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 05.09.2017

## 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 18.09.2017 um 19:30 Uhr im Sitzungssaal im Rathaus Tornesch, Wittstocker Str. 7 ein.

**Tagesordnung:**

| TOP | Betreff | Vorlage |
|---|---|---|
| Öffentlicher Teil | | |
| 1 | Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit | |
| 2 | Einwohnerinnen- und Einwohnerfragestunde | |
| 3 | Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 17.07.2017 | |
| 4 | Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse | |
| 5 | Anfragen von Ausschussmitgliedern | |
| 6 | Bericht der Verwaltung | **VO/17/170** |
| 7 | Tornesch am See | **VO/17/172** |
| 8 | Änderungsantrag der FDP-Fraktion zur Stellplatzsatzung der Stadt Tornesch | **/16/150-1-2** |
| 9 | Aufstellung einer Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Ablösebeträge der Stadt Tornesch (Stellplatzsatzung)<br>Beschlussfassung | **/16/150-1-1** |
| 10 | B-Plan 102 "Südlich Uetersener Str., Westlich Willy-Meyer-Str." (ehemalige Post)<br>Abwägung zur öffentlichen Auslegung, Satzungsbeschluss | **VO/17/160** |
| 11 | B-Plan 100 „Südwestlich Kummerfelder Weg“ (§ 13a BauGB)<br>- Aufstellungsbeschluss und Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung | **VO/17/162** |

| | | |
|---|---|---|
| 12 | Satzung über das besondere Vorkaufsrecht "Kröger´s Gasthof" | **VO/17/181** |
| Die nachfolgenden Tagesordnungspunkte werden nach Maßgabe der Beschlussfassung durch den Ausschuss voraussichtlich nichtöffentlich beraten. | | |
| 13 | Bericht der Verwaltung | |
| 14 | Anfragen von Ausschussmitgliedern | |
| 15 | Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts | |
| 16 | Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 BauGB | |
| 17 | Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens (§ 36 BauGB)<br>Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Friedrichstr. | **VO/17/163** |
| 18 | Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens (§ 36 BauGB)<br>Neubau von drei Doppelhäusern in der Wilhelm-Schildhauer-Str. | **VO/17/169** |
| 19 | Durchführungsverträge zu den vorhabenbezogenen B-Plänen im Bereich der Willy-Meyer-Str. | **VO/17/182** |

Mit freundlichen Grüßen

*gez. Henry Stümer*
Vorsitzender

STADT | TORNESCH

| | | |
|---|---|---|
| **Mitteilungsvorlage** | **Vorlage-Nr:** | **VO/17/170** |
| | Status: | öffentlich |
| | Datum: | 29.08.2017 |
| Federführend: | Bericht im Ausschuss: | Roland Krügel |
| | Bericht im Rat: | |
| Bau- und Planungsamt | Bearbeiter: | Marion Grün |

## Bericht der Verwaltung

Beratungsfolge:

| Datum | Gremium |
|---|---|
| 18.09.2017 | Bau- und Planungsausschuss |

**Norderstraße**
Der Neubau der Norderstraße wurde im vergangenen Jahr wegen der Insolvenz der ursprünglich beauftragten Firma im Wege der Ersatzvornahme durch eine andere Firma fertiggestellt.
Nach Abrechnung sämtlicher Maßnahmen sind die durch die Ersatzvornahme und Mängelbeseitigung entstandenen Kosten in Höhe von insgesamt rd. 80.000,- € bei der Versicherung angemeldet. Aufgrund der vorliegenden Bürgschaften hat diese 33.000,-€ übernommen.
Die beitragsfähigen Kosten wurden im Zuge der Ausschreibung der Maßnahme in Höhe von 644.493,08 € ermittelt. Tatsächlich ergeben sich nach Schlussrechnung beitragsfähige Kosten in Höhe von 563.927,52 €. Trotz der Insolvenz ist erfreulicherweise keine Kostensteigerung eingetreten.

**Aufzugsanlage am Bahnhof**
Die Sanierungarbeiten an der Aufzugsanlage sind in den Sommerferien planmäßig durchgeführt worden. Es steht nunmehr lediglich noch die Freigabe durch den Sachverständigen des TÜV aus, der aufgrund der dortigen Urlaubszeit noch keinen Termin für die Betriebsprüfung benennen konnte.

**Fahrradgarage**
Die Änderungen der Planungsunterlagen hinsichtlich einer Verlagerung der Fahrradboxen in das Erdgeschoss zur Sicherung der Barrierefreiheit liegen der GmSH inzwischen vor, so dass alle nachträglich geforderten Prüfungsunterlagen eingereicht wurden.

**Sanierung DRK-Kindergarten in der Friedlandstraße**
Die Sanierungsmaßnahme ist termingerecht fertig gestellt worden und die Kinder sind nach einer vorübergehenden Unterbringung in der KGS am 31.08.2017 wieder in die Räume des Kindergartens zurückgekehrt. Die Beprobung des Trinkwassers hat keine Keimbelastung ergeben. Lediglich eine bei Neuinstallationen übliche vorübergehende Überschreitung der Grenzwerte für Schwermetalle wurde festgestellt. In Abstimmung mit dem zuständigen Hygieneinspektor sind die in solchen Fällen üblichen Maßnahmen eingeleitet worden. Eine Gesundheitsefahr für die Kinder besteht nicht.

**Tornesch am See**

**B-Plan 78 „Kuhlenweg - Schäferweg“**
Bedingt durch die häufigen Niederschläge konnte die landschaftsbautechnische Bearbeitung der Entwässerungsmulden bisher noch nicht abgeschlossen werden.

**B-Plan 79 „Kuhlenweg - Großer Moorweg“**
Im Forellenring sind nach dem Beginn des Straßenendausbaus am 02.05. rd. 85 % der zu pflasternden Flächen fertig gestellt. Im Aalkamp und Kleinen Moorweg werden die bituminösen Fahrbahndecken am 05. und 06.09.2017 eingebaut. Trotz der bisherigen witterungsbedingten Arbeitsausfallzeiten soll der Straßenendausbau bis Ende September abgeschlossen sein.

**B-Plan 82 „Östlich Merlinweg”**
Auf Grund der weiterhin intensiven Bautätigkeit bei den Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen wird das Investorenprojekt „Lotusblüte/Nixenring“ nach dem derzeitigen Terminplan bis zum Jahresende fertig gestellt sein.

**B-Plan 98 „Westlich Kleiner Moorweg“**
Am 03.07.2017 konnte den Erwerbern von Baugrundstücken in den Straßen „Am Seepferdchen“ und „Libellenbogen“ die in den Kaufverträgen vorgesehene Freigabe der Benutzbarkeit der öffentlichen Flächen mitgeteilt werden. Inzwischen haben 2 Bauherren mit der Herstellung ihrer Wohngebäude begonnen.

**Lärmsanierung an Schienenwegen des Bundes**
Mit den Vorbereitungen zur Durchführung pasiver Lärmschutzmaßnahmen ist bahnseitig begonnen worden.

**Brücke Orthbrookgraben**
Die Submission für die Vergabe des Auftrags zur Sanierung der Brücke über den Orthbrookgraben hat am 30.08.2017 stattgefunden. Es ist kein Angebot abgegeben worden. Um die Sanierung in einem möglichst verkehrsarmen Zeitraum durchzuführen waren als Ausführungszeitraum die Herbstferein vorgesehen. Die abgefragen Firmen verfügen in diesem Zeitraum jedoch nicht über freie Kapazitäten. Nach Klärung der Verfügbarkeit muss die Ausschreibung wiederholt werden.

**Kleinspielfeld an der KGS**
Zu Beginn der Sommerferien ist der Kunstrasen des Kleinspielfeldes erneuert worden, so dass eine uneingeschränkte und sichere Bespielbarkeit wieder gewährleistet ist.

**Sanierung der L 110**
Ab 11.09.2017 wird die Asphaltdecke der L 110 zwischen der Autobahnzufahrt BAB 23 und Ellerhoop erneuert. In der Zeit vom 05.09. bis 03.11.2017 wird es daher zu Vollsperrungen und Umleitungen in diesem Bereich kommen. Der 1. Bauabschnitt (BAB 23 bis Kreuzung Oha) wird in der Zeit vom 11.09. bis 25.09. durchgeführt, der 2. Bauabschnitt (Kreuzung Oha bis Einmündung Ellerhoop) im Zeitraum 25.09. bis 11.10.2017.
Die Sanierung des Bereiches zwischen der BAB 23 und dem Knotenpunkt L110/ L107 wird seitens des LBV für Anfang 2018 vorbereitet.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

