



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> VO/13/617
	Status: öffentlich
	Datum: 29.07.2013
Federführend:	Bericht im Ausschuss: Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:
	Bearbeiter: Henning Tams
<b>B-Plan 47, 3.Änderung und Erweiterung "Businesspark Tornesch - Erweiterung nördlich Asperhorner Weg" - Entwurfsberatung, Freigabe des Entwurfs zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung -</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
14.08.2013	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

Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 47 wurde am 04.02.2013 gefasst. Planungsziel ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine arrondierende Erweiterung der gewerblichen Bauflächen am Businesspark Tornesch. Zwischenzeitlich wurde ein Vorentwurf für die Planung erarbeitet, der nun vom Bau- und Planungsausschuss freigegeben werden muss, um im nächsten Verfahrensschritt, der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, vorgestellt werden zu können.

Die 41. FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur 3. Änderung und Erweiterung des B-Plan 47.

#### Zu C: Prüfungen

##### 1. Umweltverträglichkeit

entfällt

##### 2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

## Zu D: Finanzielle Auswirkungen

Die Planung erfolgt durch den FD Bauverwaltung und Stadtplanung in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro ter Balk. Mittel stehen im Haushalt bereit.

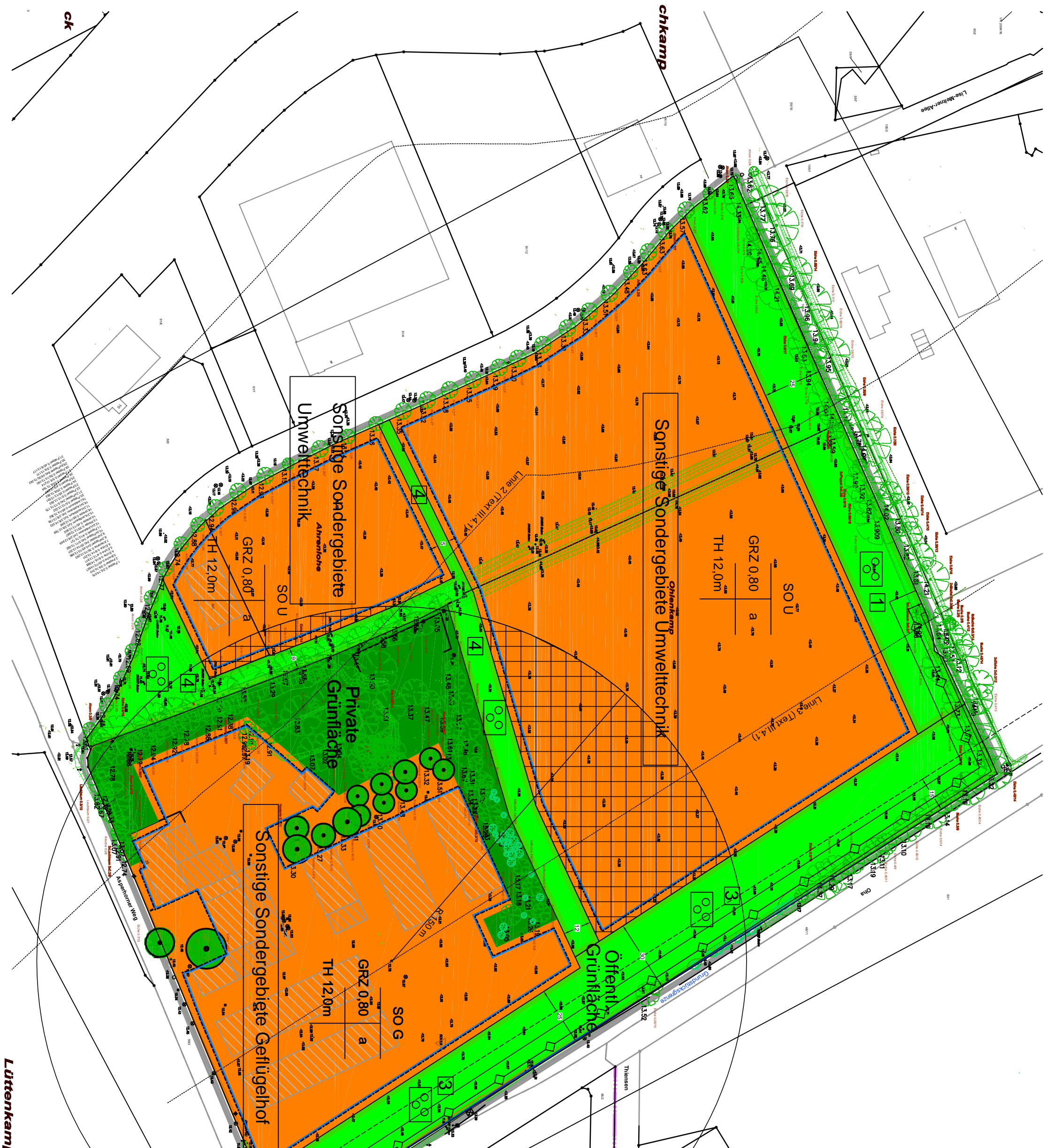
## Zu E: Beschlussempfehlung

1. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf die erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer Informationsveranstaltung durchzuführen.
3. Der Planentwurf zur 3. Änderung und Erweiterung des B-Plan 47 „Businesspark Tornesch – Erweiterung nördlich Asperhorner Weg“ werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.

gez.  
Roland Krügel  
Bürgermeister

