


**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 27.05.2010

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

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 07.06.2010 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/10/870
4	Anfragen von Ausschussmitgliedern	
5	Teilverkehrskonzept "Auswirkungen des Gebiets "Tornesch am See" auf die Verkehrsführung"	VO/10/868
6	B-Plan 65 " Kuhlenweg - Kreisverkehrsplatz K 22" Fortsetzung der Beratung	
7	B-Plan 79 "Kuhlenweg - Großer Moorweg" Fortsetzung der Beratung	
8	Neubau der Wilhelm-Schildhauer-Straße im Zusammenhang mit Kanalsanierung	VO/10/866
9	B-Plan 74 "Wilhelmstraße - Königsberger Straße" Abwägung zur öffentlichen Auslegung - Satzungsbeschluss -	wird nachgereicht
Nicht-öffentlicher Teil		
10	Bericht der Verwaltung	VO/10/869

Mit freundlichen Grüßen,

gez. *Arnold Hatje*
Vorsitzender



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/10/866
Federführend: Bau- und Umweltamt	Status: öffentlich
	Datum: 12.05.2010
	Berichtersteller: Sylvia Köhn
	Vortrag im Rat:
	Erstellt von: Sylvia Köhn
Neubau der Wilhelm-Schildhauer-Straße im Zusammenhang mit Kanalsanierung	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
07.06.2010	Bau- und Planungsausschuss

Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Anders als in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 01.12.2008 dargestellt erfolgt die Fertigstellung des Straßenkatasters erst 2010. Dieses Kataster umfasst neben der Vermögensbewertung auch eine Straßenzustandserfassung des gesamten Netzes. Somit ist die Stadt in der Lage für den Bereich Straßenneubau und auch Straßenunterhaltung den erforderlichen Sanierungsaufwand zu ermitteln und darzustellen. Sofern seitens des Abwasserbetriebes das Sanierungskonzept fertiggestellt und mit den Ergebnissen des Straßenkatasters abgeglichen ist, kann dem Bau- und Planungsausschuss ein Straßenneubaukonzept im Zusammenhang mit Kanalsanierungsmaßnahmen vorgestellt werden. Dies wird voraussichtlich im Herbst 2010 der Fall sein.

Für das Jahr 2011 plant der Abwasserbetrieb die Sanierung der Kanalisation in der Wilhelm-Schildhauer-Straße sowie in der Straße Am Grevenberg. Folgende Arbeiten müssen durchgeführt werden:

1. Wilhelm-Schildhauer- Straße

Kanalisation

Für den Bereich Schmutzwasser ist für zwei Haltungen ein Neubau, für den verbleibenden Kanal das Einziehen eines Inliners in den Hauptkanal sowie die Erneuerung der Anschlussleitungen in offener Bauweise erforderlich.

Für den Bereich Regenwasser ist auf der gesamten Länge ein Neubau erforderlich da die vorhandene Dimensionierung den heutigen Bedingungen nicht mehr genügt.

Die Oberflächenwiederherstellung erfolgt nur in Rohrgrabenbreite.

Aufgrund des desolaten Straßenzustandes wurde eine Zustandserfassung einschl. Erarbeitung eines Instandsetzungskonzeptes sowie eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Hintergrund dieser Untersuchungen war, den Sanierungsumfang unter Berücksichtigung der ohnehin bei einer Kanalsanierung anstehender Oberflächenwiederherstellung zu ermitteln.

Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Straßenbau

Die Wilhelm-Schildhauer-Straße hat eine Gesamtlänge von rd. 310,00 m, eine Fahrbahnbreite von max. 6,00 m und beidseitig verlaufende Gehwege.

Zustandserfassung

Die Fahrbahn weist in der nördlichen linken Fahrbahnhälfte in größeren Teilstrecken deutliche Längs- und Netzrisse auf. Der Gehweg weist einige deutliche Versackungen auf.

Baugrunduntersuchung

Die Untersuchung der bituminösen Fahrbahnbefestigung ergab eine Schichtstärke von rd. 5 cm. Für die Bauklasse V ist laut der RStO 01 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen) für den Asphaltoberbau eine Gesamtstärke von 12 cm erforderlich. Somit ist der vorhandene Asphaltoberbau unterdimensioniert und entspricht nicht den Anforderungen an die Bauklasse V. Der Asphalt ist pechhaltig.

Die vorhandene untere ungebundene Tragschicht ist als nicht frostsicher anzusehen und weist eine ungünstigen Kornzusammensetzung auf. Obwohl auf den ungebundenen Tragschichten ein ausreichender Verformungsmodul nachgewiesen wurde, ist wegen der ungünstigen Kornzusammensetzung der Tragschichten ein neuer Fahrbahnaufbau erforderlich.

Die Wiederherstellung der Oberflächen erfolgt seitens des Abwasserbetriebes nur in Rohrgrabenbreite. Somit würde die vorhandene Asphaltdeckschicht zusätzliche Aufgrabungen erhalten und die Unzufriedenheit mit dem Zustand der Wilhelm-Schildhauer-Straße nach Fertigstellung der Maßnahme, wäre vorprogrammiert.

Sinnvoll wäre es die Asphaltdeckschicht in kompletter Breite zu erneuern. Da aber der vorhandene Asphaltaufbau mit nur 5 cm Schichtstärke unterdimensioniert ist und die Tragschichten nicht frostsicher sind wird seitens der Verwaltung ein Straßenneubau vorgeschlagen.

Es ist ein Neubau der Wilhelm-Schildhauer-Straße als Tempo-30-Bereich geplant. Die Fahrbahn erhält eine Breite von 5,50 m. Seitlich schließen sich Gehwege mit einer Breite von 2,00 m an.

Die Oberflächenentwässerung der Straße wird über die neuverlegte Regenwasserkanalisation gewährleistet.

2. Am Grevenberg

Kanalisation

Für den Bereich Schmutzwasser ist für zwei Haltungen das Einziehen eines Inliners in den Hauptkanal sowie die Erneuerung der Anschlussleitungen von 4 Hausanschlüssen in offener Bauweise erforderlich.

Für den Bereich Regenwasser ist die punktuelle Sanierung an 2 Stellen erforderlich.

Die Oberflächenwiederherstellung erfolgt nur in Rohrgrabenbreite.

Straßenbauarbeiten sind nicht erforderlich.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

Entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

Die erforderlichen Mittel für den Neubau der Wilhelm-Schildhauer-Straße sollen für das Jahr 2011 im Haushalt bereitgestellt werden. Nach einer Kostenschätzung wird mit Baukosten (ohne Regenwasserhausanschlüsse und die Sanierung der Schmutzwasserkanalisation, da diese nicht veranlagungsfähig sind) einschl. Honorar in Höhe von 395.000 Euro gerechnet.

Gemäß Ausbaubeitragssatzung dient die Wilhelm-Schildhauer-Straße im Wesentlichen dem Anliegerverkehr. Auf Grundlage der Satzung sollen für den Ausbau 90 % der Kosten auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt werden. Im Wege der Vorausveranlagung können bei Baubeginn bereits bis zu 80 % der voraussichtlichen Beiträge erhoben werden.

In der Anliegerinformationsveranstaltung werden die voraussichtlichen Anliegerbeiträge (Euro/m² anrechenbare Grundstücksfläche) dargestellt werden.