**Anlage/n:**
Tabelle Beschlussverfolgung

| Schlagwort | Beschluss | beraten am | weitere Gremien | Stand des Verfahrens/ Beschlussumsetzung |
|---|---|---|---|---|
| B-Plan 76 “südlich Schäferweg” | Aufstellungsbeschluss<br>Aufhebungsbeschluss | 04.05.09<br>21.03.2016 | | Vorplanungsauftrag für die Wasserfläche mit angrenzender Parkanlage vom 06.10.2014<br>Umsetzung bis Ende 2015<br>Aufteilung in 3 einzelne B-Pläne (97,98,99) |
| B-Plan 97 “nördl. Baumschulenweg, südl. Schäferweg“ (See) | Aufstellungsbeschluss<br>Veränderungssperre | 06.06.2016<br>06.06.2016 | | |
| 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<br>Entwurfsberatung, Freigabe d. Entwurfs zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung<br>Auslegungsbeschluss<br>Erneuter Auslegungsbeschluss | 04.02.13<br>14.08.2013<br>21.10.2013<br><br>03.11.2014<br>offen | | Frztg. Öffentlichkeitsbeteiligung: 24.09.2013<br>TÖB: 26.08. – 26.09.2013<br>Erneuter Aufstellungsbeschluss<br><br>Auslegung:13.01. – 13.02.2015 |
| 45. F-Planänderung „Businesspark Tornesch“ (Hotel) | Aufstellungsbeschluss, Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung<br>Auslegungsbeschluss | 01.09.2014<br><br>offen | | Frztg. Öffentlichkeitsbeteiligung: 04.11.2014 |
| B-Plan 47, 6. Änderung „Businesspark Tornesch“ (Hotel) | Aufstellungsbeschluss, Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung<br>Auslegungsbeschluss | 01.09.2014<br><br>offen | | Frztg. Öffentlichkeitsbeteiligung: 04.11.2014 |
| 44. F-Planänderung „Ahrenloher Str. – Am Moor“ | Aufstellungsbeschluss Änderung des Geltungsbereiches | 07.07.2014<br>07.09.2015 | | Frztg. Öffentlichkeitsbeteiligung am 04.11.2014<br>Erneute Frztg. Öffentlichkeitsbeteiligung am: 20.10.2015<br>Nach Konzepterstellung durch den Investor Abstimmung mit der Landesplanung |
| B-Plan 91 „Ortskern: südl. Friedrichstraße“ | Aufstellungsbeschluss<br>Veränderungssperre | 02.02.2015<br>05.12.2016 | RV13.12.2016 | |
| B-Plan 92 „Ortskern: Willy-Meyer Str./ westl. Esinger Str.“ | Aufstellungsbeschluss<br>Veränderungssperre | 02.02.2015<br>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<br>Auslegungsbeschluss | 30.03.15<br><br>18.07.2016 | | Frztg.Ö-Betlg. : 07.07.2015 |
| B-Plan 95 „Nördl. Schäferweg“ | Aufstellungsbeschluss, Freigabe zu frzt. Beteiligungen Auslegungsbeschluss | 30.03.15<br><br>18.07.2016 | | Frztg.Ö-Betlg. : 07.07.2015<br>TÖB: 04.04. – 20.05.2016<br>Auslegung 04.10. - 04.11. 2016 |
| 48. F-Planänderung „südl. Schäferweg, östl. Großer Moorweg“ | Aufstellungsbeschluss<br>Erneuter Aufstellungsbeschluss<br>erneuter Aufstellungsbeschluss | 06.07.2015<br>06.06.2016<br>08.05.2017 | | Frztg. Öffentlichkeitsbeteiligung: offen |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| B-Plan 96 „östlich Großer Moorweg, zwischen Schäferweg und Brandskamp“ | Aufstellungsbeschluss<br>Erneuter Aufstellungsbeschluss u.Freigabe z. frztg. Ö-betlg.<br>Erneuter Aufslellungsbeschluss | 09.11.2015<br>05.09.2016<br><br>08.05.2017 | | |
| 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<br>Erarbeitung Zielkatalog Auslegung Planfeststellungsunterlagen Erneute Auslegung<br>Resolution der RV | 30.11.09<br><br>29.02.2016 | RV<br>15.03.2016 | Post ab 01.04.10<br>Aufforderung vom 13.04.10<br><br>05.01. – 05.02.2016 |
| Umgestaltung Fahrradgarage | SPD-Antrag Vorstellung Planung<br>Förderantrag bei NAH S-H im Mai 2015 gestellt<br>Beratung<br>Beschluss zur Vollfassade<br>Antrag GVFG 26.05.2016 | 06.05.13<br>02.09.13<br>07.10.2015<br>01.02.2016<br>Seit Anfang August 2016 | | Prüfauftrag: Umgestaltung mit offenem Erdgeschoss<br>Fortführung der Planung in der 1. Jahreshälfte 2015<br>Umplanung erforderlich um Zuwendungsvoraussetzungen zu erfüllen<br>Umplanung EG offen, Entfernung E-Bike-Komponenten<br><br>Baufachliche Prüfung durch GmSH<br>Baugenehmigung des Kreises Pinneberg ist erteilt |
| Innenbereichssatzung Koppeldamm | Aufstellungsbeschluss<br>Auslegungsbeschluss<br>Erneuter Auslegungsbeschluss | 05.03.2012<br>21.10.2013<br>01.06.2015 | | Entlassung aus LSG<br>Auslegung: 25.11. – 27.12.2013<br>Auslegung: 02.10. – 02.11.2015 |
| Energetische Sanierung der „Alten Ahrenloher Schule“ | Mittelfreigabe zur Fortsetzung der Planung für die Antragstellung bei der Aktiv Region<br>Info über Antragsrückstellung<br>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.<br>Zurückstellung der Maßnahme Gebäudesanierung bis Herbst 2015. Notwendige Instandsetzung der Entwässerungsleitungen und Wintersicherung des Gebäudes sind abgeschlossen<br>Zuwendungsbescheid über 342.580,-€<br>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)<br>Abstimmungstermin mit dem Kreis Pinneberg Anfang Oktober 2015<br>Gemeinsamer Termin Kreis/LBV/Stadt : 16.06.2016 |
| Neubau der Straße Am Moor zwischen Thujaweg und Brookkamp | Entwurfsplanung und Freigabe zur Anliegerversammlung<br>Freigabe des Bauprogramms | 07.10.2015<br><br>05.09.2016 | | Anliegerversammlung: 08.12.2015 und 19.07.2016<br><br>Umsetzung 2017<br>Baubeginn: Anfang März 2017 |
| Stellplatzsatzung | Erarbeitung parallel zur Änderung der LBO in der Verwaltung und den Fraktionen<br>Beratung | 01.02.2016<br><br>02.06.2017 | | |
| 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<br>Baubeginn: 18.04.2017 |
| Ergänzung der großen Kreuzung durch Bau eines Rechtsabbiegers in die L 107 | Freigabe von Planungsmitteln<br><br>Umsetzungsbeschluss | 07.11.2016<br><br>08.05.2017 | | |
| vorhabenbezogener B-Plan 101 "südl. Uetersener, westl. Willy-Meyer-Str." | Aufstellungsbeschluss | 05.12.2016 | | Aufteilung des B-Planes 101 in zwei selbstständige B-Pläne:<br>B-Plan 102 und 103 |
| vorhabenbezogener B-Plan 102 "südl. Uetersener Str. und westl. Willy-Meyer Str." | Aufstellungsbeschluss und Freigabe zur frztg. Ö-betlg.<br>Auslegungsbeschluss | 06.03.2017<br><br>12.06.2017 | | frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: 21.03.2017<br><br>Auslegung 03.07. - 03.08. 2017 |
| vorhabenbezogener B-Plan 103 " westl. Willy-Meyer Str.und südl. Uetersener Str." | Aufstellungsbeschluss und Freigabe zur frztg. Ö-betlg.<br>Auslegungsbechluss | 06.03.2017<br><br>12.06.2017 | | frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: 21.03.2017<br><br>Auslegung 03.07. - 03.08. 2017 |
| 49. F-PlanÄnderung "Erweiterung Businesspark Tornesch" | Aufstellungsbeschluss und Freigabe zur frztg. Ö-Betlg. | 17.07.2017 | | frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:<br>Auslegung |
| B-Plan 47, 7. Änderg. "Businespark Tornesch" (medac) | Aufstellungsbeschluss und Freigabe zur frztg. Ö-Betlg. | 17.07.2017 | | frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:<br>Auslegung |

| | | |
|---|---|---|
| **Fraktionsantrag der SPD** | **Vorlage-Nr:** | **VO/17/172** |
| | Status: | öffentlich |
| | Datum: | 30.08.2017 |
| Federführend: | Bericht im Ausschuss: | Manfred Mörker |
| | Bericht im Rat: | |
| Bau- und Planungsamt | Bearbeiter: | Marion Grün |

## Tornesch am See

Beratungsfolge:

| Datum | Gremium |
|---|---|
| 18.09.2017 | Bau- und Planungsausschuss |

**Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung**

Der Antrag der SPD –Fraktion vom 06.08.2017 ist als Anlage beigefügt.

**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*<br>** 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**<br>(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*<br>** Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen* | | | | | | |
| | | | | | | |
| Erträge*: | | | | | | |
| Aufwendungen*: | | | | | | |
| **Saldo (E-A)** | | | | | | |
| davon noch zu veranschlagen: | | | | | | |

**Beschluss(empfehlung)**

**Anlage/n:**
Antrag vom 06.08.2017

TORNESCH

SPD

**SPD-Fraktion**

**Tornesch, d. 6.8.2017**

**An den Vorsitzenden des Bau- und Planungsausschusses**

**Herrn Henry Stümer**

**Nachrichtlich: Herrn Bürgermeister Roland Krügel**

**über Frau Marion Grün**

## Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 4.9.2017

Sehr geehrter Herr Stümer,

sehr geehrte Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Tornesch.

Die SPD-Fraktion bittet darum, folgenden Antrag auf die Tagesordnung zu setzen:

Für die SPD Fraktion gibt es nach der Vorstellung der Planungen für den Tornescher See in der letzten Sitzung des Bauausschusses im Juni in vielerlei Hinsicht noch erheblichen Klärungsbedarf.

Insbesondere aber die Dimension des Projekts macht es aus unserer Sicht zwingend notwendig, dass wir im Rahmen der Entwurfsberatung weitere Expertise hinzuziehen.

Mit dem Planungsbüro Zumholz und Partner hat die Stadt Tornesch bereits erfolgreich zusammengearbeitet. Auch der in räumlicher Nähe befindliche Spielplatz auf der Struckschen Koppel ist hierfür ein gutes Beispiel.

Aus diesem Grund stellen wir den Antrag, die Verwaltung der Stadt zu beauftragen, Kontakt zum Planungsbüro Zumholz und Partner in Norderstedt aufzunehmen und diese zur kommenden Sitzung des Bauausschusses einzuladen.

Mit freundlichem Gruß

Für die SPD-Fraktion

Manfred Mörker

| | | |
|---|---|---|
| **Fraktionsantrag der FDP** | **Vorlage-Nr:** | **/16/150-1-2** |
| | Status: | öffentlich |
| | Datum: | 18.07.2017 |
| Federführend: | Bericht im Ausschuss: | Karl-Heinz Böhmke |
| | Bericht im Rat: | |
| Bau- und Planungsamt | Bearbeiter: | Henning Tams |

# Änderungsantrag der FDP-Fraktion zur Stellplatzsatzung der Stadt Tornesch

Beratungsfolge:

| Datum | Gremium |
|---|---|
| 18.09.2017 | Bau- und Planungsausschuss |

**Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung**

**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*<br>** 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**<br>(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*<br>** Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen* | | | | | | |
| | | | | | | |
| Erträge*: | | | | | | |
| Aufwendungen*: | | | | | | |
| **Saldo (E-A)** | | | | | | |
| davon noch zu veranschlagen: | | | | | | |

**Beschluss(empfehlung)**
Siehe Anlage

**Anlage/n:**
Änderungsantrag der FDP-Fraktion zur Stellplatzsatzung der Stadt Tornesch

**Herrn Henry Stümer**
**Bau- und Planungsausschuss**
**Tornesch**

Karlheinz Böhmke
Kh.boehmke@fdp-tornesch.de

## Änderungsantrag TOP 11 Bau- und Planungsausschuss am 17.07.17 zur Stellplatzsatzung der Stadt Tornesch

Der Bau- und Planungsausschuss möge folgende Änderungen beschließen:

| Entwurf Verwaltung | Änderungsantrag | Begründung |
|---|---|---|
| **§ 3 Anzahl der notwendigen Stellplätze**<br>(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. | **§ 3 Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder**<br>(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. | Klarstellung, dass die Satzungsinhalte für beide Stellplatzformen gelten. |

| | | |
|---|---|---|
| (3) Bei baulichen Anlagen mit zu erwartendem überdurchschnittlich hohem Verkehrsaufkommen kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für bestimmte Fahrzeugarten gefordert werden. | (3) Bei baulichen Anlagen mit zu erwartendem überdurchschnittlich hohem Verkehrsaufkommen kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für bestimmte Fahrzeugarten gefordert werden. **Bedarf der Zustimmung des Bau- und Planungsausschusses.** | Hier muss Politik unbedingt einbezogen werden. Eine reine Verwaltungsentscheidung ist nicht erwünscht. |
| (4) Die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze kann durch die Stadt Tornesch bei Vorhaben anteilig ausgesetzt werden, solange und soweit zu erwarten ist, dass sich der Stellplatzbedarf durch besondere Maßnahmen eines Mobilitätsmanagements, insbesondere durch -Nutzung von Zeitkarten für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV-Ticketing) - Errichtung und Einbindung von Car-Sharing-Stationen oder durch den-dauerhaften Verzicht auf die Benutzung von Kraftfahrzeugen zur individuellen Nutzung (Motorisierter Individualverkehr) verringert. Wird eine Maßnahme nach Satz 1 über die gesamte Dauer einer befristeten Aussetzung der Stellplatzpflicht vorgehalten, gilt die Stellplatzpflicht nach Ablauf dieses Zeitraumes insoweit als erfüllt. | (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).~~ **Bedarf der Zustimmung des Bau- und Planungsausschusses.** | Ein Mobilitätskonzept und andere Ideen sind nicht hilfreich und greifen bei Publikumsverkehr gar nicht mehr.<br>Hier muss Politik unbedingt einbezogen werden. Eine reine Verwaltungsentscheidung ist nicht erwünscht. |
| (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). | (5) Streichen | Eine Reduzierung der Stellplätze in diesem Bereich ist keine Option. |
| **§ 4 Ablösebeträge**<br>(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 | **§ 4 Ablösebeträge**<br>(1) Die Stadt Tornesch kann in Ausnahmefällen durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Bauherren vereinbaren, dass dieser seine Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen **Kraftfahrzeug**-Stellplätzen ~~ganz oder~~ teilweise durch Zahlung eines Geldbetrages an die Stadt Tornesch ablöst. Dies gilt ausschließlich für die Fälle, in denen | Eine Ablösung ist nur für Kfz-Stellplätze möglich und auch nur teilweise. Mobilitätskonzepte haben keinen Bestand und die Parkplätze im Kernbereich sind bereits jetzt nicht ausreichend.<br>Hier muss Politik unbedingt einbezogen werden. Eine reine |

