



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/14/765
	Status:	öffentlich
	Datum:	17.01.2014
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	Henry Stümer
	Bearbeiter:	Henning Tams
4. Änderung des B-Plan 47 "Businesspark Tornesch" (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB) Abwägung zur Öffentlichen Auslegung, Satzungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
03.02.2014	Bau- und Planungsausschuss	
18.03.2014	Ratsversammlung	

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

1. Umweltverträglichkeit
2. Kinder- und Jugendbeteiligung

D: Finanzielle Auswirkungen**E: Beschlussempfehlung****Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung**

Über die Planung wurde am 11.11.2013 zuletzt beraten, damals wurde der Auslegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung hat vom 25.11.-27.12.2013 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind der Abwägungstabelle vom 17.01.2014 zu entnehmen. Begründung, Planzeichnung und textl. Festsetzungen wurden geringfügig angepasst.

Zu C: Prüfungen**1. Umweltverträglichkeit**

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

entfällt

Zu E: Beschlussempfehlung

1. Die während der Auslegung bzw. der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung vom 17.01.2014 geprüft. Die Zusammenstellung vom 17.01.2014 ist Bestandteil dieses Beschlusses. Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
2. Aufgrund § 10 BauGB beschließt die Ratsversammlung die 4.Änderung des Bebauungsplans 47 für das Gebiet zwischen Lise-Meitner-Allee und Hypatia-Str. nordöstlich der Lise-Meitner-Allee auf einer Länge von ca. 90 m in einer Tiefe von ca. 30 m gem. beigefügtem Plan.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt des Planes Auskunft verlangt werden kann.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

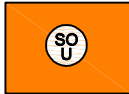
Anlage/n:
Abwägungstabelle vom 17.01.2013
Begründung
Planzeichnung einschl. Teil B

Planzeichnung (Teil A)

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

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



Sonstige Sondergebiete,
"Umwelttechnik und Sonderbetriebe"

SO - U/ 06.2 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

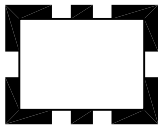
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

a Abweichende Bauweise (Text III.5)

--- Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen



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

LPB IV Lärmpegelbereich

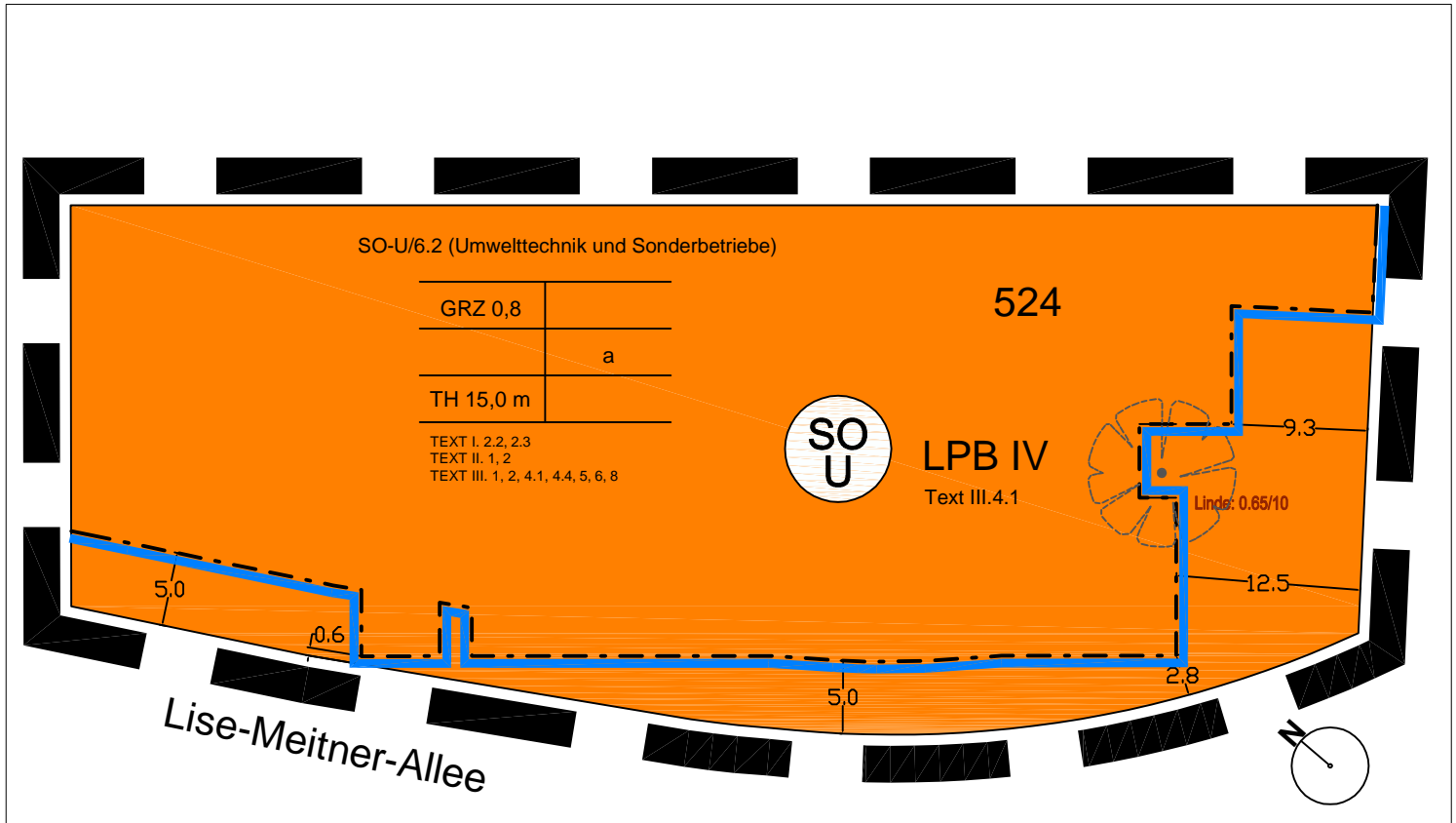
II. Darstellungen ohne Normcharakter

— Flurstücksgrenze, vorhanden

524 Flurstücksnummer



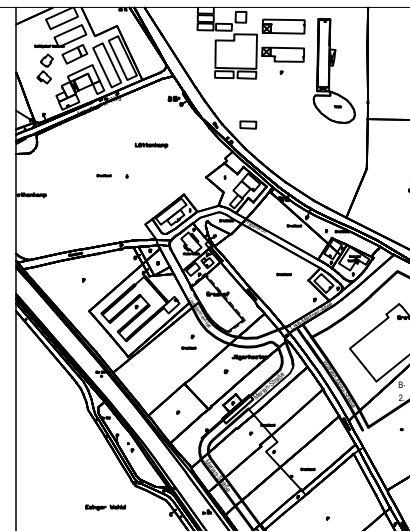
Baum, vorhanden



Textliche Festsetzungen (Teil B)

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan 47 "Businesspark Tornesch" sind mit Ausnahme des Abschnitts III 4.1 von der 4. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen und haben weiterhin Gültigkeit. Abschnitt III 4.1. wird wie folgt ergänzt:

"Zur Sicherstellung der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmer an südwestlichen Gebäudeseiten mit schalldämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die Schalldämmung der Lüftungen/ Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für ..."



Stadt Tornesch

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

Maßstab 1: 500
B47-Ä4_Planzeichnung_140117.pdf

gez. Ta
Stand: 17.01.2014



STADT
TORNESCH

Bau- und Planungsamt
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

Aufstellung der **4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplan 47 „Businesspark“** der Stadt Tornesch, Abwägung über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB / § 4 Abs. 2 BauGB

Folgende Behörden, Nachbargemeinden oder Träger öffentlicher Belange äußerten in Ihren Stellungnahmen weder Bedenken noch Anregungen:

