



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/14/874
	Status:	öffentlich
	Datum:	24.06.2014
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	Henry Stümer
	Bearbeiter:	Henning Tams
B-Plan 88 "Nördlich Lindenweg - südlich Hexenkoppel und Feenstieg" (§ 13 a BauGB)		
- Abwägung zur öffentlichen Auslegung, Satzungsbeschluss -		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
07.07.2014	Bau- und Planungsausschuss	
07.10.2014	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**

Der Auslegungsbeschluss wurde am 12.05.14 gefasst, die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung findet/fand vom 02.06.-02.07.14 statt. Um dem Bauherren eines vorliegenden Bauantrags im Geltungsbereich des B-Plan 88 noch vor der Sommerpause eine Genehmigung nach § 33 BauGB zu ermöglichen, muss (bei Eingang von Stellungnahmen) ein Abwägungsbeschluss erfolgen. Bisher liegen noch keine schriftlichen Stellungnahmen vor. Bis zum 02.07. eingegangene Stellungnahmen werden in einer Abwägungstabelle zusammengeführt und zusammen mit einem angepassten B-Planentwurf nach Ende der Auslegung zeitnah bereitgestellt.

Zu C: Prüfungen**1. Umweltverträglichkeit**

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

entfällt

Zu E: Beschlussempfehlung

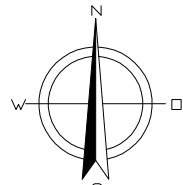
1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des B-Planes abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung vom x.x.2014 geprüft. Die Zusammenstellung vom x.x.2014 ist Bestandteil dieses Beschlusses. Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung beschließt die Ratsversammlung den B-Plan Nr. 88 Für das Gebiet zwischen Lindenweg, Hexenkoppel und Feenstieg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Der Beschluss des B-Planes durch die Ratsversammlung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:
Anlagen werden nachgereicht!]

Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 88



ZUORDNUNG DER FESTSETZUNGEN

WA	ED
GRZ 0,35	TH 4,50 FH 11,00
≥ 35°	
Qu. 1	
WA	ED
GRZ 0,35	TH 4,50 FH 11,00
≥ 25°	
Qu. 2	
WA	abw
GRZ 0,35	TH 4,50 FH 11,00
≥ 25°	
Qu. 3	



Stadt Tornesch
Bebauungsplan Nr. 88

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

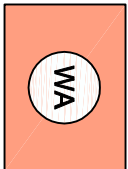
Planzeichnung
Maßstab 1: 1000

TOR13005_BP88
Gez: Ta.
Stand: 02.07.2014

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)



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)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

abw abweichende Bauweise



Baugrenze

Stadt Tornesch
Bebauungsplan Nr. 88

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

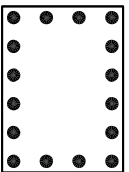
Zeichenerklärung 1/2
TOR13005_Legende.pdf

TOR13005_BP88
Gez.: Ta
Stand: 02.07.2014

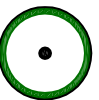
4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Laubhecke zu erhalten mit Einschränkung, Text 14

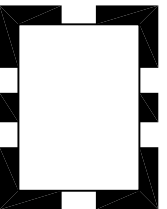


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen sowie mit Bindung für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Text 13

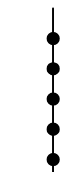


Einzelbäume zu erhalten

5. Sonstige Planzeichen



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

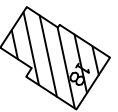


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

$\geq 25^\circ$

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

II. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäudebestand



Flurstücksgrenze, Bestand

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: 02.07.2014

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

Teil B – textliche Festsetzungen

Stand: 02.07.2014

- 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 Bebauungsplanes. (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) 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)
- 5) 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)
- 6a) Die zulässige Neigung für dauerhaft begrünte Dächer (Grasdach) beträgt >0°. (alle Qu.)
- 6b) Für Eingangsüberdachungen, Erker, Gauben, Wintergärten, für Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sowie für Garagen und Carports gilt die Dachneigung > 0°. (alle Qu.)
- 7) Garagen und Carports müssen an Ihren Außenseiten, Stellplätze mit Rankhilfen an ihren Außenseiten dauerhaft mit Rank-, Kletter- und/ Oder Schlingpflanzen begrünt werden. (Qu. 3)
- 8) 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)
- 9) Als Grundstückseinfriedigungen zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind nur lebende Laubhecken zulässig. Grundstücksseitig dahinter sind Drahtzäune zulässig. (Qu. 3, 4)
- 10) 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)

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

12) 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.