| | | |
|---|---|---|
| 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. | 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. **Bedarf der Zustimmung des Bau- und Planungsausschusses.** | Verwaltungsentscheidung ist nicht erwünscht. |
| | Hierzu erfasst die Stadt Tornesch die Anzahl der öffentlichen Parkplätze. Es werden die vorhandenen Nutzungen abgezogen. Hieraus ergibt sich die mögliche Gesamtanzahl für Ablösungen. Eine Ablösung ist unmöglich, wenn keine öffentlichen Parkplätze mehr ungebunden zur Verfügung stehen. Hier müssen dann erst wieder neue öffentliche Parkplätze erstellt werden, bevor in die Radverkehrsinfrastruktur investiert wird. | Neu einfügen.<br>Dies soll dazu dienen das auch neue Stellplätze erstellt werden. |
| (2) Die Ablösebeträge werden unter Zugrundelegung der anteiligen durchschnittlichen Herstellungskosten und der anteiligen durchschnittlichen Grunderwerbs-kosten 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. | (2) Die Ablösebeträge werden unter Zugrundelegung der anteiligen durchschnittlichen Herstellungskosten und der anteiligen durchschnittlichen Grunderwerbskosten je notwendigem **Kfz**-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~~ **incl.** 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:<br>- Zone A (Ortskern): 8.000 € / Stellplatz<br>- restliches Stadtgebiet: 5.000 € / Stellplatz<br>Die Gebietsteile sind in der Übersichtskarte, die als Anlage 3 Bestandteil der Satzung ist, dargestellt. | (3) Die Ablösebeträge für Kfz-Stellplätze werden für die unterschiedlichen Gebietsteile des Stadtgebietes entsprechend §50 Abs.6 LBO SH wie folgt festgesetzt:<br>**Die Herstellungs- und Grundstücksankaufskosten für die Ablösung müssen aktuell errechnet werden für jeden Einzelfall.**<br>**((Grundstückspreis + Notarkosten + Grunderwerbs-steuer + Stellplatzerstellungskosten) * 25 m²)**<br><br>**(4) Die Ablösequote für Kfz-Stellplätze werden für das Stadtgebiet wie folgt festgesetzt:**<br>**höchstens 10% der notwendigen Stellplätze können Abgelöst werden.**<br>**Eine Ablösung für Fahrradstellplätze ist nicht möglich.** | |
| **§ 5 Absatz 4** | **streichen** | |
| **§ 6 Beschaffenheit und Gestaltung von Fahrradabstellplätzen**<br>(4)<br>4. letzter Satz:<br>Abstellräume sind möglichst mit Steckdosen zum Aufladen von Pedelecs auszustatten. | Ersatzlos sreichen | |
| § 6 Absatz (5):<br>Bei notwendigen Fahrradabstellplätzen mt mehr als 10 Fahrradabstellplätzen ist eine Überdachung anzuraten. | Ersatzlos streichen | |
| §6 Absatz (6): | Ersatzlos streichen | |
| **§ 7 Abweichungen** | **Füge ein – letzter Satz, ab Wort „mit“:**<br>dem Bau- und Planungsausschuss der Stadt Tornesch. | |

ANLAGE 1: Richtzahlenliste

| Nutzungsart | Zahl der Stellplätze für Pkw | Zahl der Abstellanlagen für Fahrräder | Änderungsantrag | Begründung |
|---|---|---|---|---|
| **Wohngebäude** | | | | |
| Einfamilien-, Doppel-und Reihenhäuser | 1,5 je Wohnung | 4 je Wohnung | Statt Doppelhaus – Doppelhaushälfte<br>Keine Fahrradstellplätze | En Doppelhaus sind 2 Wohneinheiten |
| Mehrfamilienhäuser | 1 je Wohnung mit einer Wohnfläche unter 100 m²<br>1,5 je Wohnung mit einer Wohnfläche über 100 m² | 2 je Wohnung mit einer Wohnfläche unter 100 m²<br>4 je Wohnung mit einer Wohnfläche unter 100 m² | 4 je Wohnung mit einer Wohnfläche **über** 100 m² | |
| Kinder- und Jugendwohnheime | 1 je 10 Plätze | 1 je Platz | Pkw: 1 je 10 Plätze, und mind. 1 je Mitarbeiter/Schicht | |
| Seniorenwohnungen | 0,7 je Wohnung | | Ersatzlos streichen | Es gibt keine „Seniorenwohnungen“ |
| Seniorenwohnheime, Seniorenpflegeheime | 1 je 10 Plätze; mind. 30% der Stellplätze sind behindertengerecht herzustellen (mind. 1) | 1 je 5 Plätze | Ergänze Pkw: ,und mind. 1 je Mitarbeiter/Schicht<br>Fahrrad: 2 je 5 Plätze | |
| Sonstige Wohnheime | 1 je 3 Plätze | 1 je 1 Platz | Pkw: und ergänze: , und mind. 1 je Mitarbeiter/Schicht | |
| **Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen** | | | | |
| Büro- und Praxisräume allgemein | 1 je 50 m² Nutzfläche, mind. 1 je 2 Beschäftigte | 1 je 50 m² Nutzfläche, mind. 1 je 2 Beschäftigte | 1 je 50 m² und 1 je Mitarbeiter | |
| Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen) | 1 je 30 m² Nutzfläche, jedoch mind. 1,5 je Angestelltem; mind. Jedoch 3 | 1 je 30 m² Nutzfläche, jedoch mind. 1,5 je Angestelltem; mind. Jedoch 3 | Ersetze jeweils „jedoch“ durch „und“ | |
| **Verkaufsstätten** | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Läden, Geschäftshäuser | 1 je 40 m² Verkaufsnutzfläche, jedoch mind.2 je Laden | 1 je 40 m² Verkaufsnutzfläche, jedoch mind.2 je Laden | | |
| Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe | 1 je 20 m² Verkaufsfläche | 1 je 20 m² Verkaufsfläche | | |
| **Versammlungsstätten (außer Sportstätten und Gaststätten) und Kirchen** | | | | |
| Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (wie z.B. Mehrzweckhallen) | 1 je 5 Sitzplätze | 1 je 5 Sitzplätze | | |
| Sonstige Versammlungsstätten (wie z.B. Filmtheater, Vortragssäle) | 1 je 8 Sitzplätze | 1 je 5 Sitzplätze | | |
| Kirchen | 1 je 30 Sitzplätze | 1 je 10 Sitzpltze | Ersetze Kirchen durch: Religiöse Einrichtungen | |
| **Sportstätten** | | | | |
| Sportplätze, Trainingsplätze | 1 je 250 m² | 1 je 250 m² | | |
| Spiel- und Sporthallen (ohne Zuschauerplätze) | 1 je 50 m² Hallenfläche | 1 je 50 m² Hallenfläche | | |
| Tennisplätze | 4 je Spielfeld | 4 je Spielfeld | | |
| Sportstätten mit Zuschauerplätzen (z.B. Tribünenplätze) | Zusätzlich 1 je 15 Sitzplätze | Zusätzlich 1 je 15 Sitzplätze | | |
| Minigolfplätze | 6 je Minigolfanlage | 6 je Mingolfanlage | | |
| Kegel-, Bowlingbahnen | 4 je Bahn | 4 je Bahn | | |
| **Gaststätten und Beherbergungsbetriebe** | | | | |
| Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime, Clubhäuser o.ä. | 1 je 10 Sitzplätze | 1 je 8 Sitzplätze | Pkw und Fahrräder:<br>Je 1 pro 4 zugelassenen Personen und 1 je Mitarbeiter/Schicht | |
| Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen | 1 je Gästezimmer; Stellplatzbedarf für in den Beherbergungsbetrieb integrierte Restaurants ist separat zu ermitteln | 1 je 5 Gästezimmer; Stellplatzbedarf für in den Beherbergungsbetrieb integrierte | und ergänze: , und mind. 1 je Mitarbeiter/Schicht | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Restaurants ist separat zu ermitteln | | |
| **Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung** | | | | |
| Grund- und Regionalschulen | 1 je Klasse | 1 je 2 Schüler | | |
| Sonstige allgemein bildende Schulen (z.B. Gemeinschaftsschulen, Gymnasien) | 2 je Klasse, zusätzlich 1 je 10 SchülerInnen ü.18 J. | 1 je Schüler | | |
| Kindertagesstätten | 3 je Gruppenraum | 3 je Gruppenraum | | |
| Jugendfreizeitheime | 1 je 20 BesucherInnenplätze | 3 je BesucherInnenplätze | Pkw:Je 1 pro 10 zugelassenen Personen und 1 je Mitarbeiter/Schicht Fahrradstellplätze: 1 je BesucherInnenplätze | |
| **Gewerbliche Anlagen** | | | | |
| Handwerks- und Industriebetriebe | 1 je 50 m² Nutzfläche, mind. 1 je 2 Beschäftigte | 1 je 50 m² Nutzfläche, mind. 1 je 2 Beschäftigte | Pkw und Fahrrad: 1 je 2 Beschäftigte/Schicht Streiche: Nutzfläche | |
| Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze | 1 je 80 m² Nutzfläche, mind. 1 je 2 Beschäftigte | 1 je 80 m² Nutzfläche, mind. 1 je 2 Beschäftigte | Pkw und Fahrrad: 1 je 2 Beschäftigte/Schicht Streiche: Nutzfläche | |
| Kraftfahrzeugwerkstätten | 6 je Wartungs- oder Reparaturstand | 1 je 5 Wartungs- oder Reparaturstände | | |
| Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung | 3 je Waschplatz | | | |
| Automatische Kraftfahrzeugwaschstraße | 5 je Waschstraße | | | |
| **Verschiedenes** | | | | |
| Kleingartenanlagen | 1 je 3 Kleingärten | 1 je 2 Kleingärten | | |
| Spiel- und Automatenhallen | 1 je 10 m² Nutzfläche, mind. jedoch 3 | 1 je 10 m² Nutzfläche, mind. jedoch 3 | | |
| Friedhöfe | 1 je 2000 m² Fläche, mind. jedoch 10 | 1 je 500 m² Fläche, mind. jedoch 10 | | |

STADT | TORNESCH

| | | |
|---|---|---|
| **Beschlussvorlage** | **Vorlage-Nr:** | **/16/150-1-1** |
| | Status: | öffentlich |
| | Datum: | 19.06.2017 |
| 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 |
|---|---|
| 17.07.2017 | Bau- und Planungsausschuss |
| 10.10.2017 | Ratsversammlung |

**Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung**

Über den Entwurf einer Stellplatzsatzung wurde in der letzten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 12.06.2017 beraten. Auf Wunsch des Ausschusses wurde der Entwurf der Satzung im Wesentlichen in folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt, zudem wurden Inhalte aus der Flensburger Stellplatzsatzung (Beschreibung der Maßnahmen zum Mobilitätsmanagement, Gestaltung von Stellplätzen und Fahrrad-Abstellanlagen, Abweichungen) übernommen:

- Die Maßnahmen zum Mobilitätsmanagement wurden konkretisiert (§ 3 Abs.4);
- die Höhe der Ablösebeträge wurde angepasst (§ 4 Abs.3; Berechnung s.u.);
- es wurden Vorgaben zur Gestaltung und Beschaffung von Stellplätzen und Fahrrad-Abstellanlagen ergänzt (§§ 5,6);
- es wurde die Möglichkeit eröffnet, Abweichungen von der Satzung zuzulassen (§ 7);
- die Richtzahlenliste (Anlage 1) wurde um die Richtzahlen für Abstellanlagen für Fahrräder ergänzt;
- der Plan mit dem 300 m-Fußwege-Radius um den Bahnhof (Anlage 2) wurde als Luftbild mit den tatsächlichen Fußwegebeziehungen dargestellt;
- der Plan mit Kennzeichnung der Zone A für höhere Ablösebeträge im Ortskern (Anlage 3) wurde den Geltungsbereichen der B-Pläne im Ortskern angepasst (B-Pläne 91-94 zuzüglich Einkaufszentrum „Alte Brennerei“);

Die Bestimmung der Höhe der Ablösebeträge wurde auf folgender Grundlage vorgenommen:

- Bei der Kostenberechnung werden 25 m² für einen Stellplätze einschl. Bewegungsfläche berücksichtigt
- Ablösebetrag darf gem. Landesbauordnung nur anteilige Herstellungskosten berücksichtigen (80%)(§50 (6) LBO SH)! Hintergrund: Eine vollständige Weitergabe der Kosten ist durch die Rechtsprechung nicht gedeckt, da mit dem Ablösebetrag keine

Stellplätze geschaffen werden, die dem Ablösebetrag zahlenden Bauherren zur alleinigen Nutzung überlassen werden.

- Ablösebetrag = 0,8 * (25 m² * Grunderwerbskosten je m² + 25 m² * Baukosten je m² )

- Grunderwerbskosten je m²

  in Zone A = 260 €/m² (basierend auf Bodenrichtwert (31.12.2016) für MFH + 30 % (200 €/m² + 60 €/m²))

  im restl. Stadtgebiet = 200 €/m² (basierend auf Bodenrichtwert (31.12.2016) für MFH (200 €/m²))

  Hinweis: Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für den Kreis Pinneberg differenziert nicht zwischen dem Ortskern und dem restlichen (bebauten) Stadtgebiet, es wurde deshalb pauschal ein um 30% höherer Wert bei den Grunderwerbskosten im Ortskern angenommen.

  Es wurden jeweils die Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhaus-Wohnbebauung (MFH) angesetzt, da im Segment der Einfamilienhausbebauung (EFH) nicht mit der Zahlung von Ablösebeträgen zu rechnen ist. Ebenso wurden die niedrigeren Bodenrichtwerte für gewerbliche Flächen und Flächen im Außenbereich nicht in Ansatz gebracht, da davon ausgegangen werden kann, dass Ablösebeträge im Bereich der gewerblichen Bauflächen sowie im Außenbereich eher nicht in Betracht kommen.

**Baukosten je m²**

- angesetzt werden 140 € / m² ; dieser Betrag basiert auf einer aktuellen Kostenschätzung der Baukosten für eine durch die Stadt zu errichtende Stellplatzanlage (inkl. Planungs-, Vermessungs-, Entwässerungskosten))

Daraus ergeben sich folgende Ablösebeträge:

**Zone A**

25 m² * 140 € + 25 m² * 260 € = 3.500 € + 6.500 €= 10.000 €

0,8 * 10.000 € = <u>8.000 €</u>

**restl. Stadtgebiet**

25 m² * 140 € + 25 m² * 200 € = 3.500 € + 5.000 € = 8.500 €

0,8 * 8.500 € = <u>6.800 €</u>

**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 der Vorlage anliegende „Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Ablösebeträge der Stadt Tornesch“ (Stellplatzsatzung) vom 21.06.2017 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 27.06.2017

# Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Ablösebeträge der Stadt Tornesch

# (Tornescher Stellplatzsatzung)

Entwurf 27.06.17

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) Die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze kann durch die Stadt Tornesch bei Vorhaben anteilig ausgesetzt werden, solange und soweit zu erwarten ist, dass sich der Stellplatzbedarf durch besondere Maßnahmen eines Mobilitätsmanagements, insbesondere durch

- Nutzung von Zeitkarten für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV-Ticketing)
- Errichtung und Einbindung von Car-Sharing-Stationen oder durch den
- dauerhaften Verzicht auf die Benutzung von Kraftfahrzeugen zur individuellen Nutzung (Motorisierter Individualverkehr)

verringert. Wird eine Maßnahme nach Satz 1 über die gesamte Dauer einer befristeten Aussetzung der Stellplatzpflicht vorgehalten, gilt die Stellplatzpflicht nach Ablauf dieses Zeitraumes insoweit als erfüllt.

(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: 6.800 € / Stellplatz

Die Zone A ist in dem Übersichtsplan, der als Anlage 3 Bestandteil der Satzung ist, dargestellt.

**§ 5 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen**

(1) Für die Gestaltung und Beschaffenheit von Stellplätzen sind die jeweils aktuell gültigen Vorschriften und Normen heranzuziehen, bspw. die Garagenverordnung Schleswig-Holstein.

(2) Stellplätze für Besucher-/innen müssen vom öffentlichen Straßenraum aus erkennbar oder ausgeschildert sowie zu den notwendigen Zeiten frei zugänglich sein.

(3) Für je 50 notwendige Stellplätze ist ein Stellplatz für Menschen mit Behinderung nachzuweisen und entsprechend zu kennzeichnen, bei der Nutzungsform „Wohnanlagen für betreutes Wohnen“ einer für je 5 notwendige Stellplätze. Die Gestaltung und Beschaffenheit ergibt sich entsprechend Absatz 1 aus den jeweils aktuell gültigen Vorschriften und Normen. Wird die Anlage erfahrungsgemäß von einer größeren Zahl von Menschen mit Behinderungen besucht, ist die Anzahl dieser Stellplätze unter Berücksichtigung der besonderen Art der Anlage zu erhöhen. Darüber hinaus gehende Anforderungen aktuell gültiger Vorschriften und Normen bleiben hiervon unberührt.

(4) Stellplätze - insbesondere in Garagen und Tiefgaragen - sind möglichst mit Steckdosen zum Aufladen von Elektrofahrzeugen auszustatten.

**§ 6 Beschaffenheit und Gestaltung von Fahrradabstellplätzen**

(1) Notwendige Fahrradabstellplätze sind in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereichs herzustellen, für Wohngebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 sind gemäß § 49 LBO SH entsprechende Abstellräume erforderlich. Notwendige Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über fahrradgerechte Aufzüge oder über Rampen, mit einer Mindestbreite von 0,3 m, verkehrssicher und leicht erreichbar sein. Die soziale Kontrolle der Fahrradabstellplätze soll durch deren gute Einsehbarkeit und Beleuchtung gewährleistet sein.

(2) Fahrradabstellplätze für Besucher-/innen müssen vom öffentlichen Straßenraum aus erkennbar oder ausgeschildert sowie zu den notwendigen Zeiten frei zugänglich sein. Bei Gebäudenutzungen mit starkem Besucheraufkommen sind mindestens 25 % der insgesamt notwendigen Fahrradstellplätze öffentlich zugänglich herzustellen.

(3) Bei der Planung von Fahrradabstellplätzen ist die durchschnittliche Größe eines Fahrrades (Länge ca. 1,95 m, Breite ca. 0,70 m, Höhe ca. 1,00m) zu beachten.

(4) Notwendige Fahrradabstellplätze müssen

1. unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Größe und notwendigen Manövrierfläche einzeln leicht zugänglich sein,

2. eine Fläche von mindestens 1,5 m² (ohne Zuwegung) haben,

3. eine Anschließmöglichkeit für den Fahrradrahmen haben und

4. dem Fahrrad durch einen Anlehnbügel einen sicheren Stand ermöglichen;

bei beidseitiger Nutzung, sind diese im Abstand von mindestens 1,00 m zueinander anzuordnen; dienen sie nur zum Anschließen eines Fahrrades, ist ein Abstand von mindestens 0,70 m ausreichend. Die Anforderungen des Satzes 1 Nummern 3 und 4 gelten nicht für abgeschlossene Abstellräume mit begrenztem Nutzerkreis. Abstellräume sind möglichst mit Steckdosen zum Aufladen von Pedelecs auszustatten.

(5) Bei notwendigen Fahrradabstellplätzen mit mehr als 10 Fahrradabstellplätzen ist eine Überdachung anzuraten. Jeder 31. notwendige Fahrradabstellplatz muss außerdem durch eine zusätzliche Fläche von mindestens 1,5 m² zum Abstellen von Lasten- oder Kinderanhängern oder für Lastenfahrräder geeignet sein.

(6) Die Aufstellflächen für außenliegende Fahrradabstellplätze sind weit möglichst mit wasserdurchlässigem Untergrund herzustellen.

**§ 7 Abweichungen**

Abweichungen von den Bestimmungen dieser Ortssatzung können unter den Voraussetzungen des § 71 Abs. 3 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein auf Antrag zugelassen werden. Sofern die Einhaltung der Bestimmungen dieser Satzung nicht in einem Baugenehmigungsverfahren geprüft wird, sind die Abweichungen gesondert bei der Stadt Tornesch zu beantragen. Über Abweichungen entscheidet die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Tornesch.

**§ 8 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.

**§ 9 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 für Pkw** | **Zahl der Abstellanlagen für Fahrräder** |
|---|---|---|

**Wohngebäude**

| | | |
|---|---|---|
| Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser | 1,5 je Wohnung | 4 je Wohnung |
| Mehrfamilienhäuser | 1 je Wohnung mit einer Wohnfläche unter 100 m²<br><br>1,5 je Wohnung mit einer Wohnfläche über 100 m² | 2 je Wohnung mit einer Wohnfläche unter 100 m²<br><br>4 je Wohnung mit einer Wohnfläche unter 100 m² |
| Wochenendhäuser | 1 je Wohnung | 4 je Wohnung |
| Kinder- und Jugendwohnheime | 1 je 10 Plätze | 1 je Platz |
| Seniorenwohnungen | 1 je Wohnung | 2 je Wohnung |
| Seniorenwohnheime, Seniorenpflegeheime | 1 je 10 Plätze; mind. 30% der Stellplätze sind behindertengerecht herzustellen (mind. 1) | 1 je 5 Plätze |
| Sonstige Wohnheime | 1 je 3 Plätze | 1 je Platz |

**Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisflächen**

| | | |
|---|---|---|
| Büro- und Verwaltungsflächen allgemein | 1 je 50 m² Nutzfläche, mind. 1 je 2 Beschäftigte | 1 je 50 m² Nutzfläche, mind. 1 je 2 Beschäftigte |
| Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen) | 1 je 30 m² Nutzfläche, jedoch mind. 1,5 je Beschäftigtem; mind. jedoch 3 | 1 je 30 m² Nutzfläche, jedoch mind. 1,5 je Beschäftigtem; mind. jedoch 3 |

**Verkaufsstätten**

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

**Versammlungsstätten (außer Sportstätten und Gaststätten) und Kirchen**

| | | |
|---|---|---|
| Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (wie z.B. Mehrzweckhallen) | 1 je 5 Sitzplätze | 1 je 5 Sitzplätze |
| Sonstige Versammlungsstätten (wie z.B. | 1 je 8 Sitzplätze | 1 je 5 Sitzplätze |

| | | |
|---|---|---|
| Filmtheater, Vortragssäle) | | |
| Kirchen | 1 je 30 Sitzplätze | 1 je 10 Sitzplätze |

