



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/19/309
	Status:	öffentlich
	Datum:	14.11.2019
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
	Bericht im Rat:	
Amt für Bauen, Planung und Umwelt	Bearbeiter:	Henning Tams
B-Plan 97 "Baumschulenweg"		
Abwägung zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung, Auslegungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
02.12.2019	Bau- und Planungsausschuss	

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Dieser Bebauungsplan umfasst mit seinen Quartieren A, B, C und D den letzten noch unbebauten Teilbereich des Entwicklungsprojekts „Tornesch am See“. Daneben wurden die bereits bebauten Quartiere E, F1 und F2 mit in das Plangebiet übernommen, um eine lückenlose Überplanung zwischen Ahrenloher Str. und den übrigen „Tornesch am See“-Bebauungsplänen zu erreichen.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist im Eigentum der Stadt Tornesch (bzw. der Landgesellschaft SH), für die darin liegenden Baufelder (Quartiere A, B, C und D) wurde im vergangenen Jahr ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt, in dessen Zuge der Bau- und Planungsausschuss ein Bauungskonzept auswählte.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat bereits vor dem Investorenauswahlverfahren stattgefunden, die eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind der Abwägungstabelle zu entnehmen. Nach dem Abschluss des Investorenauswahlverfahrens wurde der Entwurf des B-Plans entsprechend dem im Verfahren ausgewählten Bauungskonzept weitergeführt.

In den Quartieren A-D ist (östlich des Baumschulenwegs und südlich des Schäferweges) ist die Errichtung von bis zu viergeschossigen Mehrfamilienhäusern und 2-3 geschossigen Reihenhäusern vorgesehen, im Bereich des Quartiers A ist darüber hinaus eine gemischte Nutzung vorgesehen: Um den Platzbereich zwischen Quartier A und künftigen See tagsüber zu beleben, soll die EG-Zone in Quartier A gewerblich oder gemeinnützig genutzt werden, zudem ist dort ein Gastronomiegebäude vorgesehen. Die Erschließung erfolgt von Norden über den Ohlenhoff, welcher nach Westen in Richtung Baumschulenweg hin verschwenkt wird, um den Platz zwischen Quartier A und dem künftigen See frei von Kfz-Verkehr zu halten. Der Schäferweg bleibt als Geh- und Radweg bzw. verkehrsberuhigter Bereich bestehen. Von Süden wird das Plangebiet über den bestehenden Baumschulenweg aus erschlossen.

Auch beinhaltet der B-Plan 97 die Fläche für den namensgebenden „See“ sowie öffentliche

Grünflächen, in welche die vorhandene Grünstrukturen (Knicks/Hecken) weitestgehend integriert werden.

Prüfungen:

1. Umweltverträglichkeit

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen: ja nein

Die Maßnahme/Aufgabe ist: vollständig eigenfinanziert
 teilweise gegenfinanziert
 vollständig gegenfinanziert

Auswirkungen auf den Stellenplan: Stellenmehrbedarf Stellenminderbedarf
 höhere Dotierung Niedrigere Dotierung
 Keine Auswirkungen

Es wurde eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchgeführt: ja nein

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

Produkt/e:						
Erträge/Aufwendungen	2019	2020	2021	2022	2023	2024 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	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
	in EUR					
Einzahlungen						
Auszahlungen						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						
Erträge (z.B. Auflösung von Sonderposten)						
Abschreibungsaufwand						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						
Verpflichtungsermächtigungen						
davon noch zu veranschlagen:						
Folgeinsparungen/-kosten	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
	in EUR					
<small>(indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)</small>						

* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge						
* Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						

Beschluss(empfehlung)

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen wurden gemäß den Vorschlägen vom 17.07.2019 geprüft. Die Zusammenstellung vom 17.07.2019 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 97 „Baumschulenweg“ für das Gebiet nordöstlich des Baumschulenweges in einer Tiefe von ca. 30 bis ca. 190 m, südöstlich der Ahrenloher Str. in einer Tiefe von ca. 38 m und südwestlich des Baumschulenweges in einer Tiefe von ca. 25 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.

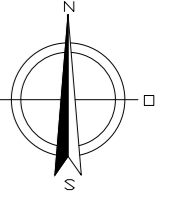
gez.
Sabine Kählert
Bürgermeisterin

Anlage/n:

Planzeichnung inkl. Legende
Textl. Festsetzungen
Begründung
Abwägungstabelle vom 17.07.19

Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 97 "Baumschulenweg"



Planzeichnung in 1:1000
als A2

Stadt Tornesch
Bebauungsplan Nr. 97
- Baumschulenweg -

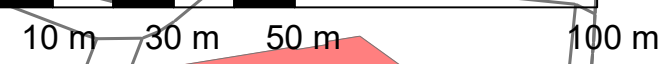
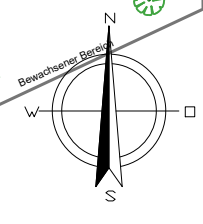
Entwurf der Planzeichnung
Maßstab 1:1000
TOR18001 . gez. An . Stand: 16.11.2019

dn stadtplanung
beraten · planen · entwickeln · gestalten

Kellerstr. 49 · 25462 · Rellingen
buero@dn-stadtplanung.de · Tel. (04101) 852 15 72

Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 97 "Baumschulenweg"



Stadt Tornesch Bebauungsplan Nr. 97 - Baumschulenweg -

Entwurf der Planzeichnung
Maßstab 1:1250
TOR18001 . gez: An . Stand: 16.11.2019

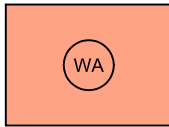
dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)



Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

A Bezeichnung der Teilgebiete, z.B. A

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Dezimalzahl, z. B. GRZ 0,3

II+St Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, römische Ziffer
z.B. II+St = 2 Vollgeschosse zuzüglich eines weiteren Vollgeschosses, dass als Staffelgeschoss ausgeformt sind muss

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise



Baugrenze



Baulinie

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Geh- und Radweg (G/R) bzw. Gehweg (G)



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsberuhigter Bereich

Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 97

- Baumschulenweg -

Zeichenerklärung

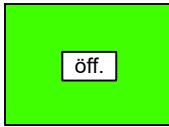
3 Seiten

TOR18001 . gez: An . Stand: 16.11.2019

dn **stadtplanung**
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung Parkanlage



Zweckbestimmung Regenrückhaltung



Zweckbestimmung Spielplatz



Zweckbestimmung Außengastronomie



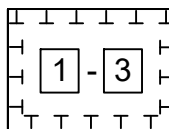
Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen

6. Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

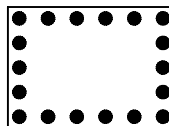


Geplante Wasserfläche

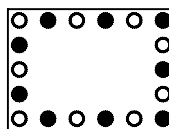
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



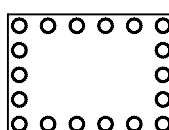
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Hier: Knick- und Heckenschutz



Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Laubgehölzhecken

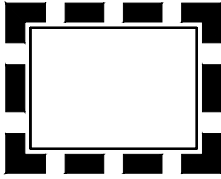


Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzen von Laufgehölzhecken



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Laufgehölzhecken

7. Sonstige Planzeichen



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

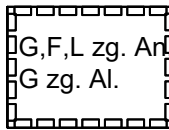


Umgrenzung von Flächen mit Einschränkungen für die Bebauung und ggf. Bepflanzung

SD = Sichtdreiecke (Begrenzung auf 70 cm Höhe), NA = Ausschluss von Nebenanlagen gem. Text I.6
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



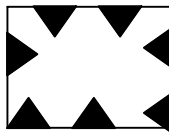
Umgrenzungen von Flächen für Tiefgaragen (TG) und Tiefgarageneinfahrten (TGE)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zugunsten der Anlieger (An.) oder Gehrechten (G) zugunsten der Allgemeinheit (Al.) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

X

Baufeld (innerhalb der Baugrenzen) mit Ausnahmen
(Text I.2.2 und III.2.2)



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

hier: Schallschutzmaßnahmen (Text I.8.1 - I.8.2)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)



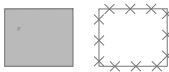
Schalllinie 60 dB(A) tags mit Richtungspfeil auf den Bereich für den die Festsetzung I.8.2 gilt.
(Text I.8.2)

II. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



Richtfunktrasse von dataport mit Trassenkorridor von beidseitig 30 m
(Text IV.4)

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäudebestand / fortfallender Gebäudebestand außerhalb der Baugrenzen



Flurstücksgrenze

85/4

Flurstücksnummer



Eingemessener Baumbestand



Eingemessene Böschung



zulässige Wegeverbindung



Sichtdreieck

I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

I.1 Ausschluss von Nutzungen

(§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 7 Nr. 1 BauNVO)

I.1.1

Im Teilgebiet A sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 sowie Abs. 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

I.1.2

Im Teilgebiet A sind in den Erdgeschosszonen gem. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m² sowie Wohnungen unzulässig. Dies gilt nicht für Erschließungsflächen und Abstellräume der Wohnnutzungen in den oberen Geschossen.

I.1.3

In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4, 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

I.2. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)

I.2.1 Sockelhöhe

Die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) darf maximal 1,50 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen, mit Kraftfahrzeugen befahrbarer öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück in Gebäude- und Straßenmitte) betragen.

Zur Geländeoberfläche darf die sichtbare Sockelhöhe mit Ausnahme der Zufahrten für Tiefgaragen eine Höhe von max. 30 cm nicht überschreiten

Von der Festsetzung I.2.1 darf mit Zustimmung der Stadt ausnahmsweise gem. § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden.

I.2.2 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe beträgt für:

zweigeschossige Baukörper 7,5 m
dreigeschossige Baukörper 10,5 m
viergeschossige Baukörper 13,5 m

Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) und dem höchsten Punkt des Daches.

Dies gilt nicht für das mit einem roten X gekennzeichnete Teilgebiet im Baufeld A (Gastronomie).

I.3 Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien
(§ 23 Abs. 2, Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

I.3.1

An- und Vorbauten dürfen die Baugrenze von max. 1/3 der Länge des Hauptbaukörpers in einer Tiefe von max. 1,50 m überschreiten.

I.3.2

In allen Baufeldern dürfen Balkone die Baulinien **und Baugrenzen** in einer Tiefe von max. 2,5 m überschreiten.

I.3.3

In allen Baufeldern dürfen Terrassen die Baulinien **und Baugrenzen** in einer Tiefe von max. 3,0 m überschreiten.

I.3.4

Die Staffelgeschosse gem. Festsetzung III.2.1 dürfen max. 5 m von der Baulinie zurückspringen.

I.3.5

Ein Überschreiten der Baugrenzen und Baulinien durch Tiefgaragengeschosse kann, wenn es zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze erforderlich ist, gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden.

I.4 Überschreitung der GRZ
(§ 19 Abs. 1 und Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige GRZ darf in den Teilgebieten B, C und D durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

I.5. Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Ein- und Ausfahrten, Nebenanlagen
(§ 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 Abs. 1 BauGB)

Oberirdische Garagen, Carports sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sie müssen jedoch von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 3,00 m einhalten. Das gilt nicht für private Stellplätze, Standorte für Abfallbehälter und Einfriedungen.

Auf Festsetzung I.6.2 wird verwiesen.

I.6. Umgrenzung der Flächen, mit eingeschränkter Bebaubarkeit
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

I.6.1

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bebauungen, Bepflanzung oder sonstige sichtbehindernde Anlagen über 0,70 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante des Fahrbahnrandes der

übergeordneten Straße, unzulässig. Ausgenommen sind einzelnstehende Bäume mit einem Astansatz von über 2,80 m. Der Bereich ist mit einer Umgrenzung von Flächen mit Einschränkungen für die Bebauung und Bepflanzung mit der Zweckbestimmung SD gekennzeichnet.

I.6.2

Entgegen der Festsetzung I.5 sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO im in Teil A - Planzeichnung - gekennzeichneten Bereich ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Einfriedungen. Der Bereich ist mit einer Umgrenzung von Flächen mit Einschränkungen für die Bebauung mit der Zweckbestimmung NA gekennzeichnet.

I.7. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; § 84 LBO)

I.7.1

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist von den Baugrundstücken in die öffentlichen Mulden in den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung abzuleiten.

I.7.2

Private Stellplätze, Feuerwehraufstell- und Erschließungsflächen, **die nicht mit Tiefgaragen unterbaut sind**, sind im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Der Abflussbeiwert der gewählten Materialien darf im Mittel höchstens 0,6 betragen.

I.8. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

I.8.1 Folgende Festsetzung gilt für >45 dB(A) bis <60 dB(A) nachts (gilt im gesamten B-Plan)

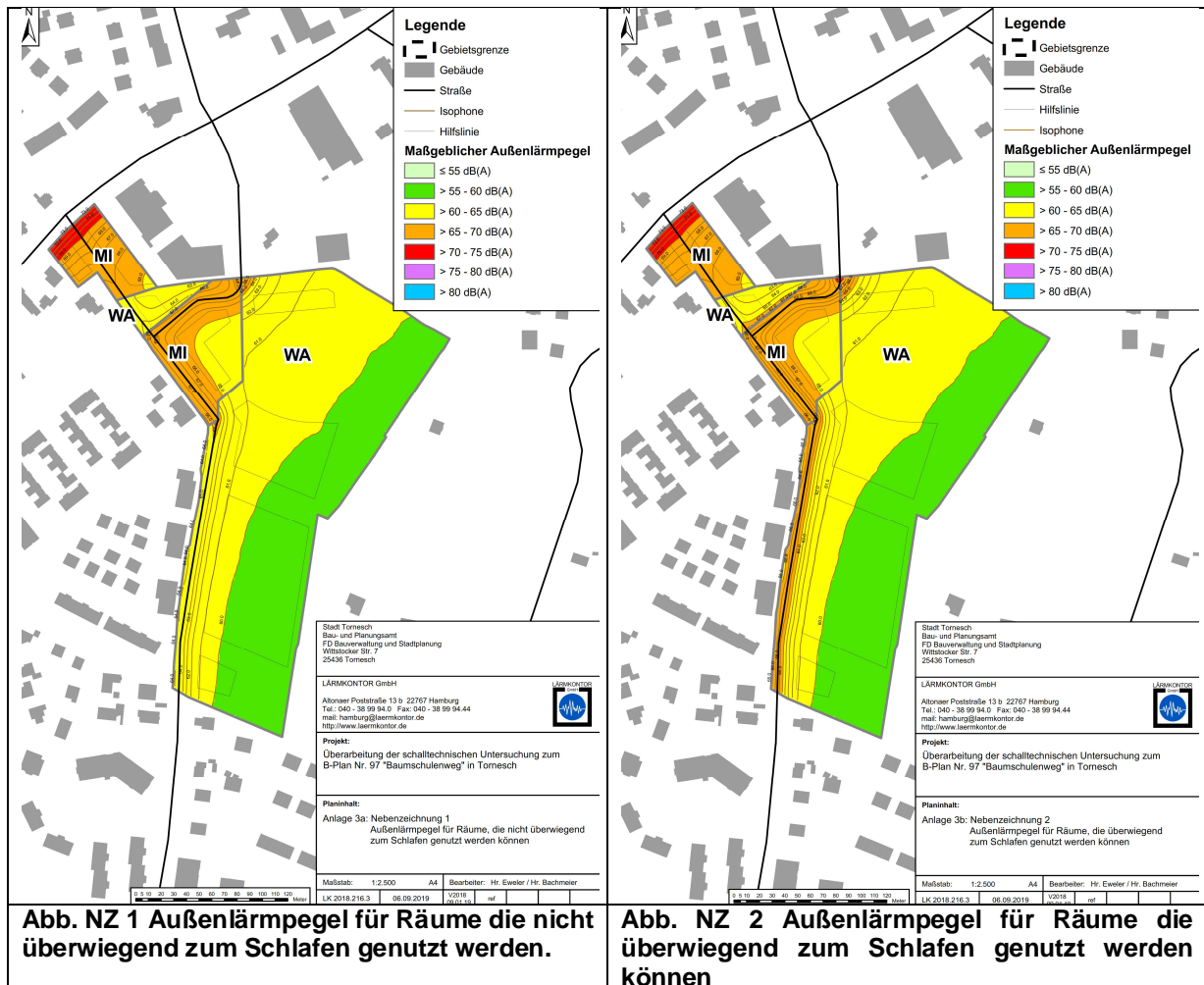
a.

Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Können nicht alle Schlafräume lärmabgewandt orientiert werden, sind die nicht lärmabgewandt orientierten Schlafräume mit Lüftungseinrichtung zu versehen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

b.

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in der Nebenzeichnung 1 für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und in Nebenzeichnung 2 für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt

Im gesamten Plangebiet sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise sichergestellt werden kann.



C.
Von der Festsetzung (b) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

1.8.2 Folgende Festsetzung gilt für Bereiche ≥ 60 dB(A) tags
(in Teil A - Planzeichnung gekennzeichnet)

Für einen Außenwohnbereich einer Wohnung ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung erzielt wird, die es ermöglicht, dass hier ein Tagpegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird. Weist eine Wohnung bereits einen Außenwohnbereich lärmabgewandt auf, dann müssen weitere Außenwohnbereiche nicht durch bauliche Maßnahmen vor Lärm geschützt werden.

(Hinweis: Die genannten DIN-Vorschriften werden im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens bei Stadt Tornesch/ Bauamt zur Einsicht bereitgehalten)

II. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

II.1 Öffentliche Grünfläche/See (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; § 84 LBO)

II.1.1 Nutzungen der Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche dürfen befestigte Fuß- und Radwege, Feuerwehraufstellflächen sowie öffentliche Terrassen angelegt werden. Festsetzung I.7.2 ist zu berücksichtigen.

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung AG darf zudem die Außengastronomie des Baufelds A (privater Betrieb) hergestellt und betrieben werden.

II.1.2 Wasserfläche

Die in Teil A - Planzeichnung festgesetzte Wasserfläche darf in seiner Form geringfügig geändert und den finalen Planungen des Sees angepasst werden.

II.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

II.2.1 Knickerhalt

Die in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der **Nummer 3** dient dem Erhalt des vorhandenen - gemäß § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Knicks sowie der Schaffung vorgelagerter Schutzstreifen. Der Knick ist vor Eingriffen zu schützen und mit Knickwall und Gehölzen dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln. Lückige Knickabschnitte sind mit Gehölzen der Liste gem. Festsetzung II.2.4 in 1 m Pflanzabstand und je nach örtlichen Verhältnissen zwei oder dreireihig zu bepflanzen. Beschädigte Knickwallabschnitte sind mit örtlich gewonnenem Boden und Grassoden auszubessern.

Der Knickschutzstreifen ist der Entwicklung einer Gras-/ Krautflur zu überlassen und durch regelmäßige Mahd zu pflegen. Das Mähgut ist immer abzufahren.

Die Maßnahmenfläche Nummer 3 darf an einer Stelle durch einen Geh- und Radweg von 2,50 m Breite durchbrochen werden.

II.2.2 Erhalt von Feldhecken

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den **Nummern 1 und 2** dienen dem Erhalt der vorhandenen - gemäß § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten ebenerdigen Feldhecken.

Die Hecken sind vor Eingriffen zu schützen dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln. Lückige Knickabschnitte sind mit Gehölzen der folgenden Liste gem. Festsetzung II.2.4 in 1 m Pflanzabstand und je nach örtlichen Verhältnissen zwei oder dreireihig zu bepflanzen. Beschädigte Heckenabschnitte sind mit örtlich gewonnenem Boden und Grassoden auszubessern.

II.2.3 Ausschluss von Bodenversiegelungen

Innerhalb der Maßnahmenflächen sind Bodenversiegelungen, Geländeaufhöhungen und -abtragungen sowie Anlagen zur Regenrückhaltung nicht zulässig.

II.2.4 Artenliste

Mögliche Arten:

Apfel (*Malus sylvestris*)
Birne (*Pyrus communis*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

II.3 Erhaltungs- und Anpflanzungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

II.3.1 Erhalt von Bäumen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten am Baumschulenweg ist der Baumbestand dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

II.3.2 Erhalt von Laubgehölzhecken

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt von Laubgehölzhecken nördlich und südlich des Baufelds D sind die dort stockenden Gehölze auf Dauer als landschaftsgerechte Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

II.3.3 Erhalt und Anpflanzung von Laubgehölzhecken

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Laubgehölzhecken am Baumschulenweg sind die dort stockenden Bestandsgehölze in neu anzupflanzende Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu integrieren. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

II.3.4 Anpflanzung von Laubgehölzhecken

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzung von Laubgehölzhecken am Schäferweg sind Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m **und maximal 2,00 m** auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen herzurichten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Sofern bautechnisch möglich, kann die Bestandshecke erhalten bleiben. Diese Bereiche müssen nicht neu bepflanzt werden. Lückige Bereiche sind in dem Fall durch entsprechende Neupflanzungen zu ergänzen.

Diese Fläche zum Anpflanzen von Laubgehölzhecke darf an drei Stellen durch Zufahrten von je 2,50 m Breite durchbrochen werden.

II.3.5 Anpflanzung von Einzelbäumen (öffentlich)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten entlang des Baumschulweges sind Einzelbäume einer standortgerechten Art, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, auf einer jeweils mindestens 12 m² großen offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Von den festgesetzten Standorten darf geringfügig abgewichen werden.

Artenvorschläge:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Sand-Birke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Rotdorn / Weißdorn (*Crataegus* in Arten)
Holzapfel (*Malus sylvestris*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

II.3.6 Anpflanzung von Einzelbäumen (private Flächen)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum oder zwei kleinkronige Bäume zu pflanzen.

Artenvorschläge: siehe Festsetzung II.3.5.

II.3.7 Anpflanzung von Einzelbäumen (private Stellplätze)

Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 10 qm (Mindestbreite von 2,00 m, Mindesttiefe 1,50 m) vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationsflächen sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

Die hier anzupflanzenden Bäume dürfen auf die anzupflanzenden Bäume gemäß Festsetzung II.3.6 angerechnet werden.

Artenvorschläge:

Purpur-Erle (*Alnus x spaethii*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Eiche, ungarisch (*Quercus frainetto* ‚Trump‘)
Eiche (in Sorten)
Linde (*Tilia* in Arten)

II.3.8 Substrataufbau bei Tiefgaragen

Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege und Terrassen beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch oder als Spielplatzflächen anzulegen. Für anzupflanzende Bäume muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus im Pflanzbereich auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum mindestens 1 m betragen.

II.4 Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; § 84 LBO)

Als Grundstückseinfriedungen der Allgemeinen Wohngebiete sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen nur landschaftstypische Laubhecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m zulässig, die dauerhaft zu erhalten sind.

Grundstücksseitig sind Zäune nur hinter Hecken zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen.

In den Sichtdreiecken von öffentlichen Straßen und von Grundstücksein- und -ausfahrten, darf von den Festsetzungen abgewichen werden.

Artenvorschläge:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

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

III.1. Außenwände

Außenwände der Hauptgebäude sind in Klinkeroptik oder als Holzverkleidung herzustellen. Für max. 50% der Gesamtwandfläche sind andere Materialien zulässig. Wohngebäude und sonstige Gebäude mit einer zulässigen Hauptnutzung, deren Außenwände aus sichtbaren Rundhölzern, Blockbohlen o. ä. bestehen, sind nicht zulässig.

III.2 Dächer

III.2.1

In den Baufeldern A, B, C und D muss das jeweilige oberste Geschoss ein Staffelgeschoss sein. Das oberste Geschoss gilt als Staffelgeschoss, wenn es an mind. einer Gebäudekante gegenüber der darunter liegenden Außenwand um mind. 2 m zurückgesetzt ist.

Dies gilt nicht für kleinere Gebäudeeinheiten bis 350 m² Brutto-Grundfläche.

Festsetzung I.3.4 ist zu berücksichtigen.