- 1. Gemeinde Appen, Schreiben vom 03.12.2013**
- 2. Gemeinde Heidgraben, Schreiben vom 19.12.2013**
- 3. Gemeinde Moorrege, Schreiben vom 28.11.2013**
- 4. Hamburger Verkehrsverbund GmbH, Schreiben vom 02.12.2013**
- 5. Kreis Pinneberg, Fachdienst Planen und Bauen, Schreiben vom 05.12.2013**

Folgende Behörden, Nachbargemeinden oder Träger öffentlicher Belange äußerten in Ihren Stellungnahmen Hinweise und /oder Bedenken:

1. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 20.12.2013

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p><u>Untere Bodenschutzbehörde:</u> Für die noch unbebaute gewerbliche Fläche liegen der unteren Bodenschutzbehörde keine Informationen über schädliche Bodenveränderung, Altlablagerung oder Altstandorte vor. Ich rege an, den folgenden Hinweis aufzunehmen:</p> <p>Hinweis: Ergeben sich bei Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen und/oder eine Altlast, so ist dieses der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg (Herr Krause, Tel.04121- 45 02 22 86, r.krause@kreis-pinneberg.de) unverzüglich nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes mitzuteilen, so dass Maßnahmen zur Gefahermittlung und/ oder Gefahrenabwehr nach dem Bodenschutzrecht eingeleitet werden können.</p> <p>.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der in der Begründung vorhandene Hinweis wird entsprechend ergänzt.</p>

1. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 20.12.2013

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p><u>Untere Wasserbehörde:</u> Die 4. Änderung des B-Plans Nr. 47 der Gemeinde Tornesch kann aus Sicht der unteren Wasserbehörde dann plangemäß verwirklicht werden, wenn nachgewiesen wird, dass das ursprüngliche Gesamtentwässerungskonzept eingehalten wurde und die nunmehr vorgesehenen Änderungen dem Gesamtentwässerungskonzeptes nicht widersprechen. Das Entwässerungskonzept für die 4. Änderung ist im Vorfeld mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die rechnerischen Nachweise der geplanten Entwässerungsvorrichtungen (Gräben/Mulden) sind der unteren Wasserbehörde zur Zustimmung vorzulegen.</p> <p>Grundwasser Keine Anmerkungen</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Die Stellungnahme der UNB wird aufrechterhalten. Die vorgesehenen Knickdurchbrüche sind nicht genehmigungsfähig.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und zu einem späteren Zeitpunkt (im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens) beachtet. Durch die 4. Änderung des B-Plans ergibt sich eine geringfügige Erhöhung der zulässigen Versiegelung, jedoch keine grundsätzlichen Änderungen des Entwässerungskonzeptes. Die Einhaltung der zulässigen Abflussmenge wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ggfls. durch entsprechende Auflagen an den Vorhabenträger gewährleistet.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Knickdurchbrüche sind nicht vorgesehen. Nach telefonischer Rücksprache mit der UNB konnte geklärt werden, dass sich die Stellungnahme nicht auf das Verfahren zur 4. Änderung bezieht.</p>

1. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 20.12.2013

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
------------------------------	--------------------

Gesundheitlicher Umweltschutz:

Ich habe folgende Anregungen:

Aus den Berechnungen ergeben sich folgende Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:

Lärmpegelbereich (maßgeblicher Außenlärm)	Anforderungen an Außenbau teile (R'w, res) [dB]		Gebäudeseite(n)
	Wohnraum	Büro	
III (61-65 dB)	35	30	südwestlich
II (56-60 dB)	30	30	sonstige

Die Außenbauteile für Aufenthaltsräume müssen die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Schalldämmmaße erreichen:

Lärmpegelbereich (maßgeblicher Außenlärm)	Anforderungen an Außenbau teile (R'w, res) [dB]	
	Wohnraum	Büro
III (61-65 dB)	35	30
II (56-60 dB)	30	30

Zur Sicherstellung der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmer an südwestlichen Gebäudeseiten mit schallgedämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die Schalldämmung der Lüftungen/ Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Im rechtskräftigen B-Plan 47 ist für den Geltungsbereich der 4. Änderung bereits der Lärmpegelbereich IV festgesetzt, der unverändert übernommen wird. In der Planzeichnung wird diese Kennzeichnung ergänzt, in der Begründung wird auf das Thema Schallschutz hingewiesen.

