



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/17/117
	Status:	öffentlich
	Datum:	24.05.2017
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Henning Tams
B-Plan 102 "Südlich Uetersener Str., Östlich Willy-Meyer-Str." (ehemalige Post)		
Auslegungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
12.06.2017	Bau- und Planungsausschuss	

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Über die Planung wurde zuletzt am 06.03.2017 beraten. Nach dem Aufstellungsbeschluss wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Abendveranstaltung am 21.01.2017 durchgeführt; zu dem Vorhabenentwurf wurden die Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Begründung erarbeitet. Nach dem Auslegungsbeschluss können die öffentliche Auslegung und die parallel dazu laufende Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgen. Der sich in Abstimmung befindliche Durchführungsvertrag, der auch den Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet, wird dem Bau- und Planungsausschuss zu der Sitzung vorgelegt, in der er der Ratsversammlung den Satzungsbeschluss empfiehlt. Die Unterzeichnung des Durchführungsvertrages erfolgt dann vor dem Satzungsbeschluss durch die Ratsversammlung.

Prüfungen:

1. Umweltverträglichkeit

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen:

ja

nein

Die Maßnahme/Aufgabe ist:

vollständig eigenfinanziert

teilweise gegenfinanziert

vollständig gegenfinanziert

Auswirkungen auf den Stellenplan:

Stellenmehrbedarf Stellenminderbedarf
 höhere Dotierung Niedrigere Dotierung
 Keine Auswirkungen

Es wurde eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchgeführt:

ja nein

Es liegt eine Ausweitung oder eine Neuaufnahme einer
Freiwilligen Leistung vor:

ja nein

Produkt/e:						
Erträge/Aufwendungen	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ff.
	in EUR					
<i>* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge</i>						
<i>* Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</i>						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						
Investition/Investitionsförderung	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ff.
	in EUR					
Einzahlungen						
Auszahlungen						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						
Erträge (z.B. Auflösung von Sonderposten)						
Abschreibungsaufwand						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						
Verpflichtungsermächtigungen						
davon noch zu veranschlagen:						
Folgeinsparungen/-kosten	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ff.
(indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)	in EUR					
<i>* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge</i>						
<i>* Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</i>						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						

Beschluss(empfehlung)

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen werden gemäß Zusammenstellung vom 29.05.2017 geprüft (Zwischenabwägung). Die Zusammenstellung vom 29.05.2017 ist Bestandteil dieses Beschlusses. Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen
2. Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplans 103 für das Gebiet südlich der Uetersener Str. in einer Tiefe von 25 bis 50 m und westlich der Willy-Meyer-Str. in einer Tiefe von ca. 40 m werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.

3. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB soll parallel zur Auslegung erfolgen.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

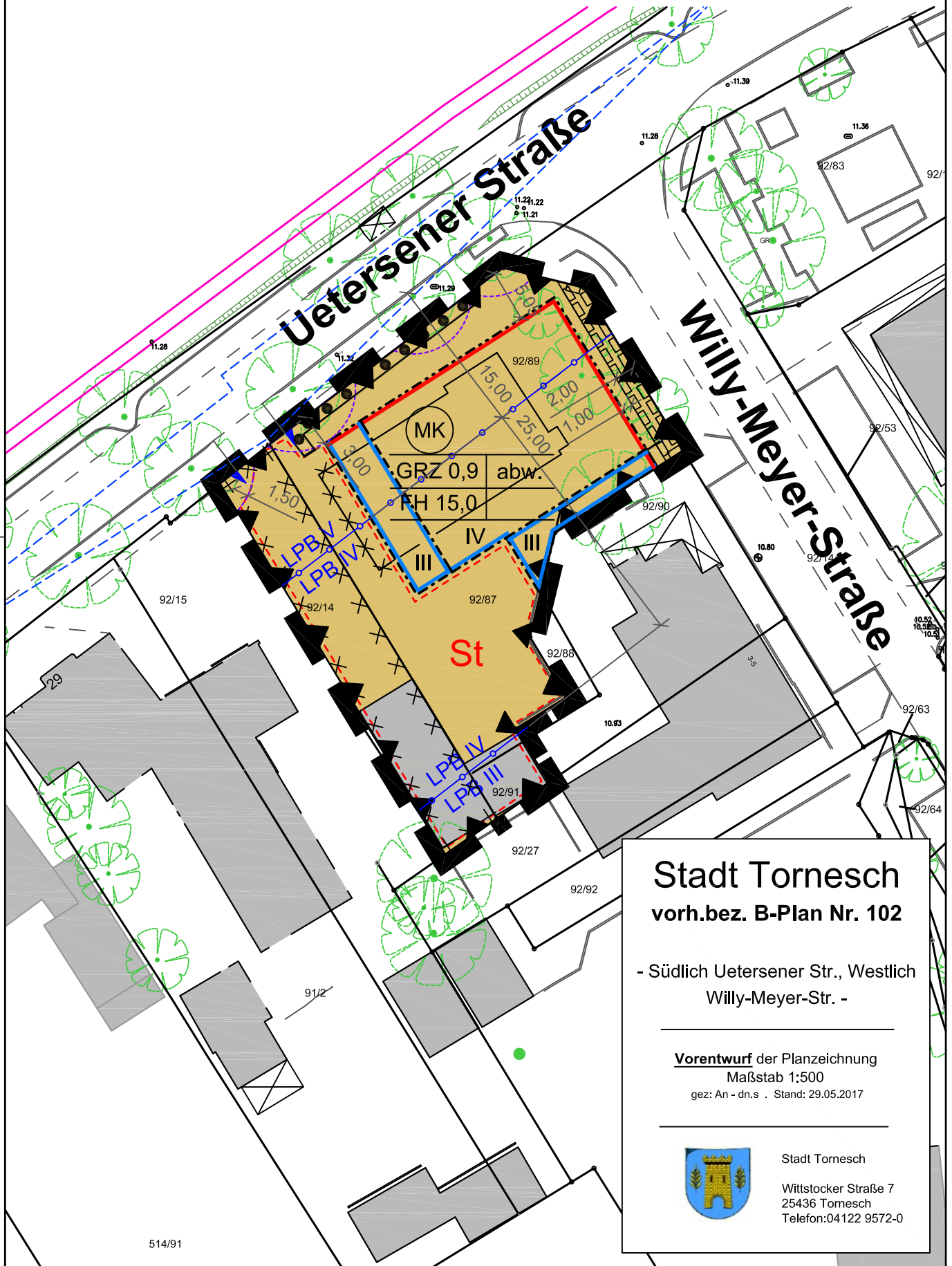
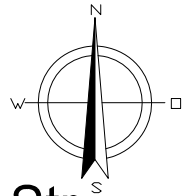
Anlage/n:

Planzeichnung inkl. Legende
Textliche Festsetzungen (Teil B)
Begründung
Abwägungstabelle vom 29.05.2017

Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 102

- Südlich Uetersener Str., Westlich Willy-Meyer-Str. -



Stadt Tornesch vorh.bez. B-Plan Nr. 102

- Südlich Uetersener Str., Westlich
Willy-Meyer-Str. -

Vorentwurf der Planzeichnung

Maßstab 1:500

gez: An - dn.s . Stand: 29.05.2017



Stadt Tornesch

Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch
Telefon:04122 9572-0

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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





Kerngebiete
(§ 7 BauNVO)

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

GRZ 0,9	Grundflächenzahl als Dezimalzahl
FH 15,0	Firsthöhe in m
IV	Anzahl der Vollgeschosse als römische Ziffer hier: 4 Vollgeschosse

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

abw.	abweichende Bauweise (offene Bauweise, Innerhalb der Baugrenze darf im südöstlichen Bereich bis an die Grundstücksgrenze heran gebaut werden)
	Baulinie
	Baugrenze

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



Einfahrtsbereich

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



Hecken erhalten

Stadt Tornesch vorh.bez. B-Plan Nr. 102

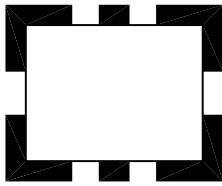
- Südlich Uetersener Str., Westlich
Willy-Meyer-Str. -

Zeichenerklärung
Seite 1/3
gez: An - dn.s . Stand: 29.05.2017



Stadt Tornesch
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch
Telefon:04122 9572-0

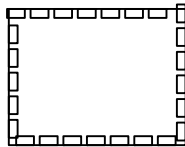
6. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)



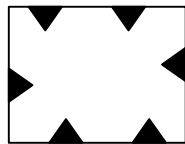
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,
Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der
Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen
Umwelteinwirkungen im Sinne des
Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

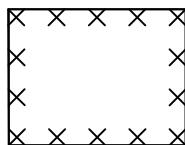


Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen
hier: Grenze zwischen dem Lärmpegelbereich 3 und 4 (römische Ziffer)

II. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



Wurzelschutzbereich der Bäume an der Uetersener Straße
(= Kronenbereich zuzüglich 1,50 m) gem. DIN 18920



Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden
Stoffen belastet sind.
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Stadt Tornesch
vorh.bez. B-Plan Nr. 102

- Südlich Uetersener Str., Westlich
Willy-Meyer-Str. -

Zeichenerklärung

Seite 2/3

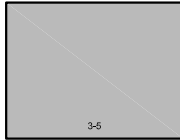
gez: An - dn.s . Stand: 29.05.2017



Stadt Tornesch

Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch
Telefon:04122 9572-0

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäudebestand



Flurstücksgrenze

92/87

Flurstücksnummer



aufgemessener Baumbestand



Sichtdreieck

Stadt Tornesch
vorh.bez. B-Plan Nr. 102

- Südlich Uetersener Str., Westlich
Willy-Meyer-Str. -

Zeichenerklärung

Seite 3/3

gez: An - dn.s . Stand: 29.05.2017



Stadt Tornesch

Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch
Telefon:04122 9572-0

I. Vorhaben gemäß § 12 BauGB

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gem. § 12 Abs.3 a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Errichtet werden im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung:

- Ein Ärztehaus in dreigeschossiger Bauweise zuzüglich einem Staffelgeschoss;
- Das Erdgeschoss umfasst einen Foyerbereich sowie Nutzungseinheiten für
 - eine Apotheke und
 - gesundheitsorientierten Einzelhandel bzw. Dienstleistungsangebote,
- im 1.-2.Obergeschoss werden Arztpraxen,
- im Staffelgeschoss werden Wohnungen oder Arztpraxen errichtet.
- Die Fassade ist im Bereich des EG, 1.OG und 2.OG als Sichtmauerwerk, im Staffelgeschoss ist die Fassade als Metallfassade auszuführen.
- Auf dem Grundstück des Ärztehauses (Flurstücke 92/87, 92/89, 92/91 und 92/99) werden 6 Stellplätze angelegt, darüber hinaus werden auf dem westlich angrenzenden Grundstück (92/14) 15 Stellplätze dem Bauvorhaben zugeordnet. Darüber hinaus erforderliche weitere Stellplätze müssen im Rahmen einer Ablösevereinbarung zwischen Vorhabenträger und Stadt abgelöst werden.

II. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

II.1. Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien (§ 31 Abs. 1 BauGB)

An- und Vorbauten dürfen die Baugrenze oder Baulinie von max. 1/3 der Länge des Hauptbaukörpers in einer Tiefe von max. 1,50 m überschreiten.

II.2. Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m . § 31 Abs. 1 BauGB)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche von Terrassen um max. 20 m² überschritten werden.

II.3. Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Ein- und Ausfahrten, Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 Abs. 1 BauGB)

II.3.1 Garagen, Carports sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen.

II.3.2 Innerhalb des Mischgebietes dürfen Grundstücksein- und -ausfahrten eine Breite von 5,00 m je Nutzungseinheit nicht überschreiten.

II.4. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II.4.1 Für alle Aufenthaltsräume muss ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Hierzu sind die Außenbauteile der Gebäudekörper entsprechend dem nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (vom November 1989) definierten Lärmpegelbereichen zu planen und auszuführen. Die räumliche Gliederung der Lärmpegelbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	für Aufenthaltsräume in Wohnungen [erf.R'_{w,res}]	für Büroräume und ähnliches [erf.R'_{w,res}]
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB	35 dB
V	71 bis 75 dB(A)	45 dB	40 dB

Anmerkungen: Die in der Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße gelten für das gesamte Außenbauteil, das heißt für die Kombination aus Fenster, Türen Wand und ggf. nach außen führende Belüftungseinrichtungen.

Die in der Tabelle genannten Anforderungen verstehen sich in Abhängigkeit der Raum- bzw. Bürogrößen zuzüglich der Korrekturwerte nach Tabelle 9 der DIN 4109.

Sofern im bauordnungsrechtlichen Verfahren im Rahmen eines Einzelnachweises gutachterlich nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren, kann von den Festsetzungen im Bebauungsplan abgewichen werden.

II.4.2 Schlaf- und Kinderzimmer sind der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen. Sollten nicht alle Schlaf- und Kinderzimmer der lärmabgewandten Seite zugeordnet werden können, sind für Schlafräume und Kinderzimmer zur lärmzugewandten Seite (Richtung Norden und Osten) Lüftereinrichtungen für die Be- und Entlüftung vorzusehen. Die Schalldämmung der Lüftereinrichtungen ist so zu wählen, dass das angegebene resultierende Schalldämm-Maß nach DIN 4109 des gesamten Außenbauteils des betrachteten Raumes nicht unterschritten wird.

Sofern im bauordnungsrechtlichen Verfahren im Rahmen eines Einzelnachweises gutachterlich nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren, kann von den Festsetzungen im Bebauungsplan abgewichen werden.

III. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

III.1 Gliederung von Stellplätzen

Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene 10 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 10 qm (Mindestbreite von 2,00 m, Mindesttiefe 1,50 m) vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationsflächen sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

Artenvorschläge:

Eiche, ungarisch (*Quercus frainetto* ‚Trump‘)

Purpur-Erle (*Alnus x spaethii*)

III.2. Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; § 84 LBO)

Als Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur landschaftstypische Laubhecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m zulässig, die dauerhaft zu erhalten sind.

Artenvorschläge:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

IV. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO)

IV.1. Gebäudehöhen

IV.1.1 Sockelhöhe

Die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) darf maximal 50 cm (gemessen ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen, mit Kraftfahrzeugen befahrbarer öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück in Gebäude- und Straßenmitte) betragen.

IV.1.2 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf im gesamten Plangebiet maximal 15,00 m betragen. Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) und dem höchsten Punkt des Firstes, gemessen in der Firstmitte.

IV.2. Außenwände

Außenwände der Hauptgebäude sind als Sichtmauerwerk. Für max. 20% der Gesamtwandfläche sind andere Materialien zulässig.

IV.3. Dachüberstände

Dachüberstände sind bis zu einem Maß von max. 1,00 m zulässig.

V. Hinweise

V.1. Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. In diesem Fall ist eine Baufeldräumung nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

V.2. Schutz von Bäumen

Bei Bautätigkeiten gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" sowie die ZTV-Baumpflege (2006): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege. 5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S

V.3. Altablagerungen

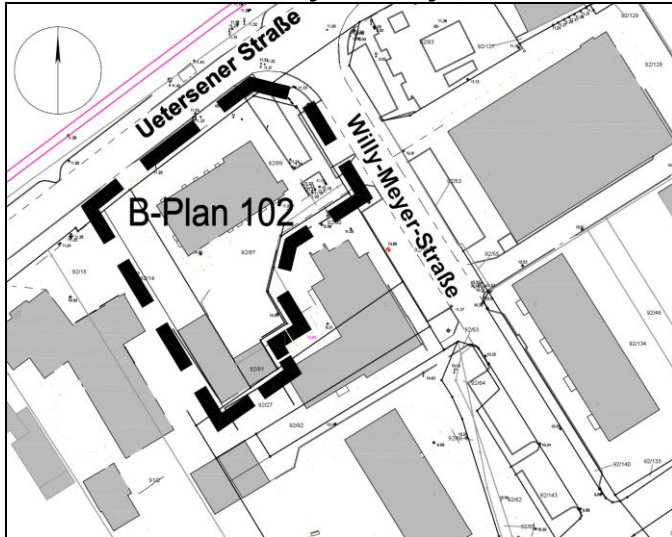
Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung und/oder eine Belastung oder Kontamination des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

Auffälliger bzw. verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund zu schützen (z. B. durch Folien oder Container). Bei Funden oder auffälligen Erdarbeiten ist die Arbeit zu unterbrechen; die Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen.

Aufgestellt: Tornesch, 29.05.2017

Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 102 „Südlich Uetersener Str. – Westlich Willy-Meyer-Str.“



Begründung - Entwurf

Stand: 29.05.2017

Stadt Tornesch - Bebauungspläne Nr. 102 „Südlich Uetersener Str. – Westlich Willy-Meyer-Str.“

Stadt Tornesch - Bebauungsplan Nr. 102 „Südlich Uetersener Str. – Westlich Willy-Meyer-Str.“

für das Gebiet südlich der Uetersener Straße in einer Tiefe von ca. 25 bis 50 m und westlich der Willy-Meyer-Str. in einer Tiefe von ca.40 m

Stadt Tornesch
- Der Bürgermeister -
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Henning Tams (Stadt Tornesch, Fachdienst Bauverwaltung und Stadtplanung)

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung

Inhalt

1 Lage des Plangebietes	4
2 Planungsanlass und Planungsziele	4
3 Rechtlicher Planungsrahmen.....	5
4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen	7
5 Verkehrliche Erschließung.....	9
6 Geh- ,Fahr- und Leitungsrecht.....	10
7 Ver- und Entsorgung.....	10
8 Immissionsschutz: Baulicher Schallschutz:	10
9 Altablagerungen	11
10 Flächenbilanz	11

1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des B-Plans 102 hat eine Größe von ca. 1200 m² und liegt im Ortskern der Stadt Tornesch, unmittelbar westlich der Willy-Meyer-Str. Im Norden grenzt die Uetersener Str. an, nördlich davon verläuft die Nebenbahn Tornesch-Uetersen und die Jürgen-Siemsen-Str. (K20). Südlich grenzt der Geltungsbereich des B-Plans 103 an.



Abbildung 1 - Luftbild (ohne Maßstab)

2 Planungsanlass und Planungsziele

Das Grundstück der ehemaligen Postfiliale befindet sich im Eigentum der Stadt Tornesch und soll einer neuen ortskerngerechten verdichteten Nutzung zugeführt werden. Eine Einzelhandelsnutzung scheint auf Grund der innerhalb der letzten sechs Jahre erfolgten Verlagerung sämtlicher Kundenfrequenz generierender Einrichtungen (Lebensmitteldiscounters (Pennymarkt), Postfiliale und Sparkasse) aus diesem Bereich des Ortskerns nicht marktfähig. Ein Ärztehaus mit diversen Arztpraxen und medizinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten kann entscheidend dazu beitragen, diesen Teil des Ortskerns – die Uetersener Str. zwischen Willy-Meyer-Str. und Bahnhof - (wieder) zu beleben. Gleichzeitig wird das Angebot medizinischer Versorgung im Ort gesichert und ausgebaut – an einem Standort im Ortskern, der auch fußläufig für viele Bewohner gut zu erreichen ist. Im benachbarten Gebäude der ehemaligen Sparkassenfiliale wurden die Räume der Filiale zu Arztpraxen umgenutzt, eine Aufstockung um ein Geschoss ist beabsichtigt.

Das Vorhaben wäre ohne Bebauungsplan (Vorhaben im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB) nicht zulässig. Für das Vorhaben besteht Interesse von Seiten eines möglichen Investors. Um Nutzung und Gestaltung des Vorhabens besser steuern zu können, soll der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden.

Planungsziel ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines 3 geschossigen Ärztehauses zuzüglich Staffelgeschoss im Ortskern Tornesch. Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB) aufgestellt werden.

3 Rechtlicher Planungsrahmen

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist für den Geltungsbereich nicht vorhanden. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Kerngebiet dargestellt. Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

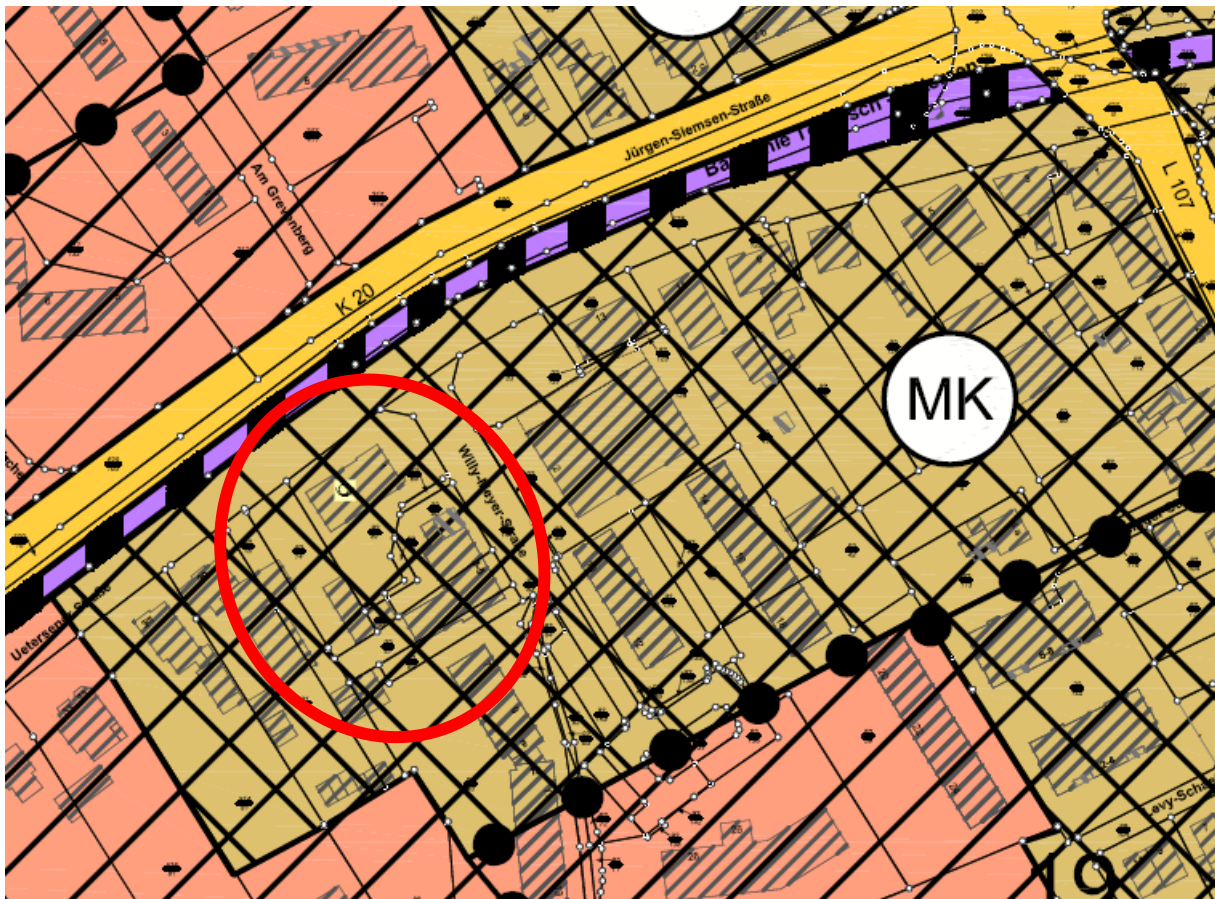


Abbildung 2 – Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.1 Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB aufgestellt werden. Das beschleunigte Verfahren kann für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, angewendet werden.

Dabei gilt, dass

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

Die Geltungsbereiche der im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang aufgestellten Bebauungspläne Nr. 102 und 103 befinden sich innerhalb der Ortslage. Somit handelt es sich um eine Nachverdichtung bzw. eine Maßnahme, die der Innenentwicklung dient. Deshalb kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bezüglich der oben genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen gilt für die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 102 und 103 folgendes:

- Beide Bebauungspläne zusammen umfassen eine Fläche von ca. 2.300 m², so dass der Schwellenwert von 20.000 m² selbst bei einer vollständigen Versiegelung des Plangebietes nicht erreicht werden könnte.
- Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 2323-392 „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar“ ist in der Luftlinie mindestens 2.000 m entfernt. Die übergreifenden Ziele für das Gebiet „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“ sind:
„Die Erhaltung des Gebietes mit seinen dort vorkommenden FFH-Lebensraumtypen und FFH-Arten zur langfristigen Gewährleistung der biologischen Vielfalt und der Kohärenz des europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000". Für die Arten 1601* und 1102 soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden. Zusätzlich soll der Elbästuar mit seinen Salz-, Brack- und Süßwasserzonen und angrenzenden Flächen als möglichst naturnahes Großökosystem mit allen Strukturen und Funktionen sowie die ungestörte Zonation von Flusswatten bis Hartholzauenwäldern unter beeinträchtigtem Tideneinfluss, tide- und fließdynamik-geprägten Prielen und Nebenelben vor und hinter Deichen sowie Grünflächen im ungehinderten Hochwasser-Einfluss erhalten werden.“²
Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch die verstärkte bauliche Nutzung dieses innerörtlichen, allseitig von Bebauung umgebenen Bereichs ohne jeglichen räumlichen Bezug zu dem Schutzgebiet sind nicht ersichtlich.

- Vogelschutzgebiete sind in der näheren Umgebung nicht ausgewiesen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Vogelschutzgebieten sind somit nicht ersichtlich.
- Die Errichtung von Ärztehäusern unterliegt nicht der Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.

Die o. a. Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind damit in diesem Fall erfüllt. Die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 102 und 103 erfolgt deshalb im beschleunigten Verfahren.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gilt u. a. folgendes:

- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB sind entsprechend anwendbar;

- Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt, soweit nicht die Grundfläche von 20.000 m² überschritten wird.

3.2 Prüfung der Umweltverträglichkeit

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

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

3.3 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ist ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich, sofern die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt deshalb nicht.

3.4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um über die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB hinaus Einfluss auf die Gestaltung und Nutzung der Gebäude einfluss nehmen zu können. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist in entsprechender Anwendung des § 9 des Baugesetzbuches (Inhalt des Bebauungsplanes) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgestellt, obwohl nach dem Baugesetzbuch eine solche Bindung nicht besteht. Damit ist aber gewährleistet, dass der Plan grundsätzlich den Begriffen und Kategorien des allgemeinen Planungsrechtes entspricht. Dies erleichtert das Lesen und die Anwendung des Planes.

Das Grundstück, welches sich im Eigentum der Stadt Tornesch befindet, liegt in einer städtebaulich bedeutsamen Ecksituation im Ortskern; zudem stellt die funktionale Ergänzung des Ortskerns durch ein Ärztehaus an dieser Stelle einen wichtigen Baustein zur Entwicklung und Belebung des Ortskerns dar – dies begründet die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Festsetzung eines Baugebietes auf Grundlage der BauNVO eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB unter Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3 a BauGB).

Diese Einschränkung des § 12 Abs. 3 a BauGB ist erforderlich, da ein vorhabenbezogener Bebauungsplan neben den Vorhaben, die Gegenstand des Durchführungsvertrages sind, nicht alternativ auch andere Vorhaben zulassen darf.

Die Festsetzung eines Baugebietes nach BauNVO gibt lediglich den groben Nutzungsrahmen vor. Durch die erforderliche Verweisungsfestsetzung nach § 12 Abs. 3 a BauGB ergibt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben vornehmlich aus den konkretisierenden vertraglichen Regelungen über das Vorhaben. Vorhaben, die zwar vom vorhabenbezo-

genen Bebauungsplan, nicht aber vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind damit unzulässig.

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Kerngebiet

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird die Baufläche als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Kerngebiete dienen gem. § 7 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

§ 17 der Baunutzungsverordnung gibt als Obergrenze für die Grundflächenzahl in Kerngebieten (MK) den Wert 1,0 vor. Dies bedeutet, dass 100% des jeweiligen Baugrundstücks bebaut werden dürfen. Angesichts der direkt angrenzenden Wohnnutzungen und aus Gründen der Bewahrung des kleinstädtischen Charakters des Ortskerns wird diese Obergrenze nicht ausgeschöpft, sondern es wird ein Wert von 0,9 gewählt. Garagen und Stellplätze (einschließlich Ihrer Zufahrten) sowie Nebenanlagen werden auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet. Teile des Grundstücks sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belegt, es handelt sich um den bereits vor Planaufstellung öffentlich genutzten Gehweg. Dieser ist bereits vollständig versiegelt und wird auf die GRZ angerechnet; damit reduziert sich die mögliche Überbaubarkeit der restlichen Grundstücksfläche – um für das Grundstück dennoch eine der Lage im Ortskern angemessene Ausnutzbarkeit zu ermöglichen, wird eine GRZ von 0,9 festgesetzt.

