



Stadt Tornesch • Postfach 21 42 • 25437 Tornesch

An die Mitglieder des  
**Bau- und Planungsausschusses**

n a c h r i c h t l i c h  
an alle übrigen Ratsfrauen und  
Ratsherren sowie bürgerlichen Mit-  
glieder

**Der Vorsitzende des  
Bau- und Planungsausschusses**

Geschäftsstelle  
Wittstocker Str. 7  
25436 Tornesch

Auskunft erteilt: Rainer Lutz  
Zimmer: 127 1. Obergeschoss  
Telefon: 04122-9572-50  
Fax: 04122-9572-82  
E-Mail: rainer.lutz@tornesch.de  
Internet: www.tornesch.de

Tornesch, den 24.09.2009

**Einladung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Einvernehmen mit Herrn Bürgermeister Krügel lade ich Sie zu einer

**öffentlichen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses**

am Montag, den 05.10.2009 um 19:30 Uhr im Sitzungssaal im Rathaus Tornesch,  
Wittstocker Str. 7 ein.

**Tagesordnung**

TOP	Betreff	Vorlage
Öffentlicher Teil		
1	Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit	
2	Einwohnerinnen- und Einwohnerfragestunde	
3	Bericht der Verwaltung	VO/09/703
4	Anfragen von Ausschussmitgliedern	
5	Neufassung des Flächennutzungsplans - Aufstellungsbeschluss -	VO/09/676
6	33. F-Planänderung "Ahrenloher Straße - Kuhlenweg" - Abwägung zur öffentlichen Auslegung, Feststellungsbeschluss -	VO/09/701
7	B-Plan 58, 1. Änderung "Ahrenloher Straße - Kuhlenweg" - Abwägung zur öffentlichen Auslegung, Satzungsbeschluss -	VO/09/702
Nicht-öffentlicher Teil		
8	Bericht der Verwaltung	

Mit freundlichen Grüßen

gez. Arnold Hatje  
Vorsitzender



<b>Mitteilungsvorlage</b>	Vorlage-Nr: VO/09/703
Federführend: Bau- und Umweltamt	Status: öffentlich
	Datum: 24.09.2009
	Berichterstatter: Rainer Lutz
	Vortrag im Rat:
	Erstellt von: Rainer Lutz
<b>Bericht der Verwaltung</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
05.10.2009	Bau- und Planungsausschuss

### **Fritz-Reuter-Schule (Energetische Sanierung)**

Die Arbeiten für die Energetische Sanierung der Fritz-Reuter-Schule schreiten gut voran. So konnten in der 39. Kalenderwoche die Zimmererarbeiten soweit abgeschlossen werden, dass in der 40. Kalenderwoche mit der Pfannenneuendeckung begonnen werden kann. Die einzubauenden Fenster werden in den Herbstferien geliefert, sodass ebenfalls in den Herbstferien das Gerüst wieder demontiert werden kann.

### **Von-Helms-Straße**

Im Rahmen des Ausbaues der Von-Helms-Straße ist im Gehwegbereich auf der Nordseite vom Pracherdamm bis zur Wegenerstraße die Erneuerung der Wasserversorgung inkl. aller Hausanschlüsse abgeschlossen, sodass ab der 39. Kalenderwoche der Bordstein inkl. des Wasserlaufes gesetzt werden kann. Der Gehweg selbst wird zunächst mit Recyclingmaterial hergestellt, bevor er ca. ab der 42. Kalenderwoche gepflastert wird.

### **Regenrückhaltebecken Koppeldamm**

Das Regenrückhaltebecken am Koppeldamm ist vor über 20 Jahren fertiggestellt worden. Seiner Zeit wurde es gefördert aus dem Kreisprogramm „Arbeit und Umwelt“ und in diesem Zusammenhang auch sehr üppig begrünt worden. Durch den Laubeinfall zum einen wie auch aus einem enormen Sandeintrag - der Moorgraben ist die Hauptentwässerung für das nördliche Stadtgebiet - ist das Speichervolumen über die Jahre stark vermindert. Deshalb muss das Becken dringend entschlammt werden. Die Arbeiten sollen noch in diesem Herbst beginnen, dazu wird auf der nördlich angrenzenden Wiesenfläche die Grasnarbe abgeschoben, um das Wasser-Sand-Gemisch auf dieser Fläche „ausbluten“ zu lassen. Über den anschließenden Verbleib des Restbodens entscheidet der Schadstoffinhalt. Eine entsprechende Beprobung ist zu gegebener Zeit (ca. in einem Jahr) zu beauftragen.