## Anlage/n:

- Vorentwurf der Planzeichnung
- Vorentwurf der Planzeichnung inkl. der vorgesehen Grünflächennutzung
- Legende und textl. Festsetzungen zum B-Plan 47 (mit Kennzeichnung der für die 3.Änderung irrelevanten Abschnitte)
- Untersuchungsrahmen Umweltprüfung



### Stadt Tornesch

- 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 47
- Businesspark Tornesch - Erweiterung nördlich Asperthorner Weg -

- Vorentwurf - Maßstab 1: 1500

B47-A3\_Planzeichnung\_130730.pdf

gez. Ta  
Stand: 30.07.2013

**STADT  
TORNESCH**  
 Bau- und Planungamt  
 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

# Stadt Tornesch

3. Änderung und Erweiterung des  
Bebauungsplanes Nr. 47  
- Businesspark Tornesch -  
Erweiterung nördlich  
Asperthorner Weg -

- Vorentwurf -  
Maßstab 1: 1500  
B47-A3\_Planzeichnung\_130730.pdf

gez. Ta  
Stand: 30.07.2013

STADT  
TORNESCH  
Bau- und Planungamt  
FD Bauverwaltung und Stadtplanung  
Wittstocker Str. 7  
25456 Tornesch  
Telefon: (04122) 95 72 0  
Telefax: (04122) 95 72 333  
Email: info@tornesch.de  
Internet: www.tornesch.de

Vorentwurf mit Kennzeichnung der in den  
Grünflächen vorgesehenen Gräben und Knicks



**Knick 2**  
Weil vorhanden, Krautschicht teilweise vorhanden, Mehrstängel Eiche, Graben auf der Innenseite des Redders an der  
Südseite großkronige Uferhölzer prägen den offeneren Charakter des Redders

- Haselnuss
- Kornelkirsche
- Weißdorn
- Schlehdorn
- Heckenrose
- Hollunder
- Feldahorn
- Hainbuche
- Vogelbeere
- Traubenkirsche
- Zitronenapfel
- Berg-Ahorn
- Spiräee
- Buche

Sonstige Sondergebiete Umweltechnik

Sonstige Sondergebiete Umweltechnik  
Ahrenleiche

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

Sonstige Sondergebiete Geflügelhof

**Knick 1**

- Uferhölzer Eiche
- strauchrangig Eiche, Hainbuche
- Hainbuche
- Eiche

**Planung:**  
Graben 1 belastet: für Regenwasser von Dachflächen  
Graben 2 unbelastet: für Regenwasser von Dachflächen  
Knick Gehölzstreifen

SO U  
GRZ 0,80  
a  
TH 12,0m

SO G  
GRZ 0,80  
a  
TH 12,0m

**Knick 3**

- Weißdorn
- Hollunder
- Feld-Ahorn
- Traubenkirsche
- zweireihige Strauchpflanzung, ohne Weill
- Strauchschicht, Strennesseln mitophyll

**Knick 1**

- Uferhölzer Eiche
- strauchrangig Eiche, Hainbuche
- Hainbuche
- Eiche

Lüttenkamp

chkamp

ck

# Zeichenerklärung

## I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 bis 11 BauNVO)



SO-U

Sonstige Sondergebiete Umwelttechnik (§ 11 BauNVO)



betriebsgebundenes Wohnen nicht zulässig (Text III. 8)



SO-H

Sonstige Sondergebiete Hotel (§ 11 BauNVO)

SO-H/ 1  
SO-U/ 1 - 15

Nummerierung der Teilflächen

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,80 Grundflächenzahl, z.B 0,80 (§ 16 BauNVO)

TH 15,0 m Traufhöhe, z. B. 15 m (§ 16 BauNVO)

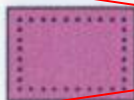
### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

### ~~4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)~~

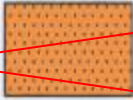


~~Flächen für den Gemeinbedarf~~



~~Feuerwehr~~

## 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



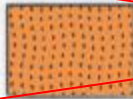
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Park + Drive - Platz



Öffentliche Parkfläche

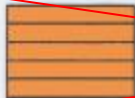


Straßenbegleitergrün



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Versorgungsfläche

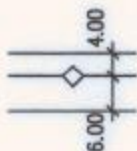


Gas



Sendeanlage

## 7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



unterirdische Gasleitung mit Schutzabstand

## 8. öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünflächen



ökologische Funktion



Lärmschutz

## 9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

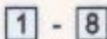


Flächen für Wald

## 10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



zu treffende Maßnahmen (Text I. 3)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

## 11. Sonstige Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



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



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen  
zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen  
im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

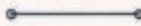


Lärmschutzlinie 1 - 3 zu Text III. 4.1



Lärmschutzwand

## II. Darstellungen ohne Normcharakter



vorhandene Grundstücksgrenzen



aufzuhebende Grundstücksgrenzen

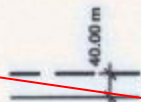
vorhandene Bebauung



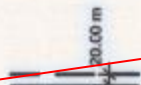
künftig fortfallende Bebauung

Flurstücksnummern

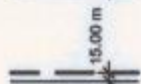
## III. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



Anbauverbotszone, Bundesautobahn (§ 9 B Fern Str G)



Anbauverbotszone, Landesstraße (§ 29 Str WG Schleswig Holstein)



Anbauverbotszone, Kreisstraße (§ 29 Str WG Schleswig Holstein)



# Teil B - Text -

## I. Festsetzungen zur Grünordnung

### 1. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in Teil - A - Planzeichnung - mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Gehölzbestände sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS-LG 4 sind zu beachten.

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

#### 2.1 Baumpflanzungen im Straßenraum:

An den in Teil - A - Planzeichnung - festgesetzten Standorten im Straßenraum sind großkronige Einzelbäume, 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. Von den festgesetzten Standorten darf innerhalb des Straßenbegleitgrüns um maximal 7,5 m abgewichen werden. Die Gesamtzahl der festgesetzten Bäume darf nicht unterschritten werden. Auf der Fläche für Straßenbegleitgrün sind je Betriebsgrundstück max. zwei versiegelte Grundstückszufahrten mit jeweils max. 6,0 m Breite zulässig.

Artenvorschläge:

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

#### 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 (Ainus 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.

Artenvorschläge:

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

## 2.4 Begrünung Lärmschutzanlagen:

Lärmschutzwälle sind flächendeckend mit Landschaftsgehölzen wie folgt zu bepflanzen. Je 15 m Lärmschutzwalllänge ist außerdem mindestens ein Baum (Stammumfang 14 - 18 cm) zu pflanzen.

Artenvorschläge:

Sträucher / Heister:

Birke (*Betula pendula*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Flieder (*Syringa vulgaris*)  
Gemainer Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Bäume:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Lärmschutzwände sind beidseitig mit Schling und / oder Kletterpflanzen zu begrünen. Zu verwenden ist mindestens eine Pflanze pro Meter. Diese Pflanzverpflichtung gilt jedoch nicht für Teile von Lärmschutzwänden, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Artenvorschläge:

Efeu (*Hedera helix*)  
Hopfen (*Humulus lupulus*)  
Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

## 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 Kap. 6.3.1 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 Kap. 6.3.2 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 Kap. 6.3.3 zu erstellen, zu pflegen und zu entwickeln.

#### Maßnahme 4:

Die in Teil - A - Planzeichnung - festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "4" dienen der Anlage von naturnah gestalteten Rückhaltegräben für Niederschlagswasser und der Entwicklung von Ruderalvegetation.

#### Hinweis:

Die Flächen sind entsprechend den Ausführungen des Grünordnungsplanes, Kap. 6.3.4 zu erstellen, zu pflegen und zu entwickeln.

#### Maßnahme 5:

Die in Teil - A - Planzeichnung - festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "5" dienen der Entwicklung von Sukzessionsflächen.

#### Hinweis:

Die Flächen sind entsprechend den Ausführungen des Grünordnungsplanes, Kap. 6.3.5 zu erstellen, zu pflegen und zu entwickeln.

#### Maßnahme 6:

Die in Teil - A - Planzeichnung - festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "6" ist in der Nutzung als Grünland dauerhaft zu extensivieren.

#### Hinweis:

Die Fläche ist entsprechend den Ausführungen des Grünordnungsplanes, Kap. 6.3.6 zu erstellen, zu pflegen und zu entwickeln.

#### Maßnahme 7:

Die in Teil - A - Planzeichnung - festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "7" dienen der Sicherung orts- und landschaftsbildprägender Baumbestände.

#### Hinweis:

Die Flächen sind entsprechend den Ausführungen des Grünordnungsplanes, Kap. 6.3.7 zu erstellen, zu pflegen und zu entwickeln.

#### 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. Grünflächen Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 / 20 / 25a BauGB)~~

~~Die öffentlichen Grünflächen "Regenrückhaltung" dienen der Oberflächenwasserrückhaltung in naturnah gestalteten Rückhaltebecken.~~

~~Vorbahaltlich des wasserrechtlichen Genehmigungs- bzw. Erlaubnisverfahrens soll das eingeleitete Wasser über zwei Stufen geführt werden.~~

~~1. Absetzbecken mit Ölsperre~~

~~2. hydrobotanische Reinigungsstrecke mit einer größtmöglichen Länge.~~

~~2/3 der nicht für Regenrückhaltebecken benötigten Flächen sind zu einer extensiv gepflegten Mähwiese zu entwickeln. 1/3 der verbleibenden Fläche außerhalb der Regenrückhaltebecken sind mit Landschaftsgehölzen - Strauchern, Bäumen und Heister - zu bepflanzen. Zu verwenden ist eine Pflanze je qm verfügbarer Pflanzfläche.~~

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 92 LBO)**

### **1. Einfriedungen (§ 92 LBO)**

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 (§ 92 LBO)**

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 Fahrbahnoberkante 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.

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

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf "Feuerwehr" sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese mit großfugigem Pflaster oder anderen luft- und wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. Der Abflußbeiwert dieser Stellplatzflächen darf max. 0,5 betragen.

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

In den von der Bebauung freizuhaltenen 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

a) der Lärmpegelbereich V für Bauvorhaben zwischen der westlichen Plangebietsgrenze (A 23) und der in Teil - A - Planzeichnung - festgelegten Linie 1 (60 m Abstand von der westlichen Plangebietsgrenze);

b) der Lärmpegelbereich I V für Bauvorhaben zwischen den in Teil - A - Planzeichnung - festgelegten Linien 1 und 2 (60 – 210 m Abstand von der westlichen Plangebietsgrenze);

c) der Lärmpegelbereich I V 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:

Lärmpegel-Schalldämmmaßbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches resultierendes	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Räume Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben und ähnliche Räume	Bürräume und ähnliche
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 Dachsträgen von ausgebauten Dachräumen zu erfüllen.

#### 4.2 ~~Baulicher Schallschutz im Sondergebiet "Hotel":~~

~~Text III. 4.1 gilt entsprechend für das Sondergebiet "Hotel". Maßgeblich ist hier jedoch insgesamt der Lärmpegelbereich IV, für Gebäudefronten, die weder zur Ahrenloher Straße (L 110) noch zur K 21 orientiert sind, der Lärmpegelbereich III.~~

#### 4.3 Lärmschutz entlang der A 23:

Entlang der Bundesautobahn A 23 ist eine 4 m hohe (gemessen ab Fahrbahnoberkante der Autobahn) Lärmschutzanlage als Lärmschutzwahl gemäß Querschnitt C - C zu errichten. Dieser ist gemäß Text I . 2.4 zu bepflanzen. Die erforderliche Höhe kann auch durch eine Kombination aus einem Erdwall und einer Lärmschutzwand erreicht werden.

Im Bereich entlang der Planstraße E ist eine 4 m hohe (gemessen ab Fahrbahnoberkante der Autobahn) Lärmschutzanlage als Lärmschutzwand zu errichten. Diese ist gemäß Text I . 2.4 zu begrünen.

#### 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.

### 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 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. Sondergebiet Hotel (SO-H) (§ 11 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Hotelanlage mit Konferenz- und Tagungsräumen.

(2) Zulässig sind

(a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes

(b) Schank- und Speisewirtschaften

(c) Wohnräume und Wohnungen für Personal, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter,

(d) Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die der Durchführung von Veranstaltungen, Tagungen oder Konferenzen dienen,

(e) Stellplätze und Garagen für den Bedarf des Sondergebietes.

(3) Ausnahmsweise zulässig sind

(a) sonstige, dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienende Anlagen und Einrichtungen.

## **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 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 Vergnügungstätten und Betriebe für kulturelle Veranstaltungen;

(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.

(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 Bauweise untergeordnet sind. 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. Anbauverbotszone an der Bundesautobahn A 23 (§ 9 Abs. 1 und 2 FStrG)**

In einer Entfernung bis 40 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) dürfen Hochbauten jeder Art sowie bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Ferner bedürfen in einer Entfernung bis 100 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

### **2. Anbauverbotszone an der Landesstraße 110 und der Kreisstraße 21 (§§ 29 und 30 StrWG)**

Außerhalb der Ortsdurchfahrt dürfen an der Landesstraße 110 in einer Entfernung bis 20 m bzw. 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 40 m bei der Landesstraße 110 bzw. bis zu 30 m an der Kreisstraße 20 (jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung des jeweiligen Trägers der Straßenbaulast.

### **3. Erdgasleitung**

Das Plangebiet wird von der Erdgasleitung Elbe Süd - Tomesch der BEB Erdgas und Erdöl GmbH (Hannover) gequert. Die Leitungstrasse ist in Teil A - Planzeichnung - mit dem 10 m breiten Schutzstreifen gekennzeichnet. Im Schutzbereich besteht ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählt auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen.

## **Untersuchungsrahmen für den Umweltbericht/Umweltprüfung zum B-Plan 47 der Stadt Tornesch – 3. Änderung**

### **Kurzcharakteristik des Gebietes**

Das Plangebiet der 3. Änderung ist annähernd rechteckig und liegt zwischen der Kreisstraße 21 (Straße „Oha“), zugleich die Stadtgrenze, und der Lise-Meitner-Allee. Die Nordwestseite wird von einem Redder begrenzt, im Südosten reicht das Gebiet bis an den Aspernhorner Weg heran. Die Nordostgrenze des Geltungsbereiches an der K 21 stellt zugleich die Grenze zur Nachbargemeinde Ellerhoop dar.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung liegt eine relativ schmale Fläche parallel zur Lise-Meitner-Allee, für die bereits Planungsrecht auf Basis des rechtskräftigen B-Plans 47 besteht. Teile dieser Fläche sind bereits bebaut, andere werden noch als Grünland (Mähwiese) genutzt. Sie wird von einer Lindenallee an der vorhandenen Straße begrenzt und reicht bis an einen vorhandenen Entwässerungsgraben heran, der von einer Bodenablagerung, vermutlich aus dem Grabenaushub, begleitet wird. Die Bodenablagerung ist hauptsächlich mit Brenneseln bewachsen.

