



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/15/123
	Status:	öffentlich
	Datum:	23.07.2015
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Henning Tams
5. Änderung B-Plan 47 "Businesspark Tornesch"		
Änderung des Geltungsbereiches, Entwurfsberatung, Freigabe zur erneuten frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
07.09.2015	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 5. Änderung des B-Plans 47 erfolgte am 03.02.2014. Planungsziel ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau höherer Gebäude auf dem Grundstück der Hanns G. Werner GmbH. Die Änderung besteht in der Anhebung der zulässigen Traufhöhe auf 29 m. Zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild ist ein Randbereich von 50 m Breite von der Anhebung der zulässigen Traufhöhe ausgeschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat im Frühjahr und Sommer letzten Jahres stattgefunden.

Nach diesem Verfahrensschritt wurde von Seiten des südlich angrenzenden Logistik-Unternehmens (GLS Group) der Wunsch nach einer Erweiterung der Gebäude- und Betriebsfläche geäußert. Die Erweiterung des für logistische Zwecke genutzten Gebäudes (Paketverteilzentrum) soll durch eine Ergänzung eines dritten Gebäudeflügels erfolgen und kann ohne Inanspruchnahme der nördlich angrenzenden Flächen nicht realisiert werden. Die angrenzende Fläche ist zum Teil bereits als Sonderbaufläche vorgesehen, zum Teil ist hier jedoch eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Inanspruchnahme der öffentlichen Grünfläche erfordert eine weitere Änderung des B-Plans, welche im Rahmen der 5. Änderung vorgenommen werden kann.

Der Geltungsbereich und der Vorentwurf wurden entsprechend angepasst, das Planungsziel umfasst jetzt neben dem Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau höherer Gebäude auch das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauli-

che Erweiterung eines ansässigen Betriebes durch Veränderung des Grundstückszuschnitt und Erweiterung eines Baufensters.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit
entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung
entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

Die Planung wird vom FD Bauverwaltung und Stadtplanung in Zusammenarbeit mit einem Planungsbüro erarbeitet, die Mittel stehen im Haushalt bereit.

