



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/21/348
	Status:	öffentlich
	Datum:	09.02.2021
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Oliver Kath
Amt für Bauen, Planung und Umwelt	Bericht im Rat:	
FD Stadtplanung und Umwelt	Bearbeiter:	Oliver Kath
B-Plan 102 "Südlich Uetersener Straße/ Westlich Willy-Meyer-Straße" - Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
01.03.2021	Bau- und Planungsausschuss	

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Für den Bebauungsplan 102 „Südlich Uetersener Straße / Westlich Willy-Meyer-Straße“ wurde am 28.04.2020 ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst.

Planungsziel ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines 3- bis 4-geschossigen Ärztehauses im Ortskern Tornesch. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB) aufgestellt werden.

2017 ist der B-Plan 102 bereits als Satzung beschlossen, wurde aber nie rechtskräftig. Dieser wurde damals als vorhabenbezogener B-Plan entwickelt, worauf beim jetzigen Verfahren verzichtet wird. Aufgrund dessen, des veränderten Geltungsbereiches und einiger Änderungen in den Festsetzungen, wurde das Verfahren mit einem Aufstellungsbeschluss und der nun zu beschließenden Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung neu begonnen.

Die wesentlichen Festsetzungen des B-Planes sehen folgendes vor:

- Ausweisung eines Kerngebietes
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8
- 3 - 4 Vollgeschosse
- max. Firsthöhe von 16 m
- max. Traufhöhe von 14 m bei vier Vollgeschossen
- max. Traufhöhe von 11 m bei drei Vollgeschossen

Es werden Gebäudeteile mit 3 und Gebäudeteile mit 4 Vollgeschossen festgesetzt, so dass eine allseitige Abstufung zu der umgebenen niedrigeren Bebauung gewährleistet wird. Die Gebäudehöhe ist somit höher als die der Umgebung. Dies ist auf Grund der städtebaulich bedeutsamen Ecksituation und der großen Tiefe der öffentlichen Räume in diesem Bereich gewünscht.

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	2021	2022	2023	2024	2025	2026 ff.
	in EUR					
<small>* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge</small>						
<small>* Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</small>						
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>						
<small>* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge</small>						
<small>* Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</small>						

Erträge*:						
Aufwendungen*:						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						

Beschluss(empfehlung)

1. Der Vorentwurf der Planung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll wie in Form einer Abendveranstaltung durchgeführt werden. Alternativ kann der Entwurf des Planes und die Begründung für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt werden.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.

gez.
Sabine Kählert
Bürgermeisterin

Anlage/n:

