



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/18/218
	Status:	öffentlich
	Datum:	02.10.2018
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Oliver Kath
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Oliver Kath
B-Plan 104 "Westlich Esinger Str."		
- Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
29.10.2018	Bau- und Planungsausschuss	

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Über den Bebauungsplan 104 „Westlich Esinger Str.“ wurde bereits am 25.06.2018 beraten und der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Ziel der Planung ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses als Anbau an einen erhaltenswerten Altbau. Entsprechend der angrenzenden Bebauung und Nutzung erfolgt die Festsetzung als Mischgebiet. Weitere Festsetzungen wie die zukünftige Nutzung oder die Gebäudehöhe passen sich den Vorgaben des Ortskernentwicklungskonzeptes an.

Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13 a BauGB im Rahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Prüfungen:

1. Umweltverträglichkeit

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen: ja nein

Die Maßnahme/Aufgabe ist:

vollständig eigenfinanziert
 teilweise gegenfinanziert
 vollständig gegenfinanziert

Auswirkungen auf den Stellenplan:

Stellenmehrbedarf Stellenminderbedarf
 höhere Dotierung Niedrigere Dotierung
 Keine Auswirkungen

Es wurde eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchgeführt: ja nein

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

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

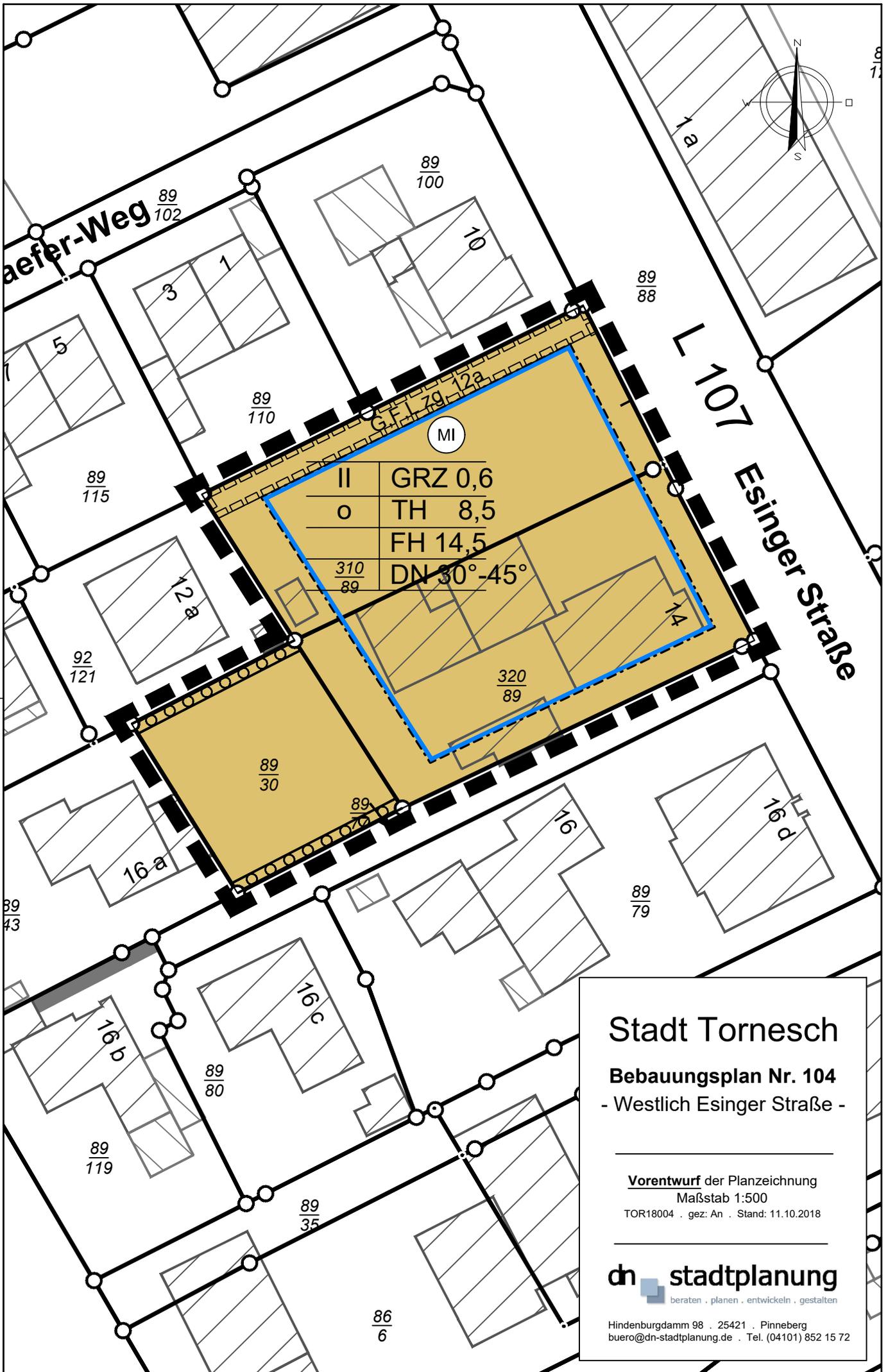
Beschluss(empfehlung)

