



Stadt Tornesch • Postfach 21 42 • 25437 Tornesch

An die Mitglieder des  
**Bau- und Planungsausschusses**

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

**Der Vorsitzende des  
Bau- und Planungsausschusses**

Geschäftsstelle  
Wittstocker Str. 7  
25436 Tornesch

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

Tornesch, den 17.03.2015

## Einladung

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Einvernehmen mit Herrn Bürgermeister Krügel lade ich Sie zu einer

### **öffentlichen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses**

am Montag, den 30.03.2015 um 19:30 Uhr im Sitzungssaal im Rathaus Tornesch,  
Wittstocker Str. 7 ein.

### Tagesordnung:

TOP	Betreff	Vorlage
	Öffentlicher Teil	
1	Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit	
2	Einwohnerinnen- und Einwohnerfragestunde	
3	Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 02.02.2015	
4	Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse	
5	Anfragen von Ausschussmitgliedern	
6	Bericht der Verwaltung	VO/15/045
7	Neubau der Straße An der Kirche im Zusammenhang mit Kanalisationsarbeiten	VO/15/048
8	Visualisierung der Bauprojekte in den Bebauungsplänen 72, 81, 82 und 83	
9	47. F-Planänderung "Nördl. Schäferweg" Aufstellungsbeschluss, Freigabe zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung	VO/15/012-1
10	B-Plan 95 "Nördl. Schäferweg" Aufstellungsbeschluss, Freigabe zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung	VO/15/013-1
11	B-Plan 88 "Nördlich Lindenweg - südlich Hexenkoppel und Feenstieg" (§ 13 a BauGB) erneuter Auslegungsbeschluss	VO/15/050

12	Planung einer Parkanlage mit See im Wohngebiet "Tornesch am See"	<b>VO/15/046</b>
Die nachfolgenden Tagesordnungspunkte werden nach Maßgabe der Beschlussfassung durch den Ausschuss voraussichtlich nichtöffentlich beraten.		
13	Erteilung des Gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 BauGB	
14	Bericht der Verwaltung, Teil 1	<b>VO/15/047</b>
15	Bericht der Verwaltung - Teil 2	<b>VO/15/051</b>
16	Anfragen von Ausschussmitgliedern	
17	Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts	

Mit freundlichen Grüßen,

*gez. Henry Stümer*  
Vorsitzender



<b>Mitteilungsvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>VO/15/045</b>
	Status:	öffentlich
	Datum:	11.03.2015
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Marion Grün
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Marion Grün
<b>Bericht der Verwaltung</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
30.03.2015	Bau- und Planungsausschuss	

### **Tornesch am See**

#### B-Plan 79 „Kuhlenweg – Großer Moorweg“

Für die Erschließung des B-Plangebietes 79 hat am 12.03.2015 die Öffnung und Verlesung der im Rahmen des Öffentlichen Ausschreibungsverfahrens eingegangenen 5 Angebote stattgefunden. Die Ausschreibungsunterlagen waren zuvor gemäß Anforderung an insgesamt 13 Firmen versandt worden. Nach erfolgter Prüfung und Wertung der Angebote soll der Zuschlag in der 13. KW und der Baubeginn in der 15. KW (direkt nach Ostern) erfolgen. Die Übergabe der erschlossenen Grundstücke an die Erwerber ist für die 41. KW 2015 (Anfang Oktober) vorgesehen. Die Ergebnisse der von der Stadt in Auftrag gegebenen Baugrunduntersuchungen werden den Grundstücksinteressenten Ende März/Anfang April übergeben.

#### B-Plan 78 „Kuhlenweg – Schäferweg“

Die Ausschreibung der Entwässerungs- und Straßenbauarbeiten erfolgt im Rahmen eines Beschränkten Ausschreibungsverfahrens. Die Angebotseröffnung ist für die 14. KW (vor Ostern) vorgesehen.

#### B-Plan 65 „Kuhlenweg – Kreisverkehrsplatz 22“

Die Bauland Schleswig-Holstein will, nachdem alle Grundstücke verkauft sind und im ersten Bauabschnitt gerade die letzten Häuser bezogen werden, in diesem Bereich nach Ostern mit dem Straßenendausbau beginnen. Im Anschluss daran ist geplant, auch im zweiten Abschnitt den Endausbau durchzuführen.

### **Fußgängerbrücke**

Das Beweissicherungsverfahren ist per Gerichtsbeschluss über die Begutachtung der Aufzüge hinaus auch auf die Türsteuerungen der Treppentürme ausge dehnt worden. Eine Rückfrage bei Gericht hat ergeben, dass der Gutachter inzwischen auch formal durch das Gericht beauftragt wurde. Aufgrund der aktuellen Auslastung des Büros des Gutachters konnte allerdings noch kein konkreter Begutachtungstermin benannt werden.

### **Alte Ahrenloher Schule**

Die ursprünglich im Bau- und Planungsausschuss behandelte Angelegenheit „Sanierung der Alten Ahrenloher Schule“ musste aufgrund von Friständerungen für die Beantragung von Zuwendungsmitteln in der Sitzung des Hauptausschusses am 09.03.2015 weiter beraten werden. Hintergrund ist die Möglichkeit, Mittel der AktivRegion aus dem Programm

Gemeinschaftsaufgabe Agrarstruktur und Küstenschutz (GAK) für die Sanierungsmaßnahme zu beantragen. Diese Mittel sind mit 75% der zuwendungsfähigen Bruttokosten beziffert und liegen somit deutlich über der bisher angenommenen Höchstförderung von 100.000,-€. Voraussetzung für diese Förderung ist allerdings, dass der entsprechende Antrag bis zum 27.03.2015 bei der AktivRegion vorliegt und ein Beschluss der Stadt Tornesch vorliegt, mit dem die grundsätzliche Sicherung der Finanzierung und die Umsetzbarkeit der Maßnahme in 2015 festgestellt werden. Wegen des Sitzungstermins des Bau- und Planungsausschusses erst nach Fristende hat der Hauptausschuss am 09.03.2015 den erforderlichen Beschluss gefasst. Die Antragstellung wird fristgerecht erfolgen.

### **Fahrradgarage**

Die Plan AG hat den Auftrag die Unterlagen für die Umgestaltung der Fahrradgarage bis Ostern zu aktualisieren, so dass im Mai die Fortsetzung der Beratung erfolgen kann. Wesentlicher Bestandteil der Aktualisierung ist die Schaffung der Voraussetzung für eine Förderung der Umgestaltung aus Mitteln der E-Bike-Mobilität.

### **Verkehrsentwicklungsplan**

Als ersten Schritt des noch in Arbeit befindlichen Verkehrsentwicklungsplanes hat es ein Abstimmungsgespräch mit allen an der „großen Kreuzung“ Beteiligten (LBV des Landes Schleswig-Holstein, Kreis Pinneberg, Norddeutsche Eisenbahngesellschaft und Eisenbahnbundesamt, den Planungsbüros und der Stadt Tornesch) gegeben.

Die von den Planern zunächst favorisierte Lösung mit einer verschobenen Haltelinie erzeugte bei den Bahnverantwortlichen eine eher negative Reaktion. Deshalb wurde ein neuer Lösungsansatz kreiert: die Idee der neu anzulegenden Rechtsabbiegerspur aus der Esinger Straße unter Beibehaltung der Haltelinie und einer Verschiebung in Richtung Süden (bei teilweiser Einbeziehung der Parkbuchten) wird weiter verfolgt.

Dies wird leichter umsetzbar und in der Summe sicherlich kostengünstiger sein. Darüber hinaus ist eine spürbare Leistungsverbesserung auch von dieser Lösung zu erwarten.

Ob und wann es zu einer möglichen baulichen Umsetzung kommen kann, muss aber weiteren Gesprächen vorbehalten bleiben.