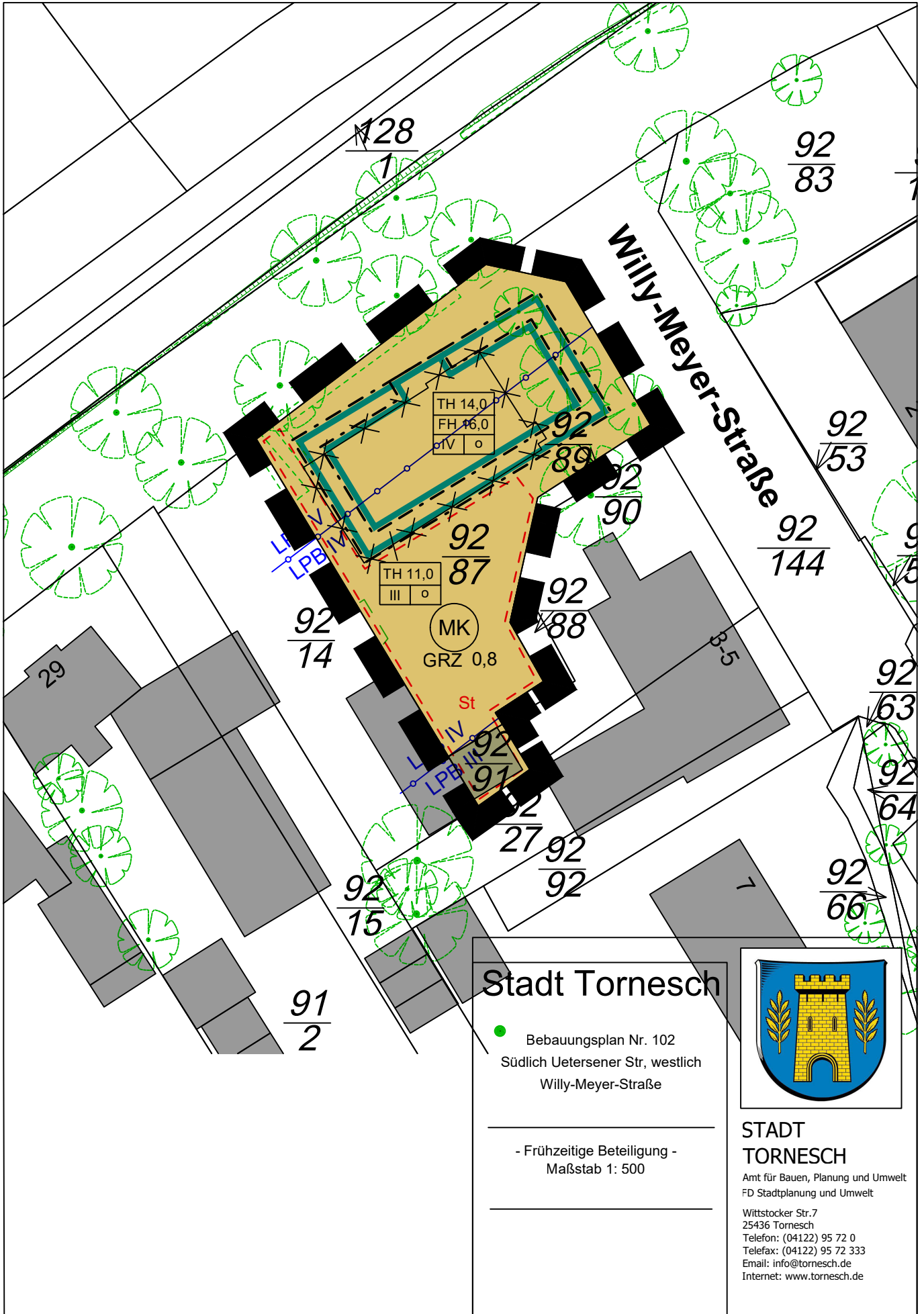
Planzeichnung

Legende

Textliche Festsetzungen

Begründung

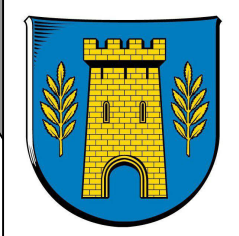
Änderungshistorie:			
Datum:	Bearbeiter*in:	Was wurde geändert:	Warum:



Stadt Tornesch

● Bebauungsplan Nr. 102
Südlich Uetersener Str, westlich
Willy-Meyer-Straße

- Frühzeitige Beteiligung -
Maßstab 1: 500



STADT TORNESCH

Amt für Bauen, Planung und Umwelt
FD Stadtplanung und Umwelt
Wittstocker Str.7
25436 Tornesch
Telefon: (04122) 95 72 0
Telefax: (04122) 95 72 333
Email: info@tornesch.de
Internet: www.tornesch.de

1. Art der baulichen Nutzung (§ 7 BauNVO)




Kerngebiete
(§ 7 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8	Grundflächenzahl als Dezimalzahl
FH 16,0	Firsthöhe in m
TH 16,0	Traufhöhe in m
IV	Anzahl der Vollgeschosse als römische Ziffer

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O	Offene Bauweise
	Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen



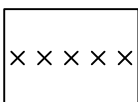
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,
Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen
hier: Grenze zwischen dem Lärmpegelbereich 3 und 4 (römische Ziffer)



5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Nachrichtlich: Abzubrechendes Gebäude



Gebäudebestand



Flurstücksgrenze

92/87

Flurstücksnummer



aufgemessener Baumbestand



aufgemessene Bewuchsgrenze

I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

I.1. Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien (§ 31 Abs. 1 BauGB)

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

I.2. Ausschluss von Nutzungen (§ 1 Abs. 4, 5, 6 und 7 BauNVO)

Innerhalb des Kerngebietes sind Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.

I.3. Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche von Terrassen um max. 20 m² überschritten werden.

I.4. Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Ein- und Ausfahrten, Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 Abs. 1 BauGB)

I.4.1 Stellplätze, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen.

I.4.2 Innerhalb des Mischgebietes dürfen Grundstücksein- und -ausfahrten eine Breite von 5,00 m je Nutzungseinheit nicht überschreiten.