1. Der Vorentwurf der Planung - entsprechend dem beigefügten Plan - wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll schriftlich erfolgen.
3. 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.

gez.
Sabine Kählert
Bürgermeisterin

Anlage/n:

Entwurf der Planzeichnung zum B-Plan 104
Entwurf der textlichen Festsetzungen (Teil B)
Kurz begründung



aefer-Weg $\frac{89}{102}$

L 107 Esinger Straße

II	GRZ 0,6
o	TH 8,5
	FH 14,5
$\frac{310}{89}$	DN 30°-45°

MI

Stadt Tornesch

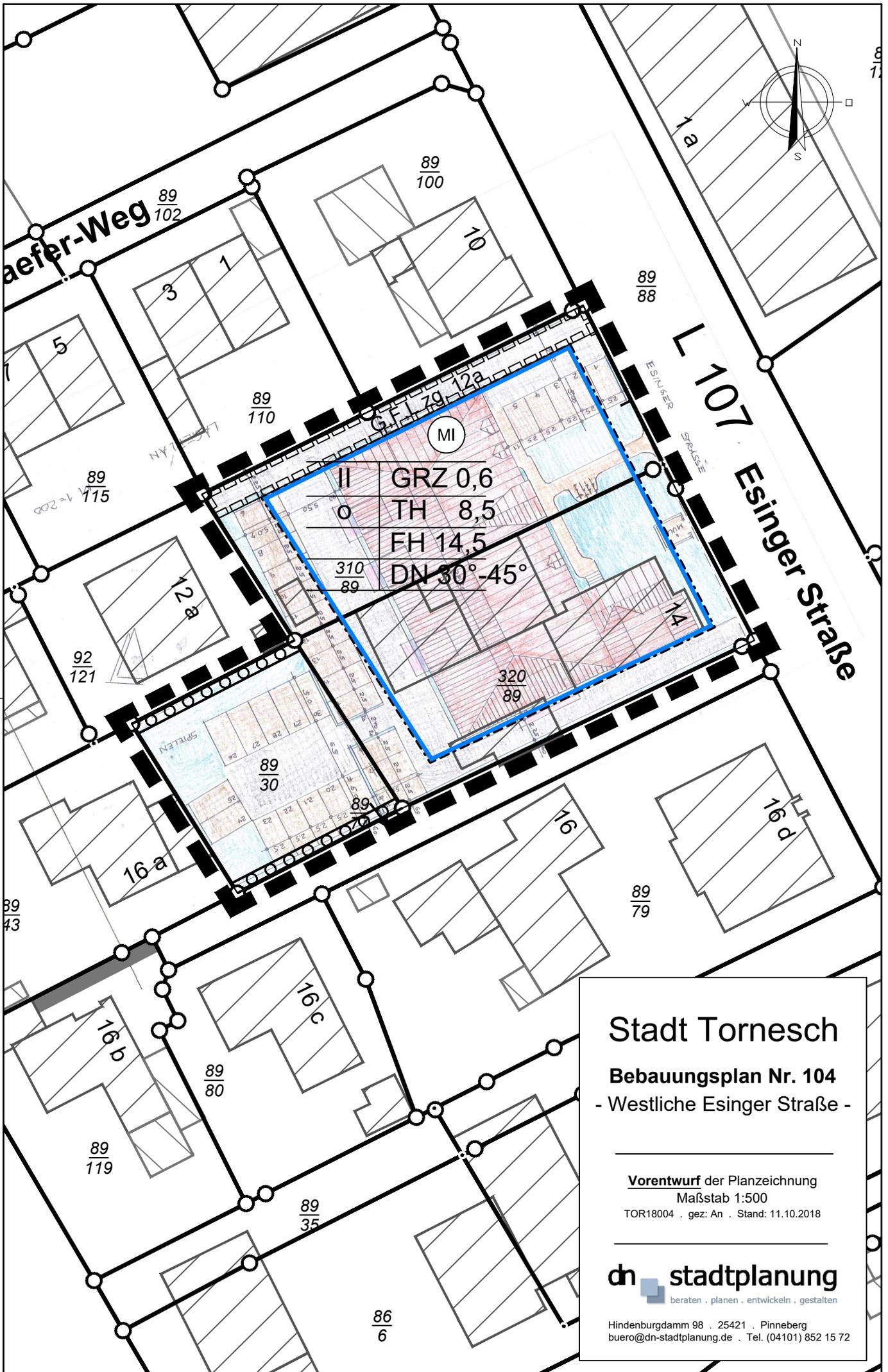
Bebauungsplan Nr. 104

- Westlich Esinger Straße -

Vorentwurf der Planzeichnung
 Maßstab 1:500
 TOR18004 . gez: An . Stand: 11.10.2018

dn stadtplanung
 beraten . planen . entwickeln . gestalten

Hindenburgdamm 98 . 25421 . Pinneberg
 buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72



Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 104
- Westliche Esinger Straße -

Vorentwurf der Planzeichnung
Maßstab 1:500

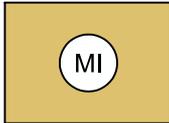
TOR18004 . gez: An . Stand: 11.10.2018

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Hindenburgdamm 98 . 25421 . Pinneberg
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

I. Festsetzung gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)



Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

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

GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Dezimalzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische (Ziffer)
hier: 2 Vollgeschosse

TH 8,5 Traufhöhe als Höchstmaß in Metern