### **K 22**

Für den Planfeststellungsbeschluss stehen nach Auskunft des LBV noch drei Aufgaben in der Ausarbeitung aus:

- Umplanung der Lärmschutzwand in Höhe der Trogstrecke;
- Umplanung der lichten Höhe (4,50 statt 4,75) im Trog;
- Aktualisierung der Verkehrsprognose für die K 22.

Die beiden ersten Arbeitsschritte sind bereits erledigt, die Prognose soll bis Ostern fertiggestellt sein.

gez.  
Roland Krügel  
Bürgermeister

### **Anlage/n:**

Tabelle Beschlussverfolgung



Schlagwort	Beschluss	beraten am	weitere Gremien	Stand des Verfahrens/ Beschlussumsetzung
B-Plan 76 "südlich Schäferweg"	Aufstellungsbeschluss	04.05.09		Vorplanungsauftrag für die Wasserfläche mit angrenzender Parkanlage vom 06.10.2014
B-Plan 82 "östlich Merlinweg"	Aufstellungsbeschluss Freigabe zur frztg. Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung	07.09.09 02.03.2015		Frztg. Ö.-Betlg.: 14.04.2015
K 22	Schreiben an Kreis wg. Rückstellung Ausbau, Gesamtverkehrsplan Erarbeitung Zielkatalog Auslegung Planfeststellungsunterlagen	30.11.09		Post ab 01.04.10  Aufforderung vom 13.04.10 29.09. – 29.10.2014
Verkehrsgutachten	Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes an 4 Büros Integriertes Verkehrskonzept Ausschreibungstext beschlossen Vergabevorschlag Untersuchung Bahnquerung NEG	06.12.10 06.06.11 05.03.12 06.08.12 01.10.12 04.02.13 07.07.14		Aufforderung ist erfolgt Verweis an Fraktionen wegen Vergabeentscheidung Öffentlichkeitsbeteiligung analog B-Plan-Verfahren Auftragsvergabe ist erfolgt Ergebnisse Herbst 2014 Vorstellung der Ergebnisse durch Büro am 01.12.2014
Innenbereichssatzung Koppeldamm	Aufstellungsbeschluss Auslegungsbeschluss	05.03.2012 21.10.2013		Entlassung aus LSG Auslegung: 25.11. – 27.12.2013
41. F-Planänderung „Businesspark Tornesch – Erweiterung nördl. Asperhorner Weg“	Aufstellungsbeschluss Entwurfsberatung, Freigabe d. Entwurfs zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Auslegungsbeschluss	04.02.13  14.08.2013 21.10.13 03.11.2014		Frztg. Öffentlichkeitsbeteiligung: 24.09.2013 TÖB: 26.08. – 26.09.2013 Erneuter Aufstellungsbeschluss Auslegung: 13.01. – 13.02. 2015
B-Plan 47, 3. Änderung+ Erweiterung „Businesspark Tornesch Erweiterung nördl. Asperhorner Weg“	Aufstellungsbeschluss Entwurfsberatung, Freigabe d. Entwurfs zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Auslegungsbeschluss	04.02.13  14.08.2013 21.10.2013 03.11.2014		Frztg. Öffentlichkeitsbeteiligung: 24.09.2013 TÖB: 26.08. – 26.09.2013 Erneuter Aufstellungsbeschluss Auslegung: 13.01. – 13.02.2015
B-Plan 67, 2. Änderung „Klaus-Groth-Straße“	Aufstellungsbeschluss Erneuter Aufstellungsbeschluss u. Freigabe zur frztg. Öffentlichkeitsbeteiligung Auslegungsbeschluss	04.02.13 02.12.13  03.11.2013		TÖB: 18.12. – 20.01.14 (06.02.14) Auslegung: 13.01. – 13.02.2015

Umgestaltung Fahrradgarage	SPD-Antrag Vorstellung Planung	06.05.13 02.09.13		Prüfauftrag: Umgestaltung mit offenem Erdgeschoss Fortführung der Planung in der 1. Jahreshälfte 2015
43. F-Planänderung "Östlich Kleiner Moorweg – Lindenweg"	Aufstellungsbeschluss, Freigabe zur frztg. Öffentlichkeitsbeteiligung	03.02.14		Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 17.03.14
44. F-Planänderung „Ahrenloher Str. – Am Moor“	Aufstellungsbeschluss	07.07.2014		Frztg. Öffentlichkeitsbeteiligung am 04.11.2014
45. F-Planänderung „Businesspark Tornesch“ (Hotel)	Aufstellungsbeschluss, Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	01.09.2014		Frztg. Öffentlichkeitsbeteiligung: 04.11.2014
B.Plan 47, 5. Änderung „Businesspark Tornesch“	Aufstellungsbeschluss, Freigabe zur frztg. Öffentlichkeitsbeteiligung	03.02.14		Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 17.03.14
B-Plan 88 „nördl. Lindenweg, südl. Hexenkoppel und Feenstieg“	Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss Satzungsbeschluss	12.05.14		Auslegung: 02.06. – 02.07.2014 > Überarbeitung erforderlich
B-Plan 89 „Ortskern“ Aufteilung in die B-Pläne: BP 91, 92, 93, 94	Aufstellungsbeschluss	07.07.12014 02.03.2015		Vorstellung Planungsbüros im Bau- und Planungsausschuss am 17.11.2014 Beauftragung AC Planergruppe
B-Plan 91 „Ortskern: südl. Friedrichstraße“	Aufstellungsbeschluss	02.03.2015		
B-Plan 92 „Ortskern: Willy- meyerStr./ westl. Esinger Str.“	Aufstellungsbeschluss	02.03.2015		
B-Plan 93 „Ortskern: Tornescher Hof/Bahnhofplatz“	Aufstellungsbeschluss	02.03.2015		
B-Plan 94 „Ortskern: östl. der Bahn“	Aufstellungsbeschluss	02.03.2015		
Beleuchtungskonzept POMM 91	Mittelfreigabe	07.07.2014		Realisierung aus Gründen der Haushaltskonsolidierung verschoben
B-Plan 47, 6. Änderung „Businesspark Tornesch“ (Hotel)	Aufstellungsbeschluss, Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	01.09.2014		Frztg. Öffentlichkeitsbeteiligung: 04.11.2014
Errichtung einer Bedarfsampel am Großen Moorweg	Auftrag zur Prüfung der rechtlichen Möglichkeiten und gfs. Erwirkung einer Ausnahmegenehmigung beim Kreis Pinneberg	03.11.2014		Die Bedarfsampel wurde am 11.12.2014 aufgestellt und in Betrieb genommen
Energetische Sanierung der „Alten Ahrenloher Schule“	Mittelfreigabe zur Fortsetzung der Planung für die Antragstellung bei der Aktiv Region	03.11.2014		Beschluss des HA am 09.03.15 zur Sanierung unter der Voraussetzung, dass die Förderquote von 75% der zuwendungsfähigen Kosten bewilligt wird.
Neubau der Straßenbeleuchtung „Am Felde“		02.03.15		Umsetzung der Maßnahme im Herbst 2015

B-Plan 83, 2. Änderung „örtl. Am Grevenberg“	Aufstellungsbeschluss, Entwurfsbeschluss, Freigabe zur frztg. Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung	02.03.15		Frztg. Ö-Betlg. 14.04.2015
Aufhebung der Sanierungssatzung zum städtebaulichen Sanierungsgebiet „Ortskern“ und Neufassung der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht für das Gebiet „Ortskern“	Aufhebungsbeschluss	BPA:02.03.2015 RV: 17.03.2015		





<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>VO/15/048</b>
	Status:	öffentlich
	Datum:	12.03.2015
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Sylvia Köhn
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Sylvia Köhn
<b>Neubau der Straße An der Kirche im Zusammenhang mit Kanalisationsarbeiten</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
30.03.2015	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**

Für das Jahr 2016 plant der Abwasserbetrieb den Neubau der Kanalisation in der Straße An der Kirche. Folgende Arbeiten müssen durchgeführt werden:

**Kanalisation**

Für den Bereich Schmutzwasser ist der Neubau der Kanalisation geplant. Im Zuge der Vorplanung wurden für 2 Varianten die Herstellungskosten anhand einer Kostengegenüberstellung ermittelt.

