



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/13/539
	Status: öffentlich
	Datum: 18.04.2013
Federführend: Bau- und Planungsamt	Bericht im Ausschuss: Henning Tams Bericht im Rat: Henry Stümer Bearbeiter: Henning Tams
B-Plan 47, 2. Änderung "Businesspark Tornesch"	
Abwägung zur öffentlichen Auslegung	
Satzungsbeschluss	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
06.05.2013	Bau- und Planungsausschuss
18.06.2013	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

Über die Planung wurde zuletzt am 04.03.13 beraten, damals wurde der Auslegungsbeschluss gefasst. Die Auslegungsfrist endete am 30.04.13. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, von Nachbargemeinden, Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden in der Abwägungstabelle zusammengefasst, Abwägungsvorschläge wurden erstellt.

Zur Übersicht wurde nur die unveränderte Planzeichnung als Anlage beigelegt.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

Die Planung wird vom Fachdienst Bauverwaltung und Stadtplanung in Kooperation mit den Planungsbüros Munder&Erzepky/Terbalk und Maysack-Sommerfeld erarbeitet. Mittel stehen im Haushalt bereit.

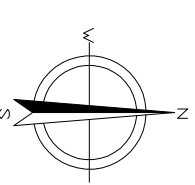
Zu E: Beschlussempfehlung

1. Die während der Auslegung bzw. der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung vom 30.04.2013 geprüft. Die Zusammenstellung vom 30.04.2013 ist Bestandteil dieses Beschlusses. Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
2. Aufgrund § 10 BauGB beschließt die Ratsversammlung die 2.Änderung des Bebauungsplans 47 für das Gebiet zwischen Merianstraße, Lise-Meitner-Alle, Oha (K21) und Alter Bundesstraße gem. beigefügtem Plan.
3. Die Begründung mit dem Umweltbericht wird gebilligt.
4. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt des Planes Auskunft verlangt werden kann.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:

Planzeichnung
Legende
Abwägungstabelle vom 30.04.2013



Stadt Tornesch
2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 47
- Businesspark Tornesch -

Auslegungsentwurf
Maßstab 1 : 2000
B47-A2_Auslegungsentwurf_130211.pdf

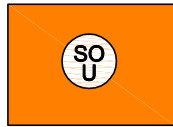
gez. Ta
Stand: 11.02.2013

**STADT
TORNESCH**
Bau- und Planungsent
FD Bauverwaltung und Stadtplanung
Wittstocker Str. 7
25436 Tornesch
Telefon: (04122) 95 72 0
Telefax: (04122) 95 72 333
Email: info@tornesch.de
Internet: www.tornesch.de

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

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



Sonstige Sondergebiete,
"Umweltechnik und Sonderbetriebe"
(§ 11 BauNVO)

SO - U/ 08

Bezeichnung der Teilbaugebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl, z. B. GRZ 0,8

TH 15,0 m Traufhöhe als Höchstmaß, z. B. 15,00 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

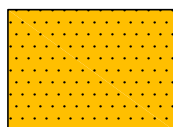
a Abweichende Bauweise (Text III.5)



Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch
gegenüber Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung

Stadt Tornesch

2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 47
- Businesspark Tornesch -

Zeichenerklärung 1/3

B47Ä2_Legende.pdf

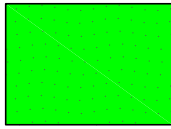
Gez: Ta
Stand: 04.12.2012

STADT TORNESCH

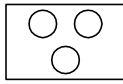
Bau- und Planungsamt
FD Bauverwaltung und Stadtplanung

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



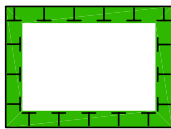
Öffentliche Grünfläche



Ökologische Funktion

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

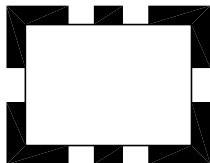


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

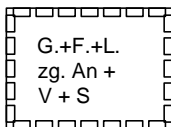
1 - 8

Kennzeichnungen der Maßnahmen

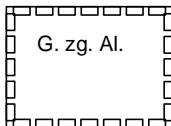
7. Sonstige Planzeichen



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



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, Versorgungsträger und Stadt zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Stadt Tornesch

2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 47
- Businesspark Tornesch -

Zeichenerklärung ^{2/3}

B47Ä2_Legende.pdf

Gez: Ta
Stand: 04.12.2012

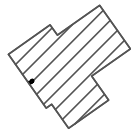
STADT TORNESCH

Bau- und Planungsamt
FD Bauverwaltung und Stadtplanung

..... Lärmschutzlinie 2-3 zu Text III.4.1

 Sichtdreiecke

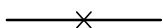
II. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäude, vorhanden



Flurstücksgrenze, vorhanden



Grundstücksgrenze, aufzuheben



Flurstücksnummer

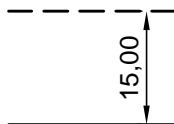


Baum, vorhanden



Graben, vorhanden

III. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



Anbauverbotszone, Kreisstraße
(§ 29 StrWG Schleswig Holstein)



