



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 Mit-  
glieder

**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

Tornesch, den 23.08.2007

**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 03.09.2007 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/07/216
4	Anfragen von Ausschussmitgliedern	
5	Fortschreibung Generalverkehrsplan - Antrag der GRÜNEN -	VO/07/217
6	Verlagerung des Sportplatzes - Antrag der GRÜNEN -	VO/07/218
7	Planfeststellungsverfahren des Kreises Pinneberg zur K 22 - Stellungnahme der Stadt Tornesch -	VO/07/219
8	Beitrag zum Thema K 22 - Antrag der FDP -	VO/07/227
9	Erweiterung der MVA Tornesch auf 280.000 Tonnen/Jahr - Antrag der FDP -	VO/07/228
10	Stadt Uetersen, 28. F-Planänderung "Kassbeerentwiete" - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss -	VO/07/229
11	B-Plan 60, 2. vereinfachte Änderung "nördlich Ahrenloher Straße - westlich Moorkamp" - Abwägung zur eingeschränkten Beteiligung -	VO/07/181
12	B-Plan 74 "Wilhelmstraße - Königsberger Straße" - Aufstellungsbeschluss -	VO/07/213
13	Veränderungssperre B-Plan 74 "Wilhelmstraße - Königsberger Straße"	VO/07/214

Nicht-öffentlicher Teil	
1	Bauanträge

Mit freundlichen Grüßen,

*gez. Arnold Hatje*

Vorsitzender



<b>Mitteilungsvorlage</b>	Vorlage-Nr: VO/07/216
Federführend: Bau- und Umweltamt	Status: öffentlich
	Datum: 20.07.2007
	Berichterstatter: Claudius Oppermann
	Erstellt von: Peter Borchert / op
<b>Bericht der Verwaltung</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
03.09.2007	Bau- und Planungsausschuss

## 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 2. Projektbesprechung fand am 06.07.07 im Rathaus statt. Als Ergebnis ist folgendes festzuhalten:

- Bei der DB AG gibt es keine Entscheidung unter Berücksichtigung der Planungen zur-Beltquerung auf die Planung für eine 3 – 4 Gleisigkeit der Strecke Pinneberg-Elmshorn zu verzichten. Die Brückenspannweite wird damit nicht reduziert.
- Auf Grund der hohen Kosten für eine turnusmäßige Reinigung der verglasten Seitenwände der Brücke und der damit verknüpften Abschaltung des Fahrdrathes mit Einstellung des Bahnbetriebes soll für den Brückenüberbau auf eine Verglasung verzichtet werden.
- Für die Bereiche Brandschutz, Beleuchtung und Beschallung werden von der DB AG lizenzierte Planungsbüros zur Prüfung eingeschaltet.
- Die Bahnsteigerhöhung (Hausbahnsteig) von 38 cm auf 76 cm ist gemäß mittelfristiger Planung der DB AG für die Jahre 2010-2012 vorgesehen.
- Für die Genehmigung des Vorhabens ist rechtzeitig eine eisenbahnrechtliche Kreuzungsvereinbarung zu schließen.
- Die DB AG klärt, ob das Eisenbahnbundesamt (EBA) Genehmigungsbehörde ist oder das Land S.-H. bzw. der Kreis Pinneberg.
- Lärmschutzmaßnahmen an der DB-Strecke befinden sich bei der DB Netz AG im "erweiterten Planungsvorrat". Eine Realisierung ist ab 2012 vorgesehen.
- Die nächste Projektsitzung ist Anfang/Mitte Sept. geplant.

### 1.2 vorhandene Pflasterung Eisenbahngleis Bahnhofsvorplatz

Seitens der NEG sowie auch vom Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr, Abteilung Landeseisenbahnverwaltung (siehe Anlage, Schreiben vom 09.07., 27.07. und 13.08.07) wird bemängelt, dass die im Gleisbett vorhandene Pflasterung einschl. Randeinfassung erhebliche Mängel aufweist. Die Zuständigkeit zur Mängelbeseitigung liegt bei der Stadt Tornesch. Ein gemeinsamer Ortstermin mit Vertretern der NEG fand am 02. August statt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass sich die erforderliche Mängelbeseitigung über die komplette Länge der Pflasterung auf ca. 160 m erstreckt. Erforderlich wäre der Ausbau der defekten Rasenborde, Einbau neuer Borde sowie Pflasterregulierung. Diese Arbeiten sind als unwirtschaftlich zu bewerten. Zusätzlich sind Erschwernisse bei der Mängelbeseitigung zu erwarten, da im Bereich von Bahnanlagen nicht ohne Aufsichtspersonal gearbeitet werden darf (nur unter Auflagen und möglichen Zusatzkosten für das Aufsichtspersonal).

Die wirtschaftlichste Variante ist, das vorhandene Pflaster auszubauen und somit das Gleisbett freizulegen sowie die Querungen für Fußgänger und Autofahrer neu zu gestalten. Hier besteht die Möglichkeit, die Querungen mit Betonplatten oder Kleinpflaster zu gestalten (Schreiben vom 13.08.07, Seite 2). Diese Maßnahme entspricht zum Teil auch der im Wettbewerb Bahnhofsumfeld vorgesehene Maßnahme Wiederherstellung Kulturgleis.

## **2. Erneuerung Heimstättenstraße / Wilhelmstraße**

Für den 2. Bauabschnitt vom Pfahlweg bis Norderstraße wurde nach Durchführung einer öffentlichen Ausschreibung der Bauleistungen Anfang Juli mit den Arbeiten zwischen Pfahlweg und Pastorendamm begonnen. Die Bauzeit für den gesamten Abschnitt wird voraussichtlich ein Jahr betragen.

## **3. Neubau Lönsweg**

Nach öffentlicher Ausschreibung der Bauleistungen wurde Anfang August mit den Arbeiten begonnen. Als Bauzeit sind ca. 3 Monate geplant.

## **4. Koppeldamm / Feststellung eines mangelhaften Zustandes**

Der Ausbau des Koppeldamms erfolgte 2005. Im Bereich der Pflasterung der Tempo-6 - Strecke wurde eine Bewegung der Pflastersteine (leichtes Klappern) unter Verkehr festgestellt. Offensichtlich hat sich die zementgebundene Pflasterbettung verformt, so dass die Pflastersteine nicht mehr vollflächig gebettet sind (Kippeffekt). Um einen Regressanspruch gegenüber der Firma (durch Insolvenz liquidiert) bzw. des Bürgen (einbehaltene Bankbürgschaft) geltend zu machen, muss ein unabhängiger Gutachter beauftragt werden. Die Kosten trägt der Bürge bzw. die Stadt. Die Anlieger werden mit diesen Kosten und weiteren Folgekosten nicht belastet.

## **5. Erschließung B-Plan 60 / Moorkamp**

Nach Abschluss der wesentlichen Hochbautätigkeit wurde bis Ende Juni 07 die 2. Baustufe (Asphaltdeckschicht, Pflasterung, Gehweg) fertig gestellt.

Nach abschließender Klärung der B-Planänderung kann der Kummerfelder Weg für den Kfz-Verkehr im Einmündungsbereich zur Ahrenloher Straße geschlossen werden.

## **6. Sanierung Brücke Asperhorner Weg / A23**

Mit der Sanierung wurde durch den Landesbetrieb Verkehr Ende Juli begonnen. Die Arbeiten sollen bis Mitte Okt. 07 andauern.

## **7. Planung K22**

Am 02.07.07 hat der Kreis im Heimathaus auf Grund der Einladung der Interessengemeinschaft Südtangente K22 die Planung der K22 vorgestellt. Die anschließende Diskussion mit den Bürgern ergab als Resultat nicht nur eine ablehnende, sondern auch eine befürwortende Haltung zu der Planung des Kreises.

Die Entwurfsunterlagen sind beim Land zur Prüfung eingereicht, so dass im Herbst 07 mit der Einleitung des Planfeststellungsverfahrens gerechnet werden kann.

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

Das Anhörverfahren für die Einwender fand im Kreishaus am 09.+10.+12.07. unter der Leitung des Staatlichen Umweltamtes Itzehoe und Experten des LANU, des Umweltministeriums, Vertretern der GAB einschließlich beauftragter Experten, vom Amt Rantzaue beauftragter Experten und Anwälte sowie der BI Ellerhoop und diverser Einzeleinwender statt.

Es wurde deutlich, dass seitens der Bürger erhebliche Widerstände gegen das Vorhaben sowie Defizite in den Planunterlagen bestehen:

- Nichtberücksichtigung des Waldkindergartens (Bodenbelastung)
- Kein humantoxikologisches Gutachten (Wechselwirkungen der vielfältigen Schadstoffe)
- Schaffung von Überkapazitäten, für die keine Nachfrage nachgewiesen werden konnte
- Unzureichende Kontrolle und Analyse des angelieferten Mülls
- Nichtberücksichtigung des aktuellen technischen Standes der Abgasreinigung
- Keine hinreichende Nutzung der Abwärme

Kurzfristige Ergebnisse:

Hinsichtlich des Waldkindergartens wurde kurzfristig vom Kreisumweltamt eine Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit der Kindergartenleitung und den Eltern durchgeführt, deren Ergebnis den Eltern am 28.08.07 im Kindergarten Merlinweg vorgestellt werden soll. Tags darauf soll eine Pressemitteilung erscheinen.

In Abstimmung mit Herrn Kimstädt, Vorsitzender des Umweltausschusses, wurde Herr Landschoof vom Kreisumweltamt zur Sitzung am 05.09.07 eingeladen, den Mitgliedern des Umweltausschusses das Gutachten vorzustellen.

Das Staatliche Umweltamt gibt ein humantoxikologisches Gutachten in Auftrag. Nähere Informationen über den Stand der Dinge waren bis Redaktionsschluss nicht zu erhalten.

Es bleibt zu hoffen, dass das Staatliche Umweltamt als Genehmigungsbehörde einen Genehmigungsbescheid erteilt, der sicherstellt, dass die bisherigen hohen Maßstäbe der Abgasreinigung auch bei der Erweiterung der Anlage Berücksichtigung finden und dass die Gesellschafter der GAB die berechtigten kritischen Einwendungen prüfen und beachten.

## **9. Schulhof Johannes - Schwennesen Schule**

In den Sommerferien wurden die Entwässerungsleitungen einschließlich der befestigten Oberflächen erneuert.

## **10. Schulhof Fritz-Reuter- und Wilhelm-Busch Schule**

Wie lfd. Nr. 9

## **11. Nicht genehmigte Baulichkeiten Esinger Moor**

Die Bauaufsichtsbehörde des Kreises Pinneberg hat nun ihr „ordnungsbehördliches Vorgehen in zentralen Schwarzbaugebieten“ begonnen, wie im September 06 angekündigt. Die Sachbearbeiterin Frau Binding nimmt derzeit mit den betroffenen Grundeigentümer/innen Ortstermine zur Bestandsaufnahme der Baulichkeiten wahr. In der Folge wird die Genehmigungsfähigkeit der Anlagen überprüft.

Gez.

Roland Krügel  
Bürgermeister

# INGENIEURBÜRO für Eisenbahnbau

Werner Mohrbach GmbH

23743 Grömitz · Haffkamp 12

Projektierung, Überwachung und  
Vermessung von Eisenbahnanlagen,  
Beratung in allen Eisenbahnfragen,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Eisenbahnbau

Ingenieurbüro für Eisenbahnbau · Werner Mohrbach GmbH · 23743 Grömitz

Stadt Tornesch  
Bau- und Umweltamt  
Wittstocker Str. 7

25436 Tornesch



13.08.2007

## Betreff: Eisenbahngleis auf dem Bahnhofplatz Tornesch

Sehr geehrte Damen und Herren,

Aufgrund der festgestellten Mängel bei der Verkehrsschau vom 22.05.2007 wurde der neg Niebüll GmbH durch den Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig Holstein eine Frist zur Beseitigung der Mängel bis 15.09.2007 gesetzt.

Über diese Eisenbahnstrecke wird täglich die Papierfabrik Stora Enso in Uetersen bedient. Außerdem soll in Zukunft auch die Meldorfer Papierfabrik beliefert werden. Eine Anordnung des Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H, könnte z. B. eine vorübergehende Sperrung der Strecke zur Folge haben. Da die Stadt Tornesch wie auch die neg Niebüll GmbH kein Interesse an negativen Auswirkungen auf die heimische Industrie hat, bitten wir Sie um eine kurzfristige Entscheidung.

Nach der Ortsbesichtigung mit Ihrem Amt wurde festgelegt, daß das Pflaster mit den Kantsteinen zwischen den Schienen auf dem Bahnhofplatz Tornesch entfernt wird und die Bereiche der Bahnübergänge neu hergestellt werden.