I.5. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

I.5.1 Für alle Aufenthaltsräume muss ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Hierzu sind die Außenbauteile der Gebäudekörper entsprechend dem nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) definierten Lärmpegelbereichen zu planen und auszuführen. Die räumliche Gliederung der Lärmpegelbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	für Aufenthaltsräume in Wohnungen [erf.R' _{w,res}]	für Büroräume und ähnliches [erf.R' _{w,res}]
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB	35 dB

V	71 bis 75 dB(A)	45 dB	40 dB
----------	-----------------	-------	-------

Anmerkungen: Die in der Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße gelten für das gesamte Außenbauteil, das heißt für die Kombination aus Fenster, Türen Wand und ggf. nach außen führende Belüftungseinrichtungen.

Die in der Tabelle genannten Anforderungen verstehen sich in Abhängigkeit der Raum- bzw. Bürogrößen zuzüglich der Korrekturwerte nach Tabelle 9 der DIN 4109.

Sofern im bauordnungsrechtlichen Verfahren im Rahmen eines Einzelnachweises gutachterlich nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren, kann von den Festsetzungen im Bebauungsplan abgewichen werden.

- I.5.2 Zur Sicherstellung der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmer an allen Gebäudeseiten mit schalldämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten. Die Schalldämmung der Lüftungen/Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.

Sofern im bauordnungsrechtlichen Verfahren im Rahmen eines Einzelnachweises gutachterlich nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren, kann von den Festsetzungen im Bebauungsplan abgewichen werden.

- I.5.3 Die dem Wohnen zuzurechnenden Balkon-, Terrassenflächen oder Freisitze im Lärmpegelbereich IV und höher sind durch lärmabschirmende Bauwerke vor erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm zu schützen. Hierüber ist ein schalltechnischer Nachweis in Form eines Gutachtens über die Wirksamkeit der schallabschirmenden Bauwerke zu führen.

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

II.1 Gliederung von Stellplätzen

Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene 10 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, Mindestdiefe 1,50 m) vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationsflächen sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

Artenvorschläge:

Eiche, ungarisch (Quercus frainetto ,Trumpf')

Purpur-Erle (Alnus x spaethii)

II.2 Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; § 84 LBO)

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

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. Gebäudehöhen

III.1.1 Sockelhöhe

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

III.1.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe darf im Bereich mit max. 3 zulässigen Vollgeschossen maximal 11,00 m, im Bereich mit max. 4 zulässigen Vollgeschossen maximal 14,00 m betragen. Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) und dem Schnittpunkt der Außenkante der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

III.1.2 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf im gesamten Plangebiet maximal 16,00 m betragen. Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) und dem höchsten Punkt des Firstes, gemessen in der Firstmitte.

III.2. Außenwände

Außenwände der Hauptgebäude sind als Sichtmauerwerk. Für max. 20% der Gesamtwandfläche sind andere Materialien zulässig.

III.3. Dachüberstände

Dachüberstände sind bis zu einem Maß von max. 1,00 m zulässig.

IV. Hinweise

IV.1. Artenschutzrechtlichen 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 in den jeweils aktuellen Fassungen.

IV.3. Altablagerungen

Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes 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 bzw. 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). Bei Funden oder auffälligen Erdarbeiten ist die Arbeit zu unterbrechen; die Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen.

Aufgestellt: Tornesch, 08.02.2021



Bebauungsplan Nr. 102

„Südlich Uetersener Str. - Westlich Willy-Meyer-Str.“



Begründung - Entwurf

Stand: 08.02.2021



Stadt Tornesch - Bebauungsplan Nr. 102 „Südlich Uetersener Str. – Westlich Willy-Meyer-Str.“

für das Gebiet südlich der Uetersener Straße in einer Tiefe von ca. 25 bis 40 m und westlich der Willy-Meyer-Str. in einer Tiefe von ca. 35 m

Stadt Tornesch
- Die Bürgermeisterin -
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch

Bearbeiter:

M.Sc. Oliver Kath (Stadt Tornesch, Amt für Bauen, Planung und Umwelt)

Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung

Inhalt

1 Lage des Plangebietes	4
2 Planungsanlass und Planungsziele	4
3 Rechtlicher Planungsrahmen	5
3.1 Beschleunigtes Verfahren	5
3.2 Prüfung der Umweltverträglichkeit.....	7
3.3 Eingriffs- und Ausgleichsregelung.....	7
4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen.....	7
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.1.1 Kerngebiet	7
4.1.1 Ausschluss von Nutzungen im Kerngebiet	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung	8
4.2.1 Grundflächenzahl	8
4.2.2 Gebäudehöhe und Geschosse	9
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen	10
4.4 Bauweise	10
4.5 Stellplätze	10
4.6 Äußere Gestaltung.....	10
5 Verkehrliche Erschließung	10
6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	11
7 Ver- und Entsorgung	11
8 Immissionsschutz: Baulicher Schallschutz:	11
9 Altablagerungen	12
10 Flächenbilanz	12

1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des B-Plans 102 hat eine Größe von ca. 970 m² und liegt im Ortskern der Stadt Tornesch, unmittelbar westlich der Willy-Meyer-Str. Im Norden grenzt die Uetersener Str. an, nördlich davon verläuft die Nebenbahn Tornesch-Uetersen und die Jürgen-Siemsen-Str. (K20).