III.2.2

Die Dächer sind in den Baufeldern A, B, C und D als Flachdach oder als geneigtes Dach mit einer Dachneigung von max. 10° auszuführen. Dies gilt nicht für das mit einem roten X gekennzeichnete Baufeld im Teilgebiet A (Gastronomie).

Diese Flachdächer oder flach geneigten Dächer sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen, Belichtung, Be- und Entlüftung oder technische Anlagen auf maximal 20 vom Hundert (v.H.) der Dachfläche.

III.3. Abfallbehälter

Freistehende Abfallboxen, Abfallsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe entweder durch Hecken einzugrünen, mit berankten Pergolen zu überspannen oder mit begrüntem Zäunen zu umgeben.

III.4. Werbeanlagen

Es gilt die Satzung über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen (Werbesatzung) der Stadt Tornesch in der aktuellen Fassung.

IV. Hinweise

IV.1. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. In diesem Fall ist eine Baufeldräumung nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

IV.2. Schutz von Bäumen

Bei Bautätigkeiten gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" sowie die ZTV-Baumpflege (2006): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege. 5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S.

IV.3. Altlasten

Im Zuge der Bebauung des Bereichs des B-Plans Nr. 97 war die im B-Plan befindliche Teilfläche D des Altstandorts Baumschulenweg 21 in 25436 Tornesch aufgrund der altlastenrelevanten Vornutzung durch einen Baumschulbetrieb zu untersuchen. Für Details wird auf das Gutachten verwiesen (Anlage der Begründung).

- Der Altlastenverdacht für die untersuchte Teilfläche des Grundstücks hat sich somit nicht bestätigt. Die endgültige Beurteilung und gegebenenfalls Neubewertung des Altlastenstatus obliegt der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg.
- Die Notwendigkeit weiterer Maßnahmen (Untersuchungen oder Sanierungs-/Sicherungsmaßnahmen) ergibt sich aus den Befunden der orientierenden Untersuchung nicht.
- Vor Beginn der Erdarbeiten sollten die vorhandenen Bewässerungsleitungen rückgebaut werden. Der auf dem Gelände nach Aktenlage vorhanden Grundwasserentnahmehrunnen ist vor den Baumaßnahmen in Abstimmung mit den Fachbehörden fachgerecht zurückzubauen.
- Bei Erdarbeiten sind die entsorgungsrelevanten Belastungen der Einzelproben und der Oberbodenmischproben zu beachten. Das Material ist nach den vorliegenden Befunden nach LAGA zu entsorgen (Achtung nur eingeschränkter Parameterumfang untersucht).
- Die vorliegenden Befunde ersetzen keine Deklarationsanalytik zur Entsorgung, da aufgrund der Aufgabenstellung nicht alle Parameter der LAGA und/oder Deponieverordnung untersucht wurden.
- Lokale, eng begrenzte Kontaminationen sind aufgrund des Bohrrasters und der Vornutzung nicht vollständig auszuschließen.

IV.4 Richtfunktrasse

Dataport hat als Betreiber des Digitalfunknetzes BOS in Schleswig-Holstein die Aufgabe des Landespolizeiamtes S-H übernommen, die Lage der Richtfunkstrecken zu geplanten Strommasten/Windenergieanlagen/Bauwerken zu überprüfen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde festgestellt, dass eine Richtfunktrasse die Teilgebiete F1 und F2 quert. Die Richtfunktrasse verläuft zwischen den Punkten:

- 09 E 38 51,0 / 53 N 41 20,0 (WGSS4) Antennenhöhe: 37,50 m
- 09 E 46 29,1 / 53 N 42 32,9 (WGSS4) Antennenhöhe: 37,50 m

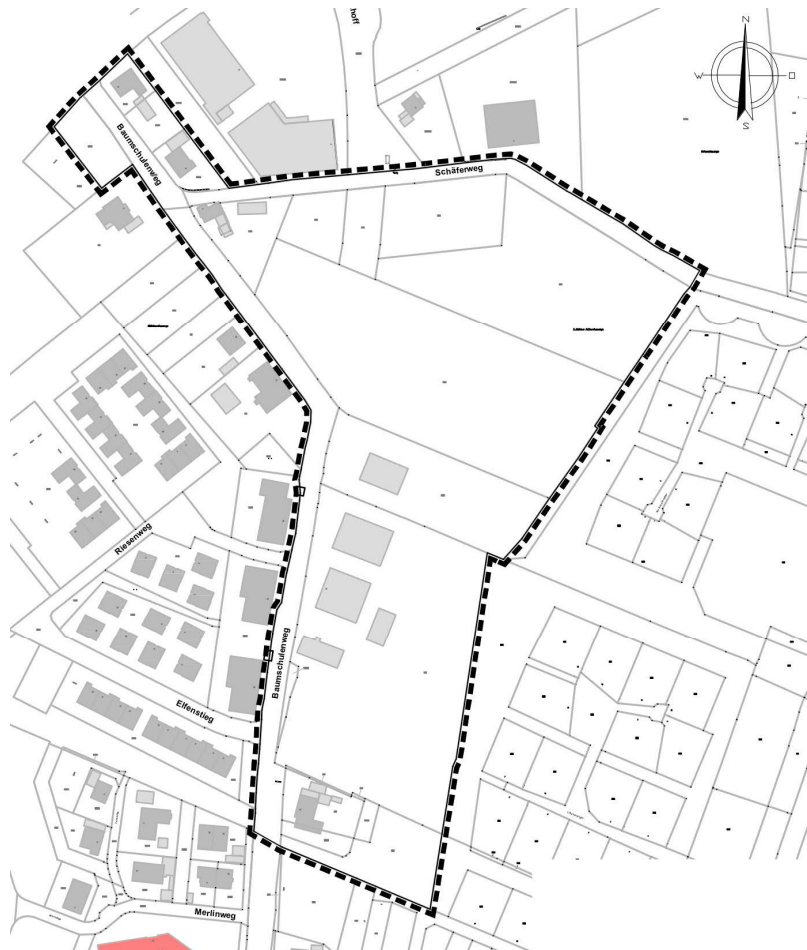
und umfasst einen 30 m breiten Korridor auf beiden Seiten, der von baulichen Anlagen in Höhe der Antennen freizuhalten ist. Die B-Planfestsetzungen stehen dem nicht entgegen. Schriftliche Rückfragen sind unter dataportdigitalfunkauskunftbossh@dataport.de mit Nennung der Auftrags-Nummer 2018-0030 möglich.

Aufgestellt: Rellingen, 18.11.2019



B-PLAN 97

"Nördlich Baumschulenweg/südlich Schäferweg"



BEGRÜNDUNG

Stand: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss | 18.11.2019

Stadt Tornesch**Bebauungsplan Nr. 97 "Nördlich Baumschulenweg / südlich Schäferweg"**

Für das Gebiet nordöstlich des Baumschulenweges in einer Tiefe von ca. 30 bis ca. 190 m, südöstlich der Ahrenloher Str. in einer Tiefe von ca. 38 m und südwestlich des Baumschulenweges in einer Tiefe von ca. 25 m

Auftraggeber:

Stadt Tornesch
- Die Bürgermeisterin -
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch

Auftragnehmer:

Kellerstr. 49 . 25462 Rellingen
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	5
2. Planungsanlass und Planungsziele	6
3. Rechtlicher Planungsrahmen	7
3.1. Regionalplan	7
3.2. Flächennutzungsplan	7
3.3. Bebauungsplan / Überplanung des B-Plans Nr. 58.....	8
4. Konzeptplanung	9
4.1. Leitidee und städtebauliche Konzeption	9
4.2. Wohnungsangebot im Quartier.....	13
4.3. Freiraumplanung	14
5. Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen	15
5.1. Art der baulichen Nutzung	15
5.1.1. Allgemeines Wohngebiet.....	15
5.2. Maß der baulichen Nutzung	16
5.2.1. Grundflächenzahl.....	16
5.2.2. Vollgeschosse.....	17
5.2.3. Sockelhöhe/Gebäudehöhe	17
5.3. Überbaubare Grundstücksflächen	18
5.3.1. Baulinien.....	18
5.3.2. Baugrenzen	19
5.4. Bauweise	20
5.5. Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....	20
5.6. Umgrenzung der Flächen, mit eingeschränkter Bebaubarkeit.....	21
6. Natur und Landschaft	21
6.1. Öffentliche Freiraumplanung	21
6.2. Öffentliche Grünfläche/See	24
6.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung	24
6.3.1. Biotoperhalt.....	24
6.3.2. Erhalt von Feldhecken	25
6.3.3. Schutzfestsetzungen der Maßnahmenflächen	25
6.4. Erhaltungsfestsetzungen	26
6.5. Anpflanzfestsetzungen im öffentlichen Bereich	26
6.6. Anpflanzfestsetzungen auf Privatgrundstücken	27
6.7. Einfriedungen	28
7. Umweltbericht	28
8. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO)	28
8.1. Außenwände.....	28

8.2.	Dächer	29
8.3.	Abfallbehälter	29
8.4.	Werbeanlagen	29
9.	Immissionsschutz	30
10.	Verkehrliche Erschließung	34
10.1.	Verkehrsuntersuchung	34
10.2.	Äußere Erschließung	35
10.3.	Innere Erschließung	35
10.4.	Öffentlicher Nahverkehr	36
11.	Boden	36
11.1.	Bodenaushub	36
11.2.	Baugrunderkundung	36
11.3.	Altstandorte und/ oder Altablagerungen	37
12.	Ver- und Entsorgung	38
13.	Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	41
13.1.	Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände	41
13.2.	Schutz von Bäumen	41
13.3.	Richtfunktrasse	41
14.	Denkmalschutz	42
15.	Flächenbilanz	43
16.	Kosten	43
17.	Abbildungsverzeichnis	44
18.	Quellenverzeichnis	44

Anlagen:

1. Landschaft und Plan, Margarita Borgmann-Voss. (Februar 2019). Biotopbestand. Hamburg.
2. LÄRMKONTOR GmbH. (Februar 2019). Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 97 „Baumschulenweg“ der Stadt Tornesch. Hamburg.
3. Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert . (Juni 2019). Verkehrsuntersuchung „Tornesch am See“ - Aktualisierung 2019 . Hannover.
4. Dipl. – Geol. H. Ziegenmeyer. (April 2019). Orientierende Erkundungen zur Überprüfung des Altlastenverdachts. Elmshorn.

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Die Stadt Tornesch hat in den vergangenen Jahren eine positive Entwicklung genommen und erfreut sich zusehends wachsender Beliebtheit als Wohnstandort. Die naturnahe Lage und die gleichzeitige Nähe zur Hansestadt Hamburg bieten ein besonderes Potenzial. So liegt Tornesch zwischen den Städten Elmshorn und Pinneberg und ist nur 31 km von der Hamburger Innenstadt entfernt. Im Zuge der o.g. Entwicklung beabsichtigt die Stadt Tornesch das ca. 5,03 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 97 aufzustellen. Das Gebiet liegt im nordöstlichen Stadtrandgebiet von Tornesch und ist ein weiterer Teil der Planungen „Tornesch Am See“. Ziel ist es, hier einen grünen Stadtteil zu entwickeln. Der Name „Tornesch am See“ ist geprägt durch den neu zu schaffenden Quartiersmittelpunkt - der See soll eine identitätsstiftende Rolle für das Quartier übernehmen. Das Konzept der grünen Finger, die sich durch das Quartier ziehen, unterstützt ebenfalls die Idee des grünen Quartiers.

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen:

- Nördlich des B-Planes Nr. 82,
- östlich des Baumschulenweges in einer Tiefe von ca. 30 bis ca. 190 m und des B-Planes Nr. 72,
- südöstlich der Ahrenloher Str.
- südlich des Schäferweges und des B-Planes Nr. 78
- und westlich des B-Planes Nr. 98.

Das Planareal ist weitestgehend eben und liegt im Schnitt bei ca. 11,20 m üNN.

Das nähere Umfeld gestaltet sich sehr heterogen. So befinden sich im Nordosten insbesondere Einzelhäuser und dahinter landwirtschaftliche Flächen. Östlich des Entwicklungsgebiets ist die Firma HellermannTyton Deutschland ansässig. Der Süden ist wiederum durch Einfamilienhäuser und Doppelhäuser geprägt, die ebenfalls an größere Gewerbekomplexe entlang einer Bahntrasse anschließen. Im Westen und Nordwesten befinden sich überwiegend Mehrfamilien- und Doppelhäuser.

Zurzeit wird das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich bzw. bis vor einigen Jahren als Baumschulfläche genutzt. Auf einem kleinen Bereich nordöstlich des Baumschulenweges und nördlich des Schäferweges befindet sich eine Bestandsbebauung, die auch zu Wohnzwecken genutzt wird.

Für die Baufelder und die angrenzenden Straßen- und Grünflächen bis zum Schäferweg wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung ein Investorenauswahlverfahren „Tornesch am See“ durchgeführt. Im Rahmen einer städtebaulich, architektonisch und wirtschaftlich ausgereiften Entwurfslösung wurden innovative Konzepte gefunden, die eine langfristige Bindung der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner fördern.

Der Baumschulenweg bis zur Ahrenloher Str. wird samt angrenzender Flurstücke in den Geltungsbereich integriert, um die erforderlichen Sichtdreiecke im Einmündungsbereich Baumschulenweg/Ahrenloher Str. bereits auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigen zu können.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich

Quelle: (Google earth, 2019)

2. Planungsanlass und Planungsziele

Zur weiteren Entwicklung des Projektes „Tornesch am See“ wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 beschlossen. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung neuer Wohnbauflächen,
- Schaffung verdichteter, gemischt genutzter Bebauung als Quartiersmittelpunkt,
- Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen "als grüne Finger" mit Ausgleichs- und Regenrückhaltefunktionen sowie
- Schaffung einer Wasserfläche.
- vorhandene Knickstrukturen sollen weitestgehend geschützt werden.

Festgesetzt werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauflächen (allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO) und Bauflächen gemischter Nutzung (Mischgebiet gem. § 6 BauNVO) sowie von öffentlichen Grünflächen mit integrierten Wasserflächen. Der geplante See ist namensgebend für das Gebiet und soll zugleich Quartiersmittelpunkt auch für die angrenzenden Quartiere werden. Für weitere Konzeptdetails wird auf das *Kapitel 4 Konzeptplanung* ab Seite 9 verwiesen.

Im Flächennutzungsplan ist das Areal zum großen Teil bereits als Wohnbaufläche bzw. Grünfläche dargestellt. Lediglich der Bereich um den künftigen See weicht von der bisherigen Darstellung ab, so dass für diesen Bereich der Flächennutzungsplan zum 51. Mal geändert wird.

3. Rechtlicher Planungsrahmen

3.1. Regionalplan

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

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

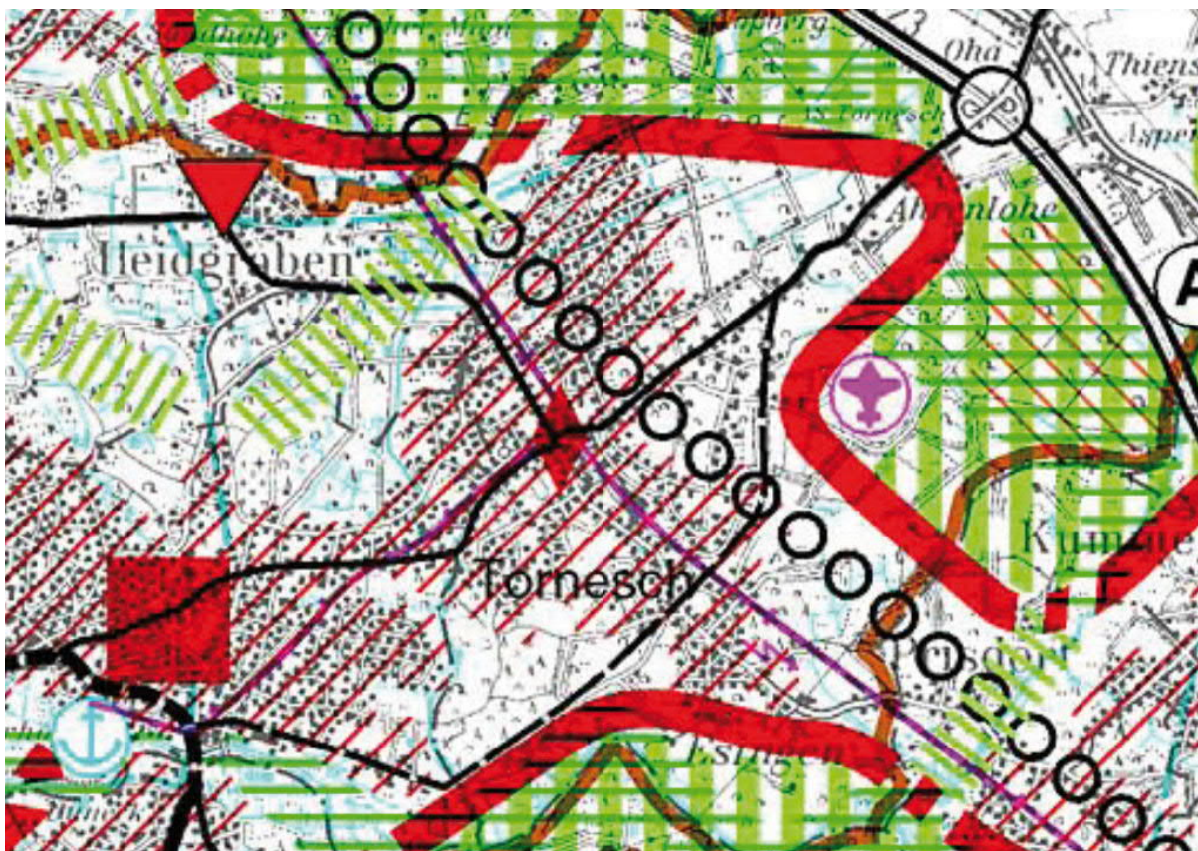


Abbildung 2 - Ausschnitt Regionalplan mit Geltungsbereich

3.2. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 97 ist bereits überwiegend als Wohnbaufläche und Grünfläche im Flächennutzungsplan der Stadt dargestellt. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der B-Plan im Bereich des Mischgebietes und beim Zuschnitt der Wohnbauflächen nicht vollständig aus dem F-Plan entwickelt werden kann, soll dieser im Rahmen der 51. Änderung angepasst werden. Dabei entspricht der Geltungsbereich der F-Planänderung nicht vollständig dem des B-Plans.

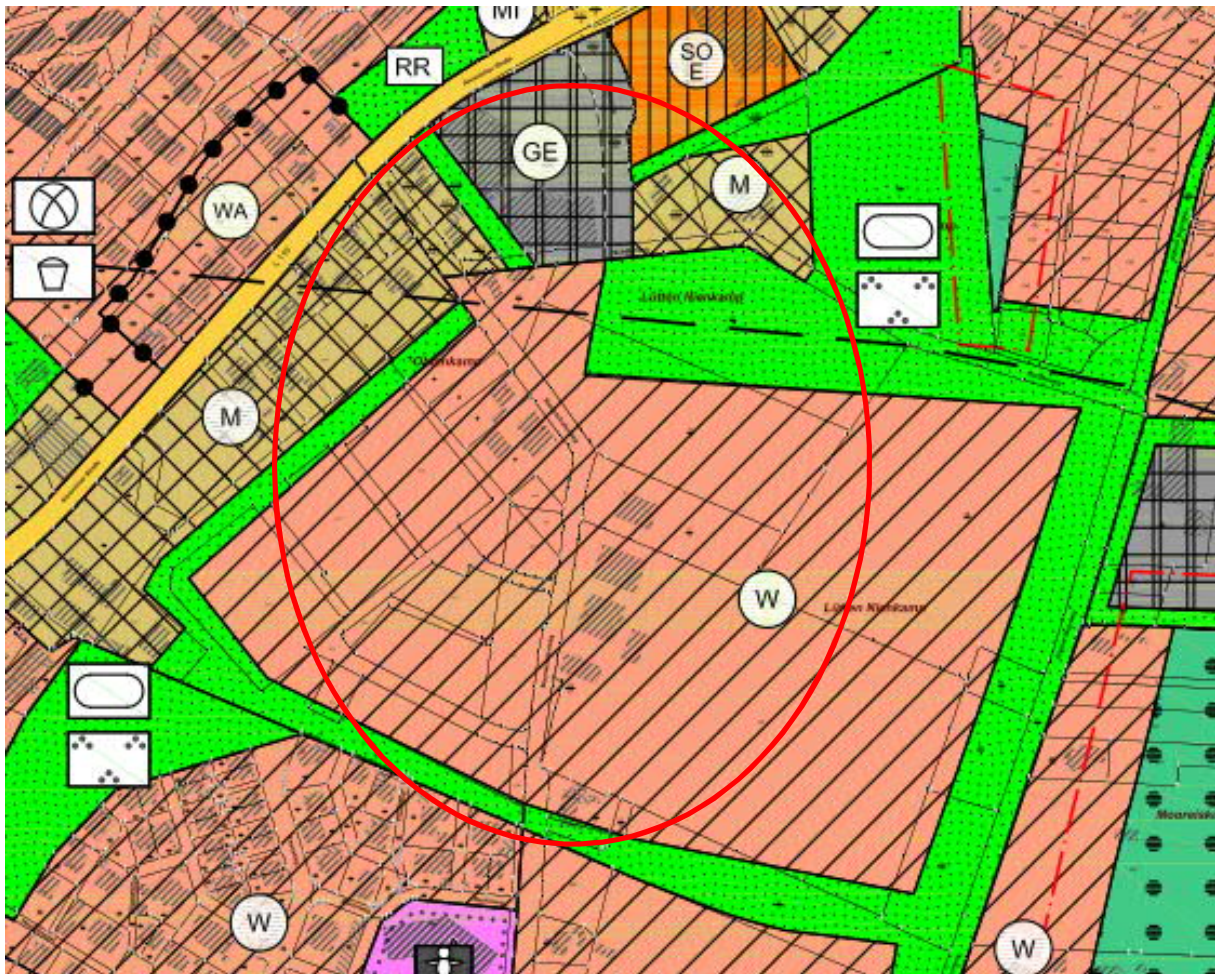


Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

3.3. Bebauungsplan / Überplanung des B-Plans Nr. 58

Ein Bebauungsplan ist für den nordwestlichen Teilbereich (Bei der Einmündung in die Ahrenloher Straße) bereits vorhanden. Im Bebauungsplan Nr. 58 wird der Teilbereich als Mischgebiet mit Baumerhalt ausgewiesen. Die Erschließung des gesamten Plangebietes Nr. 97 soll weitestgehend über den nebenbefindlichen Baumschulenweg mit Einmündung in die Ahrenloher Straße erfolgen. Mit der Einbeziehung des Teilgebietes aus dem B-Plan 58 in den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 97 können die erforderlichen Sichtdreiecke im Einmündungsbereich festgesetzt und ggf. der Ausbau des Baumschulenwegs ermöglicht werden. Die Festsetzungen des Mischgebietes bleiben weitestgehend erhalten, bzw. werden geringfügig modifiziert. Der Bebauungsplan Nr. 58 wird somit zum Teil mit dem Bebauungsplan Nr. 97 überplant.