### Kostenschätzung mit Betonplatten

Pflaster mit Pflastersand ausbauen	6.000,00 €
Lieferung und Einbau von Betonplatten zwischen den Schienen in 3 Bahnübergängen im Gleisbogen. gesamt: ca.54 m Gleislänge	12.000,00 €
<b>Summe:</b>	<b>18.000,00 €</b>

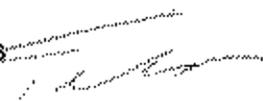
### Kostenschätzung mit Kleinpflaster

Pflaster mit Pflastersand ausbauen	6.000,00 €
Pflasterstreifen auf der Schienenaußenseite aus- und einbauen in 3 Bahnübergängen gesamt: ca.54 m Gleislänge	4.000,00 €
Spurrillenwinkel einbauen in 3 Bahnübergängen gesamt: ca.54 m Gleislänge	11.000,00 €
zwischen den Schienen pflastern in 3 Bahnübergängen gesamt: ca.54 m Gleislänge	7.000,00 €
<b>Summe:</b>	<b>28.000,00 €</b>

aufgestellt: Grömitz, den 13.08.2007

Mit freundlichem Gruß

**INGENIEURBÜRO**  
**für Eisenbahnbau**  
**Werner Mohrbach GmbH**

Frank Peters 





CFL Cargo Deutschland GmbH - Bahnhofstraße 6 - 25899 Niebüll

CFL Cargo Deutschland GmbH  
Bahnhofstraße 6  
25899 Niebüll  
Tel. +49 (0) 46 61/9 80 88-0  
Fax +49 (0) 46 61/9 80 88-10

E-Mail: info@cflcargo.de  
Internet: www.cflcargo.de

**Stadt Tornesch**  
**Bau- und Umweltamt**  
**Wittstocker Str. 7**  
  
**25436 Tornesch**

*Handwritten notes and signatures:*  
1. 10.11.2007  
Pflaster  
sp  
11.6.12/17

Standort Uetersen  
Ingo Vagt (öBL)  
Bahnstr. 23  
25436 Uetersen  
Tel. 04122-41961  
Fax 04122-908919  
ingo.vagt@cflcargo.de

Uetersen, d. 9. Juli 2007

Gleisanlage Bahnhofsvorplatz

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der in diesem Jahr durchgeführten Bereisung unserer Gleisanlage durch die Landeseisenbahnaufsicht ist wieder der Zustand der Himpflasterung unseres Gleises auf dem Bahnhofsvorplatz in Tornesch bemängelt worden. Beim Durchfahren des Abschnitts war auf der Lok deutlich das Anfahren von in die Spur gekippten Randsteinen zu spüren. Das führt zu Schäden an den Fahrzeugen und stellt in dem extrem engen Radius eine Untgleisungsgefahr dar. An einigen Stellen im Bereich der Fußgängerüberwege sind durch fehlende Pflastersteine Stolperfällen entstanden.

Da das Pflaster im Gleisbereich in Ihre Zuständigkeit fällt, bitte ich Sie dringend um Abhilfe. Andernfalls müssen wir vor dem Winter selbst in Vorleistung gehen, da dann durch Frost und Eis die Befahrung noch schwieriger wird.

Über geeignete Maßnahmen sollten wir uns rechtzeitig unterhalten. Wir müssen das Vorhaben auf jeden Fall vorher mit unserem Eisenbahnbetriebsleiter, Herrn Mohrbach, abstimmen.

Für Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

*Ingo Vagt*  
Ingo Vagt (öBL)

Ø  
Hr. Mohrbach  
neg-Niebüll  
CFL Cargo Deutschland

Geschäftsführer: ~~Ingo Vagt~~ Marc Gähmer - Peter Kölsch  
Sitz der Gesellschaft und des Handelsregisters: Niebüll DE D 5225 11  
CFL-Gruppe - Société Nationale des Chemins de Fer Luxembourgeois

VR Bank eG (Bank)  
(BLZ 217 035 42) 762 03 10

BANK: DE 6421 7635 4300 0789 0010  
BIC: GENODE33HAN

UIC-Nr.: 2222  
Mikrofilm 00 8174

USt. Id. Nr.:  
DE 312 063 639



by	neg / NVB				GF
Proj.	30. Juli 2007				
Zen.	Buchh.	Werk	Eahn	Güter	Bus

3.2.2007/akt.

*Maltebal*  
*U. Hoff*  
*Landesverkehrsamt*



Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein  
Landeseisenbahnverwaltung - Schanzensstraße 80, 20357 Hamburg

LBV-SH  
Landeseisenbahnverwaltung

*Werkstattvorsitzende*

neg  
Niebüll GmbH  
Bahnhofstraße 6

25899 Niebüll

Ihr Zeichen: -  
Ihre Nachricht vom: -  
Unser Zeichen: 57272 Ispü 910010  
Unsere Nachricht vom: -

Bearbeitung: Herr Trappe  
E-Mail: TrappeH@oba.bund.de  
Telefon: 040 / 23908-272  
Teletax: 040 / 23908-5272

**nachrichtlich per e-Mail (tif-Datei):**

27.07.2007

Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H  
Betriebssitz Kiel, Dezernat 41 - Eisenbahnaufsichtsbehörde  
Mercatorstraße 9, 24106 Kiel

**Verkehrsschau an Bahnübergängen am 22.05.2007 auf Ihrer Eisenbahninfrastruktur  
Tornesch - Uetersen**

**hier: Anhörung gemäß § 87 des Allgemeinen Verwaltungsgesetzes für das Land  
Schleswig-Holstein (Landesverwaltungsgesetz - LVwG) vom 02.06.1992 (GVBl.  
Schl.-H. S. 243, ber. S. 534)**

Anlage:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Straßenverkehrsaufsichtsbehörde des Kreises Plön hat am 22.05.2007 auf Ihrer Eisenbahninfrastruktur Tornesch - Uetersen die im zweijährigen Rhythmus vorzunehmende Verkehrsschau an den Bahnübergängen unter meiner Beteiligung durchgeführt.

In diesem Zusammenhang musste ich vor Ort zur Kenntnis nehmen, dass der Pflasterbereich Bahnhofsvorplatz Tornesch in der Gleisanlage zum Teil erhebliche Stolpergefahren aufweist. Bereits im Rahmen der letzten Eisenbahnaufsicht vor Ort hatte ich am 22.09.2005 festgestellt und in meiner Niederschrift vom 23.02.2007 dokumentiert, dass die Kantensteine für die Spurrillen teilweise beschädigt oder versackt sind. Dieser Zustand hat sich zwischenzeitlich noch verschlimmert, so dass hier dringender Handlungsbedarf im Zusammenwirken mit der Stadt Tornesch besteht.

Hiermit gebe ich Ihnen Gelegenheit, mich bis zum **15.09.2007** über Ihre Veranlassungen zur Beseitigung der Mängel zu informieren und eine Stellungnahme abzugeben. Sollten Sie die Frist verstreichen lassen, werde ich eine schriftliche Anordnung zur Gewährleistung der Sicherheit des Bahnbetriebes gemäß § 5a Abs. 2 AFG erlassen.

Mit freundlichen Grüßen

*Herr Trappe*  
Herr Trappe



weitere Analyse und Prognose nicht verwertbar. Eine Fortschreibung der Verkehrsrahmenplanung sollte daher bis zum Herbst 08 ausgesetzt werden.

Ein Verkehrsrahmenplan hat keine unmittelbare Aussagekraft hinsichtlich der Lage und Funktion einer Straße im gesamten Verkehrsnetz und der beitragsrechtlichen Einstufung und Klassifizierung für Anlieger bezüglich innerörtlichem und Durchgangsverkehr.

### **Zu C: Prüfungen**

1. Umweltverträglichkeit ./.
2. Kinder- und Jugendbeteiligung ./.

### **Zu D: Finanzielle Auswirkungen**

Im Haushalt 07 stehen keine Mittel für eine Fortschreibung des Verkehrsrahmenplanes zur Verfügung.

### **Zu E: Beschlussempfehlung**

Die Beratung über die Fortschreibung des Verkehrsrahmenplanes wird bis Herbst 08 vertagt.



<b>Fraktionsantrag</b> <b>Bündnis 90 / Die Grünen - Fraktion</b>  Federführend: Bau- und Umweltamt	Vorlage-Nr: VO/07/218 Status: öffentlich  Datum: 23.07.2007 Berichterstatter: Helmut Rahn, Claudius Oppermann Erstellt von: Helmut Rahn; Peter Borchert				
<b>Verlagerung des Sportplatzes</b> <b>- Antrag der GRÜNEN -</b>					
Beratungsfolge:  <table> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>03.09.2007</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	03.09.2007	Bau- und Planungsausschuss
Datum	Gremium				
03.09.2007	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**

*Die Fraktion BÜNDNIS 90 / Die GRÜNEN hatte am 25. Mai den Antrag gestellt, in der nächsten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses den **TOP Verlagerung des Sportplatzes** auf die Tagesordnung zu nehmen.*

Da der Antrag verspätet eingegangen war, konnte er für die Sitzung am 04. Juni keine Berücksichtigung mehr finden.

Voraussetzung für die Verlagerung des zentralen Sportplatzes ist die Bereitstellung von Ersatzflächen an geeigneter Stelle. Da sich die Grunderwerbsverhandlungen schwierig gestalten, sollte die Beratung vertagt werden.

### **Zu C: Prüfungen**

#### **1. Umweltverträglichkeit**

entfällt, da es sich nur um 1. Überlegungen handelt

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

entfällt, wie vor

### **Zu D: Finanzielle Auswirkungen**

entfällt

### **Zu E: Beschlussempfehlung**

Der Bau-und Planungsausschuss nimmt den Antrag zur Kenntnis und erteilt eine Beratung bis zur Klärung des Grunderwerbs.



<b>Fraktionsantrag CDU-Fraktion</b>  Federführend: Bau- und Umweltamt	Vorlage-Nr: VO/07/219 Status: öffentlich  Datum: 23.07.2007 Berichterstatter: Joachim Reetz, Claudius Erstellt von: Oppermann Joachim Reetz, Peter Borchert				
<b>Planfeststellungsverfahren des Kreises Pinneberg zur K 22 - Stellungnahme der Stadt Tornesch -</b>					
Beratungsfolge:  <table> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>03.09.2007</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	03.09.2007	Bau- und Planungsausschuss
Datum	Gremium				
03.09.2007	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

Den folgenden Antrag hat die CDU-Fraktion zur Sitzung der Ratsversammlung am 26.06.07 gestellt:

**Die Verwaltung wird beauftragt, den Kreis Pinneberg als Planungsbehörde und den Ausschuss für Wirtschaft, Regionalentwicklung und Verkehr des Kreises Pinneberg umgehend über die (noch immer) aktuelle Beschlusslage der Tornescher Selbstverwaltungsgremien zu informieren und zu fordern, dass diese in den weiteren Verkehrsplanungen des Kreises berücksichtigt wird.**

#### *Begründung:*

*Bereits in den Jahren 1984, 1987, 1988, 1990, und 1993 wurde das Thema intensiv in der damaligen Gemeindevertretung und im Bauausschuss diskutiert. Alle Beschlüsse hatten die inhaltliche Gemeinsamkeit, dass Planung/Ausbau der K22 von Uetersen nach Tornesch an die Realisierung der Westumgehung Pinnebergs gekoppelt sein müssen, um die Gesamtbelastung des Verkehrs in Tornesch zu reduzieren. Der alleinige Ausbau der K22 wurde hierfür nicht als ausreichend angesehen. An dieser Situation hat sich bis heute nichts geändert, insofern kann ein Ausbau der K22 für Tornesch nur dann sinnvoll sein, wenn überregionale Wege gefunden werden, den Verkehr umzuleiten (Westumgehung Pinneberg):*

Die Ratsversammlung hat den Antrag zur weiteren Beratung in den Bau- und Planungsausschuss verwiesen.

Die Verwaltung hat alle Beschlüsse der Stadt/Gemeinde zur Planung der K 22 an den Kreis mit der Bitte um Berücksichtigung übermittelt. So auch die Verknüpfung mit der Westumgehung Pinneberg. Eine nochmalige Wiederholung für das neue Planfeststellungsverfahren ist daher entbehrlich. Nach Rücksprache mit dem Kreis wurden die Auswirkungen einer West-

umgehung Pinneberg auf die K 22 verkehrsplanerisch untersucht und als geringfügig eingestuft. Diese Untersuchung ist in den Planfeststellungsunterlagen enthalten, ebenfalls die Untersuchungen zur südlichen Umfahrung des Ortsteiles Esingen (Bau-PlanA 06.06.05). Anlässlich der Info-veranstaltung am 02.Juli im Heimathaus wurde das vom Kreis bereits dargelegt.

Das letzte Planfeststellungsverfahren beinhaltete die Verlegung der L107, das neue Planverfahren hingegen nicht. Bei einer so wesentlich geänderten Planung ist die Frage zu stellen, ob die Beschlüsse wegen veränderter Grundlage noch Bestand haben. Diese Frage kann nach Einleitung des neuen Verfahrens und Beteiligung der Stadt geklärt werden. Eine erneute Beratung ist daher erst bei Vorlage der Planfeststellungsunterlagen (voraussichtlich im Oktober 07) sinnvoll, die zur Zeit noch beim Landesbetrieb Verkehr geprüft werden.