Zu E: Beschlussempfehlung

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der vorgestellten Entwurfsplanung zu und beauftragt die Verwaltung in die Anliegerinformation zu gehen.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Fraktionsantrag der GRÜNEN Federführend: Bau- und Umweltamt	Vorlage-Nr: VO/10/868 Status: öffentlich Datum: 25.05.2010 Berichtersteller: Frau Clauß Vortrag im Rat: Frau Clauß Erstellt von: Frau Clauß				
Teilverkehrskonzept "Auswirkungen des Gebiets "Tornesch am See" auf die Verkehrsführung"					
Beratungsfolge: <table border="0"> <tr> <td>Datum</td> <td>Gremium</td> </tr> <tr> <td>07.06.2010</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	07.06.2010	Bau- und Planungsausschuss
Datum	Gremium				
07.06.2010	Bau- und Planungsausschuss				

Teilverkehrskonzept „Auswirkungen des Gebiets „ Tornesch am See“ auf die Verkehrsführung“

Bereits in der letzten Sitzung wurde von Herrn Nellissen und mir im Rahmen der Powerpoint-Präsentation das Thema „Verkehrliche Entwicklung“ angesprochen. Durch die große Zahl an Wohneinheiten im Bereich des städtebaulichen Wettbewerbs sowie den B-Plan 80 (Sportplatz) wird es zu einer erheblichen Zunahme an Verkehr im Gebiet östlich der Bahnlinie kommen (und sicherlich auch darüber hinaus).

Der Bauausschuss hat ja bereits den grundsätzlichen Beschluss zur Beauftragung eines Verkehrsentwicklungsplanes für das gesamte Stadtgebiet gefasst. Aus Zeitgründen wäre es aus unserer Sicht ratsam, zunächst diesen Teilbereich zu untersuchen.

Daher stellen wir für die Fraktion den folgenden Antrag:

Vor Beschlussfassung der B-Pläne wird ein Verkehrskonzept an ein Verkehrs-Planungsbüro für diesen Bereich der Stadt Tornesch in Auftrag zu geben. In diesem sollen sowohl die Verkehrsführung im Gebiet „Tornesch - Am See“ als auch die Auswirkungen auf das bereits bestehende Straßennetz untersucht werden. Ferner sind Lösungsvorschläge hinsichtlich einer „intelligenten“ Verkehrsführung zu erarbeiten mit dem Ziel, den motorisierten innerörtlichen Individualverkehr zu minimieren.

Für die Fraktion Bündnis90/Die Grünen
 Christiane Clauß
 Gerd Nellissen



Mitteilungsvorlage Federführend: Bau- und Umweltamt	Vorlage-Nr: VO/10/870 Status: öffentlich Datum: 26.05.2010 Berichterstatter: Rainer Lutz Vortrag im Rat: Rainer Lutz Erstellt von: Rainer Lutz
Bericht der Verwaltung	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
07.06.2010	Bau- und Planungsausschuss

Bahnbrücke

Nach dem spektakulären Einhängen der großen Brücke in der Nacht vom 10.04. – 11.04.2010 wurde die „kleine Brücke“ (Verbindung vom Treppenturm zum Parkdeck) nun mehr am 21.05.2010 durchgeführt. Weiterhin ist mit der Gesamtfertigstellung der Maßnahme im Juli zu rechnen.

Containerdorf in Esingen

In der letzten Sitzung des Bauausschusses wurde darüber berichtet, dass für die in Esingen zwischengelagerten Container eine Verlängerung der Baugenehmigung beantragt wurde. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt mit einer zeitlichen Begrenzung bis zum 10.05.2010. Damit sollte sichergestellt werden, dass die Container rechtzeitig vor der 725 Jahrfeier wieder entfernt werden.

Tatsächlich wurde am 10.05.2010 morgens mit dem Abtransport der Container begonnen; bis zum frühen Nachmittag war die Aktion abgeschlossen.

Kreisstraße 22

Auf das Schreiben der Stadt Tornesch zum Beschluss des Bauausschusses zur K22 liegt mittlerweile ein Antwortschreiben der Kreisverwaltung vor. Dieses liegt als Anlage bei

Anregungen und Gedanken der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Eine Stellungnahme zu den in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 03.05.2010 vorgetragenen Anregungen und Gedanken zu den Bebauungsplänen Tornesch – Am See ist als Anlage beigefügt..

gez.

Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n

Antwortschreiben des Kreises vom 03.05.2010
Stellungnahme:

Der Landrat
Fachdienst Straßenbau
und Verkehrssicherheit

Ihr Ansprechpartner
Herr Zisack

Tel.: 04101-70 95-54

Fax: 04101-70 95-71

m.zisack@kreis-pinneberg.de

Flensburger Straße 1 a

25421 Pinneberg

Zimmer 12 a

Pinneberg, den 03.05.2010

Kreis Pinneberg · Postfach 1751 · 25407 Pinneberg

Herrn Bürgermeister
der Stadt Tornesch
Bau- und Umweltamt
Postfach 2142
25437 Tornesch

Stadt Tornesch	
Eing:	17. MAI 2010
Amt	Fachdienst
3	

h. J. NR

Kreisstraße 22
Ihr Schreiben vom 31.3.2010

Sehr geehrter Herr Lutz,

mit dem o.a. Schreiben unterrichten Sie den Kreis Pinneberg über die Beschlusslage des Bauausschusses der Stadt Tornesch zur Ausbaumaßnahme Kreisstraße 22. Danach fordert der Bauausschuss den Kreis Pinneberg auf, den Ausbau des Wischmöhlenweges (Teilstück der K 22) bis auf Weiteres zurück zu stellen. Seitens der Stadt ist beabsichtigt, einen Verkehrsentwicklungsplan in Auftrag zu geben. Ziel soll es sein, die Verkehrsströme zu optimieren und eine weitestgehende Entlastung des Ortszentrums zu erreichen.

Auf Seiten des Kreises besteht gegenwärtig eine eindeutige Beschlusslage zum Ausbau der Kreisstraße 22. Grundlage hierfür sind die zwischen der Stadt Uetersen / der damaligen Gemeinde Tornesch sowie dem Kreis Pinneberg geschlossenen Vereinbarungen. In Ausführung dieser Beschlusslage betreibt die Verwaltung gegenwärtig das Planfeststellungsverfahren für den Ausbau der K 22. Nachdem im Anhörungsverfahren und in der Erörterung mit den Trägern öffentlicher Belange und privaten Einwendern Einwendungen vorgebracht wurden, hat der Kreis Pinneberg Planänderungen vorgenommen und den entsprechenden Antrag erneut der Anhörungsbehörde in Kiel vorgelegt. Es ist davon auszugehen, dass der beantragte Planfeststellungsbeschluss im letzten Quartal 2010 vorliegen wird.

Die Verwaltung wird insofern zunächst das Planfeststellungsverfahren zum Abschluss bringen und sodann die Kreisgremien einbinden, um eine Beschlussfassung über den beabsichtigten Ausbau herbei zu führen. Nach der gegenwärtigen Planung ist der Ausbau des Teilabschnittes von Uetersen nach Tornesch für das Jahr 2011 vorgesehen.

Die Verwaltung hat den Ausschuss für Wirtschaft, Regionalentwicklung und Verkehr des Kreises in seiner Sitzung am 27.4.2010 über den Inhalt Ihres Schreibens vom 31.3.2010 sowie das beabsichtigte weitere Vorgehen unterrichtet.