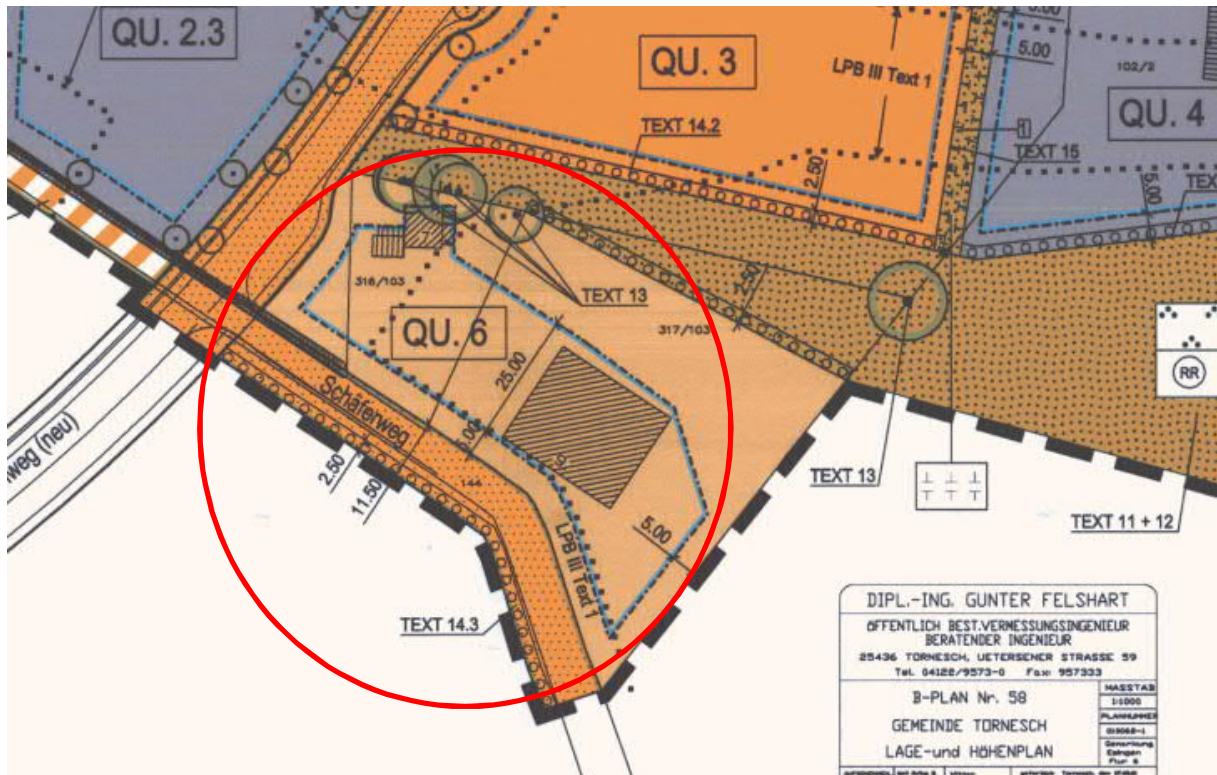


Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 58 (nicht genodet)

4. Konzeptplanung

Die Stadt führte parallel zur frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanes Nr. 97 einen Architekturwettbewerb in Form eines Investorenauswahlverfahrens durch. Die Bewerber sollten auf Grundlage der Wettbewerbsvorgaben innovative städtebauliche und architektonische Konzepte entwickeln. Daraus entstand nun der Bebauungsplanentwurf, der wiederum die Festsetzungen auf den Siegerentwurf zuschneidet.

Die 4 Baufelder der Allgemeinen Wohngebiete (B-D) und das Mischgebiet (A) sollen mit einer differenzierten Bauweise und überwiegend mit Wohnnutzungen überplant werden. Die Baufelder E - F2 befinden sich im Privatbesitz und überplanen zum Teil den Bestand.

Die nachfolgenden Ausführungen und Abbildungen wurden von der Behrendt Gruppe GmbH & Co KG im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens erstellt.

4.1. Leitidee und städtebauliche Konzeption

Quelle: (Behrendt Gruppe GmbH & Co. KG, 2018)

Zur einfacheren Beschreibung ist der Geltungsbereich in 7 Teilgebiete / Quartiere eingeteilt - A - E sowie F1 und F2. Die Bezeichnungen sind in der jeweiligen Nutzungsschablone in der Planzeichnung erkennbar. Die Fläche der Quartiere E, F1 und F2 befinden sich nicht im Eigentum der Stadt, daher sind sie nicht Bestandteil des Investorenauswahlverfahrens.

„Das neue Wohngebiet „Tornesch am See“ wird über öffentliche Grünzüge, die in weiten Teilen vorhandenen Hecken- und Knickverläufen folgen, mit der umliegenden Kulturlandschaft und

dem Ortszentrum vernetzt. Zusammen mit dem neu zu schaffenden See bilden sie den „grünen Rahmen“ und damit die Identität des neuen Siedlungsbereiches.

Das Konzept der „Baumschulenhöfe“ fügt sich als ein familienfreundliches und verkehrssarmes Wohnquartier mit naturnaher Gestaltung und hoher Wohnqualität in dieses städtebauliche Grundgerüst ein und erweitert es auf der Ebene des Quartiers um grüne Wohnhöfe.

Das Baufeld C bildet von Norden aus betrachtet den Auftakt zu den Wohngebieten südlich des geplanten Sees. Es wird von den Wasser- und Grünflächen des Sees eingefasst. Die Bebauungsstruktur in den **Quartieren C und D** gliedert sich in winkel- und riegelförmige Baukörper mit 4 Vollgeschossen und Stadthäuser. Die Häuser gruppieren sich um Wohnhöfe, die die „Adresse“ und die gemeinsame Mitte der Quartiere bilden und mit hoher Aufenthaltsqualität zu nachbarschaftlichen Aktivitäten sowie zum Treffen und Verweilen einladen. Entlang des Baumschulenswegs bilden sie eine klare städtebauliche Gebäudekante und „markieren“ die Hofzugänge durch viergeschossige „Gebäudeköpfe“ Quelle: (Behrendt Gruppe GmbH & Co. KG, 2018, S. 6)



Abbildung 5 - Lageplan der Quartiere A - C

Quelle: (Behrendt Gruppe GmbH & Co. KG, 2018)



Abbildung 6 - Lageplan für das Quartier D

Quelle: (Behrendt Gruppe GmbH & Co. KG, 2018)

Die „Gebäudeköpfe“ sowie die Erdgeschosse in einer ortstypischen Klinkeroptik in Kombination mit den darüber liegenden hellen Putzfassaden bilden das gestalterische Leitmotiv. Für die Fassaden wird eine ruhige und zurückhaltende Gestaltung vorgeschlagen. Während die Nord- und Ostseiten als Lochfassaden gestaltet sind, werden die Süd- und Westfassaden überwiegend mit bodentiefen Verglasungen geöffnet. Quelle: (Behrendt Gruppe GmbH & Co. KG, 2018, S. 6)



Abbildung 7 - Visualisierung der Wohngebäude am Baumschulenweg - Quartier D

Quelle: (Behrendt Gruppe GmbH & Co. KG, 2018)

Weiterhin wurden die Gebäude mit bedarfsorientiertem, moderatem Fensterflächenanteil entworfen. Die Balkone auf der Südsüdwestseite tragen zur Verschattung bei. Auf eine aufwändige und wartungsintensive außenliegende Verschattung wird verzichtet. Die Wohnräume können im Sommerfall in den Nachtstunden mit Außenluft über die Fenster durchspült werden.

Aufstellflächen für die Feuerwehr sind im Bereich der 4-geschossigen Gebäudeteile in den Höfen bzw. im Bereich der öffentlichen Flächen berücksichtigt. Alle anderen Gebäude sind mit Handleitern von den zentralen Aufstellflächen mit Löschwasseranschluss in den Höfen auf kurzem Weg erreichbar (max. Weglänge < 75 m). (Behrendt Gruppe GmbH & Co. KG, 2018, S. 6 ff)

Das Herzstück des neuen Quartiers ist der Platz am See im **Quartier A** mit dem nach dem Vorbild traditioneller Bootshäuser gestalteten Gastronomie-Pavillon, der als „Landmarke“ bewusst als Gebäudesolitär vorgeschlagen wird, und den hieran anschließenden „Seeterrassen“. Diese Gestaltung weckt assoziative Bilder klassischer Seenlandschaften und schafft attraktive Angebote zum Treffen und Verweilen. Für Familienfeiern und Veranstaltungen im Pavillon wurde ein zusätzlicher Veranstaltungsraum in zweiter Ebene eingeplant. Über die „Bahnhofachse“ von Westen bzw. über die „Märkteachse“ von Norden kommend, öffnen sich zwei großzügige Sichtfenster zum See.

Mit dem Baukonzept für die Baufelder A und C wird auf der Ostseite des Baumschulenweges die in dem Baufeld D vorgeschlagene straßenbegleitende Raumkante konsequent fortgeführt. Von Norden kommend akzentuiert im Baufeld A ein viergeschossiger Gebäudekopf den Auftakt dieser räumlichen Kante und den Eingang zum Stadtteil „Tornesch am See“. Dieser Baukörper soll als Wohn- und Geschäftshaus ausgebaut werden. Im Erdgeschoss werden Geschäfte oder Büros angeordnet, um den Platz zu beleben. Die Bereiche ab dem 1. OG werden als Wohnungen genutzt. Um diese Nutzungen miteinander zu vereinen, ist die Festsetzung eines Mischgebietes angedacht.

Der Platz, die Ladenflächen und der Pavillon sind auf einem Geländeneiveau und mit barrierefreien Zugängen zu den Läden und zum Restaurant ausgebildet, um den direkten Bezug der Räume zueinander zu gewährleisten und auch für Menschen mit einer Mobilitätseinschränkung frei zugänglich zu sein. Um dies zu ermöglichen, wurde hier bewusst auf eine Tiefgarage verzichtet, da die Tiefgarage aufgrund des hohen Grundwasserspiegels angehoben werden

müsste. Die für Baufeld A erforderlichen Stellplätze sind in den Tiefgaragen der anderen Baufelder untergebracht. Für Besucherparkplätze, insbesondere des gastronomischen Bereichs, ist nördlich der Straße Ohlenhoff/ Baumschulweg eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ ausgewiesen.

Aufgrund der besonderen Lagegunst mit Südausrichtung zum See, nimmt das **Baufeld B** innerhalb des Konzeptes eine Sonderstellung ein. Drei solitärartige „Villen am See“ mit hochwertigen Geschosswohnungen werden wie Perlen an einer Schnur entlang des Sees aufgereiht und bilden den Übergang zwischen Stadt und Park.

Die Baulinien des Baufeldes wurden so konzipiert, dass im östlichen Bereich des Baufeldes ein städtebaulicher Bezug zwischen See und Bebauung hergestellt wird. Auch an dieser Stelle wird zwischen Uferkante und Bebauung ein öffentlicher Fußweg realisiert.

Die Abfallentsorgung wurde im gesamten Quartier gebündelt organisiert, um eine hohe Freiflächenqualität zu schaffen.

Das **Quartier E** wird bestandsabdeckend mit einem Allgemeinem Wohngebiet überplant. Es befindet sich im Übergang zum Bebauungsplan Nr. 82 mit Festsetzungen, die eine geringere Ausnutzung des Grundstücks zulassen, als z.B. die des Quartiers D. Das Quartier ist mit einem Einfamilienhaus bebaut und daher eher der Bebauung des B-Plans 82 zuzuordnen, so dass auch die Festsetzungen (GRZ 0,3 und 2 Vollgeschossen) aus dem B-Plan 82 übernommen werden. Es bildet den Übergang zwischen dem B-Plan 82 und der dichteren Bebauung des B-Plans Nr. 97.

Das Mischgebiet - **Quartier F2** im Nordwesten soll in seinem Bestand gesichert und auch Möglichkeiten zur Erneuerung bzw. Erweiterung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen geboten werden. Die festgelegte Baugrenze ermöglicht hierfür Spielraum.

Das **Quartier F1** ist bisher unbebaut, soll aber zur Anpassung an die Nachbarschaft, die gleichen Festsetzungen wie das Quartier F2 erhalten. Mit der Einbeziehung der Flächen an der Ahrenloher Straße können die erforderlichen Sichtdreiecke im Einmündungsbereich Baumschulweg/Ahrenloher Straße festgesetzt und ggf. der Ausbau des Baumschulwegs ermöglicht werden.

4.2. Wohnungsangebot im Quartier

Die geplanten Wohnquartiere werden von einer großen Vielfalt an Wohnformen für Jung und Alt, für Familien und Alleinlebende geprägt. Insgesamt sind rund 200 Wohneinheiten geplant. Die Geschosswohnungen sind von der Kellerebene bis zur obersten Etage mit einem Aufzug barrierefrei erreichbar. So können auch körperlich benachteiligte Menschen in das Wohnquartier einziehen und an der Lebensqualität dieses Quartiers teilhaben

Baufeld A gliedert sich in einen dreigeschossigen straßenbegleitenden Baukörper mit viergeschossigen Gebäudekopf und den Sonderbaustein Gastronomie-Pavillon. Für publikumsorientierte Nutzung ist das Erdgeschoss leicht überhöht und bietet Raum für mehrere Gewerbeflächen von ca. 50 - 150 m² Größe.

Der Gastronomie-Pavillon mit kleiner Küche und ca. 60 Plätzen wird in Reminiszenz an traditionelle Bootshäuser in archetypischer Form und einfacher Holzbauweise gestaltet. Im Sommer bieten die Seeterrassen Möglichkeiten für eine attraktive Außenbewirtschaftung.

Baufeld B umfasst drei Stadtvillen mit jeweils 8-11 hochwertigen Geschosswohnungen (2-4 Zimmerwohnungen). Alle Wohnungen verfügen über großzügige Terrassen bzw. Balkone mit Südausrichtung und Seeblick. Die Erschließung erfolgt über den Schäferweg.

Die notwendigen Stellplätze werden in einer gemeinsamen Tiefgarage nachgewiesen.

Im Geschosswohnungsbau der **Baufelder C und D** wird eine attraktive Mischung kleiner und großer, familiengerechter Wohnungen, die mit Wohnungsgrößen und -typologien vielfältige

Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner bedienen. Es sind kompakte 2-Zimmerwohnungen mit ca. 50 m² bis zu 4-Zimmerwohnungen mit ca. 95 m² für die Familie geplant.

Die Baukörper werden durch ein Wechselspiel von 3- und 4-geschossigen Bauteilen gestaltet und in ablesbare Häuser und „Adressen“ gegliedert.

Zudem sind Stadthäuser geplant. Diese sind auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten. Um ein vielfältigeres Angebot zu schaffen, sind zwei Reihenhaustypen zu unterscheiden: das kompakte zweigeschossige Reihnhaus mit vier Zimmern (ca. 97 m²) und das großzügige dreigeschossige Reihnhaus mit fünf Zimmern (ca. 120 m²). Dadurch wird ein lebendiges Erscheinungsbild generiert. Eine Zeile erhält optional ein Kellergeschoss. Durch das vielseitige Wohnungsangebot im Quartier wird einer möglichen Segregation entgegengewirkt. Für jede Lebenslage und –abschnitt bietet das Konzept den passenden Wohnraum.

Quelle: (Behrendt Gruppe GmbH & Co. KG, 2018, S. 7 f.)

4.3. Freiraumplanung

Vom Baumschulenweg aus führen drei Zugänge in die geschützten grünen Wohnhöfe der Baufelder C und D. Die Eingänge der Mehrfamilienhäuser sind dorthin orientiert. Die grünen Höfe bieten einen geschützten Spielbereich für Kinder sowie einen Treffpunkt für alle Bewohner. Besucherstellplätze stehen z.T. auf den Baufeldern sowie im öffentlichen Straßenraum entlang des Baumschulenweges und des Ohlenhoffs zur Verfügung. Die Feuerwehrezufahrt ist gewährleistet. Die Höfe werden mit naturnahen, landschaftlichen Pflanzungen gestaltet.

Dieser landschaftliche Rahmen bietet Raum für die angedachten Spielflächen. Die Wege im Quartier werden in Analogie zu den landwirtschaftlichen Fahrspuren mit breiten Betonplatten strukturiert, eingebettet in Pflaster.

Regenwasser wird von den, zum Großteil extensiv begrünten Dachflächen oberflächennah in offenen Mulden oder Rinnen abgeführt, so dass es auf dem öffentlichen Grund in das Grabensystem geführt werden kann.

Landschaftliche Motive im Wohngebiet verknüpfen somit das neue Quartier mit seiner Umgebung. Baumpflanzungen begleiten die Wege und die Regenwasserführung in den zentralen Grünzug. Insgesamt wird ein naturnaher Wohnstandort geschaffen, der mit seinem Thema der Gartenhöfe an die Geschichte des Standortes anknüpft und gleichzeitig ein zeitgemäßes Wohnquartier für Tornesch vorschlägt. Quelle: (Behrendt Gruppe GmbH & Co. KG, 2018, S. 7)

5. Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

Zur einfacheren Beschreibung ist der Geltungsbereich in 7 Teilgebiete / Quartiere eingeteilt, A - E sowie F1 und F2. Die Bezeichnungen sind in der jeweiligen Nutzungsschablone in der Planzeichnung erkennbar.

5.1. Art der baulichen Nutzung

5.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Gemäß dem Planungsziel werden die **Quartiere B - E** als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Darüber hinaus sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ebenfalls zulässig. Andere wohnverträgliche Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, um eine begrenzte Nutzungsvielfalt zu ermöglichen.

In den allgemeinen Wohngebieten werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Dies hat zum Ziel, die Wohnbereiche von zusätzlichen Störungen freizuhalten und so die Wohnqualität zu heben. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind gewöhnlich mit einem hohen Verkehrsaufkommen und Lärmbelastigungen - auch zur Nachtzeit - verbunden.

Das **Quartier A** wird als Mischgebiet festgesetzt. Wie im Kapitel 4 beschrieben, soll hier eine Gastronomie sowie ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen. Die angestrebten Nutzungen werden am besten durch das Mischgebiet gem. § 6 BauNVO charakterisiert.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig wären:

- 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.

Im Baufeld A ist angedacht die Nutzungen einzuzugrenzen. In der Erdgeschosszone werden die Flächen für Gastronomie, kleine Läden oder Büros zur Verfügung gestellt. Diese sollen zur Belebung der Seeterrassen dienen. Größere Einzelhandelsläden, die das gesamte Erdgeschoss ausfüllen würden, sind dabei nicht vorgesehen, um eine gewisse Vielfalt an Läden und Dienstleistungen zu ermöglichen. Hierfür sind in der Erdgeschosszone gem. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m² sowie Wohnungen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Erschließungsflächen und Abstellräume der Wohnnutzungen in den oberen Geschossen. Somit ist es möglich, z.B. einen Fahrradabstellraum für die Anwohner einzurichten. Das Wohnen ist ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Zudem sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig, da sie Flächen in Anspruch nehmen würden, die den Dienstleistungen und Läden zur Verfügung stehen

sollen, die wiederum die Aufenthaltsqualität des Seequartieres erhöhen. Zudem können die unzulässigen Anlagen durch Schall- und Lichtimmissionen (auch zur Nachtzeit) die darüber liegende und angrenzende Wohnnutzung erheblich stören.

Die **Quartiere F1 und F2** werden ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt. Da diese von den Allgemeinen Wohngebieten in den B-Plänen 97 und 72 ausreichend weit entfernt sind und die benachbarten Bereiche durch gemischtgenutzte und gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden hier keine Ausnahmen aufgenommen. Die beiden Gebiete mit direktem Zugang zur Ahrenloher Straße eignen sich besonders für gewerbliche Nutzungen. Wohnnutzungen sollten aufgrund der Schallimmissionen vom Verkehr im hinteren Bereich der Grundstücke verortet werden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

5.2.1. 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 **Quartier A** wird die Höchstgrenze des Mischgebietes von GRZ 0,6 gem. BauNVO ausgenutzt. Die hohe GRZ ergibt sich aus dem engen Zuschnitt des Baufeldes und der direkten Lage am öffentlichen Platzbereich, der zum Teil in die Ermittlung der GRZ mit einfließt.

In den **Quartieren B - D** wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Hier soll eine dichte Bauweise (Stadt villen, Reihenhäuser, Geschosswohnungsbauten) ermöglicht werden. Zudem werden Tiefgaragen unterhalb der Geländekante angeordnet, die zur GRZ hinzugerechnet werden müssen. Dies entspricht der im Planungsziel genannten Konzeption.

Das **Quartier E** wird bestandsabdeckend mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Bebaut ist es derzeit mit einem Einfamilienhaus und daher eher der Bebauung des B-Plans 82 zuzuordnen, so dass auch die Festsetzungen aus dem B-Plan 82 übernommen werden.

Die **Quartiere F1 und F2** werden mit einer GRZ von 0,4 überplant. Dies entspricht in etwa dem Bestand im Qu. F2 und der Nachbarbebauung.

Die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 3 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 %, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Rechenbeispiel: Dies bedeutet, dass Hauptgebäude bis zu einer GRZ von 0,4 errichtet werden dürfen und die zuvor genannten Anlagen (siehe auch § 19 Abs. 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,6 (0,4 + 50%). Bei der GRZ von 0,6 ist eine Überschreitung durch die genannten Anlagen maximal bis zu einer GRZ von 0,8 möglich.

Eine Ausnahme wird für die Tiefgaragen aufgenommen, die in den Teilgebieten B, C, D geplant sind. Das Konzept sieht vor, den Straßenraum und die Innenhöfe möglichst frei von parkenden Autos zu halten. Hierfür sind Tiefgaragen geplant, die z.T. größer sein werden, als die eigentlichen Gebäude, um den ruhenden Verkehr aufzunehmen. Hierfür darf die GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

5.2.2. Vollgeschosse

Der **Geschosswohnungsbau** in den Quartieren A, C und D ist mit 4 Vollgeschossen konzipiert, wobei das oberste Geschoss aus gestalterischen Gründen als Staffelgeschoss auszubilden ist. Diese Gebäude wurden am Baumschulenweg verortet, wo sie eine klare städtebauliche Kante bilden und auch als Schallschutz gegenüber den östlichen Gebäuden fungieren.

Die **Reihenhäuser** in den Quartieren C und D werden gemäß dem Baukonzept mit max. 3 Vollgeschossen festgesetzt. Im Quartier B sind bei 2 Gebäuden ebenfalls 4 Vollgeschosse angedacht, bei einem Gebäude drei Vollgeschosse.

Die Konzeption des Staffelgeschosses als oberstes Geschoss gilt für alle Gebäude in den Quartieren A - D mit Ausnahme des künftigen Restaurants. Es handelt sich um ein Staffelgeschoss, wenn das oberste Geschoss gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetzt ist. Dies ist im Baukonzept der Fall. Die Stadt favorisiert diese Gestaltungsform, um im gesamten Quartier ein einheitliches Erscheinungsbild und Dachterrassen als äußere Wohn- und Freiflächen zu schaffen. Im Bereich der Reihenhäuser wird dies über zwei Reihentypen erreicht, das kompakte zweigeschossige Reihenhaus und das großzügige dreigeschossige Reihentypenhaus..

Das **Wohnquartier E** wird Bestandsabdeckend mit zwei Vollgeschossen überplant.

Das geplante **Restaurant** im Mischgebiet A ist als eingeschossiges Gebäude zuzüglich Dach konzipiert.

Das **Mischgebiet F2** wird bestandsabdeckend mit 3 Vollgeschossen überplant. Das **Mischgebiet F1** soll sich der Baustruktur des Teilgebiets F2 anpassen.