Abbildung 1 - Luftbild (ohne Maßstab)

2 Planungsanlass und Planungsziele

Das Grundstück der ehemaligen Postfiliale befindet sich im Eigentum der Stadt Tornesch und soll einer neuen ortskerngerechten verdichteten Nutzung zugeführt werden. Eine Einzelhandelsnutzung scheint auf Grund der innerhalb der letzten Jahre erfolgten Verlagerung sämtlicher Kundenfrequenz generierender Einrichtungen (Lebensmitteldiscounters (Pennymarkt), Postfiliale und Sparkasse) aus diesem Bereich des Ortskerns nicht marktfähig. Ein Ärztehaus mit diversen Arztpraxen und medizinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten kann entscheidend dazu beitragen, diesen Teil des Ortskerns – die Uetersener Str. zwischen Willy-Meyer-Str. und Bahnhof - (wieder) zu beleben. Gleichzeitig wird



das Angebot medizinischer Versorgung im Ort gesichert und ausgebaut – an einem Standort im Ortskern, der auch fußläufig für viele Bewohner gut zu erreichen ist.

Das Vorhaben wäre ohne Bebauungsplan (Vorhaben im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB) nicht zulässig. Für das Vorhaben besteht Interesse von Seiten eines möglichen Investors.

Planungsziel ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines 3- bis 4-geschossigen Ärztehauses im Ortskern Tornesch. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB) aufgestellt werden.

3 Rechtlicher Planungsrahmen

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist für den Geltungsbereich nicht vorhanden. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Kerngebiet dargestellt. Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