Der Lärmpegelbereich IV stellt strengere Anforderungen an die Außenbauteile als die in der Stellungnahme vorgeschlagenen Lärmpegelbereiche II und III. Da eine erneute schalltechnische Untersuchung als nicht erforderlich erachtet wird, werden die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans 47 für den Teilbereich der 4. Änderung unverändert übernommen.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Abschnitt III 4.1 der textlichen Festsetzungen (Teil B) wird entsprechend ergänzt.

1. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 20.12.2013

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Begründung Der nächtliche Verkehrslärm verursacht einen Beurteilungspegel über 45 dB(A) an südwestlichen Gebäudeseiten. Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Der Luftaustausch ist über schallgedämmte Be- und Entlüftungselemente für jedes Schlaf- und Kinderzimmer und/oder über eine kontrollierte mechanische Be- und Entlüftung der gesamten Wohneinheit sichergestellt werden.</p>	

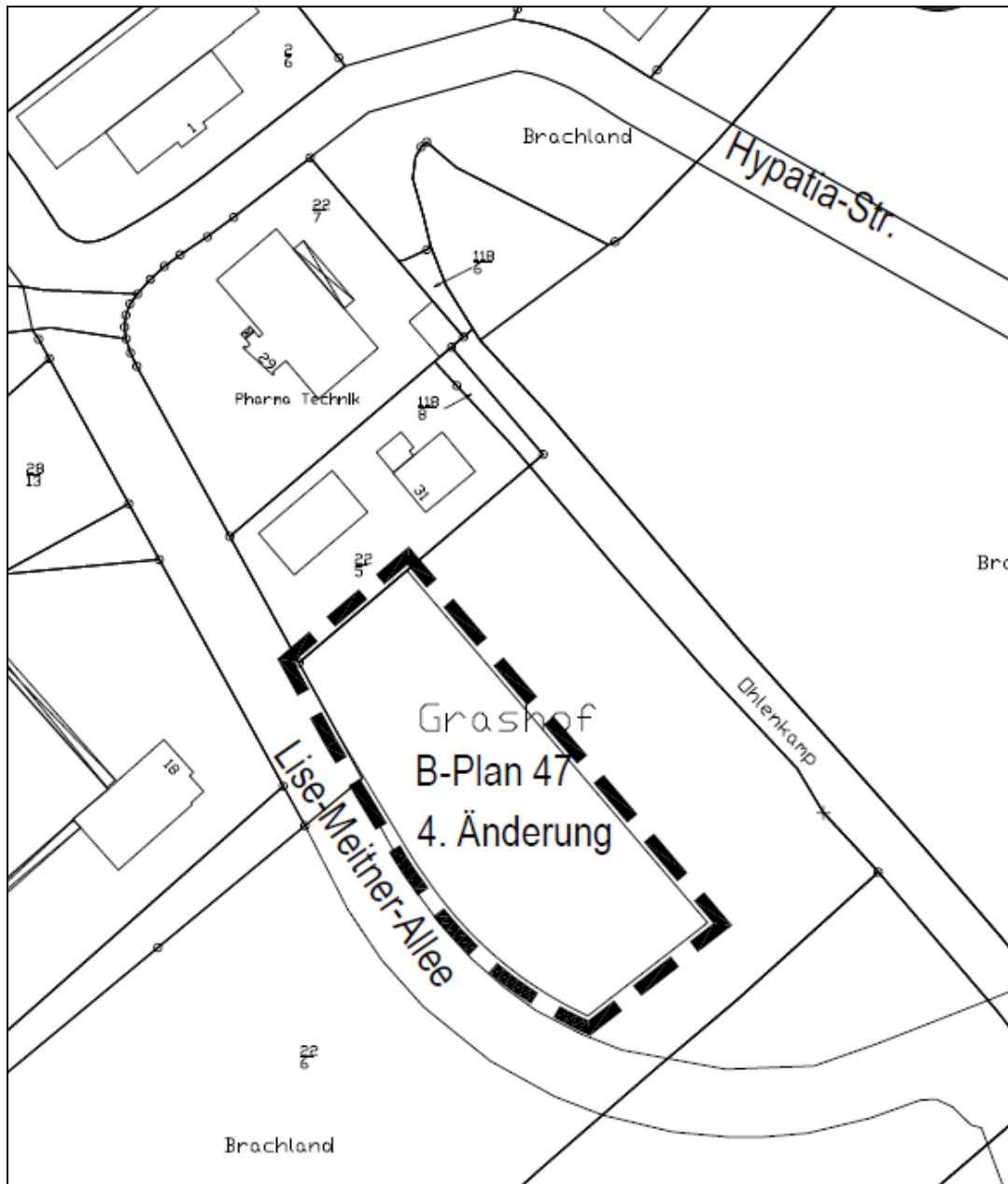
2. Schleswig-Holstein Netz AG, Schreiben vom 18.12.2013