5.2.3. Sockelhöhe/Gebäudehöhe

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Siedlungskern, als Aktivitätsmittelpunkt und Erholungsgebiet sowie zur Verfestigung des geplanten Konzeptes wird eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Sockel- und Gebäudehöhe für erforderlich gehalten. Die festgesetzten Höhen sollen ausreichend Spielraum für die Baukörpergestaltung lassen und nach heutigen Gesichtspunkten eine wirtschaftliche flächensparende Ausnutzung der Gebäudekubatur ermöglichen. Sie werden daher folgendermaßen beschränkt:

- Die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) darf maximal 1,50 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen, mit Kraftfahrzeugen befahrbarer öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück in Gebäude- und Straßenmitte) betragen. Die tatsächliche Sockelhöhe ist aufgrund der künftigen Geländekubatur und dem Bezugspunkt auf der Straße sowie aufgrund der Tiefgaragen recht hoch gewählt. Auf den folgenden Schnitten sind die teilweise umfangreichen Höhenunterschiede in den Quartieren A und B erkennbar.
- Damit die Sockelhöhe jedoch nicht als optisch störend empfunden wird, ist auch eine optische Sockelhöhe nach § 84 Landesbauordnung festgesetzt: Zur Geländeoberfläche darf die sichtbare Sockelhöhe mit Ausnahme der Zufahrten für Tiefgaragen eine Höhe von max. 30 cm nicht überschreiten. So wird sichergestellt, dass die Geländeoberkante an die höherliegenden Gebäude herangeführt wird.
- Von den vorgenannten Festsetzungen darf mit Zustimmung der Stadt ausnahmsweise gem. § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden. Da zwischen Baumschulenweg, und neuen Gebäuden auch Terrassen angedacht sind, kann es sein, dass die sichtbare Sockelhöhe nicht immer eingehalten werden kann. Die Terrassenwände könnten jedoch alternativ mit Heckenpflanzungen begrünt werden. Für solche Eventualitäten, die nach heutigem Planungsstand nicht ausgeschlossen werden können, möchte die Stadt Tornesch eine Ausnahme einfügen, mit der flexibel auf solche gewünschten gestalterischen Abweichungen reagiert werden darf.

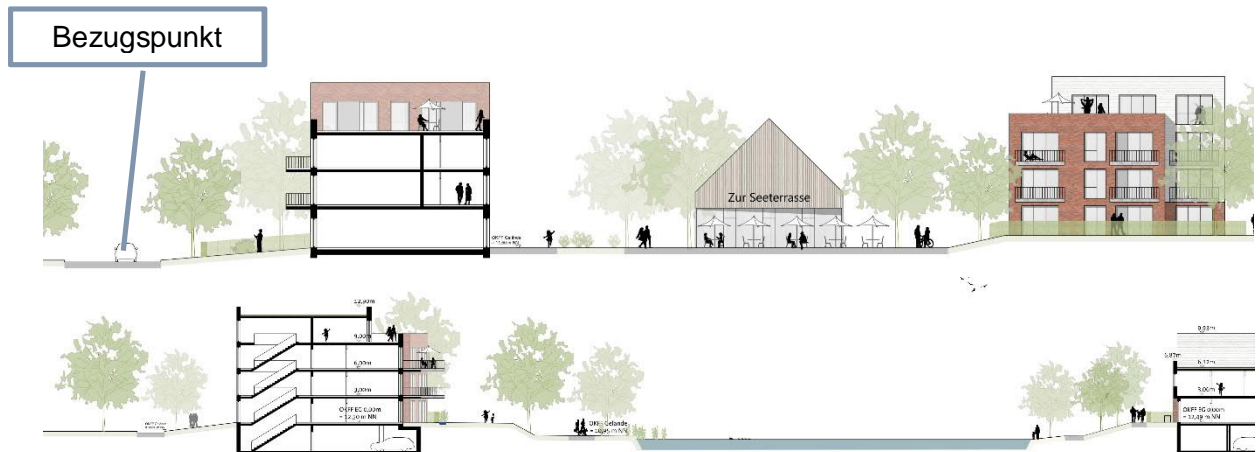


Abbildung 8 - Schnitt Quartiere A und z.T. B

- Die maximale Gebäudehöhe beträgt für:
 - zweigeschossige Baukörper 7,5 m
 - dreigeschossige Baukörper 10,5 m
 - viergeschossige Baukörper 13,5 m

Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) und dem höchsten Punkt des Daches.

Die Höhen sind so gewählt, dass bei einer Maximalfestsetzung von 4 Vollgeschossen auch nur 4 Geschosse errichtet werden können. Für ein 5. Geschoss als ausgebautes Dachgeschoss ist die Gebäudehöhe zu niedrig. Dies in Verbindung mit der Festsetzung, dass das oberste Geschoss ein Staffelgeschoss sein muss (mit Ausnahmen), ergibt das von der Stadt favorisierte Erscheinungsbild. Den Bauherren gibt es aber auch zugleich die Möglichkeit dieses Staffelgeschoss als Vollgeschoss auszubauen.

- Für das künftige Restaurant im Baufeld A wird eine maximale Gebäudehöhe nicht für erforderlich gehalten. Der Gastronomie-Pavillon wird ein Sonderobjekt im neuen Wohnquartier nach dem Vorbild traditioneller Bootshäuser und den hieran anschließenden „Seeterrassen“. In den textlichen Festsetzungen wurde hierfür eine Ausnahme beschrieben und das Baufenster (umrandet von Baugrenzen) in der Planzeichnung mit einem roten X gekennzeichnet.

5.3. Überbaubare Grundstücksflächen

5.3.1. Baulinien

Der Straßenraum (Baumschulenweg) soll durch eine klare Gebäudekante gefasst werden, hierfür setzt der B-Plan eine Baulinie sowie 4-geschossige Gebäude entlang der Straße fest. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können auch weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

Ausnahmen werden für die Staffelgeschosse und Terrassen bzw. Balkone festgesetzt. Den Bauherren soll ermöglicht werden, Terrassen und Balkone über die Baulinie hinaus zu bauen, um mehr Wohnfläche für die künftigen Anwohner zu generieren. Die Stadt ist der Auffassung,

dass diese Überschreitung den klaren Gebäudekanten nicht schadet bzw. diese als untergeordnet wahrgenommen werden.

- So dürfen in allen Baufeldern Balkone die Baulinien in einer Tiefe von max. 2,5 m überschreiten. Im Baufeld B sind auch Terrassen angedacht. Diese dürfen ebenfalls die Baulinien in einer Tiefe von max. 3,0 m überschreiten.
- Das oberste Geschoss muss ein Staffelgeschoss sein und gilt als Staffelgeschoss, wenn es an mind. einer Gebäudekante gegenüber der darunter liegenden Außenwand um mind. 2 m zurückgesetzt ist. Das Zurückspringen von Staffelgeschossen soll auch zur Gebäudekante des Baumschulenweges ermöglicht werden. Die 3 unteren Geschosse prägen die klare Baukante in einem ausreichenden Maße, so dass diese Ausnahme als vertretbar und auch gewünscht angesehen wird. Staffelgeschosse dürfen daher max. 5 m von der Baulinie zurückspringen.

Die zum See orientierten Baulinien im Quartier B und im Gastronomiebereich des Quartiers A wurden festgesetzt, um eine klare Baukante der beiden Gebäude auch zum See zu sichern und Unruhe in der Gebäudeanordnung zu vermeiden. Durch die Gebäudestellung und die hochbauliche Ausformulierung soll der Platzbereich baulich klar gefasst werden.

5.3.2. Baugrenzen

Die restlichen überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt, die sich an den geplanten Gebäuden orientieren. Sie halten meist zur Grundstücksgrenze den Mindestabstand der LBO von 3,0 m ein.

Ausnahme bildet das **Quartier F2**. Das Grundstück umfasst auch einen Bereich nordöstlich des Quartiers, der aber nicht im Geltungsbereich enthalten ist. Die Geltungsbereichsgrenze ist hier nicht gleich die Grundstücksgrenze.

Das **Baufeld B** ist für die anvisierten Baukörper recht eng gefasst, um ausreichend Platz für den grünen Parkbereich bzw. die Terrassen um den See zu belassen. Aus diesem Grund darf die Baugrenze hier im nordöstlichen Bereich in einem kleinen Teilbereich näher als die 3,0 m an die Grenze heranrücken.

Im **Quartier E** sind der Bestand sowie ein Teilbereich des Hofes als bebaubares Grundstücksfenster festgesetzt, um auch Erweiterungsmöglichkeiten zu gestatten.

Die Baugrenzen und Baulinien sind so großzügig geschnitten, dass das Plangebiet gut bebaubar ist.

An- und Vorbauten dürfen im Rahmen sonstiger Rechtsvorschriften die Baugrenze auf max. 1/3 der Länge des Hauptbaukörpers in einer Tiefe von max. 1,50 m überschreiten. Dies gilt für alle Teilgebiete. Weiterhin dürfen, Balkone unabhängig von der obigen 1/3 Regelung die Baugrenze um 2,50 m und Terrassen um 3,0 m überschreiten. Die Balkone und Terrassen werden somit nicht zu den 1/3 hinzugezählt. Durch diese Festsetzungen wird einerseits die Gebietsstruktur vorgegeben, wobei andererseits individuelle Anpassungen in Lage und Ausrichtung der Gebäude möglich sind.

Ein Überschreiten der Baugrenzen und Baulinien durch Tiefgaragengeschosse soll aber nur in Ausnahmefällen zulässig sein, wenn es zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze erforderlich ist. Wünschenswert wäre die Einhaltung der Baugrenzen bzw. der dafür festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zwischen den Baufeldern. Diese Ausnahme wird in die textlichen Festsetzungen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen. Die Stadt muss der Ausnahme zustimmen.

Auf den Wurzelschutzbereich festgesetzter Bäume gem. Kapitel 13.2 wird hingewiesen.

5.4. Bauweise

Für die Baufelder E und F1 sowie F2 wird entsprechend der umliegenden Bebauung (Ortsbild) die offene Bauweise festgesetzt.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

Für die restlichen Grundstücke ist ein Gesamtkonzept entwickelt worden, dass wechselnde Gebäudeformen wie Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau, einem Wohn- und Geschäftshaus und einem Pavillon, eingebettet in einer gestalteten Parklandschafts darstellt. Die konzeptuelle Idee wird mit weiteren Festsetzungen gesichert. Auf die zusätzliche Festsetzung einer Bauweise für diese Bereiche wird verzichtet.

Somit ist die Realisierung von Geschosswohnungsbau bzw. Reihenhäusern möglich.

5.5. Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zu den geplanten Wohnungen soll im Rahmen der Baugenehmigungsplanung der Nachweis erbracht werden, dass die entsprechende Anzahl von privaten Stellplätzen vorgesehen ist. Das geschieht meist in unterirdischen Tiefgaragen. Diese sind innerhalb der Baugrenzen und in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Überschreitungen sind nur ausnahmsweise möglich (siehe Kapitel 5.3.2, letzter Absatz).



Umgrenzungen von Flächen für Tiefgaragen (TG) und Tiefgarageneinfahrten (TGE)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Oberirdische Garagen, Carports sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sie müssen jedoch von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 3,00 m einhalten, um die Verkehrsteilnehmer nicht zu behindern. Das gilt nicht für private Stellplätze, Standorte für Abfallbehälter und Einfriedungen.

- Einfriedungen sind von dieser Vorgabe ausgenommen, da sie meist direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden und das Sicherheitsbedürfnis befriedigen. Es obliegt den Grundstückseigentümern dafür Sorge zu tragen, dass durch Hecken die verfügbare Straßenbreite auch auf längere Sicht gesehen nicht eingeschränkt wird. Daher muss bei der Pflanzung das künftige Wachstum der Hecke berücksichtigt und ein ausreichender Abstand von der Grundstücksgrenze gewählt werden.
- Die Standorte für Abfallbehälter sind möglichst nah am Baumschulenweg und damit z.T. außerhalb der Baulinien/Baugrenzen verortet, damit ein einfacher Zugang der Müllfahrzeuge gewährt werden kann.
- Stellplätze sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig, werden von der o.g. Abstandsbeschränkung zu öffentlichen Verkehrsflächen jedoch ausgenommen, da von Ihnen kaum Sichtbehinderungen der Verkehrsteilnehmer zu erwarten sind, im Gegensatz zu oberirdischer Garagen.

Eine Ausnahme wurde für den nordwestlichen Bereich des Baufelds A aufgenommen. Im markierten Bereich sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen ausgeschlossen. Der Bereich ist mit einer Umgrenzung von Flächen mit Einschränkungen für die Bebauung mit der Zweckbestimmung NA gekennzeichnet. Hier soll ein Eingangsbereich für das Wohn- und Geschäftshaus geschaffen und auf mögliche unästhetisch wirkende Anlagen wie z.B. Abfallsammelbehälter verzichtet werden. Es wäre möglich den Bereich zu bepflanzen oder hier alternativ ein paar der angedachten Carsharingplätze zu verorten.

Die erforderlich werdenden Stellplätze bzw. mögliche Ausnahmen von der Tornescher Stellplatzsatzung werden außerhalb des B-Plans im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.

5.6. Umgrenzung der Flächen, mit eingeschränkter Bebaubarkeit

Die Sichtdreiecke zur Ahrenloher Straße sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bauungen, Bepflanzung oder sonstige sichtbehindernde Anlagen über 0,70 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante des Fahrbahnrandes der übergeordneten Straße, unzulässig. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz von über 2,80 m. Dies dient der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer. Der Bereich ist mit einer Umgrenzung von Flächen mit Einschränkungen für die Bebauung und Bepflanzung mit der Zweckbestimmung SD gekennzeichnet.

Auf den Ausschluss von Nebenanlagen im nordwestlichen Bereich des Baufelds A wurde bereits im letzten Kapitel 5.5, vorletzter Absatz eingegangen. Der Bereich ist mit einer Umgrenzung von Flächen mit Einschränkungen für die Bebauung mit der Zweckbestimmung NA gekennzeichnet.

5.7. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft

Zum Thema Entwässerung wird auch auf das *Kapitel 12 Ver- und Entsorgung* auf Seite 38 verwiesen.

Um das wasserwirtschaftliche Konzept abzusichern, ist das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser von den Baugrundstücken in die öffentlichen Mulden in den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung abzuleiten. Das Regenwasser wird in den neuanzulegenden See geführt.

Zur Verringerung des anfallenden Niederschlagswassers sind private Stellplätze, Feuerwehraufstell- und Erschließungsflächen, die nicht mit Tiefgaragen unterbaut sind, sind im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Der Abflussbeiwert der gewählten Materialien darf im Mittel höchstens 0,6 betragen.

6. Natur und Landschaft

6.1. Öffentliche Freiraumplanung

Das Plangebiet als Bestandteil der Gesamtplanung „Tornesch am See“ ist in das übergeordnete Freiraumkonzept eingebunden. Die Kernidee dieses Freiraumkonzeptes ist die qualitätsvolle Erweiterung der bestehenden Gehölzstrukturen, die Verzahnung der Baukörper mit der Landschaft sowie die Ausprägung eines neuen Ortsrandes.

Die Grünflächen um die Wohngebiete sollen für eine künftige Nutzung offen sein. Daher wurden hier die Zweckbestimmungen Parkanlage, Regenrückhaltung und Spielplatz aufgenommen. Welche Nutzung wo stattfinden soll, ist nicht genau verortet, dadurch ist der späteren Freiflächenplanung ein großer Spielraum gelassen.

Im Zuge der Gebietsentwicklung soll ein künstlicher See geschaffen werden, der ein wichtiger Bestandteil des Wohngebietes und des Freiraumes ist und die Attraktivität des Areals deutlich erhöht.

Der im Nordosten gelegene Seepark dient als Erholungsraum für das gesamte Wohnquartier. Die Parkanlage bietet Rückzugsräume für ruhebetonte Nutzungen, Sitzplätze mit Blick auf den See sowie weitläufige Wiesen- und Rasenflächen, die das Ballspielen, Sonnenbaden und „Picknicken“ ermöglichen. Der zentrale Grünzug dient als wesentliche Fußwegverbindung zwischen den südlichen Quartieren und dem Seepark und fungiert als Pufferzone zwischen den Geschosswohnungsbauten und der Einfamilienhausbebauung. Über diese direkte und breite grüne parkähnliche Anbindung an den See verfügen auch die Ostseiten der Baufelder C und D über eine attraktive Lage mit Seebezug.

Der auf der Westseite des Sees gelegene Quartiersplatz bildet das gesellschaftliche Zentrum des Gebietes. Hier soll eine Gastronomie mit Außenbereich entstehen. Der Ort bietet eine hohe Aufenthaltsqualität und neben einer guten Aussicht auf den See die Möglichkeit, über Stege und Stufen an das Wasser zu gelangen.

An der Ostseite des Plangebietes befinden sich gesetzlich geschützte Knicks, die im B-Plan mit einer Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung geschützt werden sollen. Diese Festsetzungen befinden sich jeweils 5,0 m um den Böschungsfuß des Knicks. Des Weiteren werden die gemäß Biotopkartierung geschützten Grünstrukturen mit einer Maßnahmenfläche festgesetzt und die Bereiche am Baumschulenweg zusätzlich gärtnerisch gestaltet. Quelle: (Behrendt Gruppe GmbH & Co. KG, 2018, S. 7)

Zur Umsetzung des Freiraumkonzeptes und zum Erhalt der schützenswerten Grünstrukturen werden die folgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzungen werden auch im Umweltbericht behandelt. Für weitere Details wird auf *Kapitel 7 Umweltbericht* auf Seite 28 verwiesen.

6.2. Öffentliche Grünfläche/See

Um das oben beschriebene Freiraumkonzept und die gewünschten Wegebeziehungen auch sicherzustellen, dürfen innerhalb der öffentlichen Grünfläche befestigte Fuß- und Radwege, öffentliche Terrassen- sowie Feuerwehraufstellflächen angelegt werden. Diese Wege sind im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung AG darf zudem die Außengastronomie des Baufelds A (privater Betrieb) hergestellt und betrieben werden. Der Bereich ist durch blaue Punktlinien innerhalb der Grünfläche abgegrenzt. Angedacht ist es hier die Terrassen für die Außengastronomie es „Bootshauses“ unterzubringen, das voraussichtlich privat/gewerblich betrieben werden wird, jedoch optisch als Teil der See- und Parklandschaft wirken soll.

Der in der Planzeichnung festgesetzte See zeigt in seiner Ausformung den derzeitigen Stand der Planung. Die Ausformung des Sees darf geringfügig geändert und den finalen Planungen angepasst werden.

6.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

6.3.1. Biotoperhalt

Die in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der **Nummer 3** am östlichen Plangebietsrand dient dem Erhalt des vorhandenen - gemäß § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Knicks sowie der Schaffung vorgelagerter Schutzstreifen. Der Knick ist vor Eingriffen zu schützen und mit Knickwall und Gehölzen dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln. Lückige Knickabschnitte sind mit Gehölzen der Liste gem. der folgenden Liste in 1 m Pflanzabstand und je nach örtlichen Verhältnissen zwei oder dreireihig zu bepflanzen. Beschädigte Knickwallabschnitte sind mit örtlich gewonnenem Boden und Grassoden auszubessern.

Der Knickschutzstreifen ist der Entwicklung einer Gras-/ Krautflur zu überlassen und durch regelmäßige Mahd zu pflegen. Das Mähgut ist immer abzufahren.

Die Maßnahmenfläche Nummer 3 darf an einer Stelle durch einen Geh- und Radweg von 2,50 m Breite durchbrochen werden.

Mögliche Gehölzarten:

Apfel (*Malus sylvestris*)
Birne (*Pyrus communis*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Diese Liste ist abschließend.

Die Festsetzung des Knicks erfolgte gemäß der folgenden Biotopkartierung.



Abbildung 10 - Biotopkartierung (östlich des Sees)

Quelle: (Landschaft und Plan, Margarita Borgmann-Voss, 2019)

6.3.2. Erhalt von Feldhecken

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den **Nummern 1 und 2** dienen dem Erhalt der vorhandenen - gemäß § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten ebenerdigen Feldhecken.

Die Hecken sind vor Eingriffen zu schützen dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln. Lückige Knickabschnitte sind mit Gehölzen der Liste im Kapitel 0 in 1 m Pflanzabstand und je nach örtlichen Verhältnissen zwei oder dreireihig zu bepflanzen. Beschädigte Heckenabschnitte sind mit örtlich gewonnenem Boden und Grassoden auszubessern.

Die Festsetzung der Feldgehölzhecken erfolgte gemäß der folgenden Biotopkartierung.



Abbildung 11 - Biotopkartierung (westlich und nördlich Qu. 1)

Quelle: (Landschaft und Plan, Margarita Borgmann-Voss, 2019)

 gesetzlich geschützte Knicks und Feldhecken gem. § 21LNatSchG

6.3.3. Schutzfestsetzungen

Innerhalb der Maßnahmenflächen sind Bodenversiegelungen, Geländeaufhöhungen und -abtragungen sowie Anlagen zur Regenrückhaltung nicht zulässig.

6.4. Erhaltungsfestsetzungen

Ein Ziel der grundlegenden Konzeptplanung war es, möglichst viele Bestandsgehölze im Plangebiet zu erhalten. Daher wurden folgende Festsetzungen zum Schutz dieser aufgenommen.

- An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten am Baumschulenweg ist der Baumbestand dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.
Auf den Wurzelschutzbereich der festgesetzten Bäume gem. Kapitel 13.2 wird hingewiesen.
- Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt von Laubgehölzhecken nördlich und südlich des Baufelds D sind die dort stockenden Gehölze auf Dauer als landschaftsgerechte Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
- Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Laubgehölzhecken am Baumschulenweg sind die dort stockenden Bestandsgehölze in neu anzupflanzende Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu integrieren. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
Nördlich des Baufeldes E handelt es sich gemäß Biotopkartierung um eine geschützte Feldhecke, die jedoch mitten im künftigen Parkbereich liegt. Die Hecke wird zwar erhalten aber an anderer Stelle ausgeglichen, da ein entsprechender Schutz nicht sichergestellt werden kann.

6.5. Anpflanzfestsetzungen im öffentlichen Bereich

Um das Plangebiet passend zum lebendigen Charakter der See- und Parkanlage entsprechend einzugrünen, wurden zudem die folgenden Anpflanzfestsetzungen aufgenommen.

- Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzung von Laubgehölzhecken am Schäferweg sind Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m und maximal 2,00 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen herzurichten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
In dem Bereich befindet sich bereits eine Feldgehölzhecke. Aufgrund der Zugänglichkeit der neuen Wohngebäude und Aufstellflächen der Feuerwehr, die nur eine eingeschränkte Heckenhöhe überwinden kann, kann die Hecke nicht überall erhalten bleiben. Sie wird dementsprechend ausgeglichen.
Sofern bautechnisch möglich, muss die Bestandshecke jedoch nicht entfallen sondern sollte wenn möglich erhalten bleiben. Diese Bereiche müssen nicht neu bepflanzt werden. Lückige Bereiche sind in dem Fall durch entsprechende Neupflanzungen zu ergänzen.
Diese Fläche zum Anpflanzen von Laubgehölzhecke darf an drei Stellen durch Zufahrten von je 2,50 m Breite durchbrochen werden.
- An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten entlang des Baumschulenweges sind Einzelbäume einer standortgerechten Art, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, auf einer jeweils mindestens 12 m² großen offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Von den festgesetzten Standorten darf geringfügig abgewichen werden.

Artenvorschläge:

(Es können auch andere passende standortgerechte Arten gewählt werden)

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
 Sand-Birke (*Betula pendula*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Rotdorn / Weißdorn (*Crataegus* in Arten)
 Holzapfel (*Malus sylvestris*)
 Traubenkirsche (*Prunus padus*)
 Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
 Winterlinde (*Tilia cordata*)

6.6. Anpflanzfestsetzungen auf Privatgrundstücken

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum oder zwei kleinkronige Bäume zu pflanzen.

Artenvorschläge sind im Kapitel 6.4 aufgelistet.

- Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 10 qm (Mindestbreite von 2,00 m, Mindesttiefe 1,50 m) vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationsflächen sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

Die hier anzupflanzenden Bäume dürfen auf die anzupflanzenden Bäume gemäß vorherigem Spiegelstrich angerechnet werden. Das heißt, dass auf einem z.B. 2000 m² großen Grundstück mit 10 Stellplätzen nur 4 Kleinkronige oder 2 großkronige Bäume gepflanzt werden müssen.

