



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/19/048
	Status:	öffentlich
	Datum:	11.02.2019
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Oliver Kath
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Oliver Kath
B-Plan 104 "Westlich Esinger Str." - Abwägung zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung, Entwurfsberatung, Auslegungsbeschluss -		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
04.03.2019	Bau- und Planungsausschuss	

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Über den Bebauungsplan 104 „Westlich Esinger Str.“ wurde zuletzt am 29.10.2018 im Bau- und Planungsausschuss beraten und die Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fanden in der Zwischenzeit statt. Die eingegangenen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge sind in der Abwägungstabelle vom 14.02.2019 zusammengefasst.

Die Verfahrensunterlagen wurden weiter bearbeitet, inhaltlich wurden v.a. die textlichen Festsetzungen konkretisiert. Nach der Stellungnahme des Landesamts für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (Technischer Umweltschutz) können hinsichtlich der Lärmimmissionen die Ergebnisse der schalltechnischen Prognosen zum B-Plan 81 herangezogen werden.

Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13a 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:

<input type="checkbox"/>	vollständig eigenfinanziert
<input type="checkbox"/>	teilweise gegenfinanziert
<input type="checkbox"/>	vollständig gegenfinanziert

Auswirkungen auf den Stellenplan:

<input type="checkbox"/>	Stellenmehrbedarf	<input type="checkbox"/>	Stellenminderbedarf
<input type="checkbox"/>	höhere Dotierung	<input type="checkbox"/>	Niedrigere Dotierung
<input type="checkbox"/>	Keine Auswirkungen		

Es wurde eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchgeführt: ja nein

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

Produkte/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						
	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						
	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:						

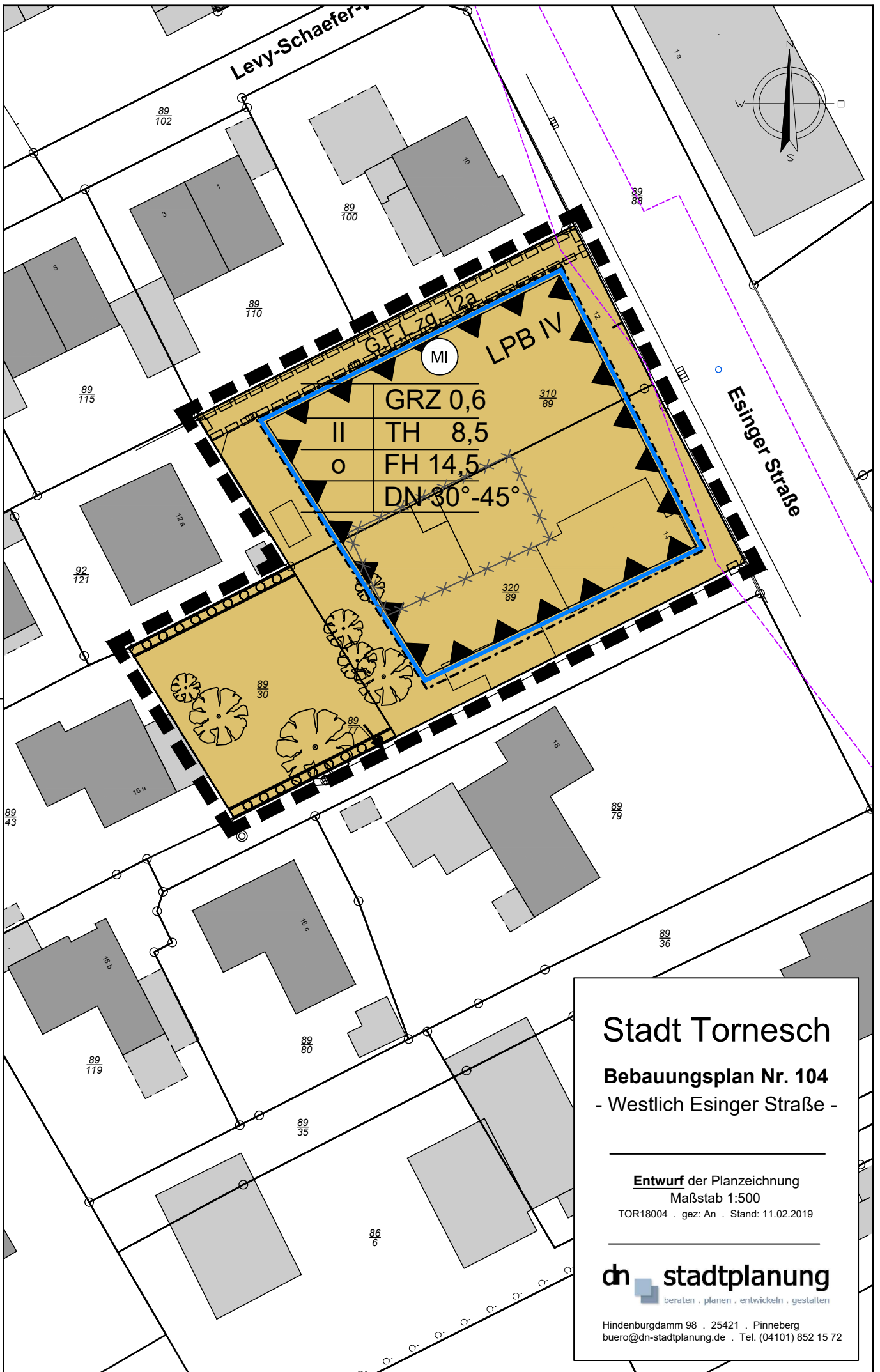
Beschluss(empfehlung)

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen wurden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung vom 14.02.2019 geprüft. Die Zusammenstellung vom 14.02.2019 ist Bestandteil dieses Beschlusses. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
2. Der Entwurf und die Begründung der des B-Planes 104 „Westlich Esinger Str.“ für das Gebiet nordöstlich der Esinger Str. in einer Tiefe von ca. 45 m bis ca. 60 m südwestlich der L 107 - Esinger Straße und einer Breite von 40 m, werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
3. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB soll parallel zur Auslegung erfolgen.

gez.
Sabine Kählert
Bürgermeisterin

Anlage/n:

Planzeichnung + Legende
Teil B - Textliche Festsetzungen
Begründung
Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung



Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 104
 - Westlich Esinger Straße -

Entwurf der Planzeichnung
 Maßstab 1:500

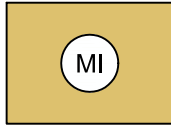
TOR18004 . gez: An . Stand: 11.02.2019

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: 11.02.2019

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

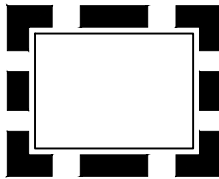
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)



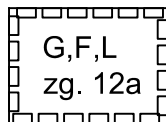
Hecken anpflanzen

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)

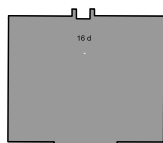


Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen
zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des
Bundes-Immissionsschutzgesetzes

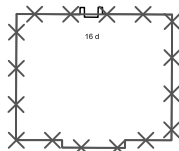
hier: Lärmpegelbereich 4 (LPB IV) im gesamten Plangebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

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

II. Darstellungen ohne Normcharakter



Bestandsgebäude



Bestandsgebäude, fortfallend



Flurstücksgrenze

$\frac{320}{99}$

Flurstücksnummer



aufgemessener Baumbestand



Sichtdreieck

I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

I.1. Ausnahme vom Maß der baul. Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO 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.

Auf Festsetzung II.4 wird verwiesen.

I.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 6 BauNVO, § 84 LBO)

I.2.1

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

I.2.2

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

I.2.3

Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußboden und dem höchsten Punkt des Firstes.

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 bzw. zu den öffentlichen Flächen sind ohne Niveauversprung in Form einer Abböschung herzustellen. Abgrabungen an den Gebäuden sind unzulässig. Bezugspunkt ist die Grundstücksgrenze.

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

I.4.1 Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm wird der in der Planzeichnung dargestellte Lärmpegelbereich IV nach der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau für Neu- Um- und Ausbauten festgesetzt.

Die Festsetzungen gelten für die der Esinger Straße zugewandten Gebäudefront. Für die der Straße abgewandten Front gilt der Lärmpegelbereich III.

Die genannten Lärmpegelbereiche entsprechen folgenden Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_{a,e}$	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R'_{w, res}$	
	dB(A)	Wohnräume	Bürräume ²⁾
[dB]			
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

²⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Baugenehmigungsfreistellungsverfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Grundlage für die nachzuweisenden Schalldämmmaße ist die als technische Baubestimmung eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ und Beiblatt 1 zu DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“, jeweils Ausgabe 1989, bzw. die entsprechenden Nachfolgenormen, die zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführt sind.

Außenwohnbereiche innerhalb des Plangeltungsbereichs sind auf die der Esinger Straße lärmabgewandten Seite zu legen oder geschlossen auszuführen.

I.4.2 Schutz vor Gewerbelärm

Zum Schutz der Wohnnutzung im Mischgebiet vor Gewerbelärm sind an den östlichen und südöstlichen Fassaden für Schlaf- und Kinderzimmer nur festverglaste Fenster zulässig.

Zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer ist der notwendige hygienische Luftwechsel über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere dem Stand der Technik entsprechende Weise (z.B. schalldämmte Lüftungen) vorzusehen.

Ausnahmsweise dürfen Fenster in den Fassaden als Bestandteil des Außenbauteils von schutzbedürftigen Räumen für die Reinigung zu öffnen sein, wenn die Fenster als Flügelfenster (keine Kippstellung möglich) und nur mit einem Schlüssel (kein Drehgriff) zu öffnen ausgeführt werden.

I.4.3

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen I.4.1 und I.4.2 abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden der Immissionsrichtwert von 41 dB(A) nachts eingehalten wird.

I.5 Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 16 BauGB)

Bei der Einleitung des anfallenden Oberflächenwasser ins öffentliche Netz darf der Wert von max. 11 l/s nicht überschritten werden.

I.6 Zufahrten

Im Bereich der Zufahrt (Sichtdreiecke) sind zum Schutz der Verkehrsteilnehmer Bebauungen, Bepflanzung oder sonstige sichtbehindernde Anlagen über 0,70 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante des Fahrbahnrandes der übergeordneten Straße, unzulässig.

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:

Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Rotbuche	- Fagus sylvatica
Stieleiche	- Quercus robur
Weißdorn	- Crataegus monogyna

II.2 Gliederung von Stellplätzen

Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene 8 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:

Amberbaum	- Liquidambar styraciflua
Eiche, ungarisch	- Quercus frainetto ‚Trump‘
Purpur-Erle	- Alnus x spaethii
Hainbuche	- Carpinus betulus
Feldahorn	- Acer campestre ‚Elsrijk‘

II.3 Begrünung von Abfallsammelbehältern

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

Artenvorschläge Heckensträucher:

Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Rotbuche	- Fagus sylvatica
Stieleiche	- Quercus robur

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 Artenschutz

II.5.1

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen 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.

II.5.2

Bezüglich des Schutzes von potenziell vorkommenden Fledermausarten gilt: Bei Umbauarbeiten am und / oder Abrissarbeiten von Altgebäude(-teilen), die im Winter als frostfrei gelten können, sind die betroffenen Gebäude(-teile) hinsichtlich ggf. Winterquartiere vor einer Baudurchführung zu überprüfen.

Erfolgen Umbau- und Abrissarbeiten an einem Gebäude(-teil), das als potenzielles Fledermausquartier inkl. eines Tagesverstecks gelten kann (mit nach außen gewandten Öffnungen und Spalten etc. ab ca. Daumenbreite), während des Zeitraums vom 01.03. bis zum 30.11. eines Jahres, so ist vor der Durchführung der Arbeiten durch qualifiziertes Personal eine Prüfung durchzuführen. Aufgrund der wechselnden Aufenthaltsorte von Fledermäusen hat die Prüfung eine Gültigkeit für maximal 5 Kalendertage. Eine Baudurchführung darf nur bei festgestellter Unbedenklichkeit erfolgen.

II.5.3

Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind 5 Fledermauskästen und ein Meisenkasten am verbleibenden Bestandsgebäude zusammenhängend in einer Gruppe fachgerecht an einer geeigneten Stelle anzubringen.

Geeignet sind als Fledermausganzzjahresquartiere z. B. 5 Stück der selbstreinigenden Kästen des Typs „1WI“ oder des Typs „2WI“ der Fa. Schwegler oder vergleichbar und als Meisenkasten 1 Stück „Niststein Typ 24“ der Fa. Schwegler oder vergleichbar.

Die Anbringung muss vor dem Beginn von Bautätigkeiten oder Abrissarbeiten an entfallenden Gebäuden / Gebäudeteilen erfolgen.

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

III. 1 Außenwände

Außenwände sind als Sichtmauerwerk oder in Sichtmauerwerksoptik herzustellen.

III.2. Stellplatzsatzung

Im Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Ablösebeträge der Stadt Tornesch (Tornescher Stellplatzsatzung), 2017.

III.3 Werbesatzung

Es gilt die Satzung der Stadt Tornesch über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen (Werbesatzung), 2016.