Mit freundlichen Grüßen



metropolregion hamburg

Öffnungszeiten:
Montag-Freitag 07:30-12:00 Uhr
Dienstag auch 14:00-17:30 Uhr
Anfahrt unter: www.kreis-pinneberg.de

Sparkasse Südholstein
BLZ 230 510 30, Kto. 2101 251
Postbank Hamburg
BLZ 200 100 20, Kto. 9063 205

Stellungnahme zu den Anregungen/Gedanken zum Thema „Bebauungspläne“ Tornesch - Am See

Im Bauausschuss am 03. Mai 2010 hat es mehrere Anregungen bzw. Gedanken von Vertretern der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen gegeben. Diese Fragen sind zum Teil viel zu spät aufgeworfen worden. Sie hätten vor dem Ankauf der Grundstücke bzw. vor dem Grundsatzbeschluss des Gebietes Tornesch- Am See zu entwickeln, gestellt werden müssen. Jetzt sind die Grundstücke angekauft worden, die notwendigen Beschlüsse sind gefasst und wir müssen mit den Auswirkungen leben. Einige der Fragen sind in den vergangenen Monaten bereits beantwortet worden. Es ist auch sehr schwierig im Nachhinein, wenn nur der Text der PowerPoint-Präsentation vorliegt, hierauf Antworten zu geben. Trotzdem habe ich es versucht.

Seite 2

Bereits vor dem Ankauf der Grundstücke ist allen Beteiligten klar gewesen, dass die Planung und die Vermarktung zügig erfolgen muss, damit die Zinskosten nicht ins Unermessliche laufen und die demografische Entwicklung nicht den Verkauf behindert. Es ist seinerzeit aufgrund einer breit angelegten öffentlichen Diskussion ein Wettbewerb durchgeführt worden. Dieser ist auch erläutert worden. Aufgrund dieses Entwurfes wurden die überarbeiteten Überlegungen der Architekten am 29. März 2010 von diesen vorgestellt. Danach sollten die Fraktionsberatungen erfolgen. Wenn dafür zwischenzeitlich keine ausreichende Zeit gewesen sein soll, dann ist dies wohl in erster Linie sicherlich Sache der Fraktionen selber und nicht der Verwaltung. Im Großen und Ganzen haben die Architekten sich sehr an ihr prämiertes Konzept gehalten, so dass auch aus deren Sicht die Diskussion über die einzelnen Bebauungsplangebiete hätte durchgeführt werden können.

Seite 3

Die vorgelegten Bebauungsplanentwürfe sind in sich logisch und folgerichtig. Es fehlen in der Stadt Tornesch seit Jahren Wohnbaugrundstücke in sehr guter Lage für Tornesch-Bürgerinnen und Bürger. Wir haben in der Vergangenheit immer wieder erleben müssen, dass Familien aus Tornesch nach Ellerhoop oder Heidgraben weg gezogen sind, weil sie hier bei uns kein entsprechendes Angebot vorgefunden haben. Die Grundstücke der B-Pläne 65 und 71 stehen dem Grunde nach bereit und könnten verhältnismäßig zügig bebaut werden. Es gibt dort keine großen Planungsprobleme, so dass die Bebauungspläne zügig aufgestellt werden könnten. Die Baugrundstücke sollten danach umgehend verkauft werden. Der Bebauungsplan 71 ist außerdem zwingend notwendig, um die Verlegung der Straße „Kleiner Moorweg“ rechtlich zu ermöglichen. Es ist eigentlich nur sinnvoll, diesen B-Plan auch aus Kostengründen in einem Stück aufzustellen. Die Stadt als Grundstückseigentümer hat es ja in der Hand, den Zeitpunkt des Verkaufs der Grundstücke zu bestimmen. Der Bebauungsplan am Lindenweg für Mehrfamilienhausbebauung kann meines Erachtens problemlos umgesetzt werden, da die notwendige Erschließung bereits vorhanden ist. Nur wenn die Bebauungspläne zügig aufgestellt und die Grundstücke zügig verkauft werden, bleiben die Zinskosten überschaubar und somit für den Steuerzahler tragbar.

Seite 4

Das Wettbewerbskonzept wird, auch nach Aussage der Architekten, im Wesentlichen umgesetzt. Es musste allen Beteiligten klar sein, dass ein Siegerwettbewerbsentwurf niemals 1:1 in die Realität umgesetzt werden kann. Das haben uns die Architekten seinerzeit auch

gesagt. Wie lange der Verkauf der Grundstücke dauern wird, hängt letztendlich davon ab, was genau geplant wird und wie und wann die einzelnen Grundstücke auf den Markt kommen. Je länger wird warten, desto schwieriger wird es werden.

Seite 5

Die im Ausschuss vorgestellte Planung sollte dazu dienen, die erste Beratung durchzuführen. Die Pläne waren unter Berücksichtigung der vorher gemachten zusätzlichen Ausführungen durch die Architekten ausreichend. Selbstverständlich müssen zu einem späteren Zeitpunkt die notwendige Ergänzungen hinzugefügt werden.

Seite 6

Natürlich haben Gespräche mit möglichen Investoren stattgefunden, nachdem die Pläne in der Öffentlichkeit vorgestellt worden sind. Sie sind ja auch ins Netz bereit gestellt worden, so dass sie von Jedermann eingesehen werden konnten. Es hat Gespräche mit mehreren Investoren gegeben, wobei diesen anheimgestellt worden ist, die entsprechenden Planungen zu kommentieren und ggf. auch Anregungen zu machen.

Seite 7

Diese Fragen sollten bei Gelegenheit an die Planer selbst gestellt werden.

Seite 8 und 9

Die Fragestellung kommt viel zu spät. Nachdem die Grundstücke angekauft worden sind und die Planung angeschoben worden war, musste letztendlich auf die vorhandenen Verkehrsinfrastruktur Rücksicht genommen werden. Eine Änderung ist nachträglich nicht mehr machbar. Die Planer haben ihr Konzept für die Erschließung schlüssig dargestellt, sind dafür prämiert worden und arbeiten dieses Konzept jetzt detailliert aus. Allen Beteiligten ist ferner bekannt, dass die vorhandene Infrastruktur, wie Schulen, Kindergärten usw. wegen der rückläufigen Kinderzahlen auch in unserer Stadt nur durch Zuzug aufrecht erhalten werden können. Aussagen sind hierzu vor Ankauf der Grundstücke grob dargestellt worden. Wenn jetzt noch eine weitere genauere Prüfung durchgeführt werden soll, bringt uns das in der Sache letztendlich auch nicht weiter.

Seite 10

Zur Energieversorgung haben die Stadtwerke Tornesch GmbH ein Energieversorgungskonzept in Auftrag gegeben. Es soll in Kürze vorgestellt werden.

Seite 11

Ob die Baumreihe Lindenweg fortgeführt wird, ist noch nicht abschließend geklärt. Unstrittig ist allerdings, dass die gesamten Ausgleichsflächen im B-Plan nicht realisiert werden können und auch nicht sollen.

Seite 12

Es ist überhaupt nicht zielführend jetzt noch Baugebiete zu besichtigen. Dies hätte alles durchgeführt werden müssen bevor diese Flächen angekauft worden sind und bevor die Entscheidung für die Bebauung getroffen worden ist. Im Kreis gibt es zur Zeit keine vergleichbaren Projekte, allerdings auf der Ostseite Hamburgs laufen mehrere Erschließungen in ähnlicher Größe (z.B. Glinde).

Mir ist klar, dass die Antworten nicht alle befriedigen werden. Es konnte auch nur der Versuch unternommen werden, so weit wie möglich und bei vertretbarem Zeitaufwand eine Antwort auf die gestellten Fragen zu geben.

Für das weitere Verfahren schlage ich vor, dass bei Fragen diese doch bitte umgehend an die Verwaltung gerichtet werden, damit wir sie entweder selbst beantworten oder dem Architekten vorlegen können. Sollten Planungsunterlagen nicht lesbar sein oder unvollständig sein, bitte ich, sich sofort an uns zu wenden und nicht erst während der Sitzung. Es vergeht nur viel Zeit, die wir nicht haben.