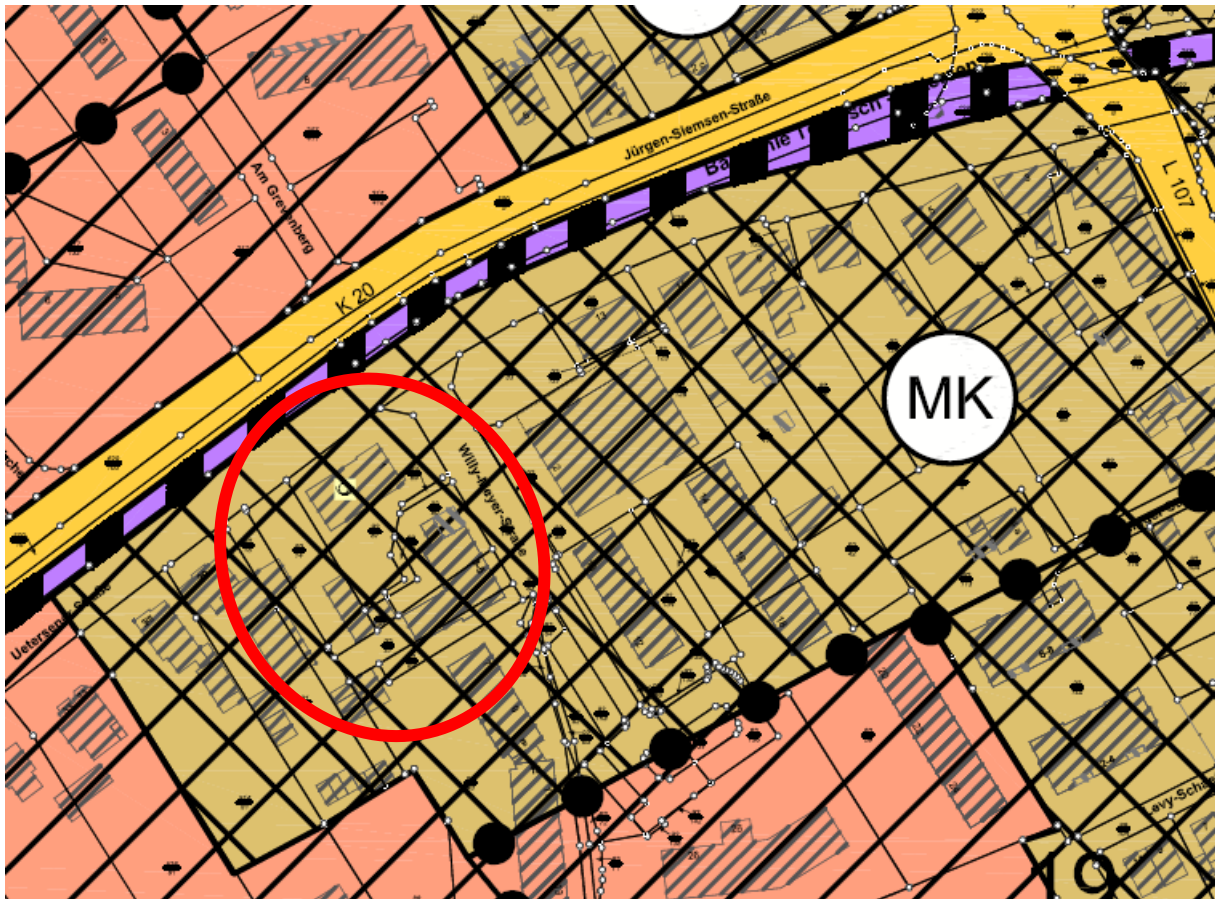


Abbildung 2 – Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.1 Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB aufgestellt werden. Das beschleunigte Verfahren kann für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wie-

dernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, angewendet werden.

Dabei gilt, dass

- entsprechende Bebauungspläne keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen, wenn sie in ihrem Geltungsbereich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festsetzen; Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind mitzurechnen.
- es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen und
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Der Geltungsbereich des aufgestellten Bebauungsplanes Nr.102 befindet sich innerhalb der Ortslage. Somit handelt es sich um eine Nachverdichtung bzw. eine Maßnahme, die der Innenentwicklung dient. Deshalb kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bezüglich der oben genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen gilt für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 folgendes:

- Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 970 m², so dass der Schwellenwert von 20.000 m² selbst bei einer vollständigen Versiegelung des Plangebietes nicht erreicht werden könnte.
- Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 2323-392 „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar“ ist in der Luftlinie mindestens 2.000 m entfernt. Die übergreifenden Ziele für das Gebiet „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“ sind:

„Die Erhaltung des Gebietes mit seinen dort vorkommenden FFH-Lebensraumtypen und FFH-Arten zur langfristigen Gewährleistung der biologischen Vielfalt und der Kohärenz des europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000". Für die Arten 1601* und 1102 soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden. Zusätzlich soll der Elbästuars mit seinen Salz-, Brack- und Süßwasserzonen und angrenzenden Flächen als möglichst naturnahes Großökosystem mit allen Strukturen und Funktionen sowie die ungestörte Zonation von Flusswatten bis Hartholzauenwäldern unter beeinträchtigtem Tideneinfluss, tide- und fließdynamik-geprägten Prielen und Nebelbeben vor und hinter Deichen sowie Grünflächen im ungehinderten Hochwasser-Einfluss erhalten werden.“

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch die verstärkte bauliche Nutzung dieses innerörtlichen, allseitig von Bebauung umgebenen Bereichs ohne jeglichen räumlichen Bezug zu dem Schutzgebiet sind nicht ersichtlich.

- Vogelschutzgebiete sind in der näheren Umgebung nicht ausgewiesen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Vogelschutzgebieten sind somit nicht ersichtlich.
- Die Errichtung von Ärztehäusern unterliegt nicht der Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.

Die o. a. Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind damit in diesem Fall erfüllt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 erfolgt deshalb im beschleunigten Verfahren.

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

- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB sind entsprechend anwendbar;
- Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt, soweit nicht die Grundfläche von 20.000 m² überschritten wird.

3.2 Prüfung der Umweltverträglichkeit

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

Wird jedoch wie in diesem Fall ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, sind die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

