STADT | TORNESCH

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/07/274
	Status:	öffentlich
	Datum:	17.10.2007
Federführend:	Berichterstatter:	Claudius Oppermann
	Vortrag im Rat:	Arnold Hatje
Bau- und Umweltamt	Erstellt von:	Claudius Oppermann

B-Plan 68 "westlich der Friedrichstraße"
- Abwägung zur öffentlichen Auslegung, Satzungsbeschluss -

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
29.10.2007	Bau- und Planungsausschuss
11.12.2007	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

Die Planung wurde zuletzt beraten im Bau- und Planungsausschuss am 01.10.07. Die inhaltliche Beratung der Vorlage 07 / 220 (Abwägung zur öffentlichen Auslegung, Satzungsbeschluss) wurde zurückgestellt, da der Wunsch vorgetragen wurde, im B-Plan 2 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen.

Die Überprüfung der Zulässigkeit solcher Festsetzung ergibt, dass gemeindliches Satzungsrecht (B-Plan) die Vorschriften der Landesbauordnung bzw. des Stellplatzerlasses dazu nicht erweitern kann. Die LBO lässt ausschließlich für bestehende bauliche Anlagen den Erlass einer Satzung für die nachträgliche Herstellung von Stellplätzen zu. Nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde beim Kreis Pinneberg wurde zwar in der Vergangenheit eine wie hier gewünschte Festsetzung im B-Plan als Bedingung in die Baugenehmigung aufgenommen, konnte jedoch dann rechtlich nicht durchgesetzt werden. Im hier vorliegenden Fall des B-Plans 68 erhält das Problem noch eine zusätzliche Dimension durch den Umstand, dass solches Ansinnen nur in der Fläche einer Tiefgarage zu realisieren wäre mit dem enormen Kostenanteil für solche ungerechtfertigte Forderung.

Im Planbereich bestehen für Arzt und Friseur 10 Stellplätze, daneben gibt es 3 Garagen. Nach hiesiger Kenntnis entstehen für den Bestand keine Park-Engpässe. Der Grundeigentümer wird verwaltungsseitig auf ein mögliches Stellplatzproblem hingewiesen und im Bauantragsfall wird das Gespräch mit Architekt und Investor gesucht. Hochwertige Wohnungen lassen sich in jedem Falle besser vermarkten, wenn auch die Stellplatzsituation komfortabel ist.

Da zum B-Plan keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen werden können, wird nachstehend die Abwägung aus der Vorlage 07 / 220 der Sitzung vom 01.10.07 angefügt sowie zu E der Beschlussvorschlag jener Vorlage.

Die Nachbargemeinden melden Keine Anregungen.
Aus der Öffentlichkeit kam eine Anregung von

- Bruno Dörling, Friedrichstraße 9.

Von den Fachbehörden melden Anregungen

- Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Itzehoe,
- Kreis Pinneberg, Untere Bodenschutzbehörde,
- Kreis Pinneberg, Untere Naturschutzbehörde,
- Kreis Pinneberg, Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit,
- *NABU*-SH (Naturschutzbund).

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

Bruno Dörling, Friedrichstraße 9, vom 07.06.07:
Hiermit bin ich gegen eine Hinterlandbebauung B-Plan, Friedrichstraße 11 – 17/19. Wir von der Schlachterei haben im Hinterhof einen Gefrierraum und einen Kühlraum. Diese Maschinen verursachen großen Lärm. Schallschutz wurde gebaut. Da es sich im B-Plan um mehrgeschossige Häuser handelt (3 Stockwerke), wäre es für die Bewohner nicht zumutbar. Dieses gilt auch für die Fa. M. Schmidt KFZ Friedrichstr. 17/19.

Abwägungsvorschlag: Das für diese Problemstellung zuständige Staatliche Umweltamt Itzehoe wird im Falle von Nachbarbeschwerden die Geräuschentwicklung der Schlachterei vor Ort messen und mit den zulässigen Werten abgleichen. Im Falle einer Überschreitung wird der Betrieb nachrüsten müssen. Diese Situation kann theoretisch auch ohne die B-Planaufstellung entstehen, da sie ausschließlich von Beschwerden aus der Nachbarschaft abhängt.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Itzehoe vom 25.06.07:
Gegen den vorgelegten Plan und die öffentliche Auslegung habe ich nur dann keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. Für die geplanten 4,50 m breite Erschließung (G, F, L zg. A+V) an die Landesstraße 107 ist ein detaillierter Entwurf aufzustellen und der Niederlassung Itzehoe in dreifacher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.
Als Entwurfsunterlagen sind mindestens erforderlich: Lageplan M 1: 500, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen, Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben und Erläuterungsbericht und ggf. Ablöseberechnung.
*Für die Prüfung des Entwurfes bitte ich einen Zeitraum von mindestens **3 Monaten** zu berücksichtigen.*
Bevor Bauarbeiten an dem Knotenpunkt durchgeführt werden, muss eine Baudurchführungsvereinbarung mit der Niederlassung Itzehoe geschlossen worden sein.

2. An der Einmündung der Erschließungsstraße in die Landesstraße 107 sind Sichtflächen darzustellen.
In diesen Sichtflächen ist auf jegliche Bebauung und sichtbehindernde Bepflanzung über 70 cm Höhe dauernd zu verzichten sowie jede andere Handlung zu unterlassen, die die Sichtverhältnisse beeinträchtigen könnte.

3. Der Geltungsbereich des Bauleitplanes sollte um die freizuhaltenden Sichtflächen erweitert werden.

4. Alle Veränderungen an der Landesstraße 107 sind mit der Niederlassung Itzehoe abzustimmen. Außerdem dürfen für den Straßenbaulastträger der Landesstraße keine zusätzlichen Kosten entstehen.
Etwaige entstehende Kosten für den Mehraufwand an Straßenunterhaltung (z. B. Lichtsignalanlagen und Linksabbiegespuren einschl, der Ablösezahlungen) gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers Land.

Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme entspricht der üblichen Verfahrensweise und ist daher zu berücksichtigen. Die Sichtdreiecke sind auf die Anfahrsicht auszulegen und liegen daher vollständig in der öffentlichen Verkehrsfläche.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Kreis Pinneberg, Untere Bodenschutzbehörde vom16.07.07:
Ich bitte um Beachtung nachfolgender grundsätzlicher Anmerkungen zum Kap. 8 des Begründungstextes:

Die Pos. 8 der vorliegenden Begründung zum B-Plan Nr. 68 lautet „Altablagerungen“.
Die textliche Darstellung der Informationen der unteren Bodenschutzbehörde bezieht sich jedoch auch auf die bodenschutzrechtlich relevanten Altstandorte, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen aus historischen Vornutzungen, die zu schutzgutrelevanten Belastungen der Böden mit Schadstoffen geführt haben können. Entsprechende Informationen werden gemäß Landesbodenschutzgesetz bei der unteren Bodenschutzbehörde geführt und für den Zweck bereitgestellt, wodurch das Prüfergebnis, welches in diesem Kapitel wiedergegeben wird, eben nicht nur die Thematik „Altablagerungen“ umfasst. Titelvorschlag: „altlastenrelevante Vornutzungen“.

Gegebenenfalls schließen sich aufgrund möglicher nachteiliger Auswirkungen durch die historischen Vornutzungen für die Bauleitplanung weitere Anforderungen für Bodengutachten und/oder Gefahrenabwehrmaßnahmen an, um eine konfliktfreie Nutzung zu ermöglichen.
Bei den Bewertungen der Umweltauswirkungen im Umweltbericht sollten daher solche Informationen auch bei der schutzgutbezogenen Betrachtung einfließen.
Für den vorgelegten B-Plan 68 haben sich zwischenzeitlich keine neuen Erkenntnisse über altlastenrelevante Vornutzungen ergeben; der Planfortführung wird zugestimmt.

Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme hat klarstellenden Charakter, die vorgenommene Bodenuntersuchung wurde mit der Bodenschutzbehörde abgestimmt und zeigt keine bodenschutzrelevanten Aspekte.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Kreis Pinneberg, Untere Naturschutzbehörde vom16.07.07:
Eine abschließende Stellungnahme kann nicht abgegeben werden, da der Grünordnungsplan auf den in der Begründung hingewiesen wird, den Unterlagen nicht beigefügt ist.

Abwägungsvorschlag: Die Unterlagen waren beigefügt, wurden angesichts der Stellungnahme nachgesandt, die zugesagte neue Stellungnahme ist bislang jedoch nicht eingegangen.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme kann insoweit nicht berücksichtigt werden.

Kreis Pinneberg, Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit vom 26.07.07:
Es findet hier eine starke Verdichtung der Bebauung statt. Aufgrund des bestehenden Parkdrucks in der Friedrichstraße wird es erforderlich, alle für das B-Plan-Gebiet benötigten Stellplätze – auch für Besucher – in dem Planungsbereich festzusetzen. Die Zu-/Ausfahrt in die Friedrichstraße ist für den Begegnungsverkehr entsprechend breit herzustellen. Sichtdreiecke für die Ausfahrenden sind zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag: Derzeit befinden sich 12 Stellplätze und 5 Garagen im Geltungsbereich, die Anwohnern und Kunden (Arztpraxis, Friseur) dienen. Die Anzahl wird im Tagesbetrieb äußerst selten ausgenutzt, so dass im Bestand ein gewisses Überangebot an Besucherstellplätzen besteht. Weitere Besucherstellplätze müssen im Zusammenhang mit der konkreten Objektplanung gefunden werden, da planungsrechtlich die Anzahl privater Stellplätze nicht zwingend festgesetzt werden kann. Die Stadt wird im eigenen Interesse im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in diesem Sinne auf die / den Bauherrn / Bauherrin einwirken.
Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche an der Friedrichstraße soll jedoch nicht zu öffentlichen Parkplätzen werden, da sie als Sichtfläche für die Ausfahrt aus dem Plangebiet dienen soll. Die Sichtdreiecke sind auf die Anfahrsicht auszulegen und liegen daher vollständig in der öffentlichen Verkehrsfläche.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird dem Sinne nach berücksichtigt.

NABU-SH vom12.07.07:
Der NABU unterstützt die Aussagen des Gutachters in dem Grünordnerischen Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 68 der Stadt Tornesch vor allem in den Punkten:

1. *Tätigkeiten, die zu einer Zerstörung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtstätten der europäischen Vogelarten führen könnten, müssen zwingend außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden (also erst ab August, bis etwa Ende Februar).*
2. *Durch entsprechende Maßnahmen sollen geeignete Ausweichlebensräume für den Grünspecht neu geschaffen werden, z.B. soll durch die Schaffung einer Hochstamm-Obstbaumfläche/-wiese (12 m breit und 88,5 m lang) im Umgebungsbereich des Plangebietes (max. 2km Entf.) ein funktionaler Ausgleich für das überplante Teil-Nahrungshabitat des Grünspechts erbracht werden.*
3. *Zur Stabilisierung des Lokalbestandes von Zwergfledermäusen sollen künstliche Ersatzquartiere angebracht werden, deren Anzahl sich an der Menge der zu beseitigenden Obstbäume (von den 10 eingemessenen Obstbäumen werden 2 zum Erhalt festgesetzt) orientieren sollte. Die Kästen sind noch vor Vorhabensbeginn in räumlicher Nähe zum Bebauungsplangebiet bzw. in diesem selbst anzubringen. Es sind 8 Fledermauskästen als Ersatzquartiere vorgesehen, um den Eingriff in den Lebensraum der Zwergfledermaus zu minimieren.*

Ansonsten bestehen seitens des NABU keine wesentlichen Einwände gegen die vorgelegte Planung, vorausgesetzt, alle Maßnahmen des Grünordnerischen Beitrages werden vollständig so umgesetzt, wie es der Gutachter vorschlägt.

Abwägungsvorschlag: So soll es geschehen.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit **./.**

2. Kinder- und Jugendbeteiligung **./.**

Zu D: Finanzielle Auswirkungen ./.

Zu E: Beschlussempfehlung

„1. Die zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans 68 vorgebrachten Anregungen hat die Stadt mit folgendem Ergebnis geprüft:
a) berücksichtigt werden die Stellungnahmen von
- Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Itzehoe
- Kreis Pinneberg, Untere Bodenschutzbehörde
- Kreis Pinneberg, Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit
- *NABU*-SH (Naturschutzbund)

b) nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen von
- Bruno Dörling, Friedrichstraße 9
- Kreis Pinneberg, Untere Naturschutzbehörde

2. Die Ratsversammlung beschließt den Bebauungsplan 68 „westlich der Friedrichstraße“ als Satzung.

3. Die Begründung wird gebilligt.

4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Bebauungsplan 68 ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit der Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.“

Gez.
Roland Krügel
Bürgermeister