STADT | TORNESCH

Der Vorsitzende des
Bau- und Planungsausschusses

Geschäftsstelle
Wittstocker Str. 7
25436 Tornesch

Auskunft erteilt: Marion Grün
Zimmer: 111 1. Obergeschoss
Telefon: 04122-9572-300
Fax: 04122-9572-333
E-Mail: marion.gruen@tornesch.de
Internet: www.tornesch.de

Stadt Tornesch • Postfach 21 42 • 25437 Tornesch

An die Mitglieder des
Bau- und Planungsausschusses

n a c h r i c h t l i c h
an alle übrigen Ratsfrauen und Ratsherren sowie bürgerlichen Mitglieder

Tornesch, den 30.05.2017

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 12.06.2017 um 19:30 Uhr imSitzungssaal im Rathaus Tornesch, Wittstocker Str. 7 ein.

Tagesordnung

TOP	Betreff	Vorlage
Öffentlicher Teil		
1	Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit	
2	Einwohnerinnen- und Einwohnerfragestunde	
3	Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 08.05.2017	
4	Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse	
5	Bericht der Verwaltung	**VO/17/115**
6	Anfragen von Ausschussmitgliedern	
7	Untersuchung zur alternativen Knotenpunkt-Umgestaltung Esinger Straße/ Ahrenloher Straße	**VO/17/122**
8	Unterhaltung der Kreisstraßen Brücke über den Ortbrookgraben K 22	**VO/17/116**
9	Unterhaltung der Geh und Radwege	**VO/17/109**
10	B-Plan 102 "Südlich Uetersener Str., Östlich Willy-Meyer-Str." (ehemalige Post) Auslegungsbeschluss	**VO/17/117**
11	B-Plan 103 "Westlich Willy-Meyer-Str." (Ehemalige Sparkasse) Auslegungsbeschluss	**VO/17/123**

12	Aufstellung einer Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Ablösebeträge der Stadt Tornesch (Stellplatzsatzung) Beschlussfassung	**VO/16/150-1**
Die nachfolgenden Tagesordnungspunkte werden nach Maßgabe der Beschlussfassung durch den Ausschuss voraussichtlich nichtöffentlich beraten.		
13	Bericht der Verwaltung	
14	Anfragen von Ausschussmitgliedern	
15	Leistungsumfang Investorenauswahlverfahren	**VO/17/121**
16	Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts	
17	Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 BauGB	
18	Bauvorhaben Wilhelmstraße	**VO/17/114**

Mit freundlichen Grüßen

gez. Henry Stümer
Vorsitzender

STADT | TORNESCH

Mitteilungsvorlage	**Vorlage-Nr:**	**VO/17/115**
	Status:	öffentlich
	Datum:	24.05.2017
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Roland Krügel
	Bericht im Rat:	
Bau- und Planungsamt	Bearbeiter:	Marion Grün

Bericht der Verwaltung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
12.06.2017	Bau- und Planungsausschuss

Fahrradgarage
Die GM.SH hat wie angekündigt, die Prüfung des Zuwendungsantrages aufgenommen. Trotz Vorlage der Baugenehmigung bestehen seitens der GM.SH Zweifel an der ausreichenden Sicherheit der Anlage im Falle eines Brandes. Die Bedenken richten sich insbesondere auf die durch Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 01.02.2016 festgelegte Anordnung der abschließbaren Fahrradboxen im Obergeschoss und die dortigen Ladestationen, da die GM.SH davon ausgeht, dass vorwiegend ältere Menschen mit hochwertigen E-Bikes die Fahrradboxen im OG aufsuchen werden. Gerade dieser Personenkreis kann sich im Falle eines Brandes - so argumentiert die GM.SH - jedoch nicht aus eigener Kraft schnell retten. Von daher sei die Anordnung der Fahrradboxen im Erdgeschoss mit seinen vier Ein- und Ausgängen aus Sicherheitsgründen vorzuziehen.
Die Vewaltung wird versuchen gemeinsam mit dem Planungsbüro und der Bauaufsichtbehörde eine Klärung herbeizuführen und über den Fortgang der Angelegenheit in der Sitzung mündlich berichten.

Aufzugsanlage an der Fußgängerbrücke
Aufgrund der Lieferzeiten der Ersatzteile kann nach Auskunft der bauausführenden Firma erst ab der 27. KW mit der Sanierung begonnen werden.

K 22
Zum Verfahren „Ausbau“ gibt es keinen neuen Sachstand, bezüglich der Brücke über den Orthbrookgraben wird im Rahmen der Tagesordnung beraten.

B-Plan 82 „Östlich Merlinweg”
Weiterhin intensive Bautätigkeit bei der parallelen Durchführung der Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen.

B-Plan 98 „Westlich Kleiner Moorweg“
Die Fa. Johannssen wird in dieser Woche im Plangebiet die bituminösen Baustraßen herstellen. Die Arbeiten zur Durchführung der 1. Baustufe der Erschließung des neuen Wohngebiets werden bis Ende Juni 2017 abgeschlossen sein und damit ca. 6 Wochen früher als ursprünglich veranschlagt.

Diverse Maßnahmen

Die Baumaßnahmen an der Alten Ahrenloher Schule, in der Straße Am Moor und in der Friedlandstraße laufen planmäßig.

Die Anträge an die Landesbehörden bzüglich der Umgestaltung der Anschlussstelle BAB 23 und der Untertunnelung der L 107 bei Prisdorf sind den zuständigen Behörden übermittelt worden.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:
Beschlusstabelle

Schlagwort	Beschluss	beraten am	weitere Gremien	Stand des Verfahrens/ Beschlussumsetzung
B-Plan 76 “südlich Schäferweg”	Aufstellungsbeschluss Aufhebungsbeschluss	04.05.09 21.03.2016		Vorplanungsauftrag für die Wasserfläche mit angrenzender Parkanlage vom 06.10.2014 Umsetzung bis Ende 2015 Aufteilung in 3 einzelne B-Pläne (97,98,99)
B-Plan 97 “nördl. Baumschulenweg, südl. Schäferweg“ (See)	Aufstellungsbeschluss Veränderungssperre	06.06.2016 06.06.2016		
B-Plan 98”Westlich Kleiner Moorweg, südlich Schäferweg“	Aufstellungsbeschluss Auslegungsbeschluss Erneuter Auslegungsbeschluss Satzungsbeschluss	29.02.2016 06.06.2016 05.09.2016 05.12.2016	RV13.12.2016	Frztg. Öffentlichkeitsbeteiligung: 22.03.2016 TÖB: 04.04. – 20.05.2016 Auslegung: 22.06. – 22.07.2016 Auslegung.:04.10. - 04.11.2016 Bekanntmachung: 08.02.2017 Rechtskraft: 09.02.2017
B-Plan 99 "östl. Baumschulenweg"	noch keiner	05.11.2015		Verschoben bis zur Klärung "See"
B-Plan 47, 3. Änderung+ Erweiterung „Businesspark Tornesch Erweiterung nördl. Asperhorner Weg“	Aufstellungsbeschluss Entwurfsberatung, Freigabe d. Entwurfs zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Auslegungsbeschluss Erneuter Auslegungsbeschluss	04.02.13 14.08.2013 21.10.2013 03.11.2014 offen		Frztg. Öffentlichkeitsbeteiligung: 24.09.2013 TÖB: 26.08. – 26.09.2013 Erneuter Aufstellungsbeschluss Auslegung:13.01. – 13.02.2015
45. F-Planänderung „Businesspark Tornesch“ (Hotel)	Aufstellungsbeschluss, Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Auslegungsbeschluss	01.09.2014 offen		Frztg. Öffentlichkeitsbeteiligung: 04.11.2014
B.Plan 47, 5. Änderung „Businesspark Tornesch“ neben GLS	Aufstellungsbeschluss, Freigabe zur frztg. Öffentlichkeitsbeteiligung Änderung des Geltungsbereiches Satzungsbeschluss	03.02.14 07.09.2015 05.09.2016 05.12.2016	RV13.12.2016	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 17.03.14 Erneute frztg. Öffentlichkeitsbeteiligung am: 20.10.2015 Auslegung: 29.01. – 29.02.2016 Auslegung: 04.10. - 04.11.2016 Rechtskraft: 07.04.2017
B-Plan 47, 6. Änderung „Businesspark Tornesch“ (Hotel)	Aufstellungsbeschluss, Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Auslegungsbeschluss	01.09.2014 offen		Frztg. Öffentlichkeitsbeteiligung: 04.11.2014
44. F-Planänderung „Ahrenloher Str. – Am Moor“	Aufstellungsbeschluss Änderung des Geltungsbereiches	07.07.2014 07.09.2015		Frztg. Öffentlichkeitsbeteiligung am 04.11.2014 Erneute Frztg. Öffentlichkeitsbeteiligung am: 20.10.2015 Nach Konzepterstellung durch den Investor Abstimmung mit der Landesplanung
Ortskernentwicklung	Zustimmung zum Planungsansatz der AC Planergruppe Vorstellung Bericht	09.11.2015 21.03.2016 03.04.2017		Workshop Bildung eines Arbeitskreises: 2. Sitzung am 31.01.2017
B-Plan 89 „Ortskern“ Aufteilung in die B-Pläne: BP 91, 92, 93, 94	Aufstellungsbeschluss	07.07.12014 02.03.2015		Vorstellung Planungsbüros im Bau- und Planungsausschuss am 17.11.2014 Beauftragung AC Panergruppe
B-Plan 91 „Ortskern: südl. Friedrichstraße“	Aufstellungsbeschluss Veränderungssperre	02.02.2015 05.12.2016	RV13.12.2016	