FH 14,5 Firsthöhe als Höchstmaß in Metern

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

O Offene Bauweise

 Baugrenze

Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 104
- Westliche Esinger Straße -

Zeichenerklärung

2 Seiten

TOR18004 . gez: An . Stand: 11.10.2018

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Hindenburgdamm 98 . 25421 . Pinneberg
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

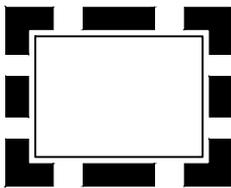
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)



Hecken anpflanzen

5. Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



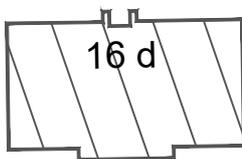
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Grundstückes
Esinger Str. 12 a zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

DN 30°-45° vorgeschriebene Dachneigung mind. 30° bis max. 45° (§ 84 LBO-SH)

II. Darstellungen ohne Normcharakter



Bestandsgebäude



Flurstücksgrenze

$\frac{320}{89}$

Flurstücksnummer

I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

I.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 6 BauNVO, § 84 LBO)

I.1.1

Die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) darf maximal 0,50 m betragen (gemessen ab der Fahrbahnoberkante der Esinger Straße vor dem Baugrundstück, in Straßenmitte).

I.1.2

Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußboden und dem Schnittpunkt von Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

I.1.3

Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück und dem höchsten Punkt des Firstes, gemessen in Straßenmitte.