Roland Krügel



Beschlussvorlage Federführend: Bau- und Umweltamt	Vorlage-Nr: VO/10/874 Status: öffentlich Datum: 31.05.2010 Berichtersteller: Rainer Lutz Vortrag im Rat: Arnold Hatje Erstellt von: Wolfgang Maysack- Sommerfeld / Steffi Haase
B-Plan 74 "Wilhelmstraße - Königsberger Straße" - Abwägung zur öffentlichen Auslegung, Satzungsbeschluss -	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
07.06.2010	Bau- und Planungsausschuss
29.06.2010	Ratsversammlung

A: Sachbericht**B: Stellungnahme der Verwaltung**
C: Prüfungen:

1. Umweltverträglichkeit
2. Kinder- und Jugendbeteiligung

D: Finanzielle Auswirkungen**E: Beschlussempfehlung**Zu A: Sachbericht

Der B-Plan wurde zuletzt beraten im Bau- und Planungsausschuss am 03.09.2009. Dabei wurde über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beraten und der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung und wurde deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die Auslegung hat stattgefunden vom 14.09.2009 bis zum 14.10.2009. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Während dieser Beteiligungsschritte wurde von Beteiligten auf inhaltliche und redaktionelle Unstimmigkeiten hingewiesen. Diese wurden der Beschlusslage entsprechend ausgeräumt und der so geänderte Planentwurf vom 05.03.2010 bis zum 23.04.2010 erneut öffentlich ausgelegt.

Zu B: Stellungnahme der Verwaltung

Zunächst wird darauf hingewiesen, dass der wirksame Flächennutzungsplan das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet darstellt. Soweit der Bebauungsplan ein Reines Wohngebiet festsetzt, ist dieser nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, ohne dass der Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren geändert oder ergänzt werden muss. Der Flächennutzungsplan ist vielmehr im Wege der Berichtigung anzupassen. Im Wege der Berichtigung ist insoweit im Flächennut-

zungsplan ebenfalls ein Reines Wohngebiet darzustellen. Der Begründung ist als Anlage ein Abdruck der 35. Änderung (Berichtigung) mit den Plandarstellungen beigelegt.

Die Nachbargemeinden melden keine Anregungen.

Von den Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange melden Anregungen:

- § Kreis Pinneberg, Fachdienst Bauordnung
- § Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde
- § Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt - Untere Naturschutzbehörde
- § Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt - Untere Wasserbehörde
- § SVG Südholstein Verkehrsservicegesellschaft mbH

Aus der Öffentlichkeit kamen insgesamt fünf Stellungnahmen von folgenden Beteiligten:

- § Rechtsanwälte Dr. Weiland und Partner, Hamburg (für Norbert Zywiets, Lindenweg 98 - 2 Schreiben)
- § Rechtsanwältin Heyers, Uetersen (für die Eheleute Weber, Geldmacher und Hoffmann - 2 Schreiben)
- § Volker und Annemarie Vogler, Königsberger Straße 6, vom 19.04.2010.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74 kann der Ratsversammlung mit erfolgter Abwägung zum Satzungsbeschluss empfohlen werden.

Nachfolgend werden die Einwendungen zitiert und dazu die Abwägung vorgeschlagen.

Kreis Pinneberg, Fachdienst Bauordnung vom 05.10.2009

„Die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der Nutzungen (Traufhöhen, Firsthöhen, Anzahl der WE) sind nicht eindeutig zugeordnet bzw. widersprüchlich. Bei der Zuordnung der Festsetzungen sollten die einzelnen Festsetzungen in allen Quartieren benannt werden (z.B. TH und Anzahl WE). Insbesondere darf im Teil B (Text) für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen nicht jeweils nur 1 Wert aufgenommen werden, obwohl sich diese Maße in den Quartieren unterscheiden sollen.

Außerdem wurde im Textteil II.2 für das Quartier 1 eine unterschiedliche Anzahl von WE benannt und in der Zuordnung neben der Zeichnung für das Quartier 1 gar nicht benannt.

In der Zeichenerklärung ist die Fläche zum Ausschluss von Nebenanlagen etc. dargestellt mit Bezug zu einem nicht vorhandenen Text II.3.“

Abwägungsvorschlag:

Die redaktionellen Unstimmigkeiten wurden ausgeräumt. Dies war Anlass für die Wiederholung der Auslegung.

Abwägungsergebnis:

Die Äußerung wurde berücksichtigt.

„Die gleichzeitige Festsetzung von Traufhöhe, Firsthöhe, Dachneigung und Geschossigkeit halte ich für überbestimmt.“

Abwägungsvorschlag:

Durch Bebauungsplan Nr. 74 werden bereits bebaute Grundstücke überplant mit dem Ziel, zusätzliche Baumöglichkeiten zu schaffen. Damit sich die Bebauung in den vom Bestand im

Plangebiet und dessen Umgebung vorgegebenen Rahmen möglichst weitgehend einfügt, ist nach Auffassung der Stadt Tornesch in diesem Fall eine Regelung aller angesprochenen Punkte erforderlich. Die vom Fachdienst Bauordnung vertretene Auffassung wird somit nicht geteilt.

Abwägungsergebnis:

Die Äußerung wird nicht berücksichtigt.

Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde vom 07.10.2009

„Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Altablagerungen im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und / oder Altlasten aus früheren gewerblichen / industriellen Nutzungen von Grundstücken im B-Plan-Gebiet liegen zurzeit nicht vor.“

Abwägungsvorschlag:

Die Begründung enthält bereits entsprechende Hinweise.

Abwägungsergebnis:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt - Untere Naturschutzbehörde vom 07.10.2009

"Die artenschutzrechtlichen Belange sind zu berücksichtigen."

Abwägungsvorschlag:

Aufgrund der geringen Größe des zudem teilweise bebauten Plangebiets und wegen dessen Lage in einem zusammenhängend bebauten Siedlungsbereich wird davon ausgegangen, dass der Bestand oder die Brut- und Lebensräume der hier artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen (Vögel und Fledermäuse) durch die Bauleitplanung nicht bzw. nicht in relevantem Umfang beeinträchtigt werden. Grundsätzlich kann ein orts- und zeitnahe Ausweichen in benachbarte Lebensräume vorausgesetzt werden. Die Betroffenheit wird deshalb als gering bis allenfalls mittel eingestuft. Es wird deshalb kein Erfordernis für zwingend vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der fortgesetzten Funktionalität der Lebensstätte (CEF-Maßnahmen) gesehen. Zum Schutz der Brutvogel- und Fledermausfauna sind alle Gehölz-beseitigungen und Gebäuderück- und -umbauten außerhalb der Vogelbrut- und Wochenstubezeit der Fledermäuse, die von Mitte März bis Ende August reicht, durchzuführen. Solche Maßnahmen obliegen jedoch den einzelnen Grundstückseigentümern und Bauherren.

Die Begründung wird im Sinne des Abwägungsvorschlages ergänzt.

Abwägungsergebnis

Die Äußerung wird beachtet.

Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt - Untere Wasserbehörde vom 07.10.2009

„Grundsätzlich wird eine Versickerung seitens der Wasserbehörde begrüßt. Um die Erschließung sicherzustellen, ist jedoch bereits im B-Planverfahren der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu führen und der Grundwasserstand festzustellen. Die

Zuständigkeit für die Einleitung in das Kanalnetz obliegt der Stadt und damit auch die Prüfung einer ausreichenden Aufnahmefähigkeit der Kanalisation.“

Abwägungsvorschlag:

Der Anschluss an die Regenwasserkanalisation ist möglich. In der Begründung wird die Versickerung lediglich als wünschenswerte Alternative zu dieser konventionellen Lösung angeführt. Da somit die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken nicht zwingend vorgeschrieben ist, sind entsprechende Nachweise bereits im Bauleitplanverfahren nicht erforderlich.