Gez.  
Roland Krügel  
Bürgermeister



<b>Beschlussvorlage</b>  Federführend: Bau- und Umweltamt	Vorlage-Nr: VO/09/676 Status: öffentlich Datum: 09.07.2009 Berichterstatter: Claudius Oppermann Vortrag im Rat: Erstellt von: Claudius Oppermann				
<b>Neufassung des Flächennutzungsplans          - Aufstellungsbeschluss -</b>					
Beratungsfolge:  <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 80%;">Gremium</td> </tr> <tr> <td>05.10.2009</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	05.10.2009	Bau- und Planungsausschuss
Datum	Gremium				
05.10.2009	Bau- und Planungsausschuss				

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

### Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Der gemeinsame Flächennutzungsplan der Stadt Uetersen sowie der Gemeinden Heidgraben, Moorrege und Tornesch wurde 1971 beschlossen, die Vereinbarung über den gemeinsamen F-Plan trat rückwirkend zum 01.02.72 in Kraft.

Bei der Novellierung des Baugesetzbuchs 2004 wurden die Gemeinden verpflichtet, spätestens nach 15 Jahren zu prüfen, ob eine Neufassung erforderlich wird. Diese Verpflichtung wurde 2006 zwar wieder aufgehoben, solche Neufassung ist nach Auffassung der Landesplanungsbehörde nun dennoch im Zusammenhang mit der wohnbaulichen Entwicklung in Tornesch-Ost nötig.

In den Jahren 96 und 97 wurden bereits verschiedene städtebauliche Themen zur Neuaufstellung beraten, auf die heute jedoch wegen geänderter Zielsetzungen nicht mehr zurück gegriffen werden kann (ein Zeichen für die Sinnhaftigkeit einer Neufassung). Daher soll nun die Aufstellungsbeschlussfassung erfolgen und die Beratungen zur Neufassung mit den Beratungen zur wohnbaulichen Entwicklung verzahnt werden, insbesondere auch deshalb, weil für den Bereich neben der Aufstellung von Bebauungsplänen auch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist (30. F-Planänderung, Aufstellungsbeschluss vom 06.10.08). Dieses Vorgehen wurde mit der Landesplanungsbehörde so abgestimmt mit dem Ziel, die wohnbauliche Entwicklung zügig voran zu bringen, ohne jedoch die Gesamtschau zu vernachlässigen.

Parallel dazu macht auch die Neufassung des Landschaftsplans Sinn, um in der Gesamtheit eine schlüssige und nachhaltige Entwicklungsperspektive für die Stadt zu gewinnen. Solche Beschlussfassung ist jedoch im Umweltausschuss zu entscheiden.

### **Zu C: Prüfungen**

#### **1. Umweltverträglichkeit**

Alle Umweltaspekte werden im Zuge der Beratungen in den Umweltbericht einfließen, parallel zur Neufassung des F-Plans soll die Neufassung des Landschaftsplans erfolgen.