I.3. Abgrabungen und Aufschüttungen / Höhenangleichungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 LBO)

I.3.1

Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen zur Höhenangleichung von Grundstücks-(teil)-flächen an die öffentlichen bzw. privaten Erschließungsflächen, die im Zusammenhang mit dem plangemäßen Vorhaben stehen und aus entwässerungstechnischen Erfordernissen notwendig werden, sind ausschließlich zu diesem Zweck allgemein zulässig, wobei diese Maßnahmen nicht auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung anzurechnen und auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind.

I.3.2

Die Geländeübergänge zwischen dem Mischgebiet und den Nachbargrundstücken sind ohne Niveauversprung in Form einer Abböschung herzustellen. Abgrabungen an den Gebäuden sind unzulässig. Bezugspunkt ist die Grundstücksflächen bzw. das Nachbargrundstück.

I.3. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Werden ggf. ergänzt.

I.4. Ausnahme vom Maß der baul. Nutzung

(§ 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 genannten Anlagen um max. 50 % bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Diese Regelung gilt nicht für Stellplätze und Zufahrten, sofern diese in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.

II. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB

II.1 Anpflanzfestsetzungen

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Anpflanzfestsetzungen für Hecken sind 1,20 m - 1,50 m hohe landschaftsgerechte Laubgehölzhecken auf einem mind. 1,00 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu pflanzen; die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Artenvorschläge für die Bepflanzung:

Eberesche	- Sorbus aucuparia
Faulbaum	- Frangula alnus
Feldahorn	- Acer campestre
Gew. Schneeball	- Viburnum opulus
Hainbuche	- Carpinus betulus
Hasel	- Corylus avellana
Holunder	- Sambucus nigra
Hundsrose	- Rosa canina
Schlehe	- Prunus spinosa
Stieleiche	- Quercus robur
Weißdorn	- Crataegus monogyna

II.2 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 12 qm (Mindestbreite von 2,00 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)

II.3 Begrünung von Abfallsammelbehältern

Freistehende Abfallboxen, Abfallsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter etc. sind, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind, in voller Höhe dauerhaft durch Kletter- oder Rankpflanzen an Pergolen/Mauern/Zäunen oder eine vorzupflanzende Laubgehölzhecke einzugrünen.

Artenvorschläge Heckensträucher:

Rotbuche (Fagus sylvatica)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Feldahorn (Acer campestre)

Artenvorschläge Schling- und/oder Kletterpflanzen:
Efeu (*Hedera helix*)
Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* 'Veitchii')
Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)

II.4 Unversiegelter Grundstücksanteil

Der nicht überbaute bzw. versiegelte Grundstücksanteil der Mischgebietsflächen (mind. 10 %) ist als Vegetationsschicht anzulegen und zu begrünen (beispielsweise mit insektenfreundlichen Wiesenmischungen, heimischen Gehölzen, Rasen etc.).

(Hinweis: Die Flächen gem. Festsetzung II.1 bis II.3 können angerechnet werden)

II.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufelddräumung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28/29.02. ausgeführt werden. Abweichungen von der Frist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Sofern diese Schonfrist nicht eingehalten werden kann, ist in einem Zeitraum von maximal 5 Tagen vor Baubeginn der vom Bauvorhaben betroffene Bereich auf ggf. Vogel- und Fledermausvorkommen zu prüfen und es sind je nach festgestelltem Vorkommen ggf. spezielle Maßnahmen zu ergreifen. Dabei kann es auch sein, dass die Bauausführung zeitlich verschoben werden muss.

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

IV.1 Außenwände

Außenwände sind als Sichtmauerwerk herzustellen. Wohngebäude und sonstige Gebäude mit einer zulässigen Hauptnutzung, deren Außenwände aus sichtbaren Rundhölzern, Blockbohlen o.ä. bestehen, sind nicht zulässig.

IV.2. Garagen, Carports und Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Tornesch.

IV.2 Werbeanlagen

Es gilt die Werbesatzung der Stadt Tornesch.

V. Hinweise

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

IV.1 Boden

Der anfallende Bodenaushub soll im Plangebiet verbleiben und in geeigneter Weise wiederverwendet werden. Nicht wieder verbauter Erdaushub ist nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen.