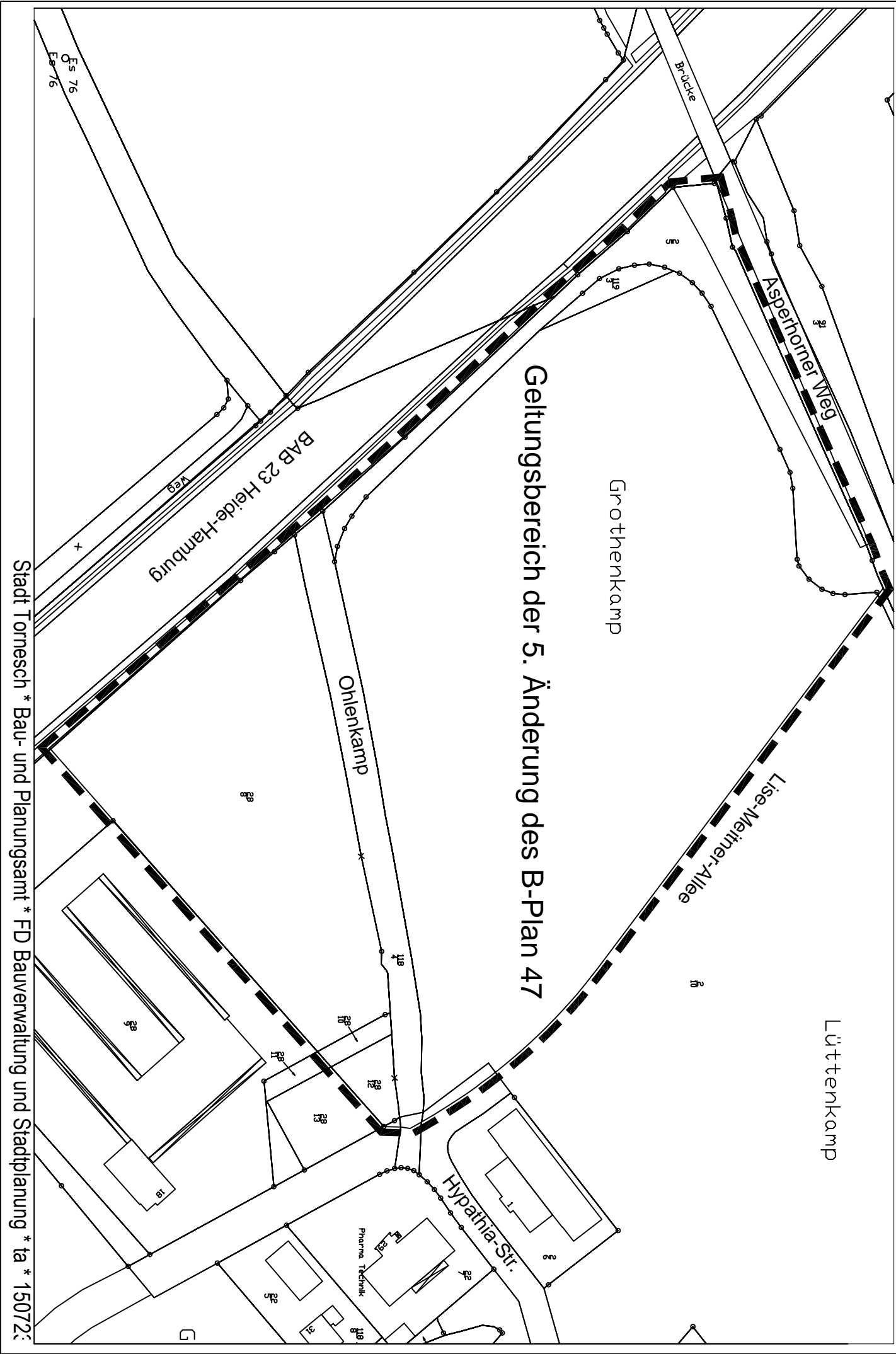
Zu E: Beschlussempfehlung

1. Der Geltungsbereich der 5.Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 („Businesspark Tornesch“) soll gemäß beiliegendem Plan geändert werden. Planungsziel ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von bis zu 29 m hohen Betriebsgebäuden und die Erweiterung eines ansässigen Betriebes.
2. 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.
3. 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.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:

Geltungsbereich
Vorentwurf
Legende
Teil B – textl. Festsetzungen
Untersuchungsrahmen Umweltbericht

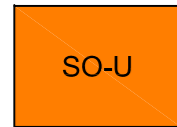


Stadt Tornesch * Bau- und Planungsamt * FD Bauverwaltung und Stadtplanung * ta * 15072:

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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



Sonstige Sondergebiete Umwelttechnik

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



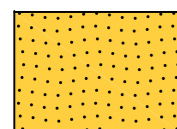
Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

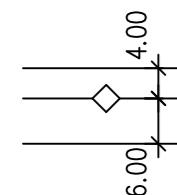


Öffentliche Parkfläche



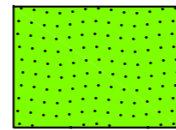
Straßenbegleitgrün

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

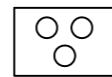


unterirdische Gasleitung mit Schutzabstand

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

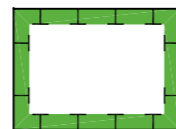


öffentliche Grünflächen

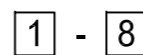


ökologische Funktion

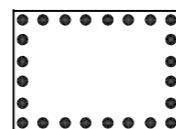
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



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)

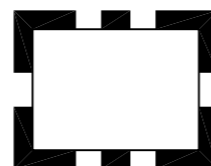


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

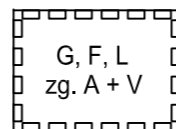


Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8. Sonstige Planzeichen



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



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

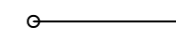


Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

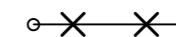


Lärmschutzlinie 1 - 3 zu Text III. 4.1

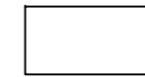
II. Darstellungen ohne Normcharakter



vorhandene Grundstücksgrenzen



aufzuhebende Grundstücksgrenzen

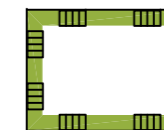


vorhandene Bebauung

$\frac{66}{1}$

Flurstücksnummern

III. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



Grenze des Landschaftsschutzgebietes

<p>Stadt Tornesch Bebauungsplan Nr. 47</p> <p>- geltendes Planrecht -</p> <hr/> <p>Legende Maßstab 1: 1000</p> <hr/> <p>TOR13005 Gez: He. Stand: 08.01.2014</p>	<p>MAYSACK-SOMMERFELD STADTPLANUNG</p> <p>Mittelweg 1 25355 Barmstedt Telefon: (04123) 683 19 80 Telefax: (04123) 921 88 44 Email: buero@m-s-stadtplanung.de Internet: www.m-s-stadtplanung.de</p>
--	---

I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

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.

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 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.

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.6.3.5 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 (§ 7 Abs. 1 Nr. 15/20/25a BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen „Regenrückhaltung“ dienen der Oberflächenwasserrückhaltung in naturnah gestalteten Rückhaltebecken.

Vorbehaltlich des wasserrechtlichen Genehmigungs- bzw. Erlaubnisverfahren 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 Mähwiesen zu entwickeln. 1/3 der verbleibenden Fläche außerhalb der Regenrückhaltebecken sind mit Landschaftsgehölzen-Sträuchern, Bäumen und Heister- zu bepflanzen. Zu verwenden ist eine Pflanze je qm verfügbarer Pflanzfläche.