Die Variante 1 beinhaltet den Neubau der Schmutzwasserkanalisation einschl. Anschlüsse und eine Abschreibung von 50 Jahren. Die Variante 2 beinhaltet die Sanierung der vorhandenen Kanalisation mit einem Inliner, den Neubau der Hausanschlüsse und einer Abschreibung von 25 Jahren.

Die Entscheidung für den Neubau basiert auf der doppelt so langen Abschreibungsmöglichkeit.

Für den Bereich Regenwasser ist auf der gesamten Länge ein Neubau erforderlich, da die vorhandene Dimensionierung zu rd. 70% den heutigen Bedingungen nicht mehr genügt. Die jetzige Regenwasserkanalisation liegt im nördlichen Gehweg und soll in die Fahrbahn verlegt werden.

Die Oberflächenwiederherstellung erfolgt nur in Rohrgrabenbreite.

Die Beurteilung der vorhandenen Baugrundverhältnisse incl. Untersuchung des vorhandenen Fahrbahnaufbaus wurde durch das Ingenieurbüro Torsten Pöhler durchgeführt.

Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

### Straßenbau

Die Straße An der Kirche hat eine Gesamtlänge von rd. 427,00 m und eine Fahrbahnbreite von rd. 5,20 m und beidseitig verlaufende Gehwege mit einer Breite von rd. 1,60 m.

### Zustandserfassung

Die Fahrbahn ist leicht uneben und weist vereinzelt netzartige Rissbildungen auf. Darüber hinaus sind vereinzelt quer zur Fahrbahn überwiegend in der Fahrbahnmitte in Längsrichtung verlaufende, nachträglich verschlossene Risse vorhanden.

Die Untersuchung der bituminösen Fahrbahnbefestigung ergab unterschiedliche Schichtstärken von 12 cm (8,0 cm Asphalttragdeckschicht und 4,0 cm Asphalttragschicht) und 7,0 cm (2,5 cm Asphaltdeckschicht und 4,5 cm Asphalttragschicht).

Für die Belastungsklasse 03 (neue Bezeichnung, vormals Bauklasse V) ist laut der RStO 12 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen) für den Asphaltüberbau eine Gesamtstärke von 12 cm erforderlich. Somit ist der vorhandene Asphaltüberbau in Teilbereichen unterdimensioniert und entspricht nicht den Anforderungen an die Belastungsklasse 03.

Die Wiederherstellung der Oberflächen erfolgt seitens des Abwasserbetriebes in Rohrgrabenbreite.

Somit würde die vorhandene Asphaltdeckschicht zusätzliche Aufgrabungen erhalten. Sinnvoll wäre es die Asphaltdeckschicht in kompletter Breite zu erneuern. Da aber der vorhandene Asphaltaufbau unterdimensioniert ist und die Tragfähigkeit nicht ausreichend ist wird seitens der Verwaltung ein Straßenneubau vorgeschlagen.

Seitens der Verwaltung wird ein Neubau der Straße An der Kirche als Tempo-30-Bereich vorgeschlagen. Die Fahrbahn erhält eine Breite von 5,25 m. Seitlich schließen sich Gehwege mit einer Breite 1,50 m an.

Die Oberflächenentwässerung der Straße wird über die neuverlegte Regenwasserkanalisation gewährleistet.

### **Zu C: Prüfungen**

**1. Umweltverträglichkeit**  
entfällt

**2. Kinder- und Jugendbeteiligung**  
entfällt

### **Zu D: Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten**

Die erforderlichen Mittel für den Neubau der Straße An der Kirche sollen für das Jahr 2016 in dem Haushalt bereitgestellt werden. Nach einer Kostenschätzung wird mit veranlagungsfähigen Kosten (d.h. ohne Sanierung Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserhausanschlüsse, da nicht veranlagungsfähig) einschl. Ingenieurhonorar in Höhe von 880.000,-- Euro.

Gemäß Ausbaubeitragssatzung dient die Straße An der Kirche im Wesentlichen dem Anliegerverkehr. Auf Grundlage der Satzung sollen für den Ausbau 85 % der Kosten auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt werden. Im Wege der Vorausveranlagung können bei Baubeginn bereits bis zu 80 % der voraussichtlichen Beiträge erhoben werden.

In der Anliegerinformationsveranstaltung werden die voraussichtlichen Anliegerbeiträge (Euro/m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche) dargestellt werden.

### **Zu E: Beschlussempfehlung**

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der vorgestellten Entwurfsplanung zu und beauftragt die Verwaltung in die Anliegerinformation zu gehen.

gez.  
Roland Krügel  
Bürgermeister

### **Anlage/n:**

keine



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>VO/15/012-1</b>
	Status:	öffentlich
	Datum:	11.03.2015
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Henning Tams
<b>47. F-Planänderung "Nördl. Schäferweg"</b>		
<b>Aufstellungsbeschluss, Freigabe zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
30.03.2015	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**

Zwischen dem Betriebsgelände der Fa. HellermannTyton südlich des Schäferwegs (B-Plan 52) und dem zukünftigen Wohnbaugebiet „Tornesch am See“ (hier: B-Plan 79) befindet sich ein bisher nicht mit einem Bebauungsplan überplanter Streifen, auf dem sich zwei Wohngebäude und mehrere gärtnerisch genutzte Grundstücke befinden. Derzeit wird dieser planungsrechtlich als „Außenbereich“ (§ 35 BauGB) eingestuft, eine Bebauung ist zurzeit ohne B-Plan nicht möglich. Die dort bereits bestehenden Wohngebäude gelten als „Splittersiedlung im Außenbereich“, der aus lärmtechnischer Sicht ein (im Vergleich zu einem allgemeinen Wohngebiet niedrigerer) Schutzanspruch eines Mischgebiets zukommt.