IV. Hinweise

IV.1 Boden

Der anfallende Bodenaushub soll möglichst im Plangebiet verbleiben. Ist dies nicht möglich soll er in geeigneter Weise an anderer Stelle wiederverwertet werden. Nicht wieder verwendeter 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, 14.02.2019



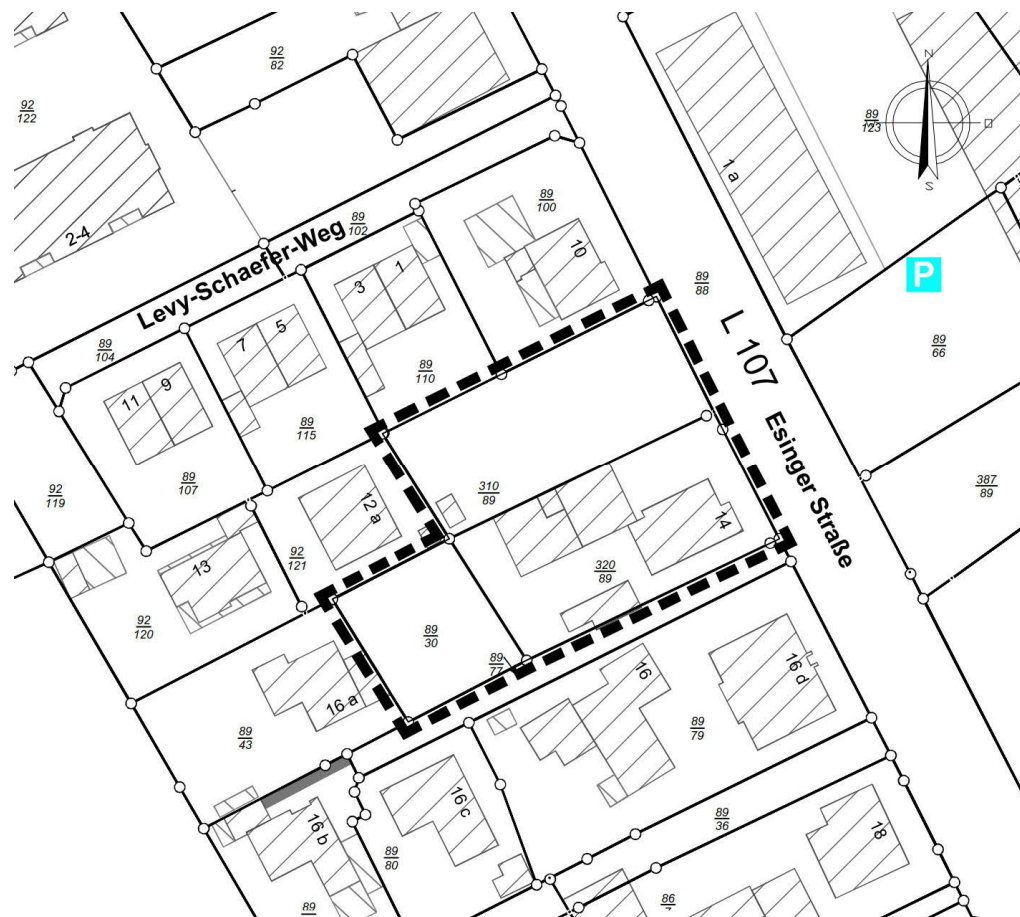
dn.stadtplanung . GbR
Dorle Danne & Anne Nachtmann

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



B-PLAN 104

"südwestlich Esinger Str. "



BEGRÜNDUNG

14.02.2019

Stadt Tornesch Bebauungsplan Nr. 104 "südwestlich Esinger Straße"

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

Auftraggeber:

Stadt Tornesch
- Der Bürgermeister -
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch

Auftragnehmer:



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

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Anne Nachtmann
Dipl.-Ing. Dorle Danne

4 (1) BauGB	4 (2) BauGB	3 (2) BauGB		
TÖB-BETEILIGUNG		AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines	4
2.	Planungsanlass und Planungsziele.....	5
3.	Rechtlicher Planungsrahmen	7
3.1.	Regionalplan.....	7
3.2.	Flächennutzungsplan.....	8
3.3.	Bebauungsplan.....	9
3.4.	Beschleunigtes Verfahren	9
3.5.	Prüfung der Umweltverträglichkeit.....	10
3.6.	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	10
4.	Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen	11
4.1.	Art der baulichen Nutzung.....	11
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	11
4.3.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	12
4.4.	Bauweise.....	13
4.5.	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....	13
4.6.	Flächen mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten, Sichtdreiecke.....	13
4.7.	Abgrabungen und Aufschüttungen / Höhenangleichungen	13
5.	Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange	14
5.1.	Einleitung.....	14
5.2.	Bestand, Bewertung und Angaben zur Betroffenheit durch die Planung sowie Prüfung artenschutzrechtlicher Belange	16
5.3.	Grünordnung und Maßnahmen im Rahmen der Planung besondere Berücksichtigung des Schutzgutes Landschaft (hier: Ortsbild)	21
6.	Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO)	23
6.1.	Dächer.....	23
6.2.	Außenwände	23
6.3.	Stellplatzsatzung.....	23
6.4.	Werbesatzung	23
7.	Immissionsschutz	23
7.1.	Verkehrslärm	23
7.2.	Gewerbelärm	24
7.3.	Festsetzungen	24
8.	Verkehrliche Erschließung	25
9.	Ver- und Entsorgung.....	26
9.1.	Strom-, Gas-, Trinkwasser- und Löschwasserversorgung.....	26
9.2.	Versorgung mit Telekommunikation/Breitband	26
9.3.	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	27
9.4.	Abfallentsorgung.....	27
10.	Bodenaufbau, Altlasten/Altablagerungen.....	27
11.	Denkmalschutz.....	28
12.	Flächenbilanz.....	28
13.	Kosten.....	28
14.	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	29
15.	Quellenverzeichnis.....	30

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Das ca. 0,2 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 104 liegt im zentralen Stadtrandgebiet von Tornesch, südwestlich der Esinger Straße - L107.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Nordosten durch die Esinger Straße mit angrenzender gewerblicher Bebauung wie z.B. einem EDEKA-Markt, einer Bäckerei, einem Optiker und einer Papierfabrik,
- im Südosten und Südwesten durch gemischt genutzte Bebauung
- im Nordwesten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der gemischten Bebauung am Levy-Schaefer-Weg.

Zurzeit befindet sich ein Bestandgebäude im Plangebiet (Hinweise: Haus Nr. 12 ist mittlerweile abgerissen worden). Das Hauptgebäude Nr. 14 gilt als erhaltenswürdig, das Haus Nr. 12 soll durch einen Neubau ersetzt werden.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich [1]

2. Planungsanlass und Planungsziele

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. Das Flurstück 89/30 wird in Verbindung mit der Bestandsbebauung auf Flurstück 320/89 als Garten genutzt.

Zudem wird eine Zuwegung von der Esinger Straße zur Bestandsbebauung Hausnummer 12a (zum Flurstück 92/121) in das Plangebiet aufgenommen, die über das Flurstück 310/89 verläuft.

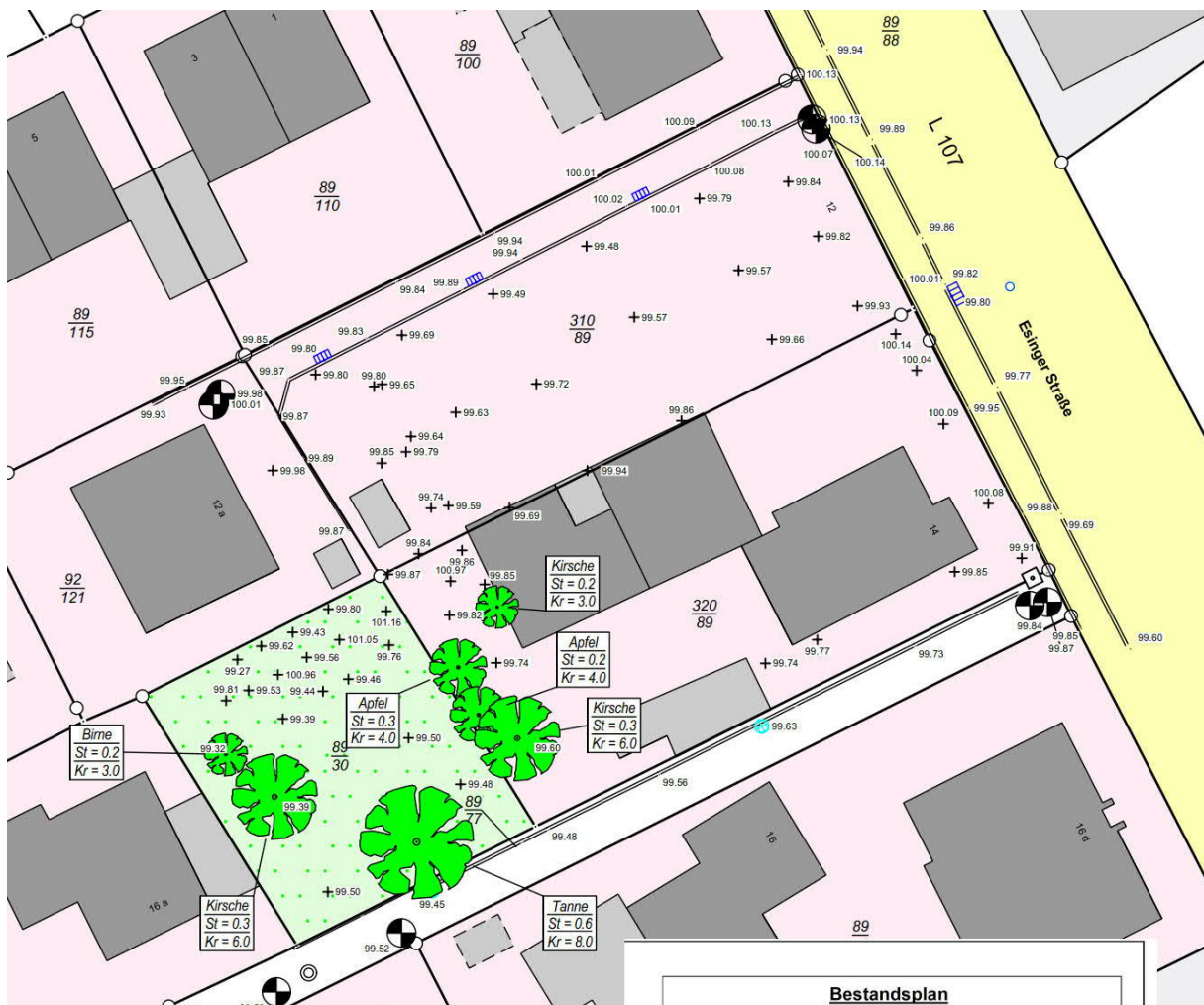


Abbildung 2 - Auszug Bestandsplan Vermessung [2]

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 [3] orientieren. Hierin heißt es:

- Die Fläche [liegt] im Übergangsbereich zwischen Einzelhandel/Dienstleistungszentrum (hellblau - Abbildung 3).
- Das räumliche Konzept schlägt für den Bereich max. 2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss vor (gelbe Darstellung - Abbildung 3)

Diese Vorgaben werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans beachtet werden.

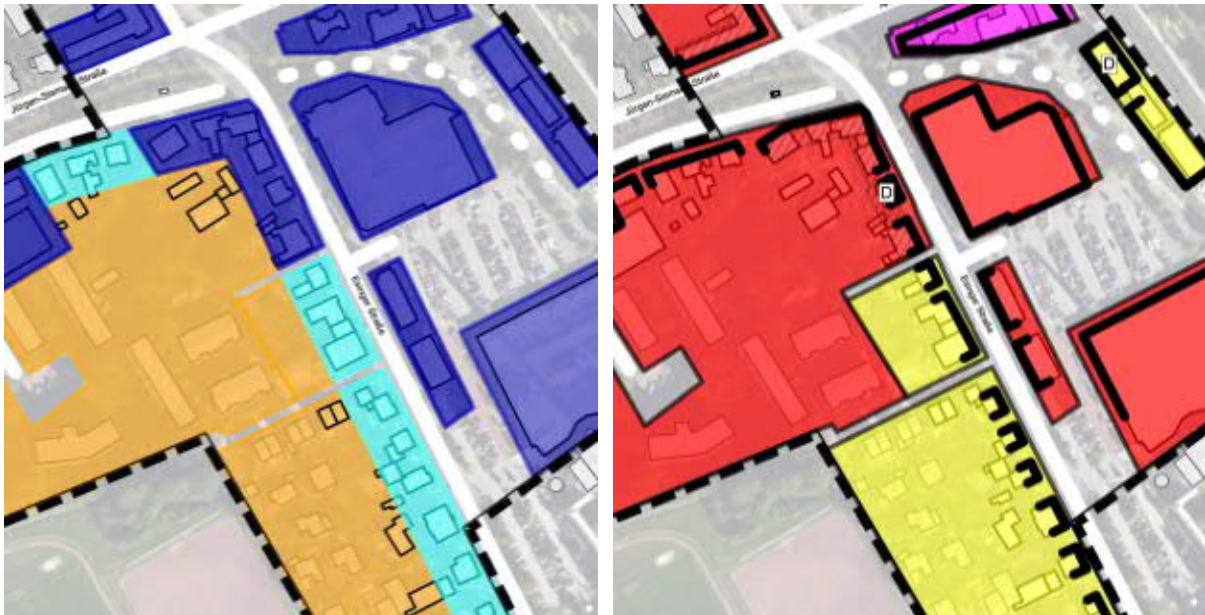


Abbildung 3 - Ortskernentwicklungskonzept Tornesch [3]

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 Geltungsbereich liegt im bereits bebauten Bereich der Stadt Tornesch. Der Bebauungsplan dient somit der Nachverdichtung/Nachnutzung und damit der Innenentwicklung. Er wird daher im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB) aufgestellt.