B-Plan 92 „Ortskern: Willy-Meyer Str./ westl. Esinger Str.“	Aufstellungsbeschluss Veränderungssperre	02.02.2015 05.12.2016	RV13.12.2016	
B-Plan 93 „Ortskern: Tornescher Hof/Bahnhofsplatz“	Aufstellungsbeschluss	02.02.2015		
B-Plan 94 „Ortskern: östl. der Bahn“	Aufstellungsbeschluss	02.02.2015		
47. F-Planänderung „Nördl. Schäferweg“	Aufstellungsbeschluss, Freigabe zu frzt. Beteiligungen Auslegungsbeschluss	30.03.15 18.07.2016		Frztg.Ö-Betlg. : 07.07.2015
B-Plan 95 „Nördl. Schäferweg“	Aufstellungsbeschluss, Freigabe zu frzt. Beteiligungen Auslegungsbeschluss	30.03.15 18.07.2016		Frztg.Ö-Betlg. : 07.07.2015 TÖB: 04.04. – 20.05.2016
48. F-Planänderung „südl. Schäferweg, östl. Großer Moorweg“	Aufstellungsbeschluss Erneuter Aufstellungsbeschluss	06.07.2015 06.06.2016		Frztg. Öffentlichkeitsbeteiligung: offen
B-Plan 96 „östlich Großer Moorweg, zwischen Schäferweg und Brandskamp“	Aufstellungsbeschluss Erneuter Aufstellungsbeschluss u.Freigabe z. frztg. Ö-betlg.	09.11.2015 05.09.2016		
B-Plan 80, 1. Änderung „östl. Großer Moorweg“	Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	06.06.2016		überplant durch B-Plan 96 "östl. Großer Moorweg, zw. Schäferweg und Bramskamp"
K 22	Schreiben an Kreis wg. Rückstellung Ausbau, Gesamtverkehrsplan Erarbeitung Zielkatalog Auslegung Planfeststellungsunterlagen Erneute Auslegung Resolution der RV	30.11.09 29.02.2016	RV 15.03.2016	Post ab 01.04.10 Aufforderung vom 13.04.10 05.01. – 05.02.2016
Verkehrsgutachten	Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes an 4 Büros Integriertes Verkehrskonzept Ausschreibungstext beschlossen Vergabevorschlag Untersuchung Bahnquerung NEG Abwägung der Anregungen Beschlussfassung	06.12.10 06.06.11 05.03.12 06.08.12 01.10.12 04.02.13 07.07.14 29.02.2016 06.03.2017	RV 21.03.2017	Aufforderung ist erfolgt Verweis an Fraktionen wegen Vergabeentscheidung Öffentlichkeitsbeteiligung analog B-Plan-Verfahren Auftragsvergabe ist erfolgt Ergebnisse Herbst 2014 Vorstellung der Ergebnisse durch Büro am 01.12.2014 Ende öffentliche Beteiligung : 14.09.2015
Umgestaltung Fahrradgarage	SPD-Antrag Vorstellung Planung Förderantrag bei NAH S-H im Mai 2015 gestellt Beratung Beschluss zur Vollfassade Antrag GVFG 26.05.2016	06.05.13 02.09.13 07.10.2015 01.02.2016 Seit Anfang August 2016		Prüfauftrag: Umgestaltung mit offenem Erdgeschoss Fortführung der Planung in der 1. Jahreshälfte 2015 Umplanung erforderlich um Zuwendungsvoraussetzungen zu erfüllen Umplanung EG offen, Entfernung E-Bike-Komponenten Baufachliche Prüfung durch GmSH Baugenehmigung des Kreises Pinneberg ist erteilt
Innenbereichssatzung Koppeldamm	Aufstellungsbeschluss Auslegungsbeschluss Erneuter Auslegungsbeschluss	05.03.2012 21.10.2013 01.06.2015		Entlassung aus LSG Auslegung: 25.11. – 27.12.2013 Auslegung: 02.10. – 02.11.2015

Energetische Sanierung der „Alten Ahrenloher Schule“	Mittelfreigabe zur Fortsetzung der Planung für die Antragstellung bei der Aktiv Region Info über Antragsrückstellung Antragstellung am 08.02.2016	03.11.2014		Beschluss des HA am 09.03.15 zur Sanierung unter der Voraussetzung, dass die Förderquote von 75% der zuwendungsfähigen Kosten bewilligt wird. Zurückstellung der Maßnahme Gebäudesanierung bis Herbst 2015. Notwendige Instandsetzung der Entwässerungsleitungen und Wintersicherung des Gebäudes sind abgeschlossen Zuwendungsbescheid über 342.580,-€ Baubeginn Anfang März 2017
Neubau Straße „An der Kirche“ in Zusammenhang mit Kanalisationsmaßnahmen	Entwurfsberatung und Freigabe zur Anliegerversammlung	30.03.15		Zurückstellung der Maßnahme bis zur Beendigung der Hochbaumaßnahme bis 2018
Verkehrsbelastung Ahrenloher Straße	Die Verwaltung ist beauftragt, beim Baulastträger LBV-SH zu intervenieren, um unverzüglich Maßnahmen zur Lärmreduzierung zu prüfen.	01.06.2015		Die Maßnahmen aus dem Beschluss vom 01.06.15 sind im Wesentlichen Angelegenheit der Stadt. (vgl. Bericht d. Verwaltung zur Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 07.09.2015) Abstimmungstermin mit dem Kreis Pinneberg Anfang Oktober 2015 Gemeinsamer Termin Kreis/LBV/Stadt : 16.06.2016
Neubau der Straße Am Moor zwischen Thujaweg und Brookkamp	Entwurfsplanung und Freigabe zur Anliegerversammlung Freigabe des Bauprogramms	07.10.2015 05.09.2016		Anliegerversammlung: 08.12.2015 und 19.07.2016 Umsetzung 2017 Baubeginn: Anfang März 2017
Stellplatzsatzung	Erarbeitung parallel zur Änderung der LBO in der Verwaltung und den Fraktionen	01.02.2016		
46. F-PlanÄnd. "nördl. Pinneberger Str."	Aufstellungsbeschluss u. Freigabe zur frztg. Ö-betlg.	05.09.2016		frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: 29.11.2016
B-Plan 90 "nördl. Pinneberger Str. "	Aufstellungsbeschluss u. Freigabe zur frztg. Ö-betlg.	05.09.2016		frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: 29.11.2016
Erneuerung der Kanalisation in der Friedlandstr. Zw. Esinger Str. und Friedensalle	Freigabe als Maßnahme der Straßenunterhaltung	05.09.2016		Umsetzung 2017 Baubeginn: 18.04.2017
Ergänzung der großen Kreuzung durch Bau eines Rechtsabbiegers in die L 107	Freigabe von Planungsmitteln	07.11.2016		
vorhabenbezogener B-Plan 101 "südl. Uetrsener, westl. Willy-Meyer-Str."	Aufstellungsbeschluss	05.12.2016		Aufteilung des B-Planes 101 in zwei selbstständige B-Pläne: B-Plan 102 und 103
vorhabenbezogener B-Plan 102 "südl. Uetersener Str. und westl. Willy-Meyer Str."	Aufstellungsbeschluss und Freigabe zur frztg. Ö-betlg.	06.03.2017		frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: 21.03.2017
vorhabenbezogener B-Plan 103 " westl. Willy-Meyer Str.und südl. Uetersener Str."	Aufstellungsbeschluss und Freigabe zur frztg. Ö-betlg.	06.03.2017		frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: 21.03.2017
Werbesatzung	Satzungsbeschluss	05.12.2016	RV13.12.2016	Bekantmachung 20.12.2016, Rechtskraft 21.12.2016

Fraktionsantrag der FDP	**Vorlage-Nr:**	**VO/17/122**
	Status:	öffentlich
	Datum:	26.05.2017
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Karlheinz Böhmke
	Bericht im Rat:	
Bau- und Planungsamt	Bearbeiter:	Marion Grün

Untersuchung zur alternativen Knotenpunkt-Umgestaltung Esinger Straße/ Ahrenloher Straße

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
12.06.2017	Bau- und Planungsausschuss

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung
Antrag zum Bauausschuss am 12.06.2017
Untersuchung zur alternativen Knotenpunkt-Umgestaltung Esinger Straße / Ahrenloher Straße

Der Ausschuss möge beschließen:
Die Verwaltung wird beauftragt ein vom VEP unabhängiges Gutachten zu beauftragen mit dem Ziel eine Alternative zum Neubau einer zurzeit geplanten Rechtsabbiegerspur zu untersuchen. Die Alternative sieht für den Knotenpunkt Nr.4 vor, den vorhandenen Misch-Fahrstreifen geradeaus + rechts aus der Esinger Straße in einen reinen Rechtsabbiegestreifen umzuwandeln. Der Geradeausverkehr soll zukünftig über den gemeinsamen Fahrstreifen geradeaus + links geführt werden. **Des Weiteren muss eine Ampelsteuerungs-Optimierung geprüft werden hinsichtlich einer Einzelgrünschaltung pro Fahrtrichtung.**

Begründung:
Zur Verbesserung des Verkehrsflusses wird im Verkehrsentwicklungsplan 1/2017 mit der Maßnahme Nr.1 für den Knotenpunkt Nr.4 u. a. der Bau einer neuen eigenen Rechtsabbiegespur in die Ahrenloher Straße vorgeschlagen.
Alternativ dazu wurde von der FDP-Fraktion eine kostengünstigere und kurzfristig herstellbare Lösung beantragt.
Die FDP-Lösung besteht in der Umgestaltung der vorhandenen Rechtsabbiege-und Geradeausspur in eine reine Rechtsabbiegespur. Die Geradeausspur wird mit der Linksabbiege-Spur zum Mischfahrstreifen.
Dieser Antrag wurde am 3.4.2017 an die Verwaltung zurückverwiesen mit der Vorgabe diese Alternative in Verbindung mit einer Ampelsteuerungs-Optimierung erneut prüfen zu lassen.
Da diese Prüfung durch den Ersteller des VEP durchgeführt wurde und als Ergebnis keine belegbaren Daten und Vergleichszahlen geliefert wurden, beantragt die FDP hiermit, den FDP-Vorschlag durch ein neutrales Gutachten prüfen zu lassen. Hierzu haben wir bereits drei Sachverständigenbüros angesprochen, die in der Lage sind kurzfristig ein Gutachten zu erstellen. Die Kosten hierfür werden voraussichtlich unter 8.000,- Euro liegen.
Kontaktdaten werden wir gerne zur Verfügung stellen.

Der FDP-Vorschlag hat u. a. folgende Vorteile:

1. Kosten weit unter 285.000 € (Kosten für eine neue zusätzliche Spur)
2. Kurzfristige Umsetzung
3. Keine langen und hinderlichen Baumaßnahmen
4. 4 Parkplätze bleiben erhalten
5. 7 Bäume bleiben erhalten
6. Ortskern-Gestaltungsmöglichkeiten werden nicht eingeschränkt

Karlheinz Böhmke
Bau-und Planungsausschuss

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					
** Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge*						
** Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen*						
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:						

Folgeeinsparungen/-kosten	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ff.
(indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)	in EUR					
** Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge*						
** Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen*						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						

Beschluss(empfehlung)

Die Verwaltung wird beauftragt ein vom VEP unabhängiges Gutachten zu beauftragen mit dem Ziel eine Alternative zum Neubau einer zurzeit geplanten Rechtsabbiegerspur zu untersuchen. Die Alternative sieht für den Knotenpunkt Nr.4 vor, den vorhandenen Misch-Fahrstreifen geradeaus + rechts aus der Esinger Straße in einen reinen Rechts-abbiegestreifen umzuwandeln. Der Geradeausverkehr soll zukünftig über den gemein-samen Fahrstreifen geradeaus + links geführt werden. **Des Weiteren muss eine Ampel-steuerungs-Optimierung geprüft werden hinsichtlich einer Einzelgrünschaltung pro Fahrtrichtung.**

Anlage/n:

keine

STADT | TORNESCH

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:**	**VO/17/116**
	Status:	öffentlich
	Datum:	24.05.2017
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Karen Röseke
	Bericht im Rat:	
Bau- und Planungsamt	Bearbeiter:	Sylvia Köhn

Unterhaltung der Kreisstraßen
Brücke über den Ortbrookgraben K 22

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
12.06.2017	Bau- und Planungsausschuss

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

In der letzten Sitzung des Bau- und Planungsauschusses wurde darüber berichtet, dass die Beanstandungen an der Brücke über den Orthbrookgraben untersucht werden.