Artenvorschläge:

Bergahorn(*Aver pseudoplatanus*)
Brombeere(aus örtlichen Beständen)
Eberesche(*Sorbus acuparia*)
Erle(*Alnus glutinosa*)
Esche(*Fraxinus excelsior*)
Feldahorn(*Acer campestre*)
Hainbuche(*Carpinus betulus*)
Hasel(*Corylus avellana*)
Holunder(*Sambucus nigra*)
Schlehe(*Prunus spinosa*)
Stieleiche(*Quercus robur*)
Traubenkirsche(*Prunus padus*)
Weiden(*Sallx spec.*)
Weißdorn(*Crataegus monogyna*)
Wildapfel(*Malussyvestris*)

Hinweis:

Zur Anlage der Becken sowie zur Entwicklung der umgebenden Flächen sind die Ausführungen des Grünordnungsplanes, Kap. 6.6 zu beachten.

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 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.

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

- a) Der Lärmbereich V für Bauvorhaben zwischen der westlichen Plangebietsgrenze (A23) und der in Teil –A- Planzeichnung - festgelegte Linie 1 (60 m Abstand von der westlichen Planungsgebietsgrenze);
- b) Der Lärmbereich IV für Bauvorhaben zwischen Teil A- Planzeichnung – festgelegten Linie 1 und 2 (60 -120 m Abstand von der westlichen Plangebietsgrenze);

c) *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

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

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben und ähnliche Räume	Büroräume 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.

Zur Sicherstellung der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmer an allen Gebäudeseiten mit schalldämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten. 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 dem Wohnen zuzurechnenden Balkon-, Terrassenflächen oder Freisitze im Lärmpegelbereich IV sind durch lärmabschirmende Bauwerke vor erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm zu schützen. Hierüber ist ein schalltechnischer Nachweis in Form eines Gutachtens über die Wirksamkeit der schallabschirmenden Bauwerke zu führen.

4.2 *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

4.3 Lärmschutz entlang der A 23:

Entlang der Bundesautobahn A 23 ist eine 4 m hohe (gemessen ab Fahrhahnoberkante der Autobahn) Lärmschutzanlage als Lärmschutzwall 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 errichtet werden.

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" SO-U/05b sind Lagergebäude mit einer Traufhöhe von max. 21,5 m (gemessen ab Fahrhahnoberkante vor dem Baugrundstück) zulässig.

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

Auf der Fläche 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 Fahrhahnoberkante 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 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) *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

(f) *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.

(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. *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

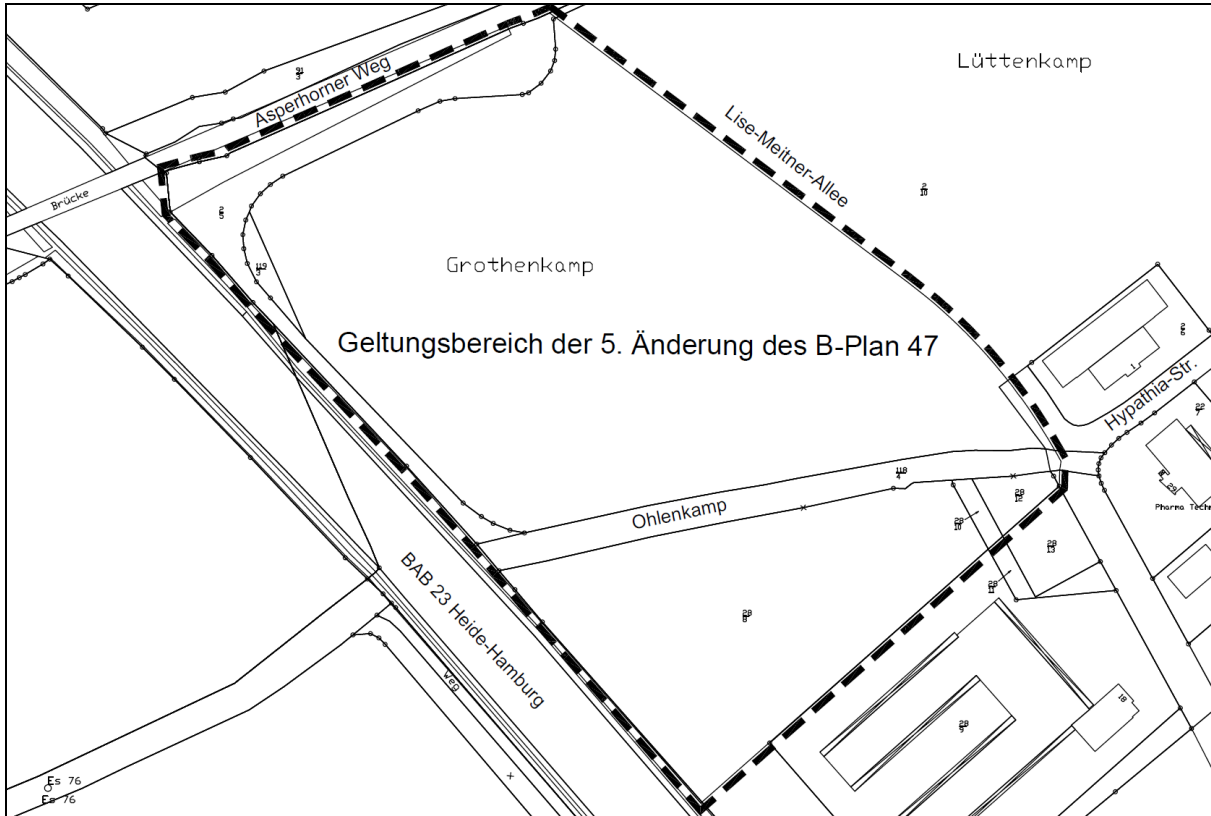
3. *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