**Sportstätten**

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

**Gaststätten und Beherbergungsbetriebe**

| | | |
|---|---|---|
| Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime, Clubhäuser o.ä. | 1 je 10 Sitzplätze | 1 je 8 Sitzplätze |
| Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen | 1 je Gästezimmer; Stellplatzbedarf für in den Beherbergungsbetrieb integrierte Restaurants ist separat zu ermitteln | 1 je 5 Gästezimmer; Stellplatzbedarf für in den Beherbergungsbetrieb integrierte Restaurants ist separat zu ermitteln |

**Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung**

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

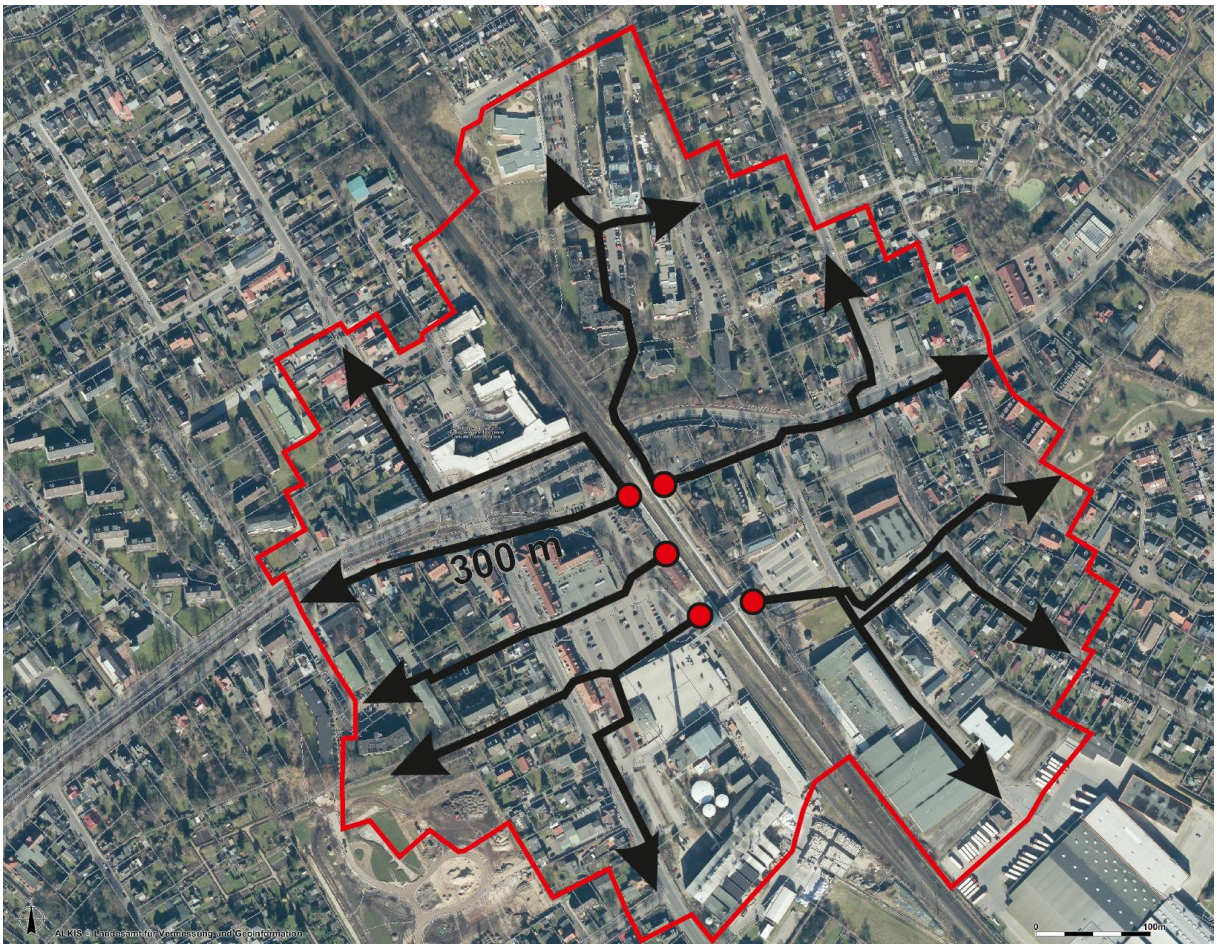
**Gewerbliche Anlagen**

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

**Verschiedenes**

| | | |
|---|---|---|
| Kleingartenanlagen | 1 je 3 Kleingärten | 1 je 2 Kleingärten |
| Spiel- und Automatenhallen | 1 je 10 m² Nutzfläche, mind. jedoch 3 | 1 je 10 m² Nutzfläche, mind. jedoch 3 |
| Friedhöfe | 1 je 2000 m² Fläche, mind. jedoch 10 | 1 je 500 m² Fläche, mind. jedoch 10 |

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

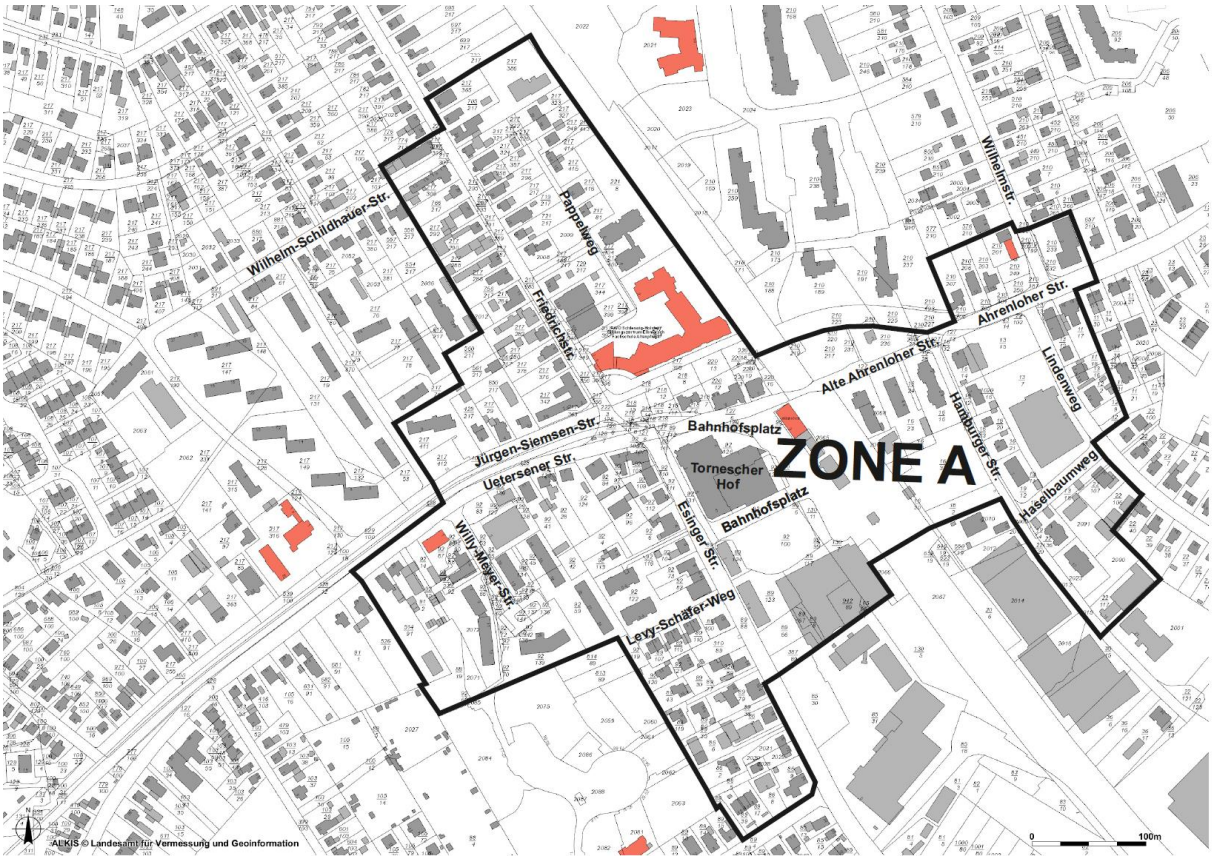



Übersichtsplan mit Kennzeichnung des 300 m – Fußwege-Radius um den Bahnhof Tornesch Freier Maßstab

Der 300 m - Fußwege-Radius um den Bahnhof Tornesch beinhaltet folgende Straßen:

Friedrichstr.1-17,2-18,20; Pappelweg 2-6; Bahnhofsplatz; Tornescher Hof; Esinger Str.1-5,2-34; Levy-Schäfer-Weg; Willy-Meyer-Str.2-26 (ohne ungerade Nr.); Uetersener Str.1-13; Jürgen-Siemsen-Str.2-6, Alte Ahrenloher Str., Ahrenloher Str.11-23,8-22,24,26,28a-g; Wilhelmstr.1-13,15,2-12; Lindenweg 1-19,8-20,22,24,26; Haselbaumweg, Hamburger Str.1-21,2-20; Pommernstr.61-99, ; Alter Sportplatz 62-96

ANLAGE 3: Übersichtsplan zur räumlichen Differenzierung der Ablösebeträge (Zone A)




Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Zone A

Freier Maßstab

Zone A beinhaltet folgende Straßen: Wilhelm-Schildhauer-Str. 1-1c, Friedrichstr. 1-27,2-38; Pappelweg; Bahnhofsplatz; Tornescher Hof; Esinger Str. 1,1a, 2-24; Levy-Schäfer-Weg; Willy-Meyer-Str.; Uetersener Str. 1-31; Jürgen-Siemsen-Str. 2-8, Alte Ahrenloher Str., Ahrenloher Str.11-15; 2-18; Wilhelmstr. 1,2; Lindenweg 1-1c, 8-12; Haselbaumweg, Hamburger Str. 1-19, 2-20;

STADT | TORNESCH

| | | |
|---|---|---|
| **Beschlussvorlage** | **Vorlage-Nr:** | **VO/17/160** |
| | Status: | öffentlich |
| | Datum: | 16.08.2017 |
| Federführend: | Bericht im Ausschuss: | Henning Tams |
| | Bericht im Rat: | |
| Bau- und Planungsamt | Bearbeiter: | Henning Tams |

# B-Plan 102 "Südlich Uetersener Str., Westlich Willy-Meyer-Str." (ehemalige Post)

## Abwägung zur öffentlichen Auslegung, Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

| Datum | Gremium |
|---|---|
| 18.09.2017 | Bau- und Planungsausschuss |
| 10.10.2017 | Ratsversammlung |

**Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung**

Nach Abschluss der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann nun der Satzungsbeschluss erfolgen. Es erfolgte lediglich eine redaktionelle Anpassung des Teils B (Textteil) an Formulierungen der Begründung.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen B-Plan handelt, muss der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen B-Plan zwischen Vorhabenträger und Stadt vor dem Satzungsbeschluss von den Vertragspartnern unterzeichnet werden. Es wird deshalb vorgeschlagen, den Durchführungsvertrag in nicht-öffentlicher Sitzung vor dem Satzungsbeschluss zu beraten. Der Bau- und Planungsausschuss *empfiehlt* der Ratsversammlung lediglich den Satzungsbeschluss, so dass die Unterzeichnung des Durchführungsvertrages auch nach dem Beschluss im Bau- und Planungsausschuss erfolgen kann, jedoch zwingend vor dem Beschluss der Satzung durch die Ratsversammlung erfolgen muss.