Nach Vorlage des Prüfberichtes ergibt sich folgender Sachstand: Bei den festgestellten Schäden handelt es sich im Wesentlichen um seitliche Unterspülungen am Bauwerk, Betonabplatzungen, einem Riss in Bauwerksmitte sowie Beschädigungen an der Absturzsicherung.

Vor dem Hintergrung des zeitnah erwarteten Planfeststellungsbeschluss für die K 22 sind im Hinblick auf die Gewährleistung der Verkehrssicherheit zwei Varianten berechnet worden.

Variante 1 beinhaltet die komplette Sanierung der im Prüfbericht aufgeführten Mängel.
Variante 2 beinhaltet nur die Umsetzung der sofort erforderlichen Sicherungsmaßnahmen:

- Einengung auf einen in der Brückenlängsrichtung mittig angeordneten Fahrstreifen durch Einsatz einer Ampelanlage und feste Hindernisse, die die Fahrt in der Brückenmitte erzwingen
- Begrenzung der zulässigen Geschwindigkeit auf 30 km/h
- geordnete Führung der Radfahrer und Fußgänger

Für die Variante 1 ergeben sich Kosten in Höhe von 43.217,29 Euro.
Für die Variante 2 ergeben sich Kosten in Höhe von 44.574,33 Euro.

Die geschätzten Kosten der Variante 2 beruhen allerdings auf der Annahme, dass die Ampelanlage nur max. 18 Monate vorgehalten werden muss. Sollte sich dieser Zeitraum verlängern, erhöhen sich die geschätzten Kosten entsprechend.

Aufgrund der dargestellten Kosten wird vorgeschlagen, die Variante 1, d.h. die komplette Sanierung der festgestellten Mängel durchzuführen. Der Vorteil ist, dass die K 22 weiterhin zweispurig befahren werden kann und es zu keinen langfristigen Behinderungen kommt.
Es ist mit Gesamtkosten einschl. Ingenieurhonorar und Sicherheit mit Kosten in Höhe von 55.000,00 Euro zu rechnen.

Die Stadt Tornesch erhält vom Kreis für die Unterhaltung der Kreisstraßen jährlich Mittel in Höhe von 17.900,00 Euro. Hiervon stehen noch 15.500,00 Euro bereit.

Somit sind Haushaltsmittel in Höhe von 40.000,00 bereitszustellen. Um einen Nachtrag zu vermeiden, muss dieser Betrag an anderer Stelle eingespart werden.
Die Verwaltung schlägt daher vor, die in der Sitzung des Bau- und Planungsausschuss vom 03.04.2017 beschlossene Sanierung der Asphaltdeckschicht in der Pommernsraße im Teilabschnitt von der Wilhelmstraße bis zur „Zufahrt“ vom Pomm´91 um ein Jahr zu verschieben und das Geld für die Sanierung des Brückenbauwerkes bereitszustellen.

Prüfungen:
1. Umweltverträglichkeit
entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung
entfällt

Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen: [x] ja [ ] nein

Die Maßnahme/Aufgabe ist:
[ ] vollständig eigenfinanziert
[x] teilweise gegenfinanziert
[ ] vollständig gegenfinanziert

Auswirkungen auf den Stellenplan:
[ ] Stellenmehrbedarf [ ] Stellenminderbedarf
[ ] höhere Dotierung [ ] Niedrigere Dotierung
[x] Keine Auswirkungen

Es wurde eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchgeführt: [ ] ja [x] 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					
** Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge*						
** Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen*						
Erträge*:						
Aufwendungen*:	40.000					
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:						

Folgeeinsparungen/-kosten (indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ff.
	in EUR					
** Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge*						
** Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen*						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						

Beschluss(empfehlung)

Der Bau- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, die Mängel an der Brücke über den Ortbrookgraben zu sanieren. Die notwendigen Haushaltsmittel sind aus Mitteln der allgemeinen Straßenunterhaltung zu entnehmen.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:
keine

STADT | TORNESCH

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:**	**VO/17/109**
	Status:	öffentlich
	Datum:	18.05.2017
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Karen Röseke
	Bericht im Rat:	
Bau- und Planungsamt	Bearbeiter:	Karen Röseke

Unterhaltung der Geh und Radwege

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
12.06.2017	Bau- und Planungsausschuss

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Am 03.04.2017 hat der Bau- und Planungsausschuss beschlossen (VO/17/031), dass die Haushaltsmittel für die Unterhaltung der Geh- und Radwege in Höhe von 50.000,- € für punktuelle Unterhaltungsmaßnahmen im gesamten Stadtgebiet verwendet werden sollen.
Darüberhinaus stehen für das Haushaltsjahr 2017 für die Wiederherstellung des Geh- und Radweges an der Esinger Straße nach dem Ersatzneubau der Trinkwasserleitung durch die Stadtwerke Mittel in Höhe von 20.500,- € zur Verfügung.

Es hat sich entgegen der ursprünglichen Planung der Stadtwerke inzwischen herausgestellt, dass die Erneuerung der Trinkwasserleitung nicht wie vorgesehen, nur auf der südlichen Seite der Esinger Straße erfolgen kann. Grund hierfür sind die im dortigen Gehweg befindlichen Leitungen, die die Verlegung einer weiteren Leitung nicht zulassen. Die Stadtwerke müssen somit in den Geh- und Radweg auf der Nordostseite ausweichen. Dort beanspruchen sie für ihre Maßnahme einen 1,20 Meter breiten Streifen im Geh- und Radweg, welchen sie nach Abschluss der Maßnahme wieder herstellen. Um den Geh- und Radweg in seiner Gesamtbreite von 2,50 m neu zu errichten müsste die Stadt somit nur noch die Kosten für die verbleibenden 1,30 m tragen. Insofern schlägt die Verwaltung nunmehr vor, im Zuge der Maßnahme der Stadwerke den entsprechenden Abschnitt des Geh- und Radweges komplett zu erneuern und die o.g. 50.000,-€ hierfür zu verwenden. Die Stadt erhält dadurch für ca. 50 % der Gesamtkosten einen neuen Geh- und Radweg ohne erneute Nutzungseinschränkungen bei einer späteren Sanierung hinnehmen zu müssen. Zudem werden Ausbesserungen schadhafter Stellen und Unebeneheiten des jetzigen Zustandes eingespart.

Es liegt ein Angebot vor, wonach für den Abschnitt

- Bockhorn (Süd) - Bockhorn (Nord) ca. 20.000,- Euro
- Bockhorn (Nord) - Beginn Parallelstraße Esinger Straße ca. 50.500,- Euro

an Kosten anfallen werden. (siehe anliegenden Übersichtsplan)

Damit wären die Unterhaltungsmittel für punktuelle Maßnahmen im Stadtgebiet allerdings verbraucht, so dass nur noch unvorhersehbare Unterhaltungsmaßnahmen zur Erhaltung der Verkehrssicherheit aus Mitteln des Deckungskreises finanziert werden können.

Prüfungen:
1. Umweltverträglichkeit
entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung
entfällt

Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen: [X] ja [ ] nein

Die Maßnahme/Aufgabe ist:
[X] vollständig eigenfinanziert
[ ] teilweise gegenfinanziert
[ ] vollständig gegenfinanziert

Auswirkungen auf den Stellenplan:
[ ] Stellenmehrbedarf [ ] Stellenminderbedarf
[ ] höhere Dotierung [ ] Niedrigere Dotierung
[X] Keine Auswirkungen

Es wurde eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchgeführt: [ ] ja [X] nein
Es liegt eine Ausweitung oder eine Neuaufnahme einer Freiwilligen Leistung vor: [ ] ja [X] nein

Produkt/e:						
Erträge/Aufwendungen	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ff.
	in EUR					
** Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge* ** Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen*						
Erträge*:						
Aufwendungen*:	70.500					
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:						

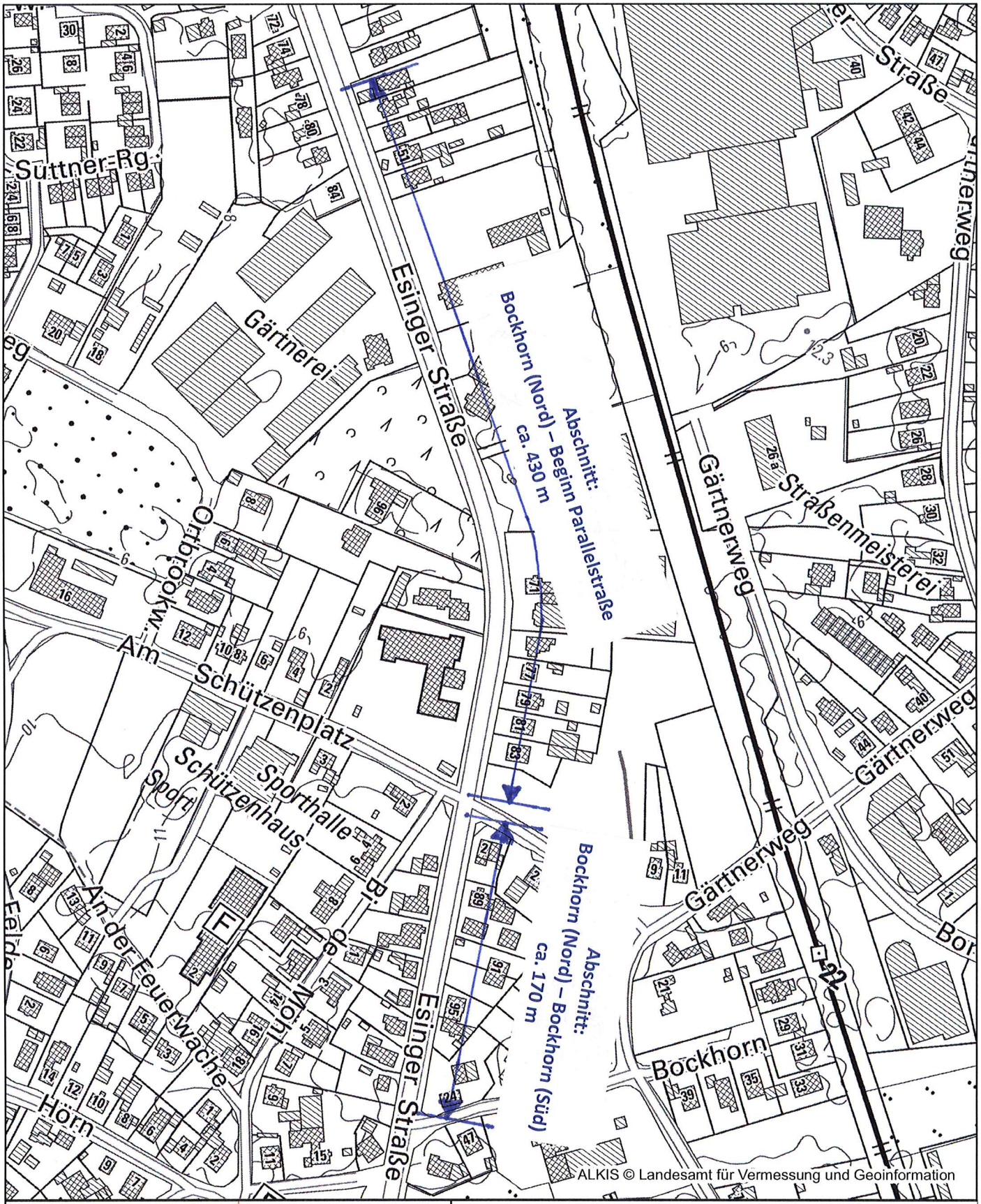
Folgeeinsparungen/-kosten (indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ff.
	in EUR					
** Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge* ** Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen*						
Erträge*:						