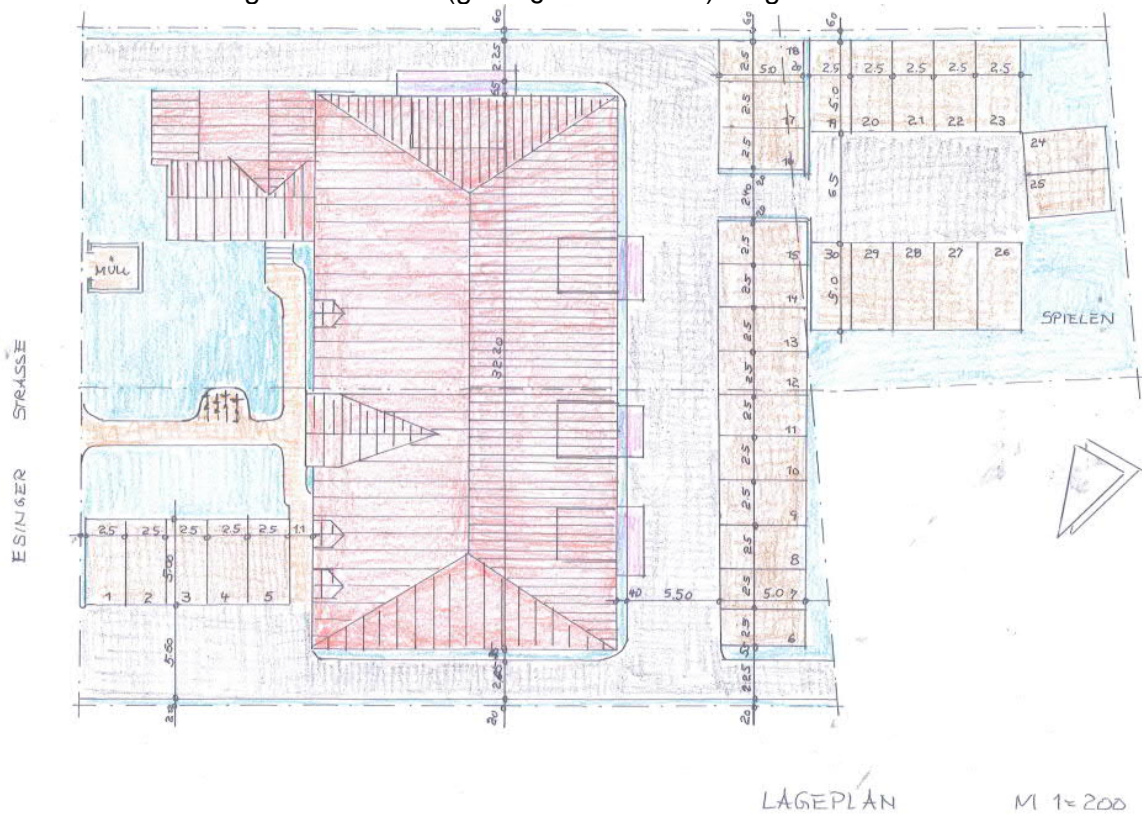


Abbildung 4 - vorläufige Planung für das Mischgebiet - Lageplan [4]

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 mit entsprechenden Stellplätzen.



Abbildung 5 - vorläufige Planung für das Mischgebiet - Ansicht [4]

3. Rechtlicher Planungsrahmen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Städte und Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

3.1. Regionalplan

Der Regionalplan [5] 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 als Mischgebiet im Siedlungsgebiet steht der Raumordnung somit nicht entgegen.

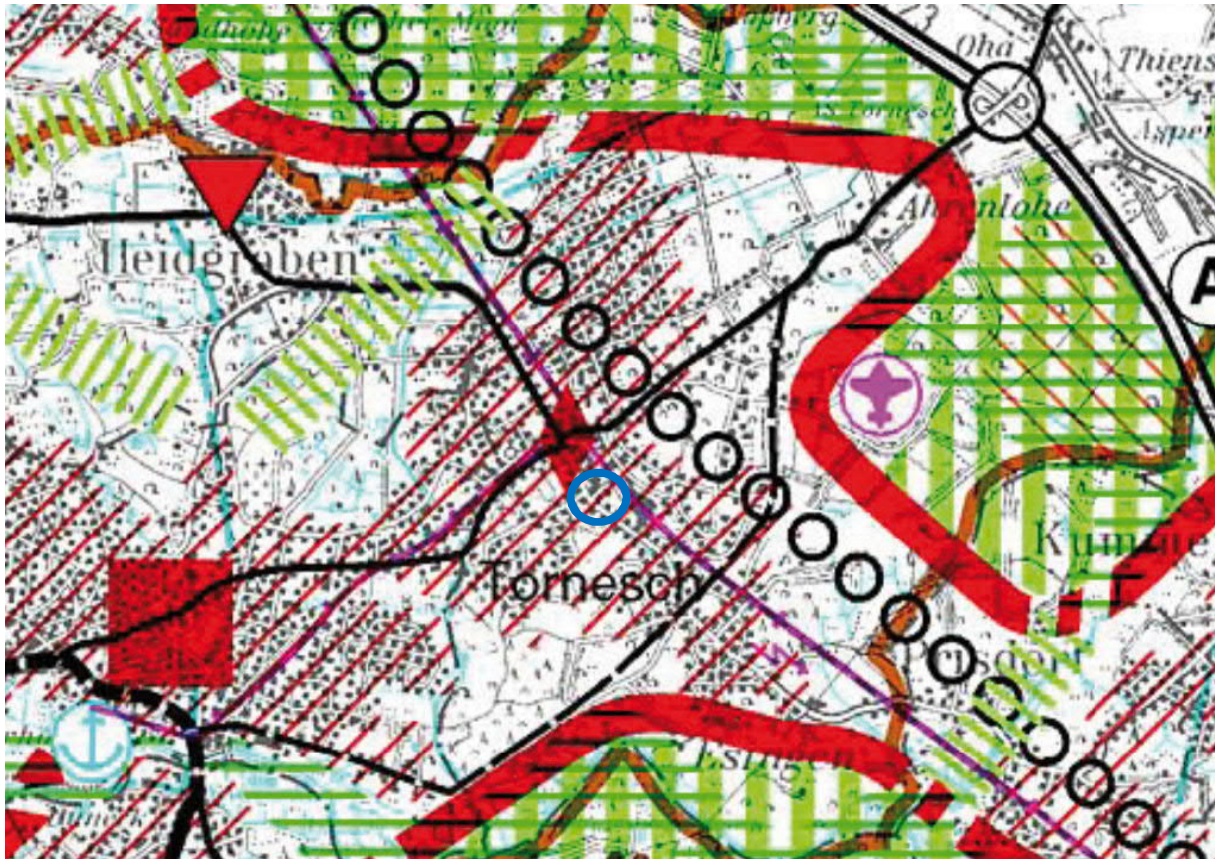


Abbildung 6 - Auszug aus dem Regionalplan [5]

3.2. Flächennutzungsplan

Der Bereich des Plangebietes ist bereits als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan [6] dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

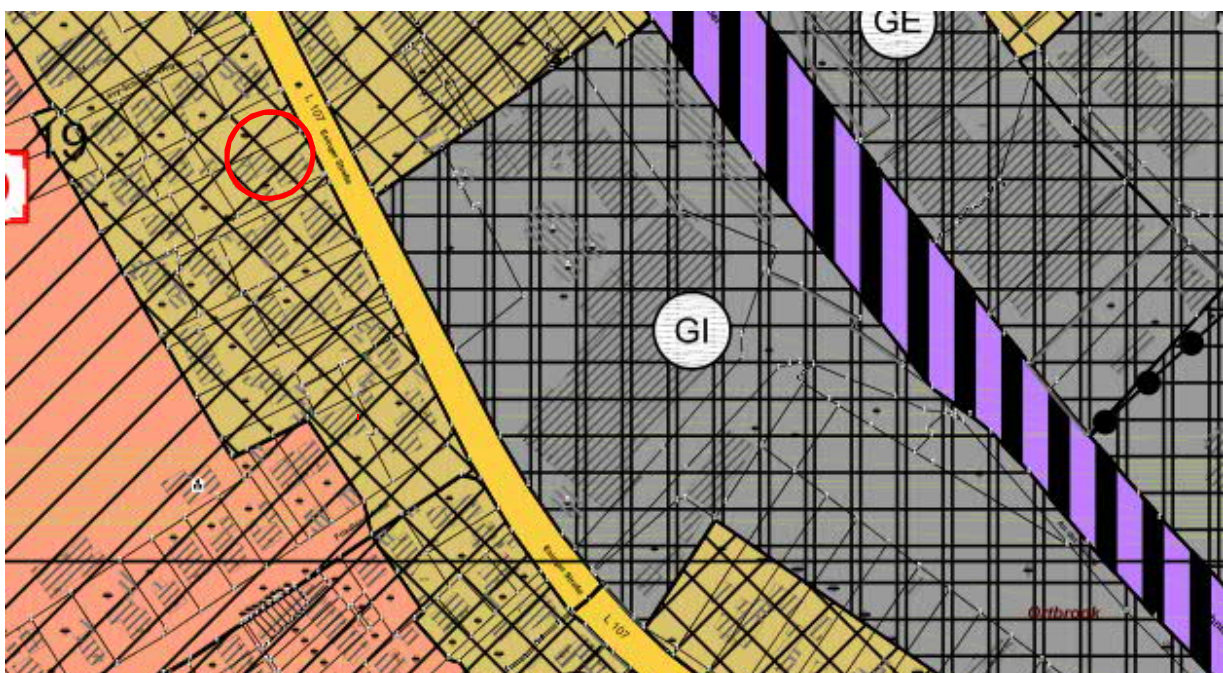


Abbildung 7 - Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan [6]

3.3. Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan ist für den Geltungsbereich nicht vorhanden.

3.4. 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 [7] ein beschleunigtes Verfahren eingeführt.

Dabei gilt, dass

- entsprechende Bebauungspläne keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen, wenn sie in ihrem Geltungsbereich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen;
- es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen und
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG [8] zu beachten sind.

Die überplante Fläche befindet im bereits bebauten Bereich der Stadt Tornesch. Das Plangebiet ist an den Seiten von Wohnbauflächen und gemischt genutzter Bebauung umgeben. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich Gewerbeflächen. Somit handelt es sich um eine Nachverdichtung/Nachnutzung bzw. eine Maßnahme, die der Innenentwicklung dient. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das Planaufstellungsverfahren soll mit zwei Beteiligungsschritten durchgeführt werden. Bezüglich der oben genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen gilt für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 Folgendes:

- Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 2.018 m², so dass der Schwellenwert von 20.000 m² selbst bei einer vollständigen Versiegelung des Plangebietes nicht erreicht werden könnte.
- Es sind keine Fauna-Flora-Habitat (FFH) - Gebiete und Vogelschutzgebiete betroffen (Siehe auch *Kapitel 5.2.2*).
- Die Errichtung von Wohnhäusern mit gewerblichen Nutzungen in Erdgeschoss sind nicht den Vorhaben der Ziffer 18 aus Anlage 1 des UVPG [9] zuzuordnen und unterliegt nicht der Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.
- Schwere Unfälle (Störfälle) gem. § 50 Satz 1 BImSchG [8] sind bei der Ausweisung eines Mischgebietes, in dem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, nicht zu erwarten.

Die o. a. Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind damit in diesem Fall erfüllt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 erfolgt deshalb im beschleunigten Verfahren.

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

- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB [7] sind entsprechend anwendbar;

- Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. (hier nicht zutreffend)
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt, soweit nicht die Grundfläche von 20 000 Quadratmetern überschritten wird.

3.5. Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach der geltenden Fassung des Baugesetzbuches (BauGB [7]) ist grundsätzlich zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Die Planung des Mischgebietes in der hier zur Rede stehenden Größenordnung gehört zwar nicht zu den UVP-pflichtigen Vorhabengemäß Anlage 1 UVPG [8], jedoch sind Bauleitplanungen im Grundsatz gemäß Anlage 5 Ziffer 1.8 den „Strategische Umweltprüfung (SUP) -pflichtigen Plänen und Programmen“ zugehörend. Wird jedoch wie in diesem Fall ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, sind die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Für diesen B-Plan erfolgt daher keine Umweltprüfung.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sicherzustellen ist, dass keine Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (zu § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) und keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes [9] verletzt werden. Beide Voraussetzungen werden im vorliegenden Planungsfall erfüllt (s. o. Kap. 3.4). Die Erstellung eines Umweltberichtes erfolgt daher nicht.

Im Übrigen werden in Kapitel 5 - Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange Anforderungen dargelegt, die auch in einem Planaufstellungsverfahren nach § 13a BauGB zu beachten sind.

3.6. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

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

Davon ausgenommen wären gemäß § 30 BNatSchG [10] oder § 21 LNatSchG [11] geschützte Biotope, die jedoch im Plangeltungsbereich nicht vorkommen.

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt deshalb nicht.

4. Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Fläche wird als **Mischgebiet** festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die angestrebte Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen (geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss als Anbau an den erhaltenswerten Altbau (siehe Abbildung 4)) entspricht der Mischgebietsausweisung gem. § 6 BauNVO.