**2. Kinder- und Jugendbeteiligung** erfolgt zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

### **Zu D: Finanzielle Auswirkungen**

Die Ausarbeitung der Planung soll durch das Büro Maysack-Sommerfeld erfolgen, da dort die beste Ortskenntnis und das Hintergrundwissen durch die Bauleitplanungen der letzten Jahre besteht, letztlich auch begründet durch den Planungsauftrag zur F-Planänderung Tornesch-Ost. Damit verbunden besteht dort auch bereits ein Teil der Planungsleistungen nach der HOAI (Honorarordnung) hinsichtlich Aufgabenstellung und Planungsvorgaben. Die Planungskosten belaufen sich auf etwa 110.000 € inklusive Umweltbericht. Die Kosten für den Umweltbericht (ca. 12.000 €) entstehen im Falle eines Parallelverfahrens mit dem Landschaftsplan natürlich nur einmal und senken damit die Planungskosten für das Gesamtwerk. Dies wird von der Genehmigungsbehörde im Innenministerium des Landes so akzeptiert. Die Honorarsumme wird sich schätzungsweise auf 3 Jahre verteilen. Die Mittel müssten für die nächsten Haushaltsjahre bereit gestellt werden. Der Umweltbericht wird in bewährter Zusammenarbeit von dem Büro Landschaftsarchitektur Zumholz erarbeitet. Hier gilt das oben genannte gleichfalls, zumal das Büro auch die grünordnerischen Belange für die Bauleitplanung Tornesch-Ost bearbeitet.

### **Zu E: Beschlussempfehlung**

1. Für das Gebiet der Stadt Tornesch wird der Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Planungsziel ist die städtebauliche Ordnung der Flächennutzung für den Planungszeitraum bis 2025.
2. Die Ausarbeitung der Planung erfolgt durch das Büro Maysack-Sommerfeld – Stadtplanung –
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Gez.  
Roland Krügel  
Bürgermeister



<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: VO/09/701
Federführend: Bau- und Umweltamt	Status: öffentlich
	Datum: 22.09.2009
	Berichterstatter: Claudius Oppermann
	Vortrag im Rat: Arnold Hatje
	Erstellt von: Claudius Oppermann
<b>33. F-Planänderung "Ahrenloher Straße - Kuhlenweg" - Abwägung zur öffentlichen Auslegung, Feststellungsbeschluss -</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
05.10.2009	Bau- und Planungsausschuss
06.10.2009	Ratsversammlung

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

### **Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung**

Das Projekt wurde zuletzt beraten im Bau- und Planungsausschuss am 03.06.09 mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung. Die Auslegung fand statt vom 13.07.09 bis zum 13.08.09.

Aus der Öffentlichkeit kamen keine Anregungen.

Die Nachbargemeinden melden keine Anregungen.

Als Fachbehörden und sonstige Träger öffentlicher Belange melden Anregungen:

- Innenministerium,
- Kreis Pinneberg, Regionalmanagement und Europa,
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Außenstelle Itzehoe.

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

---

Innenministerium vom 08.09.09:

„... Das Ziel des Bebauungsplans 58 liegt darin, die städtebauliche Entwicklung entlang der Ahrenloher Straße zu klären und insbesondere auf mögliche Nutzungskonflikte planungsrechtlich reagieren zu können. Es stellt sich vor diesem Hintergrund die Frage, ob die Gesamtkonzeption der Bauleitplanung für diesen Bereich nunmehr mit einer aus immissionsschutzrechtlicher Sicht empfindlicheren Nutzung, wie in den vorgelegten Änderungen dargestellt, durchbrochen werden soll.

Gemäß den Ausführungen des Umweltberichts zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 werden die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64 dB (A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht) bis zu einer Entfernung von ca. 35 m vom Straßenrand überschritten.

Ich weise darauf hin, dass städtebaulichen Planungen grundsätzlich die Orientierungswerte der DIN 18005 zugrunde zu legen sind, so dass sich noch weitergehende Überschreitungen ergeben dürften. Es ist bisher u.a. nicht nachvollziehbar, ob für das Wohnen erforderliche geschützte Außenwohnbereiche/ Freiflächen umsetzbar sind. Städtebaulich denkbar wäre z.B. die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise sowie eine Mindestgeschossigkeit, um einen Schallschutz für die hinteren Grundstücke zu erreichen.