Grenze des Landschaftsschutzgebietes
(§ 15 LNatSchG)

Stadt Tornesch

2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 47
- Businesspark Tornesch -

Zeichenerklärung ^{3/3}
B47Ä2_Legende.pdf

Gez: Ta
Stand: 04.12.2012

STADT TORNESCH
Bau- und Planungsamt
FD Bauverwaltung und Stadtplanung

Stadt Tornesch - Bebauungsplan Nr. 47, 2. Änderung

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1	<p>■ Ahrenloher Str. ■ 21. 04. 2013 (per Mail 23:20 Uhr)</p> <p><u>Zu I. Festsetzungen</u></p> <p>Erstrebenswerter als die Anpflanzung von Bäumen ist meinem Erachten nach eine Verknüpfung vorhandener Knickstrukturen. Es sind im Gewebegebiet vereinzelt stehende Gehölze und Knickreste vorhanden, die durch isolierte Lage nicht ihr ökologisches Potential entfalten können. Diese Verknüpfung sollte nicht entlang der Straßen erfolgen, um von Verkehr ausgehende Störungen und Gefährdungen der Knickbewohner zu vermeiden.</p> <p>Ergänzungen zu der Artenliste: Haselnuss, Pfaffenhütchen, Holunder, Schlehe als typische Knick-Gehölze/ Sträucher in naturnahen Hecken</p> <p>Eine Verbesserung der Rückhaltungsmöglichkeiten im Gebiet ist durch Gründächer zu erreichen, die außerdem den Verlust von Lebensraum zumindest für einige Organismengruppen ausgleichen könnten (je nach Ausführung z.B. Insekten, z.T. auch Vögel – es brüteten in den vergangenen Jahren wiederholt Austernfischer auf dem Gründach des Baumschulzentrums).</p> <p>Auch wenn der Boden im Gebiet stark lehmhaltig ist, sollte geprüft werden, ob Rasengittersteine o.ä. bei der Befestigung der Parkflächen eingesetzt werden kann (besonders im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse durch den Klimawandel).</p> <p>Entlang der Rückhalte- und Entwässerungsgräben bieten sich Kopfweiden als Bepflanzung an, sofern die Gräben nicht knickbegleitend ausgelegt werden.</p> <p>Ein Mindestabstand der Knicks/ Hecken zu der geplanten Bebauung ist im Hinblick auf das turnusmäßige „Auf-den-Stock-setzen“ zu beachten, damit für die Fällarbeiten genügend Arbeitsfreiraum vorhanden ist.</p> <p>Während der Bauarbeiten ist auf hinreichenden Schutz des Wurzelraumes besonders der Überhälter am Ohlenkamp zu achten (häufig ist das Wurzelwerk ausladender als die Krone!).</p>	<p>Im Rahmen der 2. Änderung des B-Plans 47 ist eine Änderung der vorhandenen Knickstrukturen nicht vorgesehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Artenlisten sind nicht Gegenstand der 2. Änderung des B-Plans 47. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Spezifikation der Dächer ist nicht Gegenstand der 2. Änderung des B-Plans 47. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Darüber hinaus besteht generell die Verpflichtung, DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.</p>

Stadt Tornesch - Bebauungsplan Nr. 47, 2. Änderung

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB

Zu II. Baurechtliche Festsetzungen

Es sollten vorrangig heimische Gehölze bzw. Schlingpflanzen Verwendung finden.

Weitere Werbemasten führen nicht zu mehr Klarheit in der Orientierung, da sie im Gebiet durch die hohen Gebäude nicht zu sehen sein werden. Werbung ist auf den Gebäuden selbst ist ausreichend. Informationstafeln mit einem Plan des Geländes sind sinnvoller als Leuchtreklame.

Lichtverschmutzung führt bei Tieren und Menschen zu Verschiebungen des Biorhythmus. Die Beleuchtung der Straßen kann mit gerichteten Lampen, die keine Insektenfallen sind, ausgeführt werden. Weitere Beleuchtung sollte außerhalb der Geschäftszeiten unterbleiben (gilt auch für die unsäglichen Werbemasten).

Zu III. Planungsrechtliche Festsetzungen

Naturnahen Anpflanzungen (Bienenweide, Schmetterlingspflanzen statt Rindenmulch und Cotoneaster) wären begrüßenswert.

Der Lärm wird durch die großen Gebäude besonders stark reflektiert bzw. hallt nach, es dürfte dadurch ein größeres Gebiet betroffen sein, als erwartet (und der Lärm hält sich auch nicht an die Grenzen des Gewerbegebietes). Schalldämpfend kann Fassadenbegrünung an den Gebäuden eingesetzt werden.