13) Zur Sicherstellung der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmer an den süd-westlichen Gebäudeseiten im Quartier I 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.

Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 88

"Nördlich Lindenweg – südlich Hexenkoppel und Feenstieg"



Begründung

Stand: 02.07.2014

Stadt Tornesch - Bebauungsplanes Nr.88 „Nördlich Lindenweg – südlich Hexenkoppel und Feenstieg“

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: **Abwägung zur 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. Immissionsschutz	9
8. Bodenschutz.....	9
9. Verkehrliche Erschließung.....	10
10. Flächenbilanz	11

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 flexiblere Bebauung nördlich des Lindenwegs. Um dies zukünftig (wieder) zu ermöglichen, wird dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Planungsziel ist die städtebaulich verträgliche Nachverdichtung im ortskernnahen Bereich.



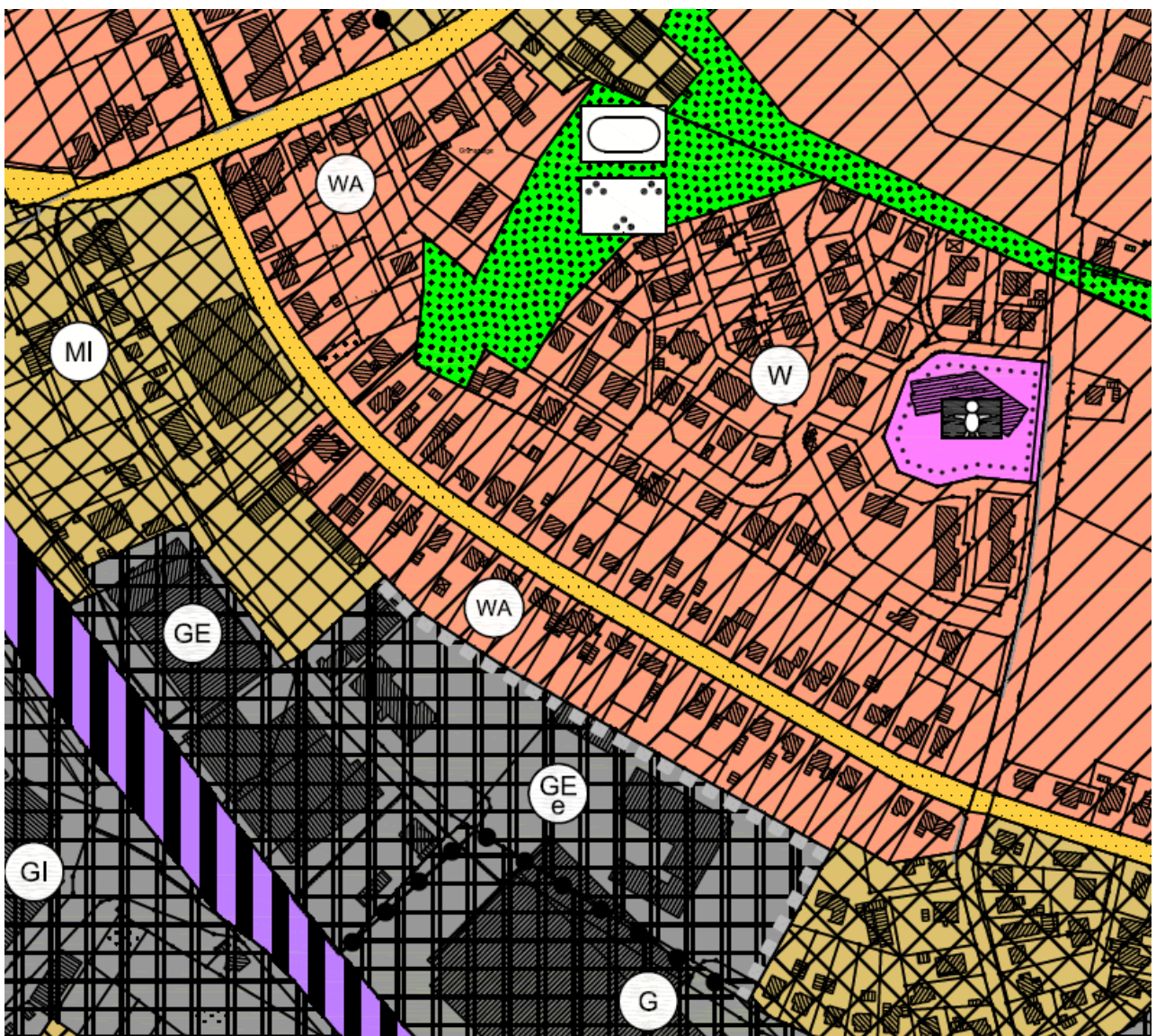
1 Lage des Plangebietes (rot)