### **Zu C: Prüfungen**

1. Umweltverträglichkeit ./.
2. Kinder- und Jugendbeteiligung ./.

### **Zu D: Finanzielle Auswirkungen ./.**

### **Zu E: Beschlussempfehlung**

Der Bau-und Planungsausschuss beschließt, eine Beratung bis zur Vorlage der Planfeststellungsunterlagen zurück zu stellen.



<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: VO/07/227
Federführend: Bau- und Umweltamt	Status: öffentlich
	Datum: 21.08.2007
	Berichterstatter: Peter Thormählen
	Erstellt von: Peter Thormählen
<b>Beitrag zum Thema K 22 - Antrag FDP -</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
03.09.2007	Bau- und Planungsausschuss

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



Peter Thormählen  
 Bgl. Mitglied Bauausschuss  
 25436 Tornesch  
 Koppeldamm 40

Telefon: 04122/ 90 54 37  
 E-Mail: [peterthormaehlen@alice-dsl.de](mailto:peterthormaehlen@alice-dsl.de)  
 Internet: [www.fdp-tornesch.de](http://www.fdp-tornesch.de)

### Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der FDP

#### **Antrag**

**Beitrag zum Thema K 22**

**Sitzung des Bauausschusses der Stadt Tornesch am 03.09.2007**

Sehr geehrter Herr Hatje,

nach zwei missglückten Planfeststellungsverfahren unternimmt der Kreis zurzeit einen dritten Anlauf, die K 22 in offener Bauweise mitten durch Esingen zu planen. Seit Jahrzehnten wehren sich die Anlieger - bisher erfolgreich - gegen das Vorhaben, da sie befürchten, dass dieser lebens- und liebenswürdigen Ortsteil zerschnitten und die über Jahrhunderte gewachsenen Strukturen zerstört werden. Die Anlieger befürchten zu Recht, neben dem Verlust an Lebensqualität, den konzentrierten Luft- und Körperschall durch täglich ca. 5.000 Fahrzeuge und 300 Bundesbahnzüge.

Es ist die Ansicht des Kreises als auch der Tornescher Verwaltung, dass die vorgeschlagene Südtangente keine überzeugende Lösung darstellt. Wer dieser Ansicht

folgt, kommt zu den Alternativen entweder die K 22 überhaupt nicht zu bauen oder sich mit dem Bau der K 22 durch Esingen abzufinden.

Wer den Bau der K 22 mitten durch Esingen gezwungenermaßen hinnimmt, hat deshalb die besondere Verpflichtung, sich mit den Befürchtungen der Anlieger explizit auseinander zu setzen. Die zurzeit bevorzugte Variante mit Enteignungen und aufwändigen Prozessen durchsetzen zu wollen, halten wir für kein probates Mittel. Schließlich sind es die Anlieger, die über Jahrzehnte mit der Lösung leben müssen.

Wir sehen in der teilweisen Untertunnelung des Ortsteils, einen - wie wir meinen - akzeptablen Vorschlag, einen für alle Seiten tragbaren Kompromiss. Die Bemühungen, das Mögliche - nach dem heutigen Stand der Technik - getan zu haben um die Schallemissionen zu minimieren, stehen dabei im Vordergrund.

In Ballungsräumen, wie zum Beispiel Hamburg, wird zurzeit bekanntlich intensiv darüber nachgedacht, wie der die Gesundheit gefährdende Schall reduziert werden könnte. Da passt eine neu geplante Kreisstraße, offen durch den Ort Esingen geführt, nicht ins Zukunftsbild einer umweltfreundlichen Stadt, die Tornesch gern sein möchte.

Wir bitten Sie deshalb, uns eine ca. 15 Minuten dauernde Power Point Präsentation vorführen zu lassen. Zur Vorführung werden Laptop, Leinwand und Beamer benötigt.

### **Zu C: Prüfungen**

#### **1. Umweltverträglichkeit**

entfällt

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

entfällt

### **Zu D: Finanzielle Auswirkungen**

entfällt

### **Zu E: Beschlussempfehlung**

#### **Zur Beschlussfassung stellen wir folgende Anträge:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Kreis den Bau der K 22 im Trog / Tunnel zu empfehlen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Kreis den zeitgleichen Bau des 2. und 3. Bauabschnittes der K 22 zu empfehlen.



Peter Thormählen



<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: VO/07/228
Federführend: Bau- und Umweltamt	Status: öffentlich
	Datum: 22.08.2007
	Berichterstatter: Peter Thormählen
	Erstellt von: Peter Thormählen
<b>Erweiterung der MVA Tornesch auf 280.000 Tonnen/Jahr - Antrag der FDP -</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
03.09.2007	Bau- und Planungsausschuss

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



Peter Thormählen  
 Bgl. Mitglied Bauausschuss  
 25436 Tornesch  
 Koppeldamm 40

Telefon: 04122/ 90 54 37  
 E-Mail: [peterthormaehlen@alice-dsl.de](mailto:peterthormaehlen@alice-dsl.de)  
 Internet: [www.fdp-tornesch.de](http://www.fdp-tornesch.de)

### Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der FDP

## **Antrag**

**Erweiterung der MVA Tornesch auf 280.000 Ton/a  
 Sitzung des Bauausschusses der Stadt Tornesch am 03.09.2007**

Sehr geehrter Herr Hatje,

die Verbrennungsanlage besteht seit 1974 aus zwei Linien, die je eine jährliche Verbrennungsmenge von 40.000 Tonnen leisten. Geplant ist die Erweiterung der MVA in zwei Schritten bis zum Jahre 2015 um zwei weitere Linien mit je einer Verbrennungsmenge von 100.000 Tonnen. Die Gesamtleistung würde nach den Vorstellungen der GAB dann 280.000 Tonnen pro anno betragen. Angesichts der mit der Erweiterung verbundenen Risiken stellen wir die folgenden Anträge:

### **1. Antrag Leistung**

Wir beantragen dem Kreis zu empfehlen, die Erweiterung der Verbrennungsleistung um zwei weitere Linien mit je einer Abfallmenge von 40.000 Tonnen zu begrenzen. Die Gesamtleistung der vier Anlagelinien würden dann zusammen maximal 160.000 Tonnen per anno betragen. Die Begrenzung der

Durchsatzmengen von max. 160.000 t/a ist als Grundbucheintrag rechtsverbindlich festzuschreiben.

## **2. Antrag Rauchgasanlagen**

Wir beantragen dem Kreis zu empfehlen, für die beiden neuen Linien hochwertigere, mehrstufige Rauchgasreinigungsanlagen vorzusehen. Im Zuge des Ausbaus der Anlage sollten auch die beiden älteren Anlagen bis spätestens 2010 dem dann aktuellen technischen Stand angepasst werden. Alternativ sollte die Rauchgasreinigung der neuen Anlage auch den älteren Teil der Anlage über eine hochwertige, mehrstufige Filtertechnik übernehmen.

## **3. Antrag Emissionen**

Wir beantragen dem Kreis zu empfehlen, die zugesagten Höchstwerte für die im Bau befindliche MVA Europark / Emlichheim zum integralen Bestandteil des Genehmigungsbescheides für die Erweiterung der MVA Tornesch vorzusehen. Diese Werte sind rechtsverbindlich einzuhalten.

## **4. Antrag Emissionsüberwachung**

Wir beantragen dem Kreis zu empfehlen, dass zur besseren Überwachung der Dioxin-/Furane-Emissionen das dem Stand der Technik entsprechende „A-MESA System“ oder ein vergleichbares Messverfahren zu installieren.

### **Zu C: Prüfungen**

#### **1. Umweltverträglichkeit**

entfällt

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

entfällt

### **Zu D: Finanzielle Auswirkungen**

entfällt

### **Zu E: Beschlussempfehlung**

#### **Beschlussfassung**

Die Tornescher Verwaltung wird beauftragt, dem Aufsichtsrat und dem Kreis als Gesellschafter der GAB, die Beschlussfassung zu übermitteln.



Peter Thormählen



<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: VO/07/229
Federführend: Bau- und Umweltamt	Status: öffentlich
	Datum: 22.08.2007
	Berichterstatter: Claudius Oppermann
	Erstellt von: Claudius Oppermann
<b>Stadt Uetersen, 28. F-Planänderung "Kassbeerentwiete" - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss -</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
03.09.2007	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

Die Stadt Uetersen betreibt derzeit ihre 28. Änderung des gemeinsamen F-Plans der Städte Uetersen und Tornesch sowie der Gemeinden Heidgraben und Moorrege. Änderungsschwerpunkt ist die Ausweisung einer 55.500 m<sup>2</sup> großen Wohnbaufläche. Nach der Vereinbarung zum gemeinsamen Flächennutzungsplan ist bei der Ausweisung von Wohnbauflächen einer Größenordnung über 5 ha die Beschlussfassung aller Beteiligten erforderlich. Insoweit findet sich zu E der Beschlussvorschlag, wie er vom Stadtentwicklungs- und Bauausschuss der Stadt Uetersen am 12.07.07 beschlossen wurde.

Inhaltlich beabsichtigt die Stadt Uetersen, langfristig einen ca. 36 ha großen Bereich nördlich der Hochfeldstraße zwischen Kassbeerentwiete (Nähe Friedhof) und der Straße „Neuer Damm“ in mehreren Abschnitten wohnbaulich zu entwickeln (B-Plan 89). Dazu liegt ein Verkehrskonzept der äußeren Erschließung vor. Danach verteilen sich die Zufahrten zum Gebiet mit ca. 325 Wohneinheiten (WE) im Tornescher Randbereich über eine Planstraße in Höhe Schröders Tannen auf die Hochfeldstraße und über „Neuer Damm“ auf die Hochfeldstraße / Pracherdamm. von beiden Haupterschließungen gelangt man auch auf den Tornescher Weg bzw. die Wittstocker Straße (hier südlich Hagebaumarkt Wörmcke als Verlängerung der bestehenden Stichstraße).

Der hier vorliegende 28. F-Planänderung (2. Bauabschnitt) enthält folgende Darstellungen mit ca. 5,5 ha Wohnbauflächen. Geplant ist die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern sowie Einzel- und Doppelhäusern in einem allgemeinen Wohngebiet, insgesamt sind ca. 60 WE vorgesehen. Die Grundstücke sollen Uetersener Bürgern direkt von der Stadt zur Verfügung gestellt werden.

Die im Nordwesten dargestellte Grünfläche beinhaltet den Lagerplatz des Friedhofs, der dort auch bestehen bleiben soll.

Die Planung der 28. F-Planänderung mit Begründung, Landschaftspflegerischem Begeleitplan sowie Verkehrskonzept kann im Internet unter [www.stadt-uetersen.de](http://www.stadt-uetersen.de) eingesehen werden.

### Zu C: Prüfungen

#### 1. Umweltverträglichkeit

Stadt Uetersen zuständig

#### 2. Kinder- und Jugendbeteiligung

Stadt Uetersen zuständig

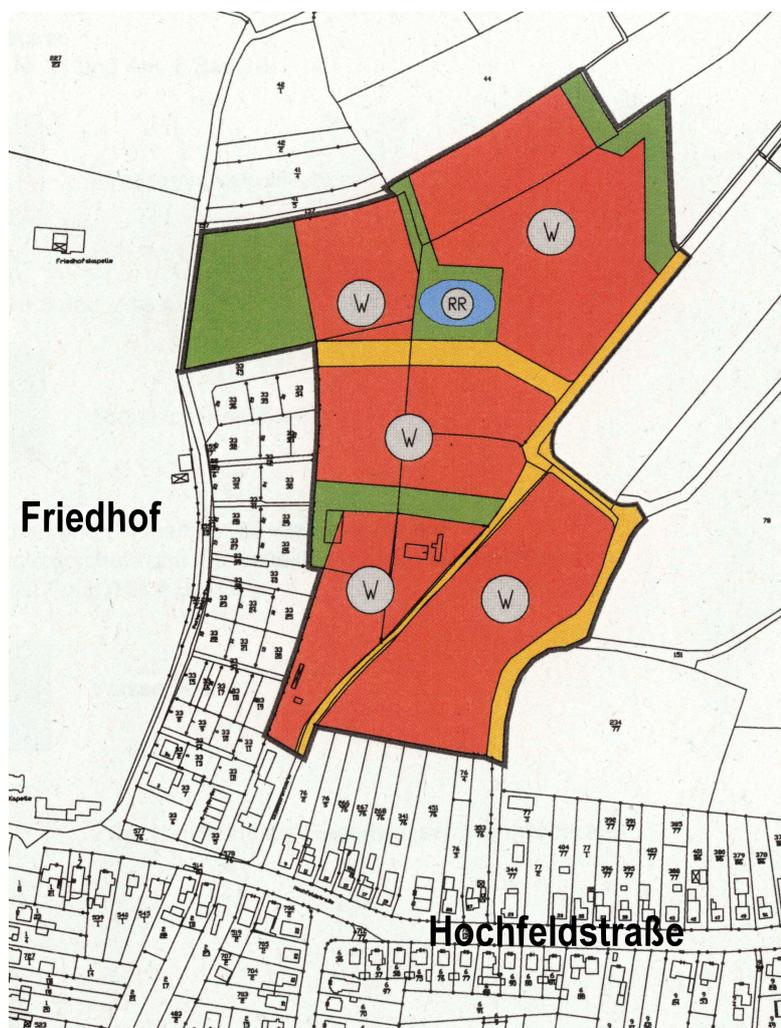
### Zu D: Finanzielle Auswirkungen

Stadt Uetersen zuständig

### Zu E: Beschlussempfehlung

1. Der Entwurf der 28. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Uetersen für das Gebiet nordwestlich und südöstlich der Kassbeerenwiese bis zum Wirtschaftsweg im Osten, bis zur Bebauung an der Pastor-Boldt-Straße im Westen und bis zu den Flurstücken 51, 52, 53 der Flur 7 im Norden und die Begründung mit dem Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Der Entwurf des Plans und der Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Gez.  
Roland Krügel  
Bürgermeister





<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: VO/07/181
Federführend: Bau- und Umweltamt	Status: öffentlich
	Datum: 21.05.2007
	Berichterstatter: Claudius Oppermann
	Erstellt von: Claudius Oppermann
<b>B-Plan 60, 2. vereinfachte Änderung "nördlich Ahrenloher Straße - westlich Moorkamp" - Abwägung zur eingeschränkten Beteiligung -</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
03.09.2007	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

Die Änderungsplanung am Kreisverkehrsplatz zur Errichtung einer Tankstelle wurde den betroffenen Eigentümern sowie den Fachbehörden zugesandt mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 14. Mai 2007.