Die Art der baulichen Nutzung folgt somit dem unter 2 Planungsanlass und Planungsziele genannten Planungszielen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

4.2.1. Grundflächenzahl

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

Im Mischgebiet wird eine **GRZ von 0,6** mit einem großen Baufenster (Baugrenzen) festgesetzt, um das geplante Gebäude samt der notwendigen Stellplätze (hier 28 Stück) ermöglichen zu können. Die Anordnung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen ist gem. § 19 Abs. 3 BauNVO [12] auch außerhalb der Baugrenzen möglich. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 genannten Anlagen um max. 50 % jedoch nur bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Diese Regelung gilt nicht für Stellplätze und Zufahrten, sofern diese in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Gleichzeitig ist aber auf den Wuchs der anzupflanzenden Hecken zu achten und darauf, dass 10 % des Grundstückes begrünt werden müssen (Vgl. Kapitel 5.3)

Rechenbeispiel: Bei dem ca. 2.000 m² großen Grundstück dürfen somit maximal 60 % (ca. 1.200 m²) mit Hauptgebäuden bebaut werden. Weitere 20 % (ca. 400 m²) dürfen zusätzlich mit

Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports versiegelt werden. Die restlichen 20 % (ca. 400 m²) sind offen zu halten.

4.2.2. **Vollgeschosse**

Im Mischgebiet sind entsprechend der anvisierten Nutzung von Gewerbe und Wohnen 2 Vollgeschosse zulässig. Dies entspricht dem Tornescher Ortskernentwicklungskonzept [3] und der Bestandshöhen der angrenzenden Gebäude.

4.2.3. **Gebäudehöhe**

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Siedlungskern sowie unter dem Gebot des sich „Einfügens“ gegenüber der Nachbarbebauung wird eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Sockel-, Traufhöhe - und Firsthöhe für erforderlich gehalten. Die festgesetzten Höhen sollen ausreichend Spielraum für die Baukörpergestaltung lassen und mit der vorgeschriebenen Dachneigung (30 - 45 Grad) nach heutigen Gesichtspunkten eine wirtschaftliche flächensparende Ausnutzung der Gebäudekubatur (ausbaufähiges Dach) ermöglichen. Sie werden daher folgendermaßen beschränkt:

- Die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) darf maximal 0,50 m, gemessen ab der Fahrbahnoberkante der Esinger Straße vor dem Baugrundstück in Straßenmitte, betragen.
- Die Firsthöhe wird auf maximal 14,5 m festgesetzt. Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußboden und dem höchsten Punkt des Firstes.
- Zusätzlich wird die Traufhöhe auf 8,50 m festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußboden und dem Schnittpunkt von Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Diese Höhenbegrenzungen ermöglichen die geplante Bebauung und orientieren sich auch an den angrenzenden Gebäuden, sodass sich die künftige Bebauung in die Nachbarschaft einfügt.

4.3. **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Zumeist hält die Baugrenze den Mindestabstand der LBO von 3,0 m zur Grundstücksgrenze ein. Im rückwärtigen Bereich wird ein Abstand von 5 m zum Schutz der angrenzenden Bebauung gewahrt.

Das Baufenster ist auf die Esinger Straße ausgerichtet, so dass die Bebauung sich an der Bestandsbebauung an der Straße orientiert und ein rückwärtiger Hofbereich entsteht, in dem Nebenanlagen und Stellplätze untergebracht werden können.

Die Baugrenze ist so großzügig geschnitten, dass das Plangebiet gut bebaubar ist und die zulässige Grundfläche auch innerhalb des Baufensters realisiert werden kann.

4.4. Bauweise

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 Abbildung 4 und Abbildung 5). Das geplante Gebäude entspricht mit einer Gesamtlänge von ca. 33 m der offenen Bauweise, die in Teil A - Planzeichnung - auch festgesetzt wird. Die Gebäude sind somit gem. § 22 BauNVO [12] mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und einer maximalen Gebäudelänge von 50 m.

4.5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, dies ermöglicht eine flexible Anordnung der notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Tornesch [15]. Geplant sind zurzeit 28 Stück. Die Satzung ist im gesamten Baugebiet anzuwenden und kann bei der Stadt Tornesch bzw. auf der Homepage der Stadt eingesehen werden.

Es wurde zudem festgesetzt, dass die Kappungsgrenze der GRZ von 0,8 nicht für Stellplätze und Zufahrten gilt, sofern diese in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. (vgl. Kapitel 4.2.1) Gleichzeitig ist aber auf den Wuchs der anzupflanzenden Hecken zu achten und darauf, dass 10 % des Grundstückes begrünt werden müssen (Vgl. Kapitel 5.3)

4.6. Flächen mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten, Sichtdreiecke

Zur inneren Erschließung des Mischgebietes ist bereits am nördlichen Plangebietsrand eine Zufahrt vorhanden, die auch das angrenzende rückwärtige Grundstück 12 erschließt und somit als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten dieses Grundstückes festgesetzt wird. Diese Zufahrt führt künftig - neben der geplanten Zufahrt im südlichen Bereich - auch auf die geplante Stellplatzanlage des Plangebiets.

Im Bereich der Sichtdreiecke der geplanten Zufahrten sind zum Schutz der Verkehrsteilnehmer Bepflanzung oder sonstige sichtbehindernde Anlagen über 0,70 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante des Fahrbahnrandes der Esinger Straße, unzulässig. Die Sichtdreiecke sind als Darstellung ohne Normcharakter in die Planzeichnung aufgenommen worden. Sie müssen im Rahmen der Ausbauplanung, bei endgültiger örtlicher Festlegung der privaten Zufahrt überprüft werden.

4.7. Abgrabungen und Aufschüttungen / Höhenangleichungen

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.

Sofern Höhenangleichungen erforderlich werden, sind die Geländeübergänge zwischen dem Mischgebiet und den Nachbargrundstücken bzw. zu den öffentlichen Flächen ohne Niveau-

versprung in Form einer Abböschung herzustellen. Abgrabungen an den Gebäuden sind unzulässig. Bezugspunkt ist die Grundstücksgrenze. Dies ist eine Maßnahme zur Minimierung der Eingriffe in das Ortsbild.

5. Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange

(erstellt von Günther und Pollok Landschaftsplanung aus Itzehoe, Stand Januar 2019)

5.1. Einleitung

Der ca. 0,2 ha große Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 umfasst die Flurstücke 310/89, 320/89 und 89/30 in der Gemarkung Esingen. Der Plangeltungsbereich wird im Nordosten durch die Esinger Straße, im Südosten und Südwesten und im Nordwesten durch gemischte Bebauungen am Levy-Schäfer-Weg begrenzt.

Das Plangebiet ist bereits baulich geprägt (siehe Abbildung 8 bis Abbildung 11): neben den o. g. angrenzenden Bebauungen sind auf dem Flurstück 320/89 Bestandsgebäude vorhanden, wovon das Hauptgebäude erhalten werden soll. Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses als Anbau an einen erhaltenswerten Altbau. Eine Genehmigung auf Basis des § 34 BauGB [7] 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. Das Flurstück 89/30 wird in Verbindung mit der Bestandsbebauung auf Flurstück 320/89 als Garten genutzt. In das Plangebiet aufgenommen wird eine Zuwegung von der Esinger Straße zur Bestandsbebauung Hausnummer 12a, die über das Flurstück 310/89 verläuft.



Abbildung 8 - Blick von einem Parkdeck östlich der Esinger Straße auf das Plangebiet links das Gebäude auf Fl.st. 320/89 (Hausnummer 14)



Abbildung 9 - Blick über die Esinger Straße auf das Gebäude Esinger Str. Nr. 14 (Fl.st. 320/89)



Abbildung 10 - Blick von der Esinger Straße über das Fl.st. 310/89 – hier wurde die vorherige Bebauung bereits abgerissen. Im Hintergrund von links nach rechts die Bebauungen Esinger Straße Nr. 12a und die Bebauungen am Levy-Schäfer-Weg



Abbildung 11 - Blick von Südwesten auf den Gartenbereich des Flurstücks 89/30

Es wird für den Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 104 im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB) aufgestellt unter Berücksichtigung des Ortskernentwicklungskonzeptes der Stadt Tornesch [3].

Planungsziele sind dementsprechend das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Mischgebietsbauflächen nach § 6 BauNVO [12] für eine Bebauung mit einem 2 geschossigen Mehrfamilienhaus mit der maximalen Firsthöhe von 14,5 m, in dem in der Erdgeschosszone Praxen und / oder Dienstleistungsanbieter untergebracht werden können. Ausreichende Stellplätze sollen entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Tornesch [13] realisiert werden können. Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 vorgesehen zzgl. der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bis zum Erreichen einer Gesamtversiegelung von maximal 80 % der Fläche. Stellplätze und Zufahrten im wasserdurchlässigen Aufbau dürfen bis zu einer GRZ von 0,9 hergestellt werden.

Der Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Dementsprechend ergeben sich aus der baulichen Prägung des Gebietes unter Anwendung des § 13a BauGB im Grundsatz keine „naturschutzrechtlichen“ Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass keine Kompensationsmaßnahmen für die planungsrechtliche Vorbereitung von Bebauungen erforderlich werden bzw. nach dem allgemeinen Städtebaurecht (BauGB) begründet sind.

Davon ausgenommen sind die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange nach dem BNatSchG [10], die in der Planung zu berücksichtigen sind.

Zudem wird klargestellt, dass kein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. nach § 21 LNatSchG [11] oder nach einer sonstigen Verordnung / Satzung geschützte Struktur / Fläche durch die Planung betroffen ist oder sein könnte.

Darüber hinaus sind Aspekte des Ortsbildes bzw. der Eingrünung der Bauflächen von besonderer Bedeutung für die Planung.

Die sonstigen Umweltbelange wie Immissionsschutz (⇒ Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit vor allem mit Blick auf den Immissionsschutz), Wasser (⇒ Flächenentwässerung), Boden (⇒ ggf. belastete Böden etc.), Fläche (⇒ Flächeninanspruchnahme, ggf. bodenordnende Maßnahmen), kulturelles Erbe (⇒ ggf. vorkommende Kulturdenkmale), sonstige Sachgüter (bestehende Nutzungen und Nutzungsrechte) werden in Zusammenhang mit anderen Kapiteln der Begründung behandelt. Es ist nicht erkennbar, dass die Planung in einem darzulegenden Maße bezüglich der Schutzgüter Klima und Luft zu bewertungs- und planungserheblichen Auswirkungen führen wird, da durch die Neubebauung keine Emissionen erwartet werden, die über das allgemeine Maß einer innerstädtischen Mischgebietsfläche hinausgehen.

Die Planung weist keine besondere Empfindlichkeit gegen den Auswirkungen des Klimawandels auf.

Besondere Arten oder Mengen der Abfallerzeugung sind nicht zu erwarten.

5.2. Bestand, Bewertung und Angaben zur Betroffenheit durch die Planung sowie Prüfung artenschutzrechtlicher Belange

Die Belange des Biotop- und Artenschutzes gemäß BNatSchG [10] werden wie folgt in die Planung eingestellt:

5.2.1. Biotoptypen / Pflanzen:

Im und am Plangebiet sind folgende Biotoptypen vorhanden:

- **Esinger Straße:**

Parallel zur nordöstlichen Seite des Plangebietes verläuft die Esinger Straße einschließlich zugehörigen Geh- und Radwegflächen. Der Bereich ist insgesamt vollständig versiegelt.



Abbildung 12 - Esinger Straße mit Gebäude Hausnummer 14 und kleinem Vorgartenbereich

- **Mischgebietsflächen / bebaute Grundstücksflächen:**

Wesentliche Teile des Plangeltungsbereichs sind bereits baulich genutzt worden: so bestehen auf dem Flurstück 320/89 ein älteres Hauptgebäude und mehrere Nebengebäude. Auch Stellplatzflächen sind vorhanden. Gartenbereiche sind von geringer Größe.

Das Flurstück 310/89 war bereits bebaut. Nach dem Abriss aller Gebäude inkl. der Entfernung aller Nebenanlagen und Beseitigung des Bewuchses der vorherigen Gartenanteile liegt hier derzeit der freigeräumte Boden offen. Entlang der nordwestlichen Seite des Flurstücks verläuft die Zuwegung zum Bestandsgebäude Hausnr. 12a.

- **Gartenbereiche mit Hecken, Ziergehölzpflanzungen, Obstbäumen und Rasenflächen:**

Im Bereich der Bestandsbebauungen Haus Nr. 14 (Fl.st. 320/89) sind kleinere Gartenanteile vorhanden, die mit dem gänzlich als Garten angelegten Flurstück 89/30 in Verbindung stehen. Entlang der nach außen gewandeten Seiten der Gartenflächen sind Hecken und Ziergehölzpflanzungen angelegt worden und einzelne Bäume stehen in dem Gartenbereich.

- **Bäume:**

Im rückwärtigen Gartenbereich der Bestandsbebauung Esinger Straße Nr. 14 mit dem anschließenden Gartenbereich Fl.st. 89/32 sind die Bäume der Abbildung 2 auf Seite 5 der Begründung vermessungstechnisch aufgenommen worden (St = Stammdurchmesser, Kr = Kronendurchmesser – jeweils in m).

Großbäume mit prägendem Charakter und herauszustellender Wirkung im Orts- bzw. Landschaftsbild sind nicht vorhanden; die Tanne wird trotz des Stammdurchmessers von 0,6 m aufgrund des insgesamt nicht in besonderer Weise im Ortsbild hervortretenden Wuchses in diesem Einzelfall nicht als ortbildprägend bewertet. Daher wird für den Baum kein Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB [7] festgesetzt.

Eine Baumschutzsatzung besteht für Tornesch nicht.

Davon unabhängig soll entsprechend des grundsätzlichen Erfordernisses zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft eine Erhaltung von Bäumen angestrebt werden, sofern dies im Rahmen der Planrealisierung bzw. der Bauausführung unter Beachtung der fachlichen Vorgaben der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" [14], der RAS-LP4 [15] und der ZTV-Baumpflege [16] umsetzbar ist. Die Bäume können so raumwirksam auf die Gestaltung im Bereich der gewerblich genutzten Flächen einwirken.

Eine Kompensationsverpflichtung infolge von Baumverlusten besteht nicht, da keine ortsbildprägenden Großbäume verloren gehen und da keine Regelung einer Baumschutzsatzung greift.

5.2.2. Schutzgebiete

Im oder am Plangebiet besteht kein Schutzgebiet nach §§ 23 bis 29 BNatSchG [10], kein FFH-Gebiet und kein EU-Vogelschutzgebiet.

Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 9 „Mittlere Pinnau“ des Kreises Pinneberg liegt bei Trennung durch bereits bebaute Flächen, Straßen und landwirtschaftliche Flächen mehr als ca. 900 m südwestlich des Plangebiets. Eine Betroffenheit ist nicht gegeben.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE 2323-392 „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“ [17] (hier: Pinnau als ein Teilgebiet) liegt mit ca. 1,4 km in der Luftlinie ebenso wie das FFH-Gebiet DE 2224-305 „Staatsforst Rantzau östlich Tornesch“ [18] mit ca. 2,5 km in der Luftlinie deutlich vom Plangebiet entfernt.

Es handelt sich beim Gebiet DE 2323-392 um das Ästuar der Elbe mit zugeordneten Lebensraumtypen der Flüsse der planaren Stufe sowie der Meeresarme und Buchten, Hochstaudenfluren, magere Flachland-Mähwiesen, Moorwälder, Auenwälder, Hartholzauenwälder, Moore, bodensaure Eichenwälder und diversen Tier- und Pflanzenarten mit Bindung an Gewässerlebensräume.

Beim Gebiet DE 2224-305 handelt es sich um einen alten, geschlossenen Buchen-Eichenwald auf flacher Altmoräne im Naturraum Hamburger Ring am Rande der Bilsbek-Niederung. Die übergreifenden Ziele für das Gebiet sind:

„Erhaltung des alten, großflächigen, unzerschnittenen und typischen Buchen- / Eichen-Laubwaldgebietes mit naturnaher Bestands- und Altersstruktur, das kleinflächig auf frischen bis feuchten Standorten in Eichen-Hainbuchen-Bestände übergeht.“

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der FFH-Gebiete durch die Planung eines Mischgebietes mit Wohnnutzung und hiermit verträglichen Gewerbenutzungen auf bereits baulich genutzten Flächen innerhalb des Stadtgebietes und somit an allen Seiten von Bebauung umgebenen Bereichs ohne jeglichen räumlichen Bezug zu dem Schutzgebiet sind nicht ersichtlich. Konkrete Emissionsänderungen, die infolge der B-Plan-Realisierung möglicherweise auf eines der entfernt liegenden FFH-Gebiete beeinträchtigend wirken könnten, sind nicht erkennbar.

Vogelschutzgebiete sind in der näheren Umgebung (Umkreis von mind. 3 km) nicht ausgewiesen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Vogelschutzgebieten infolge der geplanten Erweiterung der gewerblichen Nutzung sind nicht ersichtlich.

5.2.3. Artenschutz - Pflanzen

Es ist aufgrund der biogeografischen Situation, aufgrund der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen in Verbindung mit den bisherigen Nutzungen (⇒ im Wesentlichen bauliche genutzte Flächen und Gärten) sowie insbesondere aufgrund der innerstädtischen Lage und der daraus resultierenden baulichen Vorprägung und der Bodenverhältnisse nicht zu erwarten, dass in dem Gebiet artenschutzrechtlich prüfungsrelevante Pflanzenarten vorkommen könnten, die gemäß der Bundesartenschutzverordnung besonders oder streng geschützt sind oder die in Anhang IV der FFH-Richtlinie benannt sind. Diese Pflanzenarten des Anhangs IV benötigen sehr spezielle Standorte und können hier nicht vorkommen.

Daher ist eine Verletzung der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG nicht zu erwarten.

5.2.4. Fauna und Artenschutz - Tiere

Es ist nicht auszuschließen, dass aufgrund der Nutzungs- und Biotoptypen folgende mögliche Tiervorkommen als faunistische Potentialabschätzung im Plangebiet auftreten; sie sind somit planungsrelevant:

- Im Bereich des Bestandsgebäudes (Esinger Straße Nr. 14) sowie in den Gehölzen aller Art können während des Sommerhalbjahres verschiedene Brutvögel vorkommen, die die vorhandenen Habitatstrukturen der Gärten und der Siedlungsräume annehmen könnten. Typische Arten sind u. a. Amsel (*Turdus merula*), Singdrossel (*Turdus philomelos*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) und Buchfink (*Fringilla coelebs*).

Großbäume mit von Vögeln genutzten Höhlungen (i. d. R. ab ca. 0,4 m Stammdurchmesser) sind nicht vorhanden. Nadelgehölze werden im Regelfall aufgrund von deren Harzabsonderungen nicht für Nisthöhlen angenommen.

Brutvögel an Gebäuden wie z. B. Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*), Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) und Haussperling (*Passer domesticus*) können nicht ausgeschlossen werden.

Vorkommen von (standortgebundenen) Großvögeln, großen Höhlenbrütern und Koloniebrütern sind hingegen bisher nicht ermittelt worden und auch nicht anzunehmen.

Aufgrund der Ausprägung der vorhandenen Strukturen, des hohen Störpotenzials und der intensiven Nutzung der Flächen sind Brutvorkommen streng geschützter, freibrütender Vogelarten im Plangeltungsbereich nicht zu erwarten.

- Zudem können Sommerquartiere von Fledermausarten wie den synanthropen Arten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus, eventuell auch Großer Abendsegler, Mückenfledermaus oder Rauhhautfledermaus im Altgebäude Esinger Straße Nr. 14 vorkommen. Im Altgebäude kann ein Winterquartier nicht gänzlich ausgeschlossen werden, auch wenn hierüber keine Informationen vorliegen.

Das Plangebiet weist aufgrund der innerstädtischen Lage eine geringe generelle Eignung als Nahrungslebensraum für Fledermäuse auf.

- Das Plangebiet liegt außerhalb des bekannten Verbreitungsgebiets der Haselmaus und zudem wurden in den Gehölzstrukturen bei der Geländebegehung keine Kobel und keine arttypischen Fraßspuren von Haselmäusen gefunden, so dass hier keine Vorkommen anzunehmen sind bzw. es ist keine relevante Betroffenheit der Art anzunehmen.
- Ein naturnahes Gewässer ist im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund der innerstädtischen Lage sind keine Amphibienvorkommen anzunehmen.

In Gänze (fast) nie auszuschließendes einzelnes Auftreten von Teichmolch, Grasfrosch und Erdkröte ist artenschutzrechtlich nicht relevant. Hinweise auf besondere - artenschutzrechtlich relevante - Artenvorkommen (wie solche von Laubfrosch, Moorfrosch oder Kammmolch) liegen nicht vor. Ausgeprägte Wanderstrecken werden vor dem Hintergrund der innerstädtischen Lage ausgeschlossen.

- Größere Gewässer / Fließgewässer mit einer potenziellen Bedeutung für Fischotter oder Biber sind im Plangebiet nicht vorhanden und es wird kein Gewässer durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes verändert.
- Bewertungsrelevante Reptilienvorkommen werden für das Plangebiet aufgrund des Fehlens von Biotoptypen mit einer Eignung als unverzichtbare Kernhabitate ausgeschlossen.
- Habitate für andere artenschutzrechtlich relevante Arten der Mollusken, Libellen, Fische und Käfer bestehen nicht.

Im Rahmen einer Datenauskunft aus dem Artenkataster des LLUR wurden mit Datum vom 14.11.2018 von dort keine planungsrelevanten Tiervorkommen mitgeteilt.

Sonstige artenschutzrechtliche und bezüglich der Eingriffsbewertung relevante Tiervorkommen sind bisher nicht bekannt. Die Stadt Tornesch verzichtet in Kenntnis der Auskunft des LLUR vom 14.11.2018 und aufgrund der o. g. grundsätzlich eher allgemeinen Bedeutung der Plangebietsflächen auf die Durchführung vertiefender örtlicher Kartierungen von Tiergruppen und die Erstellung eines gesonderten Fachbeitrags zum Artenschutz.

Hinsichtlich der vorzunehmenden **artenschutzrechtlichen Prüfung** ist auf Basis einer Potenzialabschätzung (s. obige Angaben zu potenziell vorkommenden Tierarten und Tiergruppen) zu bewerten bzw. die Frage zu beantworten, ob Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sein können.

- Gemäß der obigen Aufstellung sind Eingriffe in Gehölze und in Gebäude(-teile), die als Brut- und Aufzuchtstätte von Vögeln dienen, artenschutzrechtlich dann relevant, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen. Bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist vom 01. März bis zum 30. September gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG [10] und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen und an Gebäuden auf den Zeitraum des Winterhalbjahres sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten zu erwarten.

In dem genannten Zeitraum ist davon auszugehen, dass hier gemäß § 44 BNatSchG keine Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserstätten der nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bestehen.

Es ist aufgrund der obigen Fristsetzung davon auszugehen, dass die Vogelarten dann während der nächsten Brutzeit ohne Schaden zu nehmen auf andere Gehölze oder auf Gebäude ausweichen können. Es sind im Umfeld ausreichende Ausweichhabitate vorhanden. Die lokalen Populationen werden nicht beeinträchtigt.

- Bezüglich des Schutzes von potenziell vorkommenden Fledermausarten gilt:

Bei Umbauarbeiten am und / oder Abrissarbeiten von Altgebäude(-teilen), die im Winter als frostfrei gelten können, sind die betroffenen Gebäude(-teile) hinsichtlich ggf. Winterquartiere vor einer Baudurchführung zu überprüfen.

Erfolgen Umbau- und Abrissarbeiten an einem Gebäude(-teil), das als potenzielles Fledermausquartier inkl. eines Tagesverstecks gelten kann (mit nach außen gewandten Öffnungen und Spalten etc. ab ca. Daumenbreite), während des Zeitraums vom 01.03 bis zum 30.11. eines Jahres, so ist vor der Durchführung der Arbeiten durch qualifiziertes Personal eine Prüfung durchzuführen. Aufgrund der wechselnden Aufenthaltsorte von Fledermäusen hat die Prüfung eine Gültigkeit für maximal 5 Kalendertage. Eine Baudurchführung darf nur bei festgestellter Unbedenklichkeit erfolgen.

Damit insgesamt keine Quartierverluste für Fledermausarten resultieren, ist entsprechend der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde vom 04.01.2019 eine zusammenhängende Gruppe von 5 Fledermauskästen und eines Meisenkastens innerhalb des Plangelungsbereichs am verbleibenden Bestandsgebäude zusammenhängend in einer Gruppe fachgerecht an einer geeigneten Stelle anzubringen.

Geeignet sind als Fledermausganzzjahresquartiere z. B. 5 Stück der selbstreinigenden Kästen des Typs „1WI“ oder des Typs „2WI“ der Fa. Schwegler oder vergleichbar und als Meisenkasten 1 Stück „Niststein Typ 24“ der Fa. Schwegler oder vergleichbar.

Die Anbringung muss vor dem Beginn von Bautätigkeiten oder Abrissarbeiten an entfallenden Gebäuden / Gebäudeteilen erfolgen.

- Abweichungen von den genannten Zeiträumen bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

Als Grundlage der Bewertung und der Ableitung erforderlicher Maßnahmen gilt § 44 Abs. 1 BNatSchG. Danach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“
4. [...] (Zugriffsverbote)

Ansonsten sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verletzungen der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Da bei Einhaltung der gesetzlichen Schonfrist und bei Anbringung von Fledermausquartieren vor Beginn der Bauarbeiten an Bestandsgebäuden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten sind, sind mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes auch keine weiteren Maßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionen von Habitaten zu ergreifen.

Die Einhaltung der gesetzlichen Schonfristen und der genannten Vermeidungsmaßnahmen obliegt jeweils dem Ausführenden der Tätigkeit.

5.3. Grünordnung und Maßnahmen im Rahmen der Planung besondere Berücksichtigung des Schutzgutes Landschaft (hier: Ortsbild)

Das Plangebiet liegt innerhalb des städtisch geprägten Siedlungsraums von Tornesch an der Esinger Straße. Auch im Plangeltungsbereich selbst sind bzw. waren bis zum Abriss Gebäude vorhanden (Hausnummern 12 und 14). Nur das Flurstück 89/30 wird bisher in Gänze als Garten genutzt, zu dem auch ein von kleineren Obstbäumen und einer Tanne geprägter Baumbestand gehört.

Im Zuge der Planrealisierung wird es voraussichtlich zu einer weitgehenden Neugestaltung kommen. Nur ein Altgebäude Hausnummer 14 soll erhalten werden. Da die geplante Gebäudehöhe max. 14,5 m betragen wird, wird es sich von benachbarten Bestandsgebäuden abheben.

Im Zuge der Planrealisierung wird es voraussichtlich zum Verlust der Bestandsbäume kommen – auch wenn im Grundsatz je nach konkret geplanter Bebauung die Erhaltung einzelner Bestandsgehölze nicht ausgeschlossen ist.

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 8 Stellplätze mindestens 1 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 für die Bepflanzung der Stellplatzanlagen sind:

Amberbaum	- Liquidambar styraciflua
Eiche, ungarisch	- Quercus frainetto ‚Trumpf‘
Purpur-Erle	- Alnus x spaethii
Hainbuche	- Carpinus betulus
Feldahorn	- Acer campestre ‚Elsrijk‘

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 Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Artenvorschläge für die Heckenpflanzungen:

Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Rotbuche	- Fagus sylvatica
Stieleiche	- Quercus robur
Weißdorn	- Crataegus monogyna

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

Artenvorschläge für die vorgenannten Bepflanzungen sind als Heckensträucher

Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Rotbuche	- Fagus sylvatica
Stieleiche	- Quercus robur

... und als Schling- und/oder Kletterpflanzen:

Efeu	- Hedera helix
Wilder Wein	- Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘
Gemeine Waldrebe	- Clematis vitalba
Kletterhortensie	- Hydrangea petiolaris

Alle vorgenannten Pflanzungen müssen so ausgeführt werden, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährdet wird. Erforderliche Sichtdreiecke sind freizuhalten und ggf. ist die Höhe von Hecken-/Strauchpflanzungen zu begrenzen.

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.). Die neuanzulegende Hecke und die Anpflanzfestsetzung der Abfallbehälter können auf diese 10 % angerechnet werden.

Im Sinne einer angemessenen Neugestaltung des Orts- bzw. Landschaftsbildes werden keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

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

[19]

Um die Realisierung der beschriebenen städtebaulichen Ziele zu gewährleisten, sind Vorschriften über die Gestaltung der künftigen Bebauung entwickelt worden, die jedoch ein großes Maß an individuellem Spielraum zulassen. Durch die Gestaltungsfestsetzungen werden optische Störungen vermieden und die Erhaltung eines einheitlichen und geschlossenen Erscheinungsbildes gewährleistet. Aus diesem Grunde werden zur Gestaltung der Fassaden Festsetzungen hinsichtlich der Materialien getroffen. Zudem sind klassische Dachformen mit geneigten Dächern gewünscht. Ortsbildstörende Werbeanlagen sollen ausgeschlossen werden.

6.1. Dächer

Für Hauptgebäude wird eine Dachneigung von 30-45° vorgeschrieben.

6.2. Außenwände

Außenwände sind als Sichtmauerwerk oder in Sichtmauerwerksoptik herzustellen.

6.3. Stellplatzsatzung

Im Plangebiet gilt die Tornescher Stellplatzsatzung [13].

6.4. Werbesatzung

Um störende Elemente in diesem Bild zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Größe und Lage von Werbeanlagen getroffen. Werbeanlagen sollen sich demnach in Anzahl, Maßstab und Erscheinungsform in das Stadtbild einfügen und den übergreifenden Stadtbildgegebenheiten folgen. Es gilt die Werbesatzung der Stadt Tornesch [14]. Die Satzung regelt die Zulässigkeit solcher Anlagen.

7. Immissionsschutz

Das Landesamt für Landwirtschaft und ländliche Räume äußert sich in seiner Stellungnahme [15] und trifft für das Plangebiet folgende Vorschläge und Hinweise zum Immissionsschutz:

7.1. Verkehrslärm

„Im Zuge der Aufstellung des B-Plan 54 sowie zuletzt bei der Aufstellung des B-Plan 81 wurden schalltechnische Prognosen in Bezug auf den Verkehrslärm ausgehend von der Bahnstrecke sowie der Esinger Straße durchgeführt. Danach liegt der Plangeltungsbereich im Lärmpegelbereich IV (66 - 71 dB(A)). Damit kann weder der Immissionswert der DIN 18005 [15] von 60 dB(A) noch der der 16. BImSchV [16] von 69 dB(A) für ein Mischgebiet am Tage sicher eingehalten werden. Es ist daher zur Lösung des Schallkonfliktes eine entsprechende Festsetzung

zu formulieren, dass schutzbedürftige (Büro-)Nutzungen nur auf die der Bahnstrecke diametral abgewandten Seite zugelassen werden dürfen.

Für eine entsprechende Formulierung und Darstellung des Lärmpegelbereiches kann sich an der textlichen Festsetzung 2.2 des B-Plans 81 [17] [18] orientiert werden.

7.2. Gewerbelärm

Das Plangebiet findet sich im direkten Einwirkungsbereich der gegenüberliegenden Papierfabrik, welche in einem Dreischichtbetrieb produziert.

Trotz umfangreicher Durchführung von Schallminderungsmaßnahmen sind an den angrenzenden Wohnhäusern der Esinger Straße Schalldruckpegel von bis zu 50 dB(A) zur Nachtzeit zu erwarten, welche mit der BImSchG-Genehmigung festgesetzt wurden. Somit kann der in der Regel für ein Mischgebiet geltende Nachtimmissionswert von 45 dB(A) nicht eingehalten werden.

Die Problematik wurde ebenfalls im Rahmen der Aufstellung des B-Plan 81 [17] behandelt und über textliche Festsetzungen entsprechend gelöst, hier kann sich an der Festsetzung 2.1 des B-Plan 81 orientiert werden“ [15]

7.3. Festsetzungen

Die Stadt folgt dem Vorschlag des LLUR und nimmt folgende Festsetzungen auf.

- Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm wird der in der Planzeichnung dargestellte Lärmpegelbereich IV nach der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau für Neu- Um- und Ausbauten festgesetzt.

Die Festsetzungen gelten für die der Esinger Straße zugewandten Gebäudefront. Für die der Straße abgewandten Front gilt der Lärmpegelbereich III.

Die genannten Lärmpegelbereiche entsprechen folgenden Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Tabelle 1 - Lärmpegelbereiche und Anforderungen an den passiven Schallschutz

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R'_{w,res}$	
		Wohnräume	Bürräume ²⁾
[dB]			
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

²⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Baugenehmigungsfreistellungsverfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Grundlage für die nachzuweisenden Schalldämmmaße ist die als technische Baubestimmung eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ und Beiblatt 1 zu DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele“

und Rechenverfahren“, jeweils Ausgabe 1989, bzw. die entsprechenden Nachfolgenormen, die zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführt sind.

Außenwohnbereiche innerhalb des Plangeltungsbereichs sind auf die der Esinger Straße lärmabgewandten Seite zu legen oder geschlossen auszuführen.

- Zum Schutz der Wohnnutzung im Mischgebiet vor Gewerbelärm sind an den östlichen und südöstlichen Fassaden für Schlaf- und Kinderzimmer nur festverglaste Fenster zulässig.

Zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer ist der notwendige hygienische Luftwechsel über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere dem Stand der Technik entsprechende Weise (z.B. schallgedämmte Lüftungen) vorzusehen.

Ausnahmsweise dürfen Fenster in den Fassaden als Bestandteil des Außenbauteils von schutzbedürftigen Räumen für die Reinigung zu öffnen sein, wenn die Fenster als Flügelfenster (keine Kippstellung möglich) und nur mit einem Schlüssel (kein Drehgriff) zu öffnen ausgeführt werden.

- Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Beurteilungspegel resultieren und ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) aus Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen nicht überschritten wird.

8. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Mischgebietes erfolgt über die vorhandene Anbindung an die Esinger Straße am nordöstlichen Plangebietsrand. Hier ist bereits 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 auch auf die geplante Stellplatzanlage im hinteren Bereich.

Garagen, Carports, Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, dies ermöglicht eine flexible Anordnung der notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Tornesch [15]. Geplant sind zurzeit 28 Stück. Die Satzung ist im gesamten Baugebiet anzuwenden und kann bei der Stadt Tornesch bzw. auf der Homepage der Stadt eingesehen werden.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 genannten Anlagen um max. 50 % jedoch nur bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Diese Regelung gilt nicht für Stellplätze und Zufahrten, sofern diese in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Gleichzeitig ist aber auf den Wuchs der anzupflanzenden Hecken zu achten und darauf, dass 10 % des Grundstückes begrünt werden müssen (Vgl. Kapitel 5.3)

Die Entfernung des Pangebiets zum Bahnhof Tornesch liegt bei ca. 800 m. Der Bahnhof Tornesch wird über die im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) betriebenen Regionalbahnlinien R61 und R71 mit einem dichten Fahrplanangebot angebunden.

9. Ver- und Entsorgung

9.1. Strom-, Gas-, Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser und Löschwasser ist durch die Stadtwerke Tornesch GmbH und die Holsteiner Wasser GmbH Neumünster gesichert. Die Leitungen sind bereits vorhanden und werden ggf. projektbezogen erweitert.

Die Holstein Waser GmbH weist mit Schreiben vom 17.12.2018 darauf hin, dass das Wasser-Netz für die Trinkwasserversorgung ausgelegt ist und eine Versorgung mit Löschwasser nicht garantiert werden kann. In der Regel wird der Löschwasser-Grundsdruck bereitgestellt, dies ist abhängig vom vorhandenen Versorgungsdruck, der nicht beeinflusst werden kann. Jahreszeitliche Schwankungen oder auch z.B. Rohrbrüche können die Versorgungssituation entscheidend beeinflussen.

9.2. Versorgung mit Telekommunikation/Breitband

Telekommunikation/ Breitband werden im Geltungsbereich durch den Versorgungsträger hergestellt. Die Bauherren sollten sich mit den Ver- und Entsorgungsträgern rechtzeitig in Verbindung setzen, um die Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau abzustimmen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung äußerte die Deutsche Telekom, dass Telefoneinrichtungen voraussichtlich an das Ortsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Die Telekom weist zudem darauf hin, dass im Falle eines Netzausbaus folgende Hinweise zu beachten sind:

- Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaubehaltung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK - Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.
- Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.
- Die Telekom Deutschland GmbH bittet zudem im Falle des Netzabbaus um eine schriftliche Anzeige 6 Monate vor Baubeginn und dass ggf. auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird.
- Zudem weist sie darauf hin, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Wege möglich ist und dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage / Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird sowie dass eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

9.3. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Die Stadt Tornesch ist dem Abwasserzweckverband Südholstein in Hetlingen angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird je nach Tiefenlage in Freigefälleleitungen bzw. in Druckleitungen mit angeschlossener Pumpstation in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Das Mischgebiet wird über den vorhandenen Schmutzwasserkanal der Esinger Str. an die Kanalisation angeschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser des B-Plangebietes kann aufgrund der Auslastung der vorhandenen Leitungen nur gedrosselt ans öffentliche Netz abgegeben werden. Hierzu wird folgende Festsetzung aufgenommen: Bei der Einleitung des anfallenden Oberflächenwasser ins öffentliche Netz darf der Wert von max. 11 l/s nicht überschritten werden.

9.4. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom Kreis Pinneberg durchgeführt.

Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an der nächstgelegenen, von den Fahrzeugen der Müllabfuhr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche, bereit zu stellen. § 16 der UW Müllbeseitigung ist zu beachten. Entsorgung muss auch während der Bauphase sichergestellt sein.

10. Bodenaufbau, Altlasten/Altablagerungen

Eine erste Einschätzung der unteren Bodenschutzbehörde (uBB) hat Folgendes ergeben:
„Für den angefragten Grundstücke liegen in der uBB keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen, altlastrelevante Betriebe und/ oder Altablagerungen vor.

Auf einem Nachbargrundstück war die Wasseraufbereitungsanlage der ehemaligen Brennerei untergebracht. Diese wurde im Zusammenhang mit einem Neubau unter gutachterliche Begleitung zurückgebaut.

Aufgrund des gegenwärtigen Kenntnisstandes der uBB ergibt sich keine Nachforschungspflicht und/oder kein Untersuchungserfordernis für die Stadt Tornesch.“

Zum Schutz des Mutterbodens und zu Senkung der CO²-Belastung durch die Abfuhr soll der anfallende Bodenaushub möglichst im Plangebiet verbleiben. Ist dies nicht möglich soll er in geeigneter Weise an anderer Stelle wiederverwertet werden. Nicht wieder verwendeter Erdaushub ist nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen.

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

Auffälliger/ 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).

11. Denkmalschutz

Es sind zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG [20] in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung zu erwarten.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG [20] verwiesen; 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.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

12. Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen wieder.

Tabelle 2 - Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche in ha
Mischgebiet	0,202
davon GFL-Recht	0,012
davon Baufeld (Baugrenze)	0,111
Räumlicher Geltungsbereich	0,202

Stand: 12.02.2019

13. Kosten

Angaben zu den Kosten, die der Stadt aus der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehen werden, sind zurzeit noch nicht möglich. Sie geht jedoch davon aus, dass die Planungskosten vom Grundstückseigentümer übernommen werden.

14. **Abbildungs- und Tabellenverzeichnis**

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich [1]	4
Abbildung 2 - Auszug Bestandsplan Vermessung [2]	5
Abbildung 3 - Ortskernentwicklungs Tornesch [3].....	6
Abbildung 4 - vorläufige Planung für das Mischgebiet - Lageplan [4].....	6
Abbildung 5 - vorläufige Planung für das Mischgebiet - Ansicht [4].....	7
Abbildung 6 - Auszug aus dem Regionalplan [5]	8
Abbildung 7 - Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan [6]	8
Abbildung 8 - Blick von einem Parkdeck östlich der Esinger Straße auf das Plangebiet links das Gebäude auf Fl.st. 320/89 (Hausnummer 14)	15
Abbildung 9 - Blick über die Esinger Straße auf das Gebäude Esinger Str. Nr.14 (Fl.st. 320/89)	15
Abbildung 10 - Blick von der Esinger Straße über das Fl.st. 310/89 – hier wurde die vorherige Bebauung bereits abgerissen. Im Hintergrund von links nach rechts die Bebauungen Esinger Straße Nr. 12a und die Bebauungen am Levy-Schäfer- Weg.....	15
Abbildung 11 - Blick von Südwesten auf den Gartenbereich des Flurstücks 89/30	15
Abbildung 12 - Esinger Straße mit Gebäude Hausnummer 14 und kleinem Vorgartenbereich	16
Tabelle 1 - Lärmpegelbereiche und Anforderungen an den passiven Schallschutz	24
Tabelle 2 - Flächenbilanz	28

15. Quellenverzeichnis

- [1] *Google earth*, 2019.
- [2] Dipl.-Ing. Jörg Hülsemann - öff. bestellter Vermessungsingenieur, *Bestandsplan; B-Plan Nr. 104*, 2018.
- [3] AC Planergruppe, *Stadt Tornesch; Ortskernentwicklung*, Itzehoe, 2017.
- [4] F. A. A. Heitmann, *Planung Esinger Straße (Lageplan und Ansichten)*, Groß Nordende, 2017.
- [5] *Regionalplan für den Planungsraum I*, Schleswig-Holstein, 1998.
- [6] *Gemeinsamer Flächennutzungsplan der Städte Tornesch, Uetersen und der Gemeinden Heidgraben und Moorrege*, 1972.
- [7] *Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)*, 1960.
- [8] *Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) n der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), dazuletzt dur*, 1974.
- [9] *Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) g in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010(BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist*, 1990.
- [10] *Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist*, 2009.
- [11] *Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 11, 25 und 39 geändert (Art. 2 Ges. v. 13.12.2018, GVOBl. S. 773)*, 2010.
- [12] *Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)*, 1962.
- [13] *Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Ablösebeträge der Stadt Tornesch (Tornescher Stellplatzsatzung)*, 2017.
- [14] *DIN 18920 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen*.
- [15] *RAS-LP4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen"*.
- [16] *ZTV-Baumpfleger (2006) „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger“ (5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S.)*.
- [17] *Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Erhaltungsziele für das gesetzlich geschützte Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE-2323-392 „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“*, Amtsblatt für Schleswig Holstein. -Ausgabe Nr. 47, Seite 1033, 2016.
- [18] *Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räum, Erhaltungsziele für das gesetzlich geschützte Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung*

DE-2224-305 „Staatsforst Rantzau östlich Tornesch“, Amtsblatt für Schleswig Holstein. - Ausgabe Nr. 47, Seite 1033, 2016.

- [19] *Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO); letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 72a neu eingef. (Art. 1 Ges. v. 29.11.2018, GVOBl. S. 770), 2009.*
- [20] *Satzung der Stadt Tornesch über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen (Werbesatzung), 2016.*
- [21] *Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und Ländliche Räume, „Stellungnahme zum B-Plan 104 im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB,“ 11.01.2019.*
- [22] *DIN 18005-1, „Schallschutz im Städtebau“ Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, DIN - Deutsches Institut für Normung e.V. zu beziehen über, 2002.*
- [23] *Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV, vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269).*
- [24] *Bebauungsplan Nr. 81 der Stadt Tornesch, 2015.*
- [25] *Lairm Consult GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 81, der Stadt Tornesch, Bargteheide , 2014.*
- [26] *Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz), 2014.*
- [27] *Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, 1990.*

Diese Begründung wurde von der Ratsversammlung der Stadt Tornesch in ihrer Sitzung amgebilligt.

Tornesch, den

.....
Bürgermeisterin



STADT TORNESCH BEBAUUNGSPLAN NR. 104 „WESTLICH ESINGER STR. “ BETEILIGUNG GEM. §§ 4 ABS. 1, 3 ABS. 1 UND 2 ABS. 2 BAUGB

A. WEDER ANREGUNGEN NOCH HINWEISE ÄUßERTEN FOLGENDE BETEILIGTE:

BETEILIGTER

1. Gemeinde Heidgraben über Amt Geest und Marsch Südholstein, Schreiben vom 17.12.2018
2. Gemeinde Moorrege über Amt Geest und Marsch Südholstein, Schreiben vom 17.12.2018
3. Gemeinde Appen über Amt Geest und Marsch Südholstein, Schreiben vom 17.12.2018
4. Gemeinde Klein Nordende über Amt Elmshorn Land, Schreiben vom 04.12.2018
5. Gemeinde Seeth-Ekholt, über Amt Elmshorn Land, Schreiben vom 04.12.2018
6. Gemeinde Prisdorf über Amt Pinnau, Schreiben vom 07.12.2018
7. Landesamt für Landwirtschaft und ländliche Räume, Untere Forstbehörde, Schreiben vom 10.12.2018
8. Gemeinde Ellerhoop über Amt Rantzau, Schreiben vom 29.11.2018
9. dataport, Schreiben vom 21.11.2018
10. Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Schreiben 18.12.2018
11. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, schreiben vom 21.11.2018
12. IHK Kiel, Zweigstelle Elmshorn, Schreiben vom 21.12.2018
13. Handwerkskammer Lübeck, Schreiben vom 13.12.2018
14. DFS Deutsche Flugsicherung , Schreiben vom 17.12.2018

B. FOLGENDE BETEILIGTE ÄUßERTEN ANREGUNGEN ODER GABEN HINWEISE:

1. Deutsche Telekom Technik GmbH – Schreiben vom 21.11.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken.

Weitere folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten:

Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz:

Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaumentcheidung treffen.

Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK - Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1. Deutsche Telekom Technik GmbH – Schreiben vom 21.11.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen,
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden:

Deutsche Telekom Technik GmbH
PTI 11, Planungsanzeigen
Fackenburger Allee 31
23554 Lübeck

Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung:

T-NL-N-PTI-11«Planungsanzeigen@teiekom.de

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

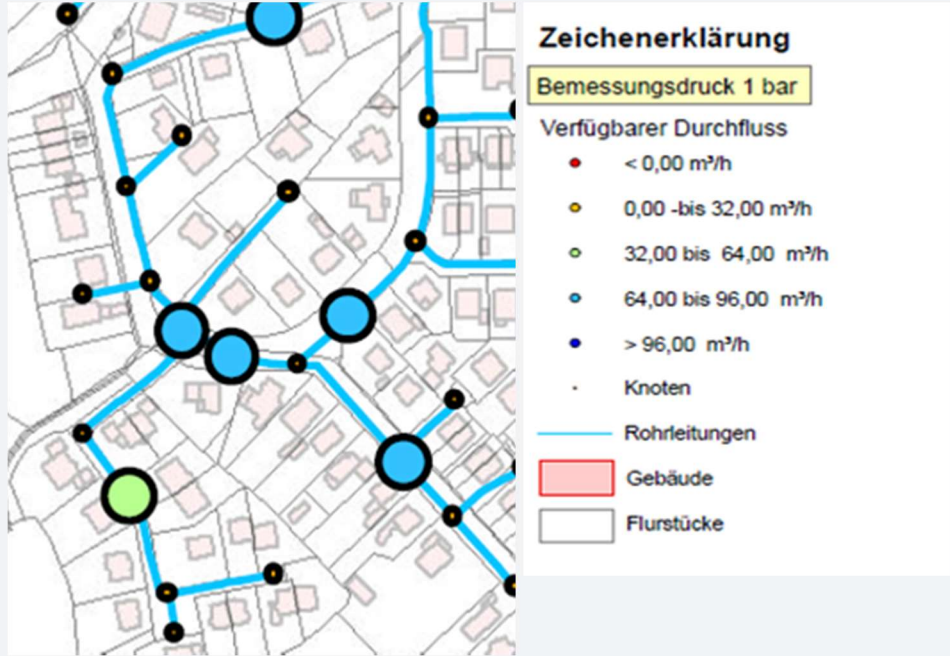
2. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 07.12.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p>	<p>Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen und ggf. berücksichtigt.</p>

3. Holsteiner Wasser GmbH, Neumünster, Schreiben vom 17.12.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Unser Wassernetz ist für die Trinkwasserversorgung ausgelegt und eine Versorgung mit Löschwasser kann nicht garantiert werden. In der Regel wird der Löschwasser-Grundschatz bereitgestellt, dies ist abhängig vom vorhandenen Versorgungsdruck, den wir nicht beeinflussen können.</p> <p>Jahreszeitliche Schwankungen oder auch z.B. Rohrbrüche können die Versorgungssituation entscheidend beeinflussen.</p> <p><u>Anlage:</u> Zeigt die im Bereich „Tornesch, B-Pläne 104-106, 25436 Tornesch“ vorhandenen Hydranten (schwarzer Punkt), bezogen auf einen Umkreis von 300 m um das Objekt.</p> <p>Im Zweifelfall sollte die tatsächlich vorhandene Löschwassermenge durch einen Entnahmeversuch geprüft werden. Der geschätzte Aufwand für diese Messung beträgt ca. 500€/netto.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch dieses Schreiben keine rechtlichen Verpflichtungen geltend gemacht werden können.</p> <p>Die Dateien zeigen im Einzelnen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bedarfsbemessungsdruck_PLAN_Tornesch / Verfügbarer Löschwasserdruck in m Wassersäule bei verfügbarer Löschwassermenge 	<p>Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen und auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.</p>

3. Holsteiner Wasser GmbH, Neumünster, Schreiben vom 17.12.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
 <p>Zeichenerklärung</p> <p>Bemessungsdruck 1 bar</p> <p>Verfügbare Durchfluss</p> <ul style="list-style-type: none"> • < 0,00 m³/h • 0,00 -bis 32,00 m³/h • 32,00 bis 64,00 m³/h • 64,00 bis 96,00 m³/h • > 96,00 m³/h • Knoten — Rohrleitungen ■ Gebäude □ Flurstücke <p>Abb. vorhandene Hydranten</p>	<p>Anm.: Der Kartenausschnitt zeigt den Esinger Weg und nicht die Esinger Straße.</p>

4. Kreis Pinneberg Der Landrat, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 04.01.2019

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Untere Bodenschutzbehörde:</p> <p>Die Stadt Tornesch hat den B-Plan Nr. 104 „westlich Esinger Straße“ im Verfahrensschritt der Beteiligung TöB 4-2</p> <p>Seid der Anfrage der Stadt Tornesch bezüglich des Plangeltungsbereich, vom September 2018, sind der unteren Bodenschutzbehörde keine Informationen bekannt geworden, die eine Veränderung, der in der Begründung bereits enthaltenen Aussagen, erfordern.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

4. Kreis Pinneberg Der Landrat, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 04.01.2019

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Auskunft erteilt: Herr Krause, Telefon: 04121/ 4502 2286 .</p> <p>Untere Wasserbehörde/Oberflächenwasser: Der B-Plan 104 kann aus Sicht der unteren Wasserbehörde/ Oberflächenwasser plangemäß verwirklicht werden. Ansprechpartner ist Herr Neugebauer: Tel-Nr. 04121 4502-2301</p> <p>Untere Wasserbehörde - Team Bodenschutzbehörde und Grundwasser: <u>Grundwasser</u> Eine Stellungnahme ist zum jetzigen Planungsstand noch nicht möglich. Der B-Plan macht noch keine Aussagen zur geplanten Niederschlagswasserentwässerung. Ansprechpartner: Herr Klümann, Tel.: 04121 4502 2283</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Tornesch hat den Sachverhalt geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass das Niederschlagswasser des B-Plangebietes nur gedrosselt ans öffentliche Netz abgegeben werden darf. Hierzu wird eine Festsetzung aufgenommen. Bei der Einleitung des anfallenden Oberflächenwasser ins öffentliche Netz darf der Wert von max. 11 l/s nicht überschritten werden.</p> <p>Die Äußerung zur Kenntnis genommen.</p>

4. Kreis Pinneberg Der Landrat, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 04.01.2019**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG****Untere Naturschutzbehörde:**

Durch den o.g. Bauleitplan werden die von mir wahrzunehmenden Belange von Natur und Landschaft berührt. Bezüglich des Artenschutzes ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange bereits im B-Plan Verfahren erforderlich. Die Verlagerung der Prüfung auf die Bauphase ist nicht zulässig.

Da sich im Plangeltungsbereich Gebäude mit Habitatpotenzial befinden, ist ein Biologe als Gutachter hinzuzuziehen, der ggf. das Vorkommen geschützter Arten ausschließt oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorschlägt.

Für entfallende Fledermausquartiere sind Ersatzquartiere vor der Umsetzung der Baumaßnahme zu installieren. Für entfallende Fledermausquartiere sind Kastengruppen von mindestens fünf Kästen anzubringen. Pro Kastengruppe ist ein Meisenkasten anzubringen um die Fremdnutzung der Fledermauskästen durch Meisen zu verhindern. Die Kästen müssen regelmäßig und fachgerecht durch den Grundstückseigentümer gereinigt werden.

Die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schutzfrist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG erfordert eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Belange des Artenschutzes werden im Zuge der Planung dargelegt und somit nicht wie es in der Stellungnahme zum Ausdruck gebracht wird auf die nachgeordnete Ebene der Bauausführung verlagert. Eine entsprechende Potenzialabschätzung zu möglicherweise vorkommenden Tierarten ist der Begründung in Kapitel 5 sowohl mit Blick auf Pflanzenarten als auch auf Tierarten enthalten.

Aufgrund der variablen Quartierwahl von Fledermäusen, die auch während des Sommers mehrfach wechselnde Sommerquartiere in Anspruch nehmen können, kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich Fledermäuse in den von baulichen Maßnahmen betroffenen Bestandsgebäuden aufhalten.

Somit kann auch durch eine gutachterliche Untersuchung zum Zeitpunkt der Planaufstellung für die Zeitspanne der anschließenden Planrealisierung nicht ausgeschlossen werden, dass sich dort Fledermäuse (wenn ggf. auch nur vorübergehend) aufhalten.

Damit insgesamt keine Quartierverluste resultieren, wird entsprechend der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde eine zusammenhängende Gruppe von 5 Fledermauskästen und eines Meisenkastens innerhalb des Plangeltungsbereichs anzubringen sein. Die Anbringung muss vor dem Beginn von Bautätigkeiten oder Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden erfolgen. Kapitel 5 der Begründung und die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

Der Hinweis auf eine ggf. erforderliche Befreiung gemäß § 67 BNatSchG wird im Rahmen der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen, da sich der Hinweis auf eine Situation bezieht, die ggf. erst im Fall der Planrealisierung eintreten könnte. Sofern dies der Fall sein sollte, wird je nach konkreter Situation Kontakt zur Unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen sein.