IV.2 Zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Tornesch Wittstocker Straße 7, 25436 Tornesch eingesehen werden.

Aufgestellt: Pinneberg, 11.10.2018



dn.stadtplanung . GbR
Dorle Danne & Anne Nachtmann
Hindenburgdamm 98 . 25421 . Pinneberg
Tel.: 04101 852 15 72 . Fax.: 04101 852 15 73
buero@dn-stadtplanung.de
www.dn-stadtplanung.de

Stadt Tornesch (Kreis Pinneberg)

Aufstellung des B-Plans Nr. B-Plan 104

"Westlich Esinger Str."

für das Gebiet nordöstlich der Esinger Str. in einer Tiefe von ca. 45 m bis ca. 60 m südwestlich der L107 - Esinger Straße und einer Breite von 40 m.

Kurzbegründung

Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Das ca. 0,2 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 104 liegt im zentralen Stadtrandgebiet von Tornesch, südwestlich an der Esinger Straße.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Nordosten durch die Esinger Straße,
- im Südosten und Südwesten durch gemischt genutzte Bebauung,
- im Nordwesten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenze der gemischten Bebauung am Levy-Schaefer-Weg.

Zurzeit befinden sich zwei Bestandgebäude im Plangebiet. Das Hauptgebäude Nr. 14 gilt als erhaltenswürdig, das weitere bestehende Wohngebäude soll durch einen Neubau ersetzt werden. (vgl. Abb. 1 Luftbild im Anhang)

Planungserfordernis, Planungsziel

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses als Anbau an einen erhaltenswerten Altbau. Eine Genehmigung auf Basis des § 34 BauGB kann von Seiten der Bauaufsichtsbehörde, nicht in Aussicht gestellt werden, da sich das Vorhaben hinsichtlich der Größe der Gebäudegrundfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Somit wird für den Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 104 aufgestellt.

Die Stadt Tornesch möchte, passend zur angrenzenden Bebauung und Nutzung, ein Mischgebiet an der Esinger Straße ausweisen. Die Festsetzungen des künftigen B-Plans sollen sich dabei an den Inhalten des Ortskernentwicklungskonzeptes (Mai 2017) orientieren. Hierin heißt es:

- Die Fläche [liegt] im Übergangsbereich zwischen Einzelhandel/Dienstleistungszentrum (hellblau - Abbildung 2 im Anhang).
- Das räumliche Konzept schlägt für den Bereich max. 2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss vor (gelbe Darstellung - Abbildung 2 im Anhang)

Diese Vorgaben sollen bei der Aufstellung des Bebauungsplans beachtet werden.

Planungsziele sind das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Mischgebietsbauflächen nach § 6 BauNVO. für eine Bebauung mit einem 2-3 geschossigen Mehrfamilienhaus, in dem in der Erdgeschosszone Praxen und/oder Dienstleistungsanbieter untergebracht werden können.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung/Nachnutzung und somit der Innenentwicklung. Er wird daher im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB) aufgestellt.

Beschleunigtes Verfahren

Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wurde zu Beginn des Jahres 2007 durch eine Änderung des Baugesetzbuches ein beschleunigtes Verfahren eingeführt.

Die überplante Fläche befindet sich innerhalb der Ortslage. Das Plangebiet ist an den Seiten von Wohnbauflächen und gemischt genutzter Bebauung umgeben. Somit handelt es sich auch um eine Nachverdichtung/Nachnutzung bzw. eine Maßnahme, die der Innenentwicklung dient. Verfahren soll mit zwei Beteiligungsschritten durchgeführt werden.

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

- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB sind entsprechend anwendbar;
- Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt, soweit nicht die Grundfläche von 20.000 m² überschritten wird. Dies ist hier der Fall.

Das nächste FFH-Gebiet befindet sich über 1 km, das nächste Vogelschutzgebiet ca. 9 km entfernt. Hinweise dass die Nachverdichtung des innerörtlichen Plangebietes die Vogelschutz- und FFH-Gebiete beeinträchtigen können, sind nicht ersichtlich.