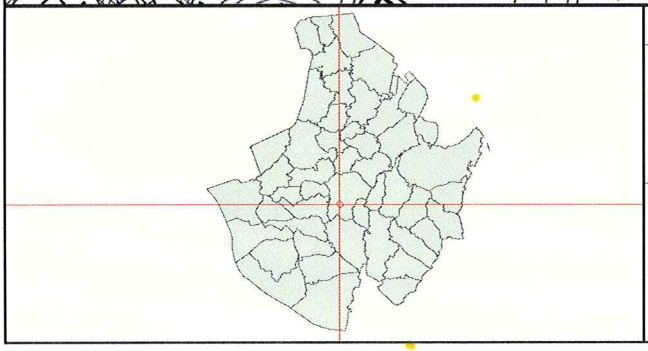
Aufwendungen*:						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						

Beschluss(empfehlung)
Der Bau- und Planungsausschuss hebt seinen Beschluss vom 03.04.2017 auf und beauftragt die Verwaltung den nordöstlichen Geh- und Radweg an der Esinger Straße im Teilbereich Bockhorn (Süd) bis Bockhorn (Nord) sowie Bockhorn (Nord) bis Beginn Parallelstraße zu erneuern.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:
Übersichtslageplan





Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:3.000

0 — 160 m

Ersteller Frau Röseke

Erstellungsdatum 19.05.2017

Stadt Tornesch
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch

nicht amtlicher Kartenauszug

STADT | TORNESCH

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:**	**VO/17/117**
	Status:	öffentlich
	Datum:	24.05.2017
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
	Bericht im Rat:	
Bau- und Planungsamt	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 [x] 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					
** Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge* ** Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen*						
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:						

Folgeeinsparungen/-kosten (indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ff.
	in EUR					
** Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge* ** Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen*						
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.

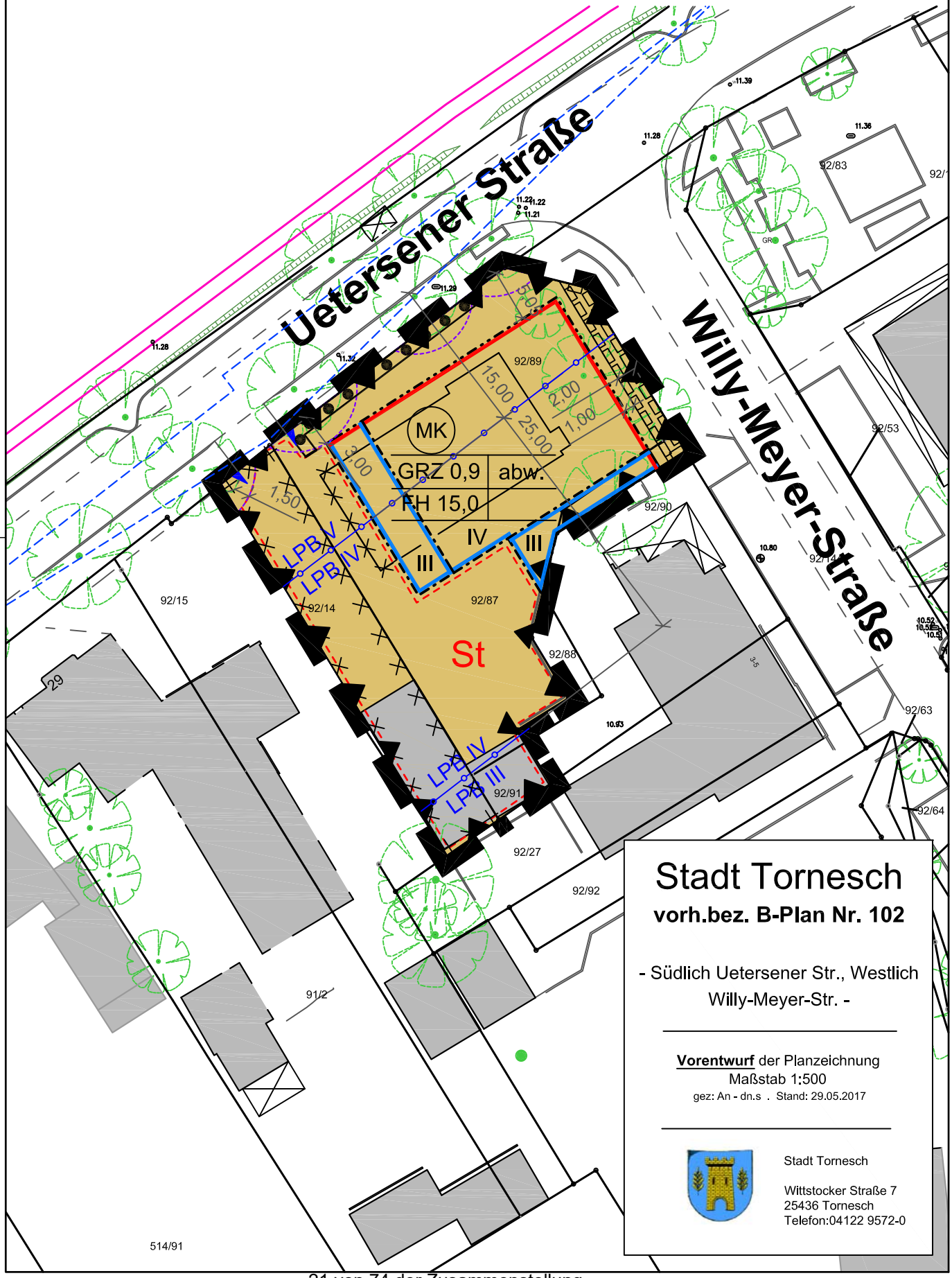
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB soll parallel zur Auslegung erfolgen.

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. -



I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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

MK — 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)

St

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)

LPB IV
LPB III

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

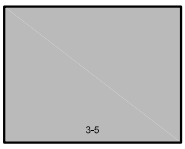
- Südlich Uetersener Str., Westlich Willy-Meyer-Str. -

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 Aufenthalsräume 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

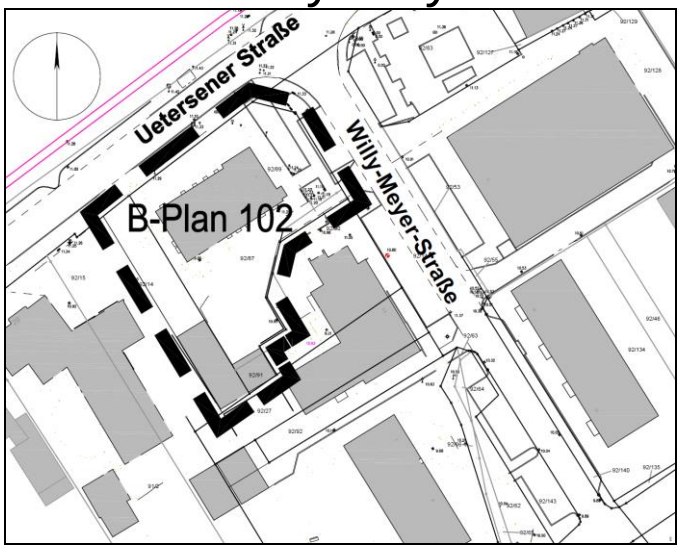
Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung und/oder eine Belastung oder Kontamination des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

Auffälliger bzw. verunreinigter Bodenaushub ist bis zum Entscheid 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 - 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.

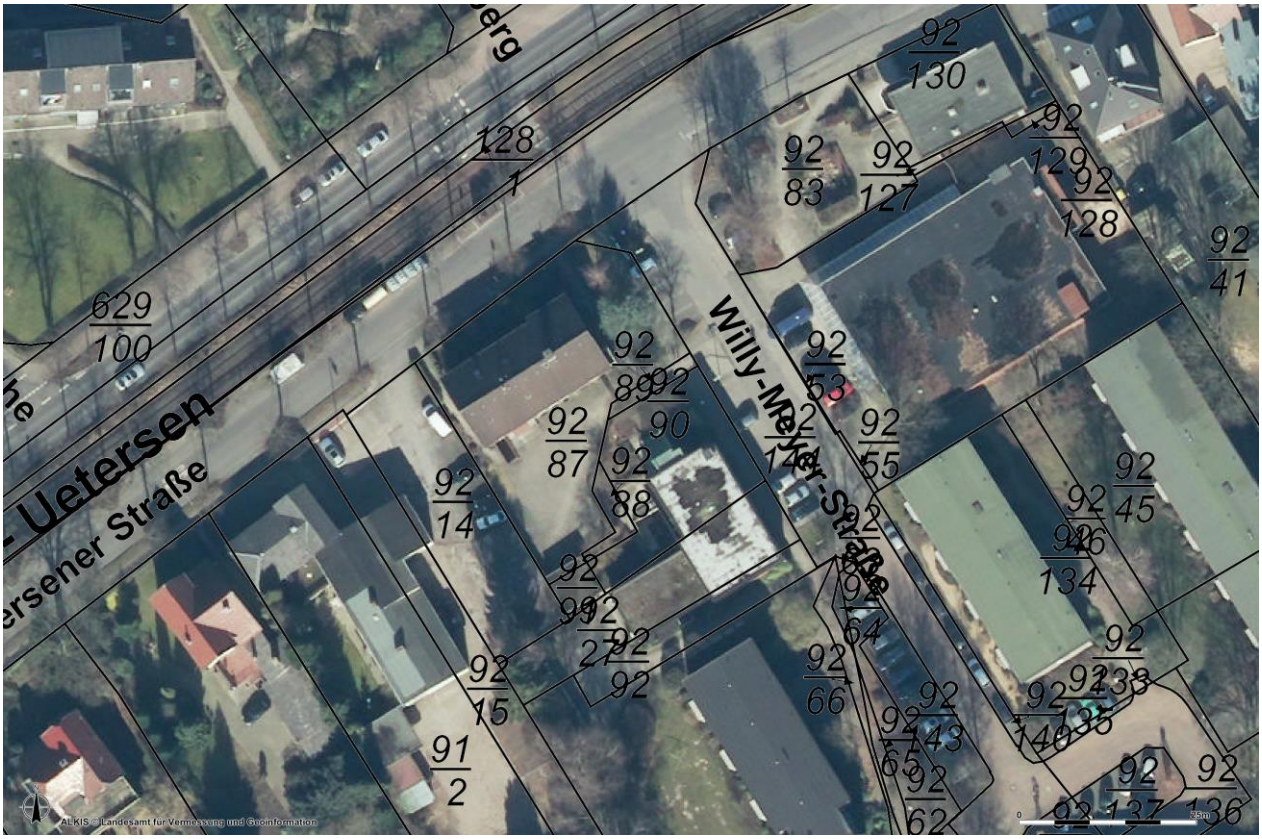


Abbildung 1 - Luftbild (ohne Maßstab)

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 Ärztehauses 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.