4. *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

Aufgestellt: Tornesch, 30.07.2015

Stadt Tornesch

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



Begründung - Entwurf

Stand: 17.08.2015

Stadt Tornesch - 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Businesspark Tornesch“

Stadt Tornesch - 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47

für das Gebiet zwischen Lise-Meitner-Allee und BAB 23 südöstlich des Asperhorner Wegs in einer Tiefe von ca. 260 bis 290 m.

Stadt Tornesch
- Der Bürgermeister -
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch

Bearbeiter:

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

Verfahrensstand: **erneute frühzeitige Beteiligung**

Inhalt

1 Lage des Plangebietes	4
2 Planungsanlass und Planungsziele	4
3 Rechtlicher Planungsrahmen.....	5
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.2 Verbindliche Bauleitplanung	6
4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen	8
4.1 Art der baulichen Nutzung	8
4.1.1 Sonderbaufläche Umwelttechnik	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.2.1 Grundflächenzahl.....	9
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
8 Eingriffsregelung.....	13
9 Altablagerungen	13
10 Flächenbilanz	14
11 Umweltprüfung	14
12 Umweltbericht.....	14

1 Lage des Plangebietes

Das ca. 4,8 ha große Plangebiet der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 47 liegt am östlichen Rand des Stadtgebietes der Stadt Tornesch im bestehenden Businesspark Tornesch-Oha.

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung wird begrenzt im Nordosten von der Lise-Meitner-Allee, im Südwesten von der BAB 23, im Nordwesten durch den Asperhorner Weg. Durch das Plangebiet verläuft der Ohlenkamp, ein als Fußweg genutzter Redder.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Die Flächen im Geltungsbereich als Sondergebiet „Umweltechnik und Sonderbetriebe“ sowie öffentliche Grünfläche und Verkehrsfläche ausgewiesen. Die ausgewiesenen Bauflächen sind zurzeit noch unbebaut und werden als Übergangsnutzung als Grünland landwirtschaftlich bewirtschaftet.

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 mehr und 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 5. Änderung des Bebauungsplans 47 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum einen für eine höhere Bebauung, zum anderen für einen günstigeren Zuschnitt der gewerblich genutzten Grundstücke geschaffen werden.

Das nördliche der beiden betroffenen gewerblich nutzbaren Grundstücke wurde vor kurzem von einem ortsansässigen Unternehmen erworben, beabsichtigt ist u.a. die Errichtung von Lagergebäuden. Von Seiten des Unternehmens besteht der Wunsch, Gebäude mit einer Traufhöhe zu errichten, die einige Meter oberhalb der derzeit festgesetzten maximalen Gebäudehöhe liegt.

Gemäß dem rechtskräftigen B-Plan 47 „Businesspark Tornesch“ sind Verwaltungsgebäude derzeit nur bis zu einer Traufhöhe von 15 m zulässig, davon abweichend dürfen Lagergebäude eine TH von 21,50 m erreichen, untergeordnete bauliche Anlagen oder Bauteile dürfen diese Traufhöhe um 25 m überschreiten (= TH 46,50 m). Zum Vergleich: Für den Bereich der bestehenden vorhandenen freistehenden Werbeanlage ist eine Traufhöhe von 45 m festgesetzt.

Ein Planungsziel besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau höherer Gebäude im nördlichen Bereich des Plangebietes zu schaffen. Die Änderung besteht in der Anhebung der zulässigen Traufhöhe auf 29 m. Zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild ist ein Randbereich von 50 m Breite von der Anhebung der zulässigen Traufhöhe ausgeschlossen.

Ein weiteres Planungsziel stellt die Vergrößerung und Veränderung des Zuschnitts der südlich angrenzenden Sonderbaufläche zu Lasten einer öffentlichen Grünfläche dar. Durch die Veränderung des Grundstückszuschnitts soll die Erweiterung des Standorts eines Logistik-Unternehmens ermöglicht werden.

3 Rechtlicher Planungsrahmen

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ dargestellt. Die Flächen entlang der Autobahn und entlang des Ohlenkamps werden als Grünflächen dargestellt.

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



Abbildung 2 - 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. Der Geltungsbereich der 5. Änderung ist nicht von der 1., 2., 3. und 4. Änderung (sowie der 6. Änderung) des Bebauungsplanes Nr. 47 betroffen.