Eine Stellungnahme abgegeben haben  
 Hans-Hermann Neumann, Ahrenloher Straße 98,  
 Wiebke und Florian Neumann, Ahrenloher Straße 98,  
 Anne und Ulrich Daubmann, Moorkamp 1,  
 Hannelore und Claus-Hermann Harm, Moorkamp 2,  
 Andreas Holstein, Moorkamp 3  
 und als Fachbehörden  
 Kreis Pinneberg, Gesundheitlicher Umweltschutz,  
 Kreis Pinneberg, Untere Bodenschutzbehörde.

Für die erforderliche Abwägung der Stellungnahmen werden zunächst die Einwender mit ihren Anregungen zitiert (*kursiv*) und dazu abschnittsweise jeweils die Abwägung vorgeschlagen.

---

Hans-Hermann Neumann, Ahrenloher Straße 98,  
 Wiebke und Florian Neumann, Ahrenloher Straße 98,  
 Anne und Ulrich Daubmann, Moorkamp 1,

## **1) Grundzüge der Planung**

*Durch die Planänderung werden die Grundzüge der Planung betroffen. Die Grundzüge der Planung bedeuten die wesentlichen, den Plan charakterisierenden Planinhalte. Ortsteil-, Orts- und Landschaftsbildplanungen gehören dabei zu den übergeordneten städtebaulichen Grundsätzen, deren Berücksichtigung eine bestimmte Art der Planung überhaupt erst zulässig macht.*

*Planungsanlaß war das gemeindliche Ziel der städtebaulichen Gestaltung des künftigen Ortseingangs am Kreisverkehrsplatz. Danach sollten beidseitig der Ahrenloher Straße Mischgebiete mit gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen und wohnlicher Nutzung in den Obergeschossen entstehen. Das hier betroffene Mischgebiet sollte den künftigen Ortseingang hinsichtlich Nutzung und Kubatur mit einer architektonisch ansprechenden städtebaulichen Dominante kennzeichnen. Der ausdrückliche Ausschluß von Tankstellen im Mischgebiet erfolgte mit Blick auf den künftigen Ortseingang, der mit einer städtebaulich-architektonischen Dominante unverwechselbar angezeigt werden sollte. Es finden sich im gesamten Bebauungsplan Festsetzungen, die dem Gesamtziel einer Stadteingangsentwicklung Rechnung tragen sollten (Grundstücksgrößen, Geschößzahl, Bebauungsdichte etc.). Die Grundzüge sind daher nicht alleine bezogen auf das Mischgebiet (Quartier 1), sondern eben den Bebauungsplan zu sehen. Das übergeordnete Planungsziel einer ansprechenden Ortseingangsgestaltung wird mit der geplanten Änderung überworfen, so daß hier die Grundzüge der Planung betroffen sind.*

Abwägungsvorschlag: Die Grundzüge der Planung sind hier nicht berührt. Berührt sind die Ziele, die zu der Planung geführt haben. Die Änderung dieser Planungsziele wirkt sich auf die planungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans so marginal aus, dass die Kriterien der Grundzüge nicht berührt sind.

## **2) Charakter des Mischgebiets**

*Ausgehend von der übergeordneten Planung hat das Mischgebiet in Quartier eins eine konkrete Ausgestaltung erfahren. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass „Mischgebiet“ nicht gleich „Mischgebiet“ ist, die Eigenart eines Mischgebiets wird insofern nicht allein durch die typisierenden Regelungen des § 6 BauNVO bestimmt, sondern zusätzlich durch die örtliche Situation, in die es hineingeplant ist, und durch den Planungswillen der Gemeinde, wie er im Bebauungsplan auch unter Berücksichtigung der Begründung zum Ausdruck gekommen ist.*

*Vor allem findet in einem Mischgebiet keine bunt gewürfelte Mischung von Wohnen und Gewerbe statt, sondern ein Mischgebiet hat jeweils Schwerpunkte bezüglich des Wohnens und des Gewerbes.*

Abwägungsvorschlag: Verbindliche Festsetzung im B-Plan ist das Mischgebiet mit den zulässigen Nutzungen nach BauNVO, ein Sachbearbeiter bei der Bauaufsichtsbehörde hat hier keinen Spielraum eigenen Ermessens. Insoweit wird die vorstehende Interpretation nicht geteilt.

*Hier ergibt sich der Charakter des Mischgebietes zum einen aus seiner Lage in einer gemischt wohnlichen und landwirtschaftlichen Nutzung.*

Abwägungsvorschlag: Der Charakter ergibt sich nicht aus der Umgebung, sondern aus den zulässigen Nutzungen nach BauNVO.

*Weiterhin ist das Mischgebiet geprägt durch die Untergeordnetheit der gewerblichen Nutzung.*

Abwägungsvorschlag: Ein unbebautes Gebiet hat noch keine Prägung, es erhält seine Prägung durch die genehmigten Bauvorhaben.

*Diese (ohnein charakterisierend für ein Mischgebiet ist die Zulässigkeit nur von nicht störendem Gewerbe)*

Abwägungsvorschlag: Im Mischgebiet sind Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nicht störende Gewerbebetriebe sind als Ausnahme in Allgemeinen Wohngebieten zulässig.

*Diese (ohnein charakterisierend für ein Mischgebiet ist die Zulässigkeit nur von nicht störendem Gewerbe) zeigt sich hier in der Zulässigkeit gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen, wohnlicher Nutzung ab den Obergeschossen sowie der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten in den Quartieren zwei und drei, in welchen aus städtebaulichen Gründen nur eine Bebauung mit Einzelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten auf einer Mindestgrundstücksfläche von 600 qm zulässig ist. Sie zeigt sich weiterhin im Ausschluß von Vergnügungsstätten, welche nur in den gewerblich geprägten Teilen von Mischgebieten zulässig sind. Ausdrücklich sogar ist hier die Rede von der beabsichtigten Planentwicklung und dem Schutz der Nachbarschaft vor Lärmemissionen.*

*Insgesamt liegt hier ein wohldifferenziertes Wechselspiel von Ausgestaltung der Allgemeinen Wohngebiete in die Nähe der reinen Wohngebiete sowie eine Charakterisierung des Mischgebietes mit einer stark untergeordneten gewerblichen Nutzung vor. Dies war die bestmögliche Variante, um dem bestehenden Verkehrslärm an der Ahrenloher Straße, welche eine unmittelbare Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nicht zuläßt, Rechnung zu tragen und gleichwohl einen ansprechenden Ortseingang zu gestalten.*

Abwägungsvorschlag: Die Ausführungen zum „Charakter des Mischgebiets“ lassen in Ihrer Gesamtheit die Interpretation erkennen, dass das Mischgebiet den Allgemeinen Wohngebieten untergeordnet sein solle. Dies trifft nicht zu. Planungsziel ist für das Mischgebiet die gewerbliche Nutzung mit kundenintensiven Betrieben, da der Standort an der L 110 mit ca. 20.000 Fahrzeugen am Tag für solche Nutzung prädestiniert ist. Aus gleichem Grund sollen die wohnlichen Nutzungsanteile vorzugsweise in den Obergeschossen untergebracht werden. Und aus demselben Grund werden die Wohngebiete deutlich mit einem Lärmschutzwall getrennt von der L 110 und dem Mischgebiet dahinter entwickelt. (Begründung zum B-Plan 60, Pkt. 2 Planungsanlass, Planungsziele)

### **3) Ausschluss von Tankstellen im Mischgebiet**

*Folgerichtig wurde auch die angeregte Ansiedlung einer Tankstelle ausgeschlossen. Tankstellen nehmen in der Bauplanung eine ausdrücklich gesonderte Stellung ein, sie werden nicht per se zu den Gewerbebetrieben gerechnet. Niemals zulässig sind Tankstellen in reinen Wohngebieten, ausnahmsweise zulässig in Kleinsiedlungsgebieten, allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten sowie Kerngebieten. Hierzu bedarf es einer ausdrücklichen Festsetzung,*

wenn nach Art und Zweck des Bebauungsplanes eine Tankstelle „passend“ ist, und zwar jeweils bezogen auf das konkret geplante Gebiet. Tankstellen werden also bereits durch den Gesetzgeber als grundsätzlich das Wohnen beeinträchtigend eingestuft, so dass in Gebieten, die überwiegend dem Wohnen dienen, eine Zulässigkeit gesondert geprüft und festgesetzt werden muß.

Grundsätzlich zulässig sind Tankstellen in Dorfgebieten, Mischgebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten. Vom Gesetzgeber vorgesehen ist hierbei die Möglichkeit, von der Ansiedlung von Vergnügungsgebieten, Tankstellen und anderen, als störend empfundenen Betrieben wie Discounter, Möbelhäuser etc. abzusehen. Dieser in § 1 Abs. 5 BauNVO ausdrücklich vorgesehene) Ausschluß auch von Tankstellen dient dazu, ein Gebiet von zusätzlichem Verkehr zu entlasten sowie zusätzliche Lärmbelastigungen durch Betriebszeiten in den Abendstunden und an den Wochenenden zu vermeiden. Hier kommt noch die maßgebliche optische Prägung des Gebietes hinzu. Auch und gerade in Mischgebieten geht es weiterhin darum, einen „gesunden“, in sich stimmigen Mix von Wohnen und Gewerbe herzustellen und keine Würfelmischung zuzulassen.

Mit der Zulassung einer Tankstelle wird das Gebiet zu einem reinen Gewerbegebiet im Sinn des § 8 BauNVO mit allen hieraus resultierenden Auswirkungen wie einer erhöhten Licht- und Lärmemission, durchgehenden und damit auch nächtlichen Betriebszeiten sowie einem Betrieb am Wochenende, erhöhtem bis dauerhaftem Zu- und Abfahrverkehr, gesteigerte optische und olfaktorische (den Geruchssinn betreffende) Belästigungen, etc.. Hinzu käme die Ansiedlung auch einer Waschstraße mit einer üblichen Lärmemission von über 70 Dezibel, die sowohl optisch als emissionsmäßig hier den Charakter eines reinen Gewerbegebietes untermauern würde. Die Frage, ob eine SB-Autowaschanlage ein nicht-störender Gewerbebetrieb iSd § 6 BauNVO ist, hat das Bundesverwaltungsgericht daher weder bejaht noch verneinet, sondern dies unter Berücksichtigung der konkreten Betriebsausgestaltung und der Gebietssituation einer Einzelfallabwägung überlassen.

Abwägungsvorschlag: Die Angebotsplanung eines Mischgebiets solcher Größe (ca. 6000 m<sup>2</sup>) beinhaltet immer die Option, dass nur einzelne der zulässigen Nutzungen verwirklicht werden. Kennzeichnend als Mischgebiet und damit qualitativ unterschiedlich bleibt jedoch die Begrenzung der Emissionen gegenüber einem Gewerbegebiet.