Abwägungsergebnis:

Die Äußerung wird nicht berücksichtigt.

SVG Südholstein Verkehrsservicegesellschaft mbH vom 08.09.2009

„Der Bahnhof befindet sich u.E. (Google Earth) in einer Entfernung von 500 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet); die angegebenen 650 m sind ein Wert, der außerhalb der nach gültigem Regionalen Nahverkehrsplan (RNVP) Kreis Pinneberg für diese Raumkategorie anzusetzenden SPNV-Haltestelleneinzugsbereiche von 600 m liegt. Wir schlagen daher die Modifikation der Bahnhofsentfernung auf 500 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet) vor, womit eine standardkonforme Erschließung gewährleistet ist. Andernfalls wäre darauf hinzuweisen, dass sich das Plangebiet (teilweise) wie beschrieben außerhalb der gültigen Einzugsbereiche befindet, da die ÖPNV-Bedienung über die Linie 68 tatsächlich nur schülerspezifische Versorgungsaufgaben leistet.“

Abwägungsvorschlag:

Die Entfernungsangabe in der Begründung wird auf ca. 500 m (Luftlinie) korrigiert.

Abwägungsergebnis:

Die Äußerung wird berücksichtigt.

Rechtsanwälte Dr. Weiland und Partner, Hamburg (für Norbert Zywietz, Lindenweg 98) vom 09.10.2009

„Unser Mandant ist Eigentümer des innerhalb des Geltungsbereichs des künftigen Bebauungsplans gelegenen Grundstücks Wilhelmstraße 46/ Königsbergerstraße. Dazu ist vorab daraufhin zuweisen, dass das Grundstück in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanentwurfs zu klein dargestellt wurde: Tatsächlich reicht die Grundstücksfläche, wie aus dem anliegend überreichten Flurkartenausschnitt ersichtlich, weiter nach Norden in den Bereich der Königsbergerstraße hinein.“

Im Mai 2007 hat die Stadt Tornesch an unseren Mandanten einen ca. 62 m langen und 3 - 5 m breiten Geländestreifen entlang der Königsbergerstraße veräußert, um eine bessere Bebaubarkeit des Grundstückes zu ermöglichen. Vorgesehen ist dort jetzt eine maßvolle Bebauung mit mehreren Doppelhäusern mit jeweils 2 Wohneinheiten. Nach den ausgelegten Planungsunterlagen würde eine derartige Bebauung allerdings erheblich erschwert bzw. teilweise auch unmöglich gemacht, ohne dass dafür städtebauliche Gründe erkennbar wären.

Im Einzelnen:

1.

Eine Beschränkung auf eine Einzelhausbebauung in den für das Grundstück unseres Mandanten maßgeblichen Teilbaugebieten Qu. 3 und Qu. 4 ist nicht nachvollziehbar.

Ausweislich der Ausführungen unter Ziffer 2. der Begründung zum Bebauungsplanentwurf dient die Bebauungsplanung der Nachverdichtung im Innenbereich. Dabei soll die 1. Baureihe als Allgemeines Wohngebiet und die 2. Baureihe als Reines Wohngebiet ausgewiesen werden. Es fragt sich allerdings, aus welchen Gründen dann in dem Teilbaugebiet Qu. 2 neben Einzel- auch Doppelhäuser zulässig sein sollen, in den Teilbaugebieten Qu. 1, 3 und 4 jedoch nur Einzelhäuser. In einem vorangegangenen Bebauungsplanentwurf aus dem Jahre 2008 waren sinnvollerweise noch einheitlich für alle Teilbaugebiete Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Wenn eine Differenzierung überhaupt erforderlich sein sollte, so müsste sie eher umgekehrt ausfallen, nämlich dahingehend, dass in den Teilbaugebieten Qu. 1, 3 und 4 Einzel- und Doppelhäuser und in den Teilbaugebiet Qu. 2 nur Einzelhäuser zugelassen würden. Auf diese Weise würde das Planungsziel, eine maßvolle und umgebungsangepasste Nachverdichtung herbeizuführen, weitaus eher erreicht werden.

Sobald es das Teilbaugebiet Qu. 4 anbetrifft, ist im Übrigen auch nicht nachzuvollziehen, weshalb eine Ausweisung als Reines Wohngebiet erfolgen soll. Es handelt sich bei diesem Teilbaugebiet ebenso um eine Fläche in der ersten Baureihe wie bei den Teilbaugebieten Qu. 1 und 3.“

Abwägungsvorschlag:

Die Festsetzungen zur Bauweise wurden vor der Wiederholung der Auslegung korrigiert, so dass im QU. 4 - der Beschlusslage entsprechend - Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Der Begriff „erste Baureihe“ bezieht sich in diesem Zusammenhang auf die Bebauung entlang der Wilhelmstraße; nur diese soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Abwägungsergebnis:

Die Äußerung wurde bzw. wird teilweise berücksichtigt.

2.

„Eine weitere besondere Beeinträchtigung entsteht für unseren Mandanten durch die Festsetzung einer Traufhöhe von lediglich 4 m für das Teilbaugebiet Qu. 4.

Es besteht keine Veranlassung für eine derart niedrige Traufhöhe. In der näheren Umgebung des Teilbaugebiets Qu. 4 finden sich überwiegend Gebäude mit höheren Traufhöhen. Mit Ausnahme des Gebäudes auf dem östlich, außerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Grundstück Königsbergerstraße 2 a, welches jedoch rund 10m von der Baugrenze auf dem Grundstück unseres Mandanten entfernt liegt, weisen die übrigen Gebäude in der näheren Umgebung höhere Traufhöhen auf; das übernächste östliche Gebäude ragt beispielsweise weitaus höher empor. Die Traufhöhe sollte deshalb auch für dieses Teilbaugebiet auf 6 m festgesetzt werden.“

Abwägungsvorschlag:

Die Traufhöhe ist in diesem Quartier auf 4 m festgesetzt, um die städtebauliche Einbindung eines neuen Baukörpers in das Bild der Königsberger Straße sicherzustellen. Diese Einbindung würde mit der angeregten Traufhöhe von 6 m nicht erreicht. Für den Grundstücksbereich Ecke Königsberger Straße - Wilhelmstraße (Qu. 3) ist dagegen die Traufhöhe nicht festgesetzt, hier kann die Orientierung zum benachbarten Wohnhaus an der Wilhelmstraße mit größerer Traufhöhe erfolgen.

Abwägungsergebnis:

Die Äußerung wird nicht berücksichtigt.

3.

„Die Bebauungsplanung führt in der derzeit vorgesehenen Form dazu, dass die Bebauung des Grundstückes unseres Mandanten insgesamt übermäßig eingeschränkt wird.