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Gegen die 4.Änderung des B-Planes 47 bestehen seitens der Stadtwerke Tornesch und unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Die vorhandenen Strom- und Gasversorgungsleitungen des Netzbetriebes Schleswig-Holstein und der Stadtwerke Tornesch in den Gehweg-/Straßenbereichen sind zu beachten.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>

Aufgestellt: Tornesch, den 17.01.2014

Stadt Tornesch

4. Änderung B-Plan Nr. 47 „Businesspark Tornesch“ (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)



Begründung

Stand: 17.01.2014 ~~28.10.2013~~

Stadt Tornesch - 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Businesspark Tornesch“

Stadt Tornesch - 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB) für das Gebiet zwischen Lise-Meitner-Allee und Hypatia-Str. nordöstlich der Lise-Meitner-Allee auf einer Länge von ca. 90 m in einer Tiefe von ca. 30 m.

Stadt Tornesch
- Der Bürgermeister -
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch

Bearbeiter:

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

| Verfahrensstand: Satzungsbeschluss **Auslegung**

Inhalt

1 Lage des Plangebietes, Allgemeines	4
2 Planungsanlass und Planungsziele	5
3 Rechtlicher Planungsrahmen	6
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung	7
3.2 Verbindliche Bauleitplanung	8
4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen	9
4.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.1.1 Sondergebiet Umwelttechnik und Sonderbetriebe	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung	9
4.2.1 Grundflächenzahl	9
4.2.2 Gebäudehöhe	9
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen	9
4.4 Bauweise	9
4.5 Stellplätze und Nebenanlagen	9
4.6 Äußere Gestaltung	9
5 Verkehrliche Erschließung	10
6 Ver- und Entsorgung	10
7 Grünordnung	<u>1140</u>
9 Eingriffsregelung	<u>1140</u>
10 Altablagerungen	11
11 Flächenbilanz	11
12 Umweltprüfung	<u>1244</u>
13 Umweltbericht	<u>1244</u>

1 Lage des Plangebietes, Allgemeines

Das ca. 0,28 ha große Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 liegt am östlichen Rand des Stadtgebietes der Stadt Tornesch zentral im Businesspark Tornesch. Das Gebiet der Bebauungsplanänderung wird im Südwesten von der Lise-Meitner-Allee begrenzt.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Die Flächen im Geltungsbereich sind als Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ sowie als Grünfläche ausgewiesen. Eine plangemäÙe Bebauung ist noch nicht realisiert worden.



Abbildung 2: Schrägluftaufnahme von Westen



Abbildung 3: Schrägluftaufnahme von Westen

2 Planungsanlass und Planungsziele

Der Zuschnitt eines Grundstücks innerhalb des Businesspark Tornesch hat sich im Zuge der Vermarktung der gewerblichen Bauflächen als nachteilig für eine effiziente gewerbliche Nutzung erwiesen. Grund dafür ist eine in die Fläche hineinragende benachbarte öffentliche Grünfläche. Es besteht ein konkretes Ansiedlungsinteresse eines mittelständischen Unternehmens aus dem produzierenden Gewerbe, das ca. 50 Mitarbeiter am Standort Tornesch beschäftigen möchte. Beim dem betreffenden Grundstück handelt es sich um die letzte zur Verfügung stehende planungsrechtlich bereits vorbereitete Baufläche mit entsprechender Größe im Businesspark bzw. in Tornesch insgesamt.

Die betroffene Grünfläche ist Teil einer größeren Grünfläche, die zur Auflockerung des Sondergebiets Umwelttechnik (Businesspark Tornesch) dient. Als Pflegemaßnahme für die Grünfläche ist im B-Plan eine extensive Grünlandnutzung vorgesehen. Auf dem betroffenen Bereich der Grünfläche befindet sich eine Linde, die auch nach Reduzierung der Grünfläche möglichst erhalten bleiben sollte.

Planungsziel ist zum einen die Anpassung des Grundstückszuschnitts zu Gunsten einer effizienteren gewerblichen Flächenausnutzung, zum anderen die Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens.

3 Rechtlicher Planungsrahmen

3.1 Vereinfachtes Verfahren

Die Änderung kann im vereinfachten Verfahren (gem. § 13 BauGB) erfolgen, da Grundzüge der Planung nicht berührt werden und mit der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind. Im vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden (§§ 3,4 BauGB) und von einem Umweltbericht abgesehen werden. Der Vorteil des vereinfachten Verfahrens liegt damit vor allem in der Zeitersparnis, die in diesem Fall von besonderer Relevanz ist.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ und zum Teil als Grünfläche dargestellt. Ein (nicht maßstäblicher) Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

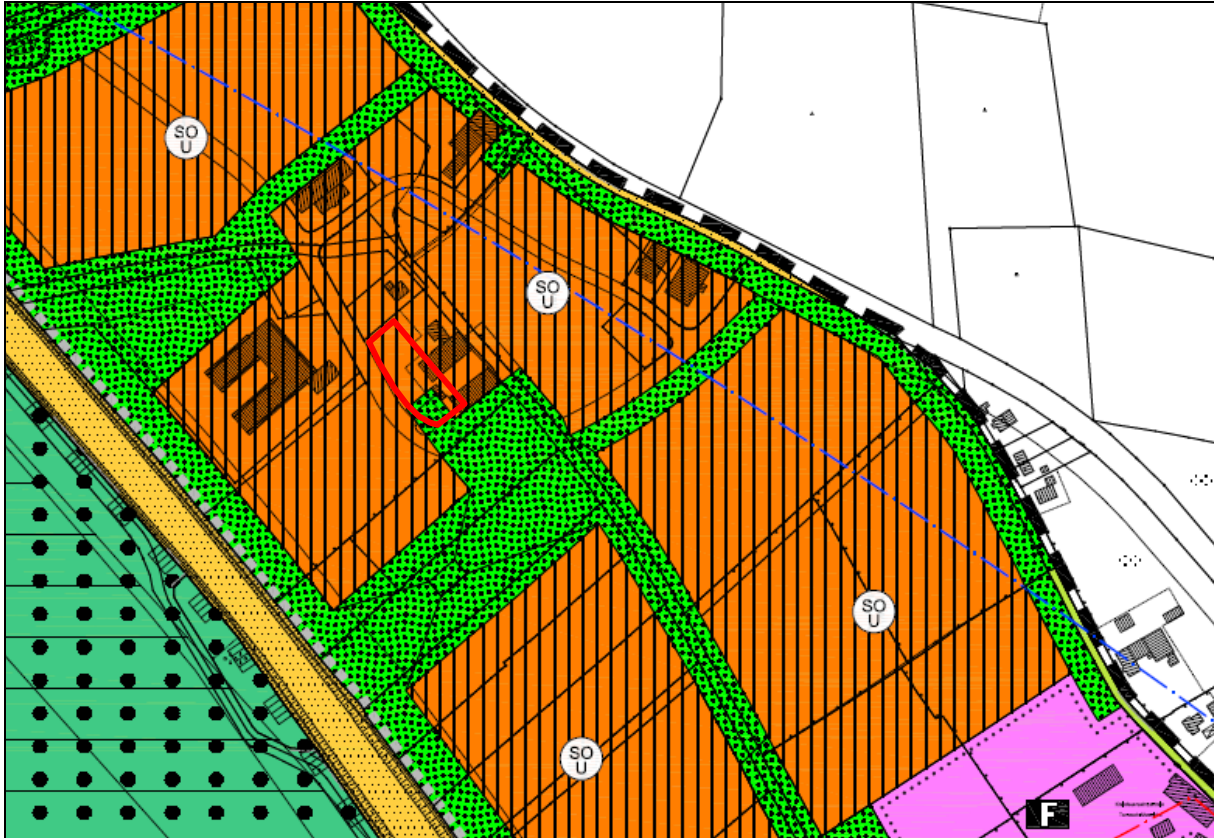


Abbildung 4 - Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.3 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.

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

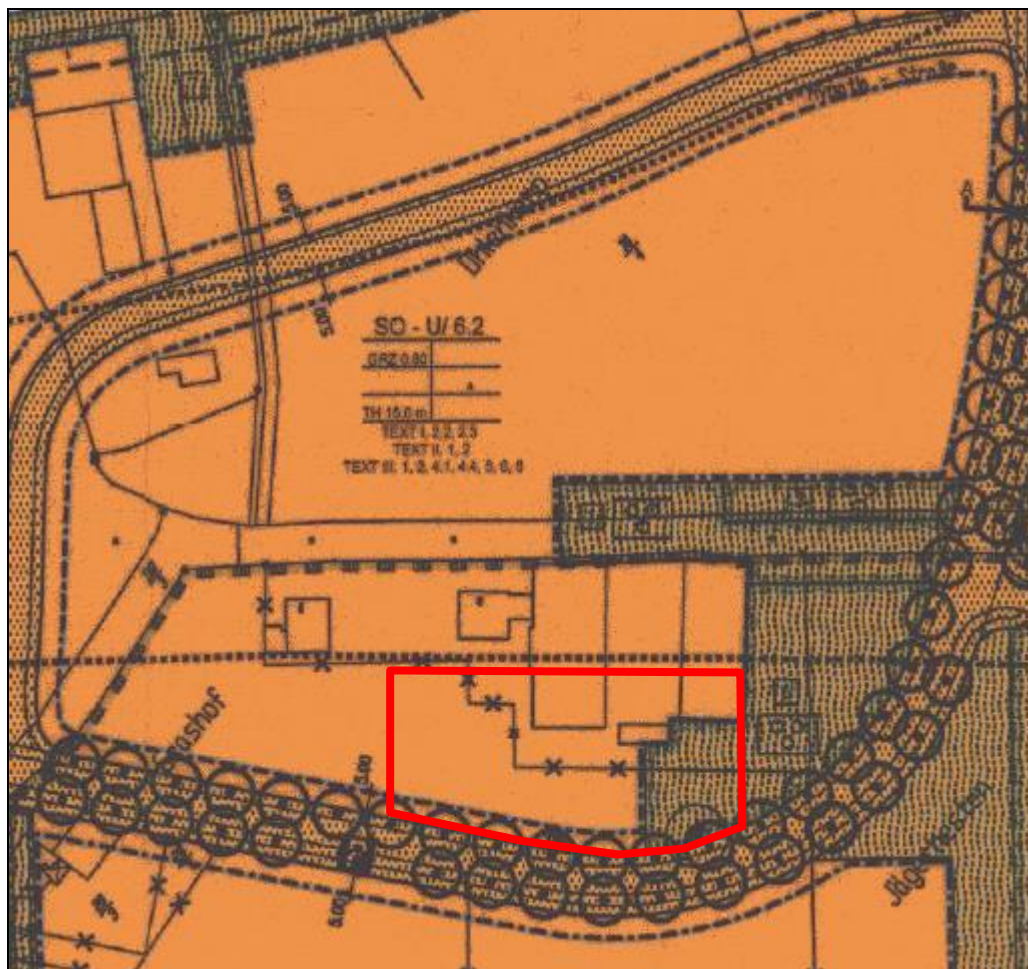


Abbildung 5 – geltendes Planrecht (Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 47 „Businesspark Tornesch“)

4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung:

Sondergebiet Umwelttechnik und Sonderbetriebe

Die Baufläche des Sondergebiets "Umwelttechnik und Sonderbetriebe" wird in Richtung Südosten auf einer Breite von ca. 25 m und einer Tiefe von ca. 25 m vergrößert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Gebäudehöhe

Festsetzungen zur Gebäudehöhe werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. In zwei Bereichen innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung des B-Plans findet eine Erweiterung des durch die Baugrenzen definierten Baufensters statt: zum einen wird die Baugrenze im Bereich der Erweiterung der Sonderbaufläche angepasst, zum anderen wird die Baugrenze im Übergangsbereich zur Lise-Meitner-Allee geringfügig angepasst, um die Errichtung zusätzlicher Stellplätze zu ermöglichen.

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.

4.6 Äußere Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

5 Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zum Sondergebiet im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 erfolgt unverändert über die an die K 21 angebundene Lise-Meitner Allee. 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 nord-westlichen Rand des Plangebiets. Die Buslinie 185 knüpft in ihrem weiteren Verlauf an diverse weitere HVV-Schnellbahn- und -Buslinien an.

6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist von der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 nur unwesentlich 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.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans wird die überbaubare Fläche um ca. 600 m², vergrößert, was einer Zunahme der überbaubaren Fläche auf dem betroffenen Grundstück von weniger als 10 % entspricht. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass die zulässigen Einleitmengen für Regenwasser nicht überschritten werden. Eine Reduzierung der Zuflussmenge ist beispielsweise durch Dachbegrünung oder Staurohre möglich, welche durch den Bauherren vorgesehen werden können.

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 Verkehrsfläche 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 Schallschutz

Im rechtskräftigen B-Plan 47 ist für den Geltungsbereich der 4. Änderung der Lärmpegelbereich IV festgesetzt, der unverändert übernommen wird.

Zur Sicherstellung der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmer an südwestlichen Gebäudeseiten mit schallgedämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die Schalldämmung der Lüftungen/ Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungs-

flächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.

Begründung:

Der nächtliche Verkehrslärm verursacht einen Beurteilungspegel über 45 dB(A) an südwestlichen Gebäudeseiten. Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Der Luftaustausch ist über schallgedämmte Be- und Entlüftungselemente für jedes Schlaf- und Kinderzimmer und/oder über eine kontrollierte mechanische Be- und Entlüftung der gesamten Wohneinheit sichergestellt werden

78 Grünordnung

Vgl. landschaftsplanerische Stellungnahme

9 Eingriffsregelung

Vgl. landschaftsplanerische Stellungnahme

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 nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes umgehend davon in Kenntnis zu setzen, so dass Maßnahmen zur Gefährermittlung und/ oder Gefahrenabwehr nach dem Bodenschutzrecht eingeleitet werden können.

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

11 Flächenbilanz

Durch die Flächenfestsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 haben sich im Vergleich zu denen des geltenden Planrechts (Bebauungsplan Nr. 47) wie folgt geändert:

Bezeichnung	Fläche
Sondergebiet Umwelttechnik und Sonderbetriebe	2.882 m ² (bisher: 2.344 m ²)
davon: als überbaubare Fläche festgesetzt	2.272 m ² (bisher: 2.011 m ²)
Öffentliche Grünfläche	0 m ² (bisher: 538 m ²)

Räumlicher Geltungsbereich	2.882 m² (ca. 0,28 ha)
-----------------------------------	--

Stand: 28.10.2013

12 Umweltprüfung

Vgl. landschaftsplanerische Stellungnahme

13 Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist im vereinfachten Bauleitplanverfahren nicht erforderlich. *Vgl. landschaftsplanerische Stellungnahme*

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