



<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: VO/09/627
	Status: öffentlich
Federführend:	Datum: 17.04.2009
	Berichterstatter: Claudius Oppermann
Bau- und Umweltamt	Vortrag im Rat:
	Erstellt von: Claudius Oppermann
<b>Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB "Baumschulenweg" - Abwägung zur öffentlichen Auslegung, Satzungsbeschluss -</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
04.05.2009	Bau- und Planungsausschuss
16.06.2009	Ratsversammlung

- 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 der Satzung hat öffentlich ausgelegen vom 16.02.09 – 16.03.09.

Von der Öffentlichkeit kamen keine Anregungen.

Von den Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kommt eine Stellungnahme vom Kreis Pinneberg.

---

Kreis Pinneberg, Regionalmanagement und Europa, vom 11.03.09:

„Die Stadt Tornesch möchte eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Vorgriff auf die zu erwartenden Bauleitplanaufstellungen für das Entwicklungsgebiet „Tornesch Ost“ aufstellen. Der städtebauliche Wettbewerb zu „Tornesch Ost“ wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Die Ergebnisse liegen mir leider noch nicht vor und können daher nicht in die Bewertung mit einbezogen werden.

Stellungnahme: Die vorgesehene Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 wird kritisch bewertet. Es wird aus folgenden Gründen empfohlen, anstelle einer Satzung, einen Bauleitplan aufzustellen.

1 Für die Aufstellung der Satzung sind, da neues Baurecht geschaffen wird, die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung entsprechen dem vereinfachten Verfahren (§ 13) anzuwenden, die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a

anzuwenden (Eingriffs-Ausgleichsregelungen) sowie eine Begründung nach § 2a beizufügen (§ 34 Abs. 5 und 6).

2 Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Bisher sind die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung nicht erschlossen. Zugunsten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollten die Grundstücke über eine Erschließungsstraße vom Baumschulenweg erschlossen werden. Weitere Grundstücke könnten über diese Erschließungsstraße ebenfalls erschlossen werden. Eine Erschließung über die Grundstücke an der Ahrenloher Straße ist auf Grund der möglichen Alternative zu vermeiden. Für eine geordnete Erschließung der Grundstücke ist ein Bauleitplan aufzustellen.

3 Um die Qualität der Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs zu sichern, ist eine qualifizierte Bauleitplanung erforderlich. Es sollte vermieden werden im Vorgriff für einzelne Flächen Baurecht zu schaffen, ohne die städtebauliche Vorgaben der Wettbewerbsergebnisse planerisch für diese Flächen mit aufzunehmen.

4. Durch die Satzung wird das Bauen in der zweiten Reihe ermöglicht. Bisher ist in der Umgebung des Geltungsbereichs keine Bebauung in der zweiten Reihe vorzufinden. Einzig die südwestlich anschließenden Grundstücke sind von der Straße zurückgesetzt bebaut. Der bisherige Geltungsbereich kann daher nicht in seinem vollen Umfang als „durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt“ angesehen werden. Der Geltungsbereich sollte daher auf den direkt an die Bebauung anschließenden Bereich reduziert werden. Siehe dazu den abgegrenzten Bereich auf der Luftbildaufnahme unten<sup>1)</sup>.“

Abwägungsvorschlag: (1)Der Bereich wurde im Süden bis zur Höhe Schäferweg reduziert). In der Begründung zur Satzung wird darauf hingewiesen, dass diese Satzung im Vorgriff auf die erforderliche Bauleitplanung „Tornesch-Ost“ aufgestellt wird, um die Möglichkeit einer gewünschten Bebauung am Baumschulenweg zu geben, ohne den zeitlichen Aufwand der Bauleitplanung abwarten zu müssen. Insoweit wird der Forderung Rechnung getragen. Der Bebauungswunsch widerspricht nicht dem ausgewählten Wettbewerbsentwurf, so dass sich der Gesamtbereich städtebaulich geordnet entwickeln wird.

Der Geltungsbereich der Satzung wird (unter der Voraussetzung entsprechender Beschlussfassung) überdeckt vom Geltungsbereich des B-Plans 72. Mit Abschluss dieses B-Planverfahrens wird die hier vorliegende Satzung aufgehoben.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

---

Kreis Pinneberg, FD Umwelt, Gesundheitlicher Umweltschutz

„Es bestehen gegen die Ausweisung des geplanten Gebietes als Wohngebiet keine Bedenken durch den gesundheitlichen Umweltschutz.