Die Hinweise und Anregungen werden teilweise berücksichtigt und somit in die Planung eingestellt.

4. Kreis Pinneberg Der Landrat, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 04.01.2019

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Ich weise darüber hinaus auf folgendes hin:</p> <p>Um eine wirksame Durchgrünung der Fläche zu erreichen sollte die Anzahl der Bäume, die im Bereich der Stellplatzanlagen gepflanzt werden erhöht werden. Die derzeit vorgesehene Zahl von einem Baum je 10 Stellplätze ist deutlich zu gering.</p> <p>Nicht nachvollziehbar ist die Einschränkung der Begrünung von Abfallsammelbehälter auf solche, die von öffentlichen Flächen einsehbar sind. Da die Grundstücke u.a. zur Wohnnutzung vorgesehen sind sollte sich diese Festsetzung ohne Ausnahme auf alle Abfallsammelbehälter beziehen.</p> <p>Die Artenvorschläge für Heckensträucher sollte überarbeitet werden, da es sich bei den vorgeschlagenen Gehölzen um Bäume handelt, die teilweise nicht schnittverträglich sind.</p> <p>Auskunft erteilt: Frau Carola Abts, Telefon-Nr.: 04121/4502 2267</p>	<p>Die Anzahl der Bäume pro Stellplatz wird auf ein Baum je 8 angefangene STP erhöht.</p> <p>Die Festsetzung zur Begrünung der Abfallsammelbehälter wird überarbeitet. Die Einschränkung entfällt.</p> <p>Den Anregungen wird entsprochen.</p> <p>Die genannten Gehölze sind schnittverträglich und regionstypische Arten für Laubholzhecken. Die Gehölze können bei Baumschulen im Regelfall auch als Heckengehölze erworben werden. Auch die Stieleiche ist schnittverträglich und kann bei Pflanzung in der Baumschulqualität „Heister“ auch als Hecke herangezogen werden.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen; eine Änderung der Artenvorschläge erfolgt nicht.</p>

4. Kreis Pinneberg Der Landrat, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 04.01.2019

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Gesundheitlicher Umweltschutz:</p> <p>Im Rahmen des weiteren Verfahrens sollte eine schalltechnische Untersuchung beauftragt werden, die Aussagen zum Verkehrslärm verursacht durch den Lärm an der Hauptverkehrsstraße Esinger Straße und durch die Bahn sowie den möglicherweise daraus resultierenden aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen enthält. Ebenso sollten Aussagen zum Lärm verursacht durch die angrenzende Gewerbenutzung auf das überplante Gebiet getroffen werden.</p> <p>Auskunft erteilt: Frau Schierau, Tel.: 04121/4502 2294</p>	<p>Im Zuge der Aufstellung des B-Plan 54 sowie zuletzt bei der Aufstellung des B-Plan 81 wurden schalltechnische Prognosen¹ in Bezug auf den Verkehrslärm ausgehend von der Bahnstrecke sowie der Esinger Straße durchgeführt, die die Lärmproblematik im Plangebiet hinreichend beurteilen.</p> <p>Das Plangebiet findet sich zudem im direkten Einwirkungsbereich der gegenüberliegenden Papierfabrik, welche in einem Dreischichtbetrieb produziert. Trotz umfangreicher Durchführung von Schallminderungsmaßnahmen sind an den angrenzenden Wohnhäusern der Esinger Straße Schalldruckpegel von bis zu 50 dB(A) zur Nachtzeit zu erwarten, welche mit der BImSchG-Genehmigung festgesetzt wurden. Somit kann der in der Regel für ein Mischgebiet geltende Nachtimmissionswert von 45 dB(A) nicht eingehalten werden.</p> <p>Die Problematik wurde ebenfalls im Rahmen der Aufstellung des B-Plan 81 behandelt und über textliche Festsetzungen entsprechend gelöst.</p> <p>Laut Aussage des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz kann sich an den Festsetzungen des B-Plan 81 orientiert werden. Diese werden auch in den B-Plan 104 aufgenommen.</p> <p>Die Äußerung wird in anderer Form berücksichtigt.</p>

5. Kreis Pinneberg, FD Straßenbau und Verkehrssicherheit , Schreiben vom 04.01.2019

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Gegen den angegebenen B-Plan / F-Plan bestehen im Einvernehmen mit der Polizeidirektion Bad Segeberg Sachgebiet 1.3, keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	

¹ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 81 der Stadt Tornesch, Lärm Consult, GmbH, Bargtheide 2014

5. Kreis Pinneberg, FD Straßenbau und Verkehrssicherheit , Schreiben vom 04.01.2019

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Bezüglich der Anzahl der Stellplätze (28) wird die Stellplatzsatzung der Stadt Tornesch als Mindestforderung gesehen, zumal die konkrete Nutzung ibs. der Gewerbeflächen im EG noch nicht feststeht. Sollten dort Praxisräume eingerichtet werden, dürfte die Gesamt-Anzahl der vorgesehenen Stellplätze erfahrungsgemäß allenfalls knapp ausreichen. Inwieweit öffentlicher/ privater Parkraum im unmittelbaren Umfeld tatsächlich nutzbar wäre, kann von hier nicht beurteilt werden.</p> <p>Bei der Herstellung der Zufahrten müssen ausreichend dimensionierte Sichtdreiecke hergestellt und dauerhaft freigehalten werden. Dies gilt auch für ggf. geplante Anpflanzungen / Zäune / Mauern (inkl. der geplanten Abfallboxen /Abfallsammelbehältern etc.); diese sollen im Bereich der Sichtdreiecke eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.</p> <p>Die Detailplanungen sind rechtzeitig mit dem Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit abzustimmen.</p>	<p>Die Stadt Tornesch bezieht sich auf Ihre Stellplatzordnung und hält diese als Mindestanforderungen für ausreichend. Dem Eigentümer der Fläche ist freigestellt, ggf. zusätzliche Stellplätze zu errichten.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Sichtdreiecke werden als Darstellung ohne Normcharakter aufgenommen, da die Einfahrtsbereich noch nicht konkret verortet werden können. Die Darstellung wird mit einer textlichen Festsetzung ergänzt.</p> <p>Im Rahmen der Ausbauplanung, ist die Lage der Sichtdreiecke zu überprüfen.</p> <p>Die Äußerung wird berücksichtigt.</p>

6. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 11.01.2019

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet:

Im Zuge der Aufstellung des B-Plan 54 sowie zuletzt bei der Aufstellung des B-Plan 81 wurden schalltechnische Prognosen in Bezug auf den Verkehrslärm ausgehend von der Bahnstrecke sowie der Esinger Straße durchgeführt. Danach liegt der Plangeltungsbereich im Lärmpegelbereich IV (66 - 71 dB(A)). Damit kann weder der Immissionswert der DIN 18005 von 60 dB(A) noch der der 16. BImSchV von 69 dB(A) für ein Mischgebiet am Tage sicher eingehalten werden. Es ist daher zur Lösung des Schallkonfliktes eine entsprechende Festsetzung zu formulieren, dass schutzbedürftige (Büro-)Nutzungen nur auf die der Bahnstrecke diametral abgewandten Seite zugelassen werden dürfen.

Für eine entsprechende Formulierung und Darstellung des Lärmpegelbereiches kann sich an der textlichen Festsetzung 2.2 des B-Plans 81 orientiert werden:

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm wird der in der Planzeichnung dargestellte Lärmpegelbereich IV nach der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau für Neu- Um- und Ausbauten festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der Esinger Straße zugewandten Gebäudefront. Für die der Straße abgewandten Front gilt der Lärmpegelbereich III.

Die genannten Lärmpegelbereiche entsprechen folgenden Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R'_{w,res}$	
		Wohnräume [dB]	Bürräume ²⁾ [dB]
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

²⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Stadt bedankt sich für den Hinweis und wird die Vorschläge zu den textlichen Festsetzungen in den Teil B-Text aufnehmen.

Die Äußerung wird berücksichtigt.

6. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 11.01.2019**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Baugenehmigungsfreistellungsverfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Grundlage für die nachzuweisenden Schalldämmmaße ist die als Technische Baubestimmung eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ und Beiblatt 1 zu DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“, jeweils Ausgabe 1989, bzw. die entsprechenden Nachfolgenormen, die zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführt sind.

Außenwohnbereiche innerhalb des Plangeltungsbereichs sind auf die der Esinger Straße lärmabgewandten Seite zu legen oder geschlossen auszuführen. Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Beurteilungspegel resultieren und ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) aus Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen nicht überschritten wird.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

6. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 11.01.2019**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**Gewerbelärmimmissionen auf das Plangebiet:

Das Plangebiet findet sich im direkten Einwirkungsbereich der gegenüberliegenden Papierfabrik, welche in einem Dreischichtbetrieb produziert.

Trotz umfangreicher Durchführung von Schallminderungsmaßnahmen sind an den angrenzenden Wohnhäusern der Esinger Straße Schalldruckpegel von bis zu 50 dB(A) zur Nachtzeit zu erwarten (siehe Anhang), welche mit der BImSchG-Genehmigung festgesetzt wurden. Somit kann der in der Regel für ein Mischgebiet geltende Nachtimmissionswert von 45 dB(A) nicht eingehalten werden.

Die Problematik wurde im Rahmen der Aufstellung des B-Plan 81 behandelt und übertextliche Festsetzungen entsprechend gelöst, hier kann sich an der Festsetzung 2.1 des B-Plan 81 orientiert werden:

Zum Schutz der Wohnnutzung im Mischgebiet sind an den östlichen und südöstlichen Fassaden für Schlaf- und Kinderzimmer nur festverglaste Fenster zulässig.

Zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer ist der notwendige hygienische Luftwechsel über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere dem Stand der Technik entsprechende Weise (z.B. schallgedämmte Lüftungen) vorzusehen.

Unter Beachtung der vorgenannten Festsetzungen wird die Lärmproblematik im Plangebiet hinreichend gelöst, so dass gegenüber dem Betreiber der Papierfabrik keine Abwehransprüche ausgelöst werden.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Vorschläge zu den textlichen Festsetzungen werden in den Teil B Text aufgenommen.

Die Äußerung wird berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

C. VON DER ÖFFENTLICHKEIT WURDEN FOLGENDE STELLUNGNAHMEN ABGEGEBEN

am 04.12.2018, um 18 Uhr im Rathaus, Sitzungssaal, Wittstocker Straße 7, 25436 Tornesch

Veranstaltung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 04.12.2018 um 18 Uhr im Rathaus	
ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Herr Schmidt spricht sich gegen die geplante gewerbliche Nutzung aus. Er führt aus, dass er vermehrten Kfz-Verkehr, dicht an den Gärten der Nachbargrundstücke, erwartet und dieser sich negativ auf die Luftqualität auswirken wird.</p>	<p>Die Festsetzungen zur Nutzung richten sich an den Inhalten des Ortskernentwicklungskonzeptes (Mai 2017) aus, in dem die Bereiche an der Esinger Straße u.a. auf Ihre Eignung für bestimmte Nutzungsausweisungen untersucht wurden. Hierin heißt es: <i>„Die Fläche [liegt] im Übergangsbereich zwischen Einzelhandel/Dienstleistungszentrum. [...] Somit eignet sich das Gebiet für eine Mischgebietsausweisung.“</i> Diese Vorgaben möchte die Stadt bei der Aufstellung des Bebauungsplans beachten.</p> <p>In einem Mischgebiet ist eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe herzustellen. Dabei ist nicht jeder Gewerbebetrieb zulässig sondern, nur jene, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>Größere gewerbliche Einheiten können allein durch die Grundstücksgröße und die einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte nicht realisiert werden. Das Recht auf Unversehrtheit wird durch die Einhaltung der zulässigen Lärmwerte und damit Schaffung bzw. Beibehaltung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nicht weiter eingeschränkt. Auf der Ebene der Baugenehmigungsplanung muss nachgewiesen werden, dass die zulässigen Grenzwerte (ggf. auch durch bauliche Maßnahmen) eingehalten werden.</p> <p>Zudem muss nachgewiesen werden, dass ausreichend Stellplätze gemäß der Tornescher Stellplatzsatzung zur Verfügung stehen, was auf den zusätzlichen PKW-Verkehr einschränkend wirkt. In dem Fall sind Gewerbebetriebe, die ein hohes Verkehrsaufkommen generieren und eine hohen Stellplatzzahl benötigen, ausgeschlossen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.</p>

Veranstaltung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 04.12.2018 um 18 Uhr im Rathaus**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Außerdem befürchtet Herr Schmidt eine Wertminderung der umliegenden Grundstücke.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Dem Aspekt einer Grundstückswertminderung kommt gemäß der Rechtsprechung nicht grundlegend die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu. Für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert von Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung nicht grundsätzlich nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren Beeinträchtigung, die durch den Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Stadt im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen. Solche (unzumutbaren) Auswirkungen sind durch die geplante gemischte Nutzung nicht gegeben.

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Aufgestellt: 14.02.2019

Hindenburgdamm 98 · 25421 Pinneberg
Tel.: (04101) 852 15 72
Fax: (04101) 852 15 73
E-Mail: buero@dn-stadtplanung.de
Internet: www.dn-stadtplanung.de

dn  **stadtplanung**
beraten · planen · entwickeln · gestalten

gez.
Dipl. Ing. Dorle Danne
Dipl. Ing. Anne Nachtmann