Im Interesse einer maßvollen städtebaulichen Entwicklung sowie eines schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wäre die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 10 m (statt nur 9 m) und einer GRZ von 0,40, wie auch in § 17 Abs. 1 BauNVO für Reine Wohngebiete und Allgemeine Wohngebiete regelhaft vorgesehen, ebenso sinnvoll wie auch die Festlegung einer Mindestgröße pro Grundstück auf 380 m² (statt 420 m²), der Verzicht auf die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten und eine bis auf 2,5 m an die Königsbergerstraße herangeschobene Baugrenze.“

Abwägungsvorschlag:

Die städtebauliche Verdichtung drückt sich hier durch die Schaffung der zweiten Bautiefe mit den wohnbaulich angemessenen Festsetzungen aus. Die Festsetzungen zur baulichen Dichte bleiben am umgebenden Siedlungsbereich mit Einfamilienhauscharakter orientiert (GRZ 0,3; MGG 420 m²; max. 2 Whg./ Gebäude. Die gewählte Mindestgrundstücksgröße sichert mit der festgesetzten Grundflächenzahl dieses Ziel ebenso wie die festgesetzten Gebäudehöhen und die Festsetzungen zur zulässigen Zahl von Wohneinheiten. Die angeregten 380 m² Mindestgrundstücksgröße würde je Bestandsgrundstück 3 anstelle der vorgesehenen 2 Bauplätze ermöglichen und den Rahmen der in der Umgebung vorhandenen Dichtewerte sprengen.

Abwägungsergebnis:

Die Äußerung wird nicht berücksichtigt.

4.

„Die Bebauungsplanung geht ausweislich der planerischen Darstellung (siehe die Legende zum Kartenausschnitt B - Plan 74 Königsbergerstraße: "Flächenrückkauf 118 m²") ersichtlich davon aus, dass unser Mandant den von der Stadt im Jahre 2007 erworbenen Geländestreifen ganz oder teilweise zurück überträgt, um dort die Anlegung eines Pflanzstreifen zu ermöglichen.

Diese Annahme ist unrealistisch, weil unser Mandant sich zumindest derzeit nicht vorstellen kann, aus welchem Grunde er solch eine Rückübertragung vornehmen sollte. Herr Zywietz sieht sich im Gegenteil arglistig getäuscht, weil ihm, wie dargestellt, vor ca. zwei Jahren eine Fläche verkauft wurde, die er jetzt doch nicht baulich nutzen können soll.

Bevor die Bebauungsplanung fortgeführt wird, sollte im Übrigen zumindest geklärt werden, ob und gegebenenfalls unter welchen Voraussetzungen diese Planung überhaupt realistisch ist. Eine Enteignung unseres Mandanten dürfte vorliegend jedenfalls ausgeschlossen sein, weil eine verkehrliche Notwendigkeit für den Pflanzstreifen nicht besteht.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt wird sich zur Umsetzung der Planung weiterhin um eine Rückübertragung der als Verkehrsfläche festgesetzten Grundstücksteile bemühen.

Abwägungsergebnis:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

1.

„Die Planung geht fälschlicherweise noch davon aus, dass sich auf der Südseite der Königsberger Straße ein mit Bäumen bestandener Grünstreifen befindet, der "bestandsabdeckend" als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden könnte (siehe Seite 11 oben der Begründung zum Bebauungsplanentwurf).

Tatsächlich stellen sich die Verhältnisse heute entscheidend anders dar: Der vormalige Grünstreifen ist nicht mehr vorhanden, sondern nach der Veräußerung durch die Stadt Tornesch im Jahre 2007 Teil des Grundstücks meines Mandanten geworden. Herr Zywietz benötigt die hinzugewonnene Fläche, um sein Grundstück in einer städtebaulich ansprechenden Weise bebauen bzw. nutzen zu können. Gleiches gilt im Übrigen für die östlich außerhalb des Planbereiches liegenden Grundstücke Königsberger Straße 2 a und 2, die im Falle einer Fortführung der bislang geplanten Straßenverbreiterung in östliche Richtung einen ca. 5 m breiten Geländestreifen abgeben müssten. Sollte eine Verbreiterung der Königsberger Straße einschließlich eines Grünstreifens weiterhin gewollt sein, würde es nach diesseitiger Auffassung weitaus näher liegen, die auf der Nordseite angrenzenden, relativ großflächigen Vorgärten um ca. 1 m zu verkleinern.

Es darf in dem Zusammenhang weiter darauf hingewiesen werden, dass die Rechtsprechung von der Bebauungsplanung eine größtmögliche Schonung privater Flächen verlangt. Den Anforderungen an eine gerechte Abwägung wird dabei grundsätzlich nur entsprochen, wenn etwa die natürlichen Geländebeziehungen eine bestimmte planerische Lösung mehr oder weniger vorgezeichnen (BVerfG BauR 2003, 1338). Gemessen an diesen Anforderungen wird die Bebauungsplanung den gegebenen Umständen nicht gerecht.“

Abwägungsvorschlag:

Die Begründung wird an die inzwischen eingetretenen Veränderungen angepasst. Planungsziel ist und bleibt jedoch die Begründung des Straßenraumes, nunmehr in Form von Neuanpflanzungen. Insoweit bleibt die Planung (Festsetzung einer Verkehrsfläche, die weitestgehend dem früheren Bestand entspricht) unverändert. Ziel ist die Wiederherstellung des früheren Zustandes im Einmündungsbereich; nicht beabsichtigt war und ist dagegen die Verbreiterung auch des östlich anschließenden Abschnitts der Königsberger Straße. Da es sich insoweit um die Überplanung einer früher existenten Verkehrsfläche handelt, stellt dies nach Auffassung der Stadt einen geringeren Eingriff in Privatgrundstücke und damit eine sachgerechte Abwägungsentscheidung dar. Insoweit kann auch die Auffassung nicht geteilt werden, die Inanspruchnahme von Grundstücksflächen nördlich der Königsberger Straße stelle den geringeren Eingriff in das Privateigentum dar, da diese Flächen schon immer zu den (überdies bebauten) Baugrundstücken gehörten und eine Landabgabe hier zu einem Verlust an nach Süden orientierten Freiflächen führen würde.

Abwägungsergebnis:

Die Äußerung wird nicht berücksichtigt.

2.

„Da die von hier aus mit Schreiben vom 09.10.2009 vorgebrachten Einwendungen mit Ausnahme der Zulassung von Einzel- und Doppelhäusern für alle Quartiersbereiche offensichtlich bislang nichts bewirkt haben, fordern wir hiermit erneut

a) für die Quartiere 3. und 4:

- Die Erhöhung der höchstzulässigen Firsthöhe von 9 auf 10 m,
- die Festsetzung einer GRZ auf 0,40,
- die Verringerung der Grundstücksmindestgröße von 420 m² auf 380 m²,

- den Verzicht auf die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

b) für das Quartier 4:

- die Festsetzung einer Traufhöhe von 6 m und
- die Ausweisung auch dieses Quartiers als allgemeines Wohngebiet (WA).

Zur Begründung der vorstehend aufgeführten Punkte erlaube ich mir auf mein Schreiben vom 09.10.2009 zu verweisen."

Abwägungsvorschlag:

Hierzu wird verwiesen auf die Abwägungsvorschläge zu dem Schreiben vom 09.10.2009.

Abwägungsergebnis:

Die Äußerung wird bis auf die Änderung der Bauweise nicht berücksichtigt.