Artenvorschläge:

Purpur-Erle (*Alnus x spaethii*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Eiche, ungarisch (*Quercus frainetto* ‚Trumpf‘)
 Eiche (in Sorten)
 Linde (*Tilia* in Arten)

- Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege und Terrassen beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch oder als Spielplatzflächen anzulegen. Für anzupflanzende Bäume muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus im Pflanzbereich auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum mindestens 1 m betragen.

Diese Maßnahmen dienen der Eingrünung der Baugebiete und leisten einen Beitrag zum Naturhaushalt.

6.7. Einfriedungen

Für ein einheitliches Erscheinungsbild und als Eingrünung der Verkehrsflächen sind als Grundstückseinfriedungen der Allgemeinen Wohngebiete entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen nur landschaftstypische Laubhecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m zulässig, die dauerhaft zu erhalten sind.

Grundstücksseitig sind Zäune nur hinter Hecken zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen.

In den Sichtdreiecken von öffentlichen Straßen und von Grundstücksein- und -ausfahrten, darf von den Festsetzungen abgewichen werden.

Artenvorschläge:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

7. Umweltbericht

Quelle: (Landschaft und Plan, Margarita Borgmann-Voss, 2019)

Wird noch eingefügt.

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

Um die Realisierung der im *Kapitel 4 Konzeptplanung* 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.

8.1. Außenwände

Außenwände der Hauptgebäude sind, wie es das Baukonzept vorsieht, in Klinkeroptik oder als Holzverkleidung herzustellen. Für max. 50% der Gesamtwandfläche sind andere Materialien zulässig. Wohngebäude und sonstige Gebäude mit einer zulässigen Hauptnutzung, deren Außenwände aus sichtbaren Rundhölzern, Blockbohlen o. ä. bestehen, sind nicht zulässig.

Dies ist eine Maßnahme zur Gestaltung des Ortsbildes und Absicherung der gewünschten einheitlichen äußeren Gestaltung des neuen Wohngebietes.

8.2. Dächer

In den **Baufeldern A, B, C und D** muss das jeweilige oberste Geschoss ein Staffelgeschoss sein. Dabei dürfen die die Staffelgeschosse max. 5 m von der Baulinie zurückspringen.

Ein Geschoss gilt als Staffelgeschoss, wenn es an mind. einer Gebäudekante gegenüber der darunter liegenden Außenwand um mind. 2 m zurückgesetzt ist. Dabei ist es unerheblich ob, das Staffelgeschoss ein Vollgeschoss ist oder nicht. Es ist auch unerheblich an welcher Gebäudekante das Geschoss zurück springt.

Dies gilt nicht für kleinere Gebäudeeinheiten bis 350 m² Brutto-Grundfläche und betrifft somit nicht das Bootshaus und die jeweiligen Reiheneinheiten, unabhängig davon, ob diese real geteilt werden oder nicht.

Die Dächer sind in den **Baufeldern A, B, C und D** als Flachdach oder als geneigtes Dach mit einer Dachneigung von max. 10° auszuführen. Dies gilt nicht für das mit einem roten X gekennzeichnete Baufeld im Teilgebiet A (Gastronomie). Hier soll das Restaurant mit einer eigenen Gestaltung entstehen.

X

Baufeld (innerhalb der Baugrenzen) mit Ausnahmen
(Text I.2.2 und III.2.2)

Diese Flachdächer oder flach geneigte Dächer sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen, Belichtung, Be- und Entlüftung oder technische Anlagen auf maximal 20 vom Hundert (v.H.) der Dachfläche. Dachbegrünungen können die Wärmedämmung im Winter verbessern, Energiekosten einsparen, im Sommer vor Hitze schützen, den Schallschutz erhöhen und leisten natürlich einen Beitrag zum Naturhaushalt.

Die **Teilgebiete E und F1 - F2** sind nicht der neuen Planung „Tornesch am See“ zugehörig. Sie befinden sich im Privatbesitz und können frei gestaltet werden.

Dies ist eine Maßnahme zur Gestaltung des Ortsbildes und Absicherung der gewünschten einheitlichen äußeren Gestaltung des neuen Wohngebietes.

8.3. Abfallbehälter

Freistehende Abfallboxen, Abfallsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe entweder durch Hecken einzugrünen, mit berankten Pergolen zu überspannen oder mit begrünten Zäunen zu umgeben.

Dies ist eine Maßnahme zur Minimierung der Eingriffe in das Ortsbild und Aufwertung durch grüne Elemente.

Auf Kapitel 5.5, Seite 20 wird verwiesen.

8.4. Werbeanlagen

Es gilt die Satzung über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen (Werbesatzung) der Stadt Tornesch vom 13.12.2016.

9. Immissionsschutz

(LÄRMKONTOR GmbH, 2019)

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese ist Teil der Begründung, für weitere Details wird daher auf die Anlage verwiesen.

Die schalltechnischen Berechnungen der Geräuschauswirkungen durch den Straßenverkehr sowie durch die berücksichtigten gewerblichen Emissionen ergeben Folgendes:

Im Tagzeitraum werden in weiten Teilen die Orientierungswerte der DIN 18005 und damit auch die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. Durch die Verlegung der Straße Ohlenhoff Richtung Westen durch den als Mischgebiet geplanten Bereich, wird eine erhöhte Schutzwirkung auf die allgemeine Wohngebietsfläche im Osten / Süd-Osten erzielt. Diese Verlegung wirkt sich allerdings ebenso auch nachteilig auf die geplante kleine Wohngebietsfläche im Westen / Nord-Westen aus.

Anmerkung der Stadt:

Die Planung wurde dahingehend geändert, dass das Wohngebiet zwischen den Mischgebieten F2 und A nun als öffentlicher Parkplatz überplant ist.

Im Nachtzeitraum werden in weiten Teilen die Orientierungswerte der DIN 18005 der verschiedenen geplanten Nutzungen (MI und WA) überschritten, die Grenzwerte der 16. BImSchV aber meistens eingehalten. In den Straßenrandbereichen und hier besonders entlang der Ahrenloher Straße aber auch dem Baumschulenweg wird zudem der Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete überschritten. Die juristisch anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird am Tag als auch in der Nacht im Untersuchungsgebiet eingehalten. Lediglich im Nahbereich zur Ahrenloher Straße werden diese Schwellen erreicht.

Für Schlafräume einer möglichen Planbebauung (gilt nicht für die Bestandsbebauung) an der Ahrenloher Straße empfehlen wir diese dem Lärm abgewandt zu orientieren. Sollte mittelfristig entlang der Ahrenloher Straße die Errichtung einer mehrgeschossigen Wohnbebauung angedacht sein, kann diese etwas dichter an die Ahrenloher Straße orientiert werden, da dann alle Schlafräume straßenabgewandt orientiert werden können. Ein Lärmkonflikt in der ruhesensiblen Nachtzeit wird damit vermieden.

Anmerkung der Stadt:

Zur künftigen Bebauung liegen der Stadt keine Informationen vor, da es sich um ein Privatgrundstück handelt.

Zur Konfliktvermeidung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind Maßnahmen zur Lärminderung zu vollziehen. Lärmkonflikte unterhalb der Gesundheitsgefährdungsschwelle und oberhalb der zulässigen Richtwerte der DIN 18005 können durch folgende Maßnahmen vermindert werden. Diese sind dabei nach Priorität hinsichtlich der gewünschten Reihenfolge zur Konfliktbewältigung dargestellt:

1. Abstandsgebot § 50 BImSchG
2. Aktiver Lärmschutz: Wall oder Wand
3. Herabsenken der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf den schallemissionsrelevanten Straßen oder Anpassung des Straßenbelages (lärmarmer Straßenbelag)
4. Passiver Lärmschutz: Schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden / Fenster nach DIN 4109: 2018-01

Zu 1.

Grundsätzlich besteht für Städte das Gebot der Innenentwicklung, wobei die zur Verfügung stehenden Flächen möglichst (intensiv) genutzt werden sollten. Bereiche innerhalb des B-

Plangebietes mit Lärmkonflikten oberhalb der juristisch anerkannten Gesundheitsgefährdungsschwelle am Tag (≥ 70 dB(A)) und in der Nacht (≥ 60 dB(A)) sind dennoch von Wohnbebauung frei zu halten.

Daher ist das Abstandsgebot aus gutachterlicher Sicht in dem hier vorliegenden Fall lediglich zur Bewältigung der Lärmproblematik im juristisch anerkannten Bereich der Gesundheitsgefährdung durch die zuvor genannte Verschiebung der Baugrenze anzuwenden.

Anmerkung der Stadt:

Die Baugrenzen befinden sich außerhalb des Bereichs der Gesundheitsgefährdung.

Zu 2.

Aktiver Schallschutz in Form von Schallschutzwällen oder -wänden kommen im Plangebiet nicht in Betracht. Dafür gibt es drei Gründe:

1. Die Schallschutzanlagen würden bei städtebaulich denkbaren Höhen nur das Erdgeschoss vor Lärm schützen können. Das Obergeschoss wäre weiterhin ungeschützt.
2. Viele Grundstücke werden von den schallemittierenden Verkehrswegen direkt erschlossen. An diesen Stellen wäre die Schallschutzanlage zu unterbrechen. Die Unterbrechung muss dabei so groß sein, dass man durch die Öffnung hindurch sicher ein- und ausfahren kann (also mit größeren Öffnungsmaßen um die Straße entsprechend Einblicken zu können).
3. Durch Schallschutzanlagen würden getrennte Stadtquartiere in Form kleiner durch Wände abgetrennter Inseln entstehen und man würde die Stadt nicht mehr als zusammengehörige städtebauliche Einheit wahrnehmen und erleben.

Einem aktiven Schallschutz in Form einer Schallschutzwand oder eines Walls werden unter Berücksichtigung der o.g. Gründe keine Realisierungschancen eingeräumt.

Zu 3.

Zunächst ist zu erwähnen, dass der B-Plan 97 die durch die Ahrenloher Straße, Ohlenhoff und den Baumschulenweg in Tornesch erzeugte Verkehrslärmproblematik durch in ihm enthaltene Regelungen bewältigen muss. Die Verkehrsfläche der Ahrenloher Straße befindet sich jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und kann daher im Grunde genommen nicht zur Behebung der Verkehrslärmproblematik herangezogen werden. Dennoch wird die Option an dieser Stelle der Vollständigkeit halber aufgeführt.

Ein Herabsenken der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h hätte eine Reduzierung der Immissionspegel um 2,5 dB zur Folge. Die Grenzwerte der 16. BImSchV oder die Orientierungswerte der DIN 18005 wären jedoch weiterhin zum Teil sehr deutlich überschritten. Dennoch wäre dies eine einfach umzusetzende und kostengünstige Lärminderungsmaßnahme für das Gesamtgebiet „Tornesch am See“.

Eine weitere Option wäre der Einbau eines lärm mindernden Fahrbahnbelages. Das Umweltbundesamt nennt hierzu in seinem Abschlussbericht der Studie „Lärm mindernde Fahrbahnbeläge“ bei Geschwindigkeiten von 50 km/h maximale Abschlüsse von bis zu 5 dB, welche mit zunehmendem Alter der Oberfläche abnehmen. Wie auch die zuvor genannte Verringerung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h kann diese Maßnahme die Grenzwertüberschreitungen verringern. Allerdings unterliegt sie, wie auch die Einführung des Tempolimits von 30 km/h, der Problematik, dass die Verkehrsfläche, an der die Maßnahme durchgeführt werden müsste, nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt. Eine Kombination beider Maßnahmen ist als nicht sinnvoll zu erachten, da die meisten lärm mindernden Straßenoberflächen ihre Wirkung in der Regel erst ab 40 km/h entfalten können.

Das Einbringen von lärm mindernden Fahrbahnoberflächen oder die Temporeduktion sollten im Zuge von künftigen städtebaulichen Maßnahmen auf der Ahrenloher Straße und des Baumschulenweges Berücksichtigung finden. Es sei hiermit angemerkt, dass diese Ansätze jedoch

nicht als „verbindlich geplant“ eingestellt werden und daher nur bei der Begründung zum Umgang mit den Lärmkonflikten aufgenommen werden.

Anmerkung der Stadt:

Mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV - SH) wurden seitens der Stadt Tornesch bereits Gespräche geführt. Inhalt war die Herabsenkung des Tempolimits auf 30 km/h wenigstens in der Nachtzeit auf der Ahrenloher Straße. Leider kann nicht sichergestellt werden, dass ein Ergebnis bis zum Satzungsbeschluss bzw. bis zur Bebauung der Grundstücke präsentiert werden kann, so dass die Stadt diese Möglichkeit für den Moment verwerfen muss. Künftig wird die Stadt sie jedoch weiterhin verfolgen und prüfen.

Zu 4.

Bei Neuplanungen von Baukörpern im straßennahen Überschreitungskorridor könnte mit einer schalloptimierten Planung hinsichtlich ihrer Größe und Stellung im Plangebiet sowie durch eine schalloptimierte Grundrissgestaltung planerisch auf die Überschreitungen reagiert werden. Bei der Grundrissorientierung sind vorrangig die Schlaf- bzw. Kinderzimmer und nachrangig anderweitige Aufenthaltsräume an lärmabgewandte Fassadenseiten zu orientieren.

Sinnvoll erscheint in diesem Zusammenhang, neue Gebäudekörper parallel an der Straßenachse auszurichten, damit mit der Zeit alle Gebäude im Überschreitungskorridor über eine lärmabgewandte Gebäudefassade verfügen. Dies gelänge mit größeren Gebäudekörpern, wie sie im mehrgeschossigen Wohnungsbau häufig errichtet werden, besser als mit Einfamilienhäusern, die letztendlich zu einer eher lockeren Straßenrandbebauung führen. Die architektonische Selbsthilfe zur Vermeidung von Schallimmissionskonflikten (Gebäudestellung und Grundrissorientierung) ist im Einfamilienhausbau nicht konsequent umsetzbar.

Aus gutachterlicher Sicht stellt diese passive Lärmschutzmaßnahme eine sehr zielführende und zumutbare Maßnahme dar und ist dem Schutzzweck der geplanten Haustypologie angemessen.

Folgende Festsetzungen werden dafür in den Bebauungsplan aufgenommen. Die genannten DIN-Vorschriften werden im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens bei Stadt Tornesch/Bauamt zur Einsicht bereitgehalten)

Folgende Festsetzung gilt für >45 dB(A) bis <60 dB(A) nachts (im gesamten Plangebiet)

1. Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Können nicht alle Schlafräume lärmabgewandt orientiert werden, sind die nicht lärmabgewandt orientierten Schlafräume mit Lüftungseinrichtung zu versehen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
2. Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in der Nebenzeichnung 1 für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und in Nebenzeichnung 2 für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt

Im gesamten Plangebiet sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel

nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise sichergestellt werden kann.

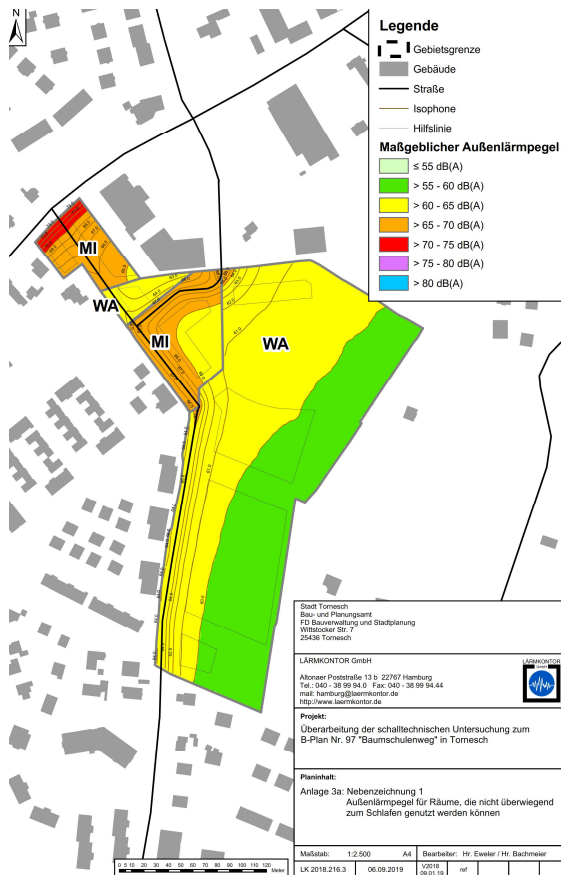


Abbildung 12 - Nebenzeichnung (NZ) 1, Außenlärmpegel für Räume die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

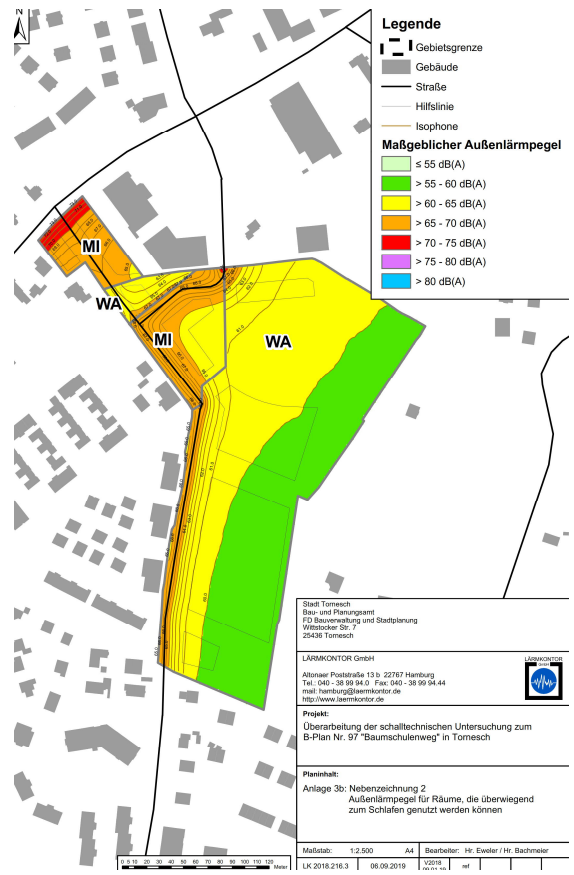


Abbildung 13 - Nebenzeichnung (NZ) 2, Außenlärmpegel für Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können

3. Von der Festsetzung (2) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Folgende Festsetzung gilt für Bereiche ≥ 60 dB(A) tags

(Der betroffene Bereich ist in Teil A - Planzeichnung mit einer blauen Punktlinie innerhalb der Baufelder gekennzeichnet)

Für einen Außenwohnbereich einer Wohnung ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung erzielt wird, die es ermöglicht, dass hier ein Tagpegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird. Weist eine Wohnung bereits einen Außenwohnbereich lärmabgewandt auf, dann müssen weitere Außenwohnbereiche nicht durch bauliche Maßnahmen vor Lärm geschützt werden.

Fazit der Stadt:

Die Stadt hat das Gutachten gesichtet und schließt sich den Schlussfolgerungen mit den oben genannten Kommentaren an. Die vorgeschlagenen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

10. Verkehrliche Erschließung

10.1. Verkehrsuntersuchung

(Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert , 2019)

Für das Wohngebiet „Tornesch am See“ wurde bereits 2011 eine Verkehrsuntersuchung erstellt (Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, 2011). Im Rahmen der Aktualisierung wurde die Verkehrsanalyse erneuert und die Verkehrsprognose auf den Planungshorizont 2035 fortgeschrieben. Dabei wurde die geplante Strukturentwicklung im Untersuchungsraum berücksichtigt. Aufbauend auf den Prognosebelastungen 2035 sind für die Knotenpunkte im Zuge der Ahrenloher Straße Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt worden.

Das Gutachten ist Teil der Begründung, für Details wird auf den Anhang verwiesen.

Im geplanten Wohngebiet sollen noch rd. 200 Wohneinheiten entstehen. Die Straße Ohlenhoff wird in diesem Zusammenhang verlegt und weiter nördlich an den Baumschulenweg angebunden werden.

Aufbauend auf einer neuen Verkehrsanalyse wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen aus dem Bebauungsplangebiet abgeschätzt und mit den Verkehrsbelastungen im angrenzenden Straßennetz überlagert. Hierfür wurde die Prognose auf den Zeithorizont 2035 fortgeschrieben. Neben einem Planfall mit weitgehend bestehendem Straßennetz ist ein zweiter Planfall mit Aus- bzw. Neubau der K 22 untersucht worden. Mit den maßgebenden Belastungen in den Spitzenstunden am Morgen und am Nachmittag wurden Leistungsfähigkeitsberechnungen nach HBS durchgeführt.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Verkehrsbelastungen im Straßennetz durch die geplanten Entwicklungen weiter ansteigen werden. Die Knotenpunkte am Baumschulenweg und am Thujaweg / Ohlenhoff können das Verkehrsaufkommen noch ohne weiteres aufnehmen, so dass das B-Plangebiet Nr. 97 wie geplant erschlossen werden kann. Probleme im Verkehrsablauf sind jedoch am Morgen auf der Ahrenloher Straße in der Zufahrt zum Kreisverkehrsplatz an der K 22 zu erwarten, da einerseits der Verkehr aus Richtung Tornesch (durch die geplante Wohnbauentwicklung) und andererseits der Verkehr aus Richtung A 23 in Richtung K 22 (durch die geplante Gewerbeentwicklung) weiter ansteigen wird. Eine Verbesserung der Situation ist erst durch den Aus- bzw. Neubau der K 22 zu erwarten, der zu einer Entlastung der L 110 führen wird.

Als Ergebnis der Untersuchungen ist daher festzuhalten, dass das Verkehrsaufkommen aus der Wohn- und Gewerbeentwicklung im östlichen Stadtgebiet vom Kreisverkehrsplatz an der K 22 nur verträglich aufgenommen werden kann, wenn die Ahrenloher Straße (L 110) durch den Aus- bzw. Neubau der K 22 mittelfristig entlastet wird.

10.2. Äußere Erschließung

Die straßenverkehrliche Erschließung des Plangebiets wird über den Großen Moorweg, den Lindenweg sowie die Ahrenloher Straße gewährleistet, deren Wegeführung im Planareal durch den Baumschulenweg / und den Ohlenhoff fortgeführt wird.

Die Erschließung soll über Baumschulenweg und Ohlenhoff erfolgen. Der Knotenpunkt Ahrenloher Straße (L 110) / Ohlenhoff / Thujaweg ist als signalgeregelte Kreuzung ausgebaut. Der Baumschulenweg ist als unsignalisierte Einmündung an die Ahrenloher Straße angebunden. Es sind nur die Verkehrsbeziehungen „rechts rein – rechts raus“ vorgesehen.

Es ist davon auszugehen, dass die Straße Ohlenhoff einen erheblichen Anteil des Quell- und Zielverkehrs des neuen Wohngebietes aufnimmt. Durch entsprechende Gestaltung der Fahrbahnoberfläche im Bereich des Quartiersplatzes sowie veränderte Vorfahrtsregelungen (Baumschulenweg/Ohlenhoff) oder die Einrichtung einer Einbahnstraßenregelung kann eine Verlagerung des prognostizierten Verkehrsaufkommens erfolgen.

Neben der innerörtlichen Erschließung ist durch die Nähe zur Autobahnauffahrt Tornesch der Anschluss an die A23 (Achse: Hamburg - Heide) sichergestellt und somit ein schnelles Erreichen der im Umland liegenden Gemeinden und Städte gewährleistet. Derzeit soll durch den Aus- bzw. Neubau der K 22 eine Verbesserung der Verkehrssituation im Stadtzentrum realisiert werden.

10.3. Innere Erschließung

Siehe auch die *Kapitel 5.5 Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen* und *5.6 Umgrenzung der Flächen, mit eingeschränkter Bebaubarkeit* auf Seite 20.