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

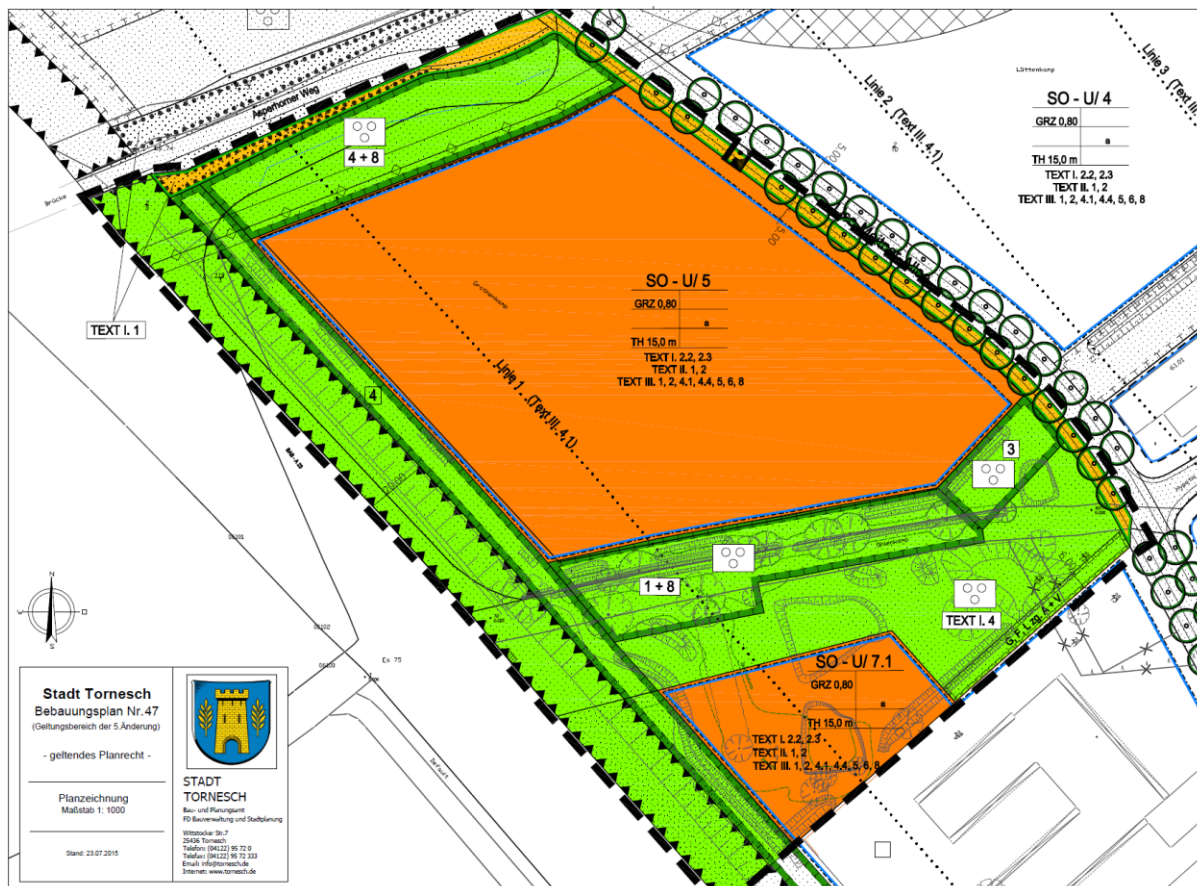


Abbildung 3 – geltendes Planrecht (des Bebauungsplans 47 im Geltungsbereich der 5.Änderung) - ohne Maßstab

Innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung setzt der Bebauungsplan 47 bereits heute folgende Inhalte fest:

- Art der baulichen Nutzung
 - Sonstige Sonderbaufläche Umwelttechnik (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 (§ 16 BauNVO)
 - Traufhöhe (TH): 15 m (§ 16 BauNVO)
- Bauweise und Baugrenzen
 - Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Öffentliche Grünflächen mit ökologischer Funktion und Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft:
 - Erhalt bestehender Knicks und Redder sowie Anlage von Rückhaltegräben für Niederschlagswasser
 - Neuanlage von Knicks und Redder sowie Anlage von Rückhaltegräben für Niederschlagswasser
 - Anlage von naturnah gestalteten Rückhaltegräben für Niederschlagswasser und Entwicklung von Ruderalvegetation
 - Entsiegelung von Wegeflächen

4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Sonderbaufläche Umwelttechnik

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden nördlich der den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 teilenden öffentlichen Grünfläche unverändert beibehalten. Im südlichen Bereich wird die Größe der öffentlichen Grünfläche zu Gunsten einer Ausweitung der Baufläche des Sondergebiets "Umwelttechnik" reduziert.

Die Ausweitung des Sondergebiets „Umwelttechnik“ ist erforderlich, um eine Erweiterung der Nutzung des südlich angrenzenden Logistikunternehmens zu ermöglichen. Eine Erweiterung ohne Inanspruchnahme der heutigen als Grünfläche ausgewiesenen Flächen ist nicht möglich, da an anderer Stelle im Umfeld des Betriebs keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Es ist vorgesehen, das jetzige zweiflügelige Gebäude um einen dritten Gebäudeflügel zu ergänzen.