Weiterhin beeinträchtigt die geplante Tankstelle auch die gegenüberliegenden Grundstücke an der Ahrenloher Straße, gerade durch die Lage der Ausfahrt, welche unmittelbar gegenüber dem Grundstück der Eheleute Neumann junior und senior liegt, nicht zuletzt durch unmittelbaren Lichteinfall in Wohn – und Schlafzimmer durch abfahrende Autos.

Abwägungsvorschlag: Diese Beeinträchtigung kann wegen jedes ansiedelnden Betriebs entstehen, da alle auf „Laufkundschaft“ orientierten Unternehmen eine Rechtsabbiegerausfahrt zur Ahrenloher Straße wünschen. Angesichts der Entwicklungen bei den Ladenschlusszeiten bestehen alle Einzelhändler auf die Option durchgängigen Betriebs wie im vorliegenden Fall die Mineralölwirtschaft auch. So wenig heute der Nachtbetrieb für die geplante Tankstelle fest steht, so wenig kann für andere Einzelhandelsbetriebe der Nacht- und Sonntagsbetrieb in der Zukunft ausgeschlossen werden.

#### **4) Ausschluss einzelner Anlagen**

*Eine Nutzung ist im Einzelfall nach § 15 BauNVO auch ohne einen ausdrücklichen Ausschluss im Bebauungsplan unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widerspricht, insbesondere wenn von ihr Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Die Bestimmung ist als Ausprägung des Rücksichtnahmegebots drittschützend, verleiht also einem betroffenen Nachbarn im Falle ihrer Verletzung ein Abwehrrecht gegen die Baugenehmigung, d.h. die Zulässigkeit von Tankstellen im Mischgebiet an sich besagt noch nichts über die Zulässigkeit einer Tankstelle im Einzelfall. Dies gilt ebenso für die Ansiedlung von Schnellimbissen, Discountern oder Schlossereien mit entsprechendem Maschinenpark. Diese Frage wäre zwar erst auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens zu klären, allerdings wäre es naiv anzunehmen, alleine mit einer Festsetzung im Bebauungsplan sei über den konkreten Einzelfall bereits entschieden.*

Abwägungsvorschlag: Die vorgesehene Ansiedlung des ortsansässigen Betriebs für Reinigungsgeräte mit Wohnen im OG, der angeschlossenen Waschanlage und der separaten Tankstelle widerspricht nicht der Eigenart eines Mischgebiets. Auch gehen davon keine Störungen aus, die für die Umgebung unzumutbar sind. Die Anzahl 1 je Objekt stellt keine massive Häufung dar; die Lage im Mischgebiet sowie im Umfeld widerspricht nicht der Eigenart des Mischgebiets. Der Umfang, also die Größenordnung ist dem Baugebiet angemessen, es handelt sich hier um einen kleinen Gewerbebetrieb, eine kleine Waschstraße und um eine kleine Tankstelle. Die Zweckbestimmung ist im Mischgebiet zulässig und widerspricht daher ebenfalls nicht der Eigenart des Baugebiets.

### **5) Konkretisierung der Planung**

*Der Gesetzgeber hat den Gemeinden ein umfangreiches Instrumentarium an planerischen Möglichkeiten an die Hand gegeben, um die konkrete Bauleitplanung in einer für den Bürger erkennbaren und verbindlichen Art und Weise zu ermöglichen. Dabei stellt die Einordnung in eine bestimmte Gebietsart lediglich die grobe Typisierung dar, auf Basis derer dann die konkrete städtebauliche Planung erfolgt.*

Abwägungsvorschlag: Die Einordnung in eine bestimmte Gebietsart, in ein Baugebiet nach BauNVO nämlich, stellt keine grobe Typisierung dar, sondern die planungsrechtlich konkret verbindliche Rahmenbedingung, auf deren Basis die konkrete Objektplanung des Investors / Eigentümers erfolgt. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist eine städtebauliche Planung.

*Durch den bestehenden Bebauungsplan hat die Gemeinde das Gebiet, in welchem die Anwohner wohnen, verbindlich geplant und damit Inhalt und Schranken des Grundeigentums festgelegt. Diese Festsetzung ist für den Bürger verbindlich, damit er sich darauf einstellen kann, welche Art der Nutzung auf seinem Grundstück zulässig ist und mit welchen Einwirkungen er langfristig zu rechnen hat. Ein Eingriff in das konkretisierte Grundeigentum ist daher nur unter den im Bauplanungsrecht vorgegebenen Maßgaben möglich.*

Abwägungsvorschlag: Mit der Planänderung wird nicht in das Grundeigentum der Einwanderer eingegriffen, deren Grundstücke bleiben von der Änderung unberührt. Eingegriffen wird in das Grundeigentum des Mischgebiets, und das natürlich nur unter den im Bauplanungsrecht vorgegebenen Regelungen.

## 6) Planungserfordernis

Soweit sich im Laufe der Zeit die städtebaulichen Ziele für den Geltungsbereich eines Bebauungsplans weiterentwickeln oder ein konkretes Projekt, das aus politischer Sicht generell befürwortet wird, nach den geltenden Bestimmungen eines festgesetzten Plans nicht genehmigt werden, besteht die Möglichkeit, einen Bebauungsplan zu ändern, zu ergänzen oder ganz aufzuheben. Die Änderung unterliegt jedoch den gleichen Anforderungen wie die Aufstellung eines Bebauungsplans, [§ 1 Abs. 8 BauGB](#). Sie muß erforderlich sein und der städtebaulichen Ordnung dienen. Es steht nicht im Belieben der Gemeinde, ob und wann sie einen Bauleitplan aufstellt resp. diesen ändert.

*„Das Planungserfordernis bezieht sich nicht nur auf die Aufstellung von Bauleitplänen, sondern auch auf deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung. Insbesondere bei einer wesentlichen Änderung der tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse wird ein Planungserfordernis vorhanden sein. Ein Planungserfordernis ergibt sich aus der Notwendigkeit, ein Gebiet städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen. Ein Bauleitplan, der nur einzelne Grundstückseigentümer begünstigen will, ist rechtswidrig. Die Planung zugunsten einzelner oder bestimmter Vorhaben ist jedoch gerechtfertigt, wenn damit **städtebauliche** Ziele verfolgt werden, z. B. Festsetzung einer hohen Grundstücksausnutzung, um eine Eingangssituation städtebaulich zu betonen. Gegenteiliges kann auch nicht aus dem Satzungscharakter des Bebauungsplanes abgeleitet werden. Der Bebauungsplan ist von Natur aus auf (Einzel)-Grundstücke bezogen und in seinen Festsetzungen konkreter als andere normative Regelungen. Entscheidend ist, daß Gründe der städtebaulichen Ordnung, nicht aber private Interessen den Einzelfall-Plan fordern.“ (Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) Gl.-Nr.: 2131.12, Amtsbl. Schl.-H. 1998 S. 576*

Städtebauliche Gründe für eine Änderung des Bebauungsplanes sind vorliegend nicht erkennbar.

Ebenfalls liegt eine besondere Notwendigkeit für die Ansiedlung einer Tankstelle nicht vor, da es im näheren Umkreis bereits zwei Tankstellen gibt, die entsprechende Versorgung der Bevölkerung diesbezüglich als sichergestellt ist, die Schaffung eventueller Arbeitsplätze allenfalls in einem nicht nennenswerten Umfang erfolgen würde und daher in der Abwägung nicht von Relevanz ist und lediglich die Umsiedlung eines bestehenden Betriebes keine im Rahmen einer objektiven Beurteilung im Rahmen des § 1 BauGB zu berücksichtigender Belang ist.

Abwägungsvorschlag: Die Änderung der städtebaulichen Zielsetzung, nämlich die zulässigen Nutzungen im Mischgebiet um Tankstellen zu erweitern, stellt einen städtebaulichen Grund zur Änderung des B-Plans dar. Der Antrag, Tankstellen auszuschließen, wurde 2003 bei der Entwurfsberatung zur Aufstellung des B-Plans 60 kontrovers diskutiert und mit knapper Mehrheit entschieden. Im Laufe dieser Zeit wurde mehrheitlich entschieden, dass auch ein ansässiger Betrieb mit Tankstelle das Ensemble der Betriebe „Gemüse Meyer“ sowie „Neumanns Gartenwelt“ städtebaulich angemessen betont und das Spektrum der Tornescher Wirtschaft aufzeigt.

## 7) Abwägungsgebot

*Eine Abwägung, wie sie in § 1 Abs. 7 BauGB gefordert ist und welche sich an den in § 1 Abs. 6 BauGB enthaltenen Planungsleitlinien und –grundsätzen zu orientieren hat, hat an keiner Stelle stattgefunden.*

Abwägungsvorschlag: Dieser Abwägungsprozess hat mit der Aufstellungsbeschlussfassung in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 04.12.06 begonnen. Der Prozess wird fortgesetzt mit der Beratung dieser Sitzungsvorlage und findet seinen Abschluss mit der Entscheidung über die Stellungnahmen aller am Verfahren Beteiligten in der Sitzung einer Ratsversammlung zum Satzungsbeschluss.

*Eingriffe in das verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsrecht haben jedoch bei einer Planungsänderung genauso wie bei einer Planaufstellung stattzufinden, es gelten die gleichen Grundsätze, woran auch eine Einstufung in das vereinfachte Verfahren selbst dann nichts ändern würde, wenn es sich um eine zutreffende Einstufung handeln würde.*

Abwägungsvorschlag: Eingriffe in das Eigentumsrecht der Einwender liegen nicht vor, wie bereits zuvor verdeutlicht.

*Die Erwähnung nur der Interessen des ansiedlungswilligen Tankstellenbetreibers stellen zudem einen Verstoß gegen das Gleichbehandlungsgebot dar. Es sei in diesem Zusammenhang weiterhin darauf hingewiesen, dass beim damaligen Bauantrag des (nunmehr anderweitig angesiedelten) Gartenbaubetriebes die Nutzung einer Ausfahrt nicht genehmigt wurde und auch auf dem jetzigen gegenüberliegenden Grundstück eine Zu- und Abfahrt nur über den Moorkamp zugelassen ist. Es handelt sich insofern auch nicht um eine bereits genehmigte Zufahrt.*

Abwägungsvorschlag: Die Entscheidung über die Genehmigung einer Zufahrt lag und liegt im Ermessen des LBV-SH (Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr S.-H., früher: Straßenbauamt) Itzehoe, insoweit ist die Stadt hier der falsche Adressat. Unabhängig davon wird hier der Unterschied zwischen Zufahrt und Ausfahrt nicht erkannt, der aber für die städtischen Überlegungen (und die des LBV) entscheidende Bedeutung erlangt. (s. hierzu Abschnitt 11 Verkehrssicherheit)

*In das Abwägungsverfahren wären zudem aufdrängende oder nahe liegende Alternativen einzubeziehen. Dies gilt hier insbesondere für die Frage der Ansiedlung eines Betriebes, wie es nach dem jetzt geltenden Bebauungsplan möglich wäre. Es wird darauf hingewiesen, dass alleine in den letzten Wochen nicht zuletzt durch die Veröffentlichungen in der Tagespresse sich mehrere Interessenten für den Erwerb des betroffenen Grundstücks gemeldet haben. Bei entsprechender Vermarktung wäre es also aus rein wirtschaftlichen Gründen genauso möglich, ein tatsächlich nicht störendes Gewerbe anzusiedeln (Autohaus, Lebensmitteleinzelhandel).*

Abwägungsvorschlag: Planungsrechtliche Alternativen (und um die geht es in diesem planungsrechtlichen Verfahren) wären beispielsweise die Festsetzung anderer Baugebiete oder eben Ausschluss bzw. Einschluss bestimmter Nutzungen oder weitere Abschirmungsmaßnahmen. Diese Abwägung von Alternativen wurde im Grundsatz im Aufstellungsverfahren zum B-Plan 60 getroffen. Insoweit ist gerade die Zulassung von Tankstellen eine zusätzliche Alternative zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im B-Plan 60. Was hier gefordert wird, ist nicht die Abwägung planungsrechtlicher Alternativen, sondern die Entscheidung des Grundeigentümers, welchem Interessenten das Grundstück übergeben wird. Im Falle privaten Eigentums hätte die Stadt darauf keinen Einfluss. Im Falle städtischen Grundeigentums ist solche Ent-

scheidung noch zu treffen. In beiden Fällen ist dies jedoch keine planungsrechtliche, abwägungspflichtige Entscheidung, weil die Nutzung eines Grundstücks immer den planungsrechtlichen Vorgaben unterliegt.

*Die Nichteinbeziehung von Alternativen führt in diesem Zusammenhang unmittelbar zu einem Verstoß gegen das*

## **8) Konfliktlösungsgebot**

*Bei Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Die hierzu unter anderem aus § 50 BImSchG entwickelte Rechtsprechung besagt, dass die aus dem Nebeneinander verschiedener Gebietsarten resultierenden Konflikte nicht nur immissionsschutzrechtlich zu steuern sind, sondern - soweit möglich und erforderlich - bereits planerisch gelöst werden müssen (Vorsorgeprinzip). Ein Verstoß gegen den Grundsatz der Problembewältigung macht den Bebauungsplan unwirksam, wenn der Konflikt durch das planungsrechtliche Instrumentarium lösbar ist.*

Abwägungsvorschlag: Verkannt wird hier, dass der Gesetzgeber gerade zur Konfliktvermeidung /-lösung die zulässigen Nutzungen in den Baugebieten festgeschrieben hat und das Nebeneinander von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten solche Konfliktlösung darstellt.

*Konkret geht es hier um die Frage, eventuelle Auflagen nicht erst im Baugenehmigungsverfahren abzuhandeln (Öffnungszeiten, Abstandsflächen, Lärmschutzmaßnahmen, Gewässer- und Umweltschutzmaßnahmen, Gebrauch von Hochdruckreinigern abends und am WE); daneben um die zukünftige die Frage, ob neben der Tankstelle und Waschstraße eine Erweiterung geplant ist, z.B. Reparatur und / oder Vertrieb von Waschanlagengeräten (wie bisher getätigt); weiterhin um die Beleuchtung, nächtliche Ruhestörung, Vandalismus, Müllbeseitigung, Musik in haltenden Autos, etc., bei denen über das Bauordnungsrecht hinaus wegen der zivilrechtlichen Verantwortlichkeit des Betreibers dauerhafte Einzelfallstreitigkeiten zu erwarten sind.*

Abwägungsvorschlag: Nächtliche Ruhestörung, Vandalismus, Müllbeseitigung und Musik in haltenden Autos gehören wegen der Aufsicht durch das Personal nicht zum Wesen einer Tankstelle, solche Spekulation wird hier nicht geteilt. Die Stadt hat eine schalltechnische Untersuchung zur Errichtung einer Tankstelle beauftragt, die u. a. auf dem „technischen Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen und -immissionen von Tankstellen“ der hessischen Landesanstalt für Umwelt fußt. Darin werden alle maßgeblichen Kriterien eines Tankstellenbetriebs erfasst und eingestuft. Die spekulierten „Randale-Kriterien“ kommen dort als Erfahrungswerte nicht vor. Dieser technische Bericht ist bundesweit anerkannt und dient den renommierten Büros für Akustik als Grundlage.

*Die Konfliktlage wird mit der einmaligen Baugenehmigung nicht endgültig gelöst, sondern im Gegenteil zu einer dauerhaften Problematik führen. Das ist das Wesen eines Konflikts. Solche Situationen sind nicht ohne Not planerisch herzustellen sondern im Gegenteil zu vermeiden, und zwar bereits auf planerischer ebene, und nicht erst im Genehmigungsverfahren, wie dies in der Begründung zur Änderung mit Hinweisen auf bestehende immissionsschutzrechtliche Vor-*

*schriften und die Erwähnung von Verdunklungsmaßnahmen (was auch immer das sein soll) angedeutet wird.*

*Zudem würde auch eine (zunächst) verbindliche Regelung in der Baugenehmigung für den Betreiber der Tankstelle nicht bedeuten, dass die Öffnungszeiten oder die Zulässigkeit der Beleuchtung oder weiterer Nebenanlagen nicht bei Bedarf mal wieder geändert würden. Dies hat das hier stattfindende Änderungsverfahren gezeigt. Wenn die Gemeinde davon ausgeht, dass dies rein zivilrechtlich abzuhandeln wäre und mit dem Bauplanungsrecht nichts zu tun hat, dann verkennt sie die grundlegenden Prinzipien des Bauplanungsrechts.*

Abwägungsvorschlag: In der beauftragten Untersuchung wird von einem 24-Std.-Betrieb der Tankstelle ausgegangen und von einer Betriebszeit der Waschanlage bis 22 Uhr (längere Betriebszeiten sind nach Betreibererfahrungen unwirtschaftlich), späterer Änderungsbedarf wird sich also nur zum Vorteil der Einwender auswirken. Schaut man sich im Umland die Betriebszeiten der Tankstellen an, stellt man fest, dass Tankstellen der geplanten Größenordnung ihren Betrieb um spätestens 22 Uhr einstellen. Insoweit wird auch hier nicht vom 24-Std.-Betrieb ausgegangen.

*Nicht zuletzt aus diesen Erwägungen heraus besteht der verbindliche bauplanerische Grundsatz, dass eine Festsetzung von Gebieten nur in direkter auf- oder abfolgender Art (also: reines Wohngebiet, allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet etc.) erfolgen darf.*

Abwägungsvorschlag: Genau dieser planungsrechtliche Grundsatz, genau diese Abfolge ist im B-Plan festgesetzt.

*Die Ausgestaltung des Bebauungsplanes trägt nicht mehr der ursprünglich aufgestellten Einstufung als Allgemeines Wohngebiet / Mischgebiet Rechnung, sondern durch die ausschließlich gewerbliche Nutzung des zu überplanenden Gebietes mit einer Tankstelle und einer Waschstraße wird dieses zu einem reinen Gewerbegebiet. Die Abstufung ist somit nicht eingehalten. Sie wird entgegen der ursprünglichen Planung (Wohnbebauung, Lärmschutzwall, Lärmschutzgrün, Stellplätze) sogar noch verschärft, indem die Bebauung unmittelbar hinter dem Wall beginnt, und zwar in einer Höhe, die ein direktes Nebeneinander zwischen Gewerbe und Wohnen darstellt.*

Abwägungsvorschlag: Die Gleichsetzung einer Tankstelle im Mischgebiet mit der im Gewerbegebiet unterschlägt den Unterschied der zulässigen Emissionen, die im Mischgebiet viel enger begrenzt sind. Diese Gleichsetzung trifft daher nicht zu.

## **9) Vertrauensschutz**

*Der einem Bebauungsplan innewohnende verbindliche Charakter führt zu einem Drittschutz, der sich auf mehreren Ebenen festmachen lässt. Dies beginnt bei der Einschätzung der Bodenwerte anhand der zulässigen Planung mit der entsprechenden Folge, dass bei einer relevanten Planungsänderung auch Schadensersatzansprüche der betroffenen Eigentümer bestehen. Dies gilt nicht nur für den Wert des Grundstückes als solches, sondern bezieht sich auch auf Lärmwirkungen, welche nicht entschädigungslos hinzunehmen sind. Zu berücksichtigen sind hierbei neben den Einwirkungen auf die Wohnungen und Häuser als solche auch die Einwirkungen auf Terrassen, Balkone, Kinderspielplätze, Gärten etc.. Dabei ist weiterhin zu berücksichtigen, dass sich die Frage nach der Relevanz hier an der Einstufung der Quartiere als allg. Wohnge-*

*bierte richtet, und nicht als Mischgebiete, auch wenn die Festsetzung des Nachbarquartiers bereits bei Erwerb der Grundstücke als Mischgebiet festgesetzt war. Die Anwohner konnten insofern mit nicht störendem Gewerbe rechnen, nicht aber mit störendem Gewerbe und nicht mit einer verkehrs- und lärmintensiven Tankstelle sowie einer Waschstraße.*

Abwägungsvorschlag: Die Anwohner mussten mit Gewerbebetrieben rechnen, „die das Wohnen nicht wesentlich stören“. Dies ist die allgemeine Definition eines Mischgebiets im § 6 BauNVO, die hier getroffene Unterscheidung von störendem Gewerbe und nicht störendem Gewerbe ist planungsrechtlich nicht korrekt und stellt daher einen ungerechtfertigten Anspruch dar. Letztlich konkret entscheidend sind jedoch die Festsetzungen zum Immissionsschutz im Text 3 des B-Plans. Darauf haben sich die Erwerber eingelassen und darauf können sie sich nach wie vor verlassen. Diese Festsetzungen resultieren aus dem Regelwerk zur Bauleitplanung, sollen in dieser Änderungsplanung bestehen bleiben und sind als planungsrechtliche Normen auch in der Zukunft durch städtischen Willen nicht veränderbar. Insoweit ist der Vertrauensschutz im Wesen erhalten.

*Hier ist ebenfalls maßgeblich, daß der Bebauungsplan bei der Kaufentscheidung erst wenige Monate alt war und die Nichtansiedlung einer Tankstelle ausdrücklich zum Gegenstand der langfristig verbindlichen Bauleitplanung gemacht wurde.*

*Es wird in diesem Zusammenhang auf § 39 BauGB (Vertrauensschaden) verwiesen.*

*Hierzu gehören im übrigen auch die Aufwendungen für die gärtnerische Gestaltung des Kreisels in Höhe von 10.000,00 Euro, welche angesichts des Planungsziels eines ansprechenden Ortseingangs getätigt wurden, in einem Gewerbegebiet ihren Sinn jedoch verlieren.*

Abwägungsvorschlag: Der Ortseingang wird nicht durch die Errichtung einer Tankstelle zum Gewerbegebiet, das Gartencenter sowie der landwirtschaftliche Betrieb „Gemüse-Meyer“ haben ihren unübersehbaren Anteil daran. Die gärtnerische Gestaltung des Kreisels entstand aus privater Initiative und zeigt dem Ankommenden die Verbundenheit von „Neumanns Gartenwelt“ mit seiner Stadt.

*Soweit sich der Bauausschuß resp. die Verwaltung Gedanken über die Fristen bezüglich einer Änderung eines Bebauungsplanes gemacht hat, wird auf die in § 42 BauGB festgelegte Frist von sieben Jahren verwiesen, wonach eine Wertminderung bis zu diesem Zeitpunkt vollständig zu entschädigen ist, nach diesem Zeitpunkt nur noch bei einer wesentlichen Erschwerung oder Unmöglichkeit der Nutzung. Wenn die Vorschrift auch nicht den konkreten Sachverhalt betrifft, so läßt sich hieraus jedoch eine zeitliche Wertung des Gesetzgebers erkennen, in welchen Zeiträumen er Planungsänderungen in welchem Umfang für zulässig hält. Deshalb wird dieser Maßstab von der Rechtsprechung auch bei der Beurteilung anderer Planänderungen herangezogen.*

Abwägungsvorschlag: Die Heranziehung des § 42 BauGB (Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) wird als Analogie nicht akzeptiert. Es geht dabei nämlich um Einschränkung oder Ausschluss der Nutzung des eigenen Grundstücks und meint beispielsweise die Änderung von wohnlicher Nutzung in öffentliche Grünfläche. Die Stadt kann sich hier hinsichtlich der Zeiträume etwa an der 2-jährigen Bindungsfrist eines Bürgerentscheids orientieren.

Nach Auskunft eines Immobilienmaklers sowie einem Gutachter liegt die Wertminderung eines Grundstückes neben einer Tankstelle alleine für den Immobilienwert bei ca. 30 %.

Abwägungsvorschlag: Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg wurden hin und wieder Wertabzüge wegen einer unmittelbar benachbarten Tankstelle vorgenommen, in solchen Fällen bestand jedoch keine Abschirmung durch einen Lärmschutzwall und der Wertabzug erreichte bei weitem keine 30 %.

## 10) Lärm

*Es liegt – über diese generellen planerischen Mängel – keine Einschätzung der Bemessungsgrundlage hinsichtlich der aktuellen Verkehrsdichte und keine Prognose hinsichtlich einer Steigerung des Lärms durch zu- und abfahrenden Verkehr zur Tankstelle und den (ausdrücklich gewünschten) Tanktourismus sowie der konkreten Emissionen der Tankstelle an sich vor. Es ist erkennbar mit einer Erhöhung des Lärmpegels durch ein zu berücksichtigendes erhöhtes Verkehrsaufkommen als solches, daneben auch durch Nutzer der Tankstelle (permanentes Anlassen von Motoren, Türenschlagen, nächtliches Rumgegröhle) und zudem durch die Waschstraße an sich, hier insbesondere auch durch die üblicherweise vorhandenen Druckreinigungsgeräte zu rechnen.*

Abwägungsvorschlag: Die erwähnte schalltechnische Untersuchung führt dazu aus: „Der Verkehr auf der Ahrenloher Straße weist über 12.000 Kfz/24h auf. (Anm. Red.: ab diesem Aufkommen wird die folgende Annahme wegen der Arbeitsgrundlage des Hessischen Landesamts für Umwelt nicht weiter differenziert, auch wenn das tatsächliche Aufkommen hier bei etwa 20.000 liegt) Der durch die Tankstelle zusätzlich induzierte Verkehr kann ... mit über den Tag verteilt 910 Kfz/24h angenommen werden. Der durch die Tankstelle hervorgerufene Zusatzverkehr auf der Ahrenloher Straße macht somit weniger als 8% der bestehenden Verkehrsbelastung aus. Somit sind keine Pegelerhöhungen durch den Zusatzverkehr der Tankstelle von 3 dB(A) zu erwarten.“ Die Motor- und Türgeräusche werden in der Untersuchung berücksichtigt, das nächtliche Rumgegröhle entspringt realitätsferner Spekulation der Einwender.