Gebäudelängen von über 50 Metern in Verbindung mit Gebäudehöhen von 21,5m bis 46,5 m lassen Gebäude mit dem bedrohlichen Charakter der Eiger-Nordwand zu. Sie führen nicht nur zu einer dauernden Beschattung der Häuser an der Alten Bundesstraße, sondern auch zur Beschattung des Redders Ohlenkamp. Die Gebäude sind wesentlich höher als die Überhänger des Redders und nehmen ihnen durch die Südlage das Licht. Hinzu kommt eine Änderung der Windverhältnisse, über deren Folgen sich nur spekulieren lassen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In den innen liegenden Teilgebieten 13 und 16 sollen, auf Basis der 2. Änderung, Gebäudehöhen von bis zu 29 m zulässig sein. Davon abweichende Traufhöhen mit einer Höhe von bis zu 46,5m sind nur ausnahmsweise bei untergeordneten Bauteilen wie z.B. Schlauchtürmen, Silos sowie Lüftungs- und Abgasschornsteinen zulässig, nicht jedoch für Gebäude mit einer nennenswerten Fassadenlänge.

Der Ohlenkamp verläuft von Nordwesten nach Südosten. Dadurch ist eine günstige Ausgangssituation gegeben, u.a. mit einer sehr guten Besonnung der Bäume, die im Grundsatz auch nach der Realisierung einer Bebauung auf Basis der 2. Änderung beibehalten wird. Gleichwohl ändert sich mit dem B-Plan 47 (Planungsrecht seit 2004) qualitativ die Situation des Ohlenkamps, der vormals als frei stehender Redder in der unbebauten Landschaft

Stadt Tornesch - Bebauungsplan Nr. 47, 2. Änderung

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB

<p>Die Ansiedelung von Logistik/ Lagern im Südteil des Gebietes lässt das Verkehrsaufkommen (und damit auch Lärm, Erschütterungen und Emissionen) im Gebiet selbst anwachsen, denn die Zufahrt erfolgt von Norden (Lise-Meitner-Allee).</p> <p>Es gibt die Möglichkeit, eine Zufahrt direkt von der Autobahn in den Südteil des Gewerbegebietes auszubauen.</p>	<p>verlief. Die neuerlichen Veränderungen, die mit der 2. B-Planänderung verbunden sind, führen, in Relation zu der Situation, die auf dem bestehenden Planungsrecht basiert, zu einer gewissen qualitativen Veränderung, die sich jedoch nicht quantifizieren lässt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die 2.Änderung des Bebauungsplans 47 wird über die teilweise Anhebung der zulässigen Traufhöhen das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke in einem verhältnismäßig kleinem Teilgebiet des „Businesspark Tornesch“ erhöht. Wesentliche verkehrliche Auswirkungen werden dadurch nicht erwartet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 47 wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, 1995), dessen Ergebnisse im Grundsatz unverändert Gültigkeit haben.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Frage einer weiteren BAB-Anschlussstelle zur ergänzenden Erschließung des „Businesspark Tornesch“ wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans 47 erörtert. In der Verkehrsuntersuchung (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, 1995) heißt es: „Die Erschließung des Sondergebiets und der Müllverwertungsanlage über einen eigenen BAB-Anschluss wird für nicht realisierbar gehalten. Dermaßen geringe Abstände zwischen den Anschlussstellen werden an Fernstraßen (BAB) nur in Ausnahmefällen zugelassen, z.B. wenn ein entsprechend hoher Erschließungsbedarf vorhanden ist. Das Verkehrsaufkommen der Müllverwertungsanlage und das prognostizierte Verkehrsaufkommen des Sondergebiets rechtfertigt eine solche Maßnahme jedoch nicht“.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht berücksichtigt.</p>
---	--

Stadt Tornesch - Bebauungsplan Nr. 47, 2. Änderung

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB

<p>Begründung</p> <p>Selbst bei offener Bauweise ist bei einer Ausnutzung von 80% der Fläche angesichts der angestrebten Gebäudehöhen besonders für Räume in Erdgeschossnähe ein Mangel an natürlichem Lichteinfall zu erwarten. Für die dort arbeitenden Menschen sicher nicht angenehm.</p> <p>Die Gebäude sind z.T. so hoch, dass sie durch Bäume und Knicks nicht mehr verdeckt werden können. Selbst im Kernbereich gelegene Gebäude werden als Störfaktoren im Landschaftsbild empfunden, auch wenn davor liegende niedrigere Gebäude das Gesamtbild „gefälliger“ erscheinen lassen.</p> <p>Grünflächen und Knicks können und sollen nicht die Aufgabe erfüllen, Baukörper zu kaschieren – was angesichts der angestrebten Ausmaße wohl auch kaum möglich ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Grundsätzlich ist es nicht ausgeschlossen, dass sich die hohen Gebäude „hinter Bäumen“ verbergen lassen. Dies zeigt sich bei der Waldkulisse im Süden des B-Plangebietes, in denen die ausgewachsenen Bäume gut 30 m Höhe erreichen. Am Ohlenkamp sind große, alt eingewachsene Überhälter zu finden, die Höhen von deutlich mehr als 20 m erreichen und damit eine gewisse Kulissenwirkung im Hinblick auf die zu erwartenden Gebäude entfalten.</p> <p>Innerhalb des neu gebildeten Teilgebiets 16 sind für Lagergebäude bereits heute nach geltendem Planungsrecht Traufhöhen von 21,5 m Höhe zulässig. Zum Vergleich: Das bestehende Gebäude an der Lise-Meitner-Allee hat eine Höhe von 14 m (Halle) bzw. 17 m (Verwaltungstrakt).</p> <p>Veränderungen des Erscheinungsbildes im Landschafts- bzw. Siedlungsraum ergeben sich für die Teilgebiete 13 und 16 mit den neuen Traufhöhen von bis zu 29 m. Dies ist insbesondere für Anwohner einzelner benachbarter Wohnhäuser an der „Alten Bundesstraße“ relevant. Dabei ist von Vorteil, dass an der Westseite der „Alten Bundesstraße“, bereits ein Gehölzstreifen mit einzelnen Bäumen vorhanden ist. Die Sträucher darin sind rund 8 m hoch, die Bäume erreichen etwa 12 bis 15 m. Hinzu kommt der geplante 20 m –Streifen, innerhalb dessen weitere Gehölze angepflanzt werden sollen. Vorteilhaft ist außerdem, dass das Teilgebiet 16 integriert ist in die umgebenden Teilgebiete 08 und 09 mit den darin zulässigen niedrigeren Traufhöhen von 15 bzw. 21,5 m.</p> <p>Die bestehende Gehölzkulisse an der „Alten Bundesstraße“ bildet eine Abschirmung des Gebietes und dient zugleich der Perspektivverkürzung im Hinblick auf die Sichtbarkeit höherer Gebäude in der „2. Reihe“, d.h. auch im Hinblick auf das Teilgebiet 16.</p>
---	--

Stadt Tornesch - Bebauungsplan Nr. 47, 2. Änderung

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB

<p>Grünflächen und Hecken entlang Straßen ziehen Tiere in für sie gefährliche Verkehrsbereiche und sind in der Regel ständig vermüllt.</p> <p>Abgelegene Rückzugsgebiete, die unbedingt miteinander verknüpft sein müssen, sind sinnvoller. Straßenbäume und Grünstreifen dienen nur dem Schönheitsempfinden der Menschen.</p> <p>Logistik lässt eine Zunahme des Verkehrs auch in der Nacht erwarten.</p> <p>Von Schwerlastverkehr (Logistik, Baufahrzeuge) mit seinen Erschütterungen werden alle Straßenanlieger betroffen sein (Gebäudeschäden).</p> <p>Bürogebäude statt Recyclingunternehmen bedeutet in seiner Zusammensetzung anderes Abwasser und andere Abwassermengen als geplant – ist die Druckleitung entsprechend ausgelegt?</p> <p>Reichen die Versickerungs- und Rückhaltekapazitäten trotz zunehmender Flächenversiegelung auch für die zu erwartenden Starkniederschläge aus?</p> <p>Die öffentlichen Grünflächen sollen Aufgaben aus Naturschutz, Niederschlagsmanage-</p>	<p>Für das Schutzgut Mensch – Wohnen und Erholen – ist das Plangebiet von relativ geringer Bedeutung, da es von anderen SO-Gebieten bzw. überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben ist. Für die Feierabenderholung bzw. die Erholung in der freien, unbebauten Landschaft; beispielweise auch in Pausenzeiten für Beschäftigte, kommt dem Redder im Zuge des „Ohlenkamp“ eine gewisse Bedeutung zu, auch, da er eine Verbindung zu dem Waldstück „Esinger Wohld“ darstellt. Allerdings liegt dieses Waldstück relativ isoliert, zumal ebenso südlich davon Gewerbeflächen angrenzen. Hinzu kommt die vorhandene Belastung durch die Autobahn A 23.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Planungsrechtlich hat sich in Bezug auf die zulässige Art der Nutzung und den Versiegelungsgrad (GRZ) durch die 2. Änderung des Bebauungsplans 47 keine Veränderung ergeben. Die Druckleitung ist entsprechend ausreichend dimensioniert.</p> <p>Die Äußerung ist bereits beachtet.</p> <p>Planungsrechtlich hat sich in Bezug auf den Versiegelungsgrad (GRZ) durch die 2. Änderung des Bebauungsplans 47 keine Veränderung ergeben. Bei der Genehmigung der Entwässerung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss nachgewiesen werden, dass eine entsprechende Rückhaltung</p>
--	--

Stadt Tornesch - Bebauungsplan Nr. 47, 2. Änderung

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB

<p>ment und - durch die Zunahme von Büros – zukünftig auch Erholungsaufgaben erfüllen. Diese Anforderungen widersprechen sich teilweise. Welche Pläne gibt es für die Entzerrung (eine Art Wege-Leitsystem, wie es in Naturschutzgebieten zur Lenkung von Besucherströmen üblich ist)?</p> <p>Eine Minderung der zu erwartenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsgebiet ist durch eine Vielzahl von kleinen Maßnahmen zu erreichen, die aufeinander abgestimmt sind. Hierzu zählen die Vernetzung der noch vorhandenen oder neu zu schaffenden Naturräume, naturnahe Gestaltung der Betriebsflächen (Versickerungsmöglichkeiten, Grünflächen, Hecken, Fassadenbegrünung, Gründächer), sowie die Schaffung von Nist- und Brutmöglichkeiten an den Gebäuden (Mauersegler, Schwalben, Fledermäuse etc.).</p> <p>Im Gewerbegebiet wird z.T. durch Photovoltaik Strom erzeugt. Dies wäre neben Kleinwindkraftanlagen eine sinnvolle Option, die hohen Gebäude zu nutzen – auch wenn der derzeitige Betreiber einer Voltaik-Anlage u.U. durch die hohen Gebäude Beeinträchtigungen erfahren wird.</p> <p>Umweltbericht</p> <p>Der Verkehrslärm wird unvermeidlich zunehmen.</p> <p>Erholungsflächen sind im Gewerbegebiet rar. Dies wird zu Beeinträchtigungen der naturnahen Räume durch Erholungssuchenden führen, da Alternativen nicht in fußläufiger, während der Zeitspanne einer Mittagspause erreichbarer Entfernung vorhanden sind.</p> <p>Die Lebensqualität von Anwohnern und Beschäftigten wird durch Emissionen (Licht, Lärm, Abgase, Erschütterungen, Beschattungen) beeinträchtigt.</p> <p>Das Landschaftsbild wird durch die hohen Gebäude nachhaltig negativ geprägt, die sich nicht hinter Bäumen, Hecken, Knicks verbergen lassen.</p>	<p>auf den Grundstücken erfolgt.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baugenehmigung beachtet.</p> <p>Die Zulässigkeit von PV- und Kleinwindkraftanlagen wird durch die Planänderung nicht eingeschränkt. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen PV-Anlage nordöstlich der Lise-Meitner-Allee (außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans 47) wird durch die vorgesehene Anhebung der zulässigen max. Traufhöhe in einem Abstand von mind. 140 m in südöstlicher und mind. 80 m in südlicher Richtung ist unwahrscheinlich.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Grundsätzlich ist es nicht ausgeschlossen, dass sich die hohen Gebäude „hinter Bäumen“ verbergen lassen. Dies zeigt sich bei der Waldkulisse im Süden des B-Plangebietes, in denen die ausgewachsenen Bäume gut 30 m Höhe erreichen. Am Ohlenkamp sind große, alt eingewachsene Überhälter zu finden, die Höhen von deutlich mehr als 20 m erreichen und damit eine</p>
---	---

Stadt Tornesch - Bebauungsplan Nr. 47, 2. Änderung

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB

	<p>Pflanzen und Tiere verlieren Lebensraum und konkurrieren mit dem Menschen um verbliebene naturnahe Flächen. Lebensraum wird indirekt durch die Baumaßnahmen/ Gebäude verändert (Beschattung, Änderung der Windverhältnisse, Feuchtigkeit, Bodenverdichtung, Licht- und Lärmemissionen, Baustellenabfälle wie Folien und Styropor).</p> <p>Knicks und Redder sind durchaus Kulturgüter, die nicht unwesentlich von dieser B-Plan-Änderung betroffen sind.</p> <p>Flächenversiegelung führt zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers. Abgeleitetes Niederschlagswasser belastet den natürlichen Wasserhaushalt des Vorfluters.</p>	<p>gewisse Kulissenwirkung im, Hinblick auf die zu erwartenden Gebäude entfalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
2	<p>BUND, Landesverband Kiel, 24. 04. 2013</p> <p>2. Anpflanzungen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (auch 3)</p> <p>Erstrebenswerter als die Anpflanzung von Bäumen ist unserem Erachten nach eine Verknüpfung vorhandener Knickstrukturen. Es sind im Gewebegebiet vereinzelt stehende Gehölze und Knickreste vorhanden, die durch isolierte Lage nicht Ihr ökologisches Potential entfalten können. Diese Verknüpfung sollte nicht entlang der Straßen erfolgen, um von Verkehr ausgehende Störungen und Gefährdungen der Knickhabitate zu vermeiden.</p> <p>Artenvorschläge:</p> <p>Aufgrund der Problematik bei Aesculus hippocastanum und Alnus glutinosa mit dem</p>	<p>Die überwiegenden Anregungen und Bedenken nehmen Bezug auf den bereits rechtskräftigen B-Plan Nr. 47 und dessen 1. Änderung. Diese Anregungen und Bedenken beziehen sich jedoch nicht auf die Planinhalte der 2. Änderung des B-Plans Nr. 47. Trifft dies zu, so wird dazu angemerkt:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stadt Tornesch - Bebauungsplan Nr. 47, 2. Änderung

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB

Pilz Phytophthora, der das Baumsterben verursacht, sollten Rosskastanien ebenso wie Erlen zur Zeit aus den Pflanzlisten herausgenommen werden. Da sich der Befall mit dem Bakterium Pseudomonas syringae auf der rotblühenden Rosskastanie, Aesculus pavia, ausweitet, sollte auch auf diese Art nicht ausgewichen werden.

Unser Vorschlag als Ergänzung zur Artenliste lauten; Haselnuss, Pfaffenhütchen, Holunder, Schlehe als typische Knick-Gehölze/ Sträucher in naturnahen Hecken. Entlang der Rückhalte- und Entwässerungsgräben bieten sich Kopfweiden als Bepflanzung an, sofern die Gräben nicht Knick-begleitend ausgelegt werden.

Hinweis

Eine Verbesserung der Rückhaltungsmöglichkeiten im Plangebiet ist durch Gründächer zu erreichen, die außerdem den Verlust von Lebensraum zumindest für einige Organismengruppen ausgleichen könnten (je nach Ausführung z.B. Insekten, z.T. auch Vögel es brüteten in den vergangenen Jahren wiederholt Austernfischer auf dem Gründach des Baumschulzentrums),

2.3 Stell- und Parkplatzbegrünung:

Die Anpflanzungen sollten mit geeignetem Material gegen Befahren geschützt werden. Hinweis.

Auch wenn der Boden im Gebiet stark Lehmhaltig ist, sollte geprüft werden, ob Rasengittersteine o.ä. bei der Befestigung der Parkflächen eingesetzt werden kann (besonders im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse durch den Klimawandel).

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

Ein Mindestabstand der Knicks/ Hecken zu der geplanten Bebauung ist im Hinblick auf das turnusmäßige „Auf-den-Stock-setzen“ zu beachten, damit für die Fällarbeiten genügend Arbeitsfreiraum vorhanden ist.

Hinweis:

Während der Bauarbeiten ist auf hinreichenden Schutz des Wurzelraumes beson-

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Darüber hinaus besteht gene-

Stadt Tornesch - Bebauungsplan Nr. 47, 2. Änderung

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB

<p>ders der Überhälter am Ohlenkamp zu achten (häufig ist das Wurzelwerk ausladender als die Krone!). siehe auch DIN 18920.</p> <p>Zu II -Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>1. Einfriedungen</p> <p>Es sollten vorrangig heimische Gehölze bzw. Schlingpflanzen Verwendung finden. Hinweis:</p> <p>Der BUND begrüßt aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich naturnahe Anpflanzungen (Bienenweide, Schmetterlingspflanzen statt Rindenmulch und Cotoneaster).</p> <p>Der Lärm wird durch die großen Gebäude besonders stark reflektiert bzw. hallt nach, es dürfte dadurch ein größeres Gebiet betroffen sein, als erwartet (und der Lärm hält sich auch nicht an die Grenzen des Gewerbegebietes). Schalldämpfend kann Fassadenbegrünung an den Gebäuden eingesetzt werden.</p> <p>2. Werbeanlagen</p> <p>Weitere Werbemasten führen nicht zu mehr Klarheit in der Orientierung, da sie im Gebiet durch die hohen Gebäude nicht zu sehen sein werden, Werbung ist auf den Gebäuden selbst Ist ausreichend, Informationstafeln mit einem Plan des Geländes sind sinnvoller als Leuchtreklame.</p> <p>Lichtverschmutzung führt bei Tieren und Menschen zu Verschiebungen des Biorhythmus, Die Beleuchtung der Straßen kann mit gerichteten Lampen, die keine Insektenfallen sind, ausgeführt werden. Weitere Beleuchtung, auch für die Werbemasten, sollte außerhalb der Geschäftszelten unterbleiben.</p> <p>III. Planungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>4. Immissionsschutz</p>	<p>rell die Verpflichtung, DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

Stadt Tornesch - Bebauungsplan Nr. 47, 2. Änderung

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB

Die Ansiedelung von Logistik/ Lagern im Südteil des Gebietes lässt das Verkehrsaufkommen (und damit auch Lärm, Erschütterungen und Emissionen) im Gebiet selbst anwachsen, denn die Zufahrt erfolgt von Norden (Lise-Meitner-Allee). Eine Variante, eine Zufahrt direkt von der Autobahn in den Südteil des Gewerbegebietes auszubauen, würde die Belastung minimieren.

Abweichende Bauweise Der BUND lehnt die geplante Traufhöhe mit folgender Begründung ab:

Das Landschaftsbild wird durch die hohen Gebäude nachhaltig negativ geprägt, die sich nicht hinter Bäumen, Hecken, Knicks verbergen lassen.

Gebäudelängen von über 50 Metern in Verbindung mit Gebäudehöhen von 21,5m bis 46,5 m führen nicht nur zu einer dauernden Beschattung der Häuser an der Alten Bundesstraße, sondern auch zur Beschattung des Redders Ohlenkamp. Die Gebäude sind wesentlich höher als die Überhälter des Redders und nehmen Ihnen durch die Südlage das Licht. Hinzu kommt eine Änderung der Windverhältnisse, über deren Folgen sich nur spekulieren lassen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist es nicht ausgeschlossen, dass sich die hohen Gebäude „hinter Bäumen“ verbergen lassen. Dies zeigt sich bei der Waldkulisse im Süden des B-Plangebietes, in denen die ausgewachsenen Bäume gut 30 m Höhe erreichen. Am Ohlenkamp sind große, alt eingewachsene Überhälter zu finden, die Höhen von deutlich mehr als 20 m erreichen und damit eine gewisse Kulissenwirkung im Hinblick auf die zu erwartenden Gebäude entfalten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In den innen liegenden Teilgebieten 13 und 16 sollen, auf Basis der 2. Änderung, Gebäudehöhen von bis zu 29 m zulässig sein. Davon abweichende Traufhöhen mit einer Höhe von bis zu 46,5m sind nur ausnahmsweise bei untergeordneten Bauteilen wie z.B. Schlauchtürmen, Silos sowie Lüftungs- und Abgasschornsteinen zulässig, nicht jedoch für Gebäude mit einer nennenswerten Fassadenlänge.

Der Ohlenkamp verläuft von Nordwesten nach Südosten. Dadurch ist eine günstige Ausgangssituation gegeben, u.a. mit einer sehr guten Besonnung der Bäume, die im Grundsatz auch nach der Realisierung einer Bebauung auf Basis der 2. Änderung beibehalten wird. Gleichwohl ändert sich mit dem B-Plan 47 (Planungsrecht seit 2004) qualitativ die Situation des Ohlenkamps, der vormals als frei stehender Redder in der unbebauten Landschaft verlief. Die neuerlichen Veränderungen, die mit der 2. B-Planänderung ver-

Stadt Tornesch - Bebauungsplan Nr. 47, 2. Änderung

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB

<p>Selbst bei offener Bauweise ist bei einer Ausnutzung von 80% der Fläche angesichts der angestrebten Gebäudehöhen besonders für Räume in Erdgeschossnähe ein Mangel an natürlichem Lichteinfall zu erwarten. Für die dort arbeitenden Menschen sicher nicht angenehm.</p> <p>Die Gebäude sind z.T. so hoch, dass sie durch Bäume und Knicks nicht mehr verdeckt werden können. Selbst im Kernbereich gelegene Gebäude werden als Störfaktoren im Landschaftsbild empfunden, auch wenn davor liegende niedrigere Gebäude das Gesamtbild „gefälliger“ erscheinen lassen.</p> <p>Grünflächen und Knicks können und sollen nicht die Aufgabe erfüllen, Baukörper zu kaschieren — was angesichts der angestrebten Ausmaße wohl auch kaum möglich ist.</p> <p>Weitere Hinweise:</p> <p>Abgelegene Rückzugsgebiete, die unbedingt miteinander verknüpft sein müssen, sind sinnvoller. Straßenbäume und Grünstreifen dienen nur dem Schönheitsempfinden der Menschen. Grünflächen und Hecken entlang Straßen ziehen Tiere in für sie gefährliche Verkehrsbereiche und sind in der Regel ständig vermüllt.</p> <p>Eine Minderung der zu erwartenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsgebiet ist durch eine Vielzahl von kleinen Maßnahmen zu erreichen, die aufeinander abgestimmt sind. Hierzu zählen die Vernetzung der noch vorhandenen oder neu zu schaffenden Naturräume, naturnahe Gestaltung der Betriebsflächen (Versickerungsmöglichkeiten, Grünflächen, Hecken, Fassadenbegrünung, Gründächer), sowie die Schaffung von Nist- und Brutmöglichkeiten an den Gebäuden (Mauersegler, Schwalben, Fledermäuse etc.),</p>	<p>bunden sind, führen, in Relation zu der Situation, die auf dem bestehenden Planungsrecht basiert, zu einer gewissen qualitativen Veränderung, die sich jedoch nicht quantifizieren lässt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Darüber hinaus wird auf das zuvor Gesagte verwiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

Stadt Tornesch - Bebauungsplan Nr. 47, 2. Änderung

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB

	<p>Im Gewerbegebiet wird z.T. durch Photovoltaik Strom erzeugt. Dies wäre neben Kleinwindkraftanlagen eine sinnvolle Option, die hohen Gebäude zu nutzen — auch wenn der derzeitige Betreiber einer PV-Anlage u.U. durch die hohen Gebäude Beeinträchtigungen erfahren wird.</p> <p>Erholungsflächen sind im Gewerbegebiet rar. Dies wird zu Beeinträchtigungen der naturnahen Räume durch Erholungssuchenden führen, da Alternativen nicht In fußläufiger, während der Zeitspanne einer Mittagspause erreichbarer Entfernung vorhanden sind.</p> <p>Die Lebensqualität von Anwohnern und Beschäftigten wird durch Emissionen (Licht, Lärm, Abgase, Erschütterungen, Beschattungen) beeinträchtigt.</p> <p>Pflanzen und Tiere verlieren Lebensraum und konkurrieren mit dem Menschen um verbliebene naturnahe Flächen. Lebensraum wird Indirekt durch die Baumaßnahmen/ Gebäude verändert (Beschattung, Änderung der Windverhältnisse, Feuchtigkeit, Bodenverdichtung, Licht- und Lärmemissionen, Baustellenabfälle wie Folien und Styropor).</p> <p>Knicks und Redder sind durchaus Kulturgüter, die nicht unwesentlich von dieser B-Plan-Änderung betroffen sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eingriffe in den Doppelknick (Redder) sind nicht vorgesehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3</p>	<p>Kreis Pinneberg, Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Die Stellungnahme der UNB wird aufrechterhalten.</p> <p><i>Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Eingang 26.04.13):</i></p> <p><i>„Aus Sicht der Naturschutzbehörde bestehen gegen die geplanten Knickdurchbrüche durch den Redder für einen Fußweg erhebliche Bedenken. Eine Genehmigung kann nicht in Aussicht gestellt werden.“</i></p>	<p>Gemeint ist die verspätet (26.04.13) eingegangene Stellungnahme der UNB im Nachgang zum Verfahren nach 4 (1) BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung). Die Planung zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung sah zunächst ein Knickdurchbruch im Ohlenkamp vor.</p> <p>Knickdurchbrüche in vorhandene Knicks sind, in Abstimmung mit der UNB,</p>

Stadt Tornesch - Bebauungsplan Nr. 47, 2. Änderung

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB

	Die vorgesehenen Knickdurchbrüche sind nicht genehmigungsfähig.	nicht vorgesehen. Insofern ist dieser Hinweis gegenstandslos.
4	<p>NABU Schleswig-Holstein, 25. 04. 2013</p> <p>Die Bebauungsplanänderung betrifft im Wesentlichen eine Erhöhung der zulässigen Traufhöhe auf 29 m für einen Teilbereich des Plangebietes. Das Vorhaben wird vom NABU eher skeptisch beurteilt, da sich das Ortsbild hierdurch vermutlich nachteilig verändern dürfte.</p>	<p>Innerhalb des neu gebildeten Teilgebiets 16 sind für Lagergebäude bereits heute nach geltendem Planungsrecht Traufhöhen von 21,5 m Höhe zulässig. Zum Vergleich: Das bestehende Gebäude an der Lise-Meitner-Allee hat eine Höhe von 14 m (Halle) bzw. 17 m (Verwaltungstrakt).</p> <p>Veränderungen des Erscheinungsbildes im Landschafts- bzw. Siedlungsraum ergeben sich für die Teilgebiete 13 und 16 mit den neuen Traufhöhen von bis zu 29 m. Dies ist insbesondere für Anwohner einzelner benachbarter Wohnhäuser an der „Alten Bundesstraße“ relevant. Dabei ist von Vorteil, dass an der Westseite der „Alten Bundesstraße“, bereits ein Gehölzstreifen mit einzelnen Bäumen vorhanden ist. Die Sträucher darin sind rund 8 m hoch, die Bäume erreichen etwa 12 bis 15 m. Hinzu kommt der geplante 20 m –Streifen, innerhalb dessen weitere Gehölze angepflanzt werden sollen. Vorteilhaft ist außerdem, dass das Teilgebiet 16 integriert ist in die umgebenden Teilgebiete 08 und 09 mit den darin zulässigen niedrigeren Traufhöhen von 15 bzw. 21,5 m.</p> <p>Die bestehende Gehölzkulisse an der „Alten Bundesstraße“ bildet eine Abschirmung des Gebietes und dient zugleich der Perspektivverkürzung im Hinblick auf die Sichtbarkeit höherer Gebäude in der „2. Reihe“, d.h. auch im Hinblick auf das Teilgebiet 16.</p> <p>Für das Für das Schutzgut Mensch – Wohnen und Erholen – ist das Plangebiet von relativ geringer Bedeutung, da es von anderen SO-Gebieten bzw. überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben ist. Für die Feierabenderholung bzw. die Erholung in der freien, un bebauten Landschaft; beispielweise auch in Pausenzeiten für Beschäftigte, kommt dem Redder im Zuge des „Ohlenkamp“ eine gewisse Bedeutung zu, auch, da er eine Verbindung zu dem Waldstück „Esinger Wohld“ darstellt. Allerdings liegt dieses Waldstück relativ isoliert, zumal ebenso südlich davon Gewerbeflächen angrenzen. Hinzu kommt die vorhandene Belastung durch die Autobahn A 23.</p>

Stadt Tornesch - Bebauungsplan Nr. 47, 2. Änderung

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB

		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
--	--	---