



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/15/108
	Status:	öffentlich
	Datum:	19.06.2015
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Henning Tams
B-Plan 83, 1. Änderung "östlich Grevenberg"		
- Abwägung zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung, Auslegungsbeschluss -		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
06.07.2015	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 die Planung wurde am 02.02.15 zuletzt beraten, damals erfolgte der Aufstellungsbeschluss. Zwischenzeitlich hat die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung stattgefunden. Änderungen am Bebauungsplanentwurf wurden nicht erforderlich.

Auf Anregung des Bau- und Planungsausschuss wurde die städtebauliche Entwurfsplanung des Vorhabenträgers um einen Fußweg in Richtung Jürgen-Siemsen-Str. 8 (Örtliche Geschäftsstelle der Adlershorst Baugenossenschaft) ergänzt, ebenso wurden die Feuerwehrrzufahrten geprüft.

Die bisher vorgelegte Darstellung zur Visualisierung der auf Grundlage des B-Plans durch den Vorhabenträger beabsichtigten Bauvorhabens wurde nun ergänzt um zwei Perspektiven, die den Blick von der Straße Am Grevenberg in Richtung der dort vorgesehenen Parkpalette zeigen.

Zu C: Prüfungen**1. Umweltverträglichkeit**

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

Die Planung wird vom Büro dn-Stadtplanung (vormals Büro Maysack-Sommerfeld Stadtplanung) erarbeitet. Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden vom Vorhabenträger getragen.

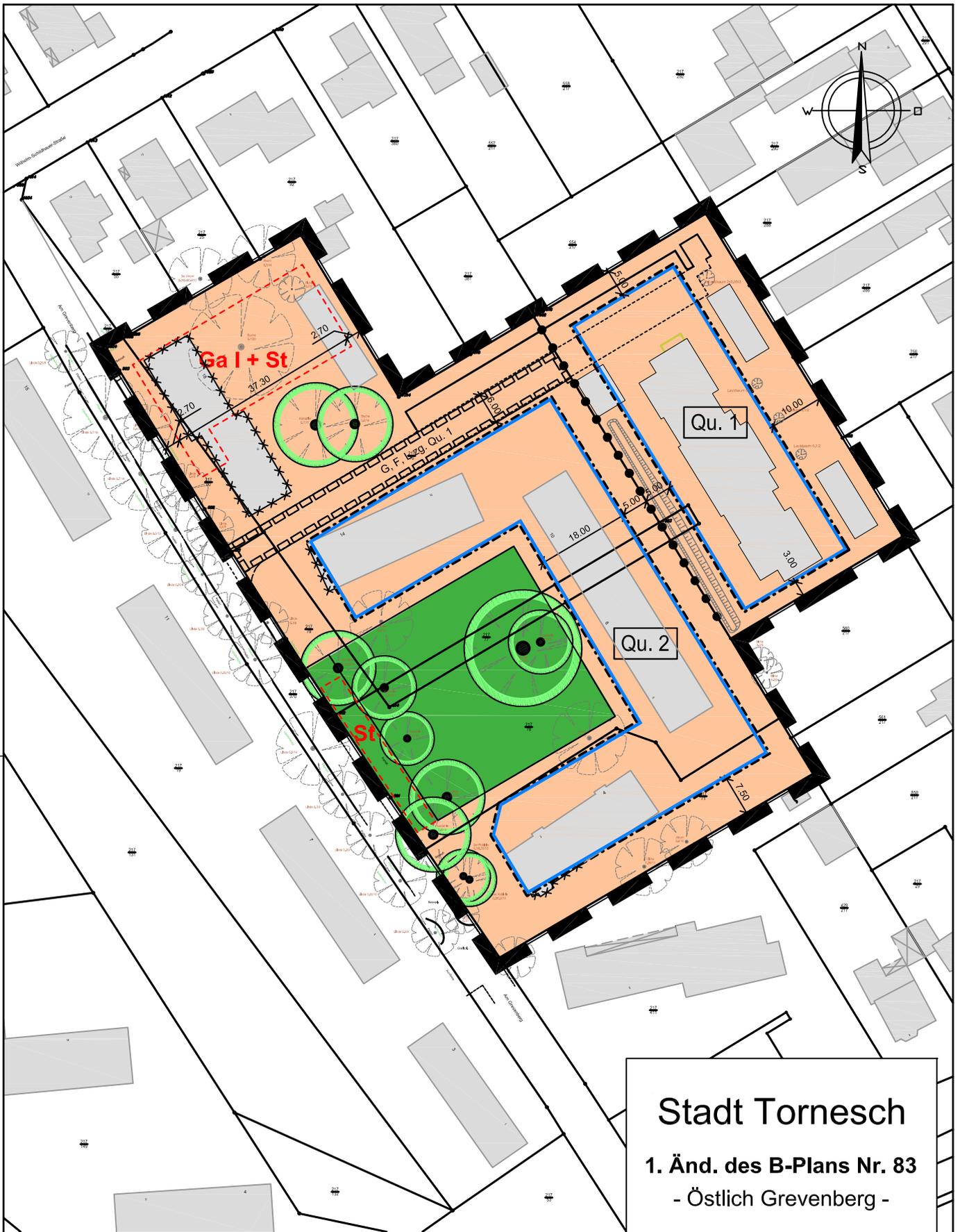
Zu E: Beschlussempfehlung

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen werden gemäß Zusammenstellung vom 18.05.2015 geprüft (Zwischenabwägung). Die Zusammenstellung vom 18.05.2015 ist Bestandteil dieses Beschlusses. Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
2. Der Entwurf und die Begründung der 1. Änderung des B-Planes 83 für das Gebiet östlich der Straße „Am Grevenberg“ in einer Tiefe von ca. 110 m werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
3. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB soll parallel zur Auslegung erfolgen.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:

Planzeichnung
Legende
Textl. Festsetzungen
Begründung
Visualisierung der Parkpalette samt Zufahrt
Abwägungstabelle vom 18.05.15



WA

II + S	GRZ 0,4
TH 8,5	GH 11,0

Gilt für: Qu. 1

WA

III + S	GRZ 0,4
TH 12,0	GH 16,5

0

Gilt für: Qu. 2

Stadt Tornesch

1. Änd. des B-Plans Nr. 83
- Östlich Grevenberg -

Entwurf der Planzeichnung

Maßstab 1:1000

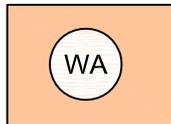
TOR15002 . gez: An . Stand: 18.05.2015

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Mittelweg 1 . 25355 . Barmstedt
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. 04123 683 19 80

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, z. B. GRZ 0,4

II + S Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
hier II + S: 2 Vollgeschosse; ein 3. Vollgeschoss ist als
Staffelgeschoss zulässig

TH 8,5 Traufhöhe als Höchstmaß, z. B. 8,50 m

GH 11,0 Gebäudehöhe als Höchstmaß, z. B. 11,00 m

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

 Baugrenze

 Offene Bauweise

4. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



Private Grünfläche

Stadt Tornesch

1. Änd. des B-Plans Nr. 83
- Östlich Grevenberg -

Zeichenerklärung

Seite 1/2

TOR15002 . gez: An . Stand: 04.05.2015

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

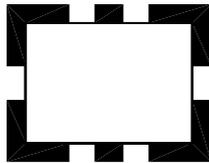
Mittelweg 1 . 25355 . Barmstedt
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. 04123 683 19 80

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



Bäume erhalten

6. Sonstige Planzeichen



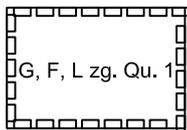
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)



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



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Teilgebietes Qu. 1 zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäude, vorhanden



Grundstücksgrenzen, vorhanden



Flurstücksnummern



Aufgemessener Baumbestand

Stadt Tornesch

1. Änd. des B-Plans Nr. 83
- Östlich Grevenberg -

Zeichenerklärung

Seite 2/2

TOR15002 . gez: An . Stand: 04.05.2015

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Mittelweg 1 . 25355 . Barmstedt
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. 04123 683 19 80

I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Ausschluss von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

2. Staffelgeschoss als Vollgeschoss (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist das Staffelgeschoss auch als zusätzliches Vollgeschoss zulässig.

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

3.1 Im gesamten Plangebiet sind Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind auch innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3.2 Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Wurzelbereich (Kronenbereich zuzüglich 1,5 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume.

4. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 / 25 BauGB)

4.1 Anpflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

4.1.1 Die 3 Obstbäume innerhalb des Teilbaugebietes QU. 1 sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Qu. 1 zu leisten.

4.1.2 Garagendächer, die nicht als Stellplatz genutzt werden, sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.

4.1.3 Sichtbare Außenwände der Garagen sind mit Schling- und/ oder Kletterpflanzen zu begrünen; pro laufendem Meter Wand sind 3 Pflanzen zu verwenden (bei der Kletterhortensie sind pro lfm 2 Stk. zu verwenden).

Artenvorschläge:

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris.

4.2. Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronenbereich + 1,50 m) sind Nebenanlagen,

Garagen und Stellplätze unzulässig. Die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS – LP 4, sind zu beachten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 40 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 20 - 25 cm zu pflanzen.

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

Ersatz-Beispiel:

Bei einem abgängigen Baum mit einem Stammdurchmesser von 0,50 m müssten dementsprechend 4 Bäume mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm neu gepflanzt werden.

II. Festsetzungen nach § 84 Abs. 1 LBO (Schl.-H.)

1. Traufhöhe

Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Erschließungsfläche auf dem Baugrundstück und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut, gemessen in Fassadenmitte.

2. Gebäudehöhe

Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Erschließungsfläche auf dem Baugrundstück und dem höchsten Punkt des Daches, gemessen in der Dachmitte.

III. Hinweise

1. Artenschutz nach § 44 (1) BNatSchG und EU-Recht

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Buche (Stammdurchmesser 0,70 m, Kronendurchmesser 20,00 m) die nicht zum Erhalt festgesetzt, aber als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Arten (Fledermäuse und Vögel) anzusehen ist.

Das europäische Artenschutzrecht verbietet es u. a., "wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten (...) zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen (...) zu beschädigen oder zu zerstören" sowie "Fortpflanzungs- und Ruhestätten (...) der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören." (§ 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG))

Grundsätzlich sind zur Vermeidung von absichtlichen Tötungen alle Baumentnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Wochenstubenzeit der Fledermäuse vom 01. Oktober bis zum 01. März des Folgejahres durchzuführen.

Vor Beseitigung der Gehölze muss aufgrund der rechtlichen Vorgaben noch eine genauere artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgen.