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 Abfallwirtschaft 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 BauN-VO.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird 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 Bereich des **Sondergebiets Umwelttechnik** 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 Sondergebiet Umwelttechnik die zulässige Traufhöhe im Bereich nördlich der öffentlichen Grünfläche auf max. 29,0 und auf 15,0 m im westlichen Randbereichen sowie auf 15 m im Bereich südlich der Grünfläche 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.

Die bisher geltende Regelung des Bebauungsplanes 47 zur abweichenden Traufhöhe bei Lagergebäuden und untergeordneten baulichen Anlagen bzw. Bauteilen gilt für die Bereiche mit einer max. Traufhöhe von 15: Bei Lagergebäuden darf die zulässige Traufhöhe 21,5 m betragen, untergeordnete Bauteile (wie z.B. Schornsteine) dürfen eine Höhe von bis zu 46,5 m erreichen.

Diese Festsetzung weicht von der bisherigen Festsetzung für den das vorhandene Sondergebiet Umwelttechnik ab: hier war bisher eine Traufhöhe von max. 15 m mit den oben beschriebenen Abweichungen vorgesehen.

Die weitere Erhöhung der zulässigen Traufhöhe auf 29 m, wie sie auch in anderen Bereichen des Bebauungsplanes 47 (vorgesehen mit der 2. und 3. Änderung) beabsichtigt ist, wird nur im Kernbereich der Sondergebietsfläche Umwelttechnik umgesetzt, um den nördlich angrenzenden Redder sowie das Landschaftsbild insbesondere im nord- und südöstlichen Bereich nicht zu beeinträchtigen.

Begründet wird die Traufhöhe von 29 m wie folgt:

- Vor dem Hintergrund eines erhöhten Entwicklungsdrucks auf die gewerblichen Flächen im Businesspark Tornesch trägt eine zulässige Traufhöhe von 29 m 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 bzw. zur BAB 23, sondern lediglich im Kernbereich 29 m betragen wird. Zudem ist die Abschirmung zum Landschaftsraum durch vorhandene und festgesetzte Grünflächen mit Knicks gewährleistet.

Im Randbereich ist eine Traufhöhe von max. 15 m vorgesehen. Dies stellt sicher, dass sich die neuen Gebäude in die Nachbarschaft einfügen.

