



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/16/063
	Status:	öffentlich
	Datum:	20.05.2016
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Henning Tams
1. Änderung und Erweiterung des B-Plans 80 "Östlich Großer Moorweg" Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss, Entwurfsberatung		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
06.06.2016	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**

Als der B-Plan 80 im Jahr 2011 aufgestellt wurde, sollte neben der Sportanlage am Großen Moorweg („Torneum“) auch eine Stellplatzanlage für das unmittelbar westlich des Großen Moorwegs gelegene Unternehmen HellermannTyton ermöglicht werden. Die bestehende Stellplatzanlage verfügt über ca. 330 Stellplätze. Aktuell zeichnet sich eine weitere Zunahme der Beschäftigtenzahl an diesem Standort ab, zudem stehen derzeit vom Unternehmen angemietete Stellplätze nicht dauerhaft zur Verfügung, so dass die vorhandene Stellplatzanlage östlich des Großen Moorwegs bereits jetzt ausgelastet ist.

Eine Ausweitung der Stellplatzanlage in die Fläche wird aus städtebaulichen Gründen, dem Gebot der flächensparenden Siedlungsentwicklung, abgelehnt. Das Unternehmen möchte aus diesen Gründen die Stellplatzanlage vertikal um mindestens 1 Stockwerk erweitern. Um ein Garagengebäude errichten zu können, das perspektivisch auch den Stellplatzbedarf weiterer Betriebserweiterungen mit abdecken kann, soll nicht nur eine Parkpalette (insgesamt ca. 640 Plätze), sondern auch eine ggfls. spätere Aufstockung zu einer Parkgarage mit bis zu insgesamt 4 Ebenen ermöglicht werden (EG + 1.-3.OG mit insgesamt ca. 1.300 Plätzen). Bei einer angenommenen Geschosshöhe von 3 m ergibt sich daraus eine Gebäudehöhe von 12 m. Damit bliebe die Höhe weit unter der Höhe der dortigen Baumkronen.

Um bei einer in Gewerbegebieten max. festsetzbaren zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 ein Garagengebäude in der gleichen Grundfläche des vorhandenen Parkplatzes errichten zu können, muss die gewerbliche Baufläche etwas (um ca. 10 m in östliche Richtung) erweitert werden.

Planungsziel der Bebauungsplanänderung ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Garagengebäudes auf einer gewerblichen Baufläche.

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 erarbeitet.

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen: ja nein

Die Maßnahme/Aufgabe ist: vollständig eigenfinanziert
 teilweise gegenfinanziert
 vollständig gegenfinanziert

Auswirkungen auf den Stellenplan: Stellenmehrbedarf Stellenminderbedarf
 höhere Dotierung Niedrigere Dotierung
 Keine Auswirkungen

Es wurde eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchgeführt: ja nein

Es liegt eine Ausweitung oder eine Neuaufnahme einer
 Freiwilligen Leistung vor: ja nein

Produkt/e:						
Erträge/Aufwendungen	2016	2017	2018	2019	2020	2021 ff.
	in EUR					
<i>* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge</i>						
<i>* Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</i>						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						
Investition/Investitionsförderung						
	in EUR					
Einzahlungen						
Auszahlungen						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						
Erträge (z.B. Auflösung von Sonderposten)						
Abschreibungsaufwand						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						
Verpflichtungsermächtigungen						
davon noch zu veranschlagen:						

Folgeeinsparungen/-kosten	2016	2017	2018	2019	2020	2021 ff.
(indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)	in EUR					
* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge						
* Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						

Zu E: Beschlussempfehlung

1. Für das Gebiet östlich der Kreisstraße K 22 Großer Moorweg in einer Tiefe von ca. 85 m und nördlich des Brandskamps in einer Tiefe von ca. 220 m wird die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 80 „Östlich Großer Moorweg“ der Stadt Tornesch - entsprechend dem beigefügten Plan - aufgestellt. Planungsziel der Bebauungsplanänderung ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Garagengebäudes auf einer gewerblichen Baufläche. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB) aufgestellt werden.
2. Der Vorentwurf der Planung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung wird nach § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB abgesehen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB); es ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und ohne frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB aufgestellt werden soll.
5. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.
6. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB soll parallel zur Auslegung erfolgen