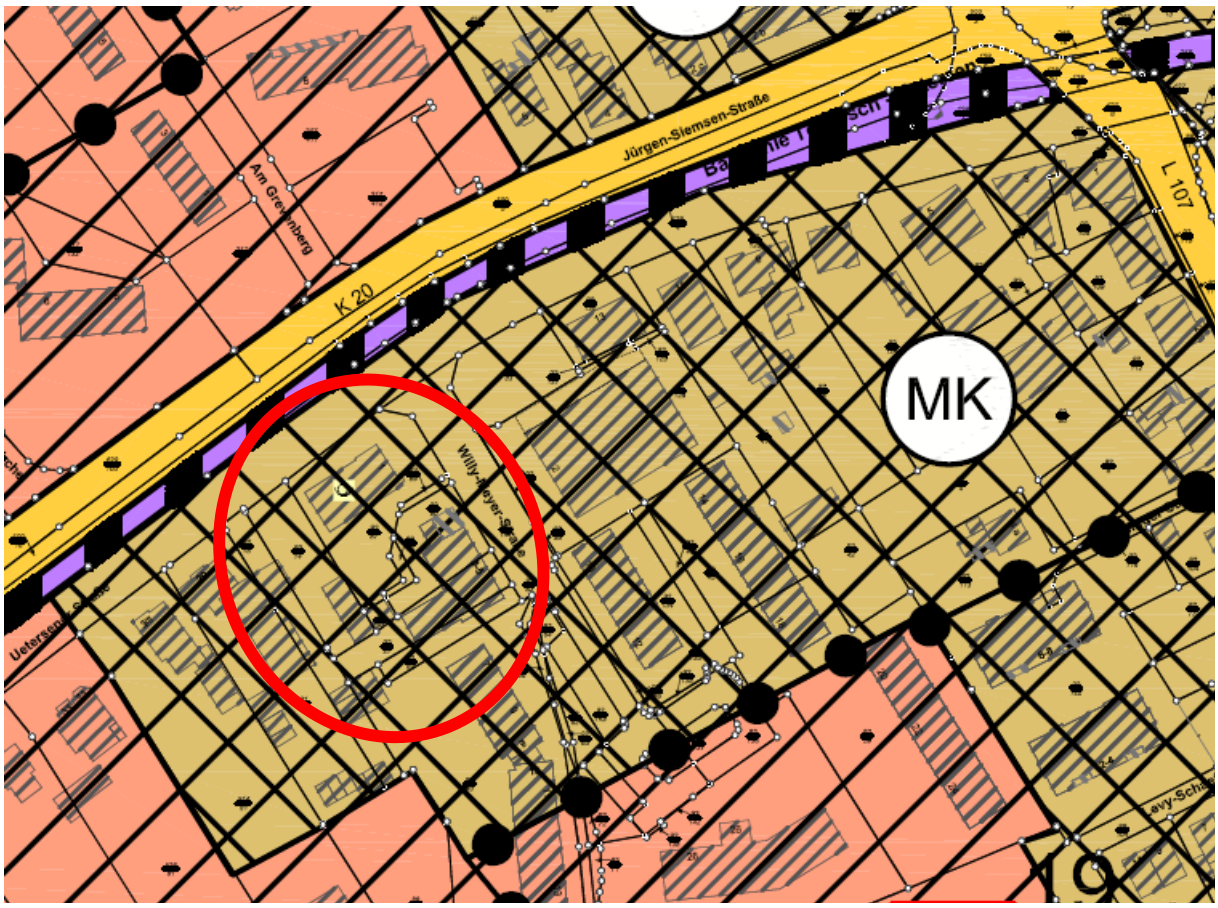


Abbildung 2 – Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

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 an-grenzende 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 Elbästuars 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 FHH-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 Abstaffelung 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, Mindesttiefe 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 betriebenen 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-Ellerhoop).

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 Entsorgungsnetze 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 Aufenthalsräume 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 Altastverdacht. 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 zum Entscheid 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 m²
gesamt	**1.200 m²**	1.100 m²
Geltungsbereiche B-Plan 102 und B-Plan 103 insgesamt	2.300 m²	

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

.....
Bürgermeister

Stadt Tornesch - Bebauungsplan 102 „Südlich Uetersener Str./Westlich Willy-Meyer-Str.“ / B-Plan 103 „Westlich Willy-Meyer-Str.“
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 (1) BauGB
Abwägungsvorschlag vom 29.05.2017

Von der Öffentlichkeit wurden folgenden Stellungnahmen abgegeben:

1. Herr J., frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 21.03.2017	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Herr J. regt an, dass der Standort der Glas- und Papiercontainer in der Uetersener Straße verändert wird. Er führt aus, dass dort die Verkehrssituation durch die verschiedenen Verkehrsteilnehmer sehr unübersichtlich und sehr eng ist.	Der Standort der Glas- und Papiercontainer befindet sich nördlich des Bebauungsplans 102 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Verwaltungsseitig wird in Aussicht gestellt, die Container zu versetzen. **Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und zur gegebenen Zeit berücksichtigt.**

2. Frau M., frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 21.03.2017	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Frau M. erkundigt sich, warum für das geplante Ärztehaus im Bereich der ehemaligen Post keine Tiefgarage geplant ist.	Bedingt durch den ungünstigen Zuschnitt des Grundstücks würden durch die Anlage einer Tiefgarage kaum zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück geschaffen werden können; die für die Tiefgarage erforderliche Rampenanlage würde die Zahl der vorgesehenen oberirdischen Stellplätze deutlich reduzieren. Im Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde daher keine Tiefgarage festgesetzt. **Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.**
Frau M. fordert, dass bei der Neugestaltung der Kreuzung Willy-Meyer-Straße / Uetersener Straße die Belange von Fußgängern und Radfahrern besonders berücksichtigt werden.	Die Kreuzung Willy-Meyer-Straße / Uetersener Straße befindet sich nordöstlich des Bebauungsplans 102 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Entsprechend den Zielsetzungen von Politik und Verwaltung, die sich auch im jüngst erarbeiteten Konzept zur Ortskernentwicklung widerspiegelt sollen im Rahmen einer späteren Neugestaltung des Kreuzungsbereiches sowie der Uetersener Straße die Belange von Fußgängern und Radfahrern besondere Berücksichtigung finden.

	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

STADT | TORNESCH

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:**	**VO/17/123**
	Status:	öffentlich
	Datum:	29.05.2017
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
	Bericht im Rat:	
Bau- und Planungsamt	Bearbeiter:	Henning Tams

B-Plan 103 "Westlich Willy-Meyer-Str." (Ehemalige Sparkasse) Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
12.06.2017	Bau- und Planungsausschuss

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

(Die Erläuterung entspricht der zum Auslegungsbeschluss zum B-Plan 102!)
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					
** Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge*						
** Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen*						
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:						

Folgeeinsparungen/-kosten (indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ff.
	in EUR					
** Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge*						
** Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen*						
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 westlich der Willy-Meyer-Str. in einer Tiefe von ca. 40 m und südlich der Uetersener Straße ab in einer Tiefe von ca. 25 m und bis zu einer Tiefe von ca. 55 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.

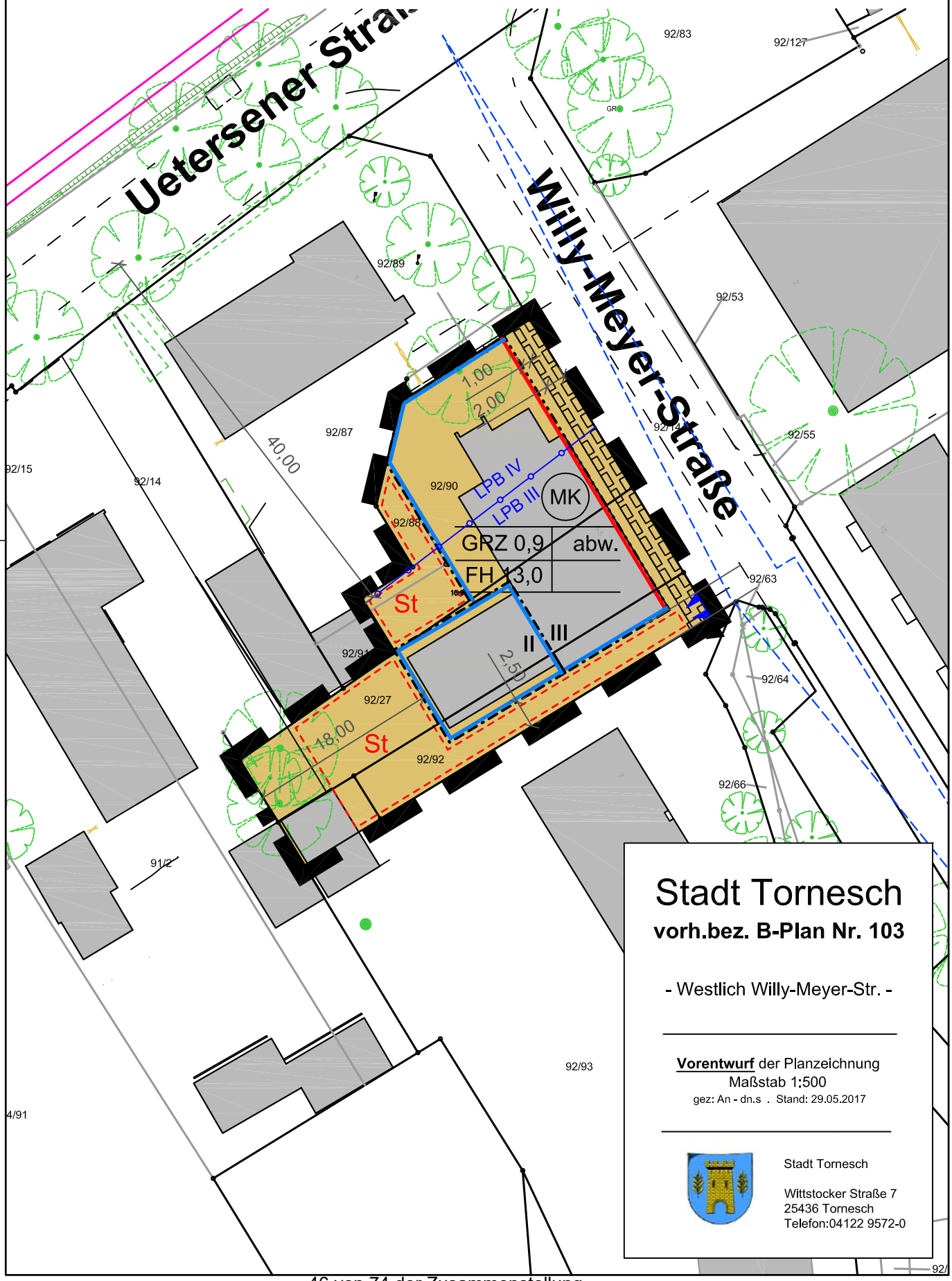
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB soll parallel zur Auslegung erfolgen.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:
Planzeichnung inkl. Legende
Textliche Festsetzungen (Teil B)
Begründung
Abwägungstabelle vom 29.05.2017