Rechtlicher Planungsrahmen

Die Stadt Tornesch gehört zum Kreis Pinneberg im Planungsraum I / Schleswig-Holstein Süd. Der **Regionalplan** (Abbildung 3 im Anhang) stellt dar, dass Tornesch im Ordnungsraum um Hamburg liegt, in dem sich die weitere Entwicklung des Ordnungskonzepts entlang von Siedlungsachsen vollziehen soll.

Die Stadt Tornesch ist als Stadtrandkern II. Ordnung ausgewiesen. Zu den Stadtrandkernen wird Folgendes ausgeführt: "Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden. (...)" (5.1 Z (7)). Die angestrebte Ausweisung steht der Raumordnung somit nicht entgegen.

Der Bereich des Plangebietes ist bereits als gemischte Baufläche im **Flächennutzungsplan** (Abbildung 4 im Anhang) dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Ein rechtskräftiger **Bebauungsplan** ist für den Plangeltungsbereich nicht vorhanden (vgl. Abb. 5 im Anhang).

Festsetzungen im B-Plan

Die Fläche wird als **Mischgebiet** festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die angestrebte Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen insbesondere im Erdgeschoss entspricht der Mischgebietsausweisung gem. § 6 BauNVO.

Für die Flächen liegen bereits konkrete Planungsabsichten Seitens des Grundstückseigentümers vor. Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss als Anbau an den erhaltenswerten Altbau (siehe Abb. 6). Die Länge des Gebäudes beträgt ca. 33 m, wofür die **offene Bauweise** festgesetzt wird.

Im Mischgebiet wird eine **GRZ von 0,6** mit einem großen Baufenster (Baugrenzen) angedacht, um das geplanten Gebäude samt der notwendigen Stellplätze (hier 28 Stück) ermöglichen zu können. Die Anordnung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen ist gem. § 19 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen möglich. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 genannten Anlagen um max. 50 % bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Diese Regelung gilt nicht für Stellplätze und Zufahrten, sofern diese in wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Tornesch.

Die Festsetzungen der Traufhöhe (max. 8,5 m) und der Firsthöhe (max. 14,5 m) zusammen mit der vorgeschriebenen Dachneigung regeln die resultierende Gebäudehöhe.

Gestalterische Festsetzungen zur **Ausführung der Außenwände** sollen dazu dienen, dass sich das Gebäude harmonisch in das vorhandene Stadtbild einfügt.

Die im Ortskernentwicklungskonzept vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen werden somit mit den getroffenen Festsetzungen beachtet.

Zur **Eingrünung** des Gebietes sowie als Sichtschutz zu den geplanten Stellplätzen ist südöstlich zur angrenzenden Bebauung eine Hecke anzupflanzen. Zur Begrünung der Stellplätze ist zudem je angefangene 10 Stellplätze mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen.

Zur Aufwertung des Ortsbildes sind freistehende Abfallboxen, Abfallsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter etc., soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind, in voller Höhe dauerhaft durch Kletter- oder Rankpflanzen an Pergolen/Mauern/Zäunen oder eine vorzupflanzende Laubgehölzhecke einzugrünen.

Zur **Erschließung** des Mischgebietes ist bereits am nördlichen Plangebietsrand eine Zufahrt vorhanden, die auch das Grundstück 12 a erschließt und somit als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten dieses Grundstückes festgesetzt wird. Diese Zufahrt führt künftig auf die geplante Stellplatzanlage im hinteren Bereich und am südlich Plangebietsrand wieder auf die Esinger Straße.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit **Strom, Gas, Trinkwasser und Löschwasser** ist durch die Stadtwerke Tornesch GmbH gesichert. Telefoneinrichtungen werden an das Ortsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

Zur Sicherstellung des schadlosen Abflusses des **Oberflächenwassers und des Abwassers** aus dem Gewerbegebiet soll ein wasserwirtschaftliches Konzept erstellt werden.

Die **Müllentsorgung** wird vom Kreis Pinneberg durchgeführt.