Alternativ könnte auch geprüft werden, ob unter der beschriebenen Immissionssituation die gewerbliche und wohnbauliche Nutzung gestaffelt zur Ahrenloher Straße angeordnet werden kann, um eine erträgliche Situation für die geplante wohnbauliche Nutzung zu schaffen. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB kann in diesem besonderen Fall im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass die wohnbauliche Nutzung erst nach der Realisierung einer gewerblichen Nutzung vorgenommen werden kann. In diesem Zusammenhang wäre außerdem die erforderliche Durchmischung im Planbereich gesichert. ....“

Abwägungsvorschlag: Die Situation am Standort stellt sich heute wie folgt dar: Das bestehende Wohnhaus wird saniert und für die wohnliche Nutzung ausgelegt. Die Nutzung soll durch die Kinder des Grundeigentümers erfolgen. Weitere Überlegungen zur Nutzung / Bebauung des Grundstücks sind derzeit hier nicht bekannt. Die Stadt geht also davon aus, dass im bestehenden Wohnhaus eine Familie wohnen wird und eine zweite Familie eine Wohnung im angebauten Stallteil errichten wird. Damit ist das Grundstück auf Sicht jeder weiteren Nutzung entzogen. Eine wohnlich-gewerbliche Mischnutzung kann im Grunde erst entstehen, wenn der Gebäudebestand aufgegeben wird und eine Neuordnung des Grundstücks erfolgt.

Insoweit machen konkretere Festsetzungen zur Struktur des Quartiers erst Sinn, wenn von Eigentümerseite der Wille besteht, das Grundstück für eine Mischgebietsnutzung zu räumen. Die Stadt wird im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 BauGB darauf achten, dass eine wohnbauliche Nutzung über die zwei vorgesehenen Wohnungen hinaus nur zugelassen wird, wenn entsprechende gewerbliche Nutzungsanteile genehmigt worden sind.

Abwägungsergebnis: Die Anregung wird bei Aufgabe des Gebäudebestands erneut aufgegriffen.

---

Kreis Pinneberg, Regionalmanagement und Europa vom 14.07.09:

„Es wird empfohlen nach städtebaulichen Kriterien neu zu bewerten, ob das Ziel des Bebauungsplans Nr. 58 Gewerbeflächen zu schaffen, zugunsten einer Wohnbebauung für eine kleine Teilfläche mitten im gewerblich genutzten Bereich, wirklich aufgegeben werden soll. Insbesondere vor dem Hintergrund der weitgehenden Planungen für eine wohnbauliche Entwicklung im

Entwicklungsgebiet Tornesch Ost ist die Notwendigkeit einer wohnbaulichen Entwicklung auf dieser für Wohnnutzung wenig geeigneten Fläche zu überdenken.“

Abwägungsvorschlag: (wie vor) *Die Situation am Standort stellt sich heute wie folgt dar: Das bestehende Wohnhaus wird saniert und für die wohnliche Nutzung ausgelegt. Die Nutzung soll durch die Kinder des Grundeigentümers erfolgen. Weitere Überlegungen zur Nutzung / Bebauung des Grundstücks sind derzeit hier nicht bekannt. Die Stadt geht also davon aus, dass im bestehenden Wohnhaus eine Familie wohnen wird und eine zweite Familie eine Wohnung im angebauten Stallteil errichten wird. Damit ist das Grundstück auf Sicht jeder weiteren Nutzung entzogen. Eine wohnlich-gewerbliche Mischnutzung kann im Grunde erst entstehen, wenn der Gebäudebestand aufgegeben wird und eine Neuordnung des Grundstücks erfolgt.*

*Insoweit machen konkretere Festsetzungen zur Struktur des Quartiers erst Sinn, wenn von Eigentümerseite der Wille besteht, das Grundstück für eine Mischgebietsnutzung zu räumen. Die Stadt wird im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 BauGB darauf achten, dass eine wohnbauliche Nutzung über die zwei vorgesehenen Wohnungen hinaus nur zugelassen wird, wenn entsprechende gewerbliche Nutzungsanteile genehmigt worden sind.*

Abwägungsergebnis: *Die Anregung wird bei Aufgabe des Gebäudebestands erneut aufgegriffen.*

---

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Außenstelle Itzehoe vom 14.07.09:

„ ... Es sollte darauf geachtet werden, dass sich das geplante MI-Gebiet nicht zu einem WA-Gebiet entwickelt, da sonst mit Einschränkungen für die angrenzenden GE-Gebiete (Discountmarkt) zu rechnen ist.“

Abwägungsvorschlag: *Die Stadt wird im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 BauGB darauf achten, dass eine wohnbauliche Nutzung über die zwei vorgesehenen Wohnungen hinaus nur zugelassen wird, wenn entsprechende gewerbliche Nutzungsanteile genehmigt worden sind.*

Abwägungsergebnis: Die Anregung wird berücksichtigt.