Stadt Tornesch

vorh.bez. Bebauungsplan Nr. 103
- Westlich Willy-Meyer-Str. -



Stadt Tornesch
vorh.bez. B-Plan Nr. 103

- 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)

MK — Kerngebiete
(§ 7 BauNVO)

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

GRZ 0,9	Grundflächenzahl als Dezimalzahl
FH 13,0	Firsthöhe in m
II	Anzahl der Vollgeschosse als römische Ziffer hier: 2 Vollgeschosse

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

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

Baulinie

Baugrenze

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

Einfahrtsbereich

Stadt Tornesch
vorh.bez. B-Plan Nr. 103

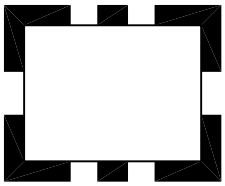
- Westlich Willy-Meyer-Str. -

Zeichenerklärung
Seite 1/2
gez: An - dn.s . Stand: 29.05.2017

Stadt Tornesch

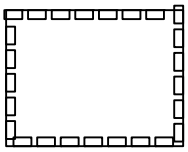
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch
Telefon:04122 9572-0

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

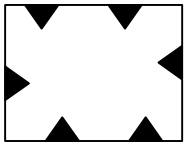


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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



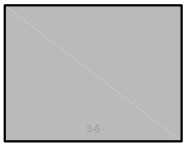
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



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. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäudebestand

Flurstücksgrenze

92/90

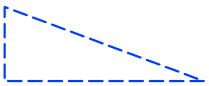
Flurstücksnummer

aufgemessener Baumbestand

aufgemessene Bewuchsgrenze

⊗10.98

Schachtdeckel mit Höhenangabe



Sichtdreieck

Stadt Tornesch

vorh.bez. B-Plan Nr. 103

- Westlich Willy-Meyer-Str. -

Zeichenerklärung
Seite 2/2
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 zweigeschossiger Bauweise zuzüglich einem Staffelgeschoss;
- Die Fassade ist im Bereich des EG, 1.OG als Sichtmauerwerk, im Staffelgeschoss (2.OG) ist die Fassade als Metallfassade auszuführen.
- Auf dem Grundstück des Ärztehauses (Flurstücke 92/27, 92/88, 92/90 und 92/92) werden 8 Stellplätze angelegt, zudem sind dem Vorhaben bereits 10 Stellplätze auf dem Grundstück (92/144) 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 Aufenthalsräume 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 13,00 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

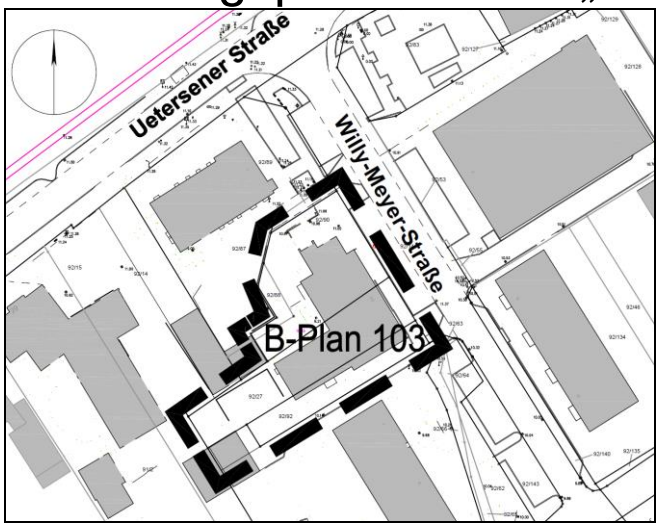
Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung und/oder eine Belastung oder Kontamination des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

Auffälliger bzw. verunreinigter Bodenaushub ist bis zum Entscheid 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. **103** „Westlich Willy-Meyer-Str.“



Begründung - Entwurf

Stand: 29.05.2017

Stadt Tornesch - Bebauungsplan Nr. 103 „Westlich Willy-Meyer-Str.“

für das Gebiet westlich der Willy-Meyer-Str. in einer Tiefe von ca.45 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..... 9
7 Ver- und Entsorgung..... 9
8 Immissionsschutz: Baulicher Schallschutz: 10
9 Altablagerungen 10
10 Flächenbilanz 11

1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des B-Plans 103 hat eine Größe von ca. 1100 m² und liegt im Ortskern der Stadt Tornesch, unmittelbar westlich der Willy-Meyer-Str.

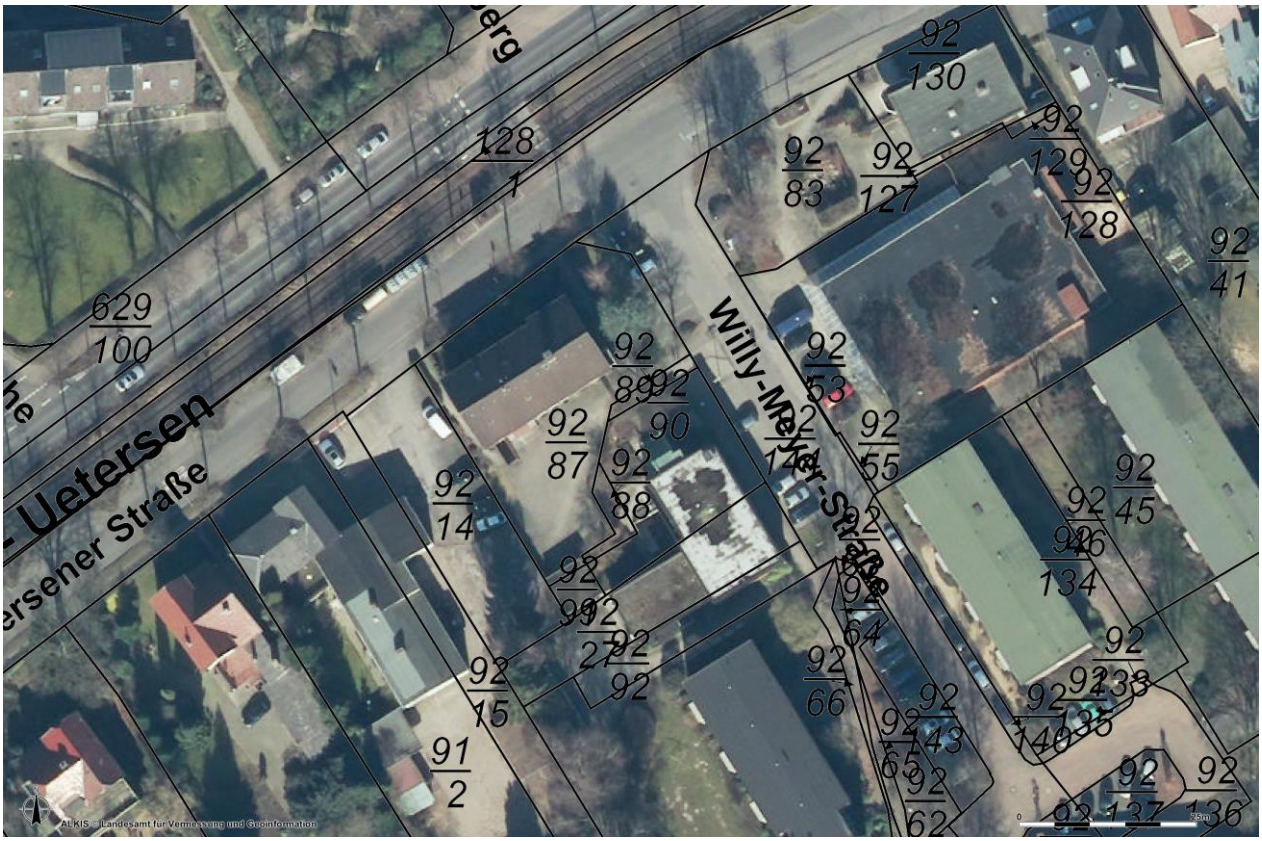


Abbildung 1 - Luftbild (ohne Maßstab)

2 Planungsanlass und Planungsziele

Im 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. Um Nutzung und Gestaltung des Vorhabens besser steuern zu können, soll der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Ein Ärztehauses 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.

Planungsziel ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstockung des bisher 2-geschossigen Ärztehauses um ein Staffelgeschoss. 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.