**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*<br>** 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**<br>(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*<br>** 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 öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen B-Planes 102 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung vom 16.08.2017 geprüft. Die Zusammenstellung vom 16.08.2017 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. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung beschließt die Ratsversammlung den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 102 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, wie aus dem anliegenden Plan ersichtlich, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

3. Die Begründung wird gebilligt.

4. Der Beschluss des vorhabenbezogenen B-Planes 102 durch die Ratsversammlung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

**Anlage/n:**

Planzeichnung und Legende (unverändert, siehe Vorlage - VO/17/117)
Teil B – Textteil
Begründung (unverändert, siehe Vorlage - VO/17/117)
Abwägungstabelle vom 16.08.17

# 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 Arztpraxen, Büros oder Wohnungen errichtet.
- Die Fassade ist im Bereich des EG, 1.OG und 2.OG als Sichtmauerwerk 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 Stellplätze, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 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.~~

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.

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.4.3 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.

## 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.
<u>Artenvorschläge:</u>
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 VORH.BEZ. BEBAUUNGSPLAN NR. 102 „SÜDLICH UETERSENER STRAßE, WESTLICH WILLY-MEYER-STRAßE“
# BETEILIGUNG GEM. §§ 13 A IN VERBINDUNG MIT §§ 4 ABS. 2, 3 ABS. 2 UND 2 ABS. 2 BAUGB
# ABWÄGUNGSVORSCHLAG

## A. WEDER ANREGUNGEN NOCH HINWEISE ÄUßERTEN FOLGENDE BETEILIGTE:

| BETEILIGTER |
|---|
| 1. Gemeinde Heidgraben über Amt Geest und Marsch Südholstein, Schreiben vom 04.07.2017 |
| 2. Gemeinde Appen über Amt Geest und Marsch Südholstein, Schreiben vom 04.07.2017 |
| 3. Gemeinde Moorrege über Amt Geest und Marsch Südholstein, Schreiben vom 04.07.2017 |
| 4. Gemeinde Klein Nordende über Amt Elmshorn Land, Schreiben vom 10.07.2017 |
| 5. Gemeinde Seeth-Ekholt, über Amt Elmshorn Land, Schreiben vom 10.07.2017 |
| 6. Gemeinde Prisdorf über Amt Pinnau, Schreiben vom 21.07.2017 |
| 7. Hamburger Verkehrsverbund GmbH, Schreiben vom 27.06.2017 |
| 8. Wasserverband Pinnau-Bilsbek-Gronau, Schreiben vom 03.07.2017 |
| 9. Landesamt für Landwirtschaft und ländliche Räume, Untere Forstbehörde, Schreiben vom 10.07.2017 |
| 10. Landesamt für Landwirtschaft und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 02.08.2017 |
| 11. Gemeinde Ellerhoop über Amt Rantzau, Schreiben vom 14.07.2017 |
| 12. azv Südholstein, Schreiben vom 03.07.2017 |
| 13. Deutsche Telekom Technik GmbH, Lübeck Schreiben vom 27.06.2017 |
| 14. Dataport, Digitalfunkauskunft, Hamburg, Schreiben vom 27.06.2017 |
| 15. Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Schreiben 17.07.2017 |
| 16. IHK zu Kiel, Schreiben 26.07.2017 |

## B. Folgende Beteiligte äußerten Anregungen oder gaben Hinweise:

### 1. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 05.07.2017

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu. | **Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.** |
| Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. | **Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.** |
| Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. | **Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.** |

### 2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 03.07.2017

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| Die Bundeswehr ist betroffen, hat aber keine Einwände/Bedenken zum Vorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter. Baugebiet mit Bauhöhen FH 15,00 Meter über Grund. Eine weitere Beteiligung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen ist in diesem Fall nicht weiter notwendig. | **Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.** |

## 2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 03.07.2017

| ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG | ABWÄGUNGSVORSCHLAG |
|---|---|
| Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 Meter über Grund nicht überschreiten werden. Sollte diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung — nochmals zur Prüfung zuzuleiten. | Der B-Plan setzt eine Firsthöhe von maximal 15 m fest.<br>**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen**. |

## 3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Regionalplanung & Europa, Schreiben vom 06.07.2017

| ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG | ABWÄGUNGSVORSCHLAG |
|---|---|
| Die Stadt Tornesch beabsichtigt auf einer insgesamt 2.300 m² 2 großen Fläche in zentraler Lage (Uetersener Straße Ecke Willy-Meyer—Straße) die planungsrechtliche Grundlage für ein „Ärztehaus“ zu schaffen.<br>Die Fläche ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die Umsetzung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung soll gem. ä 12 BauGB über zwei sich ergänzende Vorhaben« und Erschließungspläne erfolgen.<br>Zielsetzung der Stadt ist neben der gesicherten Versorgung mit ärztlichen und gesundheitbezogenen Einrichtungen die weitere Belebung dieses Stadtquartiers.<br>Aus Sicht des Kreises Pinneberg bestehen zu dieser Bauleitplanung der Stadt Tornesch keinerlei grundsätzliche Bedenken. | **Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen**. |

## 4. HWK Lübeck, Schreiben vom 14.07.2017

| ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG | ABWÄGUNGSVORSCHLAG |
|---|---|
| Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet. | **Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen**. |

## 5. LBV, Niederlassung Itzehoe. Schleswig-Holstein, Schreiben vom 18.07.2017

| ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG | ABWÄGUNGSVORSCHLAG |
|---|---|
| Gegen den vorgelegten Plan und die gleichzeitige öffentliche Auslegung habe ich in straßenbaulicher und -verkehrlicher Hinsicht keine Bedenken. Von mir verwaltete Straßen des überörtlichen Verkehrs werden durch die Bauleitplanung nicht betroffen. Die verkehrliche Erschließung des ausgewiesenen Plangebietes ist über das gemeindliche Straßennetz (Uetersener Straße) gesichert. | **Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen**. |
| Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen. Eine zusätzliche Stellungnahme in straßenbaulicher und -verkehrlicher Hinsicht durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie erfolgt nicht. | **Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen**. |

## 6. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 28.07.2017

| ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG | ABWÄGUNGSVORSCHLAG |
|---|---|
| **Untere Bodenschutzbehörde:**<br>Die Stadt Tornesch weist im dem B-Plan 102 „Uetersener Straße“ und dem B-Plan 103 „Willi-Meyer-Straße“<br>Kerngebiete aus. Der Verfahrenstand ist die TöB 4-2 Beteiligung. Durch die Stadt Tornesch wurde eine orientierende Untersuchung beim Büro Ziegenmeyer Umweltgeologie, Projekt 1009/2016, in Auftrag gegeben. Die Untersuchung war notwendig zur Abklärung der Fragen, ob von Teilbereichen eines altlastverdächtigen Standortes Auswirkungen auf den Plangeltungsbereich ausgehen.<br>Der Abschlussbericht liegt der unteren Bodenschutzbehörde seit dem 21.07.2017 zur Prüfung vor.<br>Die Prüfung des Untersuchungsberichtes hat ergeben, dass für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser keine Beeinträchtigungen der Plangeltungsbereiche gegeben sind. Aufgrund der bestehenden Versiegelung wurde auf eine Beprobung und Untersuchung des Wirkungspfades Boden-Mensch zum gegenwärtigen Zeitpunkt verzichtet. Unter Beachtung der Hinweise und Empfehlungen im Abschnitt 8.2.2 des Gutachtens, stimmt die untere Bodenschutzbehörde der Verwirklichung der Bebauung in den Plangeltungsbereichen des B-Planes 102 und 103 zu.<br>Die Kennzeichnung der Fläche kann aus der Planzeichnung entfernt werden.<br>Ansprechpartner bei der unteren Bodenschutzbehörde: Herr Krause, Telefon: 04121/ 4502 2286, r.krause@kreis-pinneberg.de | **Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen**. |
| **Untere Wasserbehörde:**<br>Der B-Plan 102 kann aus Sicht der unteren Wasserbehörde/Oberflächenwasser plangemäß verwirklicht werden.<br>Ansprechpartner ist Herr Neugebauer, Tel-Nr. 04121 4502-2301. | **Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen**. |

## 6. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 28.07.2017

| ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG | ABWÄGUNGSVORSCHLAG |
|---|---|
| **Untere Wasserbehörde – Grundwasser:**<br>Keine Anmerkungen, Ansprechpartner: Herr Klümann, Tel.: 04121 4502 2283 | **Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen**. |
| **Untere Naturschutzbehörde:**<br>Keine Bedenken<br>Auskunft erteilt: Herr Hoffmann Tel. 04121/4502 2267 | **Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen**. |
| **Gesundheitlicher Umweltschutz:**<br>Die Festsetzungen im „Teil B –Text –“ des Bebauungsplans 102 weichen unter Punkt II.4.2 bezüglich des Lärmschutzes von Schlaf- und Kinderzimmern von der Formulierung im Entwurf der Begründung („Punkt 8 Immissionsschutz: baulicher Schallschutz:“) ab. Es ist aber aufgrund des durch den Straßenverkehr verursachten Lärms davon auszugehen, dass nachts an allen Gebäudeseiten Lärmpegel von über 45 dB(A) vorliegen. Bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Für Schlaf- und Kinderzimmer sind daher schallgedämmte Be- und Entlüftungselemente festzusetzen, und zwar – wie im Entwurf der Begründung formuliert - an allen Gebäudeseiten und nicht nur an den lärmzugewandten Seiten.<br>Darüber hinaus fehlt in den Festsetzungen im „Teil B –Text –“ unter Punkt II.4.2 gegenüber dem Entwurf der Begründung („Punkt 8 Immissionsschutz: baulicher Schallschutz:“) bezüglich des Lärmschutzes der Absatz zu „dem Wohnen zuzurechnenden Balkon-, Terrassenflächen oder Freisitzen im Lärmpegelbereich IV und höher“. Dies ist zu korrigieren.<br>Auskunft erteilt: Herr Wiese, Tel.: 04121/4502-2275 | Die Festsetzungen im „Teil B –Text“ wurden entsprechend der Formulierung in der Begründung korrigiert.<br>**Die Äußerung wurde beachtet.** |

## 7. Kreis Pinneberg, Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit, Schreiben vom 07.07.2017

| ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG | ABWÄGUNGSVORSCHLAG |
|---|---|
| Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.<br>Im Plan ist die verkehrliche Erschließung nicht ausgeführt; es wird lediglich festgelegt, dass Flächen für Stellplätze und Garagen ausschließlich im rückwärtigen Bereich, mit geordneten Zufahrten, angeordnet werden sollen. | **Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen**. |
| Hier ist darauf zu achten, in der weiteren Planung genügend Stellflächen für Patienten, Mitarbeiter und weitere Bedarfe, z.B. Rettungs- oder Krankenfahrzeuge, einzuplanen. Die jetzigen Parkplätze der Willy-Meyer-Straße sowie der Uetersener Straße dürften hierfür nicht ausreichend sein! | Der Stellplatznachweis ist – abhängig von der tatsächlichen Nutzung - im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.<br>**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und zu einem späteren Zeitpunkt beachtet**. |
| Bei der Anbindung an die Uetersener Straße ist darauf zu achten, ausreichend dimensionierte Sichtdreiecke dauerhaft herzustellen. | Die freizuhaltenden Sichtdreiecke sind bereits in der Planzeichnung dargestellt.<br>**Die Äußerung wird beachtet**. |

# C. VON DER ÖFFENTLICHKEIT WURDEN FOLGENDE STELLUNGNAHMEN ABGEGEBEN

## 1. Herr J., Öffentlichkeitsveranstaltung 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 außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans. Eine Versetzung der Container um einige Meter in Richtung Westen ist möglich und wird von Seiten der Stadt angestrebt.<br>**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und zu einem späteren Zeitpunkt beachtet**. |