Die 33. F-Planänderung kann der Ratsversammlung zum Beschluss empfohlen werden.

### **Zu C: Prüfungen**

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

## **Zu D: Finanzielle Auswirkungen** erledigt

### **Zu E: Beschlussempfehlung**

„1. Die zu der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 33. Änderung des Flächennutzungsplans vorgebrachten Anregungen hat die Stadt mit folgendem Ergebnis geprüft:

berücksichtigt werden die Stellungnahmen von

- Innenministerium,
- Kreis Pinneberg, Regionalmanagement und Europa;
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Außenstelle Itzehoe.

Die Abwägung aus B wird Beschlussbestandteil. Den Einwendern ist das Ergebnis mitzuteilen.

2. Die Ratsversammlung beschließt die 33. Änderung des Flächennutzungsplans.

3. Die Begründung wird gebilligt.

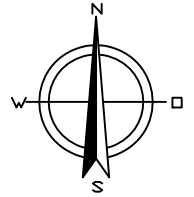
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, die 33. Änderung des Flächennutzungsplans zur Genehmigung vorzulegen und die Erteilung der Genehmigung alsdann nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit der Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.“

**Anlage:** Planzeichnung

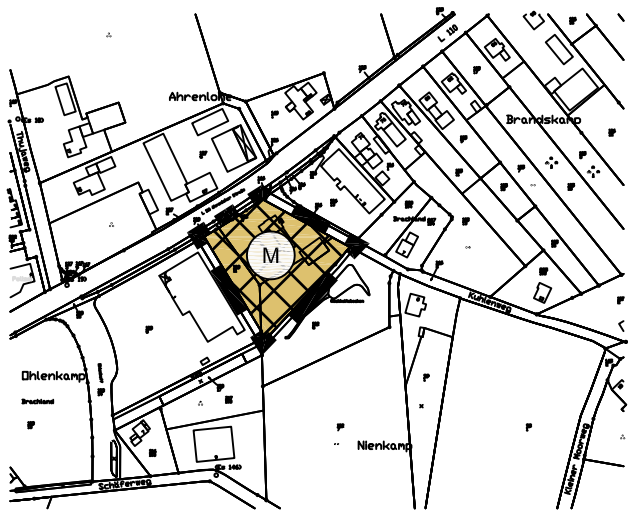
Gez.  
Roland Krügel  
Bürgermeister



# 33. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT TORNESCH AUS DEM GEMEINSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STÄDTE UETERSEN UND TORNESCH UND DER GEMEINDEN HEIDGRABEN UND MOORREGG



## Planzeichnung Maßstab 1:5000



## Zeichenerklärung

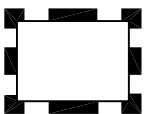
Darstellungen gemäß § 5 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB, §1 Abs. 1 und 2 BauNVO)



Gemischte Bauflächen  
(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

2. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der  
Flächennutzungsplanänderung





<b>Beschlussvorlage</b>  Federführend: Bau- und Umweltamt	Vorlage-Nr: VO/09/702 Status: öffentlich Datum: 23.09.2009 Berichterstatter: Claudius Oppermann Vortrag im Rat: Arnold Hatje Erstellt von: Claudius Oppermann
<b>B-Plan 58, 1. Änderung "Ahrenloher Straße - Kuhlenweg"          - Abwägung zur öffentlichen Auslegung, Satzungsbeschluss -</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
05.10.2009	Bau- und Planungsausschuss
06.10.2009	Ratsversammlung

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

### Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Das Projekt wurde zuletzt beraten im Bau- und Planungsausschuss am 03.06.09 mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung. Die Auslegung fand statt vom 13.07.09 bis zum 13.08.09.

Aus der Öffentlichkeit kamen keine Anregungen.

Die Nachbargemeinden melden keine Anregungen.

Als Fachbehörden und sonstige Träger öffentlicher Belange melden Anregungen:

- Innenministerium,
- Kreis Pinneberg, Regionalmanagement und Europa,
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume S-H, Außenstelle Itzehoe.