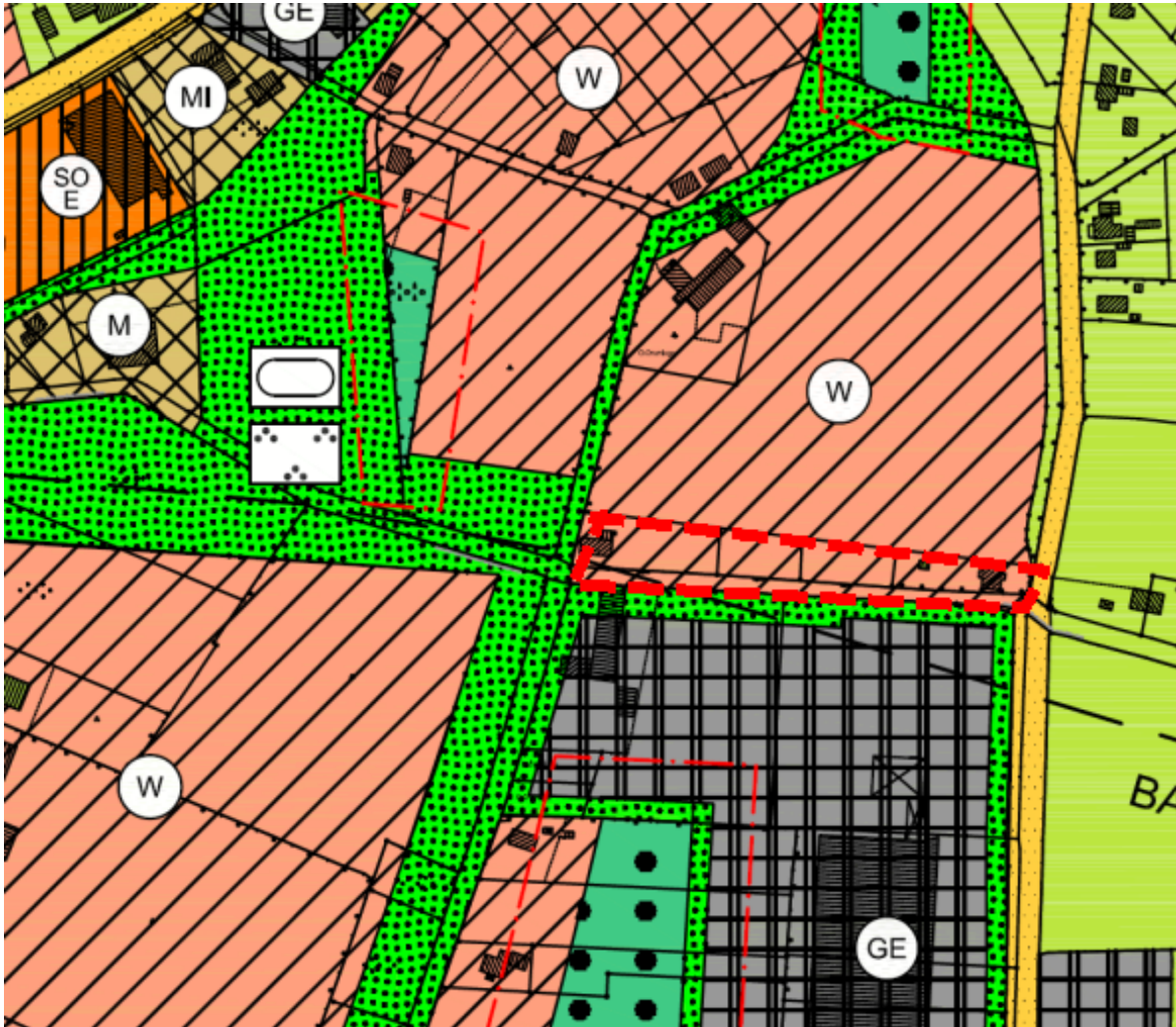
Dies ändert sich jedoch, sobald die Bebauung im südlichen Bereich des B-Plan 79 voranschreitet: Dann gilt der Streifen nördlich des Schäferweges nicht mehr als Außenbereich sondern als Innenbereich (§ 34 BauGB), der mit Wohngebäuden bebaut werden dürfte und dem aus lärmtechnischer Sicht ein (im Vergleich zu einem Mischgebiet) höherer Schutzanspruch zusteht.

Dies kann evtl. zu Konflikten mit dem angrenzenden gewerblichen Betrieb führen bzw. ggfls. eine Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwand/-wand) im B-Plan 52 erforderlich machen, zu dessen Finanzierung die Stadt Tornesch im Bedarfsfall verpflichtet ist.

Eine Lösungsmöglichkeit besteht darin, den Streifen nördlich des Schäferwegs im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (statt wie bisher als Wohnbaufläche) darzustellen und ein B-Plan mit der Nutzungsart Mischgebiet auszuweisen. Dies ist jedoch nur dann sinnvoll, wenn dort tatsächlich auch eine gemischte Nutzung realisiert wird. Da Planungen für einen

kleinen Beherbergungsbetrieb bestehen, besteht Aussicht auf eine solche gemischte Nutzung.

Die 47.FNP-Änderung wird im Parallelverfahren zum B-Plan 95 aufgestellt.



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 47. FNP-Änderung

### **Zu C: Prüfungen**

**1. Umweltverträglichkeit**  
entfällt

**2. Kinder- und Jugendbeteiligung**  
entfällt

### **Zu D: Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten**

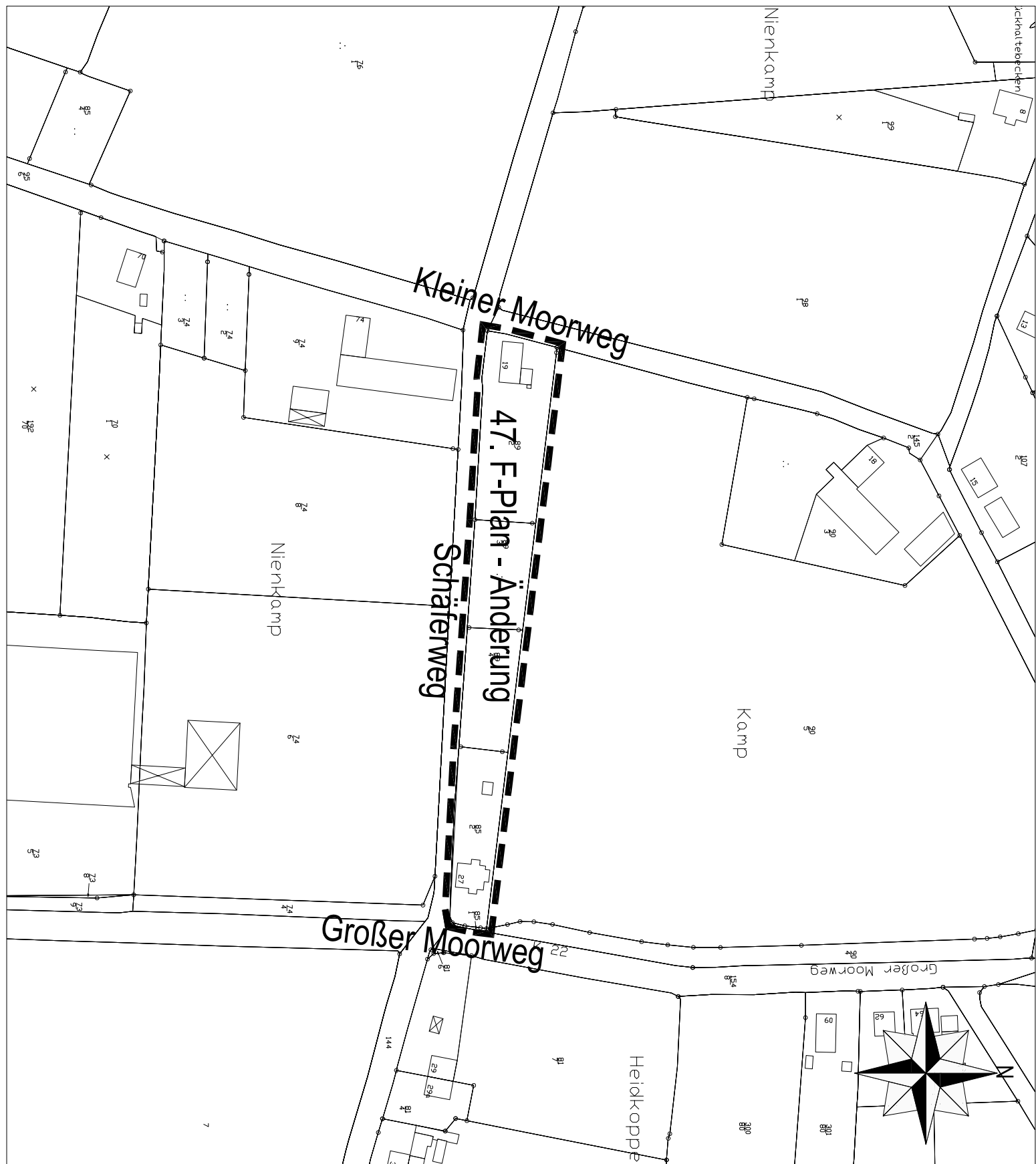
Die Planung wird vom Fachdienst Bauverwaltung und Stadtplanung erarbeitet.