Für die Planung wurden die Inhalte des Bebauungsplans 23 herangezogen, die damals getroffenen Festsetzungen wurden übernommen und ergänzt.

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 Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, 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 Fläche 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 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 Nebenelben vor und hinter Deichen sowie Grünflächen im ungehinderten Hochwasser-Einfluss erhalten werden.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-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 Anforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt, soweit nicht die Grundfläche von 20.000 m² überschritten wird.

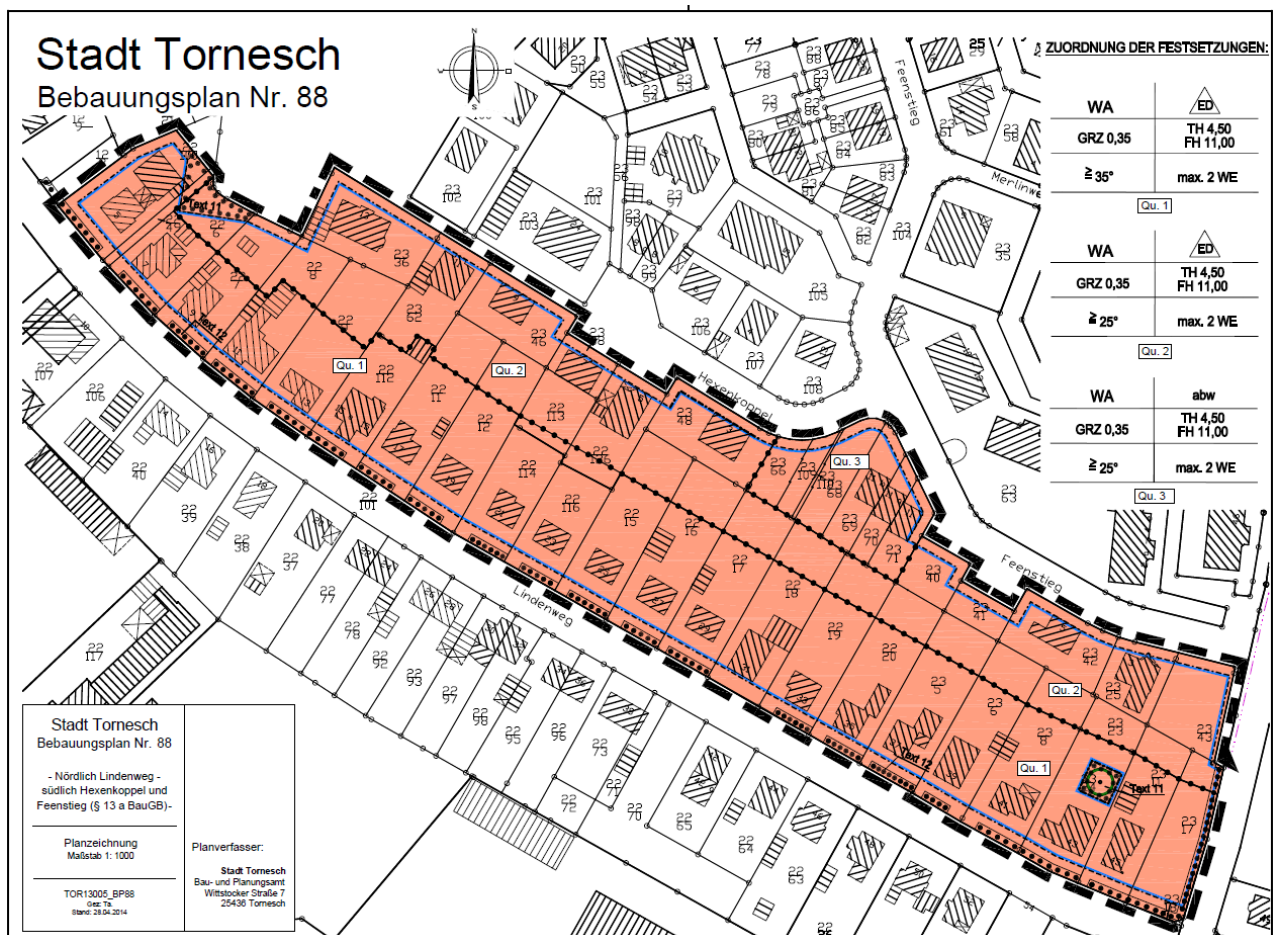
4. Städtebauliche Zielsetzung

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 eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.**

5. Städtebauliches Konzept und planungsrechtliche Maßnahmen

Die Erschließung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Wohnbebauung ist zum einen vom Lindenweg, zum anderen vom Feenstieg und der Hexenkoppel aus möglich. Die äußere Erschließung erfolgt – wie bisher geplant – über den Lindenweg und den Baum-schulenweg 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 10 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. Durch die Mindestgrundstücksgröße von 600 m² je Einzel- bzw. Doppelhaus bleibt gewährleistet, dass der Gebietscharakter entlang des Lindenwegs gewahrt wird.

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 11).

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. Wie in Quartier 1 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² je Einzel- bzw. Doppelhaus festgesetzt.

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 4) 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 6

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 9

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

Text 12

Text 12 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 § 8 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. Immissionsschutz

Zur Sicherstellung der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmer an den süd-westlichen Gebäudeseiten im Quartier I 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.

Begründung: Der nächtliche Verkehrslärm verursacht einen Beurteilungspegel über 45 dB(A) an diesen 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.

8. Bodenschutz

Ergeben sich bei Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen und/ oder eine Altlast, so ist dieses der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg unverzüglich nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes mitzuteilen, so dass Maßnahmen zur Gefahermittlung und/ oder Gefahrenabwehr nach dem Bodenschutzrecht eingeleitet werden können.

Die Umlagerung von Boden, der auf einem Grundstück anfällt, ist nach dem Bodenschutzrecht frei von Auflagen, sofern von dem Bodenmaterial keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden oder Inhaltsstoffe angetroffen werden, die nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz als Abfall einzustufen sind.

Beim Auf- und Einbringen von Boden außerhalb des anfallenden Grundstückes gelten die allgemeinen Anforderungen des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung.

9. 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 angrenzenden 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.

10. 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 7 von Garagen und Carports (Qu. 3)):

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

Auswahlvorschläge zur Anpflanzung

(nach Text 8 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 9 von lebenden Laubhecken (Qu. 2, 3):

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

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLAN 88 – NÖRDLICH LINDENWEG, SÜDLICH HEXENKOPPEL UND FEENSTIEG DER STADT TORNESCH BETEILIGUNG GEM. §§ 4 ABS. 2 BAUGB / ABWÄGUNGSVORSCHLAG

A. WEDER ANREGUNGEN NOCH HINWEISE ÄUßERTEN FOLGENDE BETEILIGTE:

BETEILIGTER

1. Gemeinde Ellerhoop, Schreiben vom
2. Gemeinde Appen, Schreiben vom 11.06.14
3. Gemeinde Moorrege, Schreiben vom 11.06.14
4. Gemeinde Kummerfeld, Schreiben vom 04.06.14
5. Gemeinde Seeth-Ekholt, Schreiben vom 19.06.14
6. Gemeinde Klein Nordende, Schreiben vom 19.06.14
7. Holsteiner Wasser GmbH, Schreiben vom
8. Wasserverband Pinnau-Bilsbek-Gronau, Schreiben vom 16.06.14
9. Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, schreiben vom 23.06.14
10. Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 26.06.2014
11. NABU Schleswig Holstein (Naturschutzbund Schleswig-Holstein), Schreiben vom 30.06.2014
12. Hamburger Verkehrsverbund, Schreiben vom 03.06.14