Der Entwurf des B-Plans 58, 1. Änderung kann der Ratsversammlung mit erfolgter Abwägung zum Satzungsbeschluss empfohlen werden.

Nachfolgend werden die Einwendungen zitiert und dazu die Abwägung vorgeschlagen.

---

Innenministerium vom 08.09.09:

„... Das Ziel des Bebauungsplans 58 liegt darin, die städtebauliche Entwicklung entlang der Ahrenloher Straße zu klären und insbesondere auf mögliche Nutzungskonflikte planungsrechtlich reagieren zu können. Es stellt sich vor diesem Hintergrund die Frage, ob die Gesamtkonzeption der Bauleitplanung für diesen Bereich nunmehr mit einer aus immissionsschutzrechtlicher Sicht empfindlicheren Nutzung, wie in den vorgelegten Änderungen dargestellt, durchbrochen werden soll.

Gemäß den Ausführungen des Umweltberichts zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 werden die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64 dB (A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht) bis zu einer Entfernung von ca. 35 m vom Straßenrand überschritten.

Ich weise darauf hin, dass städtebaulichen Planungen grundsätzlich die Orientierungswerte der DIN 18005 zugrunde zu legen sind, so dass sich noch weitergehende Überschreitungen ergeben dürften. Es ist bisher u.a. nicht nachvollziehbar, ob für das Wohnen erforderliche geschützte Außenwohnbereiche/ Freiflächen umsetzbar sind. Städtebaulich denkbar wäre z.B. die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise sowie eine Mindestgeschossigkeit, um einen Schallschutz für die hinteren Grundstücke zu erreichen.

Alternativ könnte auch geprüft werden, ob unter der beschriebenen Immissionssituation die gewerbliche und wohnbauliche Nutzung gestaffelt zur Ahrenloher Straße angeordnet werden kann, um eine erträgliche Situation für die geplante wohnbauliche Nutzung zu schaffen. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB kann in diesem besonderen Fall im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass die wohnbauliche Nutzung erst nach der Realisierung einer gewerblichen Nutzung vorgenommen werden kann. In diesem Zusammenhang wäre außerdem die erforderliche Durchmischung im Planbereich gesichert. ....“

Abwägungsvorschlag: (wie Vorlage 33. F-Planänderung) *Die Situation am Standort stellt sich heute wie folgt dar: Das bestehende Wohnhaus wird saniert und für die wohnliche Nutzung ausgelegt. Die Nutzung soll durch die Kinder des Grundeigentümers erfolgen. Weitere Überlegungen zur Nutzung / Bebauung des Grundstücks sind derzeit hier nicht bekannt. Die Stadt geht also davon aus, dass im bestehenden Wohnhaus eine Familie wohnen wird und eine zweite Familie eine Wohnung im angebauten Stallteil errichten wird. Damit ist das Grundstück auf Sicht jeder weiteren Nutzung entzogen. Eine wohnlich-gewerbliche Mischnutzung kann im Grunde erst entstehen, wenn der Gebäudebestand aufgegeben wird und eine Neuordnung des Grundstücks erfolgt.*

*Insoweit machen konkretere Festsetzungen zur Struktur des Quartiers erst Sinn, wenn von Eigentümerseite der Wille besteht, das Grundstück für eine Mischgebietenutzung zu räumen. Die Stadt wird im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 BauGB darauf achten, dass eine wohnbauliche Nutzung über die zwei vorgesehenen Wohnungen hinaus nur zugelassen wird, wenn entsprechende gewerbliche Nutzungsanteile genehmigt worden sind.*

Abwägungsergebnis: *Die Anregung wird bei Aufgabe des Gebäudebestands erneut aufgegriffen.*

---

Kreis Pinneberg, Regionalmanagement und Europa vom 14.07.09:

„Es wird empfohlen nach städtebaulichen Kriterien neu zu bewerten, ob das Ziel des Bebauungsplans Nr. 58 Gewerbeflächen zu schaffen, zugunsten einer Wohnbebauung für eine kleine Teilfläche mitten im gewerblich genutzten Bereich, wirklich aufgegeben werden soll. Insbeson-

dere vor dem Hintergrund der weitgehenden Planungen für eine wohnbauliche Entwicklung im Entwicklungsgebiet Tornesch Ost ist die Notwendigkeit einer wohnbaulichen Entwicklung auf dieser für Wohnnutzung wenig geeigneten Fläche zu überdenken.“