Der Entwurf enthält Bereiche für die Anbindung der Baufelder an die Erschließungsstraßen („mögliche Zufahrtsbereiche“). Die Zufahrten werden so geplant, dass Konflikte mit dem Fuß- und Radverkehr minimiert werden, dazu gehört die Bündelung der Ein- und Ausfahrtsbereiche auf 1-2 Zufahrten je Baufeld. Diese sind die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt und dürfen zur inneren Erschließung genutzt und überfahren werden.

Für die Baufelder soll eine ausreichende Anzahl an privaten Stellplätzen und öffentlichen Parkplätzen vorgesehen werden. Die Anzahl bzw. die mögliche Ausnahmen von der Tornescher Stellplatzsatzung werden außerhalb des B-Plans im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.

Es ist Zielsetzung, den öffentlichen sowie den privaten Freiraum so weit wie möglich von parkenden Pkws freizuhalten. Die privaten Stellplätze sollen daher ausnahmslos in einer oder mehreren unterirdischen Tiefgaragen untergebracht werden.

Die öffentlichen Besucher-Parkplätze werden teilweise entlang der öffentlichen Verkehrsstraßen angeordnet, um die Freiraumqualität zu erhalten. Auf öffentlichen Parkplätzen sowie ggf. in der Tiefgarage sollen Ladestationen für Elektromobilität eingerichtet werden. Nördlich des Baufelds A wird eine öffentliche Stellplatzanlage für die Seebesucher vorgesehen.

Auch Fahrradstellplätze sollen sowohl im öffentlichen Raum als auch im privaten, idealerweise ebenerdig in den Gebäuden oder alternativ in der Tiefgarage, vorgesehen werden. Die Vorgaben der Stellplatzsatzung (Fahrrad) sind einzuhalten.

Der Baumschulenweg wird auf seiner Westseite von einem Gehweg begleitet und wird auf seiner Ostseite jenseits der vorhandenen Hecke einen ca. 3 m breiten Gehweg erhalten, Fahrräder- und Pkw teilen sich die Fahrbahn (30 km/h). Der Schäferweg wird bis auf einige Bereiche, die zur Erschließung der Bestandsgrundstücke dienen, selbst zum Geh- und Radweg.

Die Straße Ohlenhoff wird umgeplant. Durch die Verschwenkung des Straßenzugs Baumschulenweg-Ohlenhoff nach Westen entsteht ein autofreier Platzbereich am westlichen Seeufer; dieser kann durch die Bebauung seiner Flanken besser städtebaulich gefasst werden.

In den Baufeldern selbst sind keine öffentlichen Straßenflächen vorgesehen.

10.4. Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist vom Bahnhof Tornesch ca. 10 Minuten fußläufig entfernt. Von hier aus sind Hamburg-Hbf und Hamburg-Altona mit der Regionalbahn innerhalb von 25 bzw. 17 Minuten zu erreichen.

Im direkten Umfeld des Planareals existieren mehrere ÖPNV-Haltestellen. Die nächsten Bushaltestellen (Eschenweg und Baumschulenweg) liegen direkt am Plangebiet und werden von der Buslinie 6668 Richtung Bahnhof und Businesspark OHA angefahren.

Die verschiedenen Buslinien erschließen Tornesch vor allem lokal aber auch vom Tornescher Bahnhof aus regional wie bspw. mit der Nachbarstadt Uetersen.

11. Boden

11.1. Bodenaushub

Die anstehenden Oberböden und auch der Aushub aus dem See sind für die bauliche Nutzung vermutlich nicht geeignet. Genaue Aussagen zur Masse des anfallenden Bodenaushubs können erst im Rahmen der Ausbauplanung getroffen werden.

Der anfallende Bodenaushub soll soweit möglich im Plangebiet verbleiben und in geeigneter Weise wiederverwendet werden, z.B. zur Geländemodellierung der Grün- und Spielbereiche. Nicht wieder verbauter Erdaushub im Plangebiet sollte an einer anderen geeigneten Stelle wiederverwendet werden oder ist nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen

11.2. Baugrunderkundung

(Ingenieurbüro für Geotechnik, Dipl.-Ing. Torsten Pöhler, 2010)

Gemäß der vorliegenden Baugrunderkundung und hydrogeologischen Beurteilung im Bereich des künftigen Sees kennzeichnet sich der Bodenaufbau wie folgt: An der Geländeoberfläche wurden bis minimal etwa 0,4 m und maximal etwa 0,6 m Tiefe humose Oberböden (Mutterböden) angetroffen. Darunter folgen bis zur Endteufe von 6,0 m eiszeitliche, gemischtkörnige, bindige Geschiebeböden (entkalkter Geschiebelehm und kalkhaltiger Geschiebemergel) in überwiegend steifer und halbfester Konsistenz. Bereichsweise stehen die Geschiebeböden allerdings auch in Schichten von relativ geringer Mächtigkeit in unterschiedlicher, weicher bis halbfestfester Konsistenz an. Neben den im Geschiebemergel eingelagerten dünnen Sandstreifen von nur wenigen Zentimetern Mächtigkeit wurden Sandschichten von bis zu etwa 1,0 m Dicke angetroffen, die in den Geschiebeböden eingelagert sind und die die Geschiebeböden bereichsweise auch überlagern. Bei den Sanden handelt es sich um nichtbindige und schwach bindige Böden, die nach dem Bohrfortschritt in mitteldichter Lagerung anstehen.

Im Rahmen der Baugrunderkundung und hydrogeologischen Beurteilung wurden Grundwasserstände im Bereich des geplanten Sees ermittelt. Es wurden Grundwasserstände in einer

Tiefe von 2,80 m bis 4,80 m unter der Geländeoberfläche gemessen. Die Grundwasserstandsschwankungen werden auf etwa $M_h = \pm 2,0$ m geschätzt.

(Dipl. – Geol. H. Ziegenmeyer, 2019)

Im Bereich des Baufeldes D erfolgten für die Orientierende Erkundung sechs Kleinrammbohrungen bis zu einer Tiefe von $t = 4$ m. In den Kleinrammbohrungen wurden unterhalb von geringmächtigen Mutterboden- und/oder Sandauffüllungen zum Teil mit anthropogenen Beimengungen gewachsene bindige Geschiebeschichten angetroffen. In die Geschiebelehm-/Geschiebemergelschichten sind teilweise Sande eingelagert. Stauwasser oberhalb der bindigen Schichten wurde in den Kleinrammbohrungen in Tiefen von ca. $t = 0,3$ m bis 1,7 m unter GOF angetroffen. Dabei handelt es sich um nicht ausgepegelte Grundwasserstände im unverrohrten Bohrloch nach Abschluss der Kleinrammbohrungen.

11.3. Altstandorte und/ oder Altablagerungen

(Dipl. – Geol. H. Ziegenmeyer, 2019)

Im Zuge des B-Plans Nr. 97 war die im B-Plan befindliche Teilfläche D des Altstandorts Baumschulenweg 21 in 25436 Tornesch aufgrund der altlastenrelevanten Vornutzung durch einen Baumschulbetrieb zu untersuchen. Die Untersuchungen erfolgten in enger Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg zweigestuft in historische Erkundung und den technischen Erkundungen in Phase 2.

Die historische Erkundung auf der Basis der Sichtung der Bauakten und der Akten der uBB sowie die Geländebegehung und die folgenden orientierenden Untersuchungen der im B-Plan Nr. 97 der Stadt Tornesch befindlichen Teilfläche des Grundstücks „Baumschulenweg 21“ in 24536 Tornesch ergaben folgende Ergebnisse:

- Als Kontaminationsverdachtsflächen wurden die Bereiche der beiden Heizöllagertanks ermittelt.
- Aus der Bauaktensichtung ergaben sich keine Hinweise auf die Reinigung und Verfüllung oder den Ausbau des unterirdischen Heizöllagertanks, der noch auf dem Gelände vorhanden ist.
- Die Lage des genehmigten Grundwasserentnahmebrunnens war weder bei der Akten-sichtung noch bei der Begehung des Grundstücks zu ermitteln.
- Untersucht wurden die Kontaminationsverdachtsflächen mit Bodenuntersuchungen. Aufgrund der Befunde und der oberflächennah anstehenden bindigen Bodenschichten wurde auf Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen verzichtet.
- Die Freiflächen wurden exemplarisch anhand von Oberbodenmischproben auf die Parameter der BBodSchV für den Pfad Boden - Mensch untersucht.
- Die Befunde der chemischen Untersuchung ergaben keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen für den betrachteten Pfad Boden – Mensch und die geplanten Nutzung Wohngebiete sowie für den Pfad Boden – Grundwasser (unter Berücksichtigung der Befunde der Bodenuntersuchungen).
- Hinweise auf mögliche Kontaminationen aus der Nutzung mit dem unterirdischen Heizöllagertank ergaben sich aus den Boden- und Bodenluftuntersuchungen nicht.
- Der Altlastenverdacht für die untersuchte Teilfläche des Grundstücks hat sich somit nicht bestätigt. Die endgültige Beurteilung und gegebenenfalls Neubewertung des Altlastenstatus obliegt der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg.
- Die Notwendigkeit weiterer Maßnahmen (Untersuchungen oder Sanierungs-/Sicherungsmaßnahmen) ergibt sich aus den Befunden der orientierenden Untersuchung nicht.

- Vor Beginn der Erdarbeiten sollten die vorhandenen Bewässerungsleitungen rückgebaut werden. Der auf dem Gelände nach Aktenlage vorhanden Grundwasserentnahmehrunnen ist vor den Baumaßnahmen in Abstimmung mit den Fachbehörden fachgerecht zurückzubauen.
- Bei Erdarbeiten sind die entsorgungsrelevanten Belastungen der Einzelproben und der Oberbodenmischproben zu beachten. Das Material ist nach den vorliegenden Befunden nach LAGA Zuordnungswert Z0 zu entsorgen (Achtung nur eingeschränkter Parameterumfang untersucht).
- Die vorliegenden Befunde ersetzen keine Deklarationsanalytik zur Entsorgung, da aufgrund der Aufgabenstellung nicht alle Parameter der LAGA und/oder Deponieverordnung untersucht wurden.
- Lokale, eng begrenzte Kontaminationen sind aufgrund des Bohrrasters und der Vornutzung nicht vollständig auszuschließen.

Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes dennoch 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 zur Entscheidung 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).

Die Untere Bodenschutzbehörde wies im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung noch darauf hin, dass auf dem ehemaligen Gärtnergelände noch ein Teich vorhanden ist. Dieser ist auf den Luftbildern als wassergefüllt mit einer Wasserstandhöhe von ca. 10 mNN zu erkennen. Im B-Plan ist dieser Bereich als Wohnbaufläche (WA D) ausgewiesen. Für die Verfüllung dieses Teiches ist der Nachweis über die Eignung des zur Verfüllung geplanten und dann verwendeten Materials zu führen.

12. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser und Löschwasser ist durch die Stadtwerke Tornesch GmbH gesichert. Telefoneinrichtungen, Breitbandversorgung/Glasfaserkabel werden durch die Deutschen Telekom gewährleistet.

Für den rechtzeitigen Ausbau sowie zur Koordinierung mit den Baumaßnahmen der Leitungsträger sind der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme mindestens 3 Monate vor Baubeginn den zuständigen Unternehmen anzuzeigen.

Die Telekom Deutschland GmbH bittet im Falle des Netzaufbaus um eine schriftliche Anzeige (Planungsanzeigen@telekom.de) 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.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist gewährleistet durch den Abwasserbetrieb der Stadt Tornesch.

Erste Überlegung zur Beseitigung des Niederschlagswassers wurden im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens erstellt (Polyplan GmbH, 2019).

Das anfallende Regenwasser von Dächern, befestigten Flächen und Grünflächen aus der neuen Siedlung um den See wird oberflächlich abgeleitet und speist den See. Im See erhält das Wasser eine kontinuierliche Reinigung in biologischen Substratfilteranlagen. Zusätzlich zu den neu angelegten Baufeldern werden weitere Gebiete angeschlossen und mit entwässert. Auf diese Weise wird das örtliche Kanalnetz entlastet und eine ausgeglichene Wasserbilanz des Sees gewährleistet. Eine oberflächige Entwässerung wandelt das Siedlungsgebiet in ein ökologisch wertvolles Feuchtgebiet.

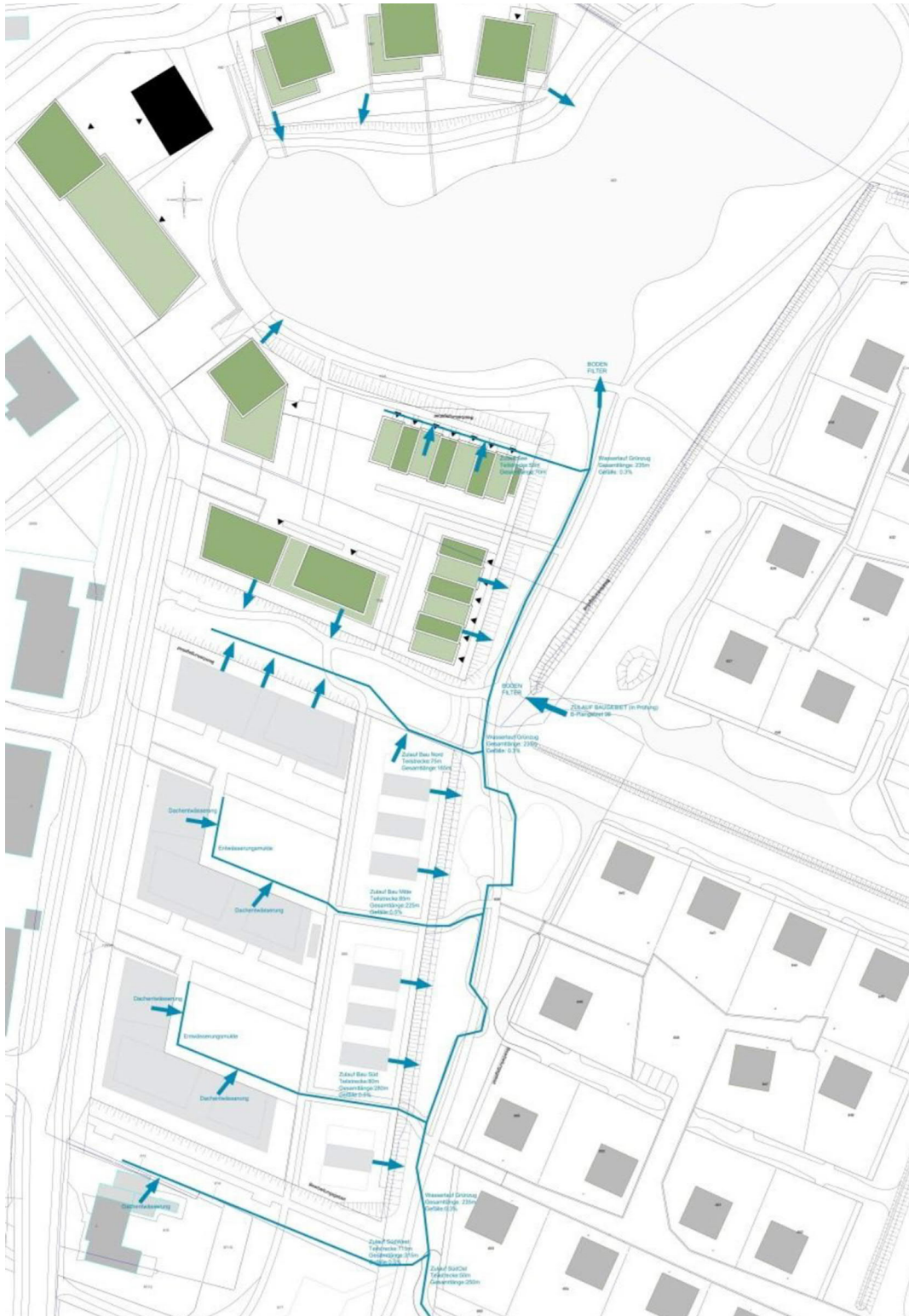


Abbildung 14 - Grobes Entwässerungskonzept

Quelle: (Polyplan GmbH, 2019, S. 3)

Der Niederschlag der einzelnen Gebäude wird innerhalb der Baufelder gesammelt und dem zentralen Grünzug zugeleitet. In diesem fließen alle Baufeld-Niederschläge zusammen. In einem durchgängigen Wasserlauf erreicht das Regenwasser am Ende den See. Der folgende Plan zeigt beispielhaft das Entwässerungskonzept für das Baufeld D (Entwurfsstand, das Konzept wird fortlaufend weiterentwickelt).

Das anfallende Regenwasser wird in begrünten Entwässerungsmulden gesammelt und in den Grünzug abgeleitet. Für die Entwässerungsmulden sind Korridore auf öffentlichen Flächen vorzusehen. Diese sollen die Funktionsfähigkeit der Mulden durch regelmäßige Unterhaltung gewährleisten. Grundstücke, die an den Grünzug angrenzen, entwässern direkt. Die maximale Fließstrecke innerhalb eines Baufeldes beträgt 80 m, mit einem Längsgefälle von 0,5%. Weitere Details werden im Rahmen der Ausbauplanung erarbeitet.

Zu diesem Zwecke wurde eine textliche Festsetzung in den B-Plan aufgenommen, dass das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser in die öffentlichen Mulden in den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung abzuleiten ist. Private Stellplätze, Feuerwehraufstell- und Erschließungsflächen sind dabei im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, um die Masse des anfallenden Niederschlagswassers zu minimieren. Der Abflussbeiwert der gewählten Materialien darf im Mittel höchstens 0,6 betragen. (Polyplan GmbH, 2019)

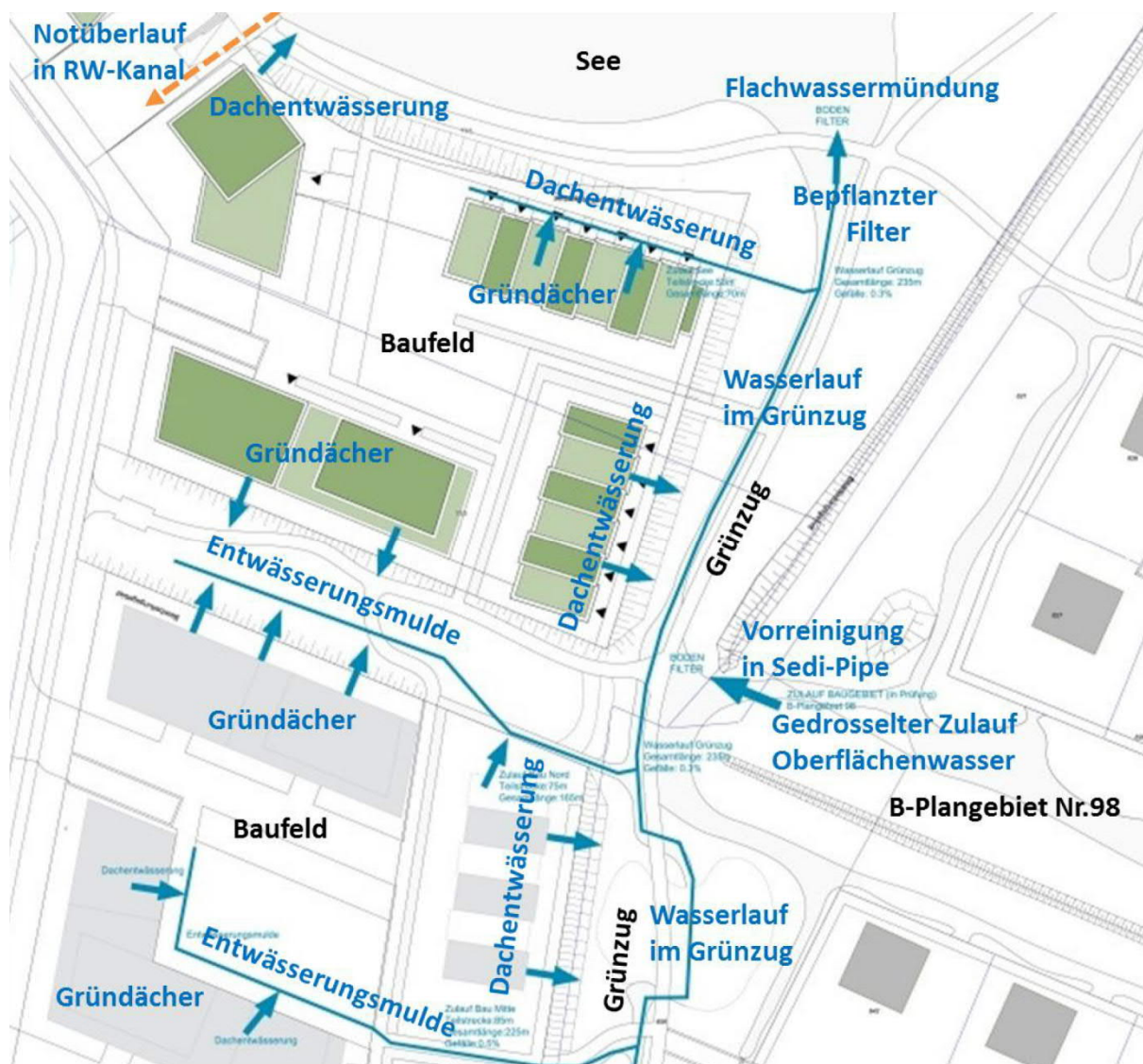


Abbildung 15 - Entwässerungskonzept, Detailplan

(Polyplan GmbH, 2019)

Die Müllentsorgung wird vom Kreis Pinneberg durchgeführt. Die Bestandsstraßen können von den Fahrzeugen der Müllabfuhr befahren werden. Müllbehälter sind am Abfuhrtag an der nächstgelegenen, von den Fahrzeugen der Müllabfuhr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche, bereit zu stellen.

Der § 16 der UVV Müllbeseitigung und die Rast 06 (EAE 85/95) sind zu beachten (Ein Müllfahrzeug hat folgende Maße: 10,90 m lang, 3,60 m hoch, 2,50 m breit). Außerdem muss die Abfallentsorgung auch während der Bauphasen sichergestellt sein.

13. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

13.1. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. In diesem Fall ist eine Baufeldräumung nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

13.2. Schutz von Bäumen

Bei Bautätigkeiten gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" sowie die ZTV-Baumpflege (2006): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege. 5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S

13.3. Richtfunktrasse

Dataport hat als Betreiber des Digitalfunknetzes BOS in Schleswig-Holstein die Aufgabe des Landespolizeiamtes S-H übernommen, die Lage der Richtfunkstrecken zu geplanten Strommasten/Windenergieanlagen/Bauwerken zu überprüfen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde festgestellt, dass eine Richtfunktrasse die Teilgebiete F1 und F2 quert. Die Richtfunktrasse verläuft zwischen den Punkten:

- 09 E 38 51,0 / 53 N 41 20,0 (WGSS4) Antennenhöhe: 37,50 m
- 09 E 46 29,1 / 53 N 42 32,9 (WGSS4) Antennenhöhe: 37,50 m

und umfasst einen 30 m breiten Korridor auf beiden Seiten, der von baulichen Anlagen in Höhe der Antennen freizuhalten ist. Die B-Planfestsetzungen stehen dem nicht entgegen.

Schriftliche Rückfragen sind unter dataportdigitalfunkauskunftbossh@dataport.de mit Nennung der Auftrags-Nummer 2018-0030 möglich.

14. Denkmalschutz

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

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG 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.

15. Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen wieder.