B. FOLGENDE BETEILIGTE ÄUßERTEN ANREGUNGEN ODER GABEN HINWEISE:

1. Kreis Pinneberg, Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit – Schreiben vom 16.06.2014

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Zum vorgelegten B-Plan der Stadt Tornesch werden nach Abstimmung mit der Polizeidirektion Bad Segeberg SG 1.3 keine Bedenken erhoben.</p> <p>Auf die Einhaltung der Sichtdreiecke an allen Zu- und Abfahrten wird hingewiesen. Die Vorhaltung ausreichender KFZ-Stellplätze für Anwohner und Besucher wird dringend empfohlen!</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

2. Kreis Pinneberg, Fachdienst Bauordnung – Schreiben vom 10.06.2014

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Ich habe folgende Anregungen und Bedenken:</p> <ol style="list-style-type: none"> Teil B - textliche Festsetzungen Pkt 3.) und 4.) in Kombination: Die Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB hinsichtlich einer Mindestgrundstücksgröße in Kombination mit einer Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB hinsichtlich der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen ist unzulässig. Es darf daher nicht bestimmt bzw. festgelegt werden, dass beispielsweise auf einem Grundstück mit einer festgesetzten Mindestgrundstücksgröße beispielsweise nur ein Gebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig ist. (BVerwG Beschl. v. 31.1.1995 - 4 NB 48/93; Battis/Krautzberger/Löhr/ Mitsehng/Reidl, § 9 Rn.44 Kommentar zum BauGB; W.Schrödter in Schrödter, BauGB, § 9 Rn,44). Durch das Heranrücken bzw. die Nachverdichtung von Wohnbebauung können möglicherweise Einschränkungen hinsichtlich der Nutzbarkeit der an das Plangebiet mittelbar angrenzenden, gewerblich genutzten Grundstücke der Altonaer Wellpappe wegen der von diesem ansässigen Unternehmen ausgehenden Lärmemissionen drohen. Fraglich ist, ob das Unternehmen, welches sich bereits in einer Gemengelage befindet, weitergehenden Beschränkungen unterworfen werden wird, als sie bereits derzeit mit Blick auf die Bebauung in der näheren Umgebung beachtet werden müssten 	<p>Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m² soll weiterhin Inhalt des Bebauungsplanes sein, um die im Bereich des Lindenwegs vorhandene Bebauungsstruktur zu erhalten. Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude entfällt.</p> <p>Die Äußerung wird beachtet, die Festsetzungen werden angepasst.</p> <p>Zwischen Betriebsgelände der Altonaer Wellpappe und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Wohnbebauung der Südseite des Lindenweges. Im Flächennutzungsplan ist die Wohnbebauung südlich des Lindenwegs als „Allgemeines Wohngebiet“, die direkt angrenzende gewerbliche Nutzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Auf Grund dieser Situation bestehen bereits heute Beschränkungen des Betriebes, eine weitergehende Beschränkung ist nicht zu erwarten.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

3. Kreis Pinneberg – Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 27.06.2014

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p><u>Untere Bodenschutzbehörde:</u> Der unteren Bodenschutzbehörde liegen für den überplanten Bereich keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen, Altablagerungen oder altlastverdächtige Standorte vor. Folgender Hinweis wird für die Begründung vorgeschlagen: Ergeben sich bei Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen und/ oder eine Altlast, so ist dieses der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg unverzüglich nach § 2 des Landesbodenschutzgesetzes mitzuteilen, so dass Maßnahmen zur Gefahermittlung und/ oder Gefahrenabwehr nach dem Bodenschutzrecht eingeleitet werden können. Die Umlagerung von Boden, der auf einem Grundstück anfällt, ist nach dem Bodenschutzrecht frei von Auflagen, sofern von dem Bodenmaterial keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden oder Inhaltsstoffe angetroffen werden, die nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz als Abfall einzustufen sind. Beim Auf- und Einbringen von Boden außerhalb des anfallenden Grundstückes gelten die allgemeinen Anforderungen des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung. Ansprechpartner in der unteren Bodenschutzbehörde: Herr Krause, Telefon: 04121/4502 2286</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird beachtet, die Begründung entsprechend ergänzt.</p>
<p><u>Untere Wasserbehörde/Oberflächenwasser:</u> Der B-Plan 88 der Stadt Tornesch kann plangemäß verwirklicht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass infolge der Neufassung des WHG nicht länger der § 7 sondern der § 8 des WHG die Erlaubniserfordernis regelt. Ihr Ansprechpartner ist Hartwig Neugebauer, Tel Nr.: 04121 4502-2301.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird beachtet, die Begründung entsprechend korrigiert.</p>

Grundwasser

Die Aussagen zur Entwässerung sind noch wagen. Sollte die Versickerung als Niederschlagswasserentsorgung angedacht werden, muss deren Machbarkeit im Vorwege mittels Sondierungen geprüft und nachgewiesen werden. Die erforderlichen Flächen sollten dann im B-Plan als private Grünfläche mit Leitungsrecht (LR) oder öffentliche Grünfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 und 21 BauGB mit den entsprechenden Festlegungen festgesetzt werden. Da die Wahl der jeweiligen Entwässerungsmethode sich auch direkt auf die einzelnen Baugrundstücke auswirkt, so sind z.B. bei Versickerungsmulden kaum erdverlegte Leitungen für die Grundstücksentwässerung möglich, sind detaillierte Vorplanungen notwendig, wobei auch die Gefälleverhältnisse berücksichtigt werden müssen. Die ggf. erforderliche Einleitungserlaubnis nach § 9 und 8 WHG für Versickerungen ist rechtzeitig von der Gemeinde als abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaft (§31 Abs.1 i.V.m. Abs. 2 Landeswassergesetz) zu beantragen. Ansprechpartner: Herr Klümann, Tel.: 04121 4502 2283

Untere Naturschutzbehörde:

Keine Bedenken

Auskunft erteilt Herr Hoffmann 04121M5022267

Gesundheitlicher Umweltschutz:

Ich bitte um die Aufnahme der folgenden Anregungen:

Zur Sicherstellung der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmer an den südwestlichen Gebäudeseiten im Quartier I 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. Begründung Der nächtliche Verkehrslärm verursacht einen Beurteilungspegel über 45 dB(A) an diesen 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.

Auskunft erteilt: Frau Schierau, Tel: 0412145022294

Es ist beabsichtigt, dass die Entwässerung auch zukünftig entsprechend der bestehenden Entsorgungskonzepte erfolgen soll: Im Bereich Hexenkoppel/Feenstieg durch ein bestehendes Mulden/Rigolen-System, im Bereich des Lindenwegs über die bestehende Regenwasserkanalisation. Weitere Festsetzungen im Bebauungsplan werden für nicht erforderlich gehalten.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Die Äußerung wird beachtet, Festsetzungen und Begründung werden entsprechend ergänzt.

4. Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein Niederlassung Itzehoe – Schreiben vom 17.06.2014

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 der Stadt Tornesch und die gleichzeitige öffentliche Auslegung habe ich keine Bedenken. Straßen des überörtlichen Verkehrs werden durch die Bauleitplanung nicht betroffen. Die verkehrliche Erschließung ist über das gemeindliche Straßennetz (Lindenweg, Hexenkoppel und Feenstieg) gesichert.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.</p> <p>Eine zusätzliche Stellungnahme in straßenbaulicher und —verkehrlicher Hinsicht durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie erfolgt nicht.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

5. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Außenstelle Südwest – Technischer Umweltschutz – Schreiben vom 19.06.2014

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Zu den vorgelegten Planungsunterlagen sind seitens des Fachbereichs Immissionschutz keine Bedenken und Anregungen mitzuteilen.</p> <p>Bei Planänderungen und Ergänzungen wird um erneute Beteiligung mit Benennung der geänderten oder ergänzten Teile gebeten.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet.</p>

6. Handwerkskammer Lübeck– Schreiben vom 02.07.2014**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

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.

.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Eine Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben durch die Flächenfestsetzungen wird nicht erwartet.

Die Äußerung wird beachtet.

Aufgestellt: 02.07.2014

gez.
Henning Tams