**Zu E: Beschlussempfehlung**

1. Zu dem bestehenden F-Plan wird die 47. Änderung aufgestellt, die für das Gebiet östlich des Kleinen Moorwegs, westlich des Großen Moorwegs und nördlich des Schäferwegs in einer Tiefe von ca. 30 m, wie aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlich, folgende Planung vorsieht: „Mischgebiet“ statt „Wohngebiet“.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs.1 Satz 2 BauGB).
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs.1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB soll in Form einer Abendveranstaltung durchgeführt werden.

gez.  
Roland Krügel  
Bürgermeister

**Anlage/n:**  
Geltungsbereich der 47.FNP-Änderung





<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>VO/15/013-1</b>
	Status:	öffentlich
	Datum:	11.03.2015
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Henning Tams
<b>B-Plan 95 "Nördl. Schäferweg"</b>		
<b>Aufstellungsbeschluss, Freigabe zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
30.03.2015	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 B-Plan 95 wird im Parallelverfahren zur 47. FNP-Änderung aufgestellt. Weitere Informationen sind der Vorlage VO/15/012-1 zu entnehmen.

Der Vorentwurf zur Planzeichnung des B-Plans 95 beinhaltet die Festsetzung eines Mischgebietes mit einem länglichen Baufenster und privaten Grünflächen mit Pflanzbindungen zum künftigen Aalkamp und zum Schäferweg. Auf diese Weise können die im südlichen Bereich vorhandenen und für die Abgrenzung zur gewerblichen Nutzung bedeutsamen Graben- und Gehölzstrukturen erhalten bleiben. Die Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt von Norden über den künftigen Aalkamp.

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

entfällt

**2. Kinder- und Jugendbeteiligung**

entfällt

**Zu D: Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten**

Die Planung wird vom FD Bauverwaltung und Stadtplanung erarbeitet.



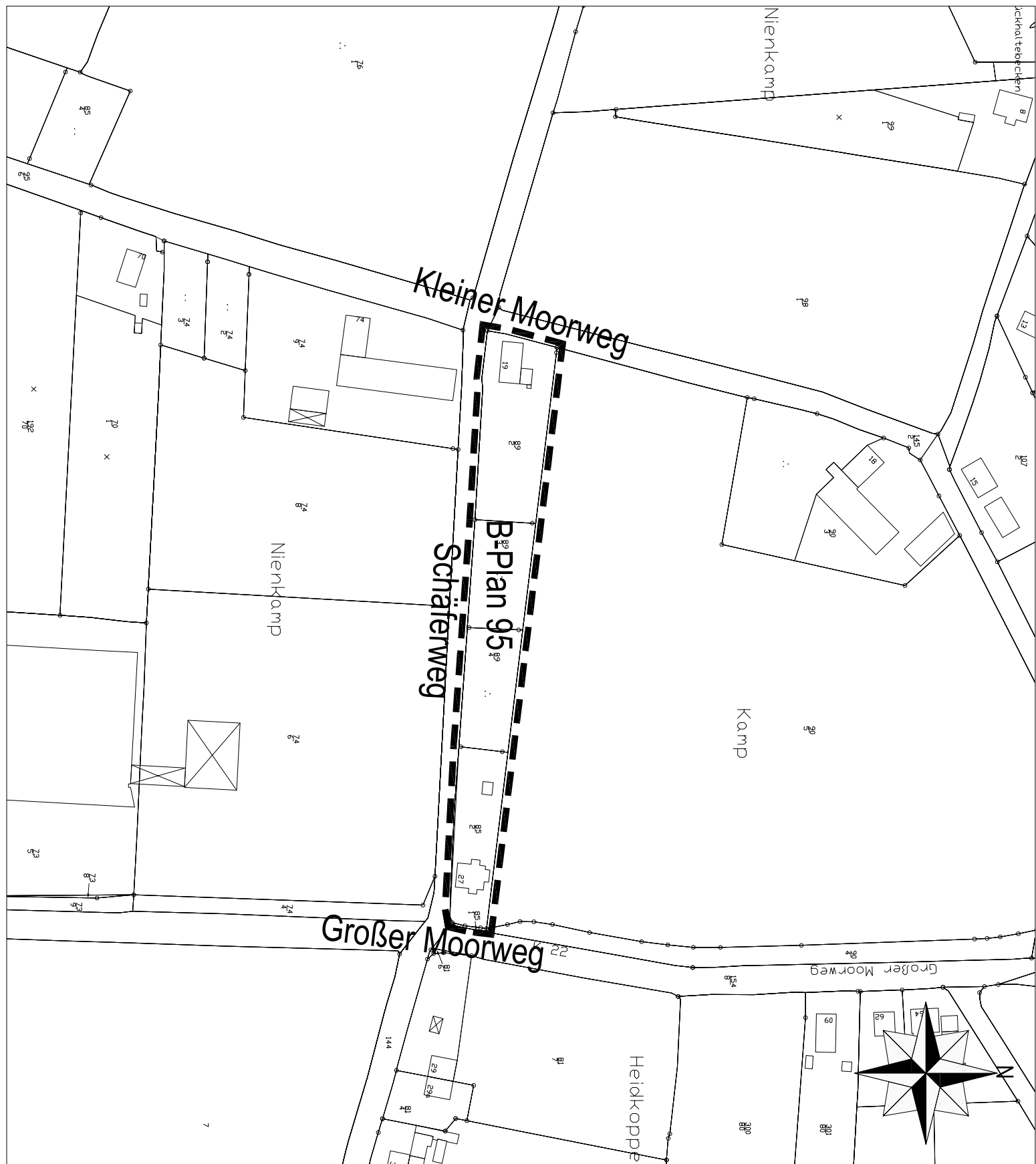
**Zu E: Beschlussempfehlung**

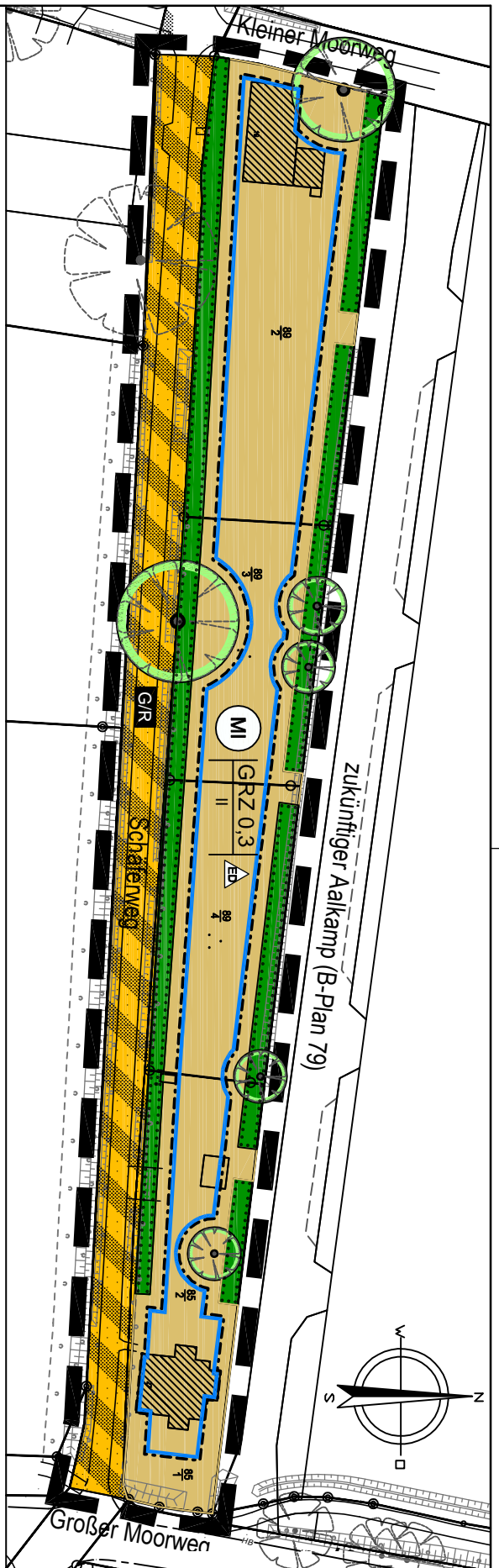
1. Für das Gebiet östlich des Kleinen Moorwegs, westlich des Großen Moorwegs und nördlich des Schäferwegs in einer Tiefe von ca. 30 m wird, wie aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlich, der B-Plan 95 aufgestellt. Planungsziel ist die kurzfristige Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für gemischte bauliche Nutzungen in einem Übergangsbereich zwischen gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung.
2. Die vorliegende Entwurfsplanung zum B-Plan 95 wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs.1 Satz 2 BauGB).
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs.1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB soll in Form einer Abendveranstaltung durchgeführt werden.