2. Ausbau des Telekommunikationsnetzes

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

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

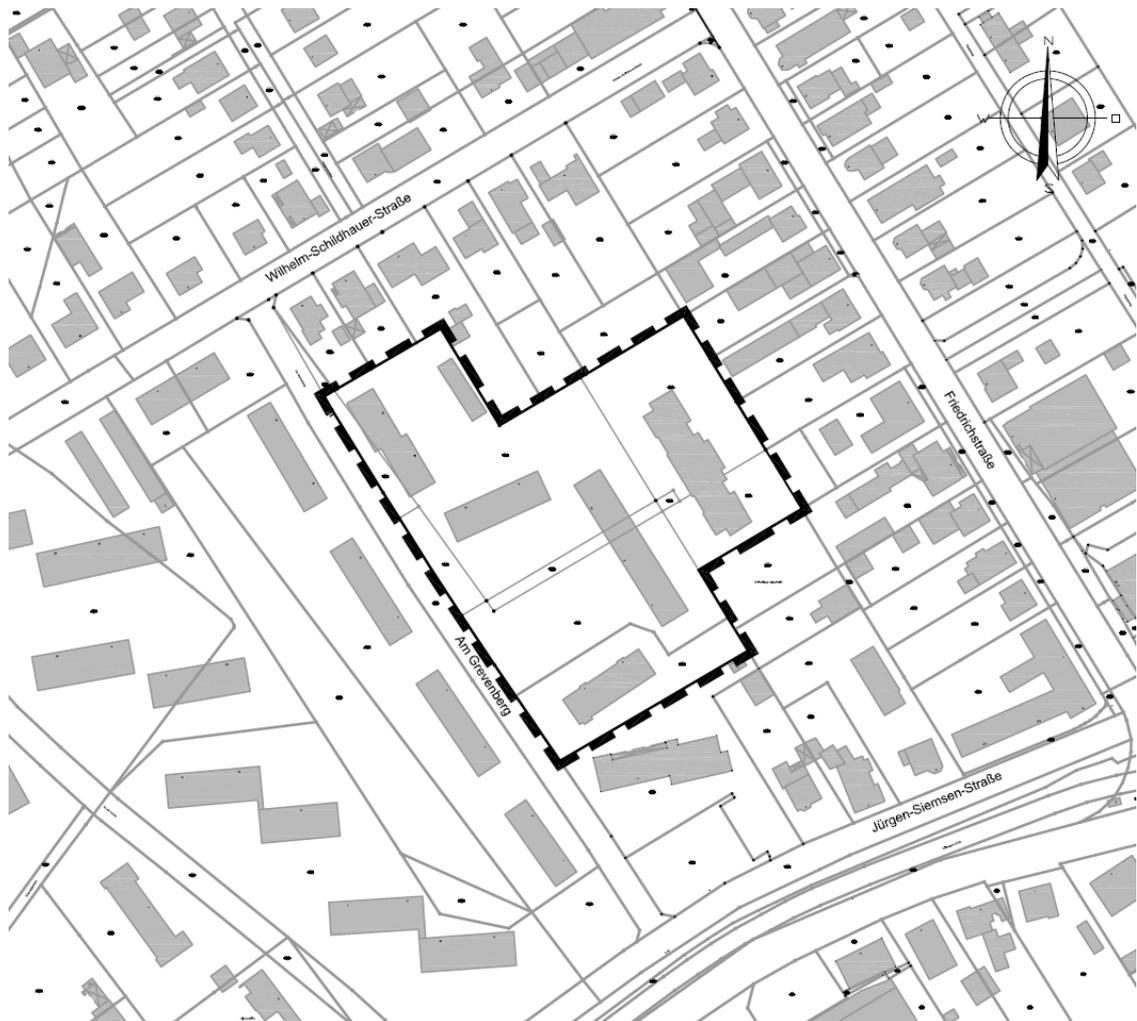
Aufgestellt: Barmstedt, 18.05.2015

dn  **stadtplanung**
beraten . planen . entwickeln . gestalten

dn.stadtplanung . GbR
Dorle Danne & Anne Nachtmann
Mittelweg 1 . 25355 . Barmstedt
Tel.: 04123 683 19 80 . Fax.: 04123 921 88 44
buero@dn-stadtplanung.de
www.dn-stadtplanung.de



1. Änderung des B-Plans Nr. 83 "Östlich Am Grevenberg"



Begründung

Stand 18.05.2015

Stadt Tornesch

Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83
"Östlich Am Grevenberg"

Auftraggeber:

Adlershorst Baugenossenschaft eG
Herrn Herden
Ochsenzoller Straße 144
22848 Norderstedt

Auftragnehmer:

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

dn.stadtplanung . GbR
Dorle Danne & Anne Nachtmann
Mittelweg 1 . 25355 . Barmstedt
Tel.: 04123 683 19 80 . Fax.: 04123 921 88 44
buero@dn-stadtplanung.de
www.dn-stadtplanung.de

Bearbeiter:

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

TÖB-BETEILIGUNG		AUSLEGUNG	BESCHLUSS	INKRAFTTRETEN
§ 4 (1)	§ 4 (2)	§ 3 (2)		

Inhaltsverzeichnis

1	Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines	4
2	Planungsanlass und Planungsziele	5
3	Rechtlicher Planungsrahmen	6
3.1	Bebauungsplan	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Beschleunigtes Verfahren	7
3.4	Prüfung der Umweltverträglichkeit	9
3.5	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	9
4	Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen	9
4.1	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	9
5	Ver- und Entsorgung	10
6	Verkehrliche Erschließung	10
7	Natur und Landschaft / Artenschutz	11
7.1	Erhalt von Bäumen / Artenschutz	11
7.2	Begründung von Garagen	11
8	Altablagerungen	12
9	Denkmalschutz	12
10	Flächenbilanz	13
11	Kosten	13

1 Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

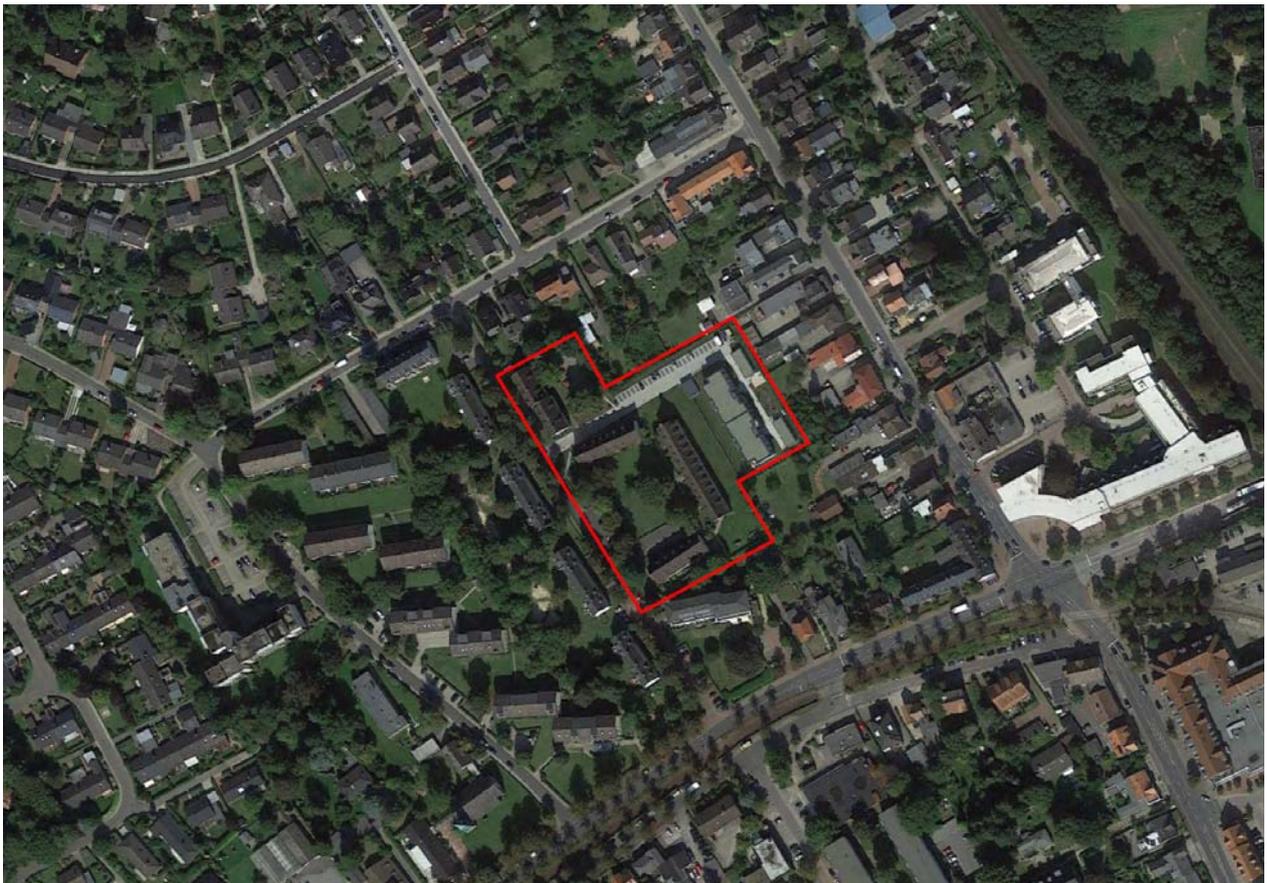
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 "Östlich Am Grevenberg" umfasst einen ca. 1,15 ha großen Geltungsbereich westlich des Ortskerns der Stadt Tornesch. Er wird begrenzt:

- im Norden durch die Wohnbebauung an der Wilhelm-Schildhauer-Straße,
- im Westen durch die Straße "Am Grevenberg" mit angrenzenden Mehrfamilienhäusern,
- im Süden durch die Wohnbebauung an der Jürgen-Siemsen-Straße sowie dem Sitz der Adlershorst Wohngenossenschaft eG und
- im Osten durch die gemischtgenutzte Bebauung westlich der Friedrichstraße.

Im Plangebiet selbst liegt ein größerer Wohnungsbestand der Adlershorst Baugenossenschaft eG. Zudem befinden sich hier mehrere erhaltenswerte Bäume in der Nähe der Straße "Am Grevenberg".

Das Plangebiet weist im südlichen Bereich Höhen um 12,00 m über NN auf und fällt leicht in nördlicher Richtung auf ca. 11,20 m über NN ab.

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich

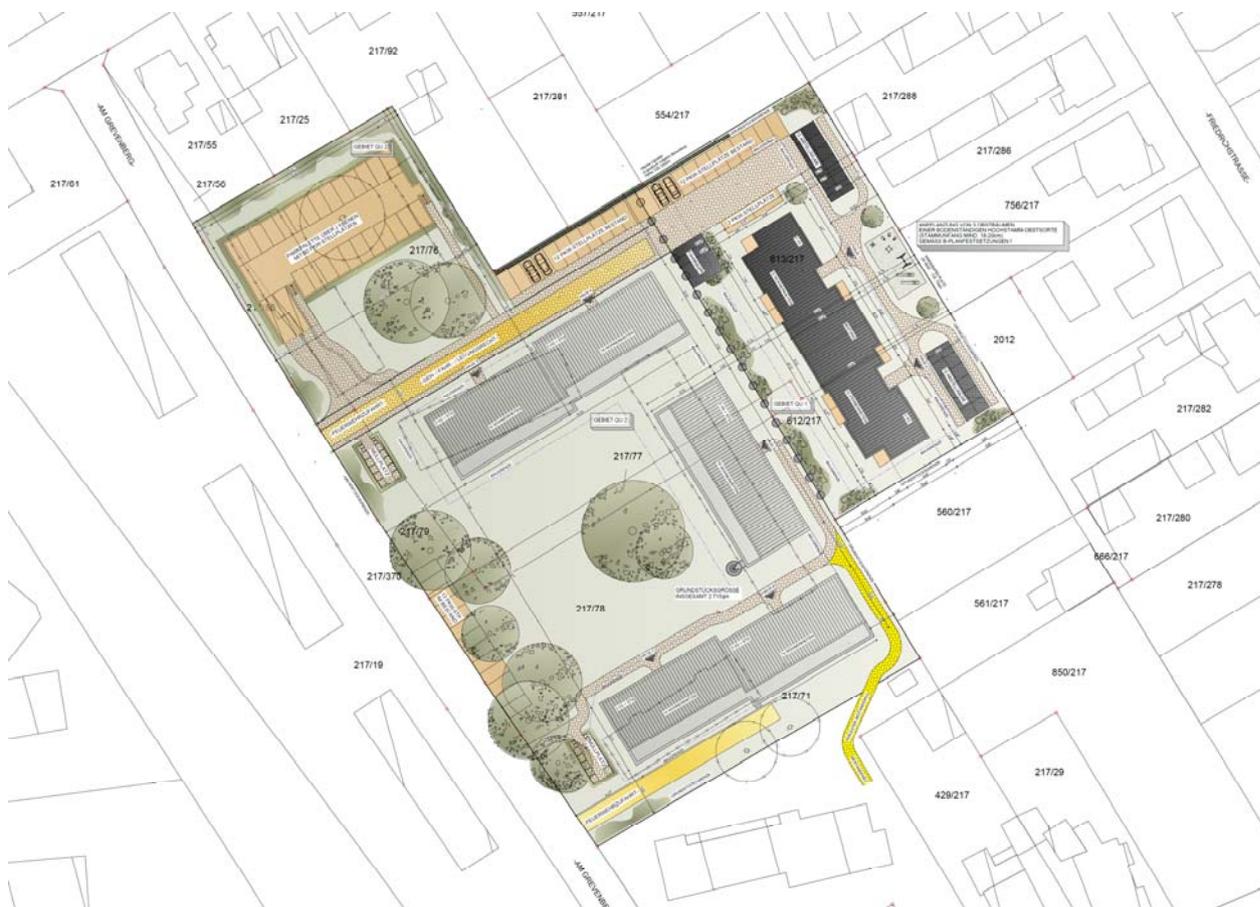


2 Planungsanlass und Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 83 ist auf dem nordöstlichen Grundstück (Qu. 1) bereits ein mehrgeschossiges Wohngebäude für Geschosswohnungsbau mit 24 Wohneinheiten entstanden. Als nächster Schritt ist der Abriss der westlich davon vorhandenen, den heutigen energetischen und wohnbaulichen Standards nicht mehr entsprechenden Wohngebäude vorgesehen. Diese sollen durch den Neubau von 3 Wohngebäuden in 3 geschossiger Bauweise mit jeweiligem Staffelgeschoss für insgesamt 74 Wohneinheiten ersetzt und ergänzt werden. Im Bebauungsplan Nr. 83 sind hierfür bereits die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie entsprechende Baufenster festgesetzt worden.