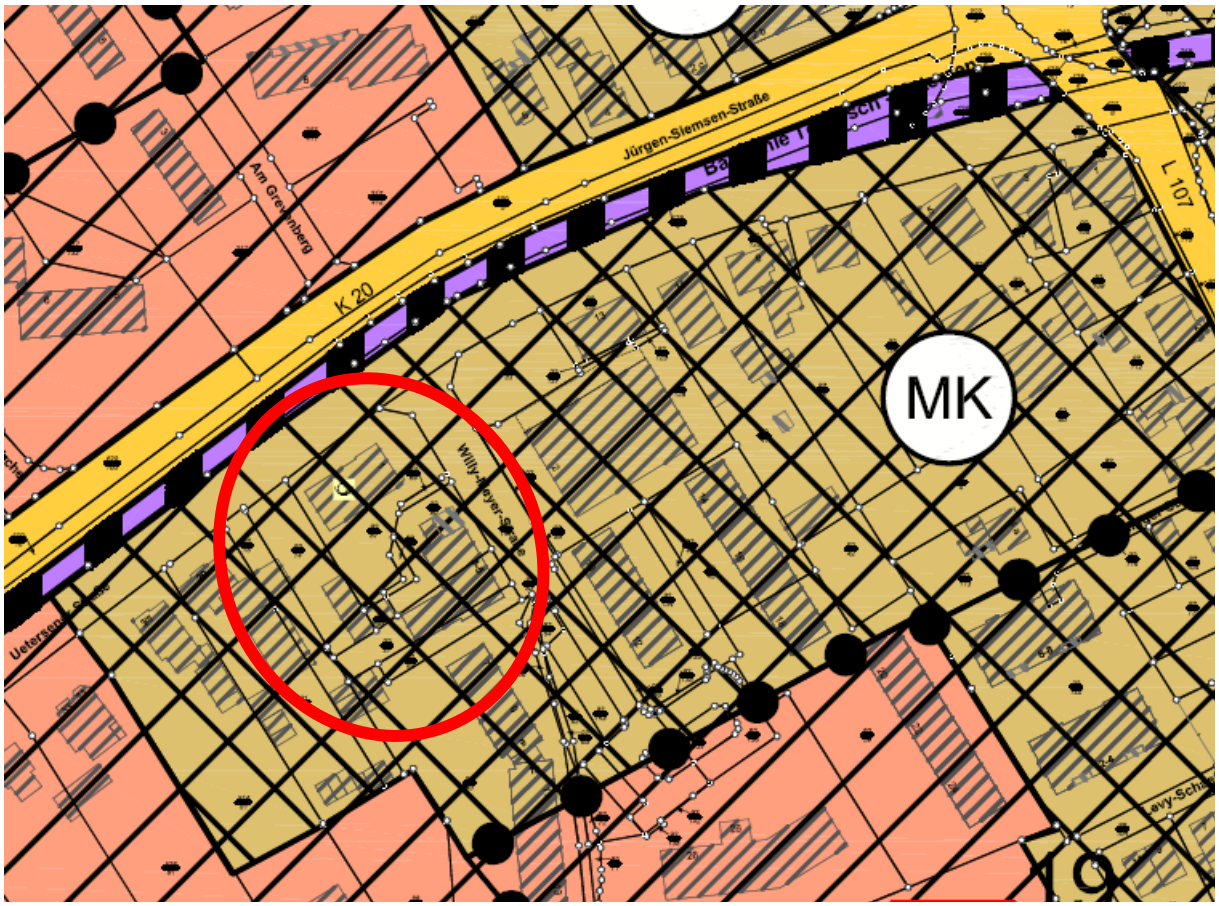


Abbildung 2 – Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

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 an-grenzende 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 Elbästuars 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.“
Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FHH-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.
Zusammen mit dem benachbarten beabsichtigten Neubaues eines Ärztehauses stellt das Vorhaben eine funktionale Ergänzung des Ortskerns an dieser Stelle dar und bildet damit einen wichtigen Baustein zur Entwicklung und Belebung des Ortskerns – 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 vorhabenbezogenen 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 13 m festgesetzt. Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Erschließungsfläche auf dem Baugrundstück und der Oberkante der Dachhaut, gemessen in Fassadenmitte.

Straßenseitig sind 3 Vollgeschosse, im rückwärtigen Bereich 2 Vollgeschosse zulässig, so dass eine Abstaffelung zu den niedrigeren südlich angrenzenden Gebäuden erfolgt.

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 16 m breiten Bereich. Zusammen mit der Festsetzung einer Baulinie auf der zur Willy-Meyer-Straße ausgerichteten Seite 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, Mindesttiefe 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 von Westen erfolgt über die Willy-Meyer-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 betriebenen Buslinie 6661 Tornesch-Uetersen (Haltestelle Tornesch, Post) an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle ist Tornesch, Post und befindet sich nördlich des Plangebietes 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-Ellerhoop).

Erforderliche Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

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. Im Falle des Grundstücks 3-5 existiert bereits eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die öffentliche Nutzung des Gehweges.

7 Ver- und Entsorgung

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

Die Gebäude sind bzw. werden an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze 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 vorzu-

sehen. 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 Aufenthalsräume 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 Altastverdacht. 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 zum Entscheid 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 der Bebauungspläne Nr. 102 und 103 stellen sich wie folgt dar:

	B-Plan 102	**B-Plan 103**
Kerngebiet	1.200 m²	**1.100 m²**
gesamt	1.200 m²	**1.100 m²**
Geltungsbereiche der B-Pläne 102 und 103 insgesamt	2.300 m²	

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

.....
Bürgermeister

Stadt Tornesch - Bebauungsplan 102 „Südlich Uetersener Str./Westlich Willy-Meyer-Str.“ / B-Plan 103 „Westlich Willy-Meyer-Str.“
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 (1) BauGB
Abwägungsvorschlag vom 29.05.2017

Von der Öffentlichkeit wurden folgenden Stellungnahmen abgegeben:

1. Herr J., frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 21.03.2017	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Herr J. regt an, dass der Standort der Glas- und Papiercontainer in der Uetersener Straße verändert wird. Er führt aus, dass dort die Verkehrssituation durch die verschiedenen Verkehrsteilnehmer sehr unübersichtlich und sehr eng ist.	Der Standort der Glas- und Papiercontainer befindet sich nördlich des Bebauungsplans 102 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Verwaltungsseitig wird in Aussicht gestellt, die Container zu versetzen. **Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und zur gegebenen Zeit berücksichtigt.**

2. Frau M., frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 21.03.2017	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Frau M. erkundigt sich, warum für das geplante Ärztehaus im Bereich der ehemaligen Post keine Tiefgarage geplant ist.	Bedingt durch den ungünstigen Zuschnitt des Grundstücks würden durch die Anlage einer Tiefgarage kaum zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück geschaffen werden können; die für die Tiefgarage erforderliche Rampenanlage würde die Zahl der vorgesehenen oberirdischen Stellplätze deutlich reduzieren. Im Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde daher keine Tiefgarage festgesetzt. **Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.**
Frau M. fordert, dass bei der Neugestaltung der Kreuzung Willy-Meyer-Straße / Uetersener Straße die Belange von Fußgängern und Radfahrern besonders berücksichtigt werden.	Die Kreuzung Willy-Meyer-Straße / Uetersener Straße befindet sich nordöstlich des Bebauungsplans 102 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Entsprechend den Zielsetzungen von Politik und Verwaltung, die sich auch im jüngst erarbeiteten Konzept zur Ortskernentwicklung widerspiegelt sollen im Rahmen einer späteren Neugestaltung des Kreuzungsbereiches sowie der Uetersener Straße die Belange von Fußgängern und Radfahrern besondere Berücksichtigung finden.

	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

STADT | TORNESCH

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:**	**VO/16/150-1**
	Status:	öffentlich
	Datum:	24.04.2017
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
	Bericht im Rat:	Henry Stümer
Bau- und Planungsamt	Bearbeiter:	Henning Tams

Aufstellung einer Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Ablösebeträge der Stadt Tornesch (Stellplatzsatzung)

Beschlussfassung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
12.06.2017	Bau- und Planungsausschuss
27.06.2017	Ratsversammlung

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Über den Entwurf der Stellplatzsatzung wurde zuletzt am 07.11.2016 im Bau- und Planungsausschuss beraten. Die Verwaltung wurde gebeten, auf Grundlage der Mustersatzung zur Stellplatzsatzung des Landes Brandenburg eine Satzung für die Stadt Tornesch vorzubereiten. Ein überarbeiteter Entwurf der Satzung liegt nun als Diskussionsgrundlage vor.

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
- ☐ höhere Dotierung
- ☐ Keine Auswirkungen
- ☐ Stellenminderbedarf
- ☐ Niedrigere Dotierung

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					
** Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge* ** Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen*						
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:						

Folgeeinsparungen/-kosten (indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ff.
	in EUR					
** Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge* ** Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen*						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						

Beschluss(empfehlung)

1. Die der Vorlage anliegende „Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Ablösebeträge der Stadt Tornesch“ (Stellplatzsatzung) vom 24.04.2017 wird beschlossen.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung auszufertigen und öffentlich bekannt zu machen.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:
Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Ablösebeträge der Stadt Tornesch“ (Stellplatzsatzung) vom 24.04.2017

Stellplatzsatzung der Stadt Tornesch

Entwurf 10.05.17

Die Ratsversammlung der Stadt Tornesch hat in ihrer Sitzung am … gemäß §4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der zurzeit geltenden Fassung, in Verbindung mit §84 Abs.1 Nr.8 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) in der zurzeit geltenden Fassung, folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf das Gebiet der Stadt Tornesch.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung ist anzuwenden:

1. für die Ermittlung der Zahl und Herstellung der erforderlichen notwendigen Stellplätze bei der Errichtung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen Zu- oder Abgangsverkehr mittels Fahrzeugen (Kraftfahrzeuge, Fahrräder) zu erwarten ist.

2. für die Bestimmung der Geldbeträge für die Ablösung der nach §3 dieser Satzung notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

§ 3 Anzahl der notwendigen Stellplätze

(1) Die Ermittlung der notwendigen Zahl der Stellplätze erfolgt anhand der Richtzahlenliste, die als Anlage 1 Bestandteil der Satzung ist. Bei Bauvorhaben, die mit dieser Liste nicht erfasst werden, sollen die Richtzahlen naheliegende Nutzungsarten als Referenz angewendet werden. Bei Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen bzw. Fahrrädern zu erwarten ist, wird nur der durch diese Nutzungsänderung bedingte zusätzliche Stellplatzbedarf in Ansatz gebracht. Bei der Ermittlung des Bedarfs an Stellplätzen ist die Stellplatzsatzung in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

(2) Soweit der Stellplatzbedarf nach der Fläche der baulichen Anlage zu bemessen ist, sind die Flächen nach DIN 277-1 und DIN 277-2 (in der jeweils geltenden Fassung) zu ermitteln.

(3) Bei baulichen Anlagen mit zu erwartendem überdurchschnittlich hohem Verkehrsaufkommen kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für bestimmte Fahrzeugarten gefordert werden.

(4) In begründeten Einzelfällen kann die Stadt von der Zahl der notwendigen Stellplätze abweichen. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Vorhabenträger durch ein Mobilitätskonzept glaubhaft dargelegt werden kann, dass die Anzahl der erforderlichen Stellplätze reduziert wird (z.B. durch

dauerhaftes Vorhalten eines Carsharing-Angebotes, Bereitstellung von Zeitkarten für den öffentlichen Personenverkehr).

(5) Eine Reduzierung der notwendigen Kfz-Stellplätze um 25 % wird vorgenommen, wenn das Vorhaben in nicht mehr als 300 m Fußweg vom Bahnhof Tornesch erreichbar ist (s. Anlage 2).

(6) Bei baulichen oder sonstigen Anlagen mit unterschiedlichen Nutzungen ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze zulässig. Es muss rechtlich gesichert sein, dass sich Mehrfachnutzungen zeitlich nicht überschneiden. Bei Mehrfachnutzungen ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend. Für Wohnnutzungen notwendige Stellplätze dürfen nicht für eine Mehrfachnutzung angerechnet werden.

(7) Die Zahl der notwendigen Stellplätze je Baugrundstück ist durch mathematische Rundung auf die nächste ganze Zahl zu ermitteln.

