STADT | TORNESCH

| | | |
|---|---|---|
| **Beschlussvorlage** | Vorlage-Nr: | VO/09/595 |
| | Status: | öffentlich |
| | Datum: | 18.02.2009 |
| Federführend: | Berichterstatter: | Claudius Oppermann |
| | Vortrag im Rat: | |
| Bau- und Umweltamt | Erstellt von: | Claudius Oppermann |

# B-Plan 75 "westlich Wilhelmstraße"
# - Abwägung zur öffentlichen Auslegung, Beschluss zur eingeschränkten Beteiligung -

Beratungsfolge:

| Datum | Gremium |
|---|---|
| 02.03.2009 | Bau- und Planungsausschuss |

**A: Sachbericht**
**B: Stellungnahme der Verwaltung**
**C: Prüfungen: 1. Umweltverträglichkeit**
**2. Kinder- und Jugendbeteiligung**
**D: Finanzielle Auswirkungen**
**E: Beschlussempfehlung**

Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Der Entwurf des B-Plans hat öffentlich ausgelegen vom 12.01.09 bis zum 12.02.09.

Aus der Öffentlichkeit kommt eine Anregung aus der Wilhelmstraße 57.

Von den Trägern öffentlicher Belange kommen Anregungen von

- SVG Südholstein Verkehrsservicegesellschaft mbH, Norderstedt,
- e-on Hanse, Uetersen,
- Kreis Pinneberg,
- Deutsche Telekom Netzproduktion, Heide.

Im Folgenden werden zunächst die Einwendungen zitiert und dazu dann die Abwägung vorgeschlagen.

---

Einwendung Grundeigentümer Wilhelmstraße 57 vom 10.02.09:

*„Nach den bislang geführten Gesprächen — u.a. am 22.01.2009, als wir den B-Plan eingesehen und ihn uns von Frau Haase und Herrn Lutz erklären ließen — sind wir immer davon ausgegangen, dass die Grundstücke nur halbiert und jede Grundstückshälfte mit maximal einem Doppelhaus, also zwei Wohneinheiten bebaut werden dürfte.*

*Herr Oppermann hat uns nun auf telefonische Nachfrage mitgeteilt, dass die Grundstücke auch gedrittelt und mit je einem Doppelhaus bebaut werden dürfen, so dass —ggf. nach Abriss der vorderen Altbebauung — insgesamt sechs Wohneinheiten entstehen würden.*

*Bei einer geplanten Firsthöhe von bis zu 9 m würden sich die drei Doppelhäuser für die Nachbarn wie eine Wand auftürmen, die nicht nur die Sicht versperren, sondern ihnen auch die Sonneneinstrahlung nehmen würde. Im Herbst/Winter würden die Nachbargrundstücke durchgehend im Schatten liegen; die Lebensqualität würde dadurch unverhältnismäßig gemindert werden.*

*Außerdem ist zu berücksichtigen, dass bei sechs anstelle von vier Wohneinheiten wesentlich mehr Autos die Auffahrt nutzen würden. Bei nur zwei Autos je Familie bzw. Wohneinheit (heutzutage sind es eher drei) wären es schon zwölf Fahrzeuge. Die dadurch verursachte Lärm- und Abgasbelastung halten wir für die Nachbarn für unzumutbar.*

*In unserem Fall stellt sich die Situation wie folgt dar:*
*Das Nachbargrundstück Wilhelmstr. 55 ist 20 m breit und 80 m lang, somit 1.600 m² groß. Bei der im B-Plan 75 vorgesehenen Grundstücksgröße von mindestens 500 m² könnte das Grundstück in drei Grundstücke aufgeteilt und mit je einem Doppelhaus bebaut werden. Nach Süden hin würden wir quasi auf eine 9 m hohe Mauer blicken müssen. Im Herbst und Winter läge unser Grundstück komplett im Schatten, so dass wir unseren schönen Garten, wenn er denn die Schattenlage überhaupt überlebt, gar nicht mehr genießen könnten.*

*Unter diesen Voraussetzungen würden wir von der geplanten gemeinsamen Auffahrt zum hinteren Grundstücksteil, auf die wir uns mit dem betreffenden Nachbarn bereits geeinigt haben, wieder Abstand nehmen. Und ob unsere Tochter, die zzt. Interesse hat, auf unserer hinteren Grundstückshälfte ein ebenerdiges Einzelhaus zu bauen, unter diesen Voraussetzungen an dem Vorhaben festhält, ist sehr fraglich. Uns ist aber aus verschiedenen Gründen sehr daran gelegen.*

*Wir halten 500 m² als Mindestgrundstücksgröße für ein Doppelhaus für viel zu gering. Im Vorwege ist uns auch immer gesagt worden, dass die Grundstücke mindestens 600 m² groß sein müssten.*

*Wir bitten Sie, die Mindestgrundstücksgröße bei der Beschlussfassung über den B-Plan 75 auf 600 m² hoch zu setzen oder auf andere Weise sicherzustellen, dass die jetzigen Grundstücke nur halbiert und so insgesamt nur mit zwei Doppelhäusern (= 4 Wohneinheiten) bebaut werden dürfen.“*

<u>Abwägungsvorschlag</u>: Alle Beratungen und Entscheidungen zum B-Planentwurf gingen von einer zweiten Bautiefe aus und nicht von einer zweiten und dritten Bautiefe. Insoweit ist der Auslegungsentwurf hier korrekturbedürftig im Sinne der Einwendung. Betroffen sind im Plangebiet die Grundstücke Wilhelmstraße 57, 55, 51 und 49. Hier wird für die bestehende Bautiefe an der Straße eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² vorgeschlagen und für die zweite Bautiefe eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m². Damit wird auch für diese Grundstücke gesichert, dass lediglich eine zweite Bautiefe geschaffen werden kann.

<u>Abwägungsergebnis:</u> Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

SVG Südholstein Verkehrsservicegesellschaft mbH, Norderstedt, vom 14.01.09:

*„... haben wir folgende kleine Anmerkung:*

Kap. 5 Verkehr

*Tatsächlich ist die nächstgelegene Haltestelle nicht der Bahnhof, sondern die von der Buslinie 67 bediente Haltestelle Tornesch, Norderstraße (in der Friedrichstraße/Nähe Unterführung) in ca. 400 m Entfernung (Luftlinie bis Mitte Plangebiet). Der Bahnhof befindet sich u.E. in einer Entfernung von 500 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet); die angegebenen 620 m scheinen die Maximalentfernung zu beschreiben (angegeben wird dies jedoch nicht), ein Wert, der außerhalb der nach gültigem Regionalen Nahverkehrsplan (RNVP) Kreis Pinneberg für diese Raumkategorie anzusetzenden SPNV-Haltestelleneinzugsbereiche von 600 m (r) liegt. Wir schlagen daher die Ergänzung der 67 sowie die Modifikation der Bahnhofsentfernung auf 500 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet) vor.*

Abwägungsvorschlag: Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

---

e-on Hanse, Uetersen, vom 26.01.09:

*„im Bereich des Bebauungsplans befinden sich teilweise Versorgungsleitungen. Wir weisen darauf hin, dass Bauvorhaben hier unserer Zustimmung vor Baubeginn bedürfen.“*

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

---

Kreis Pinneberg, Regionalmanagement und Europa, vom 30.01.09:

*„Seitens der Unteren Naturschutzbehörde werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Hinweise zum Artenschutz sind jedoch erforderlich.*

*Die kleinteilig festgelegte Geschossigkeit in den Quartieren 1-2 sowie 5-14 sollte städtebaulich begründet werden. Da die Geschossigkeit z.T. grundstücksweise festgelegt wird, könnte es bei mangelnder städtebaulicher Begründung zu Klagen kommen und in deren Folge zur Unwirksamkeit des Plans führen.*

*Gleiches gilt für die Festlegung der Firsthöhe im Quartier 4 auf maximal 9 m. Die Reduzierung um 1 Meter gegenüber den benachbarten Quartieren. 3, 15 und 16, in denen eine Firsthöhe von 10 m zulässig ist, sollte ebenfalls städtebaulich begründet werden.“*

Abwägungsvorschlag: Die Hinweise zum Artenschutz werden in die Begründung aufgenommen.

Die kleinteilig festgelegte Geschossigkeit resultiert aus einer Anregung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und hat die Erschließungsbeiträge zum Hintergrund. Die Begründung wird um entsprechende Aussagen ergänzt.

Die Festlegung der Firsthöhen ist am Bestand orientiert und resultiert ebenfalls aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, auch hier wird die Begründung entsprechend ergänzt.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

---

Deutsche Telekom Netzproduktion, Heide, vom 11.02.09:

*„Wir weisen darauf hin, dass die deutsche Telekom AG eine telekommunikationsmäßige Erschließung in 2. Bauflucht nur durchführt, wenn die ggf. noch festzusetzenden Pfeifenstielgrundstücke im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG oder zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt werden, oder der Deutschen Telekom AG vor der Versorgung der Grundstücke eine entsprechende Grunddienstbarkeit der jeweiligen Eigentümer bzw. des Erschließungsträgers/Investors vorliegen.“*

Abwägungsvorschlag: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden für die Erschließung der zweiten Bautiefe nicht festgesetzt, damit die Bauwilligen flexibel entscheiden können, ob sie mit diesem oder jenem Nachbarn eine gemeinsame Erschließung bauen oder ausschließlich auf eigenem Grund das Hinterland erschließen wollen. Der Hinweis zur Grunddienstbarkeit wird in die Begründung aufgenommen.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Durch die zusätzliche Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße für die beschriebenen Grundstücke wird eine erneute Beteiligung der entsprechenden Grundeigentümer erforderlich. Die Beteiligung wird im vereinfachten verfahren durchgeführt.

## Zu C: Prüfungen

### 1. Umweltverträglichkeit

entfällt

### 2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

## Zu D: Finanzielle Auswirkungen

entfällt

Zu E: Beschlussempfehlung

*1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des B-Plans 75 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hat der Bau- und Planungsausschuss mit folgendem Ergebnis geprüft:*

*a) berücksichtigt werden die Stellungnahmen von*

- *Grundeigentümer Wilhelmstraße 57*
- SVG Südholstein Verkehrsservicegesellschaft mbH, Norderstedt,
- e-on Hanse, Uetersen.
- Kreis Pinneberg,
- Deutsche Telekom Netzproduktion, Heide.

*2. Der Entwurf des B-Plans ist entsprechend der Abwägung zu A/B zu überarbeiten, die betroffenen Grundeigentümer sind im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu beteiligen.*

***Anlage/n:***

Gez.
Roland Krügel
Bürgermeister