3.3 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

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

4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

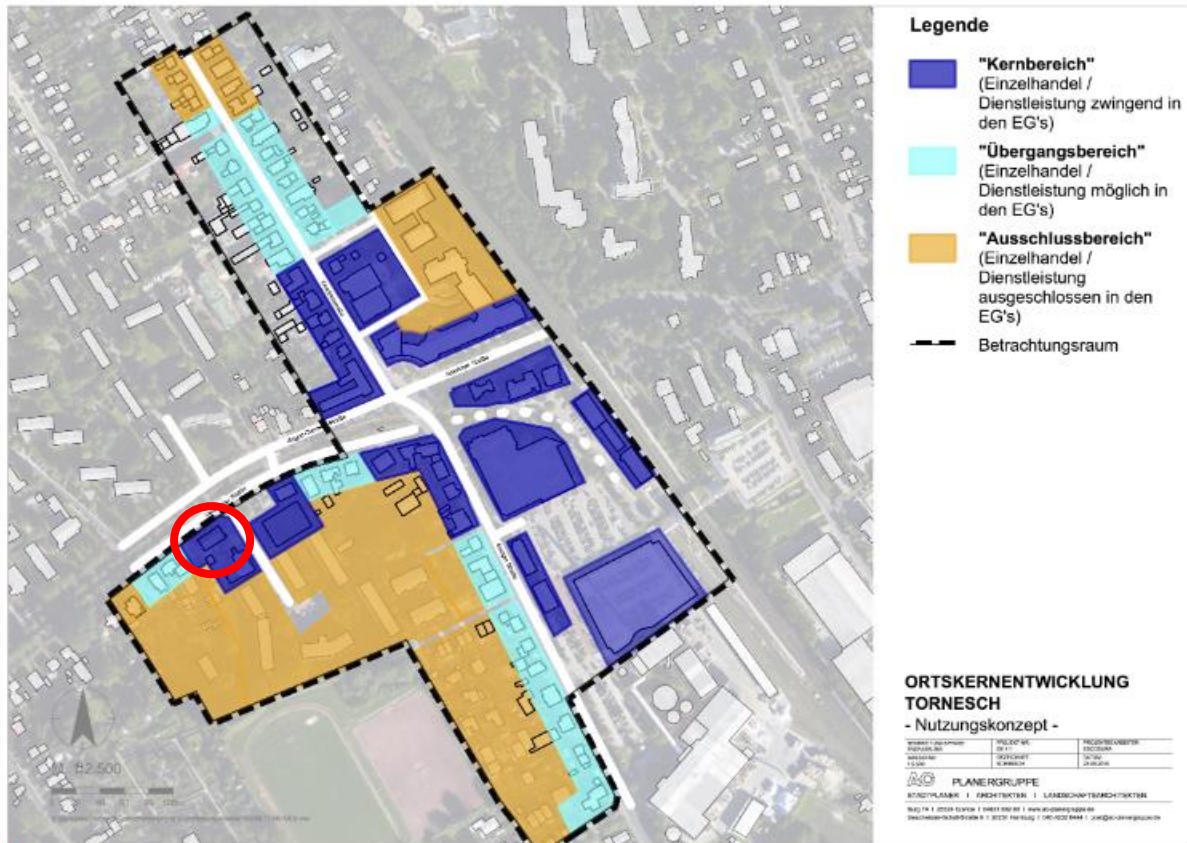
4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Kerngebiet

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird die Baufläche als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Kerngebiete dienen gem. § 7 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Zulässig gem. § 7 BauNVO wären

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

2017 wurde für den Bereich des Ortskernes der Stadt Tornesch ein Erläuterungsbericht zur Ortskernentwicklung beschlossen. Hierbei wurde ein Nutzungskonzept erstellt, welches für den Bereich des B-Planes 102 einen sogenannten „Kernbereich“ vorschlägt, der eine zwingende publikumsintensive Nutzung wie Einzelhandel als auch Dienstleistungen in den Erdgeschossen vorsieht.



Nutzungskonzept

Abbildung 3 – Nutzungskonzept aus dem Erläuterungsbericht zur Ortskernentwicklung

4.1.1 Ausschluss von Nutzungen im Kerngebiet

Vergnügungsstätten und Tankstellen sind in diesem Kerngebiet nicht zulässig. Beide Nutzungen wären gem. § 7 BauNVO zulässig, sollen nun aber ausgeschlossen werden. In anderen Bereichen der Stadt Tornesch sind entsprechende Nutzungen zulässig und können sowohl im beplanten als auch unbeplanten Innenbereich realisiert werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl

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

§ 17 der Baunutzungsverordnung gibt als Obergrenze für die Grundflächenzahl in Kerngebieten (MK) den Wert 1,0 vor. Dies bedeutet, dass 100% des jeweiligen Baugrundstücks bebaut werden dürfen. Angesichts der direkt angrenzenden Wohnnutzungen und aus Gründen



der Bewahrung des kleinstädtischen Charakters des Ortskerns wird diese Obergrenze nicht ausgeschöpft, sondern es wird ein Wert von 0,9 gewählt. Garagen und Stellplätze (einschließlich Ihrer Zufahrten) sowie Nebenanlagen werden auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet. Teile des Grundstücks sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belegt, es handelt sich um den bereits vor Planaufstellung öffentlich genutzten Gehweg. Dieser ist bereits vollständig versiegelt und wird auf die GRZ angerechnet; damit reduziert sich die mögliche Überbaubarkeit der restlichen Grundstücksfläche – um für das Grundstück dennoch eine der Lage im Ortskern angemessene Ausnutzbarkeit zu ermöglichen, wird eine GRZ von 0,9 festgesetzt.