Rechtsanwältin Heyers, Uetersen (für die Eheleute Weber, Geldmacher und Hoffmann), vom 13.10.2009

1. *Wohnungs- und Gebäudezahlen*

„Das zu beplanende Gebiet ist eingeteilt in vier Quartiere. Danach sind in Quartier 1 Einzelhäuser mit einem Vorlegeschloss und laut textlicher Festsetzung maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig, im Folgesatz der textlichen Festsetzung mit einer Wohnung je Wohngebäude. Es ist davon auszugehen, dass sich die textliche Festsetzung nicht beide Male auf Quartier 1 bezieht. Ausweislich der Begründung des Planungsanlass das Ziel, weitere Wohnbauflächen durch Nachverdichtungen im Innenbereich bereit zu stellen. Dabei eignen sich die Grundstücke auf Grund ihrer Tiefe für eine weitere Bebauung mit Einfamilienhauscharakter in zweiter Reihe. Einzig für das Quartier 2, welcher genau die Bebauung in zweiter Reihe betrifft, sind jedoch abweichend von den anderen Quartieren neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig. Dies ist unverständlich und widerspricht dem Planungsziel. Ausweislich der Stellungnahme des Innenministeriums kommt eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auf maximal eine Einheit nur unter sehr spezifischen Planungsansätzen in Betracht. Solche Planungsansätze hat das Innenministerium hier nicht gesehen. Damit wäre eine solche Festsetzung unzulässig. Es ist daher unverständlich, wieso eine solche Festsetzung nun erfolgen soll.“

Abwägungsvorschlag:

Die Festsetzungen zur Bauweise und zu den zulässigen Wohneinheiten wurden vor der Wiederholung der Auslegung korrigiert, so dass im QU. 4 - der Beschlusslage entsprechend - Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Abwägungsergebnis:

Die Äußerung wurde bzw. wird teilweise berücksichtigt.

2. *Firsthöhe*

„Es findet sich weder im Bestand des Planungsgebietes noch in der näheren Umgebung ein einziges Gebäude mit einer Firsthöhe von neun Metern. Tatsächlich ist das höchste Haus das der Eheleute Geldmacher mit einer Firsthöhe von 8 Metern. Angesichts der tatsächlichen niedrigeren Firsthöhe des Bestandes wird das Ziel, die zweite Baureihe mit einer geplanten Firsthöhe von acht Meter optisch hinter der ersten Baureihe zurücktreten zu lassen auch nicht erreicht. Kritisch erscheint dies bezüglich weiterhin, dass es keine weiteren Fest-

setzungen gibt, die eine Ausuferung der "Nachverdichtung" verhindern. So ist wie gesagt Planungsanlass und Planungsziel eine Bebauung mit Einfamilienhauscharakter in zweiter Reihe, gerade im Quartier 2 jedoch, welches die Zweitreihenbebauung trifft, sind auch Doppelhäuser zugelassen. Hier werden, ebenso wie in den Quartieren 3 und 4 zwei Vollgeschosse zugelassen, in Quartier 1 hingegen ist ein Vollgeschoss zugelassen, der Bestand hat, wie gesagt, keine Firsthöhe von neun Metern, soll aber quasi vor der Hinterlandbebauung abschirmend wirken. Es wird angeregt, die Firsthöhe einheitlich auf acht Meter respektive 8,50 Meter festzusetzen. Es wird weiterhin angeregt, eine Doppelhausbebauung in Quartier 2 nicht festzusetzen und für das gesamte Plangebiet einheitlich eine Einzelhausbebauung vorzusehen.“

Abwägungsvorschlag:

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde angeregt, in dem bebauten Quartier die Anzahl zulässiger Vollgeschosse dem tatsächlichen Bestand entsprechend festzusetzen. Der Hintergrund dazu ist das geltende Erschließungsbeitragsrecht der Stadt. Nach Ausbaubeitragsrecht (wird bei Erneuerung der Wilhelmstraße bzw. Königsberger Straße angewendet, die Abrechnungsmaßstäbe sind denen der Erschließungsbeitragssatzung jedoch gleich) werden die Beiträge entsprechend der Festsetzungen im B-Plan erhoben, nicht nach tatsächlichem Bestand. Deshalb wurde für die bestehende Bebauung bestandsabdeckend nur ein Vollgeschoss festgesetzt.

Angesichts der heute notwendigen Wärmedämmmaßnahmen (Energiepass) soll für die neu zu bebauenden Quartiere durch die Zulassung von zwei Vollgeschossen die Möglichkeit geschaffen werden, die Dachgeschosse als zweites Vollgeschoss mit senkrechten Wänden und geringer geneigtem Dach auszubauen. Damit wird außerdem dem Trend zur zweigeschossigen Bauweise auch im Einfamilienhausbau entsprochen. Durch die zulässige Firsthöhe wird aber gesichert, dass die möglichen zweigeschossigen Gebäude nicht bzw. nicht erheblich höher werden können als die vorhandenen Gebäude.

Der Trend in jüngerer Zeit geht hin zu größeren Raumhöhen. Die Menschen werden größer und die Architekten stoßen häufiger auf den Wunsch nach lichten Höhen bis 2,80 m. Mit den erforderlichen Konstruktionshöhen kann sowohl bei einer eingeschossigen Bauweise (mit gut nutzbarem Dachgeschoss) als auch bei einer Zweigeschossigkeit und Mindestdachneigung 25° eine Firsthöhe von 9 m erreicht werden. Insoweit sollte es für die straßennahe Bebauung bei der festgesetzten Höhe von 9 m bleiben.

Die Festsetzungen zur baulichen Dichte sind am umgebenden Siedlungsbereich mit Einfamilienhauscharakter orientiert (GRZ 0,3; MGG 420 m²; max. 2 Whg./ Gebäude). Die gewählte Mindestgrundstücksgröße sichert mit der festgesetzten Grundflächenzahl dieses Ziel ebenso wie die festgesetzten Gebäudehöhen und die Festsetzungen zur zulässigen Zahl von Wohneinheiten.

Abwägungsergebnis:

Die Äußerung wird nicht berücksichtigt.

3. Baugrenze

„Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Die textliche Festsetzung sieht dabei einen Mindestabstand von 2,50 Meter zur Königsbergerstr. vor. Ausweislich der im Beratungsverlauf zuvor verwendeten Profile existiert jedoch auf der einen Seite eine faktische Königsbergerstr. auf der anderen Seite ist - insbesondere in Hinblick auf die in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene Schule - eine gewünschte Königsbergerstr. vorgesehen. Das Planungsprofil Königsbergerstr. ist in der Festsetzung nicht enthalten. Es wird angeregt, das ursprüngliche Planungsprofil zum Bestandteil des Bebauungsplanes zu machen oder anderweitig dafür Sorge zu tragen, die mit dem Planungsprofil bezweckten Ziele anderweitig verbindlich festzusetzen.“

Abwägungsvorschlag:

Der Abstand zwischen Baugrenze und der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie beträgt 2 m.

Planungsziel ist und bleibt die Festsetzung einer Verkehrsfläche, die weitestgehend dem früheren Bestand entspricht. Ziel ist somit die Wiederherstellung des früheren Zustandes im Einmündungsbereich. Die Angabe eines Planungsprofils wäre insoweit ohnehin bzw. würde nur gegen die Stadt selbst Trägerin der Straßenbaulast wirken. Ein Planungsprofil ist deshalb entbehrlich, weshalb darauf weiterhin verzichtet werden soll.

Abwägungsergebnis:

Die Äußerung wird nicht berücksichtigt.

Rechtsanwältin Heyers, Uetersen (für die Eheleute Weber, Geldmacher und Hoffmann), vom 29.03.2010

"Im Rahmen des laufenden Verfahrens möchte ich für die Eheleute Weber, Geldmacher und Hoffmann unter Bezugnahme auf die bereits geäußerten Bedenken im Schreiben vom 13.10.2009, also die Wohnungs- und Gebäudezahlen, die Firsthöhe und die Baugrenze zurückkommen. Auch die geänderte Fassung des Bebauungsplans sowie der Begründung bringt bezogen auf diese Punkte keine Verbesserung."

Abwägungsvorschlag:

Hierzu wird verwiesen auf die Abwägungsvorschläge zu dem Schreiben vom 13.10.2009.

Abwägungsergebnis:

Die Äußerung wird nicht berücksichtigt.