## 2. Frau M., Öffentlichkeitsveranstaltung vom 21.03.2017

| ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG | ABWÄGUNGSVORSCHLAG |
|---|---|
| Frau M. fordert, dass bei der Neugestaltung der Kreuzung Willy-Meyer-Straße / Uetersener Straße die Belange von Fußgängern und Radfahrern besonders berücksichtigt werden. | Der Kreuzungsbereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans, bei der späteren Neugestaltung der Uetersener Str. und der Willy-Meyer-Str. sollen jedoch) die Belange von Fußgängern und Radfahrern besondere Berücksichtigung finden. Diese Empfehlung ist bereits im Erläuterungsbericht zur Ortskernplanung enthalten.<br>**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und zu einem späteren Zeitpunkt beachtet**. |
| Herr Krügel teilt auf Anfrage von Frau M. mit, warum für das geplante Ärztehaus keine Tiefgarage gebaut wird. | Die Anlage einer Tiefgaragenrampe würde auf Grund der relativ geringen Grundfläche und des ungünstigen Grundstückszuschnitts zu einem Wegfall zahlreicher oberirdischer Stellplätze führen, so dass kaum mehr zusätzliche Stellplätze bereitgestellt werden könnten.<br>**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen**. |

## 3. Herr K., Öffentlichkeitsveranstaltung vom 21.03.2017

| ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG | ABWÄGUNGSVORSCHLAG |
|---|---|
| Herr K. regt an, dass die Bushaltestelle auf Höhe der Uetersener Straße 29 verlegt wird. | Die Haltestelle befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans. Eine Versetzung der Bushaltestelle wird die Stadt gemeinsam mit der KVIP prüfen.<br>**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen**. |

Aufgestellt: Tornesch, 16.08.2017

gez. Tams

STADT | TORNESCH

| | | |
|---|---|---|
| **Beschlussvorlage** | **Vorlage-Nr:** | **VO/17/162** |
| | Status: | öffentlich |
| | Datum: | 18.08.2017 |
| Federführend: | Bericht im Ausschuss: | Henning Tams |
| | Bericht im Rat: | |
| Bau- und Planungsamt | Bearbeiter: | Henning Tams |

# B-Plan 100 "Südwestlich Kummerfelder Weg" (§ 13a BauGB)

## - Aufstellungsbeschluss und Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beratungsfolge:

| Datum | Gremium |
|---|---|
| 18.09.2017 | Bau- und Planungsausschuss |

**Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung**

Über den B-Plan 100 wurde bereits am 07.12.2015 im Bau- und Planungsausschuss beraten, damals erfolgte kein Beschluss. Während es damals vorranging um die kurzfristige Bereitstellung von Wohnraum in verdichteter Bebauung ging, ist diesmal eine beabsichtigte gewerbliche Nutzung an der Ahrenloher Str. Anlass der Planung. Auch im aktuellen Entwurf sind Wohngebäude vorgesehen, jedoch in weniger verdichteter Bauweise: Angrenzend an die Bebauung in der Straße „Am Moor“ sind drei Einzelhäuser (max. 2 Wohnungen je Wohngebäude), südlich davon sind Mehrfamilienhäuser mit bis zu 2 Vollgeschossen vorgesehen.

Das ca. 1,2 ha große Areal südwestlich des Kummerfelder Wegs und nördlich der Ahrenloher Straße ist ca. 1,1 km vom Bahnhof bzw. von der Ortsmitte entfernt gelegen. Nördlich des Gebietes grenzt bereits Wohnbebauung an („Am Moor“), jenseits des Kummerfelder Wegs befinden sich ein Wohn- und Gewerbegebiet („Moorkamp“), jenseits der Ahrenloher Str. liegt ein vor kurzem mit Einzel- und Doppelhäusern bebautes Wohngebiet (Seerosenring als Teil von „Tornesch am See“). Lediglich in westlicher Richtung grenzt noch eine größere, von Bebauung umschlossene Baumschulanbaufläche an. Zurzeit befindet sich auf dem südlichen Teil des Grundstücks ein ehemaliges landwirtschaftliches Hofgebäude mit Garten und im Norden eine von einer Baumschule genutzte Anbaufläche.

Vorgeschlagen wird eine Dreiteilung der Fläche:

1. Im nördlichen Teilgebiet ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen, hier wären drei Einzelhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen und max. 2 Wohnungen je Wohngebäude möglich. Südlich davon soll in Verlängerung des Moorkamps eine bis zur westlichen Grenze des Plangebietes verlaufende Verkehrsfläche ausgewiesen werden, die auch als eine Anbindung an eine ggfls. später erfolgenden städtebaulichen Entwicklung westlich des Plangebietes dienen könnte. Der Bau der Straße wird durch den Vorhabenträger finanziert.
2. Der südlich an die Stichstraße angrenzende mittlere Bereich soll ebenfalls als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, vorgesehen ist hier eine Bebauung mit ein oder zwei Mehrfamilienhäusern (zwei Vollgeschosse und Dachgeschoss). Nach Süden hin

wird dieser Bereich durch einen durch den Vorhabenträger zu errichtenden Wall abgegrenzt, welcher eine Verlängerung des jenseits des Kummerfelder Weges befindlichen Lärmschutzwalls darstellt.

3. Der Bereich an der Ahrenloher Str. ist als gemischte Baufläche mit bis zu drei Geschossen (II + Staffelg.) vorgesehen, die Erschließung erfolgt möglichst direkt von der Ahrenloher Str. aus. Hier gibt es einen konkreten Interessenten, der ein Gebäude mit u.a. einem Fitnessstudio und Wohnungen (im Staffelgeschoss) errichten möchte.

Es liegt ein erster Entwurf für das Gebäude des Fitnessstudios vor: Die Visualisierung zeigt ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit Mauerwerksfassaden im Erdgeschoss, Putzfassaden in den oberen Geschossen und begrünten Flachdächern. Eine Anpassung an das im B-Planentwurf vorgesehene Baufenster ist noch erforderlich.

Schrägansicht von der Ahrenloher Str. (aus Richtung Ortskern kommend)

Schrägansicht Ecke Ahrenloher Str./Kummerfelder Weg (aus Richtung Kreisverkehr kommend)

Schrägansicht aus Richtung Westen

Die Erschließung des Gebietes soll zum einen über den Moorkamp und den Kummerfelder Weg bzw. für eine Teilfläche auch direkt über die Ahrenloher Str. erfolgen.

Der Geltungsbereich des B-Plan 100 grenzt an drei Seiten unmittelbar an den planungsrechtlichen Innenbereich (bebauten Bereich) der Stadt Tornesch an, so dass erwogen wird, das Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar, im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren kann die Änderung des FNP als „Berichtigung“ erfolgen.

**Prüfungen**:
**1. Umweltverträglichkeit**
entfällt

**2. Kinder- und Jugendbeteiligung**
entfällt

**Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten**

Die Planung wird vom Planungsbüro DN-Stadtplanung in Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Bauverwaltung und Stadtplanung erarbeitet. Die externen Planungskosten trägt der Vorhabenträger.

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*<br>** 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**<br>(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*<br>** Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen* | | | | | | |
| | | | | | | |
| Erträge*: | | | | | | |
| Aufwendungen*: | | | | | | |
| **Saldo (E-A)** | | | | | | |
| davon noch zu veranschlagen: | | | | | | |

## Beschluss(empfehlung)

1. Für das Gebiet südwestlich des Kummerfelder Weges in einer Tiefe von ca. 60 bis 80 m und nördlich der Ahrenloher Str. in einer Tiefe von 165 m wird der Bebauungsplan Nr. 100 „Südwestlich Kummerfelder Weg“ der Stadt Tornesch - entsprechend dem beigefügten Plan - aufgestellt. Planungsziele sind das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauflächen und Bauflächen für ein Mischgebiet. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren (gem. §13a BauGB) aufgestellt werden.

2. Der Vorentwurf der Planung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

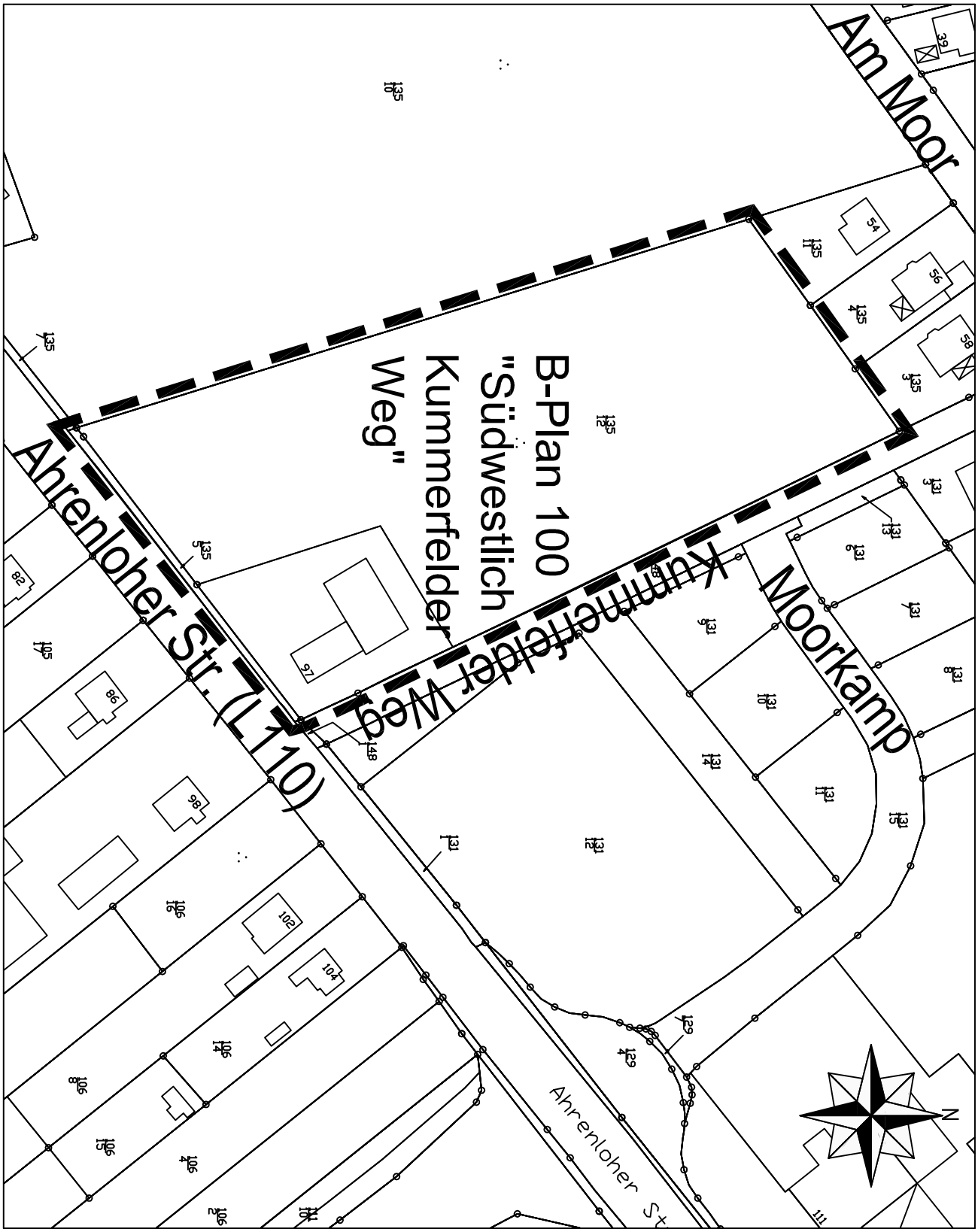
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll schriftlich erfolgen.