4.2.2 Gebäudehöhe und Geschosse

Als weiterer Bestimmungsfaktor für das Maß der baulichen Nutzung wird die zulässige Firsthöhe auf 16 m festgesetzt. Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Erschließungsfläche auf dem Baugrundstück und der Oberkante der Dachhaut, gemessen in Fassadenmitte.

Es werden Gebäudeteile mit 3 und Gebäudeteile mit 4 Vollgeschossen festgesetzt, so dass eine allseitige Abstufelung zu der umgebenen niedrigeren Bebauung gewährleistet wird. Die Gebäudehöhe ist somit höher als die der Umgebung. Dies ist auf Grund der städtebaulich bedeutsamen Ecksituation und der großen Tiefe der öffentlichen Räume in diesem Bereich gewünscht.

Im Erläuterungsbericht zur Ortskernentwicklung 2017 werden für den Geltungsbereich drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss empfohlen.



Räumliches Konzept

Abbildung 4 – Räumliches Konzept aus dem Erläuterungsbericht zur Ortskernentwicklung

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Das durch die Baugrenzen definierte Baufenster umfasst straßenbegleitend einen etwa 17 m breiten Bereich. Das Baufenster ist so positioniert, dass die Bebauung sich an der Straße orientiert und ein rückwärtiger Hofbereich entsteht, in dem Nebenanlagen und Stellplätze untergebracht werden können. Die Baugrenzen sind somit so großzügig geschnitten, dass das Plangebiet gut bebaubar ist und die zulässige Grundfläche auch innerhalb des Baufensters realisiert werden kann.

Im Textteil wird festgesetzt, dass Baugrenzen von Bauteilen mit untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Eingangsüberdachungen, Erkern, Balkone, um bis zu 1,50 m überschritten werden dürfen.

4.4 Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

4.5 Stellplätze

Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen. Diese sollen ausschließlich im rückwärtigen Bereich, mit geordneten Zufahrten, angeordnet werden. Um eine Eingrünung der Stellplatzanlage zu gewährleisten, ist je angefangene 10 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.

4.6 Äußere Gestaltung

Der Textteil zum Bebauungsplan enthält gestalterische Festsetzungen zur Fassadengestaltung: Die Fassade muss mit einem Anteil von mind. 75 % als Sichtmauerwerk ausgeführt werden. Die Verwendung von Sichtmauerwerk entspricht dem ortsbildtypischen Fassadenbild.

5 Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt erfolgt von Norden über die zweispurige Uetersener Str., das geringe Verkehrsaufkommen ermöglicht eine unproblematische Zu- und Abfahrt; zulässige Zufahrtsbereiche und freizuhaltende Sichtdreiecke werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Plangebiet ist durch die im Rahmen des HVV Hamburger Verkehrsverbundes betriebenen Buslinie 6661 Tornesch-Uetersen (Haltestelle Tornesch, Post) an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle ist Tornesch, Post und befindet sich unmittelbar am Plangebiet an der Uetersener Str. Zudem bietet der fußläufig in 300 m Entfernung erreichbare Bahnhof Tornesch eine gute überörtliche Anbindung über die Regionalbahnlinien 61 und 71 (Hamburg Hbf/Altona – Wrist/ltzehoe) sowie Anschluss an weitere Buslinien (X66 Tornesch Uetersen, 6667 Tornesch-Heidgraben-Uetersen und 6668 Tornesch-Gewerbegebiet Oha-Ellerhoop).



Erforderliche Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen, über die Mit-Nutzung außerhalb des Plangebietes genutzten öffentlichen Stellplätze an der Willy-Meyer-Str. sowie der Uetersener Str. wird eine Ablöse-Vereinbarung mit der Stadt Tornesch geschlossen.

6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Entlang der Willy-Meyer-Str. befindet sich der straßenbegleitende Gehweg auf den jeweils angrenzenden privaten Grundstücken. Um die weitere öffentliche Nutzung des Gehweges auch zukünftig zu gewährleisten, wird ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit im B-Plan gekennzeichnet festgesetzt.