4.2.2 Gebäudehöhe und Geschosse

Als weiterer Bestimmungsfaktor für das Maß der baulichen Nutzung wird die zulässige Firsthöhe auf 15 m festgesetzt. Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Erschließungsfläche auf dem Baugrundstück und der Oberkante der Dachhaut, gemessen in Fassadenmitte.

Im Eckbereich Willy-Meyer-Str./Uetersener Str. sind 4 Vollgeschosse, in den westlichen und südlichen Bereichen des Gebäudes 3 Vollgeschosse zulässig, so dass eine Abstufung zu der umgebenen niedrigeren Bebauung gewährleistet wird. Die Gebäudehöhe ist somit höher als die der Umgebung. Dies ist auf Grund der städtebaulich bedeutsamen Ecksituation und der großen Tiefe der öffentlichen Räume in diesem Bereich gewünscht,

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt. Das durch die Baugrenzen und Baulinien definierte Baufenster umfasst straßenbegleitend einen etwa 17 m breiten Bereich. Zusammen mit der Festsetzung einer Baulinie auf den zur Ue-

tersener Straße und Willy-Meyer-Straße ausgerichteten Seiten des Baufensters wird erreicht, dass die Bebauung sich an der Straße orientiert und ein rückwärtiger Hofbereich entsteht, in dem Nebenanlagen und Stellplätze untergebracht werden können. Die Baugrenzen sind somit so großzügig geschnitten, dass das Plangebiet gut bebaubar ist und die zulässige Grundfläche auch innerhalb des Baufensters realisiert werden kann.

Im Textteil wird festgesetzt, dass Baulinien und Baugrenzen von Bauteilen mit untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Eingangsüberdachungen, Erkern, Balkone, um bis zu 1,50 m überschritten werden dürfen.

4.4 Bauweise

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Im zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellten Vorhaben- und Erschließungsplan ist die künftige Bebauung detailliert geregelt.

4.5 Stellplätze

Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen. Diese sollen ausschließlich im rückwärtigen Bereich, mit geordneten Zufahrten, angeordnet werden. Um eine Eingrünung der Stellplatzanlage zu gewährleisten, ist je angefangene 10 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 10 qm (Mindestbreite von 2,00 m, Mindestdiefe 1,50 m) vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationsflächen sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

4.6 Äußere Gestaltung

Der Textteil zum Bebauungsplan enthält gestalterische Festsetzungen zur Fassadengestaltung: Die Fassade muss mit einem Anteil von mind. 75 % als Sichtmauerwerk ausgeführt werden. Die Verwendung von Sichtmauerwerk entspricht dem ortsbildtypischen Fassadenbild.

5 Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt erfolgt von Norden über die zweispurige Uetersener Str., das geringe Verkehrsaufkommen ermöglicht eine unproblematische Zu- und Abfahrt; zulässige Zufahrtsbereiche und freizuhaltende Sichtdreiecke werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Plangebiet ist durch die im Rahmen des HVV Hamburger Verkehrsverbundes betriebene Buslinie 6661 Tornesch-Uetersen (Haltestelle Tornesch, Post) an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle ist Tornesch, Post und befindet sich unmittelbar am Plangebiet an der Uetersener Str. Zudem bietet der fußläufig in 300 m Entfernung erreichbare Bahnhof Tornesch eine gute überörtliche Anbindung über die Regionalbahnlinien 61 und 71 (Hamburg Hbf/Altona – Wrist/Itzehoe) sowie Anschluss an weitere Buslinien (6667 Tornesch-Heidgraben-Uetersen und 6668 Tornesch-Gewerbegebiet Oha-Elterhoop).

Erforderliche Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen, über die Nutzung außerhalb des Plangebietes genutzten öffentlichen Stellplätze an der Willy-Meyer-Str. sowie der Uetersener Str. wird eine Ablöse-Vereinbarung mit der Stadt Tornesch geschlossen.

6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Entlang der Willy-Meyer-Str. befindet sich der straßenbegleitende Gehweg auf den jeweils angrenzenden privaten Grundstücken. Um die weitere öffentliche Nutzung des Gehweges auch zukünftig zu gewährleisten, wird ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit im B-Plan gekennzeichnet festgesetzt.

7 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem über die Willy-Meyer-Str. und die Uetersener Str. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird zunächst dem Kanalnetz der Stadt Tornesch und schließlich dem Klärwerk Hetlingen des Abwasserzweckverbandes Pinneberg zugeleitet.