gez.  
Roland Krügel  
Bürgermeister

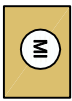
**Anlage/n:**

Geltungsbereich des B-Plan 95  
Vorentwurf der Planzeichnung zum B-Plan 95





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



Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVVO)  
 GRZ 0,3  
 Grundflächenzahl

II  
 Zahl der Vollgeschosse als  
 Höchstmaß, z. B. II

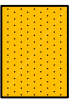
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVVO)

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

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

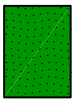


Strassenverkehrsflächen



Geh- und Radweg

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

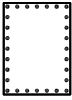


private Grünfläche

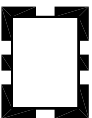
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für  
 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von  
 Natur und Landschaft  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Bäume erhalten  
 (Text I.7.1)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen sowie mit Bindung  
 für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,  
 Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



7. Sonstige Planzeichen

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



Gebäudebestand



Furstücksgrenze



Grundstücksgrenzen,  
 geplant

Furstücksnr.  
 Furstücksnr.



Eingemessener  
 Baumbestand



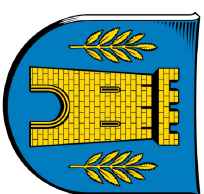
Eingemessener  
 Graben



Eingemessener  
 Knick

Mögliche Stellplätze  
 im Straßenraum

**Stadt Tornesch**  
 Bebauungsplan Nr. 95  
 Nördlich Schäferweg



**STADT  
 TORNESCH**

Bau- und Planungsamt  
 FD Bauverwaltung und Stadtplanung

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

- Entwurf -  
 Maßstab 1 : 1000  
 B95\_Planzeichnung\_150310\_.pdf

gez. Ta  
 Stand: 10.03.2015



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>VO/15/050</b>
	Status:	öffentlich
	Datum:	13.03.2015
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Henning Tams
<b>B-Plan 88 "Nördlich Lindenweg - südlich Hexenkoppel und Feenstieg" (§ 13 a BauGB)</b>		
<b>erneuter Auslegungsbeschluss</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
30.03.2015	Bau- und Planungsausschuss	

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

1. Umweltverträglichkeit
2. Kinder- und Jugendbeteiligung

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

Über den B-Plan wurde zuletzt am 07.07.2014 beraten. Um im Bereich der Grundstücke am Lindenweg eine Grundstücksteilung und Bebauung in zweiter Reihe (Pfeifenstielgrundstücke) zu verhindern, gleichzeitig jedoch eine Bebauung der über den Feenstieg und die Hexenkoppel erschlossenen Grundstücke zuzulassen, werden Änderungen am B-Planentwurf vorgenommen:

- 1) Die Baugrenzen werden so verändert, dass nur die Randbereiche am Lindenweg, der Hexenkoppel und dem Feenstieg bebaut werden können, nicht jedoch der von Gartennutzung geprägte innere Bereich des Quartiers.
- 2) Die Mindestgrundstücksgröße wird mit 600 m<sup>2</sup> je Einzelhaus bzw. 300 m<sup>2</sup> je Doppelhaus(-hälfte) festgesetzt, um in dem über Feenstieg und Hexenkoppel erschlossenen Bereich mit Einzel- und Doppelhäusern (Quartier 2) eine Bebauung zu ermöglichen. *(Die in der letzten diesbezüglichen Beratung des Bau- und Planungsausschuss thematisierte Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> bzw. 350 m<sup>2</sup> hätte die unbeabsichtigte Folge, dass der rückwärtige, durch den Feenstieg erschlossene Bereich der Grundstücke im Bereich Lindenweg 35, 37 und 45 nicht mehr möglich wäre – das mit dieser Festsetzung damals verfolgte Ziel, eine zweite Bautiefe zu verhindern, wird nun durch die Einschränkung des Baufensters (siehe Punkt 1) erreicht.)*
- 3) Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf 2 beschränkt. *(Die Festsetzung einer höchstzulässigen Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude in*

*Verbindung mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße wird von Seiten der Bauaufsichtsbehörde (wieder) als zulässig erachtet.)*

Die Änderungen erfordern eine erneute Auslegung des Planentwurfes.

### **Zu C: Prüfungen**

#### **1. Umweltverträglichkeit**

entfällt

#### **2. Kinder- und Jugendbeteiligung**

entfällt

### **Zu D: Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten**

Die Planung wird durch den Fachdienst Bauverwaltung und Stadtplanung erarbeitet.

### **Zu E: Beschlussempfehlung**

1. 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.
2. 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.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB soll parallel zur Auslegung erfolgen.

gez.

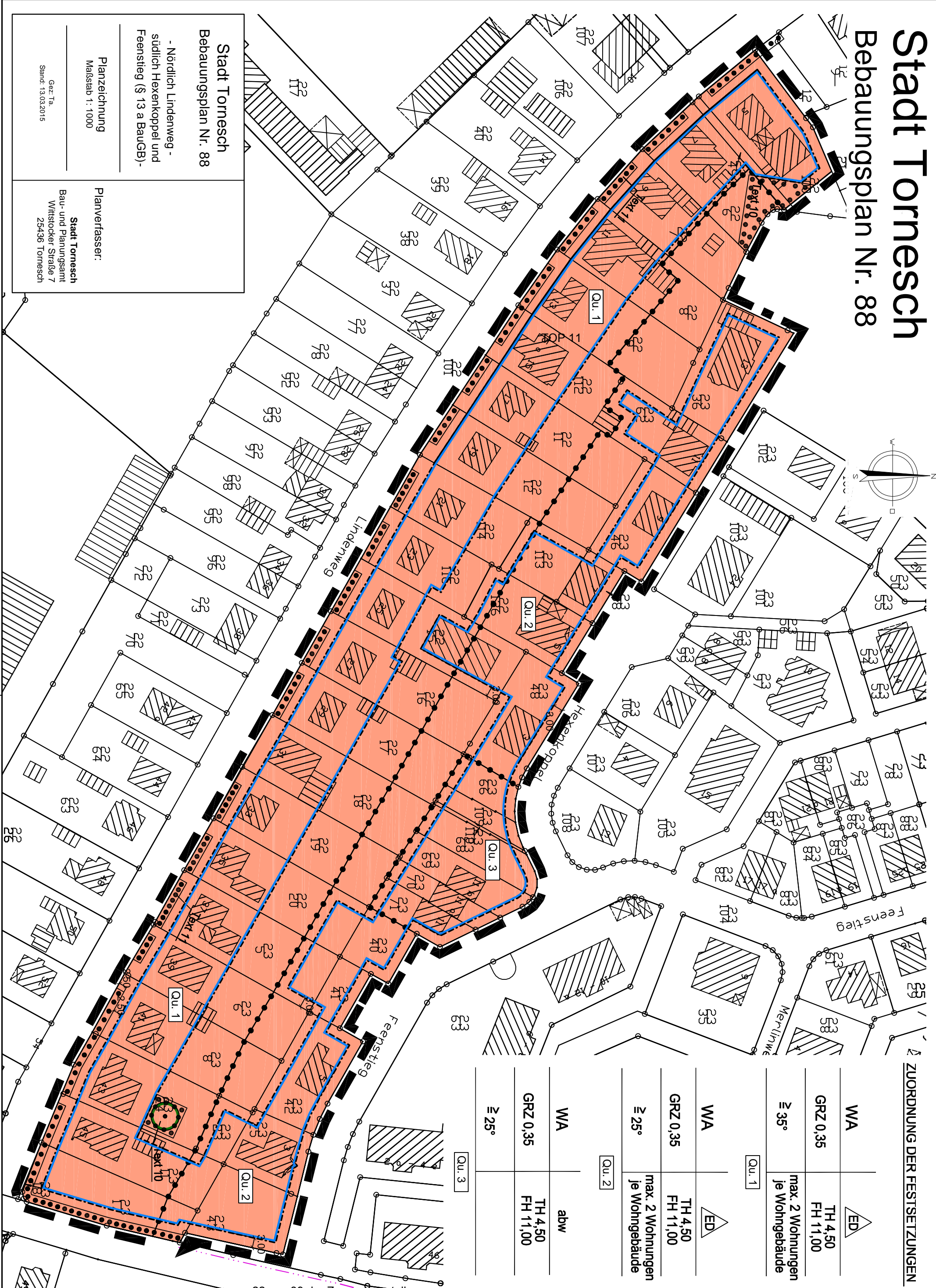
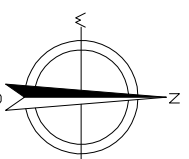
Roland Krügel  
Bürgermeister