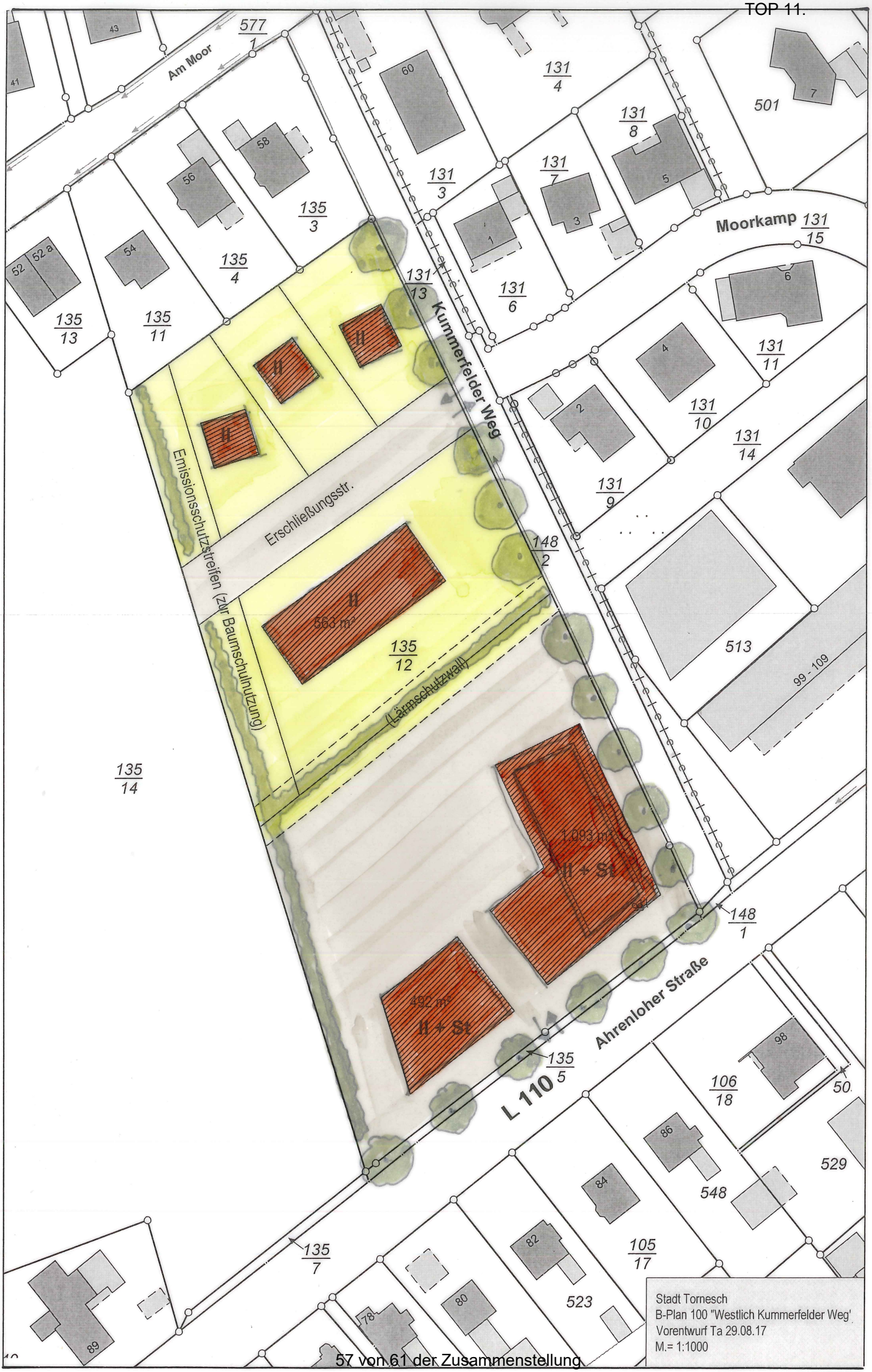
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB soll in Form einer Abendveranstaltung durchgeführt werden.

5. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB); es ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

**Anlage/n:**
Geltungsbereich
Vorentwurf zum B-Plan 100


Datengrundlage ALK 2008, Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung S-H
Am Moor
Moorkamp
Kummerfelder Weg
Ahrenloher Str. (L110)
B-Plan 100
"Südwestlich
Kummerfelder
Weg"
N
Stadt Tornesch * Bau- und Planungsamt * FD Bauverwaltung und Stadtplanung * ta * 191115




Stadt Tornesch
B-Plan 100 "Westlich Kummerfelder Weg'
Vorentwurf Ta 29.08.17
M.= 1:1000

STADT | TORNESCH

| | | |
|---|---|---|
| **Beschlussvorlage** | **Vorlage-Nr:** | **VO/17/181** |
| | Status: | öffentlich |
| | Datum: | 31.08.2017 |
| Federführend: | Bericht im Ausschuss: | Henning Tams |
| | Bericht im Rat: | |
| Bau- und Planungsamt | Bearbeiter: | Henning Tams |

# Satzung über das besondere Vorkaufsrecht "Kröger´s Gasthof"

Beratungsfolge:

| Datum | Gremium |
|---|---|
| 18.09.2017 | Bau- und Planungsausschuss |
| 10.10.2017 | Ratsversammlung |

**Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung**

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 07.07.2014 den Aufstellungsbeschluss für die 44.Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Die 44. Änderung dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung bzw. Neubau eines Hotels an der Ahrenloher Str. (am Standort des heutigen „Kröger´s Gasthof“) zu schaffen. Am 07.09.2015 wurde der Beschluss zur Erweiterung des Plangeltungsbereiches der Änderung gefasst.
Die Stadt unterstützt weiterhin die Suche nach einem Investor und Betreiber für einen Hotelbetrieb, um den Mangel an geeigneten Beherbergungsplätzen zu verbessern und den Standort Tornesch für Unternehmen noch attraktiver zu machen; u.a. wurde ein Gutachten für den Hotelstandort beauftragt. Der Gutachter Georg Consulting zeigt darin den Bedarf an Übernachtungsplätzen auf und weist die Eignung des Standortes nach.
Um bei einem Eigentümerwechsel die Verfügbarkeit des Grundstücks für einen geeigneten Hotelbetreiber zu gewährleisten, wird die Aufstellung einer Satzung über das besondere Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB) vorgeschlagen. Es wird damit die Möglichkeit des Erwerbs durch die Stadt Tornesch sichergestellt. Dies ist in Gebieten, in denen die Stadt städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, möglich.

**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*<br>** 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**<br>(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*<br>** Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen* | | | | | | |
| | | | | | | |
| Erträge*: | | | | | | |
| Aufwendungen*: | | | | | | |
| **Saldo (E-A)** | | | | | | |
| davon noch zu veranschlagen: | | | | | | |

**Beschluss(empfehlung)**
Die Ratsversammlung beschließt für das Gebiet nordwestlich der Ahrenloher Straße in einer Tiefe von ca. 190 m und ca. 170 bis 230 m nordöstlich der Straße „Am Moor“ die anliegende Satzung über das besondere Vorkaufsrecht „Kröger´s Gasthof“.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

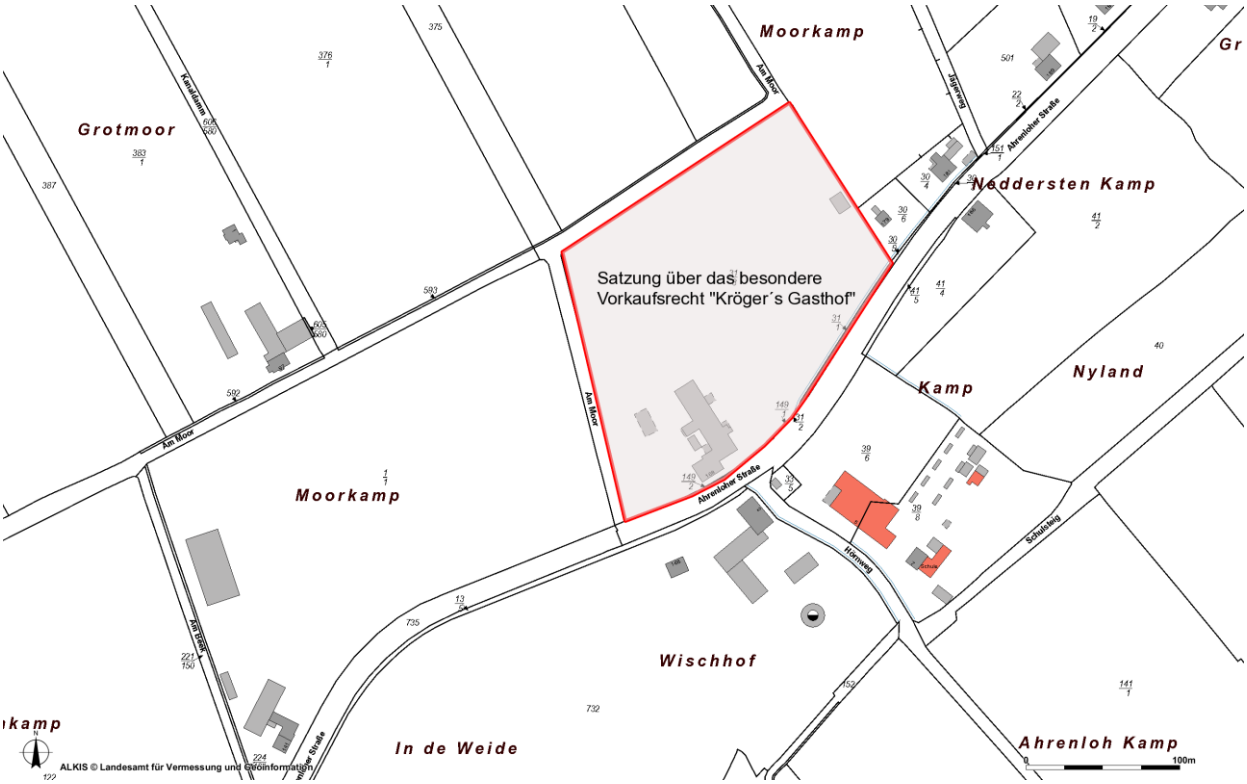
**Anlage/n:**
Satzung über das besondere Vorkaufsrecht „Kröger´s Gasthof“

# S A T Z U N G
# der Stadt Tornesch
## über das besondere Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (Gemeindeordnung - GO -) in der Fassung vom 28. Februar 2003 zuletzt geändert am 14.03.2017 (GVOBl. S. 140) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom xx.xx.2017 folgende Satzung über das besondere Vorkaufsrecht erlassen:

**§ 1**

**(1)** Der Geltungsbereich umfasst den Bereich das Gebiet nordwestlich der Ahrenloher Straße in einer Tiefe von ca. 190 m und ca. 170 bis 230 m nordöstlich der Straße „Am Moor“, wie aus dem folgenden Plan ersichtlich:




**(2)** Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2**

Die Stadt kann in dem Geltungsbereich das besondere Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausüben. Bei dem Erwerb von Flächen für öffentliche Zwecke findet für den zu zahlenden Betrag der § 28 Abs. 3 BauGB Anwendung.

**§ 3**

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

Vorstehende Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird hiermit ausgefertigt.

Tornesch, xx.xx.2017

Stadt Tornesch
Der Bürgermeister

gez. Roland Krügel