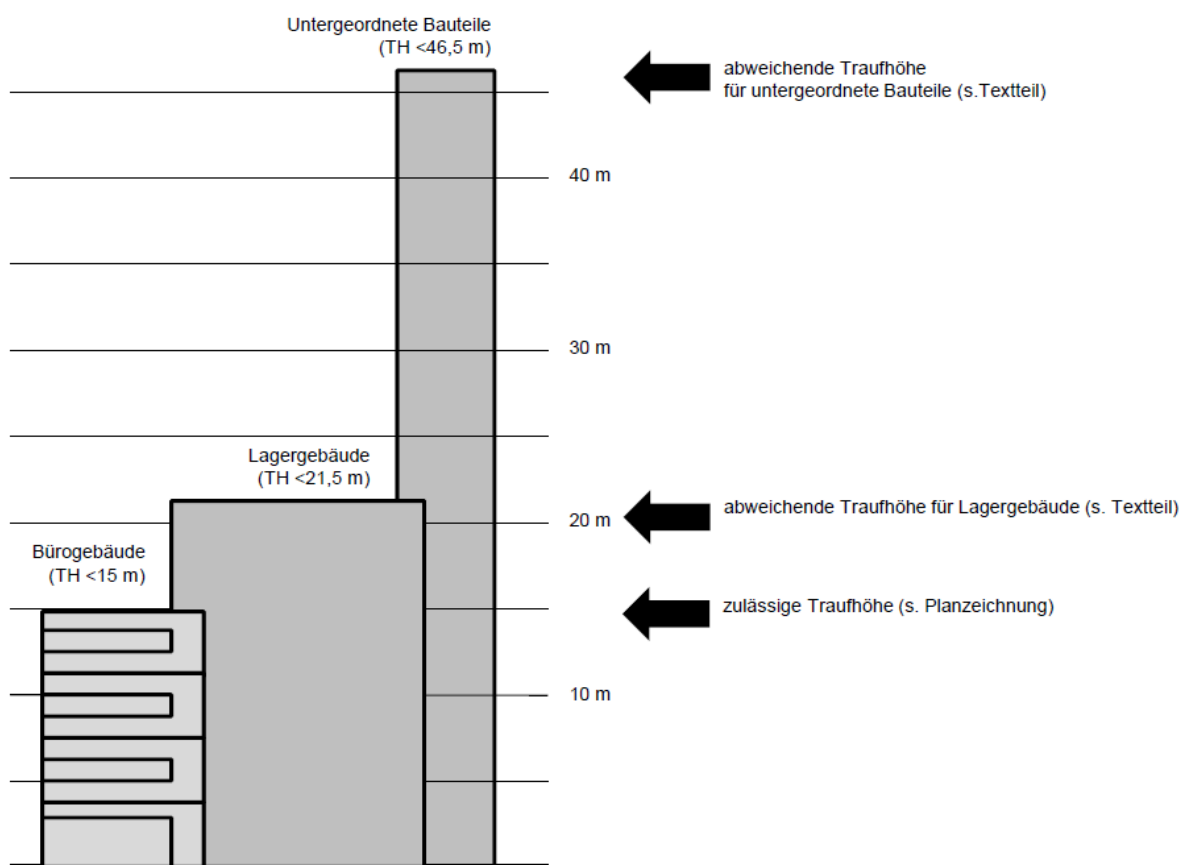


Abbildung 4 – Darstellung der zulässigen Traufhöhen in den Randbereichen des Sondergebietes Umwelttechnik

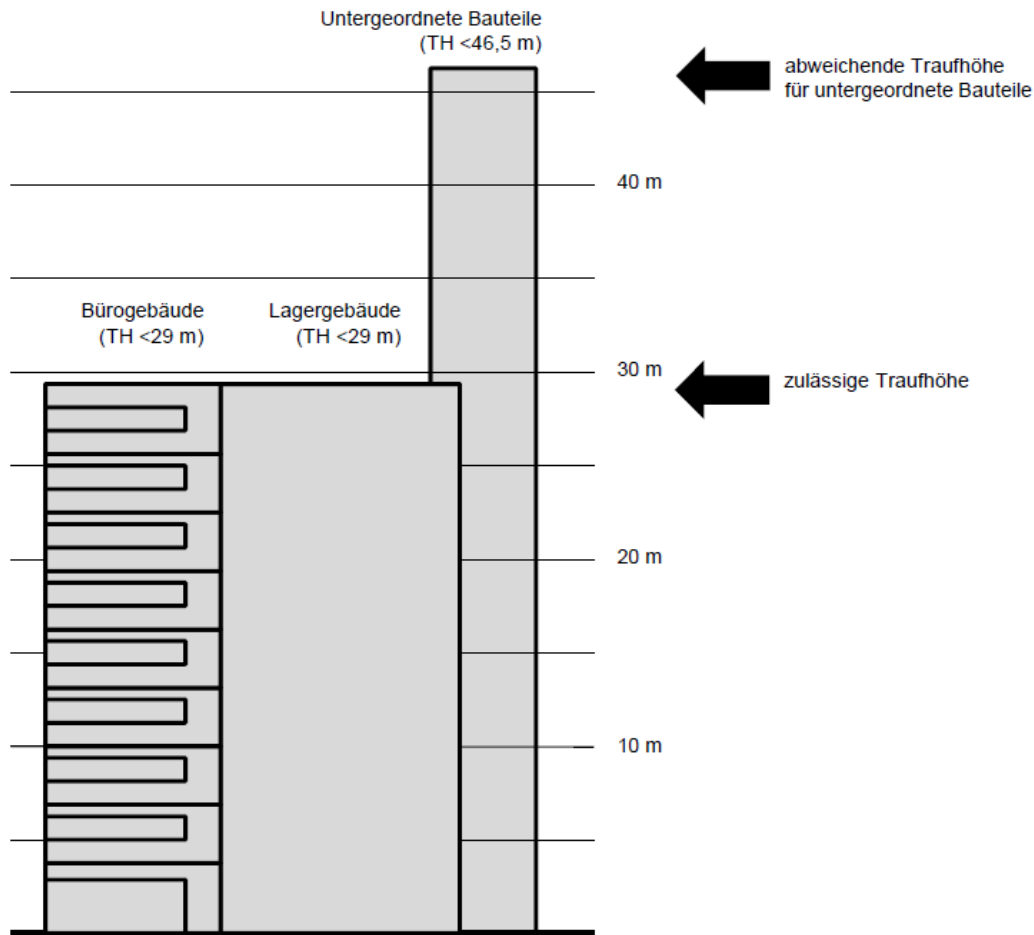


Abbildung 5 – Darstellung der zulässigen Traufhöhen im Kernbereich des Sondergebietes Umwelttechnik.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Im Bereich der Sonderbaufläche Umwelttechnik umfasst das durch die Baugrenzen definierte Baufenster nahezu das gesamte Baufeld. Der Abstand zwischen Baufeldgrenze und Baugrenze beträgt überwiegend 1 m, lediglich zur Lise-Meitner-Alle mit ihrer begleitenden Baumreihe beträgt der Abstand zwischen Baugrenze und Baufeld 5 m. Die Baugrenzen sind somit 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 im Sondergebiet Umwelttechnik 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 Ausschluss 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 erfolgt unverändert über die an die K 21 angebundene Lise-Meitner Allee. Eine im Seitenraum der Lise-Meitner-Allee festgesetzte Fläche für Parkplätze entfällt. An dieser Stelle wurde bereits eine Bushaldebucht realisiert, die im B-Plan nicht gesondert festgesetzt wird (Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche).