Umweltbericht

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

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

Der Umweltbericht kann entfallen, wenn:

- keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen und
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die überplante Fläche befindet sich in der Ortslage. Das Plangebiet ist von allen Seiten von wohnbaulicher und gemischt genutzter Bebauung umgeben.

Davon ausgenommen wären gemäß § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG geschützte Biotope, die jedoch im Plangeltungsbereich nicht vorkommen.

Die Erstellung eines Umweltberichtes sowie die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt deshalb nicht.

Pinneberg, 11.10.2018



dn.stadtplanung . GbR
Dorle Danne & Anne Nachtmann

Hindenburgdamm 98 . 25421 . Pinneberg
Tel.: 04101 852 15 72 . Fax.: 04101 852 15 73
buero@dn-stadtplanung.de
www.dn-stadtplanung.de

Anlagen - Abbildungen

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)



Abbildung 2 - Ortskernentwicklung AC, Planergruppe, März 2017



Abbildung 3 - Ausschnitt Regionalplan mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)



Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

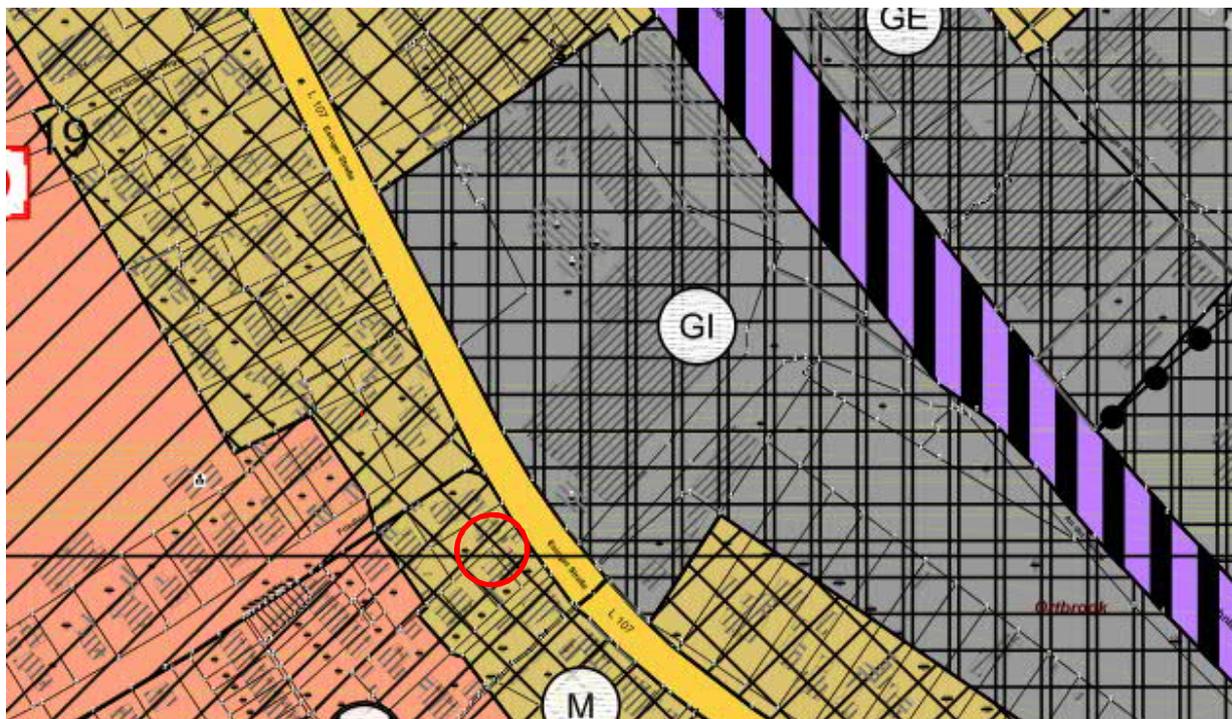


Abbildung 6 - Bebauungskonzept - Ansichten/ Heitmann Architektin, (ohne Maßstab)