*Der vorhandene Lärmschutzwall reicht derzeit gerade aus, um den allgemeinen Straßenverkehrslärm abzuhalten. Es ist daher davon auszugehen, dass der Lärmschutzwall erhöht werden müsste. Bereits jetzt bestehen jedoch die typischen Nachteile der Sichtbehinderung, der Lichtminderung sowie der Trennungswirkung. Hierdurch bedingt hat ein Lärmschutzwall nicht nur Schallminderungswirkung, sondern wirkt sich nachgewiesenermaßen eben auch nachteilig auf das subjektive Empfinden der dahinter lebenden Menschen aus. Eine weitere Erhöhung würde zu der Situation führen, dass die dahinter wohnenden Anlieger sich wie in einem Gefängnis vorkämen. Zumindest für die Eheleute Harm wäre dann der Blick aus dem Wohnzimmer und dem Badezimmer vollständig versperrt. Die Siedlung an sich nähme den Charakter eines abgeschotteten Ghettos an. Es ist also mehr als fraglich, ob eine (an sich notwendige) Erhöhung des Walls überhaupt in Betracht kommt und wie in diesem Falle mit der Immissionssteigerung umzugehen ist.*

Abwägungsvorschlag: Im Fazit der schalltechnischen Untersuchung wird ausgeführt: „Unter Ansatz der ... aufgeführten Eingangsdaten sind durch den Betrieb der Tankstelle in der geplanten Situation werktags und sonntags keine Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm ... festzustellen.“

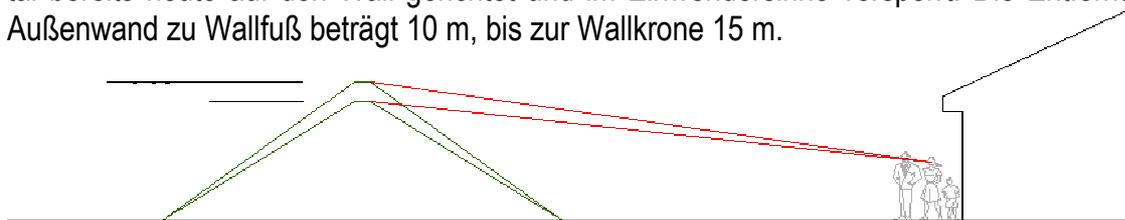
Um auch nachts die Richtwerte der TA Lärm einzuhalten, sind folgende Maßnahmen notwendig:

1. Keine SB-Münzstaubsaugernutzung während des Nachtzeitraums (22 – 6 Uhr).
2. Erhöhung des bestehenden Lärmschutzwalls nach Norden auf 3,50 m Höhe über Gelände.

Sollten keine Erhöhung des Lärmschutzwalls erfolgen, müsste der gesamte Tankstellenbetrieb auf die Tageszeiten 6-22 Uhr beschränkt werden.

Bei Berücksichtigung der genannten Vorgaben sind keine schalltechnischen Konflikte nach Maßgabe der TA Lärm ... zu erwarten.“

Eine Erhöhung des Lärmschutzwalls um 50 cm auf 3,50 m führt nach hiesiger Einschätzung nicht zu dem Gefängnisgefühl. Der Blick aus Wohn- und Badezimmer ist in Augenhöhe horizontal bereits heute auf den Wall gerichtet und im Einwendersinne versperrt. Die Entfernung von Außenwand zu Wallfuß beträgt 10 m, bis zur Wallkrone 15 m.



Die Skizze macht die Dimension deutlich und relativiert die Einwendung des Gefangenfühls.

*Laut Änderungsentwurf des B-Planes werden durch die Änderung zudem angeblich keine Kosten entstehen. Was ist jedoch mit den Kosten, die für einen vollständigen Neuaufbau des Lärmschutzwalls anfallen? Konstruktionsbedingt reicht hier eine Aufschüttung mit ein paar Kubikmetern Erde nicht aus. Notwendig ist nach fachkundlicher Aussage ein vollständiger Neuaufbau des vorhandenen Walls, soweit dies technisch überhaupt möglich ist, da die Ausdehnung eines Walls hier auf bereits anderweitig verplantem Gebiet stattfinden müsste. Es ist davon auszugehen, dass hierüber keine Vereinbarung mit dem allein kostentragungspflichtigen ansiedlungswilligen Betreiber besteht. Ebenfalls ist nicht davon auszugehen, dass der verhältnismäßig hohe Platzaufwand bei der Planung berücksichtigt wurde.*

Abwägungsvorschlag: Die Erhöhung des Walls ist nach hiesigen Fachinformationen problemlos ohne vollständigen Neuaufbau möglich und die Fläche ausreichend bemessen.

## **11) Verkehrssicherheit**

*Laut Begründung des B-Planes (Punkt 4) sollte der Kummerfelder Weg von der Ahrenloher Straße abgehängt werden, um den Verkehrsfluss zu verbessern und einen potentiellen Gefahrenpunkt zu beseitigen. Ebenfalls bestand ein Konzept zur Einstufung des Moorkamps als Zone 30 und nachfolgend als Spielstraße. Dies alles ist mit der Schaffung einer Tankstellenausfahrt kontraindiziert.*

Abwägungsvorschlag: Das Konzept besteht unabhängig von der Tankstelle.

*Bei dem bereits jetzt bestehenden Verkehrsaufkommen ist zudem der Effekt, den der Kreisler für den Verkehrsfluss haben soll, nicht gewährleistet. Wegen der (noch nicht erfolgten) Anbietung über die K 22 an das Uetersener Gewerbegebiet ist langfristig sogar noch mit einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen, welches sich – angezogen durch eine Tankstelle – zu einem weiteren verkehrstechnischen Gefahrenpunkt entwickeln wird. Eine Zufahrt direkt zur*

L 110 wurde aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes abgelehnt. Insgesamt fehlt es hier vollständig an einer Prognose der künftigen Verkehrssituation.

Abwägungsvorschlag: Hier wird der Bedeutung einer Tankstelle ein unangemessen hoher Verkehrsstellenwert zugeordnet. Die weitaus meisten Kunden werden die Tankstelle auf dem Arbeitsweg anfahren. Die K 22 wird zu einer Entlastung der Ahrenloher Straße führen, die hier vertretene These einer Mehrbelastung durch die noch nicht fertiggestellte K 22 kann nicht nachvollzogen werden. Dass das Verkehrsaufkommen kontinuierlich ansteigt, hängt mit der gesellschaftlichen Entwicklung der letzten Jahrzehnte zusammen. Eine Tankstelle ist kein Anziehungspunkt für Kundenscharen aus dem Umland und erreicht kein größeres Aufkommen als beispielsweise ein Einzelhandelsbetrieb.

Die Aussage, dass eine Zufahrt direkt zur L 110 aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen abgelehnt worden sei, ist falsch. Es ging hier um Behinderungen des fließenden Verkehrs durch Linksabbieger, dieser Aspekt begründet auch die Schließung des Kummerfelder Wegs. Bei dem Tankstellengrundstück geht es jedoch nicht um eine Zufahrt, sondern ausschließlich um eine Ausfahrt nach rechts, also um die Einfädelung in den fließenden Verkehr in Richtung Stadtmitte.

Die Stadt Tornesch hat vor Aufstellung des B-Plans 60 eine Verkehrsprognose erstellen lassen, deren Vorgabe die kundenintensive Nutzung entlang der Ahrenloher Straße war. Diese Prognose beinhaltet also eine Nutzung wie die einer Tankstelle. Insoweit trifft die Aussage der fehlenden Prognose nicht zu.

*Als problematisch erweist sich in diesem Zusammenhang die noch ausstehende Beurteilung der im Aufstellungsverfahren über den Flächennutzungsplan beteiligten anderen Träger öffentlicher Belange. Es ist unklar, ob und aus welchen Gründen hier eine vollständige Abkehr der damals vorgetragenen Gründe gegen eine weitere Zu- oder Abfahrt und gegen die Ansiedlung einer Tankstelle mit dadurch bedingtem erhöhten Verkehrsaufkommen erfolgen sollte. Die Auseinandersetzung mit dieser Argumentation bleibt einer weiteren Prüfung vorbehalten, eine diesbezüglich abschließende Stellungnahme der Beteiligten in diesem Punkt kann aus Gründen, die die Beteiligten nicht zu vertreten haben, derzeit nicht erfolgen.*

Abwägungsvorschlag: Die Situation einer Rechtsabbieger-Ausfahrt auf die L 110 wurde mit dem zuständigen Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S.-H. im Vorwege abgestimmt, entsprechend werden hier im Planverfahren keine Bedenken angemeldet. Ebenso melden andere Fachbehörden keine Bedenken wegen der geplanten Ausfahrt.

## **12) Knick**

*Es findet sich an keiner Stelle eine Berücksichtigung einer möglichen Beeinträchtigung des geschützten Knicks. Es ist nicht erkennbar, ob dieser ggf. durch den Bau der Ausfahrt hin zur Ahrenloher Straße beeinträchtigt wird oder sogar beseitigt werden muss.*

Abwägungsvorschlag: Der Knick ist kraft Gesetzes geschützt und zusätzlich im B-Plan als zu erhalten festgesetzt.

## **13) Beteiligung aller Betroffenen**

*Der guten Ordnung halber sei darauf hingewiesen, dass Herr Andreas Holstein, welcher im August 2006 ein Grundstück im betroffenen Gebiet erworben hat, bislang nicht beteiligt wurde. Warum dies nicht geschehen ist, ist unklar.*

Abwägungsvorschlag: Herr Holstein war zum Zeitpunkt der Unterlagenversendung hier noch nicht gemeldet und postalisch unbekannt verzogen, die Unterlagen kamen also zurück.

*Anmerkung: auf Rechtsprechungshinweise sowie die Beifügung entsprechender Urteile wurde im Beteiligungsverfahren verzichtet. Soweit hieran zum jetzigen Zeitpunkt Interesse besteht, können diese bei mir abgefragt werden.*

Abwägungsvorschlag: Die Bitte um Quellenangabe der Hinweise und Urteile blieb bislang erfolglos.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

---

Kreis Pinneberg, FD Umwelt, Gesundheitlicher Umweltschutz, vom 14.05.07:

*In den mir vorliegenden Unterlagen sind keine Aussagen zu den Geräuschemissionen des geplanten Vorhabens Tankstelle wie Befahren der Tankstelle, nächtlicher Lieferverkehr und das Türemschlagen auf die nachbarschaftliche Wohnbebauung für die Tages- und Nachtzeit enthalten. Zur Bereitstellung von inhaltlich abwägungsfähigen Aussagen ist eine lärmtechnische Begutachtung (Schallimmissionsprognose) erforderlich. Anhand der daraus gewonnenen Erkenntnisse können Aussagen zur planungsrechtlichen Verträglichkeit der Nutzung und zum Lärmschutz getroffen werden.*

Abwägungsvorschlag: Die Untersuchung liegt vor, die erneute Beteiligung mit dieser Grundlage führt zu folgender Stellungnahme vom 25.07.07:

*Der vom Büro Lärmkontor vorgeschlagenen Erhöhung des Lärmschutzwalls von 3,00 m auf 3,50 m stimme ich unter der Voraussetzung zu, dass diese in der zeichnerischen und textlichen Festlegung des B-Planes festgesetzt wird. Derzeit ist die Fläche des Lärmschutzwalls nicht Bestandteil der 2. Änderung.*

*Eine Begrenzung der Nutzung der Münzstaubsauger auf den Tageszeitraum kann nur im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Daher bitte ich folgende zeitliche Begrenzung für laute Geräte in die textliche Festsetzung zum B-Plan aufzunehmen:*

*In der Nachtzeit von 22:00 - 06:00 Uhr dürfen keine Maschinen mit einem Schalleistungspegel > 90 dB(A) betrieben werden.*

Abwägungsvorschlag: Wird gemacht.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

---

Kreis Pinneberg, FD Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde, vom 14.05.07:

*Ich bitte um Änderung im Begründungstext Pos. 10, 1. Abs., letzte Zeile: Bei Auffälligkeiten im Untergrund ist der Kreis Pinneberg/ Fachdienst Umwelt – untere Bodenschutzbehörde – umgehend zu informieren.*

Abwägungsvorschlag: Wird gemacht.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Angesichts der schalltechnischen Untersuchung verbleiben 2 Möglichkeiten der Entscheidung,

- die Erhöhung des Lärmschutzwalls von 3,00 m auf 3,50 m oder
- die zeitliche Begrenzung des Tankstellenbetriebs auf die Tageszeit von 6 – 22 Uhr.

Da die Mineralölkonzerne auf die Option des 24-Std.-Betriebs bestehen, wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, den Lärmschutzwall zu erhöhen. Solche Änderung der Planfestsetzungen bedarf der erneuten Beteiligung der betroffenen Eigentümer Moorkamp 1 – 5, deren Stellungnahme erneut abzuwägen ist.