Abwägungsvorschlag: (wie vor) *Die Situation am Standort stellt sich heute wie folgt dar: Das bestehende Wohnhaus wird saniert und für die wohnliche Nutzung ausgelegt. Die Nutzung soll durch die Kinder des Grundeigentümers erfolgen. Weitere Überlegungen zur Nutzung / Bebauung des Grundstücks sind derzeit hier nicht bekannt. Die Stadt geht also davon aus, dass im bestehenden Wohnhaus eine Familie wohnen wird und eine zweite Familie eine Wohnung im angebauten Stallteil errichten wird. Damit ist das Grundstück auf Sicht jeder weiteren Nutzung entzogen. Eine wohnlich-gewerbliche Mischnutzung kann im Grunde erst entstehen, wenn der Gebäudebestand aufgegeben wird und eine Neuordnung des Grundstücks erfolgt.*

*Insoweit machen konkretere Festsetzungen zur Struktur des Quartiers erst Sinn, wenn von Eigentümerseite der Wille besteht, das Grundstück für eine Mischgebietsnutzung zu räumen. Die Stadt wird im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 BauGB darauf achten, dass eine wohnbauliche Nutzung über die zwei vorgesehenen Wohnungen hinaus nur zugelassen wird, wenn entsprechende gewerbliche Nutzungsanteile genehmigt worden sind.*

Abwägungsergebnis: *Die Anregung wird bei Aufgabe des Gebäudebestands erneut aufgegriffen.*

---

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Außenstelle Itzehoe vom 14.07.09:

„ ... Es sollte darauf geachtet werden, dass sich das geplante MI-Gebiet nicht zu einem WA-Gebiet entwickelt, da sonst mit Einschränkungen für die angrenzenden GE-Gebiete (Discountmarkt) zu rechnen ist.“

Abwägungsvorschlag: *Die Stadt wird im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 BauGB darauf achten, dass eine wohnbauliche Nutzung über die zwei vorgesehenen Wohnungen hinaus nur zugelassen wird, wenn entsprechende gewerbliche Nutzungsanteile genehmigt worden sind.*

Abwägungsergebnis: Die Anregung wird berücksichtigt.

### **Zu C: Prüfungen**

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

**Zu D: Finanzielle Auswirkungen** erledigt

### **Zu E: Beschlussempfehlung**

„1. Die zu der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des B-Plans 58, 1. Änderung vorgebrachten Anregungen hat die Stadt mit folgendem Ergebnis geprüft:

berücksichtigt werden die Stellungnahmen von

- Innenministerium
- Kreis Pinneberg, Regionalmanagement und Europa;
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Außenstelle Itzehoe.

Die Abwägung aus B wird Beschlussbestandteil. Den Einwendern ist das Ergebnis mitzuteilen.