Bezeichnung	Fläche in ha
Bauflächen	2,219
davon: Teilbereich A - Mischgebiet	0,252
davon: Teilbereich B - Allgemeines Wohngebiet	0,241
davon: Teilbereich C - Allgemeines Wohngebiet	0,500
davon: Teilbereich D - Allgemeines Wohngebiet	0,891
davon: Teilbereich E - Allgemeines Wohngebiet	0,111
davon: Teilbereich F1 - Mischgebiet	0,076
davon: Teilbereich F2 - Mischgebiet	0,148
Verkehrsflächen	0,720
davon: Verkehrsfläche - Baumschulenweg	0,399
davon: Verkehrsberuhigter Bereich - Baumschulenweg	0,121
davon: Verkehrsberuhigter Bereich - Schäferweg	0,059
davon: Öffentliche Parkplätze	0,044
davon: Geh- und Radweg - Schäferweg	0,049
davon: Geh- und Radweg - Baumschulenweg	0,048
Wasserfläche	0,537
Öffentliche Grünfläche	1,557
davon: Maßnahmenflächen	0,223
Maßnahmenflächen 1	0,032
Maßnahmenflächen 2	0,033
Maßnahmenflächen 3	0,029
Maßnahmenflächen 4	0,097 da-
von: Erhaltungsflächen	0,076 da-
von: Anpflanz- und Erhaltungsflächen	0,042
Räumlicher Geltungsbereich	5,033

Stand: 16.011.2019

16. Kosten

Angaben zu den Kosten aus Erschließung und Ausgleich, die der Stadt aus der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehen werden, sind zurzeit noch nicht möglich.

17. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich	6
Abbildung 2 - Ausschnitt Regionalplan mit Geltungsbereich.....	7
Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.....	8
Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 58 (nicht genordet).....	9
Abbildung 5 - Lageplan der Quartiere A - C.....	10
Abbildung 6 - Lageplan für das Quartier D.....	11
Abbildung 7 - Visualisierung der Wohngebäude am Baumschulenweg - Quartier D.....	12
Abbildung 8 - Schnitt Quartiere A und z.T. B	18
Abbildung 9 - Freiraumplanung "Tornesch am See"	23
Abbildung 10 - Biotopkartierung (östlich des Sees)	25
Abbildung 11 - Biotopkartierung (westlich und nördlich Qu. 1).....	25
Abbildung 12 - Nebenzeichnung (NZ) 1, Außenlärmpegel für Räume die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden.....	33
Abbildung 13 - Nebenzeichnung (NZ) 2, Außenlärmpegel für Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können.....	33
Abbildung 14 - Grobes Entwässerungskonzept	39
Abbildung 15 - Entwässerungskonzept, Detailplan	40

18. Quellenverzeichnis

- Architekten und Ingenieure für Stadt-, Landschafts- und Freiraumplanung GmbH & CO. KG. (Juni 2019). Tornesch am See, Lageplan - Variante 3. Bremen.
- Baugesetzbuch (BauGB). (1960). *(in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634))*.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO). (1962). *(in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786))*.
- Behrendt Gruppe GmbH & Co. KG. (Mai 2018). Das neue Wohngebiet „Tornesch am - Grundstücksbewerbung - Tornesch am See Vermarktungseinheit 2 (Baufeld D1 und D2). Hamburg.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). (1999). *(die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist)*.
- DGUV Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung. (1999). Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung (UVV). Berlin.

- DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung. (Juli 2002). DIN - Deutsches Institut für Normung e.V. zu beziehen über.
- DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. (kein Datum).
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise. (Oktober 1999). DIN - Deutsches Institut für Normung e.V. zu beziehen.
- Dipl. – Geol. H. Ziegenmeyer. (April 2019). Orientierende Erkundungen zur Überprüfung des Altasverdachts. Elmshorn.
- 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).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG). (2009). (das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist).
- Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz). (Dezember 2014).
- 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).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG). (2013). (das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist).
- Google earth. (2019).
- Ingenieurbüro für Geotechnik, Dipl.-Ing. Torsten Pöhler. (Oktober 2010). Stadt Tornesch, Regenwasserbecken Schäferweg, Baugrunderkundung und hydrogeologische Beurteilung. Döchelsdorf.
- Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert . (Juni 2019). Verkehrsuntersuchung „Tornesch am See“ - Aktualisierung 2019 . Hannover.
- Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert. (August 2011). Stadt Tornesch, Verkehrsuntersuchung „Tornesch am See“. Hannover.
- Innenministerium des Landes SH. (Juli 2010). Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein. Amtsbl. Schl.-H.
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO). (2009). (letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 72a neu eingef. (Art. 1 Ges. v. 29.11.2018, GVOBl. S. 770)).
- Landkreis Pinneberg - Untere Bodenschutzbehörde. (April 2018). Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung. Elmshorn.
- Landschaft und Plan, Margarita Borgmann-Voss. (Februar 2019). Biotopbestand. Hamburg.
- Landschaft und Plan, Margarita Borgmann-Voss. (Juli 2019). Umweltbericht. Hamburg.
- LÄRMKONTOR GmbH. (Februar 2019). Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 97 „Baumschulenweg“ der Stadt Tornesch. Hamburg.
- Planzeichenverordnung. (1990). (die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist).
- Polyplan GmbH. (Juli 2019). Tornesch, Entwurfsplanungsbericht, Seeplanung und Entwässerung, REV. 01. Bremen.

RAS-LP4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen". (kein Datum).

Regionalplan für den Planungsraum I . (1998).

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

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

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)).

Vermessungsbüro Felshart. (Dezember 2017). Lage- und Höhenplan mit örtlicher Vermessung. Uetersen/Pinneberg.

ZTV-Baumpfleger (2006) „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger“ (5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S.) . (kein Datum).

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

Tornesch, den

.....

Bürgermeisterin



Stadt Tornesch, Bebauungsplan Nr. 97 „Baumschulenweg“ 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 10.04.2018
2. Gemeinde Moorrege über Amt Geest und Marsch Südholstein, Schreiben vom 10.04.2018
3. Gemeinde Appen über Amt Geest und Marsch Südholstein, Schreiben vom 11.01.2018
4. Gemeinde Klein Nordende über Amt Elmshorn Land, Schreiben vom 19.04.2018
5. Gemeinde Seeth-Ekholt, über Amt Elmshorn Land, Schreiben vom 19.04.2018
6. Gemeinde Prisdorf über Amt Pinnau, Schreiben vom 29.03.2018
7. Gemeinde Kummerfeld über Amt Pinnau, Schreiben vom 16.04.2018
8. Landesamt für Landwirtschaft und ländliche Räume, Untere Forstbehörde, Schreiben vom 19.03.2018
9. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 27.04.2018
10. Gemeinde Ellerhoop über Amt Rantzau, Schreiben vom 29.03.2018
11. azv Südholstein, Schreiben vom 04.04.2018
12. Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Schreiben 04.04.2018

B. Folgende Beteiligte äußerten Anregungen oder gaben Hinweise:

1. Deutsche Telekom Technik GmbH – Schreiben vom 26.03.2018

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>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 nehme wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die o.a. „Planung keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten:</p> <p>Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz:</p> <p>Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaubehatscheidung treffen.</p> <p>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.</p> <p>Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

1. Deutsche Telekom Technik GmbH – Schreiben vom 26.03.2018

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-I1 «Planungsanzeigen@teiekom.de

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.

2. dataport, Schreiben vom 05.04.2018

Zusammenfassung der Äußerung

Dataport hat als Betreiber des Digitalfunknetzes BOS in Schleswig-Holstein die Aufgabe des Landespolizeiamtes S-H übernommen, die Lage der Richtfunkstrecken zu geplanten Strommasten/Windenergieanlagen/Bauwerken zu überprüfen.

Bei schriftlichen Rückfragen wenden Sie sich bitte an das Funktionspostfach dataportdigitalfunkauskunftbossh@dataport.de. Ihre Anfrage wird unter der Auftrags-Nummer 2018-0030 geführt. Bitte geben Sie diese bei weiteren Fragen stets an.

Dataport betreibt als Anstalt öffentlichen Rechts das digitale Funknetz Schleswig-Holstein, zu dem neben Leitungstrassen im Erdreich seit kurzem auch Richtfunkverbindungen gehören. Diese Aufgabe wurde uns vom Landespolizeiamt übertragen.

Aufgrund der von Ihnen übermittelten Planunterlagen kann ich Ihnen mitteilen, dass eine unserer Richtfunkverbindungen (dargestellter Trassenkorridor) am nordwestlichen Rand des B-Plangebietes verläuft (siehe Anlage Übersicht_Stadt-Tornesch_1_2500.pdf).

Die Richtfunktrasse verläuft zwischen den Punkten:

09 E 38 51,0 / 53 N 41 20,0 (WGSS4) Antennenhöhe: 37,50 m

09 E 46 29,1 / 53 N 42 32,9 (WGSS4) Antennenhöhe: 37,50 m

Zu beiden Seiten der Richtfunkverbindung muss ein Abstand von 30 m zu Bauwerken / baulichen Anlagen freigehalten werden.

Im vorliegenden Fall sind gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 97 keine Beeinträchtigungen der Dataport-Richtfunkstrecke zu erwarten.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird davon ausgegangen, dass sich der freizuhaltenen Korridor auf Höhe der Antenne (ca. 37,50 m Höhe) befindet und von der 10,5 m hohen Bebauung in den Quartieren F 1 und F 2 nicht beeinträchtigt wird.

Die Richtfunktrasse wird in die Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet. Ein Hinweis hierzu wird in Begründung und die textliche Festsetzung aufgenommen.

2. dataport, Schreiben vom 05.04.2018

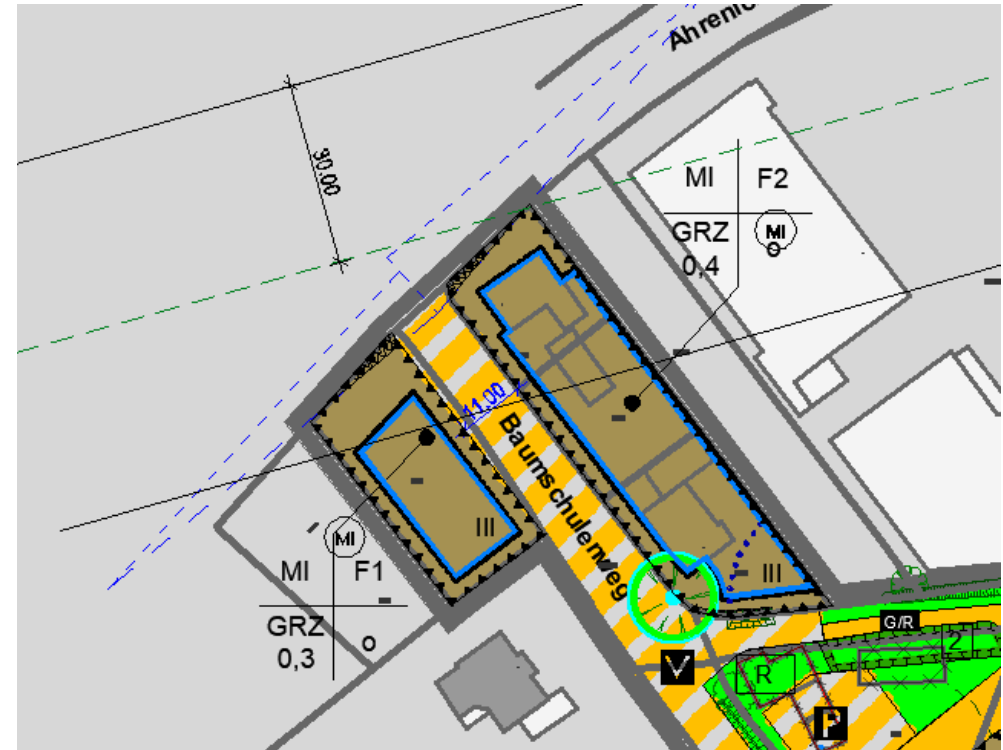
Zusammenfassung der Äußerung



GAST SH • Geographisches Auskunftssystem Telekommunikation Schleswig-Holstein

Stand: 03.04.2018

Abwägungsvorschlag



Der Hinweis wird berücksichtigt.

3. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 06.04.2018

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.</p>

4. Handwerkskammer Lübeck, Schreiben vom 06.04.2018

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ggf. im Rahmen nachfolgender Planungen geprüft.</p>

5. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 23.04.2018

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>im o. g. Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Die Bundeswehr hat keine Einwände/ Bedenken zum Bauvorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter. Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.</p>	<p>Die maximale Gebäudehöhe umfasst 13,50 m. Somit wird eine Höhe von 30 m über Grund nicht erreicht.</p> <p>Die Äußerung wird berücksichtigt.</p>

6. DFS Deutsche Flugsicherung , Schreiben vom 20.04.2018

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich des § 18 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p> <p>Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.</p> <p>Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.</p>	<p>Die Deutsche Flugsicherung wird nicht weiter beteiligt.</p> <p>Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

7. BUND Schleswig-Holstein, Kreisgruppe Pinneberg, Schreiben vom 24.04.2018

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Natur und Landschaft</p> <p>Die Knicks werden langfristig keine Chance haben ihrer Funktion gerecht zu werden. Es gibt genügend Beispiele, die zeigen, dass Knicks innerhalb einer Bebauung „missbraucht“ werden. Wenn sie wie hier auch noch am Rand einer Spielfläche stehen, ist es absehbar wann sie niedergetreten sind. Der Knick hier sollte als Grünzunge durchaus stehenbleiben, aber an anderer Stelle 1:1 ausgeglichen werden.</p>	<p>Die Knicks und geschützten Gehölzstrukturen werden im Rahmen der Biotopkartierung und im Umweltbericht bewertet. Knickdurchbrüche und einzelne Gehölzstrukturen werden entsprechend dieser Bewertung ausgeglichen.</p> <p>Die Äußerung wird in anderer Form berücksichtigt.</p>

7. BUND Schleswig-Holstein, Kreisgruppe Pinneberg, Schreiben vom 24.04.2018

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Verkehrliche Erschließung</p> <p>Wie bereits in den letzten Bebauungsplänen für den östlichen Bereich Tornesch vermischen wir auch hier ein tragfähiges Verkehrskonzept. Tornesch muss sich mit jeder Neuaufstellung eines B-Planes dringender seiner Verkehrssituation stellen. Es reicht nicht, lapidar die vorhandenen Wege zu beschreiben, die Situation auf der Ahrenloher Straße in Richtung A 23 ist wohl hinlänglich bekannt.</p> <p>Alternativen müssen gemeinsam mit Uetersen entwickelt werden (Vorschlag als Alternative zum Ausbau der K 22 autonomer Shuttlebus auf der stillgelegten Bahntrasse zwischen Uetersen und Tornesch Bahnhof). Das Bahnhofsumfeld muss attraktiver für den Fahrradverkehr gestaltet werden, das heißt Fahrradverkehr und ÖPNV ausbauen und stärken.</p>	<p>Für das Wohngebiet „Tornesch am See“ wurde bereits 2011 eine Verkehrsuntersuchung erstellt (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, 2011). Im Rahmen der Aktualisierung wurde die Verkehrsanalyse erneuert und die Verkehrsprognose auf den Planungshorizont 2035 fortgeschrieben. Dabei wurde die geplante Strukturentwicklung im Untersuchungsraum berücksichtigt. Aufbauend auf den Prognosebelastungen 2035 sind für die Knotenpunkte im Zuge der Ahrenloher Straße Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt worden.</p> <p>Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Verkehrsbelastungen im Straßennetz durch die geplanten Entwicklungen weiter ansteigen werden. Die Knotenpunkte am Baumschulenweg und am Thujaweg / Ohlenhoff können das Verkehrsaufkommen noch ohne Weiteres aufnehmen, so dass das B-Plangebiet Nr. 97 wie geplant erschlossen werden kann. Probleme im Verkehrsablauf sind jedoch am Morgen auf der Ahrenloher Straße in der Zufahrt zum Kreisverkehrsplatz an der K 22 zu erwarten, da einerseits der Verkehr aus Richtung Tornesch (durch die geplante Wohnbauentwicklung) und andererseits der Verkehr aus Richtung A 23 in Richtung K 22 (durch die geplante Gewerbeentwicklung) weiter ansteigen wird. Eine Verbesserung der Situation ist erst durch den Aus- bzw. Neubau der K 22 zu erwarten, der zu einer Entlastung der L 110 führen wird.</p> <p>Als Ergebnis der Untersuchungen ist daher festzuhalten, dass das Verkehrsaufkommen aus der Wohn- und Gewerbeentwicklung im östlichen Stadtgebiet vom Kreisverkehrsplatz an der K 22 nur verträglich aufgenommen werden kann, wenn die Ahrenloher Straße (L 110) durch den Aus- bzw. Neubau der K 22 <u>mittelfristig</u> entlastet wird.</p>

7. BUND Schleswig-Holstein, Kreisgruppe Pinneberg, Schreiben vom 24.04.2018

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Stadt ist sich der Verkehrssituation bewusst und begrüßt den Ausbau der K22.</p> <p>Allerdings liegt zum einen die K22 nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97, zum anderen fällt die Durchführung dieser Baumaßnahme nicht in den Zuständigkeitsbereich der Stadt Tornesch.</p> <p>Die Attraktivitätssteigerung des Bahnhofsumfeldes für den Radverkehr und den ÖPNV kann nicht im Rahmen des B-Planverfahrens gelöst werden.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

8. Kreis Pinneberg Der Landrat, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 20.04.2018

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Untere Bodenschutzbehörde:</p> <p>Die Stadt Tornesch stellt die 51. Änderung des F-Planes und den B-Plan 97 in den Verfahrensschritt des Scoping TöB 4-1.</p> <p>Die zum Scoping eingereichten Unterlagen sind für beide Pläne identisch.</p> <p>Für die Plangeltungsbereiche liegen der unteren Bodenschutzbehörde keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen oder Altablagerungen vor.</p> <p>Aufgrund der Überplanung wurde für eine Fläche im Prüfverzeichnis P1 eine Luftbild- und Kartenauswertung durch die unteren Bodenschutzbehörde durchführt. Mit den Ergebnissen zum Betriebszeitraum und der flächigen Bestimmung der Betriebsgröße wurden eine Erstbewertung vorgenommen Die Erstbewertung hatte ein Ergebnis von über 21 Punkten, d.h. die Fläche ist als altlastverdächtige Fläche, Altstandort, zu führen. Die Fläche wird im Prüfverzeichnis P2 geführt. Der Eigentümer ist noch nicht über das Ergebnis der Erstbewertung informiert worden, so dass die uBB die Daten an dieser Stelle nicht öffentlich benennen kann.</p>	<p>Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge des B-Plans Nr. 97 ist die im B-Plan befindliche Teilfläche D des Altstandorts Baumschulenweg 21 in 25436 Tornesch aufgrund der altlastenrelevanten Vornutzung durch einen Baumschulbetrieb untersucht worden. Die Untersuchungen erfolgten in enger Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg zweigestuft in historische Erkundung und den technischen Erkundungen in Phase 2.</p> <p>Der Altlastenverdacht für die untersuchte Teilfläche des Grundstücks hat sich nicht bestätigt.</p> <p>Die Ergebnisse wurden in die Begründung des B-Plans eingearbeitet. Das Gutachten wird der Begründung angehängt.</p> <p>Die Äußerung wurde berücksichtigt.</p>

8. Kreis Pinneberg Der Landrat, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 20.04.2018

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Die Stadt Tornesch erhält auf Anfrage die in der unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Informationen aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem.</p> <p>Entsprechend des Altlastenerlasses des Landes Schleswig-Holstein sind Untersuchungen (Bauaktenrecherche und orientierende Untersuchungen) für den P2-Standort durch die planaufstellende Stadt zu veranlassen.</p> <p>Ziel der Untersuchung ist es, prüffähige Informationen für die Abwägung bereitzustellen, so dass geprüft werden kann, ob Nutzungskonflikte bestehen. Das Untersuchungskonzept ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Die Untersuchungsergebnisse sind der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen, als Sachinformationen in die Begründung einzustellen und für die Abwägung zu verwenden.</p> <p>Für die Untersuchung wird die Beauftragung eines Sachverständiger nach § 18 Bundes Bodenschutzgesetz empfohlen.</p> <p>Die Stadt kann einen Antrag auf Förderung der Untersuchungen beim Land Schleswig-Holstein stellen.</p> <p>Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein Referat V 42 Bodenschutz, Grundwasser und Altlasten, Wasserversorgung Mercatorstr. 1-3 24106 Kiel</p>	

8. Kreis Pinneberg Der Landrat, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 20.04.2018

Zusammenfassung der Äußerung

Abwägungsvorschlag



Bing Luftbild vom 18.04.2018

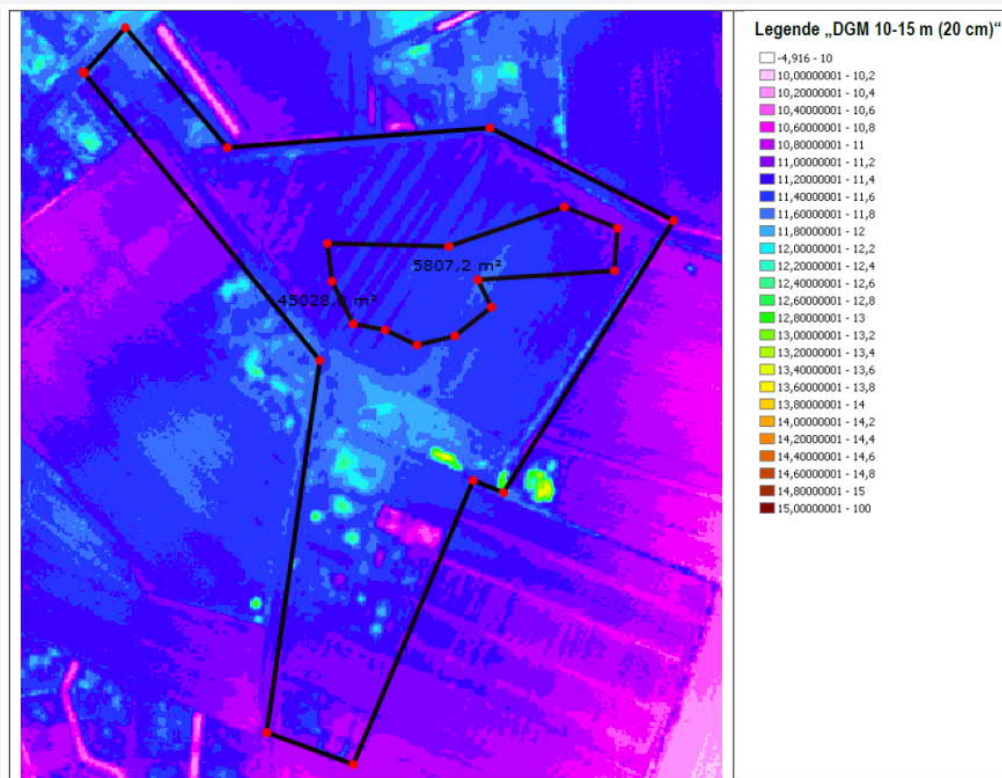


Google-maps vom 18.04.2018

8. Kreis Pinneberg Der Landrat, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 20.04.2018

Zusammenfassung der Äußerung

Abwägungsvorschlag

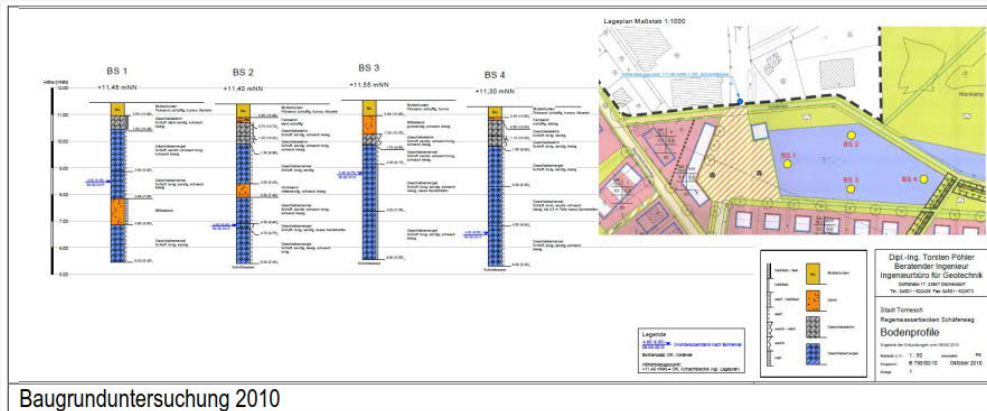


Digitales Gelände Modell aus Laserscanning zwischen 2005-2007

8. Kreis Pinneberg Der Landrat, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 20.04.2018

Zusammenfassung der Äußerung

Abwägungsvorschlag



Für die Feldflächen der ehemaligen Gärtnerei empfehle ich eine bodenhygienische Untersuchung des Oberboden und sofern vorhanden der im Wegebau und als Unterlagen/ Gründung für Gewächshäuser und Stellflächen vorhandenen Materialien/ Gemische durchzuführen. Durch die Untersuchung soll festgestellt werden, ob diese Materialien/ Gemische auf der Fläche für die zukünftige Wohnnutzung verbleiben können, oder vorher aufgrund ihrer Schadstoffwerte und/oder anderer Eigenschaften z.B. Schlacke, Scherben, Kompostmieten, usw. entfernt werden müssen.