Es sollten jedoch spätestens im noch durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren folgende Punkte zum Schallschutz beachtet werden:

Textvorschlag:

Bitte kennzeichnen Sie die Lärmpegelbereiche im Plan. Die Bereiche, in denen schädliche Umwelteinwirkungen durch den Straßenverkehr vorliegen, sind ebenfalls zu kennzeichnen (Planzeichen 15.6). Nur eine Benennung in der textlichen Festlegung zum B-Plan oder dessen Begründung kann zu Missverständnissen in der Umsetzung führen.

Aus den Berechnungen (Verkehr auf der L110 Ahrenloher Weg) ergeben sich folgende Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:

Lärmpegelbereich (maßgeblicher Außenlärm)	Anforderungen an Außenbauteile ( $R'_{w, res}$ ) [dB]		Abstand zur Straßenmitte (Senkrecht) [m]	Abstand zur Straßenmitte (parallel) [m]
	Wohnraum	Büro		
V (71-75 dB)	45	40	Bis 4,7	Bis 11,8
IV (66-70 dB)	40	35	Bis 14,7	Bis 32,2
III (61-65 dB)	35	30	Bis 45,7	Bis 75,0
II (56-60 dB)	30	30	Bis 102,5	Bis 160,4

Der nächtliche Beurteilungspegel verringert sich um 3 dB(A) an den Gebäudeseitenflächen und um 6 - 10 dB(A) auf der straßenabgewandten Rückseite der Gebäude. Bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Für Schlafräume sind daher schallgedämmte Be- und Entlüftungselemente festzusetzen.

Zur Sicherstellung der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmer in der 1. und 2. Baureihe zur Ahrenloher Straße an den nördlichen und westlichen Gebäudeseiten mit schallgedämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten. Die Schalldämmung der Lüftungen/ Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m<sup>3</sup> je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.“

Abwägungsvorschlag: Derzeit wird die Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung für die Aufstellung eines B-Plans in diesem Bereich vorbereitet. Die Maßnahmen werden dann dort festgesetzt. Insoweit wird hier auf solche Festsetzung verzichtet. Die Stellungnahme wird jedoch in die Begründung aufgenommen und im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

---

Kreis Pinneberg, FD Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde:

„Es bestehen gegen die Ausweisung des geplanten Gebietes als Wohngebiet keine Bedenken. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Altablagerungen im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten aus früheren gewerblichen/ industriellen Nutzungen von Grundstücken im Plangeltungsbereich liegen bislang nicht vor. Für zukünftige Bauvorhaben ist sicherzustellen, dass bei Auftreten von Bodenverunreinigungen die Belange der gesunden Wohnverhältnisse gewahrt werden.“

Sollten bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten, so ist dem Fachdienst Umwelt – Untere Bodenschutzbehörde - umgehend Mitteilung darüber zu machen.

Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.“

Abwägungsvorschlag: So wird verfahren.  
Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

---

Kreis Pinneberg, FD Straßenbau und Verkehrssicherheit vom 11.03.09:

„Der öffentliche Verkehrsraum ist in dem Umfeld des Geltungsbereiches der Satzung nicht geeignet, Fahrzeuge des ruhenden Verkehrs aufzunehmen. Es ist daher eine Festsetzung erforderlich, dass die benötigten Stellplätze auf den Baugrundstücken herzustellen sind – in der Regel zwei Stellplätze pro Wohneinheit.“

Abwägungsvorschlag: Bei der beabsichtigten Aufstellung eines B-Plans in diesem Bereich werden die Belange des ruhenden Verkehrs berücksichtigt. Der geforderten Festsetzung bedarf es nicht, weil in der Landesbauordnung entsprechende Regelungen getroffen sind, die im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind.

Abwägungsergebnis: Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

#### Zu C: Prüfungen

- |   |                 |
|---|-----------------|
| <u>1. Umweltverträglichkeit</u>         | <b>entfällt</b> |
| <u>2. Kinder- und Jugendbeteiligung</u> | <b>entfällt</b> |

Zu D: Finanzielle Auswirkungen ./.

#### Zu E: Beschlussempfehlung

1. Die zu der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Satzung gem. § 34 Abs.4 BauGB „Baumschulenweg“ vorgebrachten Anregungen hat die Stadt mit folgendem Ergebnis geprüft: berücksichtigt wird die Stellungnahmen von
  - Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Untere BodenschutzbehördeNicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen von
  - Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Regionalmanagement und Europa
  - Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Gesundheitlicher Umweltschutz
  - Kreis Pinneberg, Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit
2. Die Abwägung aus A/B wird Beschlussbestandteil. Den Einwendern ist das Ergebnis mitzuteilen.
3. Der Entwurf der Satzung gem. § 34 Abs.4 BauGB „Baumschulenweg“ wird als Satzung beschlossen.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist

auch anzugeben, wo die Satzung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

**Anlage: Geltungsbereich**

Gez.  
Roland Krügel  
Bürgermeister