2. Die Ratsversammlung beschließt den Bebauungsplan 58, 1. Änderung als Satzung.

3. Die Begründung wird gebilligt.

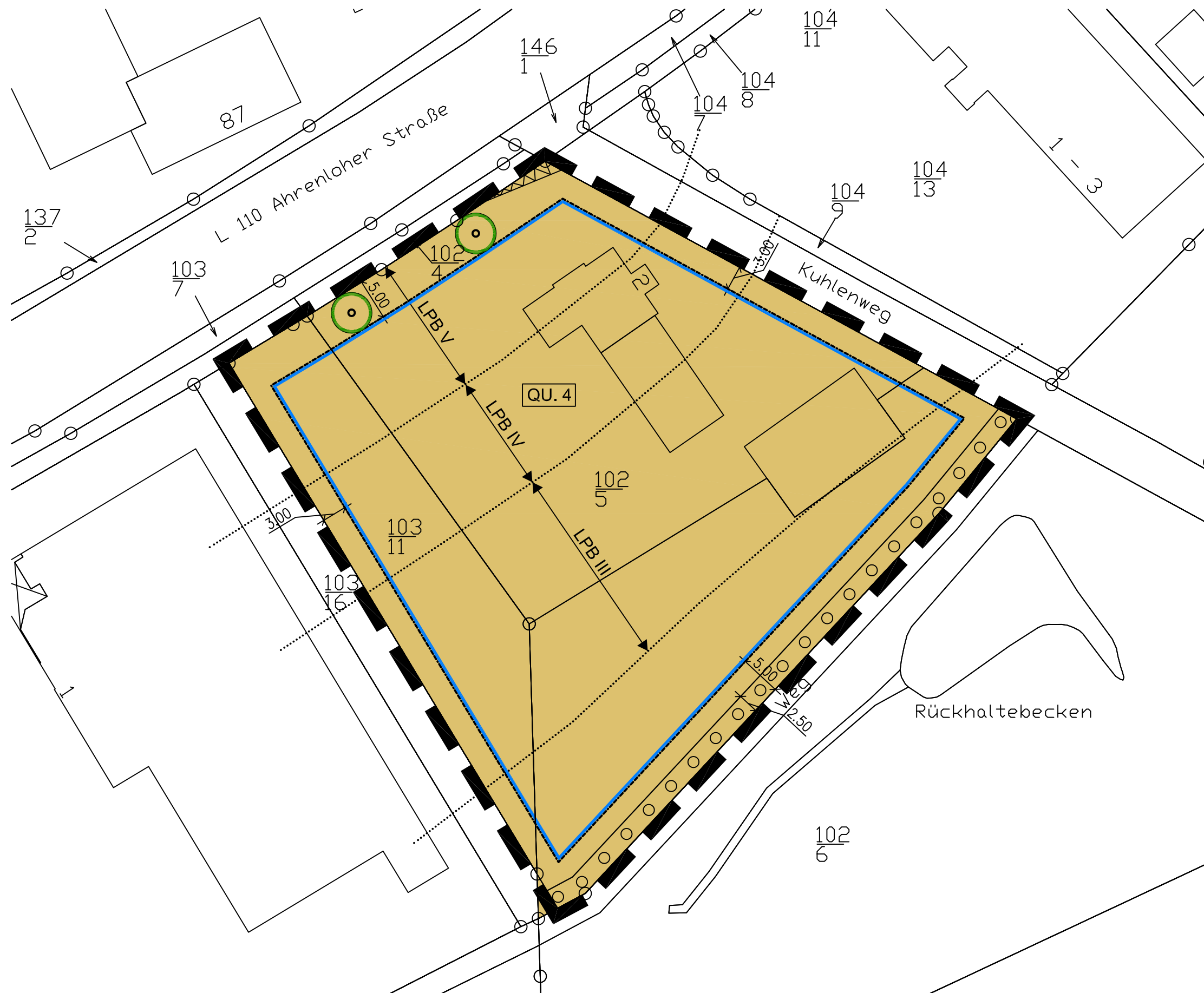
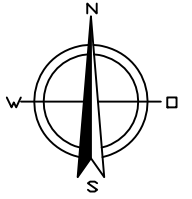
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Bebauungsplan 58, 1. Änderung ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit der Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.“

**Anlage:** Planzeichnung

Gez.  
Roland Krügel  
Bürgermeister

# Stadt Tornesch

## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 58



MI	
GRZ 0,6	a
≥ 15°	II
TH 8,00 m	TH 11,00 m
Gilt für:	QU. 4

<p><b>Stadt Tornesch</b>                  1. Änderung                  Bebauungsplan Nr. 58                  - Ahrenloher Straße /                  Kuhlenweg -</p>		<p><b>MAYSACK- SOMMERFELD STADTPLANUNG</b></p> <p>Mittelweg 1                  25355 Barmstedt                  Telefon: (04123) 683 19 80                  Telefax: (04123) 921 88 44                  Email: buero@m-s-stadtplanung.de                  Internet: www.m-s-stadtplanung.de</p>
<p>Planzeichnung                  Maßstab 1: 500                  TOR09004_Planz.pdf</p>		
<p>TOR09004                  Gez. Na.                  Stand: 28.04.2009</p>		