen Situation angemessen.

Die Grundflächenzahl ist der zentrumsnahen Lage des Baugebiets angemessen, die festgesetzte Höhenentwicklung am Bestand orientiert.

Die zulässige Einzel- und Doppelhausbauweise bleibt bestandsorientiert und lässt dennoch angemessenen Erweiterungsspielraum. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf zwei begrenzt, was der vorhandenen Situation entspricht.

Die Baugrenzen berücksichtigen den erhaltenswerten Bewuchs.

Die zum Lindenweg bestehenden Hecken werden aus straßenraumgestalterischen Gründen zur Erhaltung festgesetzt, erforderliche Grundstückszufahrten bleiben davon ausgenommen (Text 12).

Quartier 2 (alt 6)

Hier wird aus nachbarschützenden Gründen die Art der baulichen Nutzung als Allgemeine Wohngebiete ohne gewerbliche Anteile (Text 1) gewählt. Die Stadt hat hier den Grundeigentümern am Lindenweg einen Zuerwerb gemeindeeigener Flächen angeboten, der mit einem Teil eigenen Gartenlandes zu einem großzügigen Bauplatz verbunden werden kann. Diese Möglichkeit wurde von vielen Grundeigentümern gewünscht und deshalb planungsrechtlich bereitgestellt. Eigentümer ohne weitere Bauabsicht sollen sich jedoch durch Nachbar-Neubauten sowenig wie möglich in ihrer Garten-Freizeit gestört fühlen. Deshalb wird hier die Gebietsart der größten Wohnruhe festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist an den Bestands-Grundstücken des Lindenwegs orientiert und übernimmt auch die dort festgesetzte Bauweise.

Quartier 3 (alt 10)

Quartier 3 wird als Bauträgergrundstück bereitgestellt, übernimmt aber die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung aus dem Quartier 6 aus den gleichen Gründen.
Mit der abweichenden Bauweise (Text 5) wird erreicht, dass die Gebäude als "aufgelockerte Bebauung" und nicht als "langer Jammer" wirken. Es bleiben Durchblicke auf benachbarte Quartiere vorhanden, das Baugebiet wird nicht durch eine "lange Wand" geteilt.

Text 7

In allen Quartieren soll auch technisch die Möglichkeit geboten sein, die sogenannten Grasdächer zu bauen.

Untergeordnete Gebäude und Gebäudeteile erhalten größeren Dachneigungsspielraum, da sie auch in ihrer gestalterischen Auswirkung untergeordnet erscheinen.

Text 10

Die Festsetzung zu den Einfriedigungen im Straßenraum hat gestalterischen Hintergrund und soll die Grünstruktur des Planbereichs unterstreichen.

Text 13

Text 13 enthält die Verpflichtung der GrundeigentümerInnen, das öffentliche System der Oberflächenentwässerung korrekt zu benutzen.

Baugestalterische Festsetzungen

Als Festsetzung zur Baugestaltung besteht lediglich die Mindestdachneigung von 25° bzw. 35°. Damit soll die traditionelle Bauweise des geneigten Daches auch bei den in das Quartier eingefügten neuen Gebäuden fortgesetzt werden.

6. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über bestehende Leitungen in den angrenzenden Straßen gesichert. Die Stromversorgung erfolgt durch eine Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes.

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Erdgas erfolgt über die bestehenden Leitungsnetze. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende städtische Kanalnetz. Die Stadt Tornesch ist dem Abwasserzweckverband Pinneberg in Hetlingen angeschlossen.

Im Bereich Hexenkoppel und Feenstieg erfolgt die Beseitigung des Oberflächenwassers über zwei Mulden/Rückhaltesysteme. Das Oberflächenwasser der Straßen sowie der Grundstückszufahrten wird eingeleitet in eine offene Mulde/Rigole im Straßenverlauf. Die Rigole übernimmt Reinigungs- und Rückhaltefunktion und gibt dann das Wasser soweit wie möglich verzögert an das bestehende Vorflutsystem weiter.
Das Oberflächenwasser der Dächer und Gärten wird in das Grabensystem entlang der hinteren Grundstücksgrenzen eingeleitet. Die offenen Gräben (Mulden) übernehmen hier ebenfalls die Reinigungs- und Rückhaltefunktion und leiten das Wasser soweit wie möglich verzögert ebenfalls in das bestehende Vorflutsystem weiter. Der Nachweis für eine geordnete Ableitung ist im Rahmen des nach § 7 WHG erforderlichen Erlaubnisverfahrens zu erbringen.
Die gewählte Art der Oberflächenwasserbeseitigung ist nicht geeignet, die Baugrundstücke mit Drainage zu versehen, weil das Entwässerungssystem auf Versickerung/Verdunstung/Wasserrückhaltung aufgebaut ist. Die Grundstücksdrainage kann also nur einen Kreislauf ergeben, das Wasser über Versickerung letztlich der Drainage wieder zuführen. Daher wird bereits im Textteil des B-Plans die Empfehlung gegeben, bei Unterkellerung der Gebäude auf eine wasserdichte Ausführung zu achten.

Im Bereich Lindenweg erfolgt die Beseitigung des Oberflächenwassers über die Regenwasserkanalisation des Lindenwegs.

Die Müllbeseitigung wird vom Kreis Pinneberg durchgeführt.

Leitungen für die Telekommunikation sind in den angrenzenden Straßen vorhanden.

7. Verkehrliche Erschließung

Die Errichtung neuer Verkehrsflächen oder anderer Infrastruktureinrichtungen durch die Stadt ist nicht vorgesehen, der Stadt entstehenden deshalb keine Kosten bei der Erschließung.
Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Straßen "Lindenweg", „Feenstieg“ und „Hexenkoppel“. Die Stellplätze werden auf den Grundstücken errichtet, öffentliche Parkplätze sind in den angrenzen Straßen vorhanden.

Der Tornescher Bahnhof ist vom Plangebiet aus sehr gut zu erreichen (Fußweg ca. 200 - 500 m). Er wird über die im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) betriebenen Regionalbahnlinien R60 und R70 mit einem dichten Fahrplanangebot angebunden.

8. Flächenbilanz

Plangebiet (Allgemeines Wohngebiet) .....**27.780 m²** (~ 2,8 ha)

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

.....
Bürgermeister

Anlage zur Begründung

Auswahlvorschläge zur Bepflanzung

(nach Text 8 von Garagen und Carports (Qu. 3)):

Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata ‘Veitchii’
Efeu	Hedera helix
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba

Auswahlvorschläge zur Anpflanzung

(nach Text 9 von heimischen Laubbäumen (Qu. 2, 3):
vorzugsweise Hochstamm-Obstbäume, ansonsten eignen sich auch:

Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Rotdorn	Crataegus laevigata ‘Pauls Scarlett’
Weißdorn	Crataegus monogyna
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Auswahlvorschläge zur Anpflanzung

(nach Text 10 von lebenden Laubhecken (Qu. 2, 3):

Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna