STADT | TORNESCH

Der Vorsitzende des
Bau- und Planungsausschusses

Geschäftsstelle
Wittstocker Str. 7
25436 Tornesch

Auskunft erteilt: Peter Borchert
Zimmer: 124 1. Obergeschoss
Telefon: 04122-9572-30
Fax: 04122-9572-82
E-Mail: peter.borchert@tornesch.de
Internet: www.tornesch.de

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

Tornesch, den 24.05.2007

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 04.06.2007 um 19:30 Uhr im Raum, Rathaus, 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	Bericht der Verwaltung	**VO/07/184**
4	Anfragen von Ausschussmitgliedern	
5	Außenbereichssatzung "Esinger Moor" - Beschluss zur Aufhebung -	**VO/07/169**
6	28. F-Planänderung "Schäferweg - Kleiner Moorweg" - Aufstellungsbeschluss, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss -	**VO/07/171**
7	B-Plan 52, 2. Änderung und Erweiterung "Schäferweg - Kleiner Moorweg" - Aufstellungsbeschluss, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss -	**VO/07/172**
8	B-Plan 62, 1. Änderung "Pappelweg" - Aufstellungsbeschluss -	**VO/07/170**
Nicht-öffentlicher Teil		
9	Bauanträge	

Mit freundlichen Grüßen,

gez. Arnold Hatje
Vorsitzender

STADT | TORNESCH

Mitteilungsvorlage Federführend: Bau- und Umweltamt	Vorlage-Nr: VO/07/184 Status: öffentlich Datum: 23.05.2007 Berichterstatter: Peter Borchert Erstellt von: Peter Borchert

Bericht der Verwaltung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
04.06.2007	BA	BA 07/07

1. Stadtkernsanierung / Bahnhofsumfeldverbesserung

Das Abstimmungsverfahren mit der DB AG ist noch nicht abgeschlossen. Die DB AG wurde aufgefordert den Terminplan für die Projektsteuerung einzuhalten. Die nächste Projektbesprechung bei der DB wird voraussichtlich am 4./5.6. stattfinden. Seitens der DB sind grundsätzlich evtl. Konflikte hinsichtlich der Bahnsteigerhöhung, der Planung des 3./4. Gleises und der Planung des Lärmschutzes zu klären.

2. Ausbau Heimstättenstraße / Wilhelmstraße

Die Abnahme des 1. Bauabschnittes vom Pfahlweg bis Birkenweg erfolgte am 09.05.07 vorbehaltlich festgestellter Mängel, die kurzfristig zu beheben sind bzw. entsprechende Preisabzüge vorgenommen werden.
Für den 2. Bauabschnitt vom Pfahlweg bis Norderstraße wurde eine öffentliche Ausschreibung der Bauleistungen durchgeführt. Die Angebotseröffnung erfolgte am 16.05.07 und die Auftragserteilung voraussichtlich unter Beachtung der zweiwöchigen Widerspruchsfrist Mitte Juni 07. 12 Firmen hatten die Angebotsunterlagen abgefordert, von denen 6 Firmen ein Angebot abgegeben haben. Der Baubeginn ist bis Ende Juni 07 vorgesehen und die Bauzeit mit voraussichtlich einem Jahr veranschlagt.

3. Neubau Lönsweg

Für die öffentliche Ausschreibung der Bauleistungen ist am 29.05.07 die Angebotseröffnung vorgesehen. Der Auftrag soll nach Angebotsprüfung kurzfristig erteilt werden. Als Bauzeit sind ca. 3 Monate geplant.

4. Erschließung B-Plan 60 / Moorkamp

Nach Abschluss der wesentlichen Hochbautätigkeit soll bis Mitte Juni 07 die 2.Baustufe (Asphaltdeckschicht, Pflasterung, Gehweg) fertig gestellt werden. Die Planung sieht gemäß B-Plan vom Kreisverkehrsplatz bis zur Kurve einen klassischen Ausbau mit einseitigem Gehweg und für den restlichen Bereich bis zum Kummerfelder Weg eine Mischverkehrsfläche (Tempo 6) vor um ungewollten Schleichverkehr Richtung Am Moor weitgehend auszuschließen.

5. Sanierung Brücke Asperhorner Weg / A23

Der Landesbetrieb für Verkehr (LBV) plant in 2007 die Brücke einschließlich des Fahrbahnbelages zu sanieren. Gemäß Bundesfernstraßengesetz (FstrG §13 Abs.2) und Bundesfern-

straßenkreuzungsverordnung (FStrKrV §2 Abs.1 Nr. 3 und Abs.2 gehört die Asphaltdeckschicht nicht zum Kreuzungsbauwerk, sondern zu der Straße in der sie liegt und ist daher von der Stadt zu finanzieren. Die Kosten belaufen sich auf ca. €10.000,- und sind im Nachtragshaushalt bereit zu stellen.

6. Planung K22 / Sachstand

Am 23.04.07 hat der Kreis die Stadt in einem Gespräch über den Sachstand informiert:

- Der straßenbauliche Entwurf ist fertig gestellt (RE-Entwurf auf bestehender Trasse). Eine alternative Trassenführung mit südlicher Umfahrung des Ortsteiles Esingen wurde grundsätzlich untersucht und bewertet.
- Lärmgutachten und Umweltverträglichkeitsstudie befinden sich noch in Bearbeitung.
- Im Mai 07 ist die Abstimmung mit der Planfeststellungsbehörde und die Entwurfsprüfung im LBV vorgesehen.
- Ende Mai 07 soll die abschließende Übergabe an den LBV erfolgen.
- Der LBV wird ca. 3 Monate, also bis Aug 07 prüfen. Dann erfolgt die Einleitung des Planfeststellungsverfahrens.
- Die öffentliche Anhörung soll noch in 07 erfolgen.
- Der Planfeststellungsbeschluss könnte ca. Ende 08 erfolgen, gegen den voraussichtlich Klage erhoben wird. Bei einer Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn könnte im Frühjahr 09 der Baubeginn vorgenommen werden. Der Kreis ist bestrebt das Verfahren so weit möglich zu beschleunigen.

7. Erweiterung des Müllheizkraftwerkes Tornesch-Ahrenlohe / Öffentliche Auslegung im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren und Beteiligung der Gemeinde nach §38 BauBG

Das Staatliche Umweltamt Itzehoe hat mit Schreiben vom 12.04.07 den Antrag der Firma Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Abfallbeseitigung mbH zur öffentlichen Auslegung übersandt.

Es handelt sich um die Erweiterung einer bestehenden Anlage, deren Verbrennungskapazität in einer 1. Ausbaustufe um 100.000Mg/a bis 2010 erhöht werden soll. In der Zielplanung ist eine 2. Erweiterung von ebenfalls 100.000Mg/a bis 2015 vorgesehen. Insgesamt sollen dann 280.000Mg/a Verbrennungskapazität zur Verfügung stehen. Damit soll die Entsorgungssicherheit in der Region Steinburg, Dithmarschen und Pinneberg gewährleistet werden.
Elektrische Energie soll für den Betrieb selber und für 34.000 Haushalte bereit gestellt werden.
Fernwärme wird für das Fernwärmenetz Pinneberg geliefert.
Die Rauchgasreinigung ist hinsichtlich der Grenzwerte der 17. BImSchGVO geplant.
Die Emissionsmassenströme überschreiten die Bagatellegrenze der TA-Luft, dass die Ermittlung der Zusatzbelastung durch eine Ausbreitungsberechnung erforderlich wurde. Nach dieser Berechnung wurden die Irrelevanzschwellen der TA-Luft eingehalten.
Zusätzliche Flächenversiegelungen sind nicht geplant.

Der Antrag einschließlich Planunterlagen lag in der Zeit vom 24.04.-23.05.07 zur Einsichtnahme aus. Einwendungen können bis zum 06.06.07 erhoben werden. Für die Stadt wird Fristverlängerung (1Woche) gewährt. Die Erörterungstermine für die Einwendungen sind am 09.07. und am 10.07.07 im Kreishaus vorgesehen, evtl. auch zusätzlich am 12.07.
Planungsrechtlich handelt es sich um eine öffentliche Abfallanlage überörtlicher Bedeutung gem. §38 BauGB, dass die §§29-37 BauGB nicht zu berücksichtigen sind. Die Ausweisung im Flächennutzungsplan steht der Planung nicht entgegen.
Das Genehmigungsverfahren erfolgt gem. BImSCHG und UVPG mit öffentlicher Planauslegung und Anhörung.

Auf folgende zu berücksichtigende Aspekte wird hingewiesen und als Anregung/Einwand vorgeschlagen:

▪ Die Erweiterung der Anlage ist hinsichtlich der künftig zur Verfügung stehenden Verbrennungsmengen grundsätzlich zu prüfen. Ein “Mülltourismus” über weite Strecken ist zu vermeiden.

▪ Die gewonnene Energie ist sinnvoll zu nutzen (Elektrizität, Fernwärme)

▪ Grundsätzlich sollte der Antragsteller gewährleisten, dass hinsichtlich der Verbrennungsabgase nicht nur die emissionsschutzrechtlichen Schwellenwerte der TA-Luft eingehalten werden, sondern auch der weiter gehende aktuelle technische Stand der Abgasreinigung Berücksichtigung findet, da im jahrelangen Betrieb eine Reduzierung der Kumulation der Abgasschadstoffe in der Atmosphäre oder bedingt durch Niederschlag im Boden, Grundwasser, Still- und Fließgewässer in Hinblick auf einen nachhaltigen Umweltschutz angestrebt werden sollte.

▪ In verkehrlicher Hinsicht ist das vorhandene Straßennetz (A23,L110,K21) für die erhebliche Zunahme des Lieferverkehrs ausreichend. Der LKW-Verkehr wird um rd. 50Fz/d zunehmen. Wie bereits mehrfach gefordert, sollte ein direkter Anschluss für die Anlieferung von der A23 erfolgen.

Der Umweltausschuss berät in der Sondersitzung am 29.05. über diese Angelegenheit. Herr Geschäftsführer Doose wird die Erweiterungsplanung erläutern und für Fragen zur Verfügung stehen.

Eine Doppelberatung im Bau- und Planungsausschuss kann daher entfallen.

8. Lärmsanierung an Schienenwegen

Der Bund hat 1998 ein Lärmsanierungsprogramm für aktiven und passiven Lärmschutz aufgelegt und hierfür jährlich €51Mio bereit gestellt. Dieses Programm ist eine freiwillige Leistung auf die kein Rechtsanspruch besteht.

Die DB Projektbau AG teilt mit Schreiben vom 04.05.07 mit, dass die DB-Strecke in Tornesch zu den Maßnahmen gehört, die aktuell geplant werden sollen und bittet um Unterstützung.
Ein von der DB beauftragtes Ingenieurbüro wird sich mit der Stadt voraussichtlich bis Ende Juni 07 in Verbindung setzen. Bis Ende 07 soll die Planung abgeschlossen sein.

Für die Anwendung des Lärmsanierungsprogramms gelten analog die relativ hohen Schwellenwerte für Verkehrsstraßen unterschiedlich für die baulichen Nutzungsarten:

- 70/72dbA am Tag
- 60/62dBA in der Nacht

Für den Schallschutz im Städtebau liegen die Werte bis zu 20dBA niedriger.

Wenn die Planung ergeben sollte, dass ein aktiver Lärmschutz (Wall/Wand) nicht realisierbar ist (Kosten/Nutzen Relation), wird den Anliegern ein passiver Lärmschutz (Fenster) angeboten, bzw. müssen die Anlieger diesen beantragen und erhalten nach Durchführung einer Begutachtung des Hauses und einer Ausschreibung durch das Ingenieurbüro einen Zuschuss von 75%.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die DB die rechnerisch niedrigeren Lärmpegel eines “besonders überwachten Gleises” (BüG, Schienenoberfläche schleifen) im Bereich Tornesch ansetzt. Außerdem beabsichtigt die Bahn technische Maßnahmen an Bremsen etc. vorzunehmen um den Entstehungslärm zu reduzieren

Gebäude, die vor Inkrafttreten des Bundesimmissionsschutzgesetzes (01.04.74) erstellt wurden, können aus diesem Programm keinen Schutz erhalten. Das gilt auch für entsprechende Bebauungspläne und die betreffenden Gebäude.

Wie die Planung des 3. bzw. 3.u.4. Gleises und die Fußgängerbrücke bei dieser Lärmschutzplanung berücksichtigt werden soll bleibt abzuwarten. DB Projektbau, DB Station und Service und die LVS S.-H. wurden um grundsätzliche Abstimmung gebeten.

STADT | TORNESCH

Fraktionsantrag Federführend: Bau- und Umweltamt	Vorlage-Nr: VO/07/169 Status: öffentlich Datum: 16.04.2007 Berichterstatter: Peter Thormählen / Claudius Oppermann Erstellt von: Peter Thormählen / Ursula Eßler / Claudius Oppermann

Außenbereichssatzung "Esinger Moor"
- Beschluss zur Aufhebung -

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
04.06.2007	BA	BA 07/07
	Ratsversammlung	

A: Sachbericht
B: Stellungnahme der Verwaltung
C: Prüfungen: 1. Umweltverträglichkeit
2. Kinder- und Jugendbeteiligung
D: Finanzielle Auswirkungen
E: Beschlussempfehlung

Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Dringlichkeitsantrag
Sitzung des Bauausschusses am 12.06.2006
Außenbereichssatzung „ Esinger Moor“

Sehr geehrter Herr Hatje,

die FDP Fraktion beantragt, die Außenbereichssatzung „Esinger Moor“ auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Bauausschusses am 12.06.2006 zu setzen.

Wir beantragen, die vom Bauausschuss am 05.09.2005 beschlossene und am 02.11.05 in Kraft getretene Außenbereichssatzung „Esinger Moor“ öffentlich zu widerrufen.

Begründung:
Die in der BA-Sitzung am 5.09.2006 und in der Ratsversammlung vom 25.10.06 beschlossene
Außenbereichssatzung „Esinger Moor“ ist rechtswidrig. Es entspricht **nicht** den Tatsachen, dass mit der Außenbereichssatzung Rechtssicherheit für die betroffenen Bürgerinnen und Bürger geschaffen wurde. Allein dies war das Ziel, das von allen Fraktionen im Fachausschuss und in der Ratsversammlung betont wurde. Mit Schreiben vom 15.12.2005 widersprach der Kreis Pinneberg wegen der Rechtswidrigkeit der Außenbereichssatzung. Der

Stadt Tornesch wurde mit diesem Schreiben empfohlen, wegen des vorhandenen Rechtsscheins die Satzung in einem öffentlichen Verfahren aufzuheben.

Dies ging aus der Berichterstattung des Bürgermeisters - trotz mehrfacher Nachfragen im Hauptausschuss – bisher nicht hervor.

Betroffene Bürgerinnen und Bürger fühlten sich bereits durch die Außenbereichssatzung ermuntert und stellten Bauanfragen bzw. -anträge bei der Bauaufsicht des Kreises, die ablehnend beschieden werden mussten.

Eine weitere Begründung erfolgt mündlich.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss widerruft die Außenbereichsatzung „Esinger Moor".
2. Den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern ist der Widerruf bekannt zu machen.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Widerruf ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo die Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Thormählen

Ursula Eßler
Fraktionsvorsitzende

Stellungnahme der Verwaltung

Am 16. März fand im Innenministerium in Kiel eine Besprechung statt, bei der planungsrechtliche Alternativen zu einer Außenbereichssatzung besprochen wurden sowie die Satzung selbst. Festzuhalten bleibt:

- Die bestehende Satzung sollte aus Sicht des Innenministeriums nicht angewendet werden bzw. sollte sie aufgehoben werden.
- Die Aufstellung von Bebauungsplänen anstelle der Außenbereichssatzung kann nördlich des Loheister Wegs nicht vorgenommen werden, weil nach dem Regionalplan hier die Grenze des Entwicklungsbereichs liegt und selbst bestandsabdeckende Planung den landesplanerischen Zielen widersprechen würde. Gerade aber nördlich des Loheister Wegs liegen die „Problemfälle" lediglich auf Lebenszeit geduldeter Wohngebäude.

Eine Lösung im städtischen Sinne konnte auch bei dieser Besprechung nicht entwickelt werden.

Verwaltungsseitig wird nun angesichts der bevorstehenden Novellierung der Landesbauordnung darüber nachgedacht, im Beteiligungsverfahren eine Anregung einzubringen, die die fiktive Genehmigung von Wohngebäuden der unmittelbaren Nachkriegszeit unter bestimmten Rahmenbedingungen zum Inhalt hat. Eine solche Rahmenbedingung könnte beispielsweise die bauaufsichtliche Duldung über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten sein.

Derzeit wird der Kontakt zu Städten und Gemeinden aufgenommen, die mit der gleichen Problematik zu kämpfen haben, um mit einer abgestimmten Stellungnahme das größtmögliche Gewicht zu erreichen.

Der Beschlussvorschlag der FDP-Fraktion entspricht nicht den planungsrechtlichen Termini, daher findet sich zu E der formal korrekte Beschlussvorschlag gleichen Inhalts.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit
entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung
entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen:
Keine

Zu E: Beschlussempfehlung

1. Der Aufstellungsbeschluss vom 06.09.2004 sowie der Satzungsbeschluss vom 25.10.2005 zur Außenbereichssatzung „Esinger Moor“ für das Gebiet nordwestlich der Ahrenloher Straße sowie östlich, nördlich und westlich der bebauten Ortslage des Siedlungsbereichs Esinger Moor werden aufgehoben.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Aufhebung der Außenbereichssatzung nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

STADT | TORNESCH

Beschlussvorlage Federführend: Bau- und Umweltamt	Vorlage-Nr: VO/07/171 Status: öffentlich Datum: 08.05.2007 Berichterstatter: Claudius Oppermann Erstellt von: Claudius Oppermann

28. F-Planänderung "Schäferweg - Kleiner Moorweg"
- Aufstellungsbeschluss, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss -

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
04.06.2007	BA	BA 07/07

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

Die Firma Hellermann-Tyton beabsichtigt, zur Standortsicherung weitere Entwicklungsflächen vorzuhalten. Um einer Standortdiskussion der Anteilseigner zu begegnen, wird die kurzfristige Bereitstellung einer Gewerbefläche im Betriebszusammenhang erforderlich. Deshalb soll das Betriebsgelände im Bereich Schäferweg nach Westen bis an den Kleinen Moorweg ausgedehnt werden. Hierzu wird eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 52 erforderlich. Die Flächenbereitstellung soll im November erfolgen, angestrebt wird daher der Abschluss der Planverfahren für die Sitzung der Ratsversammlung im Oktober.

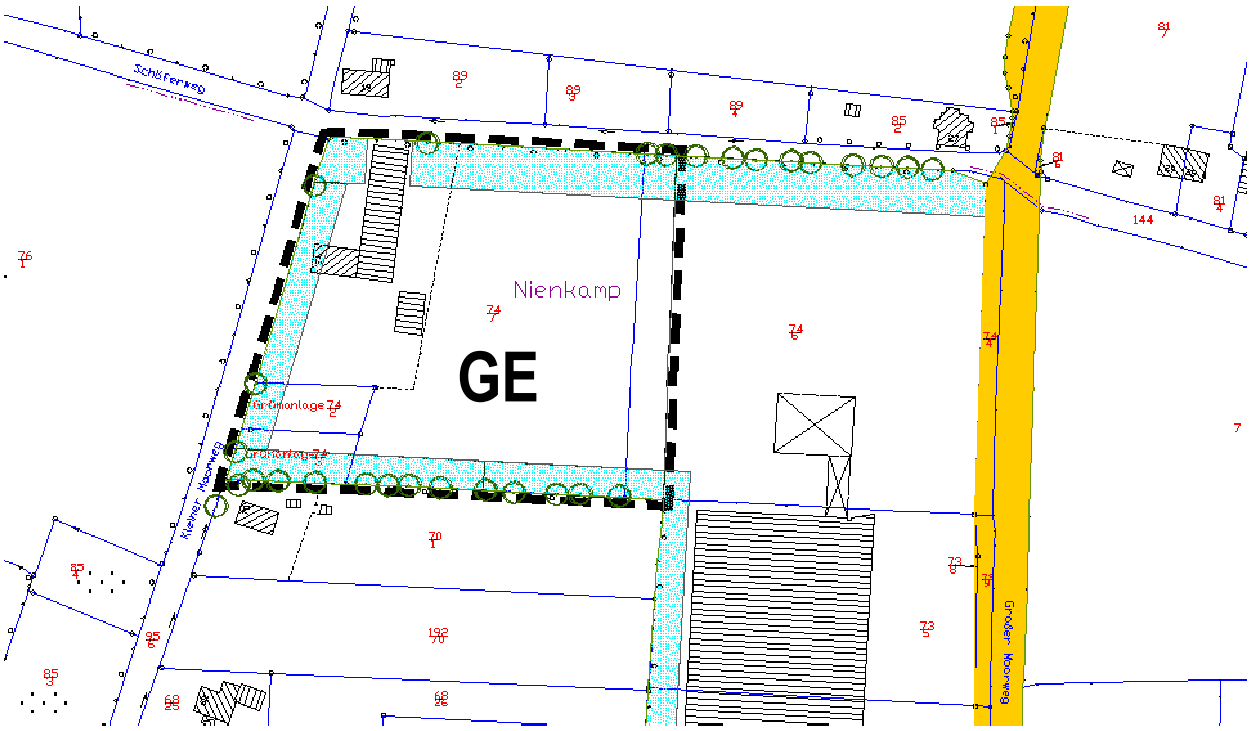
In der 28. F-Planänderung werden die Randzonen des Geltungsbereichs als Grünzüge dargestellt, der Kernbereich als Gewerbegebiete GE. (s. nächste Seite)

In der Perspektive wird betriebsseitig von der Erweiterung der Produktion nach Norden zum Schäferweg ausgegangen, die dort bestehenden Stellplätze wären dann im Bereich dieser F-Planänderung vorzusehen. Die Zufahrt zu den Stellplätzen soll grundsätzlich vom Schäferweg aus erfolgen. Es wird jedoch auch eine Zufahrtmöglichkeit vom Kleinen Moorweg aus eingeräumt, sofern eine Übergangszeit für den Bestand der Hofstelle im Nordwesten erforderlich werden sollte.

Die Zufahrt für LKW erfolgt nach wie vor ausschließlich über den Großen Moorweg (K 22).

Im B-Plan wird der zulässige Flächenschallleistungspegel so festgesetzt, dass am Kleinen Moorweg die Orientierungswerte nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete einzuhalten sind. Dies sichert die Möglichkeit der wohnbaulichen Entwicklung des Bereichs westlich des Kleinen Moorwegs und sichert gleichzeitig den beiden nördlich und südlich an den Geltungsbereich anschließenden Wohnhäusern die Wohnruhe.

Der bestehende, neu aufgesetzte Knickwall, der in Nord-Südrichtung an der hier östlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft, wird grundsätzlich dann nach Westen an den Kleinen Moorweg verschoben, könnte aber je nach Betriebserfordernis ggf. mit einem Durchbruch versehen bestehen bleiben.



Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit

wird im Zuge des Planverfahrens geprüft und im Umweltbericht als Teil der Begründung dargestellt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

keine Auswirkungen für Kinder und Jugendliche, Beteiligung entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

Die Ausarbeitung des Entwurfs erfolgt durch den hiesigen FD Planung in Zusammenarbeit mit dem Büro Maysack-Sommerfeld sowie dem Büro Zumholz (Umweltbericht), die Mittel stehen im Haushalt bereit.

Zu E: Beschlussempfehlung

1. Für das Gebiet südlich des Schäferwegs in einer Tiefe von ca. 110 m und östlich des Kleinen Moorwegs in einer Tiefe von ca. 130 m, wie aus dem Plan zu A/B ersichtlich, wird eine 28. Än-

derung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Planungsziel ist die Bereitstellung von Gewerbegebiet für den ansässigen Betrieb.

2. Der Plan zu A/B wird Beschlussbestandteil.

3. Die Ausarbeitung der Planung erfolgt durch den hiesigen FD Planung in Zusammenarbeit mit dem Büro Maysack-Sommerfeld -Stadtplanung-, der Umweltbericht wird vom Büro Landschaftsarchitektur Zumholz erarbeitet.

4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

5. Der Entwurf der 28. Änderung des F-Plans wird mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

STADT | TORNESCH

Beschlussvorlage Federführend: Bau- und Umweltamt	Vorlage-Nr: VO/07/172 Status: öffentlich Datum: 09.05.2007 Berichterstatter: Claudius Oppermann Erstellt von: Claudius Oppermann

B-Plan 52, 2. Änderung und Erweiterung "Schäferweg - Kleiner Moorweg"
- Aufstellungsbeschluss, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss -

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
04.06.2007	BA	BA 07/07

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

(*kursiv* wie Vorlage 28. F-Planänderung) *Die Firma Hellermann-Tyton beabsichtigt, zur Standortsicherung weitere Entwicklungsflächen vorzuhalten. Um einer Standortdiskussion der Anteilseigner zu begegnen, wird die kurzfristige Bereitstellung einer Gewerbefläche im Betriebszusammenhang erforderlich. Deshalb soll das Betriebsgelände im Bereich Schäferweg nach Westen bis an den Kleinen Moorweg ausgedehnt werden. Hierzu wird eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 52 erforderlich. Die Flächenbereitstellung soll im November erfolgen, angestrebt wird daher der Abschluss der Planverfahren für die Sitzung der Ratsversammlung im Oktober.*

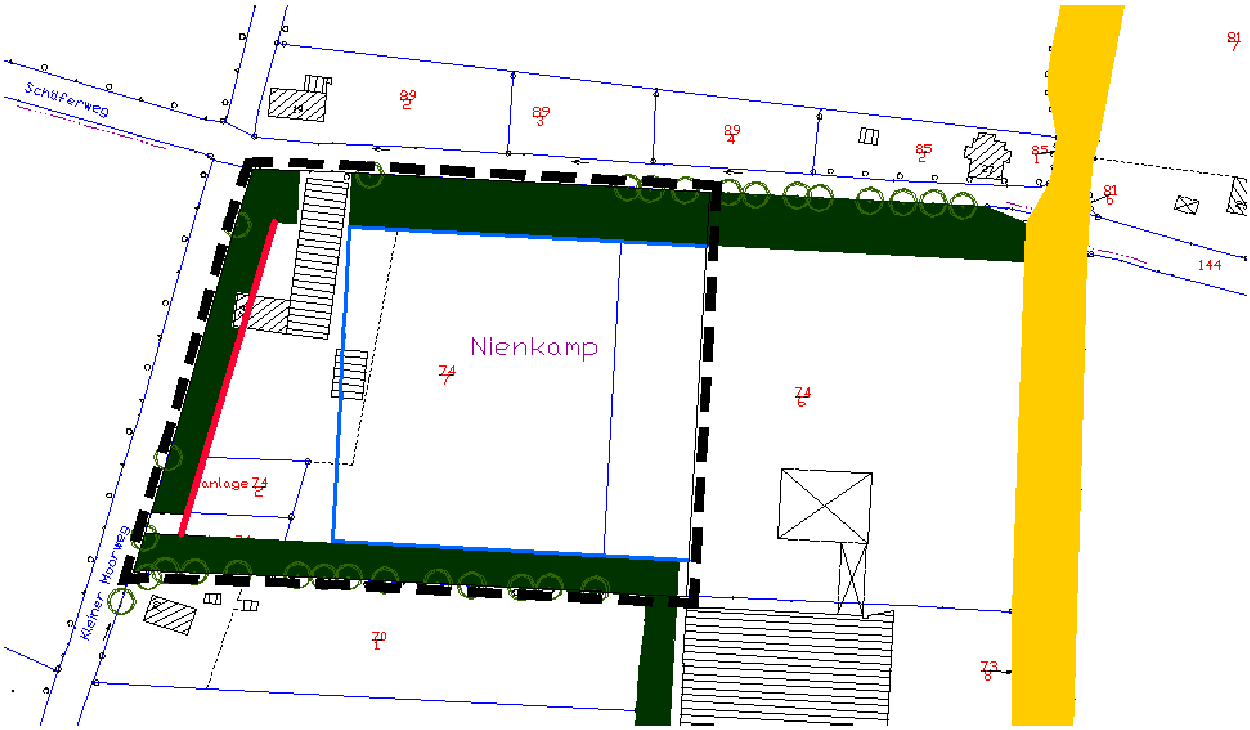
Die Skizze (s. nächste Seite) zeigt das Grundgerüst der B-Planänderung.

Die Randbereiche sind als Grünstreifen für Bepflanzung vorgesehen, der Kernbereich als Gewerbegebiete GE.

Da die vorhandene Hofstelle für die betriebliche Nutzung nicht geeignet ist wird sie auch planungsrechtlich nicht durch Umfahrung der Baugrenze (blaue Linie) gesichert. Vielmehr ist im Bereich des Stallteils eine Zufahrt vorgesehen, die auf eine Stellplatzanlage für die Beschäftigten führt. Der südwestliche Durchstich dient für den Zeitraum, in dem die Hofstelle noch vom jetzigen Eigentümer genutzt wird. Dies geschieht mit Rücksicht auf die Vereinbarungen der Grundstücksvertragspartner.

Der LKW-Werksverkehr wird für beide Zufahrten nicht zugelassen, sondern nach wie vor ausschließlich vom Großen Moorweg erfolgen.

Die Baukörperentwicklung kann sich nach Norden bis an den Grünstreifen ausdehnen, nach Westen wird durch die Baugrenze bereits vor dem Grünstreifen Einhalt geboten. Im nördlichen Randbereich werden die Einschränkungen zur Geräuschentwicklung aus der 1. Änderung des B-Plans 52 vom April 2004 weitergeführt, zum Kleinen Moorweg hin (rote Linie) wird der zulässige Flächenschallleistungspegel so festgesetzt, dass die Orientierungswerte nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete einzuhalten sind. Dies sichert die Möglichkeit der wohnbaulichen Entwicklung des Bereichs westlich des Kleinen Moorwegs und sichert gleichzeitig den beiden nördlich und südlich an den Geltungsbereich anschließenden Wohnhäusern die Wohnruhe.



Der Entwurf wird zur Sitzung vorgestellt.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit

wird im Zuge des Planverfahrens geprüft und in Grünordnungsplan sowie Umweltbericht dargestellt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

keine Auswirkungen für Kinder und Jugendliche, Beteiligung entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

Die Ausarbeitung des Entwurfs erfolgt durch den hiesigen FD Planung in Zusammenarbeit mit dem Büro Maysack-Sommerfeld sowie dem Büro Zumholz (GOP, Umweltbericht), die Mittel stehen im Haushalt bereit.

Zu E: Beschlussempfehlung

1. Für das Gebiet südlich des Schäferwegs in einer Tiefe von ca. 110 m und östlich des Kleinen Moorwegs in einer Tiefe von ca. 130 m, wie aus dem Plan zu A/B ersichtlich, wird eine 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 52 aufgestellt. Planungsziel ist die Bereitstellung von Gewerbegebiet für den ansässigen Betrieb.

2. Der Plan zu A/B wird Beschlussbestandteil.

3. Die Ausarbeitung der Planung erfolgt durch den hiesigen FD Planung in Zusammenarbeit mit dem Büro Maysack-Sommerfeld -Stadtplanung-, der Grünordnerische Beitrag sowie der Umweltbericht wird vom Büro Landschaftsarchitektur Zumholz erarbeitet.

4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

5. Der Entwurf des B-Plans 52, 2. Änderung und Erweiterung wird mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

STADT | TORNESCH

Beschlussvorlage Federführend: Bau- und Umweltamt	Vorlage-Nr: VO/07/170 Status: öffentlich Datum: 26.04.2007 Berichterstatter: Claudius Oppermann Erstellt von: Claudius Oppermann

B-Plan 62, 1. Änderung "Pappelweg"
- Aufstellungsbeschluss -

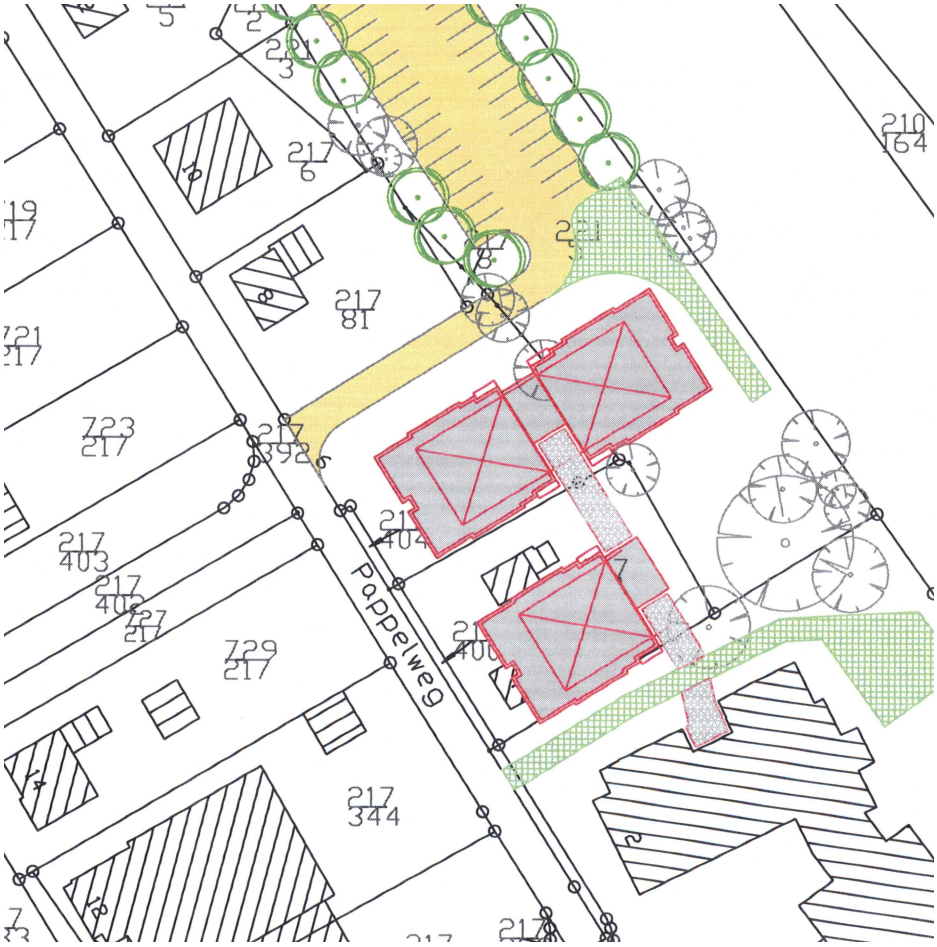
Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
04.06.2007	BA	BA 07/07

A: Sachbericht
B: Stellungnahme der Verwaltung
C: Prüfungen: **1. Umweltverträglichkeit**
2. Kinder- und Jugendbeteiligung
D: Finanzielle Auswirkungen
E: Beschlussempfehlung

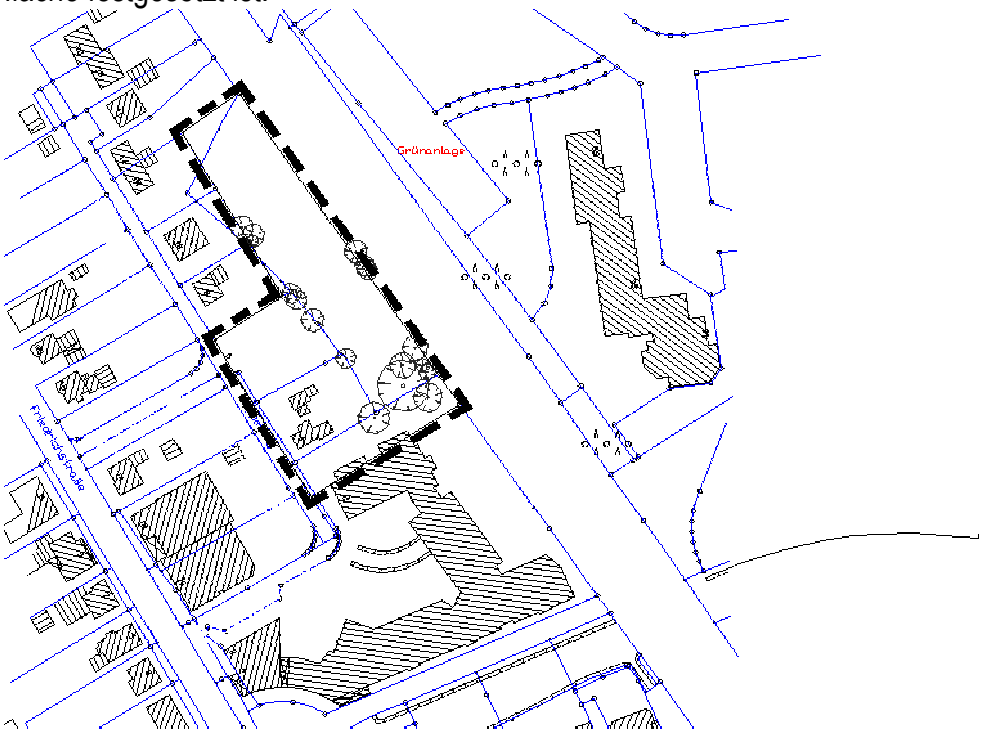
Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Die Anlage betreuten Wohnens am Pappelweg soll wegen der großen Nachfrage um 3 Blocks mit insgesamt 38 Wohneinheiten nach Nordwesten erweitert werden. Erste Lageskizzen ergeben dieses Bild:



Die Blocks sind in Höhe (3-Vollgeschosse + Staffelgeschoss) und Gestaltung am Bestand orientiert.

Die Realisierung erfordert die Änderung des B-Plans 62, da entlang der Bahn öffentliche Grünfläche festgesetzt ist.



Wesentliche Änderungsinhalte sind

- Umwidmung einer Teilfläche öffentlichen Grüns in Mischgebiet
- Erweiterung der Baugrenzen
- Änderung der Anzahl zulässiger Vollgeschosse
- Verschiebung der Zufahrt zur geplanten Stellplatzanlage

Die Planänderung soll nach dem seit Januar 07 gültigen § 13a Baugesetzbuch durchgeführt werden, dem „Bebauungsplan der Innenentwicklung“, der Verfahrenserleichterungen und –verkürzungen in Ortskernen zum Ziel hat. Erstmals wird hier auch möglich, den F-Plan nach Verfahrensabschluss zu „berichtigen“, eine F-Planänderung im Parallelverfahren ist also nicht erforderlich.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung unterliegt dem § 13 BauGB, hier verändert sich also nichts.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit

Die Umweltverträglichkeit unterliegt einer Vorprüfung, ein Umweltbericht wird nach § 13a nicht erforderlich. Ein Eingriffsausgleich braucht nicht zu erfolgen.

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

Kinder- und Jugendbelange sind nicht berührt, die Beteiligung entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

Die Ausarbeitung des Entwurfs erfolgt durch den hiesigen FD Planung in Zusammenarbeit mit dem Büro Maysack-Sommerfeld sowie dem Büro Zumholz (Vorprüfung Natur und Landschaft), die Mittel stehen im Haushalt bereit.

Zu E: Beschlussempfehlung

1. Für das Gebiet zwischen Pappelweg und Gleisanlagen der Bahn AG, wie aus dem Plan zu A/B ersichtlich, wird eine 1. Änderung des Bebauungsplans 62 aufgestellt. Planungsziel ist die Bereitstellung von Bauland für betreutes Wohnen.

2. Der Plan zu A/B wird Beschlussbestandteil.

3. Die Ausarbeitung der Planung erfolgt durch den hiesigen FD Planung in Zusammenarbeit mit dem Büro Maysack-Sommerfeld -Stadtplanung-.

4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.