Die Gebäude des Plangebietes sind bzw. werden an die bestehenden Ver- und Versorgungsnetze für Strom, Gas und Trinkwasser (Versorgungsträger: Stadtwerke Tornesch bzw. Schleswig-Holstein Netz AG) sowie Einrichtungen der Telekommunikation angeschlossen.

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Die Standplätze für Abfallbehälter sind an geeigneter Stelle auf den Baugrundstücken vorzusehen. Diese sollten so gestaltet werden, dass die Müllgefäße von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht direkt sichtbar sind. Alle öffentlichen Verkehrsflächen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes können auch von der Müllabfuhr uneingeschränkt befahren werden.

8 Immissionsschutz: Baulicher Schallschutz:

Nördlich des Plangebietes verläuft die Uetersener Str., die Jürgen-Siemsen-Str. (K20) und die Nebenbahn Uetersen-Tornesch. Die Hauptbahn Hamburg-Elmshorn befindet sich in 300 m Entfernung östlich des Plangebietes. Es werden deshalb Maßnahmen des baulichen Schallschutzes festgesetzt. Wohnungen, Praxis- und Büroräume oder ähnliche Räume sind mit einem baulichen Schallschutz gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 (Abschnitt 5) zu versehen.

Maßgeblich sind die Lärmpegelbereiche III, IV und V gemäß der Kennzeichnung in der Planzeichnung.

Für die von den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten gilt jeweils der nächst niedrigere Lärmpegelbereich.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	für Aufenthaltsräume in Wohnungen [erf.R' _{w,res}]	für Büroräume und ähnliches [erf.R' _{w,res}]
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB	35 dB
V	71 bis 75 dB(A)	45 dB	40 dB

Die Anforderungen sind auch von Decken von Aufenthalts- oder Büroräumen, die den oberen Gebäudeabschluss bilden, sowie von Dächern und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen zu erfüllen.

Zur Sicherstellung der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmer an allen Gebäudeseiten mit schallgedämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten. Die Schalldämmung der Lüftungen/Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.

Die dem Wohnen zuzurechnenden Balkon-, Terrassenflächen oder Freisitze im Lärmpegelbereich IV und höher sind durch lärmabschirmende Bauwerke vor erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm zu schützen. Hierüber ist ein schalltechnischer Nachweis in Form eines Gutachtens über die Wirksamkeit der schallabschirmenden Bauwerke zu führen.

9 Altablagerungen

Der Plangeltungsbereich ist von einer jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung geprägt, für die Fläche der ehemaligen Post (Willy-Meyer-Straße 1) und der ehemaligen Sparkasse (Willy-Meyer-Str. 3-5) besteht nach Auskunft aus dem Altlastenkataster kein Altlastverdacht. Für die angrenzende Fläche Uetersener Straße 29 (92/15 und 92/14) besteht aufgrund der Vornutzungen (u. a. durch einen Tankstellenbetrieb) ein Altlastenverdacht. Daraufhin wurden die technischen Erkundungen auf den Bereich des Grundstücks Uetersener Straße und den Grenzbereich zum ehemals durch die Post genutzten Grundstück beschränkt. Die Bodenuntersuchungen ergaben einen kontaminierten Bereich, dessen Ausdehnung nach den bisherigen Untersuchungen auf die Fläche angrenzend an die Zapfinsel und die dort vorhandenen Tankanlagen der ehemaligen Tankstelle auf dem Grundstück Uetersener Straße 29 beschränkt ist. Ein entsprechendes Bodengutachten liegt vor.

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

Auffälliger bzw. verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund zu schützen (z. B. durch Folien oder Container). Bei Funden oder auffälligen Erdarbeiten ist die Arbeit zu unterbrechen; die Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen.

10 Flächenbilanz

Die Flächenfestsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 102 und 103 stellen sich wie folgt dar:

	B-Plan 102	B-Plan 103
Kerngebiet	1.200 m²	1.100 m ²
gesamt	<u>1.200 m²</u>	1.100 m ²
Geltungsbereiche B-Plan 102 und B-Plan 103 insgesamt		2.300 m ²

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

.....
Bürgermeister

	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und zur gegebenen Zeit berücksichtigt.
--	---

3. Herr K., frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 21.03.2017	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Herr K. regt an, dass die Bushaltestelle auf Höhe der Uetersener Straße 29 verlegt wird.	Durch die beabsichtigte Zufahrt aus dem Plangebiet zur Uetersener Str. werden keine Konflikte mit der angrenzenden bestehenden Bushaltestelle erwartet, eine Verlegung der Haltestelle ist aus heutiger Sicht nicht erforderlich. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Aufgestellt am 29.05.2017

Stadt Tornesch, Bau- und Planungsamt, FD Bauverwaltung und Stadtplanung

gez.
Dipl.-Ing. Henning Tams