### **Anlage/n:**

Planzeichnung inkl. Legende  
Teil B – textl. Festsetzungen  
Begründung

# Stadt Tornesch

## Bebauungsplan Nr. 88



### ZUORDNUNG DER FESTSETZUNGEN

WA	ED
GRZ 0,35	TH 4,50 FH 11,00
≥ 35°	max. 2 Wohnungen je Wohngebäude
Qu. 1	
WA	ED
GRZ 0,35	TH 4,50 FH 11,00
≥ 25°	max. 2 Wohnungen je Wohngebäude
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)-

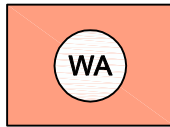
Planzeichnung  
Maßstab 1: 1000

Planverfasser:  
**Stadt Tornesch**  
Bau- und Planungsamt  
Wittstocker Straße 7  
25436 Tornesch

Gez.: Ta.  
Stand: 13.03.2015

## 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

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

**max. 2 Wohnungen je Wohngebäude** höchstzulässige Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude

### Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 88

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

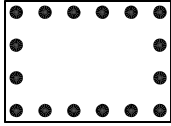
Zeichenerklärung <sup>1/2</sup>  
TOR13005\_Legende.pdf

Gez: Ta  
Stand: 13.03.2015

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

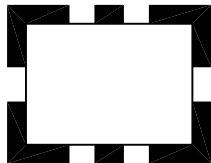


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen sowie mit  
Bindung für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen, Text 13

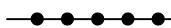


Einzelbäume zu erhalten

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)

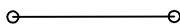
$\geq 25^\circ$

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

II. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäudebestand



Flurstücksgrenze, Bestand

$\frac{22}{114}$

Flurstücksnummer

**Stadt Tornesch**

Bebauungsplan Nr. 88

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

Zeichenerklärung 2/2

TOR13005\_Legende.pdf

Gez: Ta  
Stand: 13.03.2015



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

### Teil B – textliche Festsetzungen

Stand: 13.03.2015

- 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 beträgt 600 m<sup>2</sup> je Einzelhaus und mind. 300 m<sup>2</sup> je Doppelhaus. (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. 2, 3)
- 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 1 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 m<sup>3</sup> je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich. (Qu. 1)

14) In den Quartieren 1 und 2 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig (Qu. 1, 2).

# Stadt Tornesch

## Bebauungsplan Nr. 88

### "Nördlich Lindenweg – südlich Hexenkoppel und Feenstieg"



## Begründung

Stand: 16.03.2015

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: **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 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)

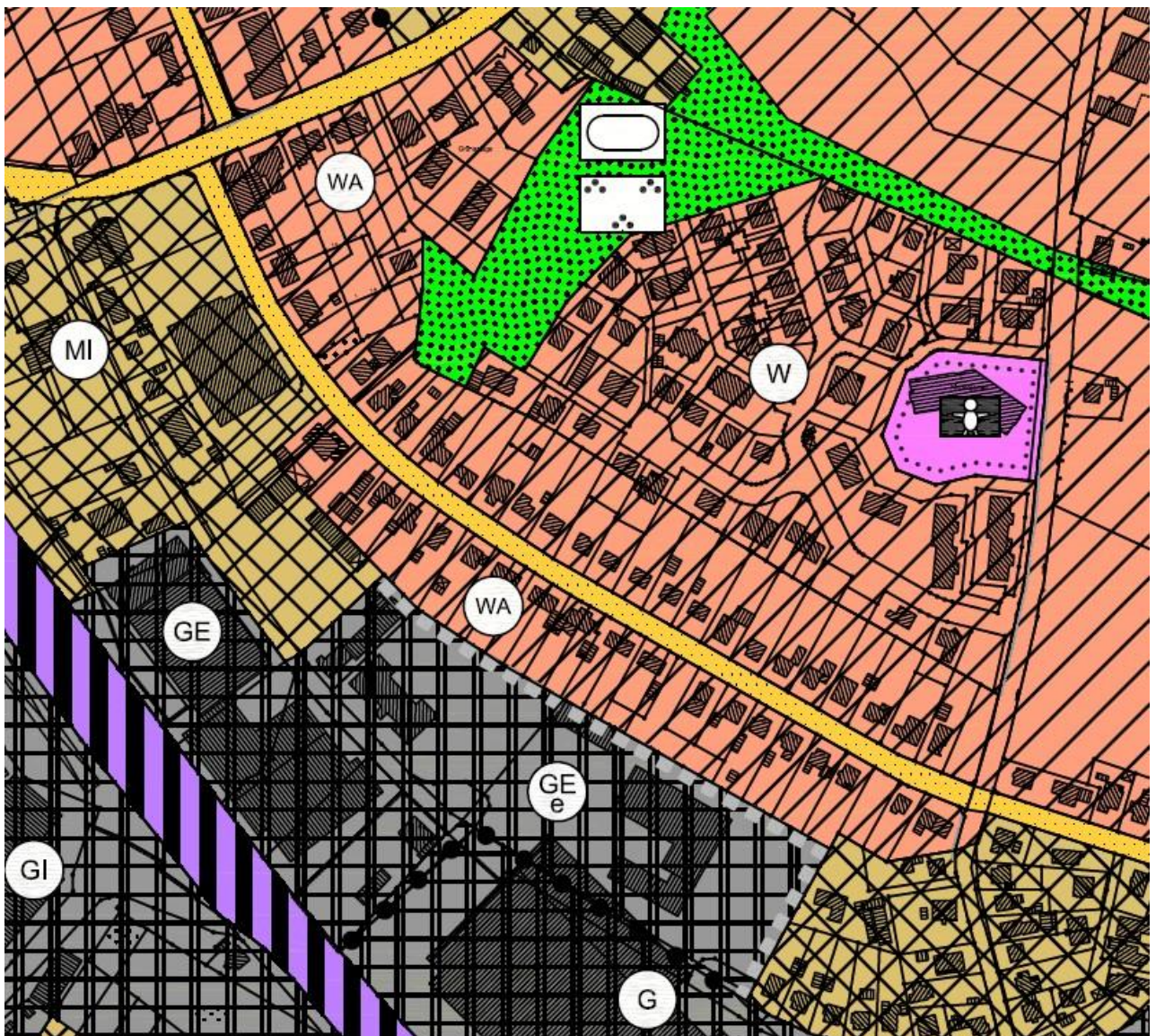
Stadt Tornesch - Bebauungsplanes Nr.88 „Nördlich Lindenweg – südlich Hexenkoppel und Feenstieg“

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 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 m<sup>2</sup>, so dass der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> 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 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. 88 wird deshalb im beschleunigten Verfahren

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

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 m<sup>2</sup> 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.