7 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem über die Willy-Meyer-Str. und die Uetersener Str. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird zunächst dem Kanalnetz der Stadt Tornesch und schließlich dem Klärwerk Hetlingen des Abwasserzweckverbandes Pinneberg zugeleitet.

Die Gebäude des Plangebietes sind bzw. werden an die bestehenden Ver- und Versorgungsnetze für Strom, Gas und Trinkwasser (Versorgungsträger: Stadtwerke Tornesch bzw. Schleswig-Holstein Netz AG) sowie Einrichtungen der Telekommunikation angeschlossen.

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Die Standplätze für Abfallbehälter sind an geeigneter Stelle auf den Baugrundstücken vorzusehen. Sollte kein Unterflursystem gewählt werden, sollten der Müllsammelplatz so gestaltet werden, dass die Müllgefäße von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht direkt sichtbar sind. Alle öffentlichen Verkehrsflächen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes können auch von der Müllabfuhr uneingeschränkt befahren werden.

8 Immissionsschutz: Baulicher Schallschutz:

Nördlich des Plangebietes verläuft die Uetersener Str., die Jürgen-Siemsen-Str. (K20) und die Nebenbahn Uetersen-Tornesch. Die Hauptbahn Hamburg-Elmshorn befindet sich in 300 m Entfernung östlich des Plangebietes. Es werden deshalb Maßnahmen des baulichen Schallschutzes festgesetzt. Wohnungen, Praxis- und Büroräume oder ähnliche Räume sind mit einem baulichen Schallschutz gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 (Abschnitt 5) zu versehen.

Maßgeblich sind die Lärmpegelbereiche III, IV und V gemäß der Kennzeichnung in der Planzeichnung.

Für die von den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten gilt jeweils der nächst niedrigere Lärmpegelbereich.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	für Aufenthaltsräume in Wohnungen [erf.R'_{w,res}]	für Büroräume und ähnliches [erf.R'_{w,res}]
-------------------------	------------------------------------	---	---



III	61 bis 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB	35 dB
V	71 bis 75 dB(A)	45 dB	40 dB

Die Anforderungen sind auch von Decken von Aufenthalts- oder Büroräumen, die den oberen Gebäudeabschluss bilden, sowie von Dächern und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen zu erfüllen.

Zur Sicherstellung der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmer an allen Gebäudeseiten mit schalldämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten. Die Schalldämmung der Lüftungen/Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.

Die dem Wohnen zuzurechnenden Balkon-, Terrassenflächen oder Freisitze im Lärmpegelbereich IV und höher sind durch lärmabschirmende Bauwerke vor erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm zu schützen. Hierüber ist ein schalltechnischer Nachweis in Form eines Gutachtens über die Wirksamkeit der schallabschirmenden Bauwerke zu führen.

9 Altablagerungen

Der Plangeltungsbereich ist von einer jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung geprägt, für die Fläche der ehemaligen Post (Willy-Meyer-Straße 1) und der ehemaligen Sparkasse (Willy-Meyer-Str. 3-5) besteht nach Auskunft aus dem Altlastenkataster kein Altlastverdacht. Für die angrenzende Fläche Uetersener Straße 29 (92/15 und 92/14) besteht aufgrund der Vornutzungen (u. a. durch einen Tankstellenbetrieb) ein Altlastenverdacht. Daraufhin wurden die technischen Erkundungen auf den Bereich des Grundstücks Uetersener Straße und den Grenzbereich zum ehemals durch die Post genutzten Grundstück beschränkt. Die Bodenuntersuchungen ergaben einen kontaminierten Bereich, dessen Ausdehnung nach den bisherigen Untersuchungen auf die Fläche angrenzend an die Zapfinsel und die dort vorhandenen Tankanlagen der ehemaligen Tankstelle auf dem Grundstück Uetersener Straße 29 beschränkt ist. Ein entsprechendes Bodengutachten liegt vor.

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

Auffälliger bzw. verunreinigter Bodenaushub ist bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund zu schützen (z. B. durch Folien oder Container). Bei Funden oder auffälligen Erdarbeiten ist die Arbeit zu unterbrechen; die Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen.

10 Flächenbilanz

Die Flächenfestsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 102 stellt sich wie folgt dar:

	B-Plan 102
--	-------------------



Kerngebiet	970 m²
gesamt	<u>970 m²</u>

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

Tornesch, den

.....
Bürgermeisterin