„Bezogen auf den Punkt der Beschränkung der Wohneinheiten wird davon ausgegangen, dass der Eigentümer des Eckgrundstücks die Satzung verwaltungsrechtlich klären lassen. Angesichts des Umstandes, dass eine solch massive Bebauung, wie sie dem Eigentümer vorschwebt, eine nicht hinnehmbare Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Interessen im Raume steht, werden hier jedoch keine vollendeten Tatsachen geschaffen werden können, sondern es wird zunächst eine gerichtliche Klärung erforderlich sein. Wir halten es für sinnvoll, die Frage mit dem Innenministerium abzuklären, um hier nicht noch weitere Jahre der Unsicherheit und baulichen Verzögerungen ins Land gehen zu lassen. Die Anlieger haben zudem auch den Kreis angeschrieben, ob dieser hier vermittelnd oder beratend tätig sein kann. Dies betrifft neben der Frage der Zulässigkeit der Beschränkung der Wohneinheiten insbesondere auch die aus einer Nichtbeschränkung resultierende Beeinträchtigung der Sicherheit des Schulweges sowohl durch die Anzahl der dort zukünftig wohnenden Personen einschließlich zugehöriger Pkw als auch die Extension der Grundstücksbebauung mit der Folge der Beschneidung der Straßen- und Gehwegbreite.“

Abwägungsvorschlag:

Der Rechtsweg in Form einer Normenkontrollklage steht jedem von einer Planung betroffenen offen. Gleiches gilt für die Einschaltung von Fachbehörden durch von einer Planung betroffene. Die getroffene Festsetzung zur Zahl der Wohneinheiten geht im Übrigen auf eine Abstimmung mit dem Innenministerium zurück, so dass insoweit kein weiterer Abstimmungsbedarf gesehen wird.

Abwägungsergebnis:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Volker und Annemarie Vogler, Königsberger Straße 6, vom 19.04.2010

- "1. Der Plan ist nicht aktuell und enthält längst abgerissene Gebäude.*
- 2. Es ist nicht ersichtlich, ob die zu teilenden Grundstücke schon vermessen sind und ob die Teilungsgrenzen definitiv sind. Zumindest sind die Grundstücke nicht mit Nummern versehen.*
- 3. Die Bebauungsgrenze (2 m?) des an die Königsberger Straße angrenzenden Grundstücks bzw. Qu.3 + Qu.4 ist zu dicht an die Straße gelegt worden.*
- 4. Zwischen den Grundstücken 209/10 und 433/209 ist ein Doppelgrenzstrich eingezeichnet.*
- 5. Es muss schon jetzt endgültig festgelegt werden, dass nach einer Zusammenlegung oder einem eventuellen Übergang in einen Besitz die Zuordnung der Festsetzung der Bebauung (Qu.2 bis QU.4) bestehen bleibt und nicht mehr als 2 WE pro Grundstück gebaut werden dürfen.*
- 6. Die Grundstücksgröße der geteilten Grundstücke muss exakt ermittelbar sein.*
- 7. Wie für alle anliegenden Grundstücke bindend darf nur 1 Vollgeschoß (I) gebaut werden."*

Abwägungsvorschlag

- Zu 1. Als Plangrundlage wurde ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALK) verwendet. Vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird für das Plangebiet noch ein Feldvergleich erfolgen und die Plangrundlage insoweit ggfls. noch aktualisiert.
- Zu 2. Der Bebauungsplan setzt (geplante) Grundstücksteilungen nicht fest; sollten inzwischen Grundstücksveränderungen stattgefunden haben, wird dies bei der Überprüfung der Plangrundlage noch korrigiert (siehe Punkt 1).
- Zu 3. Der Abstand zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie beträgt 2 m. Das angrenzende Grundstück ist (gemessen ab der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie) nur ca. 15 m tief. Zur rückwärtigen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten, so dass ein Gebäude hier maximal 10 m breit werden darf. Würde der Abstand der vorderen Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie vergrößert, wäre eine Bebauung hier nur noch schwer möglich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Königsberger Straße hier breiter ist als im östlichen Abschnitt. Der Abstand von 2.0 m wird deshalb für ausreichend gehalten und sollte nicht verändert werden.
- Zu 4. Hierzu wird auf die Punkte 1 und 2 verwiesen.
- Zu 5. Die im Bebauungsplan getroffene Unterteilung in vier Quartiere mit unterschiedlichen Festsetzungen gilt unabhängig von späteren Grundstücksveränderungen oder veränderten Eigentumsverhältnissen.
- Zu 6. Der Bebauungsplan setzt eine Mindestgrundstücksgröße fest. Konkrete Grundstückszuschneide können im Bebauungsplan jedoch nicht festgelegt werden; dies bleibt den Grundstückseigentümern überlassen. Durch eine amtliche Vermessung muss (erst)

dann auch nachgewiesen werden, dass die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße eingehalten wird. Insoweit kann nicht erwartet werden, dass bereits im Bebauungsplan exakte Grundstücksgrößen ermittelt werden können.

Zu 7. Angesichts der heute notwendigen Wärmedämmmaßnahmen (Energiepass) soll durch die Zulassung von zwei Vollgeschossen die Möglichkeit geschaffen werden, die Dachgeschosse als zweites Vollgeschoss mit senkrechten Wänden und geringer geneigtem Dach auszubauen. Damit wird außerdem dem Trend zur zweigeschossigen Bauweise auch im Einfamilienhausbau entsprochen. Durch die zulässige Firsthöhe wird aber gesichert, dass die möglichen zweigeschossigen Gebäude nicht bzw. nicht erheblich höher werden können als die vorhandenen Gebäude.

Abwägungsergebnis:

Die Äußerung wird teilweise berücksichtigt.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit

erledigt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

erledigt

Zu E: Beschlussempfehlung

1. Die während der beiden öffentlichen Auslegungen und in der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen werden mit folgendem Ergebnis geprüft:

- die Stellungnahme des Fachdienstes Bauordnung vom 05.10.2009 wird teilweise berücksichtigt;
- die Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 07.10.2009 wird zur Kenntnis genommen;
- die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 07.10.2009 wird beachtet;
- die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 07.10.2009 wird nicht berücksichtigt;
- die Stellungnahme der SVG Südholstein Verkehrsservicegesellschaft mbH vom 08.09.2009 wird berücksichtigt;

- die Stellungnahme der Rechtsanwälte Dr. Weiland und Partner, Hamburg (für Norbert Zywietz, Lindenweg 98) vom 09.10.2009 wurde bzw. wird teilweise berücksichtigt;
- die Stellungnahme der Rechtsanwälte Dr. Weiland und Partner, Hamburg (für Norbert Zywietz, Lindenweg 98) vom 08.04.2010 wird nicht berücksichtigt;
- die Stellungnahme der Rechtsanwältin Heyers, Uetersen (für die Eheleute Weber, Geldmacher und Hoffmann), vom 13.10.2009 wurde bzw. wird teilweise berücksichtigt;
- die Stellungnahme der Rechtsanwältin Heyers, Uetersen (für die Eheleute Weber, Geldmacher und Hoffmann), vom 29.03.2010 wird nicht berücksichtigt;
- die Stellungnahme von Volker und Annemarie Vogler, Königsberger Str. 6, vom 19.04.2010 wird teilweise berücksichtigt.

Die Abwägung aus B wird Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

3. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung beschließt die Ratsversammlung den Bebauungsplan Nr. 74 „Wilhelmstraße - Königsberger Straße“ für das Gebiet östlich der Wilhelmstraße in einer Tiefe von ca. 75 m und südlich der Königsberger Straße in einer Tiefe von ca. 85 m, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.

4. Die Begründung wird gebilligt.

5. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

6. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Flächennutzungsplan zu berichtigen.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister