



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/13/492
	Status:	öffentlich
	Datum:	11.02.2013
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Marion Grün
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Joana Kunkel
B-Plan 47, 2. Änderung "Businesspark Tornesch"		
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
04.03.2013	Bau- und Planungsausschuss	

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

Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Mit der 2. Änderung des B-Plan 47 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung höherer Gebäude in inneren Bereichen des Businesspark Tornesch geschaffen werden. Die Planung wurde im Oktober 2012 zuletzt im BA beraten. Damals wurden der Aufstellungsbeschluss sowie die Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat am 04.12.2012 stattgefunden, die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte bis zum 18.01.2013. Es wurde eine abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben:

BUND-Landesverband SH, Stellungnahme vom 16.01.13: „Der BUND lehnt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Business Park Tornesch“ mit folgender Begründung ab: Veränderungen der Traufhöhen von 15 m auf 29 m würden das Landschaftsbild der ländlich strukturierten benachbarten Gemeinde Ellerhoop erheblich beeinträchtigen.“

Abwägungsvorschlag der Stadt Tornesch: Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans 47 trägt den Belangen des **Schutzes des Landschaftsbilds** Rechnung. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch folgende Maßnahmen minimiert:

- Die Erhöhung der zulässigen Traufhöhe ist für die zur offenen Landschaft (zur Gemeindegrenze mit Ellerhoop) gelegenen Bereiche nicht vorgesehen. Für die Bereiche entlang der Lise-Meitner-Allee, der K 21 und der Alten Bundesstraße gilt somit weiter-

hin die Festsetzung der geringeren Traufhöhe. Gegenüber dem Vorentwurf wird der Bereich, in dem eine höhere Traufhöhe zulässig ist, stark reduziert und beschränkt sich nun auf einen untergeordneten Teil der Bauflächen; in dem verbleibenden Bereich reduziert sich der Abstand zur „Alten Bundesstraße“ von 70 m auf 65 m.

- Die Bauflächen sind in Grünflächen eingebettet und werden durch Grünflächen gegliedert, auf denen Knicks bestehen oder vorgesehen sind, so dass eine Eingrünung der Bebauung erfolgt.

Die Äußerung wird im Wesentlichen berücksichtigt.

BUND-Landesverband SH, Stellungnahme vom 16.01.13: *„Redder sind leider ein selten gewordenes Landschaftselement in Schleswig-Holstein. Jegliche Zerstörung oder Beseitigung sind nach Auffassung des BUND zu vermeiden.“*

Abwägungsvorschlag der Stadt Tornesch: Auf die Festsetzung eines Gehrechts im Bereich des vorhandenen Redders wird verzichtet. Die Frage eines evtl. vorgesehenen Knickdurchbruches wird somit nicht mehr im Rahmen der Bauleitplanung bearbeitet. Unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan ist ein Knickdurchbruch mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, so dass zu gegebener Zeit eine Lösung gefunden wird, die den Belangen des Schutzes des Redders Rechnung trägt. **Die Äußerung wird berücksichtigt.**

BUND-Landesverband SH, Stellungnahme vom 16.01.13: *„Leider ist es bei vielen Gemeinden Usus geworden, Festsetzungen im Bereich „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ wenn überhaupt nur zeitlich verzögert umzusetzen. Auch fehlt oft eine Kontrolle der Festsetzungen, so dass wie hier geschehen, eine Maßnahme nicht umgesetzt wurde. Der nicht vorhandene Knick ist in der Änderung des B-Planes genauso zu behandeln, wie ein bereits gepflanzter. Das heißt, Maßnahmen für eine potentielle Knickbeseitigung sind genauso auszugleichen, als wenn der Knick bereits vorhanden wär.“*

Abwägungsvorschlag der Stadt Tornesch: **Die Äußerung wird berücksichtigt.**

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

Die Planung wird vom Fachdienst Bauverwaltung und Stadtplanung in Abstimmung mit dem Planungsbüro Maysack-Sommerfeld erarbeitet. Die Mittel stehen im Haushalt bereit.

Zu E: Beschlussempfehlung

- 1) Die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen werden gemäß den Abwägungsvorschlägen dieser Vorlage geprüft (Zwischenabwägung). Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
- 2) Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans 47 (für das Gebiet südöstlich der Lise-Meitner-Allee in einer Tiefe von ca. 350 m und südwestlich der alten Bundesstraße in einer Tiefe von 250 – 350 m) sowie die Begründung inkl. Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
- 3) Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB soll parallel zur Auslegung erfolgen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dabei auch über die Auslegung zu benachrichtigen.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:

- Entwurf der Planzeichnung (Stand 11.02.13)
- Legende
- Teil B (textl. Festsetzungen)
- Begründung (Stand 11.02.13)
- Umweltbericht (Stand 14.02.2013)

Stadt Tornesch

2. Änderung B-Plan Nr. 47 „Businesspark Tornesch“



Begründung

Stand: [11.02.21.04.2013](#)

Stadt Tornesch - 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47

für das Gebiet südöstlich der Lise-Meitner-Allee, südwestlich der Straße Oha (Kreisstraße K 21) und der „Alten Bundesstraße“ (Gemeindegrenze Ellerhoop) und nordöstlich der Merianstr.

Stadt Tornesch
- Der Bürgermeister -
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Henning Tams (Stadt Tornesch, Fachdienst Bauverwaltung und Stadtplanung)

In Kooperation mit dem Planungsbüro Maysack-Sommerfeld Stadtplanung

Dipl.-Ing. Wolfgang Maysack-Sommerfeld

Dipl.-Ing. Anne Nachtmann

Dipl.-Ing. Julia Henkel

Verfahrensstand: **Auslegung**

Inhalt

1 Lage des Plangebietes, Allgemeines	4
2 Planungsanlass und Planungsziele	5
3 Rechtlicher Planungsrahmen	5
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.2 Verbindliche Bauleitplanung	6
4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen	7
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.1.1 Sondergebiet Umwelttechnik und Sonderbetriebe	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung	8
4.2.1 Grundflächenzahl	8
4.2.2 Gebäudehöhe	9
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen	11
4.4 Bauweise	11
4.5 Stellplätze und Nebenanlagen	12
4.6 Äußere Gestaltung	12
5 Verkehrliche Erschließung	12
6 Ver- und Entsorgung	12
7 Grünordnung	13
9 Eingriffsregelung	13
10 Altablagerungen	13
11 Flächenbilanz	14
12 Umweltprüfung	14
13 Umweltbericht	14

1 Lage des Plangebietes, Allgemeines

Das ca. 10,5 ha große Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 liegt am östlichen Rand des Stadtgebietes der Stadt Tornesch an der Grenze zur Gemeinde Ellerhoop.

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung wird begrenzt im Nordwesten von der Lise-Meitner-Allee und der Merianstraße, im Nordosten von der Alten Bundesstraße und der Kreisstraße K 21 (Oha) bzw. der hier verlaufenden Gemeindegrenze mit Ellerhoop, im Südosten vom zukünftigen Gelände der Kreisfeuerwehrentrale. Im Südwesten fällt die Plangebietsgrenze z.T. mit dem alten Wirtschaftsweg Ohlenkamp zusammen, z.T. reicht das Plangebiet ca. 110 m über den Ohlenkamp hinaus.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Die Flächen im Geltungsbereich sind überwiegend als Sondergebiet „Umweltechnik und Sonderbetriebe“ ausgewiesen. Daneben sind - vor allem randlich zu den Bauflächen - auch Grünflächen festgesetzt bzw. dargestellt.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 wurde 2010 ein Logistikzentrum errichtet. In den übrigen Bereichen ist die plangemäße Nutzung noch nicht realisiert.

2 Planungsanlass und Planungsziele

Die gewerblichen Flächen des Businesspark Tornesch sind nahezu erschöpft. Noch vorhandene unbebaute Flächen wurden größtenteils bereits an Unternehmen mit dem Zweck der Bebauung veräußert. Gleichzeitig ändert sich der Charakter des Gebiets: die ursprünglich angenommene Dominanz von Betrieben der Recyclingwirtschaft tritt immer mehr hinter Nutzungen aus dem Bereich z.T. hochspezialisierter Logistik- und Produktionsbetriebe - mit höherem Büroflächenbedarf - zurück. Um eine optimalere flächensparende Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen, sollen mit der 2. Änderung des Bebauungsplans 47 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine höhere Bebauung geschaffen werden.

Um eine flexible Verbindung zwischen benachbarten Produktionseinheiten zu schaffen wird die Bebauungsplanänderung um eine, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, ergänzt. Diese befindet sich zwischen den Baufeldern, innerhalb der öffentlichen Grünfläche. ~~Um die Durchgrünung des Gebietes nicht negativ zu beeinflussen, wurde die G, F, L-Fläche möglichst gering dimensioniert (5 m breit).~~

3 Rechtlicher Planungsrahmen

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ dargestellt. Die Flächen entlang den Straßenverkehrsflächen: Merianstraße, Lise-Meitner-Allee, Kreisstraße K21 Oha, Alte Bundesstraße sowie entlang des Wirtschaftsweges Ohlenkamp werden als Grünflächen dargestellt.

Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.



Abbildung 3 - Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den überplanten Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Tornesch in der Fassung der am 07.05.2004 rechtskräftig gewordenen Neuaufstellung. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 (für die Teilfläche nordöstlich des „Ohlenkamps“) wurde am 19.06.12 der Satzungsbeschluss gefasst; eine Bekanntmachung des Beschlusses ist noch nicht erfolgt.

Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem geltenden Bebauungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.



Abbildung 4 – geltendes Planrecht (Auszug aus dem Bebauungsplan 47 einschl. der 1. Änderung) - ohne Maßstab

4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Sondergebiet Umwelttechnik und Sonderbetriebe

Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ändern sich durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 nicht. Die Bauflächen sind wie bisher als Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe" festgesetzt.

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes und die dort zulässigen Nutzungen werden durch eine textliche Festsetzung konkretisiert. Diese Festsetzung wird unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Das durch textliche Festsetzung näher bestimmte Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe" dient - unverändert - vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben, Anlagen und Einrichtungen der Bereiche Umwelttechnik und Abfallwirt-

schaft sowie von Betrieben und Einrichtungen, die wegen der Art ihrer Nutzung und/oder Ihres (autobahnbezogenen) Verkehrsaufkommens nicht siedlungsnah im Achsenraum untergebracht werden können oder sollen.

Zugelassen sind somit:

- Betriebe, die in produzierender, verwertender, forschender, planender oder entwickelnder Tätigkeit den Bereichen Umweltschutz, Umwelttechnik, Abfallwirtschaft oder Abfallvermeidung zuzuordnen sind,
- Logistik- und Speditionsbetriebe sowie Tankstellen,
- Lagerhäuser und -plätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Zusammenhang mit den oben genannten Betrieben

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für die Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die einzelnen Betrieben oder dem gesamten Sondergebiet dienen

Die Ausnahmen entsprechen den Festlegungen der Benutzungsverordnung für Gewerbegebiete. Als "Zubehör" zum Gebiet bzw. einzelnen Betrieben sind die dort ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auch im Sondergebiet sinnvoll.

Die Beschränkung auf Betriebe, die das Wohnen nicht erheblich stören können, dient vor allem dem Schutz der Nachbarschaft vor unzumutbaren Beeinträchtigungen. Damit entspricht der zulässige Störgrad wie bisher dem eines Gewerbegebietes nach § 8 der BauNVO.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl

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

§ 17 der Baunutzungsverordnung gibt als Obergrenze für die Grundflächenzahl in Gewerbegebieten und sonstigen Sondergebieten den Wert 0,8 vor. Dies bedeutet, dass 80% des jeweiligen Baugrundstücks bebaut werden dürfen. Angesichts der anzustrebenden effektiven Nutzung der Gewerbeflächen wird im Bebauungsplan diese Obergrenze unverändert ausgeschöpft.

Garagen und Stellplätze (einschließlich Ihrer Zufahrten) sowie Nebenanlagen werden auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet. Eine Überschreitung ist in diesem Fall nicht zulässig, weil der Ordnungsgeber diese Möglichkeit nur bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen hat.

4.2.2 Gebäudehöhe

Als weiterer Bestimmungsfaktor für das Maß der baulichen Nutzung wird im überwiegenden Teil des Änderungsbereiches die zulässige Traufhöhe auf max. 29,0 m festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Erschließungsfläche auf dem Baugrundstück und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut, gemessen in Fassadenmitte.

Diese Festsetzung weicht von der bisherigen Festsetzung ab, die eine Traufhöhe von max. 15 m bzw. 21,5 m bei Lagergebäuden vorsah. Die bisher geltende Regelung zur abweichenden Traufhöhe bei untergeordneten baulichen Anlagen bzw. Bauteilen gilt unverändert. Die Erhöhung der zulässigen Traufhöhe wird wie folgt begründet:

- Vor dem Hintergrund eines erhöhten Entwicklungsdrucks auf die gewerblichen Flächen im Businesspark Tornesch trägt eine Erhöhung der zulässigen Traufhöhe zur flächensparenden Ausnutzung der Bauflächen bei;
- Der Businesspark Tornesch wird seit einigen Jahren von einem Wandel des Gebietscharakters geprägt, so treten bei der gewerblichen Entwicklung die ursprünglich dominanten Betriebe der Recyclingwirtschaft immer mehr hinter Nutzungen aus dem Bereich z.T. hochspezialisierter Logistik- und Produktionsbetriebe mit höherem Büroflächenbedarf zurück;

Eine negative Beeinflussung des Landschaftsbildes durch die Möglichkeit höhere Baukörper zu errichten, sieht die Stadt nicht, da die zulässige Traufhöhe nicht im Randbereich zur offenen Landschaft, sondern lediglich im Kernbereich erhöht wird. Zudem ist die Abschirmung zum Landschaftsraum durch vorhandene und festgesetzte Grünflächen mit Knicks gewährleistet.

| In dem zur offenen Landschaft gelegenen Randbereich ([Randstreifen-Flächen](#) entlang der Kreisstraße K 21 „Oha“ und der „Alten Bundesstraße“) wird die bisher festgesetzte Traufhöhe von max. 15 m beibehalten. Dies entspricht dem vorhandenen Bestand und stellt sicher, dass sich die neuen Gebäude in die Nachbarschaft einfügen. Die bisher geltenden Regelungen zu abweichenden Traufhöhen bei Lagergebäuden bzw. untergeordneten baulichen Anlagen und Bauteilen gelten hier unverändert.

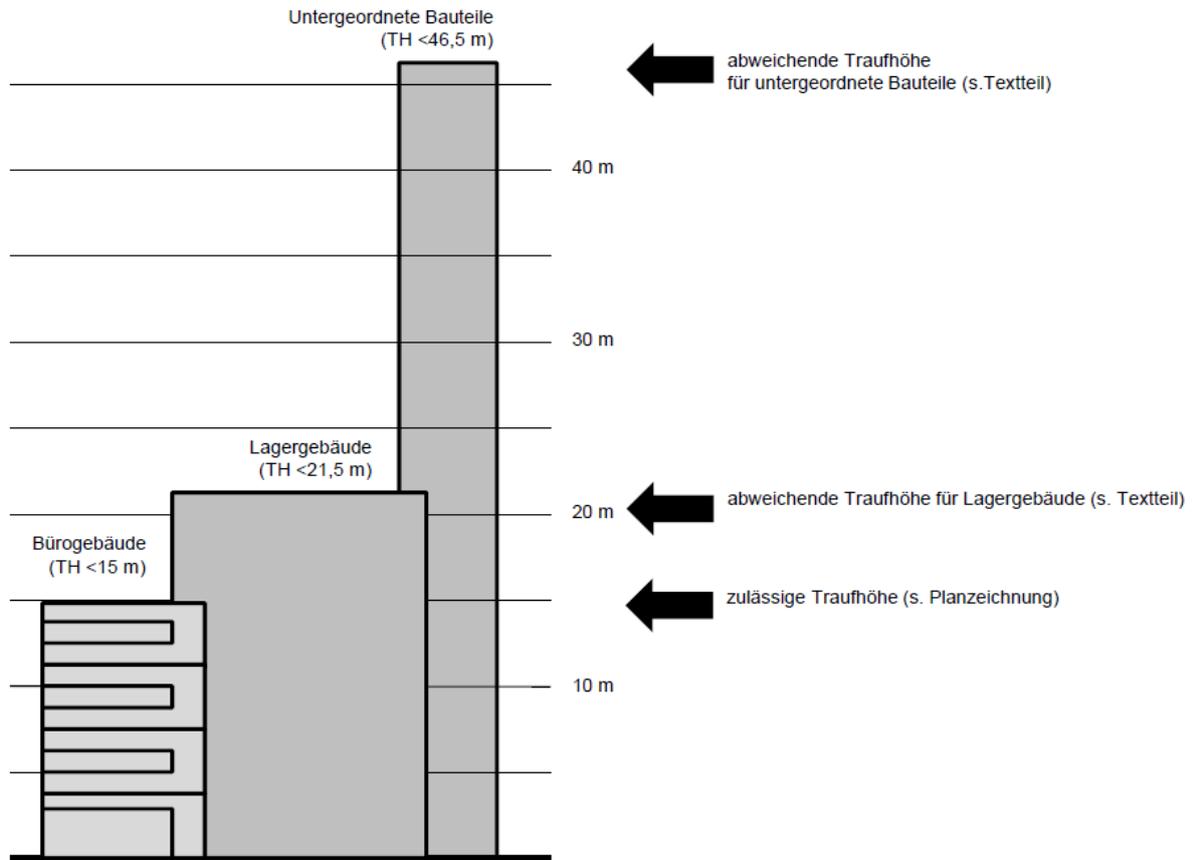


Abbildung 5 – Darstellung der zulässigen Traufhöhen nach dem bisher geltenden Planrecht

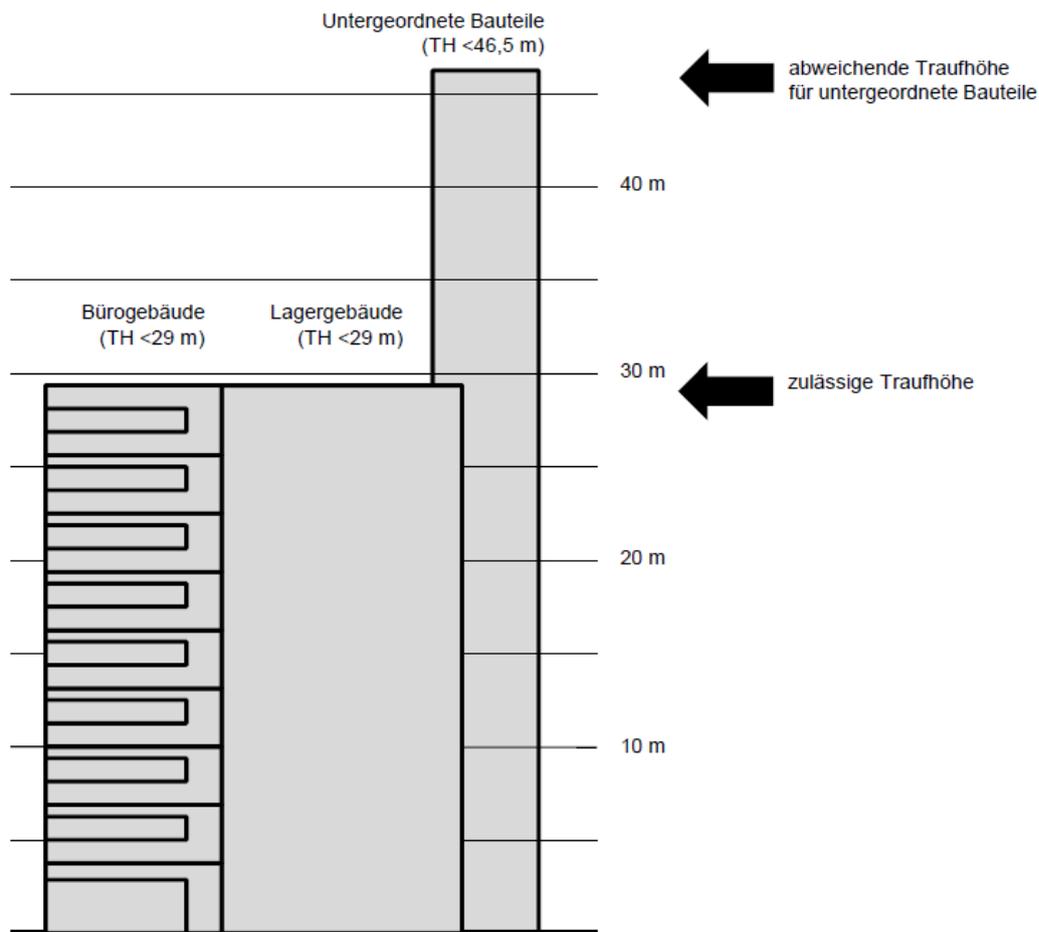


Abbildung 6 – Darstellung der zulässigen Traufhöhen nach den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Diese werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 nicht verändert und sind wie bisher so großzügig geschnitten, dass das Plangebiet gut bebaubar ist und die zulässige Grundfläche auch innerhalb des Baufensters realisiert werden kann.

4.4 Bauweise

Die Bauweise wird in allen Gebietstypen unverändert als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sollen in der sogenannten „offenen“ Bauweise – also mit Gebäude- und Grenzabständen nach Maßgabe der Landesbauordnung – errichtet werden. Die in Definition der offenen Bauweise (§ 22 Baunutzungsverordnung) erhaltene Beschränkungen der Gebäudelänge auf 50 m ist angesichts der gewerblichen und sonstigen Nutzung und der sich hieraus möglicherweise zwingend ergebenden Baukörper nicht sinnvoll. Diese Beschränkung entfällt deshalb weiterhin.

4.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen (mit Ausnahme von Versorgungseinrichtungen und Einfriedungen) und Garagen werden unverändert auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Diese Einrichtungen können (und sollen) hier ebenso wie die Hauptgebäude untergebracht werden. Gleiches gilt für Stellplätze.

Aufgrund des großzügigen Zuschnittes der überbaubaren Grundstücksflächen betrifft der Ausschuss der genannten Anlagen und Einrichtungen praktisch nur die Übergangsbereiche zum öffentlichen Straßenraum. Damit wird dieser Übergangsbereich für die Durchgrünung des Straßenraumes sichergestellt.

4.6 Äußere Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

5 Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zu den Sondergebieten im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 erfolgt unverändert über die an die K 21 angebundene Lise-Meitner Allee und die davon südlich abzweigenden Erschließungsstraßen Merianstraße und Wilfried-Mohr-Straße. Grundstückszufahrten zur K 21 oder zur Alten Bundesstraße sind unverändert nicht zugelassen.

Das Plangebiet ist durch die im Rahmen des HVV Hamburger Verkehrsverbundes betriebene Buslinie 185 Ellerhoop – Kummerfeld – Pinneberg – Halstenbek – Hamburg-Elbgastr.-Hamburg-Neißestraße an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle ist Tornesch, Hypatiastr. und befindet sich unmittelbar am nordwestlichen Rand des Plangebiets. Die Buslinie 185 knüpft in ihrem weiteren Verlauf an diverse weitere HVV-Schnellbahn- und -Buslinien an.

Es wird davon ausgegangen, dass es durch die mögliche Intensivierung der baulichen Nutzung die zusätzliche Verkehrsbelastungen auch an den Spitzentagen des Verkehrs vergleichsweise gering sind und von den vorhandenen Verkehrsanlagen ohne Weiteres aufgenommen werden können.

6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 nicht betroffen. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird durch eine Druckrohrleitung zunächst dem Kanalnetz der Gemeinde und schließlich dem Klärwerk Hetlingen des Abwasserzweckverbandes Pinneberg zugeleitet.

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

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Die Standplätze für Abfallbehälter sind an geeigneter Stelle auf den Baugrundstücken vorzusehen. Diese sollten so gestaltet werden, dass die Müllgefäße von der öffentlichen Verkehrs-

fläche nicht direkt sichtbar sind. Alle öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet können auch von der Müllabfuhr uneingeschränkt befahren werden.

Im Bereich der Bebauungsplanänderung sind die für die Regenwasserbehandlung benötigten Flächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die festgesetzten Flächen reichen aus, um naturnah gestaltete Regenwasserbehandlungsanlagen (Graben, Mulden) zu erstellen.

7 Grünordnung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 sind öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen bzw. sich überlagernden Funktionen festgesetzt (insbesondere Knickschutz, Neuanlage von Knicks oder Regenwasserrückhaltung und -ableitung).

9 Eingriffsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren zu entscheiden. Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes soweit als möglich im Plangebiet selbst gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden. Zu der Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplans auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind deshalb durch einen Grünordnungsplan ermittelt und bewertet worden. Der Grünordnungsplan enthält auch Vorschläge, wie die zu erwartenden Beeinträchtigungen gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden können.

Ausgangspunkt für die Bilanzierung ist in diesem Fall der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 47 einschl. seiner 1. Änderung. Nur darüber hinaus ermöglichte Eingriffe sind in diesem Zusammenhang als ausgleichspflichtig.

Die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung sind im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet worden. Wegen der Einzelheiten wird deshalb auf Abschnitt 15 dieser Begründung verwiesen.

10 Altablagerungen

Anhaltspunkte für Bodenbelastungen jeder Art sind der Stadt auch aus den früheren Bauleitplanverfahren oder bereits durchgeführten Baumaßnahmen nicht bekannt. Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes jedoch Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung und/oder eine Belastung oder Kontamination des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

Auffälliger bzw. verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund zu schützen (z. B. durch Folien oder Container). Bei Funden oder auffälligen Erdar-

beiten ist die Arbeit zu unterbrechen; die Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen.

11 Flächenbilanz

Die Flächenfestsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 haben sich im Vergleich zu denen des geltenden Planrechts (Bebauungsplan Nr. 47 einschließlich der 1. Änderung) nicht verändert.

12 Umweltprüfung

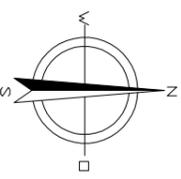
Seit der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 besteht für die Gemeinden bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht⁵ darzulegen. Dieser ist gesonderter Teil der Planbegründung. Die Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt.

13 Umweltbericht

Siehe gesonderte Ausarbeitung!

<p>Diese Begründung wurde von der Ratsversammlung der Stadt Tornesch in ihrer Sitzung am gebilligt. Tornesch, den</p> <p>..... Bürgermeister</p>
--



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

Auslegungsentwurf
Maßstab 1 : 2000
B47-A2 Auslegungsentwurf_121204.pdf

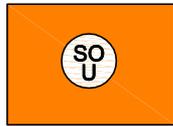
gez. Ta
Stand: 11.02.2013

**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

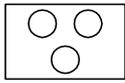
Bau- und Planungsamt
FD Bauverwaltung und Stadtplanung

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



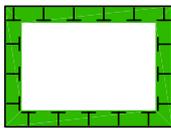
Öffentliche Grünfläche



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)

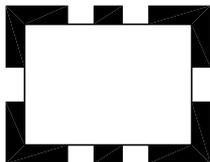


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

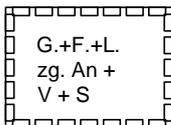
1 - 8

Kennzeichnungen der Maßnahmen

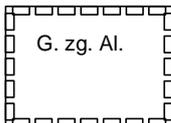
7. Sonstige Planzeichen



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

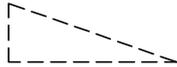
Gez: Ta
Stand: 04.12.2012

STADT TORNESCH

Bau- und Planungsamt
FD Bauverwaltung und Stadtplanung

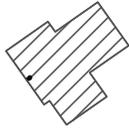


Lärmschutzlinie 2-3 zu Text III.4.1



Sichtdreiecke

II. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäude, vorhanden



Flurstücksgrenze, vorhanden



Grundstücksgrenze, aufzuheben



Flurstücksnummer

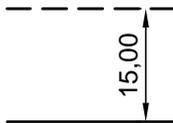


Baum, vorhanden



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

Teil B - Text/ Stand: 14.02.2013

I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zur Grünordnung

1.

Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.

2. Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1

Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.

2.2 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken:

Auf jedem Baugrundstück sind je angefangener 1000 qm Grundstückfläche zwei großkronige Laubbäume, Stammumfang mindestens 18-20 cm, auf einer jeweils mindestens 12 qm großen, offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Anstelle von je zwei großkronigen Laubbäumen können drei kleinkronige Laubbäume, Stammumfang mindestens 14-16 cm, gepflanzt werden.

Artenvorschläge:

Großkronige Bäume:

Linde (Tilia in Sorten) Spitzahorn (Acer platanoides) Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Stieleiche (Quercus robur) Hainbuche (Carpinus betulus) Walnuß (Juglans regia) Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)

Kleinkronige Bäume:

Feldahorn (Acer campestre) Vogelbeere (Sorbus aucuparia) Weißdorn / Rotdorn (Crataegus in Sorten) Vogelkirsche (Prunus avium) Schwarzerle (Alnus glutinosa) Obstbaum - Hochstämme

2.3 Stell- und Parkplatzbegrünung:

PKW-Stellplätze auf den Baugrundstücken und PKW-Stellplätze der Park & Drive-Anlage sind mit einem großkronigen Laubbaum je angefangene 4 Stellplätze zu begrünen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 18 - 20 cm betragen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm freizuhalten.

Teil B - Text/ Stand: 14.02.2013

Artenvorschläge:

Linde (Tilia in Sorten) Spitzahorn
(Acer platanoides) Bergahorn (Acer
pseudoplatanus) Stieleiche (Quercus
robur) Hainbuche (Carpinus betulus)

2.4

Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.

**3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und
Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Maßnahme 1:

Die in Teil - A - Planzeichnung - festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "1" dienen dem Erhalt bestehender Knicks und Redder sowie der Anlage von Rückhaltegräben für Niederschlagswasser.

Hinweis:

Die Flächen sind entsprechend den Ausführungen des Grünordnungsplanes zu erstellen, zu pflegen und zu entwickeln.

Maßnahme 2:

In den in Teil - A - Planzeichnung - festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "2" sind zu versetzende Knicks und Redder wiederherzustellen. Innerhalb der Flächen können ferner Rückhaltegräben für Niederschlagswasser angelegt werden.

Hinweis:

Die Flächen sind entsprechend den Ausführungen des Grünordnungsplanes zu erstellen, zu pflegen und zu entwickeln.

Maßnahme 3:

Die in Teil - A - Planzeichnung - festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "3" dienen der Neuanlage von Knicks und Redder und der Anlage von Rückhaltegräben für Niederschlagswasser.

Hinweis:

Die Flächen sind entsprechend den Ausführungen des Grünordnungsplanes zu erstellen, zu pflegen und zu entwickeln.

Teil B - Text/ Stand: 14.02.2013

Maßnahme 8:

Die innerhalb von in Teil - A - Planzeichnung - mit der Kennzeichnung "8" versehenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gelegenen Wege sind zu entsiegeln.

4.

Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.

5. Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Lage der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen kann innerhalb der festgesetzten Grünfläche um maximal 20.0 m verschoben werden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 84 LBO)

1. Einfriedungen

Als Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Laubgehölzhecken zulässig, die dauerhaft zu erhalten sind. Grundstücksseitig sind dahinter Draht- oder Metallgitterzäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen. Alternativ ist eine dichte Berankung der Zäune mit mindestens 3 Kletter- oder Schlingpflanzen / m möglich.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur auf der Außenwand der Gebäude angebracht werden. Eine freistehende Werbeanlage (auch als Gemeinschaftswerbeanlage) ist nur zulässig, wenn ausschließlich auf die eigene Leistung hingewiesen wird. Die Oberkante von freistehenden Werbeanlagen auf den Baugrundstücken darf eine Höhe von 27,0 m (gemessen ab Fahr- bahnoberkante der Planstraße vor dem Baugrundstück) nicht überschreiten.

Zur Landesstraße 110 oder zur Kreisstraße 20 ausgerichtete beleuchtete Werbeanlagen sind in mattweißem Licht und blendfrei auszuführen.

III. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Teil B - Text/ Stand: 14.02.2013

2. Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) dürfen Anpflanzungen eine Höhe von 0,70 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten.

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Baulicher Schallschutz im Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe":

Die im Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe" ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Büroräume oder ähnliche Räume sind mit einem baulichen Schallschutz gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 (Abschnitt 5) zu versehen.

Maßgeblich ist

c) der Lärmpegelbereich IV für Bauvorhaben zwischen der östlichen Plangebietsgrenze (K 21) und der in Teil A - Planzeichnung - festgelegten Linie 3 (70 m Abstand von der östlichen Plangebietsgrenze).

Für die von der Autobahn bzw. den jeweils genannten Straßen abgewandten Gebäudefronten gilt jeweils der nächst niedrige Lärmpegelbereich.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämmmaß	resultierendes
		Aufenthaltsräume in Büroräume Wohnungen, und ähnliche Übernachtungsräume Räume in Beherbergungsbetrieben und ähnliche Räume	
V	71 - 75 dB(A)	40 dB	45 dB
IV	66 - 70 dB(A)	40 dB	35 dB

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

Teil B - Text/ Stand: 14.02.2013

4.2

Trifft für den Änderungsbereich nicht zu. 4.3

Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.

4.4 Flächenschalleistungspegel im Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe":

Der maximal zulässige Flächenschalleistungspegel für die Sondergebiete "Umwelttechnik und Sonderbetriebe" beträgt

Tags: L = 60 dB(A)

Nachts: L = 45 dB(A).

5. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

a = Offene Bauweise (Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen), jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

6. Abweichende Traufhöhen

6.1 Traufhöhe bei Lagergebäuden (§ 16 BauNVO)

Im Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe" sind Lagergebäude mit einer Traufhöhe von max. 21,5 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante vor dem Baugrundstück) zulässig. Dies gilt nicht für das SO-U/2-Gebiet westlich vom Geflügelhof Neumann sowie die Sondergebiete SO-SO-U/13 und SO-U/16.

6.2 Ausnahmsweise Überschreitung der Traufhöhe (§ 31 Abs. 1 BauGB)

Auf der Fläche für Gemeinbedarf "Feuerwehr" und im Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe" sind ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Traufhöhe um max. 25 m, jedoch nur bis zu einer Gesamthöhe von 46,5 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante vor dem Baugrundstück) zulässig bei untergeordneten baulichen Anlagen oder Bauteilen wie z. B. Schlauchtrockentürmen, Silos und Lüftungs- oder Abgasschornsteinen. Die Grundfläche dieser Bauteile darf max. 10% der tatsächlich bebauten Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück betragen.

7.

Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.

8. Sonstiges Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe" - (SO-U) - (§ 11 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben, Anlagen und Einrichtungen der Bereiche Umwelttechnik und Abfallwirtschaft

Teil B - Text/ Stand: 14.02.2013

sowie von Betrieben und Einrichtungen, die wegen der Art ihrer Nutzung und/oder ihres Verkehrsaufkommens nicht siedlungsnah im Achsenraum untergebracht werden können oder sollen.

(2) Zulässig sind

(a) Betriebe, die in produzierender, verwertender, forschender, planender oder entwickelnder Tätigkeit den Bereichen Umweltschutz, Umwelttechnik, Abfallwirtschaft oder Abfallvermeidung zuzuordnen sind,

(b) Speditions- und Logistikbetriebe sowie Tankstellen,

(c) Lagerhäuser und -plätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Zusammenhang mit den unter Abs. 2 (a) und (b) genannten Betrieben,

(d) Stellplätze und Garagen.

(e) im Quartier SO - U / 2 und SO - U / 3 auch Vergnügungsstätten und Betriebe für kulturelle Veranstaltungen; (Trifft für den Änderungsbereich nicht zu)

(f) Im Quartier SO - U / 7.2 nordöstlich der Maria-S.-Merian-Straße ist nur eine maximal 45 m hohe freistehende Werbeanlage für allgemeine (nicht an einen im Plangebiet ansässigen Betrieb gebundene) Werbung zulässig. (Trifft für den Änderungsbereich nicht zu)

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

(a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, (folgendes trifft für den Änderungsbereich nicht zu:) Diese Nutzung ist jedoch unzulässig auf den in Teil A - Planzeichnung - durch Schraffur kenntlich gemachten Teilflächen des SO-U/2 bzw. des SO - U / 4-Gebietes;

(b) Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die einzelnen Betrieben oder dem gesamten Sondergebiet dienen.

IV. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauNVO)

1.

Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.

2. Anbauverbotszone an ... der Kreisstraße 21 (§§ 29 und 30 StrWG)

Außerhalb der Ortsdurchfahrt dürfen ... an der Kreisstraße 21 in einer Entfernung bis 15 m (jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Ferner bedürfen in einer Entfernung ... bis zu 30 m an der Kreisstraße 20 (jeweils gemessen vom äußeren Rand

Teil B - Text/ Stand: 14.02.2013

der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung des jeweiligen Trägers der Straßenbaulast.

3.

Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.

4. Waldabstand (§ 24 Landeswaldgesetz)

~~Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Waldhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Satz 1 gilt nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß § 69 der Landesbauordnung sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden.~~

~~Der Waldabstand ist mit seiner gesetzlichen Regelbreite nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung aufgenommen worden.~~

~~Die zuständige Bauaufsichtsbehörde kann Unterschreitungen des Abstandes im Einvernehmen mit der unteren Forstbehörde zulassen, wenn eine Gefährdung nicht zu befürchten ist,~~

~~Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Untere Forstbehörde hat der Planung für die Erweiterung der Kreisfeuerwehrzentrale und insoweit einer Reduzierung des Waldabstandes auf minimal 22,0 m zugestimmt.~~

~~sind so abzuhalten, dass dem Wald kein Schaden entsteht./~~

Trifft für den Änderungsbereich nicht zu

Aufgestellt: Tornesch, 14.02.2013

Stadt Tornesch

UMWELTBERICHT

gemäß § 2 a (2) BauGB zur

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47

„Businesspark Tornesch“

Fassung vom 14. Februar 2013

INHALT

1.	EINLEITUNG	4
1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DER B-PLANÄNDERUNG	4
1.1.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	4
1.1.2	Ziele und Inhalte der B-Planänderung	4
1.2	UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	5
1.2.1	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen.....	5
1.2.2	Umweltschutzziele aus Fachplänen	5
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	6
2.1	BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES	6
2.1.1	Schutzgut Mensch.....	6
2.1.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	6
2.1.3	Schutzgut Boden.....	6
2.1.4	Schutzgut Wasser	6
2.1.5	Schutzgut Luft und Klima	7
2.1.6	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild	7
2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	8
2.1.8	Wechselwirkungen	8
2.2	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	8
2.2.1	Schutzgut Mensch.....	8
2.2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	8
2.2.3	Schutzgut Boden.....	8
2.2.4	Schutzgut Wasser	8
2.2.5	Schutzgut Luft und Klima	8
2.2.6	Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild / Landschaftserleben)	9
2.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	10
2.3	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	10
2.4	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	11
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	11
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	11

2.5	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	11
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	12
3.1	VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN	12
3.2	MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG	12
3.3	ZUSAMMENFASSUNG	12
3.3.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	12
3.3.2	Bestehende Situation	12
3.3.3	Entwicklung des Umweltzustandes	13
3.3.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	13
4.	ANHANG	14

1. EINLEITUNG

1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DER B-PLANÄNDERUNG

1.1.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Teilflächen der 2. Änderung des B-Plans Nr. 47 liegen innerhalb von Flächen, für die durch die B-Planaufstellung aus 2004 sowie die 1. Änderung des B-Plans bereits Planungsrecht besteht. Die 2. Änderung umfasst innerhalb der als Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ festgesetzten Bereiche folgende Teilflächen:

SO – U / 13 westlich Ohlenkamp / südlich Merian-Straße

SO – U / 09 und 09 östlich Ohlenkamp

SO – U / 16 inmitten des Gebietes, mit Anschluss zum Ohlenkamp

Darüber hinaus liegen Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ am Rand der SO-Gebiete und zugleich innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung.

1.1.2 Ziele und Inhalte der B-Planänderung

Geplante Nutzung

Die Nutzung als Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ bleibt unverändert.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die geplanten Änderungen betreffen die zulässigen Traufhöhen. Für Verwaltungsgebäude soll die mögliche Traufhöhe innerhalb von zwei Teilgebieten auf 29,0 m statt, wie bisher, auf 15,0 m festgesetzt werden.

Teilgebiet	Traufhöhen / geltendes Planrecht		Traufhöhen (TH) / 2. Änderung	
	Verwaltungsgebäude	Lagergebäude	Verwaltungsgebäude	Lagergebäude
SO – U / 13	15,0	21,5	29,0	29,0
SO – U / 08	15,0	21,5	15,0	21,5
SO – U / 09	15,0	21,5	15,0	21,5
SO – U / 16	15,0	21,5	29,0	29,0

Hinweis: Das Teilgebiet (TG) 16 wird aus dem ursprünglichen Teilgebiet 08 heraus gekoppelt worden. Das Teilgebiet 08 hat sich dadurch entsprechend verkleinert. Der Abstand des TG zum östlichen Rand des Plangeltungsbereiches beträgt insgesamt 65 m (45 m + 20 m Grünstreifen).

1.2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

1.2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

Im Folgenden werden die wesentlichen Umweltschutzziele aus den einschlägigen Fachgesetzen aufgeführt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind.

§ 1 (5) BauGB - menschenwürdige Umwelt

„Die Bauleitpläne [...] sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“.

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB - Umweltschutz

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: [...] die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege [...]“.

§ 1a (3) BauGB - Eingriffsvermeidung; Ausgleich

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes [...] sind in der Abwägung [...] zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen [...] als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. [...] Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

§ 15 / 18 BNatSchG - Eingriffsvermeidung; Ausgleich

Der Verursacher ist nach § 15 (2) BNatSchG verpflichtet, verbleibende, unvermeidbare „Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)“. Ausgeglichen sind Eingriffe, "wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.“ (a.a.O.) § 18 (1) „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen [...] Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

1.2.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tornesch wurde im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 geändert (37. F-Plan-Änderung) und an diesen angepasst. Eine erneute Anpassung im Zuge der 2. B-Planänderung ist nicht erforderlich.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES

2.1.1 Schutzgut Mensch

2.1.1.1 Lärm

Mit der 2. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen oder neue Betroffenheiten.

2.1.1.2 Erholung

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. Im Hinblick auf die Wohnnutzung ist die Splittersiedlung entlang der Alten Bundesstraße, d.h. unmittelbar am Ostrand des B-Plangebietes zu erwähnen.

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.

Darüber hinaus ist das Schutzgut Mensch – Wohnen und Erholen – vor allem im Zusammenhang mit dem Schutzgut Landschaftsbild / Landschaftserleben von Belang.

2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Mit der 2. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen oder neue Betroffenheiten.

2.1.3 Schutzgut Boden

Mit der 2. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen oder neue Betroffenheiten.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Mit der 2. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen oder neue Betroffenheiten.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Mit der 2. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen oder neue Betroffenheiten.

2.1.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Bewertungen hinsichtlich potenzieller Auswirkungen auf das Landschaftsbild erfordern eine Flächenbetrachtung, die das Plangebiet umfasst und darüber hinaus reichen.

Prägend für das Landschafts- und Ortsbild sind besonders folgende Elemente:

- Acker als offene, unbebaute Fläche
- Knicks / Redder (u.a. Ohlenkamp)
- Waldkulisse etwa 100 m südlich des Geltungsbereiches der 2. Änderung
- Lärmschutzwand und –wand an der A 23
- einzelne hoch aufragende bauliche Anlagen wie Werbepylone und Funkmasten
- Vorhandenes Gebäude innerhalb des SO – U / 8
- Gebäudeensemble der Kreisfeuerwehrzentrale
- Gewerbe- und Streusiedlungsflächen in der Umgebung.

Charakteristisch für das Landschafts- und Ortsbild ist die vergleichsweise inhomogene Situation, wobei mehrere Elemente unterschiedlicher Charakteristik relativ dicht beieinander liegen. Dazu zählt z.B. der Gebäudekomplex des kürzlich fertiggestellten Pharmabetriebes im Nordteil des Plangebietes ebenso wie das Recyclingzentrum am Ohlenkamp im Kontrast zu den kleinmaßstäblich wirkenden Wohnhäusern bzw. Hofstellen an der „Alten Bundesstraße“.

Die Flächen der 2. Änderung werden derzeit teilweise noch von der offenen, kaum untergliederten Ackerfläche bzw. einer Grünlandfläche bestimmt. Als markantes Gliederungselement inmitten des Gebiets der 2. Änderung ist der Redder des Ohlenkamps mit seinen großkronigen, alt eingewachsenen Bäumen hervorzuheben.

Am Rand des Geltungsbereiches überragen punktuell technische Bauwerke die maßstabgebende Höhe der markanten Baumkronen des Redders am Ohlenkamps: zum einen der Funkmast auf dem Feuerwehrgelände und zum anderen der Pylon mit der beleuchteten Werbetafel an der Merian-Straße. Beide sind als punktuelle Störung des Landschaftsbildes zu betrachten, letztere auch nachts.

Als drittes, die Baumkronen überragendes Bauwerk ist der Schlauchturm zu nennen, der sich harmonisch in den Altbaubestand der Kreisfeuerwehrzentrale einfügt.

Als Element mit einer deutlich wahrnehmbaren Raumwirkung ist der Wald am Südrand des Plangebietes besonders zu erwähnen. Die Waldkulisse schirmt das B-Plangebiet nach Süden, auch in der vegetationsfreien Zeit, wirksam ab.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Mit der 2. B-Planänderung ergeben sich hierfür keine Veränderungen oder neue Betroffenheiten.

2.1.8 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern bestehen vielfältige Wirkungszusammenhänge bzw. Austauschprozesse. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfolgen über verschiedene Wirkpfade, die sich in der Regel über mehrere Schutzgüter erstrecken und zu Wirkketten verkoppeln lassen.

2.2 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

2.2.1 Schutzgut Mensch

Erholung

Eine ggf. zu erwartende qualitative Änderung des Orts- und Landschaftsbildes infolge der neu festgesetzten Traufhöhen wird im Zuge der Bewertung des Landschaftsbildes / Landschaftserlebens näher betrachtet

2.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Mit der 2. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen oder neue Betroffenheiten.

2.2.3 Schutzgut Boden

Mit der 2. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen oder neue Betroffenheiten.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Mit der 2. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen oder neue Betroffenheiten.

2.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Mit der 2. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen oder neue Betroffenheiten.

2.2.6 Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild / Landschaftserleben)

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind insbesondere im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch – Wohnen und Erholen – und mit dem Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung.

Die B-Planänderung umfasst ein Gebiet mit 4 Teilflächen: SO – U 08, 09, 13 sowie, neu hinzugekommen, die Teilfläche SO – U 16, die im Zuge der 2. Änderung aus dem ursprünglichen Teilgebiet 08 heraus gekoppelt wird.

Ziel dessen ist es, unmittelbar angrenzend an das bestehende Gebäude auf einer Fläche in einer Größe von rund 50 m x 150 m Verwaltungs- und Lagergebäude mit einer Traufhöhe von bis zu 29 m zuzulassen. Die Fläche des Teilgebietes 16 liegt zwischen dem Bestandsgebäude und dem in Ost-Westrichtung verlaufenden Gehölzstreifen, der das SO-Gebiet östlich des Ohlenkamp etwa mittig teilt. Die rund 50 m messende östliche Schmalseite des Gebiets ist in Richtung Alte Bundesstraße orientiert.

Am östlichen Außenrand vorgelagert ist, wie bisher, der 20 m-Streifen für die Anlage von Knicks bzw. für die Anlage von Regenrückhaltegräben für Niederschlagswasser (Maßnahmenfläche „1“ innerhalb der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“). Zusammen ergibt sich ein Abstand von 65 m, gemessen vom Außenrand des B-Plangebiets bis zum Rand des Teilgebietes 16, innerhalb dessen künftig Verwaltungs- und Lagergebäude mit einer Traufhöhe von 29 m zulässig sind.

Innerhalb des neu gebildeten Teilgebietes 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).

Veränderung 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.

Derzeit bildet die bestehende Gehölzkulisse an der „Alten Bundesstraße“ 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.

Derzeit noch offen ist der nordöstliche Rand des Teilgebietes 08 unmittelbar an der Kreisstraße 21. Hier wird die geplante Anlage des im B-Plan bereits festgesetzten Gehölzstreifens bzw. Knicks für eine entsprechende Abschirmung sorgen.

Weiterhin zu betrachten sind potentielle Veränderung des Erscheinungsbildes im Landschafts- bzw. Siedlungsraum, die einen Blickpunkt mit größerer Entfernung zum Baugebiet wählen.

Mit etwas größerem Abstand, zugleich noch innerhalb des Nahbereiches mit einer Distanz von bis zu als 500 m, ist ein Blickpunkt am Gartenbauzentrum in Thiensen zu beachten. Von dort ist die Sicht in Richtung des Baugebiets momentan noch relativ frei. Teilweise stehen entlang der K 21 Hecken und Bäume, die jedoch relativ niedrig sind und bisher kaum einen wirksamen Abschirmungseffekt im Hinblick auf das Baugebiet mit sich bringen.

Es muss jedoch bedacht werden, dass die jetzt bereits zulässigen Gebäude mit einer Höhe von 21,5 m am Außenrand des B-Plangebietes die dahinter stehenden Gebäude mit den zulässigen 29 m Traufhöhe weitgehend abschirmen werden, so dass man auch aus dieser Entfernung die höheren Gebäude kaum wahrnehmen wird. Ungeachtet dessen ist zu erwarten, dass der 20m-Streifen am Rand des B-Plangebietes sowie die vorhandenen Hecken- und Baumbestände auf der Ostseite der K 21 mittelfristig zu einer wirksamen Abschirmung des Gebietes beitragen werden.

Innerhalb des 500-m-Radius sind ebenso Blickpunkte zu betrachten, die an der Verbindungsstraße „Rugenranzel“ liegen: ein landwirtschaftlicher Weg, der für den allgemeinen Verkehr gesperrt ist und allenfalls als Fuß- oder Radweg von der K 21 in Richtung Arboretum dient. Es ist anzunehmen, dass dieser Weg nur sehr gering frequentiert wird und dass daher hier keine erheblichen Betroffenheiten im Hinblick auf mögliche Störungen des Landschaftsbildes ausgelöst werden. Von diesem Weg aus betrachtet werden Gehölze am Rand des Baugebietes und andere Gehölze auf Zwischenflächen sowie vorgelagerte Gebäude, auch der Siedlungssplitter an der „Alten Bundesstraße“, dazu beitragen, dass die zulässigen Gebäude mit einer Traufhöhe von 29 m in dem Teilgebiet 16 kaum zu sehen sein werden.

Bei größer werdendem Abstand gerät das SO-Gebiet zunehmend in den Hintergrund, so dass erhebliche Störungen des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens, in Relation zum geltenden Planungsrecht, auch hier nicht zu erwarten sein werden.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.

2.3 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung bestünde für die geplanten größeren Bauhöhen kein Baurecht. Die Entwicklung des Gebietes, bezogen auf die Schutzgüter, würde sich nach der weiteren Nutzung der Fläche auf Basis des rechtskräftigen Planungsrechts richten, die im B-Plan 47 und der 1. Änderung verankert sind.

Fortführung der derzeitigen Nutzung

Der „Status quo“ für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter bliebe, auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes, unverändert.

Aufgabe jeglicher Nutzung

Im Falle einer Aufgabe jeglicher anthropogener Nutzung würden sich auf den dann brach liegenden Flächen nach und nach eine Krautschicht und später eine Strauchschicht etablieren. Nach 20 bis 30 Jahren wäre ein Pionierwald zu erwarten, der sich über weitere Jahrzehnte zu einem stabilen Waldökosystem entwickeln würde.

2.4 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Um die potentiell zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens möglichst zu minimieren oder ganz zu vermeiden, wurde das neue Teilgebiet 16 gebildet. Damit eröffnet sich die Möglichkeit, den zulässigen höheren Gebäuden im Inneren (TG 13 und 16) einen Rand aus niedrigeren Gebäuden vorzulagern, denen wiederum der Gehölzrand vorgelagert ist.

Infolge dessen können Störungen des Landschaftsbildes und Beeinträchtigungen des Landschaftserlebens weitestgehend vermieden werden.

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Das Erfordernis zur Eingriffskompensation wird ausgelöst durch die Inanspruchnahme einer Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“. Innerhalb der Maßnahmenfläche „2“ am Westrand des Gebietes, zugleich am Westrand des Teilgebietes SO – U / 13 gelegen, wird im Zuge der 2. Änderung ein 10 m breiter Streifen zugunsten eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes festgesetzt.

Die Maßnahmenfläche „2“ wurde bisher nicht realisiert, so dass Gehölze dort nicht beseitigt werden müssen.

Das in der Maßnahmenfläche „2“ entfallende Areal misst 10 x 20 m (200 m²). Stattdessen steht eine entsprechende Fläche für Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe (Ausgleichsmaßnahmen) im Sinne des § 15 (2) BNatSchG innerhalb der Stadt Tornesch auf städtischem Grund, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans 47 zur Verfügung. Der Knick wird in der Gemarkung Esingen, Flur 9, Flurstück 136/9 angelegt.

2.5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Für die geplanten größeren Gebäudehöhen kämen kaum vergleichbare, ebenso geeignete Flächen in Frage. Die geplanten Flächen innerhalb der bestehenden SO-Gebiete sind dafür deshalb prädestiniert, da sie in die Strukturen benachbarter Bauflächen integriert werden.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Um die Art und den Umfang der Umweltauswirkungen bestimmen und umweltfachlich prüfen zu können, wurden zunächst Bestandsaufnahmen für die Schutzgüter durchgeführt.

Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes ergaben sich nicht.

3.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Nach Realisierung der Kompensationsmaßnahmen ist eine Erfolgskontrolle (Monitoring) gemäß § 4c BauGB vorgesehen. Im Rahmen des Monitoring überwacht die Stadt Tornesch die realisierten Maßnahmen. Dabei ist nach 3 bis 5 Jahren insbesondere festzustellen, ob die Maßnahmen dem Plan entsprechend umgesetzt wurden und die Pflanzungen angewachsen sind.

Es ist erforderlich, die Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ auf Dauer für diese Zweckbindung zu sichern.

3.3 ZUSAMMENFASSUNG

3.3.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

- Erhöhung der zulässigen Traufhöhen innerhalb von zwei Teilgebieten auf 29 m.
- Festsetzung einer Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht innerhalb einer Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, die noch nicht realisiert wurde.

3.3.2 Bestehende Situation

Lage im Raum

Das Gebiet der 2. B-Planänderung liegt am äußersten östlichen Rand des Stadtgebietes von Tornesch in direkter Nachbarschaft zur Gemeinde Ellerhoop.

Landschaftsbild

Das Gebiet ist Teil einer weitgehend unbebauten, vor allem ackerbaulich genutzten Zäsur im Siedlungsgefüge. Entlang der „Alten Bundesstraße“ finden sich vereinzelt Wohnhäuser oder Hofstellen. Im Süden grenzt das vorhandene Feuerwehrgelände an, dahinter liegt eine Waldfläche. Der Nordteil des Gebietes ist das Gebäude eines kürzlich fertiggestellten Pharmabetriebes prägend für den Raum. Knicks untergliedern mit begleitenden Gräben, teilweise auch mit sehr markanten Großbäumen, die weitgehend ebene Fläche.

3.3.3 Entwicklung des Umweltzustandes

Eingriffe in Natur und Landschaft können weitestgehend vermieden werden. Zusätzliche zu kompensierenden Eingriffe, in das Landschaftsbild sowie den Bodenwasserhaushalt werden mit der 2. Änderung des B-Planes 47 nicht verursacht.

3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidung und Verringerung

Es sind folgende Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Staffelung der Gebäudehöhen zum Außenrand

Ausgleich der Eingriffe

Zum Ausgleich für die Anlage eines bisher nicht realisierten Knicks wird eine adäquate Fläche außerhalb des Plangebiets angelegt, die sich im Eigentum der Stadt Tornesch befindet.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in ihrem Umfang und ihrer Qualität geeignet, eine ausreichende Kompensation für die mit dem Bauvorhaben verbundenen qualitativen und quantitativen Eingriffe zu erbringen.