Nordwestlich des Grabens liegt ein neu hinzukommendes Teilgebiet, das im Zuge der B-Planänderung in den Bebauungsplan Nr. 47 integriert werden soll. Dort befinden sich vor allem ein Geflügelhof sowie, nordwestlich daran angrenzend, eine Grünlandfläche (Wiese).

Im Hinblick auf vorhandene Gehölzstrukturen sind vor allem der alt eingewachsene Redder mit zahlreichen markanten Großbäumen sowie der Gehölzbestand innerhalb des Geflügelhofes mit Knick an dessen Südwestseite zu erwähnen. Außerdem ist an der K 21 ein Knick zu nennen, der teilweise jedoch nur noch rudimentär vorhanden ist.

Werbepylone an der Lise-Meitner-Allee und im Bereich der Tankstelle bzw. des Schnellrestaurants nordwestlich des Redders überragen die maßstabgebenden Bäume des Redders und wirken so in das Plangebiet hinein.

Aufgrund der geringen Geländebewegung ist die Topographie für die Bewertung der Bestandssituation innerhalb des Planungsgebietes als nachrangig zu werten.

Das Grundwasser im Bereich des Businesspark Tornesch steht relativ hoch an. Infolge der sehr geringen Wasserdurchlässigkeit des bindigen Bodens kann das Wasser zu Zeiten stärkerer Niederschläge örtlich und zeitweilig bis in Höhe des Geländes, u.U. sogar noch darüber, anstauen. Auf den landwirtschaftlichen Flächen sorgen vorhandene Entwässerungsgräben für den Abfluss des Niederschlags.

### **Planungsabsicht**

Es ist vor allem geplant, die bisher nicht im B-Plangebiet liegende Fläche mit dem Geflügelhof an der K 21 zu arrondieren. Dazu soll das Sonstige Sondergebiet Umwelttechnik als zusammenhängende Fläche bis an die K 21 ausgedehnt werden. Eine Teilfläche dieses SO, zwischen Lise-Meitner-Allee und dem Geflügelhof bleibt bestehen, wie im rechtsgültigen B-Plan bereits festgesetzt. Außerdem wird das Gelände des Geflügelhofes in das B-Plangebiet integriert und damit in seinem Bestand gesichert.



Es ist beabsichtigt, die Bestände der vorhandenen Gehölze vollständig zu erhalten. Darüber hinaus besteht die Absicht, einen Knick entlang der K 21 neu anzulegen, um das Gebiet in den umgebenden Landschaftsraum einzubinden.

Offene Gräben sollen, wie bisher, das Niederschlagswasser ableiten und dem vorhandenen Regenrückhaltebecken zuführen. Dabei wird unterschieden zwischen „unbelastetem“ Niederschlagswasser von den Dachflächen und „belastetem“ Niederschlagswasser von den Hofflächen. Insofern durchziehen teilweise zwei parallel verlaufende Gräben das Gebiet.

### **Untersuchungsrahmen**

Um die Umweltschutzziele im B-Plan zu berücksichtigen und im Umweltbericht darstellen zu können, werden folgende Fachplanungen erarbeitet:

- Gutachten zur Dimensionierung und Ableitung des Niederschlagswassers
- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Artenschutzrechtliche Belange im Sinne des BNatSchG sind voraussichtlich hier nicht von Belang so dass eine gesonderte Artenschutzrechtliche Prüfung hier entbehrlich ist.

Der Bebauungsplan basiert auf einer aktuellen Vermessung aus 2013.

Flächen für Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe (Ausgleichsmaßnahmen) im Sinne des § 15 (2) BNatSchG stehen innerhalb der Stadt Tornesch auf städtischem Grund zur Verfügung.

**Landschaftsarchitekturbüro ter Balk, Lübeck 31.07.2013**