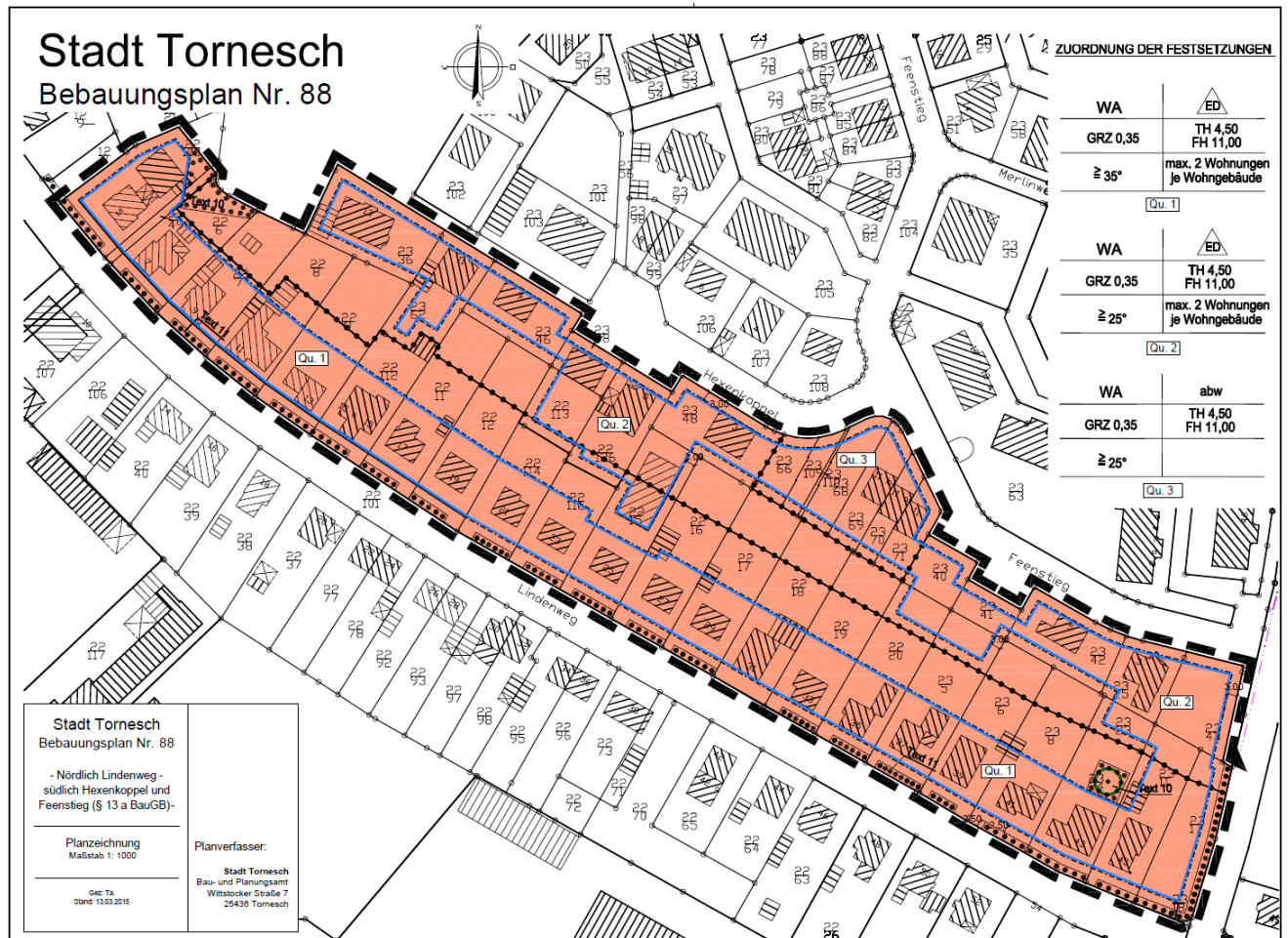
#### **5. Städtebauliches Konzept und planungsrechtliche Maßnahmen**

Die 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 11 belegt sind.



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



## 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 m<sup>2</sup> je Einzelhaus und mind. 300 m<sup>2</sup> je 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. Dadurch wird gewährleistet, dass die erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden können.

Die Baugrenzen sind so positioniert, dass von den angrenzenden Straßen nur eine Bautiefe realisiert werden kann. Erhaltenswerten Baumbestand im inneren Bereich des Quartiers wird damit berücksichtigt. Darüber hinaus werden vorhandene Hauptnutzungen (Wohngebäude) berücksichtigt.

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

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 m<sup>3</sup> je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.

#### 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 so wenig 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. Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> je Einzel und 300 m<sup>2</sup> je Doppelhaus festgesetzt.

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Dadurch wird gewährleistet, dass die erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden können.

#### 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 "aufglockerte 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

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

## 8. Flächenbilanz

**Plangebiet (Allgemeines Wohngebiet) ..... 27.780 m<sup>2</sup> (~ 2,8 ha)**

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

Tornesch, den .....

.....

Bürgermeister

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

## 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



<b>Fraktionsantrag der CDU</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>VO/15/046</b>
	Status:	öffentlich
Federführend: Bau- und Planungsamt	Datum:	11.03.2015
	Bericht im Ausschuss:	Henry Stümer
	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Marion Grün
<b>Planung einer Parkanlage mit See im Wohngebiet "Tornesch am See"</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
30.03.2015	Bau- und Planungsausschuss	

### Planung einer Parkanlage mit See im Wohngebiet „Tornesch am See“

Im Bauausschuss am 6. Oktober 2014 wurden zur Planung eines Sees im Neubaugebiet Tornesch am See unter anderem folgenden Punkte beschlossen:

- Um die Grundlage für einen landschaftsplanerischen Entwurf festzulegen, nimmt die Verwaltung die Planung für die Wasserfläche zu der angrenzenden Parkanlage auf. Die Ergebnisse sind in der Februar-Sitzung 2015 vorzulegen.
- Die Planung erfolgt auf Grundlage einer Wasserfläche von mindestens 5.000m<sup>2</sup>.
- Die Wasserfläche ist als zentrales Element von allen Seiten zugänglich zu planen.
- Die Anlage ist so zu planen und gestalten, dass die Wasserfläche mit einem Steg für Freizeit-/Modellbauaktivitäten zugänglich ist. Zudem soll an der Wasserfläche angrenzend die Möglichkeit bestehen, ein Café, Imbiss o. ä. zu errichten.
- Aufzeigen von gesetzlichen Verpflichtungen bei der künstlichen Anlage einer Wasserfläche
- Darstellung der Kosten für Erdaushub mit möglicher Lagerung nach Planung B-Plan 78 und ggf. Teil-Abfuhr der Restmengen
- Darstellung der Voraussetzungen für den dauerhaften Erhalt des Wassers in der Wasserfläche

Die Antworten für die oben genannten Punkte sollten zur Februar-Sitzung 2015 des Bau- und Planungsausschusses vorliegen. Die Beantwortung blieb die Verwaltung bedauerlicherweise schuldig. Die Verwaltung hat jedoch angemerkt, dass die bislang geplante Fläche für die Verortung eines Sees möglicherweise nicht geeignet ist.

### Beschlussvorschlag:

- Die Verwaltung wird nunmehr aufgefordert, den Beschluss vom 6. Oktober 2014 umzusetzen.
- Es ist festzustellen, ob eine dauerhafte Wasserführung der Seefläche an dem bisher geplanten Standort möglich ist oder welche Voraussetzungen dafür zu schaffen sind.
- Es ist zu prüfen, ob der Standort der Wasserfläche ggf. weiter in Richtung Süden verschoben werden muss um ungeeignete Bodenverhältnisse für die Wasserführung zu umgehen oder auszugleichen.
- Eine Aufstellung der möglichen Folgekosten (Pflege, Abschreibung etc.) ist zu erstellen

- Die bislang nicht weiter überplanten Flächen in Tornesch am See werden bis zur endgültigen Klärung der Standortfrage vom See nicht weiter zur Wohnbebauung überplant.



**Christopher Radon**  
– Fraktionsvorsitzender –