Zurzeit ist auf dem Gärtnereigelände noch ein Teich vorhanden. Dieser ist auf den Luftbildern als wassergefüllt mit einer Wasserstandhöhe von ca. 10 mNN zu erkennen. Im B-Plan ist dieser Bereich als Wohnbaufläche (WA D1 und D2) ausgewiesen. Für die Verfüllung dieses Teiches ist der Nachweis über die Eignung des zur Verfüllung geplanten und dann verwendeten Materials zu führen.

Der Nachweis wird spätestens auf der Ebene der Ausbauplanung erbracht.
Die Äußerung wird berücksichtigt.

8. Kreis Pinneberg Der Landrat, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 20.04.2018**Zusammenfassung der Äußerung**

Der Plangeltungsbereich hat eine Fläche von ca. 45.000 m². Die „Seefläche“ ist mit ca. 6000 m² dargestellt. Ausgehend von dem 2010 erstellten Bodengutachten ist ein Mutterbodenhorizont von 0,4 bis 0,6 m vorhanden. Aus bautechnischen Gründen ist dieser unter allen überbaubaren Flächen zu entfernen d.h. es fallen zwischen 12.000 bis 20.000 m³ Mutterboden an. Der „See Standort“ liegt auf einer Höhe von bis zu 11:55 mNN und damit bis zu 1,50 m über den derzeitigen Geländehöhen im Geltungsbereich. Sofern der See durch „Niederschlagswasser“ gespeist werden soll, ist eine Aushubtiefe von mindestens 2,50 m erforderlich. Als Aushub fallen für den See dann ca. 12.000 m³ Unterböden an.

Die anstehenden Oberböden und auch der Aushub aus dem See sind für die bauliche Nutzung nicht geeignet. Eine Verwendung dieser anfallenden Böden im Plangeltungsbereich ist im Zusammenhang mit der planerisch gewollten Nutzung nicht möglich. Zur Erlangung einer ausreichenden Bebaubarkeit (Frostfreiheit) und zur Herstellung eines ausreichenden Abstands der Bauwerksgründungen zum Stau-/Grundwasser sind weitere Aufschüttungen, deutlich oberhalb der jetzigen Geländehöhe, erforderlich.

Damit die durch die Planung verursachten ökologischen Folgen auf die natürlichen Lebensgrundlagen sichtbar und bewertbar werden, ist eine Abschätzung des ökologischen Fußabdruckes für die Gebietsentwicklung des F- und des B-Planes auszuarbeiten. Hierbei sind die Aufwendungen/ Mengen im Form von notwendigen Bodenabträgen, die Art und Menge des Rohstoffeinsatz (RC-Material (ZO zertifiziert), Sand) als notwendiger Materialauftrag, einschließlich der Auswirkungen des An- und Abtransportes auf das Klima, zu beschreiben und zu bewerten.

Abwägungsvorschlag

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Beschreibung der durch die Gebietsentwicklung verursachten Auswirkungen erfolgt im Rahmen der Umweltberichte. Hierbei werden die im BauGB Anlage 1 formulierten Vorgaben und Schutzgüter berücksichtigt.

Auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgt die Bewertung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter (z.B. Boden) anhand der max. zulässigen Versiegelung (GRZ). Des Weiteren werden Vermeidungsmaßnahmen beschrieben und die Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben (Bodenschutzgesetzes) vorausgesetzt, die auf der Ebene der Baugenehmigungen ggf. konkretisiert werden.

Da es sich auf dieser Planungsebene um eine Angebotsplanung handelt, sind Angaben über die Verwendung spezieller Materialien nicht möglich. Das Schutzgut Klima wird im Umweltbericht anhand der Kriterien Kaltluftentstehungsgebiet/ Belastungsraum beschreiben. Die Erarbeitung einer CO₂ Bilanz wird zum jetzigen Zeitpunkt als unverhältnismäßig angesehen.

Die Äußerung wird in anderer Form berücksichtigt.

8. Kreis Pinneberg Der Landrat, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 20.04.2018**Zusammenfassung der Äußerung**

In Hinblick auf dem vorsorgenden Bodenschutz ist der gewählte Plangelungsbereich und insbesondere die Lage eines See an der höchsten Geländeerhebung als ungünstig anzusehen.

Für den Umgang mit dem „Mutterboden“ empfehle ich der Stadt Tornesch ein Bodenmanagement zu planen, so dass schon zur Ausschreibung der Erschließung die notwendigen Informationen bereitstehen und eine Wiederverwertung von Mutterboden erfolgen kann.

Auf Ebenen des F-Planes könnten auch Eignungsflächen für den Mutterbodenwiederverwendung (sofern geeignet) gesucht und dargestellt werden.

Auf der Internetseite des Kreises Pinneberg finden Sie dazu weitere Hintergrundinformationen, die im Zusammenhang mit dem Bodenmanagement zu beachten sind. http://kreis-pinneberg/pinneberg_media/Dokumente/Fachdienst+26/Infoblatt+Bodenauff%C3%BCllung.pdf

„Hinweise für den Umgang mit Boden bei Bodenauffüllungen auf landwirtschaftlichen Flächen“ Ansprechpartner bei der unteren Bodenschutzbehörde: Telefon: 04121/ 4502 2286 .

Untere Wasserbehörde/Oberflächenwasser:

Zur geplanten Entwässerung werden keine Angaben gemacht.

Auf die bereits angespannte hydraulische Situation der Vorfluter wird ausdrücklich hingewiesen.

Tel-Nr. 04121 4502-2301

Untere Wasserbehörde - Team Bodenschutzbehörde und Grundwasser:Grundwasser

Eine konkrete Stellungnahme ist zum jetzigen Planungsstand noch nicht möglich.

Tel.: 04121 4502 2283

Abwägungsvorschlag

Der See bildet den Mittelpunkt des neuen Stadtteils Tornesch am See und ist wird von Seiten der Stadt an dieser Stelle gewünscht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt bemüht sich die sinnvolle Wiederverwertung von Mutterböden frühzeitig abzuklären. Landwirtschaftliche Flächen sind im F-Plan bereits ausreichend verzeichnet. Ob diese Flächen jedoch für eine Wiederverwertung von Mutterböden geeignet sind bzw. diese Wiederverwendung für die einzelnen Flächen sinnvoll ist, kann und wird die Gemeinde außerhalb der Bauleitplanung klären. Dies wird jedoch spätestens im Rahmen der Ausbauplanung sein. Ein Teil des Aushubs kann ggf. für neu zu errichtende Knicks genutzt werden.

Die Äußerung wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens geprüft.

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

8. Kreis Pinneberg Der Landrat, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 20.04.2018

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Untere Naturschutzbehörde:</p> <p>Durch den geplanten B-Plan werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftsplanung berührt. Eine Abarbeitung der Belange von Natur und Landschaft kann wie dargestellt erfolgen.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hierzu gehört auch die Abarbeitung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB. Durch den Bauleitplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet. Hinweise zu den inhaltlichen Anforderungen ergeben sich aus dem zum Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (MELUR vom 9. Dezember 2013).</p> <p>Die naturschutzrechtlich erforderlichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind zu benennen und darzustellen.</p> <p>Für die weitere Planung werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>a. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze sollte hinsichtlich ihrer Erhaltungswürdigkeit untersucht werden. Die erhaltungswürdigen Bäume sollten im B-Plan festgesetzt werden.</p> <p>b. Ein Teil der dargestellten „zulässigen Wegeverbindungen“ führen zu Eingriffen in das bestehende Knicknetz. Diese Eingriffe sind planerisch abzarbeiten. Die Wegeverbindungen sind so zu legen, dass die Eingriffe minimiert werden.</p> <p>Telefon-Nr.: 04121/4502 2267</p>	<p>Im Umweltbericht werden die genannten Punkte geprüft und bewertet. Der Kompensationsbedarf/ bzw. die naturschutzrechtlich erforderlichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht ermittelt. Die Benennung des Ökokontos und die zeitlichen Vorgaben werden in der Begründung berücksichtigt.</p> <p>Die Äußerungen werden im Umweltbericht berücksichtigt.</p> <p>Es ist eine Biotopkartierung erfolgt, die dem Bebauungsplan angehängt ist. Die Festsetzungen von Gehölzen sind nach dieser Kartierung erfolgt. Entfallende geschützte Gehölze bzw. solche, die nicht fachgemäß festgesetzt werden können, werden entsprechend ausgeglichen.</p> <p>Die Äußerungen werden im Umweltbericht berücksichtigt.</p>

8. Kreis Pinneberg Der Landrat, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 20.04.2018**Zusammenfassung der Äußerung****Gesundheitlicher Umweltschutz:**

Bitte kennzeichnen Sie die Lärmpegelbereiche im B-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. Diese sind in der Anlage 3b der schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Lärmkontor GmbH (Berichtsnummer LK 2015.096.1) zu entnehmen.

Ergänzen Sie die textliche Festsetzung bitte um die folgenden Punkte:

Die Außenbauteile für Aufenthaltsräume müssen die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Schalldämmmaße erreichen:

Lärmpegelbereich (maßgeblicher Außenlärm)	Anforderungen an Außenbauteile ($R_{w, res}^1$) [dB]	
	Wohnraum	Büro
V (71-75 dB)	45	40
IV (66-70 dB)	40	35
III (61-65 dB)	35	30
II (56-60 dB)	30	30

Der nächtliche Beurteilungspegel verringert sich um 3 dB(A) an den Gebäudeseitenflächen und um 6 - 10 dB(A) auf der straßenabgewandten Rückseite der Gebäude.

Zur Sicherstellung der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmer an den Gebäudeseiten parallel zum Baumschulenweg mit schallgedämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die Schalldämmung der Lüftungen/ Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.

Abwägungsvorschlag

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese ist Teil der Begründung. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Äußerungen werden in anderer Form berücksichtigt.

8. Kreis Pinneberg Der Landrat, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 20.04.2018

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Die dem Wohnen zuzurechnenden Balkon-, Terrassenflächen oder Freisitze im Lärmpegelbereich IV und höher sind durch passiven Lärmschutz in Form von lärmabschirmende Bauwerken vor erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm zu schützen.</p> <p>In der Parkanlage am Tornescher See planen Sie einen Kinderspielplatz. Dieser liegt direkt an einem Regenerückhaltebecken. Aus Sicht des gesundheitlichen Umweltschutzes wird dies kritisch gesehen. Kleinkinder können ohne ausreichende Sicherung zwischen Spielplatz und Regenerückhaltebecken in das Wasser fallen und ertrinken.</p> <p>Tel.: 04121/4502 2294</p>	<p>Der Kinderspielplatz liegt in einer öffentlichen Grünfläche. Im Rahmen der Ausbauplanung wird geprüft, welche Sicherungsmaßnahmen ggf. erforderlich wären.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

9. Kreis Pinneberg, FB Straßenbau und Verkehrssicherheit , Schreiben vom 26.04.2018

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> <p>Insbesondere die Festlegungen des B-Planes sind noch als sehr vage zu bezeichnen; die konkrete Ausgestaltung / Umsetzung soll noch erfolgen und kann erst dann inhaltlich bewertet werden.</p> <p>Absehbar ist jedenfalls eine erheblich steigende Verkehrsbelastung im Bereich des Baumschulenweges / Ohlenhofes; der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes kommt somit eine Schlüsselrolle zu.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das Wohngebiet „Tornesch am See“ wurde bereits 2011 eine Verkehrsuntersuchung erstellt (Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, 2011). Im Rahmen der Aktualisierung wurde die Verkehrsanalyse erneuert und die Verkehrsprognose auf den Planungshorizont 2035 fortschrieben. Dabei wurde die geplante Strukturentwicklung im Untersuchungsraum berücksichtigt. Aufbauend auf den Prognosebelastungen 2035 sind für die Knotenpunkte im Zuge der Ahrenloher Straße Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt worden.</p> <p>Das Gutachten ist Teil der Begründung, für Details wird auf den Anhang der Begründung verwiesen.</p> <p>Der Empfehlung wird nicht gefolgt.</p>

9. Kreis Pinneberg, FB Straßenbau und Verkehrssicherheit , Schreiben vom 26.04.2018

Zusammenfassung der Äußerung

Die grundsätzlichen Vorstellungen der Stadt Tornesch, auch unter Einbeziehung des neu anzulegenden Bereiches "Seeplatz", sind aus Abstimmungsgesprächen bekannt und sollen, da es sich lediglich um grundsätzliche Vorüberlegungen handelt, hier nicht weiter thematisiert werden. Die Detailplanungen sind rechtzeitig mit dem Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit abzustimmen.

Festzustellen ist zunächst, dass die Eintragung eines "Verkehrsberuhigten Bereiches" in Planungsunterlagen keinesfalls verkehrsrechtliche Maßnahmen vorweg nehmen kann.

Unter einem "Verkehrsberuhigten Bereich" ist grundsätzlich die Gesamtheit aller Möglichkeiten für verkehrsberuhigende Maßnahmen zu verstehen. Aufgrund der Planungsunterlagen ist davon auszugehen, dass ein verkehrsrechtlicher Verkehrsberuhigter Bereich (mit Zeichen 325 StVO beschildert) aufgrund der Größe und auch Erschließungsfunktion nicht ausgewiesen werden kann. Deshalb sollte auf eine Festlegung eines Straßenbereichs mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" verzichtet werden.

Im Weiteren ist bereits heute absehbar, dass es erheblichen Lenkungsbedarf geben wird. Basis der prognostizierten Entwicklung ist das Verkehrsgutachten der Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert aus 08/2011 mit der Erweiterung aus 2016 bzgl. der Errichtung des "Seeplatzes". Auch wenn das Gutachten zu dem Ergebnis kommt, mit der geplanten Einbahnstraßenregelung Baumschulenweg (Nord) / Ohlenhof (Süd) und Baumschulenweg für den Platzbereich ein "verträgliches" Ergebnis erzielen zu können, ist die prognostizierte Belastung in einer Größenordnung von > 1000 Kfz / Tag für einen Bereich, der (auch) Aufenthaltsfunktion haben soll, aus hiesiger Sicht als kritisch zu erachten.

Abwägungsvorschlag

Der noch im Vorentwurf eingezeichnete Seeplatz wurde dahingehend geändert, dass die öffentliche Verkehrsfläche Ohlenhoff umgelegt wird. Die motorisierten und fußläufigen Verkehre sind nun voneinander getrennt.

Die Äußerung ist damit hinfällig.

Die Stadt ist sich dieser Tatsache bewusst und möchte mit der Festsetzung lediglich die Absicht zur Verkehrsberuhigung ausdrücken. Sie nutzt dieses Planzeichen, das Teil der Planzeichenverordnung ist und nichts mit dem Straßenschild zu tun hat, weiterhin im Rahmen der städtebaulichen Festsetzungen.

Die Äußerung wird nicht gefolgt.

Wie bereits beschrieben, wurde diese Planung geändert.

Die Äußerung ist damit hinfällig.

9. Kreis Pinneberg, FB Straßenbau und Verkehrssicherheit , Schreiben vom 26.04.2018

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Auch der Baumschulenweg wäre für die verkehrliche Mehrbelastung entsprechend auszubauen bzw. zu ertüchtigen. Es ist davon auszugehen, dass Kfz-Führer versuchen werden, das betreffende Gebiet zu vermeiden und andere Straßen zu nutzen; vgl. dazu das Verkehrsgutachten, S.3: "Auch hier wird es durch den verkehrsberuhigten Ausbau ... zu Verkehrsverlagerungen auf andere Wege kommen." Welche das sein werden, bleibt offen.</p> <p>Das Gutachten sollte daher zwingend hinsichtlich (auch) der überörtlichen Quell- / Zielverkehre erweitert und die Verkehrsführung insgesamt in einem Verkehrskonzept dargestellt werden, welches auch die möglichen Auswirkungen des Ausbaus der Kreisstraße 22 (Entlastungswirkung für die Ahrenloher Straße) berücksichtigt. Eine Beteiligung des LBV als Träger der Straßenbaulast für die Ahrenloher Straße (L 110) bzgl. der Planungen ist von hier nicht erfolgt; eine dortige Stellungnahme ist hier bisher nicht bekannt.</p>	<p>Es wird auf die neue Verkehrsuntersuchung verwiesen. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

10. Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration SH, Landesplanungsbehörde Schreiben vom 13.06.2018

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:</p> <p>Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig - Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt) (Fortschreibung 1998).</p> <p>Es wird bestätigt, dass gegen die o. g. Bauleitplanung der Stadt Tornesch keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.</p>	<p>Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

10. Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration SH, Landesplanungsbehörde Schreiben vom 13.06.2018

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, werden ergänzend folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Die Begründungen sind zum Thema Schallimmissionsschutz zu ergänzen. Es sollte nachvollziehbar sein, wie viel dB(A) auf die einzelnen schutzwürdigen Nutzungen einwirken und mit welchen Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können. Erforderliche Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen.</p>	<p>Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden. Das Gutachten ist Teil der Begründung.</p> <p>Die Äußerungen wurden berücksichtigt.</p>

11. Wasserverband Pinnau-Bilsbek-Gronau, Schreiben vom 02.05.2018

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Das Gewässer Nr. 53 kann die zusätzlich anfallenden Wassermassen nicht aufnehmen. Aus Sicht des Verbandes ist ein Gewässerausbau erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird bei der Erstellung des wasserwirtschaftlichen Konzeptes beachtet.</p> <p>Die Äußerung wird im Rahmen der Genehmigungs- und Ausbauplanung weitergehend geprüft.</p>

12. IHK Kiel, Schreiben vom 26.04.2018

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Wir haben diese geprüft und können ihnen mitteilen, dass wir keine Bedenken haben.</p> <p>Der Form halber weisen wir darauf hin, dass angesichts der in Teilbereichen“ des Plangebietes- entstehenden Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe Maßnahmen ergriffen werden, um Nutzungskonflikte und Beeinträchtigungen der betrieblichen .Abläufe Gewerbetreibender zu“ verhindern.</p>	<p>Im Rahmen der Bauleitplanung wurden eine schalltechnische Untersuchung sowie eine Verkehrsuntersuchung erstellt, die Immissionen aufzeigt und Schutzmaßnahmen vorschlagen. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p> <p>Die Äußerung wird berücksichtigt.</p>

13. AG-29, Kiel, Schreiben vom 27.04.2018**Zusammenfassung der Äußerung**

Die AG-29 wird zu der o. g. Planung derzeit (frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) keine Stellungnahme abgeben.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass wir unsere Belange durch die Planungen nicht berührt sehen. Die AG-29 behält sich daher vor, im weiteren Verlauf des Beteiligungsverfahrens eine detaillierte Stellungnahme vorzulegen.

Die AG-29 macht darauf aufmerksam, dass die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards bei der Umsetzung der Planung einzuhalten sind.

Wir bitten sie, die AG-29 im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Abwägungsvorschlag

Die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards werden berücksichtigt.

Die Stadt möchte darauf aufmerksam machen, dass Maßnahmen und Hinweise die erst im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgeschlagen werden, nur noch unter Änderung und erneuter Auslegung des Bebauungsplanes eingearbeitet werden können. Sie würde sich daher wünschen, bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Vorschläge von der AG-29 zu erhalten.

Die AG-29 wird weiterhin beteiligt.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

14. Stadt Uetersen, Schreiben vom 25.04.2018

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Die Stadt Uetersen nimmt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 und die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tornesch für das Gebiet: „Nördlich Baumschulenweg, südlich Schäferweg“ zur Kenntnis.</p> <p>Die Belange der Stadt Uetersen sind im Bereich der Verkehrsentwicklung berührt, denn im Bereich der Ortsdurchfahrt (Ahrenloher Straße) Richtung Autobahn wird sich die Verkehrssituation verschlechtern. Die Stadt Uetersen hat Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen auf den gesamten Verkehr in diesem Bereich und fordert die Stadt Tornesch auf, die Auswirkungen des Verkehrsaufkommens auf die Region zu untersuchen und Lösungen zu erarbeiten.“</p>	<p>Für das Wohngebiet „Tornesch am See“ wurde bereits 2011 eine Verkehrsuntersuchung erstellt (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, 2011). Im Rahmen der Aktualisierung wurde die Verkehrsanalyse erneuert und die Verkehrsprognose auf den Planungshorizont 2035 fortgeschrieben. Dabei wurde die geplante Strukturentwicklung im Untersuchungsraum berücksichtigt. Aufbauend auf den Prognosebelastungen 2035 sind für die Knotenpunkte im Zuge der Ahrenloher Straße Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt worden.</p> <p>Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Verkehrsbelastungen im Straßennetz durch die geplanten Entwicklungen weiter ansteigen werden. Die Knotenpunkte am Baumschulenweg und am Thujaweg / Ohlenhoff können das Verkehrsaufkommen noch ohne weiteres aufnehmen, so dass das B-Plangebiet Nr. 97 wie geplant erschlossen werden kann. Probleme im Verkehrsablauf sind jedoch am Morgen auf der Ahrenloher Straße in der Zufahrt zum Kreisverkehrsplatz an der K 22 zu erwarten, da einerseits der Verkehr aus Richtung Tornesch (durch die geplante Wohnbauentwicklung) und andererseits der Verkehr aus Richtung A 23 in Richtung K 22 (durch die geplante Gewerbeentwicklung) weiter ansteigen wird. Eine Verbesserung der Situation ist erst durch den Aus- bzw. Neubau der K 22 zu erwarten, der zu einer Entlastung der L 110 führen wird.</p>
	<p>Als Ergebnis der Untersuchungen ist daher festzuhalten, dass das Verkehrsaufkommen aus der Wohn- und Gewerbeentwicklung im östlichen Stadtgebiet vom Kreisverkehrsplatz an der K 22 nur verträglich aufgenommen werden kann, wenn die Ahrenloher Straße (L 110) durch den Aus- bzw. Neubau der K 22 <u>mittelfristig</u> entlastet wird.</p>
	<p>Die Stadt ist sich der Verkehrssituation bewusst und begrüßt den Ausbau der K22.</p> <p>Allerdings liegt zum einen die K22 nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97, zum anderen fällt die Durchführung dieser Baumaßnahme nicht in den Zuständigkeitsbereich der Stadt Tornesch.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

C. Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben

Die frühzeitige Beteiligung wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 08.05.2018 um 18 Uhr im Rathaus der Stadt Tornesch, Sitzungssaal, Wittstocker Str. Nr. 7, 25436 Tornesch durchgeführt. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Aufgestellt: 17.07.2019

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



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