§ 4 Ablösebeträge

(1) Die Stadt Tornesch kann in Ausnahmefällen durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Bauherren vereinbaren, dass dieser seine Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen ganz oder teilweise durch Zahlung eines Geldbetrages an die Stadt Tornesch ablöst. Dies gilt ausschließlich für die Fälle, in denen notwendige Stellplätze oder Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten hergestellt werden können und auch durch ein vorhabenbezogenes Mobilitätsmanagement die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nicht ausreichend reduziert werden kann. Es besteht von Seiten des Vorhabenträgers kein Anspruch auf Ablösung von Stellplätzen. Die Ablösebeträge werden von der Stadt zweckgebunden für die Schaffung öffentlicher Parkplätze oder im Bereich der Verkehrsverlagerung (z.B. zur Verbesserung der Radverkehrsinfrastruktur) verwendet.

(2) Die Ablösebeträge werden unter Zugrundelegung der anteiligen durchschnittlichen Herstellungskosten und der anteiligen durchschnittlichen Grunderwerbskosten je notwendigem Stellplatz für eine anzurechnende Fläche von 25 m² festgesetzt. Der zu zahlende Ablösebetrag je nicht geschaffenem, aber notwendigem Stellplatz/Garage ergibt sich aus dem Hundertsatz von 80 v. H. der Summe der durchschnittlichen Herstellungskosten je Stellplatz und der durchschnittlichen Grunderwerbskosten je Stellplatz.

(3) Die Ablösebeträge für Kfz-Stellplätze werden für die unterschiedlichen Gebietsteile des Stadtgebietes entsprechend §50 Abs.6 LBO SH wie folgt festgesetzt:

- Zone A (Ortskern): 8.000 € / Stellplatz
- restliches Stadtgebiet: 5.000 € / Stellplatz

Die Gebietsteile sind in der Übersichtskarte, die als Anlage 3 Bestandteil der Satzung ist, dargestellt.

§ 5 Anordnung und Gestaltung von Fahrradabstellanlagen

(1) Fahrradstellplätze sind im Regelfall in Eingangsnähe anzuordnen und müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen verkehrssicher zu erreichen sein. Fahrradstellplätze sollen gut einsehbar und erkennbar sowie ausreichend beleuchtet sein.

(2) Fahrradstellplätze sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Laufradgrößen und Reifenbreiten unterschiedliche Fahrradtypen standsicher abgestellt werden können. Der Abstand zwischen den Fahrradstellplätzen ist so zu wählen, dass Fahrräder beschädigungsfrei abgestellt werden können. Jeder Fahrradstellplatz muss mit ausreichender Bewegungsfläche einzeln zugänglich sein. Bei Aufstellung außerhalb abgeschlossener Räume ist eine Anschließmöglichkeit des Fahrradrahmens und mindestens eines Laufrades zu gewährleisten.

(3) Bei Gebäudenutzungen mit starkem Besucheraufkommen sind mindestens 25 % der insgesamt notwendigen Fahrradstellplätze öffentlich zugänglich herzustellen.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

(1) Nach §82 Abs. 1 LBO SH handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen §3 die notwendigen Stellplätze, Garagen oder Fahrradabstellanlagen nicht herstellt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000,-- Euro geahndet werden.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung und die dazugehörigen Anlagen 1 bis 3 treten am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Tornesch, den …….

Roland Krügel

Der Bürgermeister

ANLAGE 1: Richtzahlenliste

Nutzungsart	**Zahl der Stellplätze**

Wohngebäude

Einfamilien-, Reihen- und Reihenhäuser	1,5 je Wohnung
Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung mit einer Wohnfläche > 100 m² 1,5 je Wohnung mit einer Wohnfläche < 100 m²
Wochenendhäuser	1 je Wohnung
Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 10 Plätze
Altenwohnungen	0,7 je Wohnung
Altenwohnheime, Altenpflegeheime	1 je 10 Plätze; mind. 30% der Stellplätze sind behindertengerecht herzustellen (mind. 1)
Sonstige Wohnheime	1 je 3 Plätze

Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen

Büro- und Praxisräume allgemein	1 je 40 m² Nutzfläche, jedoch mind. 1 je Angestelltem
Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen)	1 je 30 m² Nutzfläche, jedoch mind. 1,5 je Angestelltem; mind. jedoch 3

Verkaufsstätten

Läden, Geschäftshäuser	1 je 40 m² Verkaufsnutzfläche, jedoch mind.2 je Laden
Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO	1 je 20 m² Verkaufsfläche

Versammlungsstätten (außer Sportstätten und Gaststätten) und Kirchen

Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (wie z.B. Mehrzweckhallen)	1 je 5 Sitzplätze
Sonstige Versammlungsstätten (wie z.B. Filmtheater, Vortragssäle)	1 je 8 Sitzplätze
Kirchen	1 je 30 Sitzplätze

Sportstätten

Sportplätze, Trainingsplätze	1 je 250 m²
Spiel- und Sporthallen (ohne Zuschauerplätze)	1 je 50 m² Hallenfläche
Tennisplätze	4 je Spielfeld
Sportstätten mit Zuschauerplätzen (z.B. Tribünenplätze)	Zusätzlich 1 je 15 Sitzplätze
Minigolfplätze	6 je Minigolfanlage
Kegel-, Bowlingbahnen	4 je Bahn

Gaststätten und Beherbergungsbetriebe

Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime, Clubhäuser o.ä.	1 je 10 Sitzplätze
Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen	1 je Gästezimmer; Stellplatzbedarf für in den Beherbergungsbetrieb integrierte Restaurants ist separat zu ermitteln

Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung

Grund- und Regionalschulen	1 je Klasse
Sonstige allgemein bildende Schulen (z.B. Gemeinschaftsschulen, Gymnasien)	2 je Klasse, zusätzlich 1 je 10 SchülerInnen ü.18 J.
Kindertagesstätten	3 je Gruppenraum
Jugendfreizeitheime	1 je 20 BesucherInnen

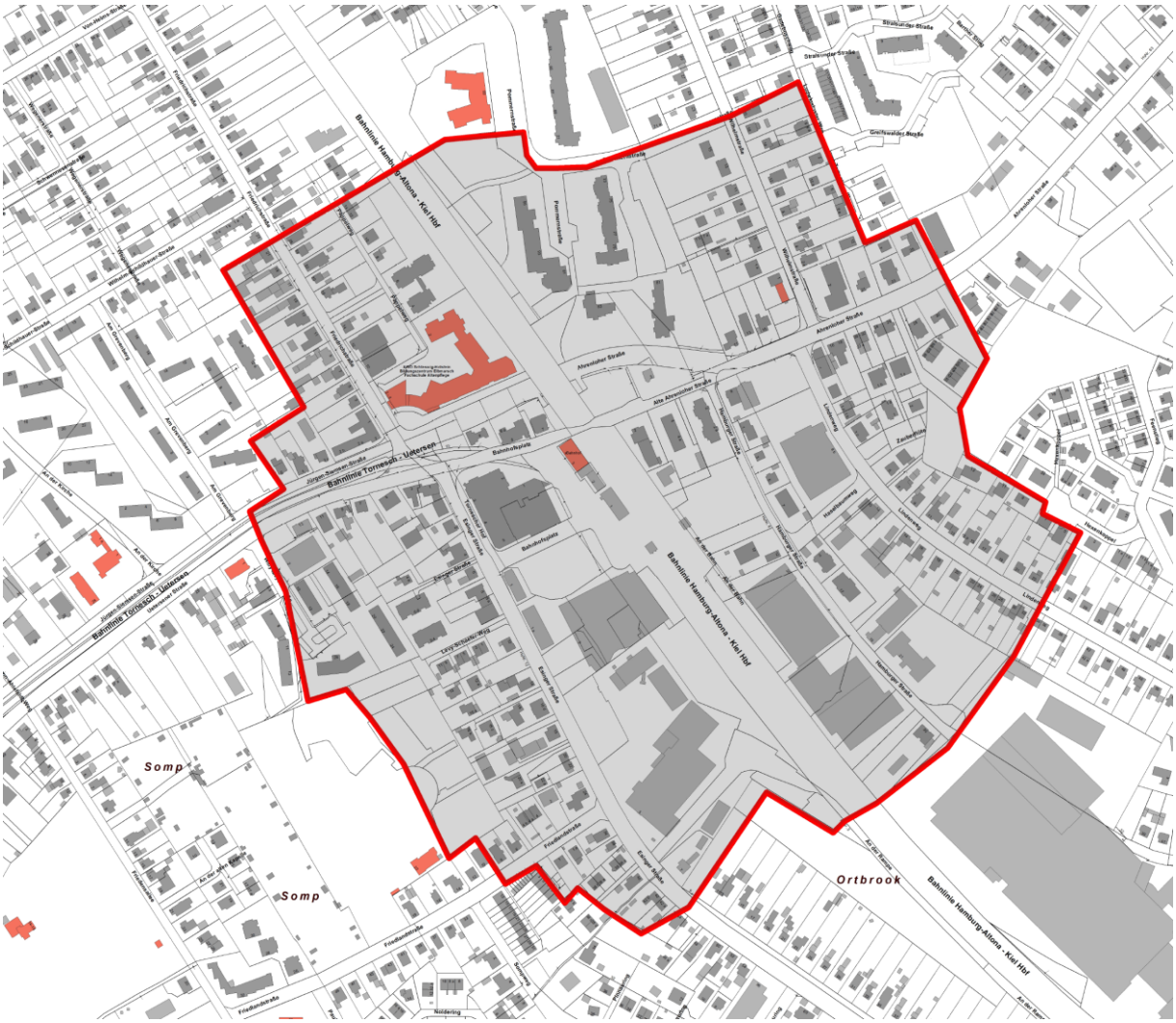
Gewerbliche Anlagen

Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 50 m² Nutzfläche, mind. 1 je 2 Beschäftigte
Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 80 m² Nutzfläche, mind. 1 je 2 Beschäftigte
Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Wartungs- oder Reparaturstand
Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 je Waschplatz
Automatische Kraftfahrzeugwaschstraße	5 je Waschstraße

Verschiedenes

Kleingartenanlagen	1 je 3 Kleingärten
Spiel- und Automatenhallen	1 je 10 m² Nutzfläche, mind. jedoch 3
Friedhöfe	1 je 2000 m² Fläche, mind. jedoch 10

ANLAGE 2: 300 m – Fußwege-Radius um den Bahnhof Tornesch



Übersichtskarte mit Kennzeichnung des 300 m – Fußwege-Radius um den Bahnhof Tornesch Freier Maßstab

ANLAGE 3: Ablösebeträge (Zonen)

Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Zone A (für Ablösebeträge) Freier Maßstab

Zone A beinhaltet folgende Straßen: Friedrichstr. 1,2-4,3,5,7,10,12,14; Pappelweg 1,2,3,4,5,6; Bahnhofsplatz; Tornescher Hof; Esinger Str. 1,1a,2,3,4; Levy-Schäfer-Weg 2-4,6-8; Willy-Meyer-Str.; Uetersener Str. 1,3,5,7,9,11,13; Jürger-Siemsen-Str. 2,2a,2b