Der B-Plan sah jedoch im zentralen Hof eine Tiefgarage vor, die nun an anderer Stelle durch eine Parkpalette ersetzt werden soll. Am neuen vorgesehenen Standort (nördlicher Bereich des Plangebietes) war bisher ein Baufenster festgesetzt, das nun durch eine Fläche für Nebenanlagen überplant wird. Hierfür entfällt die Festsetzung der Fläche für die Tiefgarage im zentralen Hof. An dieser Stelle wird stattdessen eine private Grünfläche ausgewiesen. Für diese Änderungen beabsichtigt die Stadt Tornesch die 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 83 aufzustellen. Alle weiteren Festsetzungen des B-Plans 83, speziell zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sollen weitestgehend beibehalten werden.

Abbildung 2 - Bauungskonzept (unmaßstäblich)
(erstellt von Paloh Architekten aus Hamburg, Stand: 04.12.2014)



3 Rechtlicher Planungsrahmen

3.1 Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert eine verbindliche Bauleitplanung. Der Bebauungsplan Nr. 83 "Östlich Grevenberg" ist im August 2012 in Kraft getreten. Festgesetzt wurden 2 Quartiere eines allgemeinen Wohngebietes.

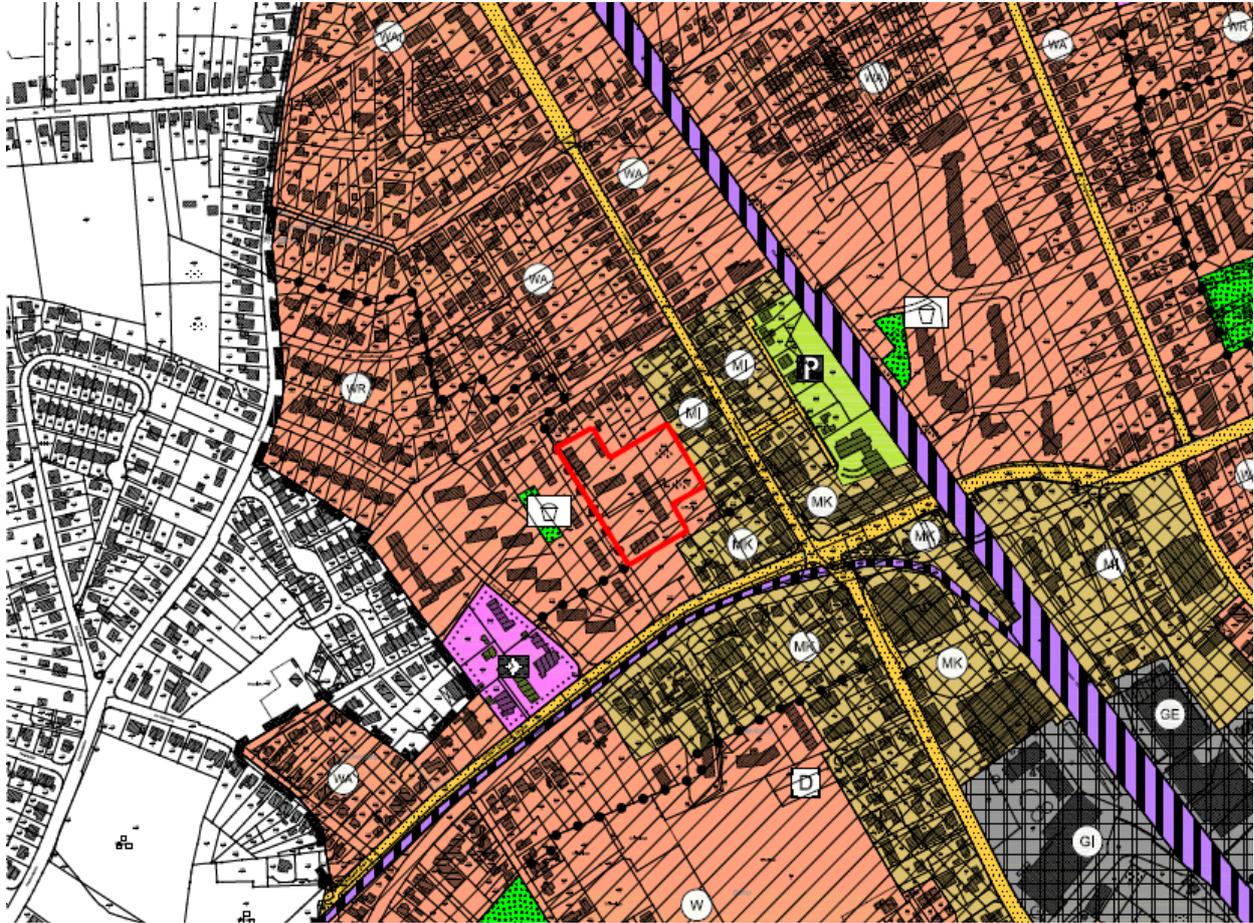
Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 83 lässt in den Grundzügen das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

Abbildung 3 - Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 83 (unmaßstäblich)



3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss daher nicht geändert werden. Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

Abbildung 4 - Flächennutzungsplan der Stadt Tornesch

3.3 Beschleunigtes Verfahren

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

Dabei gilt, dass

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

Die überplante Fläche befindet sich innerhalb der Ortslage. Somit handelt 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 folgendes:

- Das Baugebiet umfasst eine Fläche von 11.528 qm, so dass der Schwellenwert von 20.000 qm selbst bei einer vollständigen Versiegelung des Plangebietes nicht erreicht wird.
- Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 2323-392 „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar“ ist in der Luftlinie mindestens ca. 2.000 m entfernt.

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

„Die Erhaltung des Gebietes mit seinen dort vorkommenden FFH-Lebensraumtypen und FFH-Arten zur langfristigen Gewährleistung der biologischen Vielfalt und der Kohärenz des europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000". Für die Arten 1601 und 1102 soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden. Zusätzlich soll der 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 fließdynamikgeprägten Prielen und Nebelben vor und hinter Deichen sowie Grünflächen im ungehinderten Hochwasser-Einfluss erhalten werden.“¹

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

- Vogelschutzgebiete sind in der näheren Umgebung nicht ausgewiesen. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet ist ca. 10 km entfernt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Vogelschutzgebieten sind somit nicht ersichtlich.
- Die Errichtung einer Parkpalette unterliegt nicht der Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.

Die o. a. Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind damit in diesem Fall erfüllt. die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 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; (für die 1. Änderung wird eine frühzeitige Beteiligung gem. §§ 4 Abs. 1 und 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.)
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt, soweit nicht die Grundfläche von 20.000 Quadratmetern überschritten wird.

¹ Quelle: <http://www.umweltdaten.landsh.de/public/natura/pdf/erhaltungsziele/DE-2323-392.pdf>; Stand: 19.12.2014

3.4 Prüfung der Umweltverträglichkeit

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

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

3.5 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

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

Da das Plangebiet im Bereich des Plangebietes bereits intensiv bebaut war bzw. ist und die Neubebauung im bisher bereits bebauten/ versiegelten Bereich des Plangebietes erfolgt, wären erhebliche und damit ausgleichspflichtige Eingriffe auch nicht zu erwarten.

4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

Viele Festsetzungen werden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 83 übernommen. Nachfolgend werden nur die neu aufgenommenen Festsetzungen erläutert.

4.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Für die Neubebauung im Teilgebiet Qu. 2 war bisher eine Tiefgarage im heutigen 'Innenhof' vorgesehen. Die Planung hat sich dahingehend geändert, dass nun im nordwestlichen Bereich eine Parkpalette errichtet werden soll; die Tiefgarage entfällt. Zu diesem Zweck wird hier eine Fläche für Garagen mit einem Geschoss und Dachstellplätzen festgesetzt.

Die "Am Grevenberg" vorhandenen ebenerdigen Stellplätze sollen erhalten bleiben und könnten auch als „Kurzzeitparkplätze“ z. B. für Postzusteller, Handwerker oder Gesundheitsdienste dienen.

Im gesamten Plangebiet sind Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind auch innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Dadurch soll die Bebauung der Freiflächen mit störenden Garagen minimiert werden. Nebenanlagen sind jedoch gemäß BauNVO außerhalb der Bauflächen zulässig.

Auch Stellplätze sind außerhalb der dafür festgesetzten Flächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Wurzelbereich (Kronenbereich zuzüglich 1,5 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume. An der Straße "Am Grevenberg" befinden sich bereits Stellplätze, die auch weiterhin dort zulässig sind. Sie befinden sich zwar

im Kronenbereich geschützter Bäume, jedoch ist dies kein neuer Zustand. Die Bäume befinden dort bereits seit längerem in dieser versiegelten Situation.

5 Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 nicht berührt. Die deutsche Telekom bat jedoch darum die folgenden Punkte in die Bebauungsplanänderung aufzunehmen:

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

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die Straße "Am Grevenberg". Die Zufahrt für die Teilfläche Qu.1 wurde bereits gebaut.

Einrichtungen für den ruhenden Verkehr wurden an der nördlichen Plangebietsgrenze (26 Stellplätze) errichtet. Zudem sind 13 Stellplätze an der Straße "Am Grevenberg" vorhanden. Mit der neuen Planung wird eine Parkpalette mit 60 Stellplätzen über 2 Ebenen im nordwestlichen Bereich neu vorgesehen, sodass im gesamten Plangebiet 89 Stellplätze vorgehalten werden. Bei den derzeit beabsichtigten 78 Wohneinheiten entspricht das einem Stellplatzfaktor von ca. 1,14 Stellplatz pro Wohneinheit.

Die fußläufige Erschließung ist in die Wohnbauflächen integriert und wird bis auf die bestehende Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten nicht separat ausgewiesen. Das Konzept ist auf Seite 5 dieser Begründung dargestellt.

Das Plangebiet ist durch die, im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) betriebenen, Buslinien Nr. 6661 'Tornesch - Uetersen' an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle 'Tornesch, Post' liegt in der "Jürgen-Siemsen-

Straße" ca. 110 m vom Plangebietszentrum entfernt. Allerdings ist auch der Tornescher Bahnhof gut zu erreichen (Fußweg ca. 500 m). Dort ist der Zugang zum SPNV-Netz der Metropolregion Hamburg (RB 61 und 71) und diversen Buslinien gegeben.

7 Natur und Landschaft / Artenschutz

7.1 Erhalt von Bäumen / Artenschutz

Die im Bebauungsplan Nr. 83 festgesetzten Bäume sollen weitestgehend erhalten bleiben. durch die Parkpalette im Norden entfällt ein Baum, dafür kann die wichtige Gehölzgruppe im zentralen Hof im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 83 zum Erhalt festgesetzt werden. Diese Baumgruppe besteht aus einer Buche (Stammdurchmesser 0,70 m, Kronendurchmesser 22,00 m) und einer Kastanie (Stammdurchmesser 0,50 m, Kronendurchmesser 12,00 m) die als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte von europäisch geschützten Arten (Fledermäuse und Vögel) anzusehen ist.

Die entfallene Buche (Stammdurchmesser 0,70 m, Kronendurchmesser 20,00 m) im Bereich der Parkpalette ist gemäß Aussagen im Ursprungsplan Nr. 83 ebenfalls als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Arten (Fledermäuse und Vögel) anzusehen.

Das europäische Artenschutzrecht verbietet es u. a., "wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten (...) zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen (...) zu beschädigen oder zu zerstören" sowie "Fortpflanzungs- und Ruhestätten (...) der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören." (§ 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG))

Grundsätzlich sind zur Vermeidung von absichtlichen Tötungen alle Baumentnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Wochenstubenzeit der Fledermäuse vom 01. Oktober bis zum 01. März des Folgejahres durchzuführen. Vor Beseitigung des Gehölzes muss aufgrund der rechtlichen Vorgaben noch eine genauere artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 83 sind im Quartier 1 drei Obstbäume gepflanzt worden, die auch weiterhin dauerhaft zu erhalten sind.

7.2 Begrünung von Garagen

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

Daher sind die Garagendächer, die nicht als Stellplatz genutzt werden, dauerhaft flächendeckend zu begrünen. Zudem sind die sichtbaren Außenwände der Garagen mit Schling- und/oder Kletterpflanzen zu begrünen; pro laufendem Meter Wand sind 3 Pflanzen zu verwenden (bei der Kletterhortensie sind pro lfm 2 Stk. zu verwenden).

8 Altablagerungen

Anhaltspunkte für Bodenbelastungen irgendeiner Art sind der Stadt Tornesch nicht bekannt.

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

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

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

9 Denkmalschutz

Das archäologische Landesamt kann derzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 feststellen.

Darüber hinaus wird auf den § 15 DSchG verwiesen; Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

10 Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 dargestellten Flächen wieder.

Bezeichnung	1. Änderung B-Plan 83 [ha]	Originaler B-Plan 83 [ha]
Wohnbauflächen	1,00	1,15
davon: Allgemeines Wohngebiet, Qu.1	0,27	0,27
davon: Allgemeines Wohngebiet, Qu.2	0,73	0,88
Private Grünfläche	0,15	0
Räumlicher Geltungsbereich	1,15	1,15

Stand: 18.05.2015

11 Kosten

Aus der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 entstehen der Stadt keine Erschließungskosten. Diese werden vom Vorhabenträger übernommen.