Planungsrechtlich ist mit Abschluss des Verfahrens die Möglichkeit geschaffen, alle (bis auf Spielhallen) im Mischgebiet zulässigen Betriebe anzusiedeln. Über die Ansiedlung eines konkreten Betriebs wird mit dem Grundstücksverkauf entschieden, insoweit können weitere Ansiedlungsinteressenten neben dem ansiedlungswilligen Betrieb mit Tankstelle alternativ berücksichtigt werden.

### **Zu C: Prüfungen**

1. Umweltverträglichkeit                      entfällt
2. Kinder- und Jugendbeteiligung            entfällt

**Zu D: Finanzielle Auswirkungen:** entfällt

### **Zu E: Beschlussempfehlung**

„1. Die zu der eingeschränkten Beteiligung des Entwurfs des Bebauungsplans 60, 2. vereinfachte Änderung vorgebrachten Anregungen hat die Stadt mit folgendem Ergebnis geprüft:

a) berücksichtigt werden die Stellungnahmen von

- Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, gesundheitlicher Umweltschutz
- Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde

b) nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen von

- Hans-Hermann Neumann, Ahrenloher Straße 98,
- Wiebke und Florian Neumann, Ahrenloher Straße 98,
- Anne und Ulrich Daubmann, Moorkamp 1,
- Hannelore und Claus-Hermann Harm, Moorkamp 2,
- Andreas Holstein, Moorkamp 3

2. Der Lärmschutzwall ist auf 3,50 m zu erhöhen.“

Gez.  
Roland Krügel  
Bürgermeister

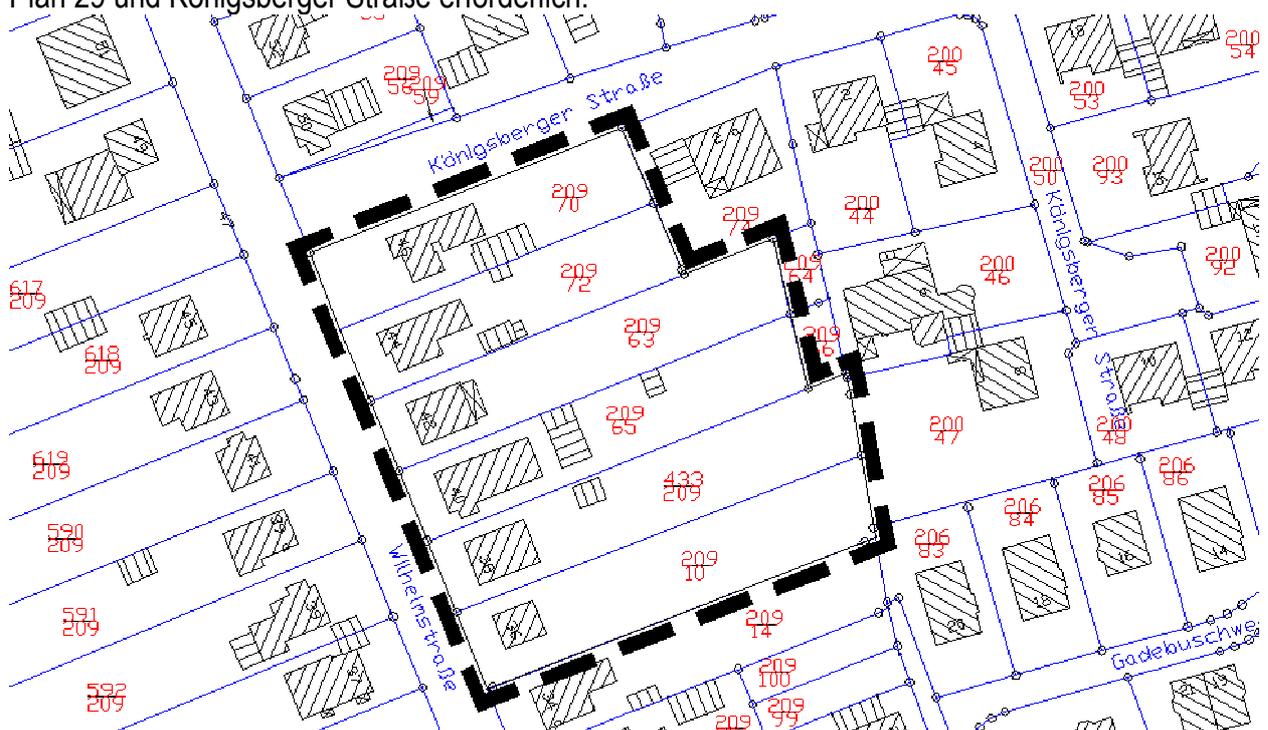


<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: VO/07/213
Federführend: Bau- und Umweltamt	Status: öffentlich
	Datum: 12.07.2007
	Berichterstatter: Claudius Oppermann
	Erstellt von: Claudius Oppermann
<b>B-Plan 74 "Wilhelmstraße - Königsberger Straße" - Aufstellungsbeschluss -</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
03.09.2007	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

Anlässlich von Bauabsichten auf dem Eckgrundstück Wilhelmstraße – Königsberger Straße werden planerische Überlegungen für die tiefen Grundstücke an der Wilhelmstraße zwischen B-Plan 29 und Königsberger Straße erforderlich.



Die bauliche Dichte sowie die Höhenentwicklung künftiger Gebäude muss angesichts der Unterschiede in der Siedlungsstruktur geregelt werden, damit neben den Investorenabsichten auch den nachbarlichen Belangen Rechnung getragen wird.

Verwaltungsseitig wird daher vorgeschlagen, als ersten Schritt den Aufstellungsbeschluss zu fassen und im nächsten Schritt eine Veränderungssperre zu erlassen, damit die erforderlichen Beratungen im Bau- und Planungsausschuss nicht durch einen Bauantrag unter Druck geraten können.

### **Zu C: Prüfungen**

#### **1. Umweltverträglichkeit**

wird im weiteren Planverfahren im Umweltbericht geprüft.

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

wird im weiteren Verfahren entschieden.

### **Zu D: Finanzielle Auswirkungen**

Die Planerarbeitung erfolgt durch den hiesigen FD Planung in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsbüro Maysack-Sommerfeld, die grünordnerischen Beiträge erfolgen durch das Büro Zumholz. Die Mittel stehen im Haushalt bereit.

### **Zu E: Beschlussempfehlung**

1. Für das Gebiet östlich der Wilhelmstraße in einer Tiefe von ca. 75 m und südlich der Königsberger Straße in einer Tiefe von ca. 85 m, wie aus dem Plan zu A/B ersichtlich, wird der Bebauungsplan 74 aufgestellt. Planungsziel ist planungsrechtliche Ordnung hinsichtlich baulicher Dichte und Höhenentwicklung künftiger Bebauung.
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.

Gez.  
Roland Krügel  
Bürgermeister



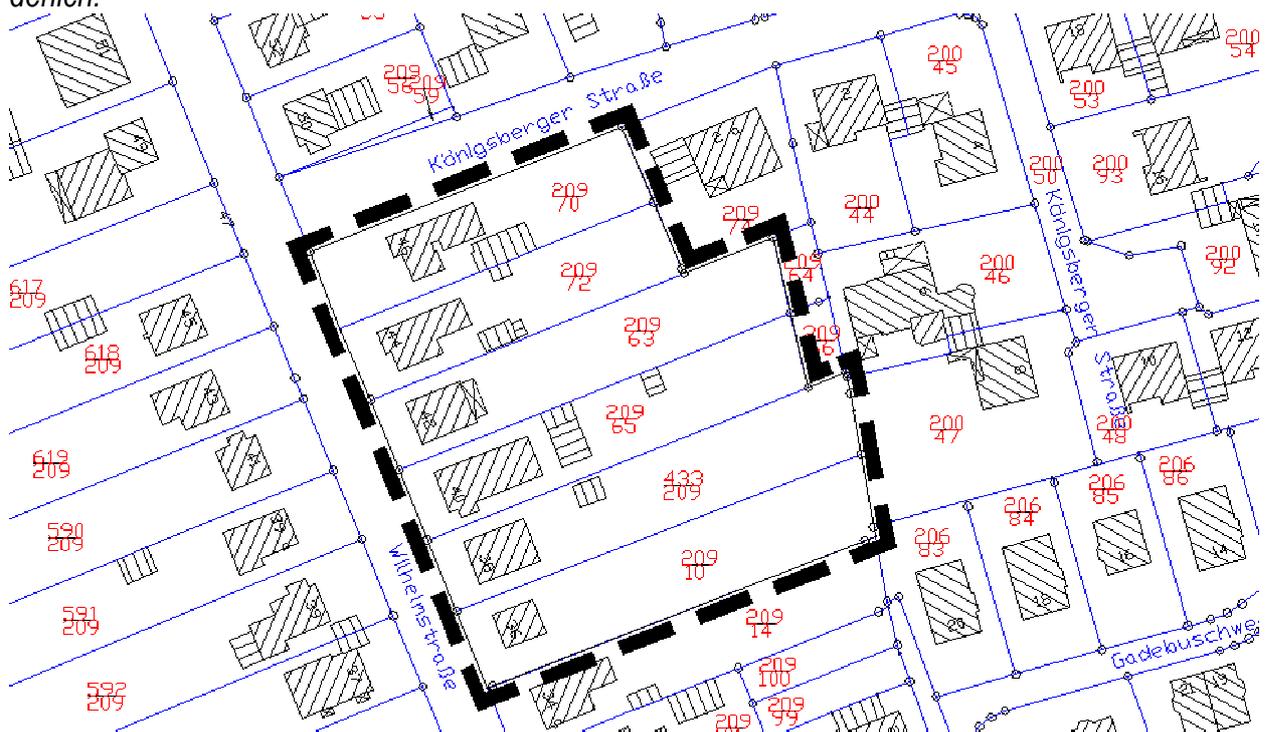
<b>Beschlussvorlage</b>		Vorlage-Nr: VO/07/214
Federführend: Bau- und Umweltamt		Status: öffentlich
		Datum: 12.07.2007
		Berichterstatter: Claudius Oppermann
		Erstellt von: Claudius Oppermann
<b>Veränderungssperre B-Plan 74 "Wilhelmstraße - Königsberger Straße"</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
03.09.2007	Bau- und Planungsausschuss	
11.10.2007	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**

*(Kursiv = Auszug Vorlage Nr. 07/213, B-Plan 74) Aus Anlass von Bauabsichten auf dem Eckgrundstück Wilhelmstraße – Königsberger Straße werden planerische Überlegungen für die tiefen Grundstücke an der Wilhelmstraße zwischen B-Plan 29 und Königsberger Straße erforderlich.*



*Die bauliche Dichte sowie die Höhenentwicklung künftiger Gebäude muss angesichts der Unterschiede in der Siedlungsstruktur geregelt werden, damit neben den Investorenabsichten auch den nachbarlichen Belangen Rechnung getragen wird.*

*Verwaltungsseitig wird daher vorgeschlagen, als ersten Schritt den Aufstellungsbeschluss zu fassen und im nächsten Schritt eine Veränderungssperre zu erlassen, damit die erforderlichen Beratungen im Bau- und Planungsausschuss nicht durch einen Bauantrag unter Druck geraten können.*

Die Veränderungssperre nach § 16 BauGB gilt für zunächst 2 Jahre und stellt sicher, dass in dieser Zeit an den Grundstücken im Geltungsbereich keine Veränderungen vorgenommen werden dürfen. Die Veränderungssperre erlischt mit Rechtskraft des Bebauungsplans.

Der Entwurf der Veränderungssperre sieht so aus:

**Satzung  
der Stadt Tornesch über eine Veränderungssperre  
gemäß § 14 Abs.1 BauGB**

Aufgrund der § 14 Abs.1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 21.12.2006 (BGBl.I.S.3316) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig - Holstein in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2006 (GVOBl. S.285), wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom ..... folgende Satzung über eine Veränderungssperre erlassen:

**§ 1**

- (1) Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet östlich der Wilhelmstraße in einer Tiefe von ca. 75 m und südlich der Königsberger Straße in einer Tiefe von ca. 85 m, wie aus dem anliegenden Plan ersichtlich.
- (2) Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2**

- (1) In dem Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden.

**§ 3**

Die Satzung tritt mit dem Tag der abgeschlossenen Bekanntmachung in Kraft.

Tornesch, den

Bürgermeister  
Roland Krügel

### **Zu C: Prüfungen**

- |                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| 1. Umweltverträglichkeit         | entfällt |
| 2. Kinder- und Jugendbeteiligung | entfällt |

### **Zu D: Finanzielle Auswirkungen**

Die Veränderungssperre wird vom FD Planung erarbeitet, besondere Kosten entstehen nicht.

### **Zu E: Beschlussempfehlung**

1. Der vorstehende Entwurf einer Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 1 BauGB für das Gebiet „Wilhelmstraße – Königsberger Straße“ (B-Plan 74) wird als Satzung beschlossen.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung ortsüblich bekannt zu machen.

Gez.  
Roland Krügel  
Bürgermeister