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, Asperhorner Weg und befindet sich unmittelbar am Plangebiet an der Lise-Meitner-Allee. 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 nur bedingt betroffen. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem über die Lise-Meitner-Allee und den Asperhorner Weg. 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 Verkehrsfläche nicht direkt sichtbar sind. Alle öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet können auch von der Müllabfuhr uneingeschränkt befahren werden.

Im Bereich der Bebauungsplanänderung und-erweiterung 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 Nr. 47 sind öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen bzw. sich überlagernden Funktionen festgesetzt (insbesondere Knickschutz, Neuanlage von Knicks oder Regenwasserrückhaltung und –ableitung). (Siehe Abschnitt 12)

8 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 rechtskräftigen 1., 2. und 4. Änderung. Nur darüber hinaus ermöglichte Eingriffe sind in diesem Zusammenhang ausgleichspflichtig.

Die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet. Wegen der Einzelheiten wird deshalb auf Abschnitt 12 dieser Begründung verwiesen.

9 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 Erdarbeiten ist die Arbeit zu unterbrechen; die Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen.

10 Flächenbilanz

Die Flächenfestsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 stellen sich wie folgt dar:

	Rechtskräftiger B-Plan 47	5. Änderung B-Plan 47
Sondergebiet Umwelttechnik	25.189 m ²	26.594 m ²
Öffentliche Grünflächen	20.933 m ²	19.528 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	2.063 m ²	2.063 m ²
Geltungsbereich insgesamt		48.185 m ²

11 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 Umweltbericht darzulegen. Dieser ist gesonderter Teil der Planbegründung. Die Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt.

12 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird zum Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung vorliegen. Im Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung wird auf die gesonderte Ausarbeitung „Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung“ verwiesen!

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

 Bürgermeister

Umweltbericht zum B-Plan 47 der Stadt Tornesch – 5. Änderung

TEXTBAUSTEIN für die vorgezogene Behördenbeteiligung nach 4 (1) BauGB

Kurzcharakteristik des Gebietes

Das Plangebiet der 5. Änderung ist annähernd rechteckig und liegt zwischen der Lise-Meitner Allee und der Autobahn A 23. Den nordwestlichen Abschluss bildet der Aspernhorner Weg, der im weiteren Verlauf die A 23 überquert. Die Ränder auf der Nord-, West- und Südseite werden durch breite, reich strukturierte Grünstreifen charakterisiert. Am Südrand weitet sich die Grünfläche dreieckig auf. Sie wird durch unterschiedliche Gehölzstrukturen mit Sträuchern und markanten Großbäumen, halboffenen Bereichen mit Brach- und Sukzessionsflächen sowie feuchten Senken, kleine Stillgewässer und ein Graben bestimmt. Hinzu kommen teilweise Bodenauffüllungen, die seit langem bewachsen sind und dadurch gewisse Geländebewegungen mit sich bringen, die die Biotopstruktur zusätzlich bereichern.

Die offene Fläche des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Grünland als Interimsnutzung).

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

Planungsabsicht

Das Plangebiet der 5. Änderung betrifft das SO-U 5 bzw. neu: SO-U / 5a der Sondergebiete „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“. Für das SO-Gebiet besteht Planungsrecht auf der Basis des rechtskräftigen B-Plans 47 aus 2004.

Es ist im Wesentlichen geplant, für die innen liegenden Flächen des SO-Gebietes eine größere Gebäudehöhe zuzulassen. Ausgenommen davon bleibt ein etwa 20 m breiter Streifen der SO-Fläche parallel zur Autobahn. Dabei soll die zulässige Traufhöhe für Verwaltungsgebäude von 15 auf 29 m angepasst werden.

Momentan ist, auf Basis des B-Plans aus 2004, für Verwaltungsgebäude eine Traufhöhe von 15 m zulässig. Darüber hinaus sind bereits jetzt Lagergebäude bis zu einer Höhe von 21,5 m zulässig.

Die umliegenden Grünflächen auf der Nord- und Westseite bleiben von der Planänderung unberührt. Die dreieckige Grünfläche am Südrand soll etwa um 3.000 m² reduziert werden, um für die südlich angrenzende SO-Fläche (außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung gelegen) eine Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen.

Untersuchungsrahmen

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

- Artenschutzrechtliche Bewertung der Grünfläche, die gerodet werden soll.
- Biotopkartierung
- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Es ist anzunehmen, dass die baulichen Dimensionen, die auf der Grundlage der 5. Änderung möglich sein werden, vorrangig für das Orts- und Landschaftsbild relevant sind. Im Vordergrund steht daher eine Bewertung des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens. Dazu wird im

Rahmen des Umweltberichtes eine Landschaftsbildanalyse gefertigt, die die Veränderungen im Hinblick auf die der bestehenden Situation und die geplanten Veränderungen zeigt.

Der Bebauungsplan basiert auf einer aktuellen Vermessergrundlage aus 2014.

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