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

gebilligt.

Tornesch,

.....
Bürgermeister



ADLERSHORST Baugenossenschaft e.G.
Ochsenzoller Straße 144
22848 Norderstedt



Paloh Architekten
Geschwister-Scholl-Strasse 29a
20251 Hamburg

VISUALISIERUNG PARKPALETTE 16.06.2015

smart ideenhaus
Neubau von 74 Wohneinheiten mit Parkpalette
Am Grevenberg in Tornesch / Entwurfsplanung



ADLERSHORST Baugenossenschaft e.G.
Ochsenzoller Straße 144
22848 Norderstedt



Paloh Architekten
Geschwister-Scholl-Strasse 29a
20251 Hamburg

VISUALISIERUNG ZUFAHRTSBEREICH 16.06.2015

smart ideenhaus
Neubau von 74 Wohneinheiten mit Parkpalette
Am Grevenberg in Tornesch / Entwurfsplanung

DELFS



STADT TORNESCH, 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 83 „ÖSTLICH AM GREVENBERG“. BETEILIGUNG GEM. § 13 A I.V.M. § 4 ABS. 1 UND § 2 ABS. 2 BAUGB / ABWÄGUNGSVORSCHLAG

A. WEDER ANREGUNGEN NOCH HINWEISE ÄÜBERTEN FOLGENDE BETEILIGTE:

BETEILIGTER

1. Wasserverband Pinnau-Bilsbek-Gronau, Schreiben vom 23.03.2015
2. Gemeinde Ellerhoop, über Amt Rantzau, Schreiben vom 16.03.2015
3. Gemeinde Prisdorf über Amt Pinnau, Schreiben vom 17.03.2015
4. Gemeinde Klein Nordende über Amt Elmshorn Land, Schreiben vom 17.03.2015
5. Gemeinde Seeth-Ekholt über Amt Elmshorn Land, Schreiben vom 17.03.2015
6. Gemeinde Kummerfeld über Amt Pinnau, Schreiben vom 05.03.2015
7. Gemeinde Heidgraben, Schreiben vom 27.03.2015
8. azv Südholstein, Schreiben vom 20.03.2015
9. Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Schreiben vom 18.03.2015
10. Kreis Pinneberg, Fachdienst Planen und Bauen, Schreiben vom 31.03.2015
11. IHK, Kiel, Zweigstelle Elmshorn, Schreiben vom 08.04.2015

B. FOLGENDE BETEILIGTE ÄUßERTEN ANREGUNGEN ODER GABEN HINWEISE:

1. LBV, Niederlassung Itzehoe, Schleswig-Holstein, Schreiben vom 17.03.2015

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Mit Schreiben vom 05.03.2015 legen Sie mir die oben genannte Bauleitplanung der Stadt Tornesch vor und erbitten hierzu meine Stellungnahme bis zum 08.04.2015.</p> <p>Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 habe ich keine Bedenken.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen. 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>

2. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 30.02.2015

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Untere Bodenschutzbehörde:</p> <p>Für den Plangeltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 83 "östlich Am Grevenberg" der Stadt Tornesch liegen der unteren Bodenschutzbehörde keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen, Altablagerung und/oder Altstandort vor.</p> <p>Mit der ersten Änderung soll die Umgestaltung des bestehenden Wohnquartieres ermöglicht werden. Vorhandene Wohngebäude werden angebrochen und durch neue ersetzt.</p> <p>Im Verfahrensschritt Scoping TöB 4-1 werden von der unteren Bodenschutzbehörde keine Anforderungen an die Stadt gestellt. Der Hinweis auf die Meldepflicht nach dem Landesbodenschutzgesetz ist in der Begründung enthalten und zum gegenwärtigen Kenntnisstand ist dieses ausreichend.</p> <p>Ansprechpartner bei der unteren Bodenschutzbehörde: Herr Krause, Telefon: 04121/4502 2286</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

2. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 30.02.2015

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Untere Wasserbehörde /Oberflächenwasser: Die Änderung des B-Plans 83 kann aus Sicht der unteren Wasserbehörde plangemäß verwirklicht werden. Auskunft erteilt Herr Neugebauer (Tel-Nr.: 04121/4502-2301)</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Untere Wasserbehörde - Team Bodenschutzbehörde und Grundwasser Keine Anmerkungen. Ansprechpartner: Herr Klümann, Tel.: 041214502 2283</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Untere Naturschutzbehörde: Keine Bedenken. Auskunft: Hoffmann Tel. 2267</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Gesundheitlicher Umweltschutz: Ich habe keine Anregungen. Auskunft erteilt: Frau Schierau, Tel.: 0412145022294</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit, Schreiben vom 18.03.2015

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Zur vorgelegten 1. Änd. des B - Plan 83 der Stadt Tornesch werden, nach Abstimmung mit der Polizeidirektion Bad Segeberg SG 1.3, folgende Bedenken oder Anregungen erhoben:</p>	

3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit, Schreiben vom 18.03.2015

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>1. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze vorzusehen.</p> <p>2. Es sind ausreichend öffentliche Stellplätze für Besucher vorzusehen, die Straße am Grevenberg kann keinen ruhenden Verkehr aufnehmen.</p> <p>3. die dauerhafte Sicherstellung von Sichtdreiecken an allen Einmündungen sowie Zu- und Abfahrten ist zu gewährleisten.</p>	<p>Einrichtungen für den ruhenden Verkehr wurden an der nördlichen Plangebietsgrenze (26 Stellplätze) errichtet. Zudem sind 13 Stellplätze an der Straße "Am Grevenberg" vorhanden. Mit der neuen Planung wird eine Parkpalette mit 60 Stellplätzen über 2 Ebenen im nordwestlichen Bereich neu vorgesehen, sodass im gesamten Plangebiet 89 Stellplätze vorgehalten werden. Bei den derzeit beabsichtigten 78 Wohneinheiten entspricht das einem Stellplatzfaktor von ca. 1,14 Stellplatz pro Wohneinheit.</p> <p>Im Baugenehmigungsverfahren muss eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen nachgewiesen werden. Im Bebauungsplan kann die Mindest-Anzahl von Stellplätzen nicht festgesetzt werden, da es hierfür keine Rechtsgrundlage gibt.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, kann jedoch nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Die Hinweise sind vom Vorhabenträger im Rahmen seiner Durchführungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Sichtdreiecke werden in der Planzeichnung für die Einmündungen in die Straße "Grevenberg" als Darstellung ohne Normcharakter eingezeichnet.</p> <p>Die Äußerung wird berücksichtigen.</p>

4. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, obere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 11.03.2015

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

4. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, obere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 11.03.2015

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG; Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen Von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen se.it der Mitteilung.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p>	<p>Entsprechende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Die Hinweise werden ggf. berücksichtigen.</p>

5. Deutsche Telekom, Schreiben vom 27.03.2015

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Wir danken für die übersandten Informationen zu der geplanten Maßnahme. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	

5. Deutsche Telekom, Schreiben vom 27.03.2015

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.</p> <p>Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Entsprechende Hinweise werden in die Begründung und die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Die Äußerung wird berücksichtigt.</p>

C. VON DER ÖFFENTLICHKEIT WURDEN FOLGENDE STELLUNGNAHMEN ABGEGEBEN

1. Herr [REDACTED], Schreiben vom 14.04.2015

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

Herr Dr. [REDACTED] hat mich gebeten, für ihn den heutigen Termin der Bürgerbeteiligung wahrzunehmen, da er verhindert ist.

Im Hinblick darauf, dass in Kürze das Flurstück 217/381 und der rückwärtige Teil des Flurstücks 217/92 mit Wohnhäusern bebaut werden, ist bei der 1. Änderung des B-Planes 83 darauf zu achten, dass dies vorgenannten Flurstücke kein unverhältnismäßiger Schattenwurf der geplanten Mehrfamilienhäuser tritt. Die geplanten Häuser in dreigeschossiger Bauweise zzgl. eines Staffelgeschosses erscheinen unverhältnismäßig hoch.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Für das Plangebiet existiert eine verbindliche Bauleitplanung. Der Bebauungsplan Nr. 83 "Östlich Grevenberg" ist im August 2012 in Kraft getreten. Festgesetzt wurden 2 Quartiere eines allgemeinen Wohngebietes. Beim jetzigen Planverfahren handelt es sich um die 1. Änderung des B-Plans 83.



Bebauungsplan Nr. 83

1. Herr [REDACTED], Schreiben vom 14.04.2015

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

Die Folge dieser Bebauung zieht nach sich, dass für deren Bewohner ausreichend Parkraum für PKW geschaffen werden muss. Hierfür jetzt ein Parkdeck hinter den Flurstücken 217/55 und 217/25 zu etablieren/trifft diese Anlieger unverhältnismäßig stark. Neben dem allgemeinen Fahrzeuglärm, dem Öffnen und Schließen der Autotüren sowie den Abgasen sind unverschlossene Parkdecks auch oft ein Treffpunkt für Bürger, die dort gar kein Auto unterstellen (siehe hier als Beispiel die Parkpalette in Uetersen An der Klosterkoppel).

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die erste Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Verlegung bzw. Änderung der ehemals im zentralen Hof gelegenen Tiefgarage, die nun an anderer Stelle durch eine Parkpalette ersetzt werden soll. Am neuen vorgesehenen Standort (nördlicher Bereich des Plangebietes) war bisher ein Baufenster mit drei geschossiger Bauweise + Staffel festgesetzt, dass nun durch eine Fläche für Nebenanlagen überplant werden soll.

Zu diesem Zweck wird hier eine Fläche für Garagen mit einem Geschoss und Dachstellplätzen festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen reduziert sich somit im nördlichen Änderungsbereich von 3-geschossig mit Staffel auf 1-geschossig. Eine Verschattung der angrenzenden Grundstücke ist hier nicht zu erwarten, zumal der Grenzabstand mit 5 m deutlich eingehalten wird. Alle anderen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bzw. zur Bauweise bleiben bestehen und sind bereits rechtskräftig.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt geht davon aus, dass das zusätzlich erzeugte Maß von Schall und Abgasen im Bereich der Geringfügigkeit liegt, zumal die Parkpalette von den angrenzenden Wohngebäuden mindestens 20 m entfernt ist.

Der Äußerung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.

Der widerrechtliche Aufenthalt von Leuten im Bereich der Parkpalette ist ein Thema, das nicht auf der Ebene des Bebauungsplanes zu klären ist. Auch angedeutete Ordnungswidrigkeit können nicht im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.

Der Äußerung wird zur Kenntnis genommen, kann jedoch nicht berücksichtigt werden.

1. Herr [REDACTED], Schreiben vom 14.04.2015**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Vielmehr wäre allen Anwohnern, insbesondere den Anwohnern der neu zu errichtenden Wohnungen damit geholfen, die PKW-Abstellflächen dicht an die neue Wohnbebauung zu verlagern. Bevor ein Parkdeck mit der ersten Etage vertieft in die Erde eingebracht wird, um darüber dann eine zweite Etage zu setzen, kann es auch eine gute Lösung sein, entsprechende Tiefgaragen in den neuen Häusern vorzusehen. Dies ist auch dem Bauunternehmer Semmelhaak in den Mehrfamilienhäusern am Fliederweg sehr gut gelungen. Weitere Plätze neben den vorhandenen Tiefgaragen sind in unmittelbarer Nähe der Häuser platziert worden, so das entsprechende Störungen hieraus auch nur die tatsächlichen Nutzer treffen und keine unbeteiligten Anlieger. Herr [REDACTED] bittet darum, seine Anregungen aufzunehmen.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Parkpalette liegt in fußläufiger Entfernung zu den Gebäuden. Planungsziel der ersten Änderung des Bebauungsplanes ist die Verlegung bzw. Änderung der ehemals im zentralen Hof gelegenen Tiefgarage, die nun an anderer Stelle durch eine Parkpalette ersetzt werden soll. Der Vorschlag läuft dem Planungsziel der 1. Änderung somit entgegen. Im Bereich der ehemaligen Tiefgarage soll ein begrünter Innenhof als private Grünanlage festgesetzt werden. Diese Ausweisung trägt somit zu einem attraktiven Erscheinungsbild und Verbesserung der Wohnsituation bei. Zudem kann der wertvolle Baumbestand innerhalb der Grünfläche, der potentiell Nistplätze für geschützte Tierarten enthält, erhalten bleiben.

Der Äußerung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird jedoch nicht gefolgt.

Aufgestellt: 18.05.2015



Mittelweg 1 . 25355 Barmstedt
Telefon: (04123) 683 19 80
Telefax: (04123) 921 88 44
buero@dn-stadtplanung.de

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