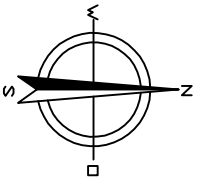
gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:
Planzeichnung
Legende
Teil B (textl. Festsetzungen)
Begründung

Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 80

- Sportanlagen Großer Moorweg -



Stadt Tornesch
1. Änderung und
Erweiterung des
Bebauungsplans Nr. 80
- Ostlich Großer Moorweg -

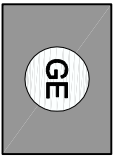
Planzeichnung
Maßstab 1 : 1000

Gez: Ta
Stand: 20.05.2016

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

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

GRZ 0,8 Grundflächenzahl, z.B. 0,8 (§ 16 BauNVO)
TH 12 m Traufhöhe, z.B. 12 m (§ 16 BauNVO)

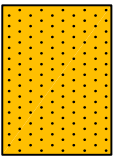
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

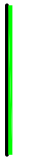


Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

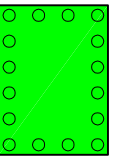


Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

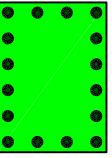


Einfahrtbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

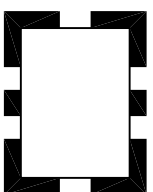


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und Abs. 6 BauGB)

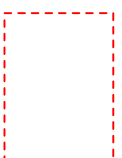


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für
Bepflanzungen und für die Erhaltung von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen



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



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen und
Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St u. Ga
(PKW)

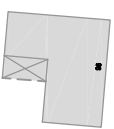
Stellplätze und Garagen für PKWs
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



15 m bzw. 30 m Abstand zur Fahrbahn (K22)

II. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen nach § 5 (4) BauGB

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäude, vorhanden



Grundstücksgrenzen, vorhanden



Flurstücksnummern



Baum, vorhanden



Graben, vorhanden



Stellplatzabgrenzung, vorhanden



möglicher Fuß- und Radweg

Stadt Tormesch
1. Änderung und
Erweiterung des
Bebauungsplans Nr. 80
- Östlich Großer Moorweg -

Zeichenerklärung

B80A1_Legende.pdf

Ger.: Ta
Stand: 20.05.2016

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

a = Offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

2. 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.

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

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 84 LBO)

1. Einfriedungen

Als Einfriedung 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 und sind nur zulässig, wenn ausschließlich auf die eigene Leistung hingewiesen wird.

Zur Kreisstraße 22 ausgerichtete beleuchtete Werbeanlagen sind in mattweißem Licht und blendfrei auszuführen.

III. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. Knickerhalt

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt von Anpflanzungen dienen dem Erhalt der vorhandenen - gemäß § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten - Knicks sowie der Schaffung eines vorgelagerten gehölzfreien Knickschutzstreifens.

Die Knicks sind vor Eingriffen zu schützen und mit Knickwall und Gehölzen dauerhaft zu sichern zu pflegen und zu entwickeln. Beschädigte Knickwallabschnitte sind mit örtlich gewon-nem Boden und Grassoden auszubessern.

Der gehölzfreie Knickschutzstreifen ist der Entwicklung einer Gras-/Krautflur zu überlassen. Oberflächenversiegelungen und Bebauungen sind nicht zulässig.

Zäune sind innerhalb der Fläche zulässig, jedoch nur außerhalb des Knickwalles. Für notwendige Zufahrten und Zugänge darf die Fläche zum Erhalt unterbrochen werden. Satz 2 des vorigen Absatzes gilt insoweit nicht.

Lückige Gehölzbestände sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzarten zu ergänzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Gehölzpflanzungen sind im Abstand von 1,00 m zueinander und mit 2 x verpflanzter Ware vorzunehmen.

Artenvorschläge für Gehölzergänzungen:

Feldahorn - *Acer campestre*

Hasel - *Corylus avellana*

Holunder - *Sambucus nigra*

Hundsrose - *Rosa canina*

Schlehe - *Prunus spinosa*

Weißdorn - *Crataegus monogyna*

Wildapfel - *Malus sylvestris*

Wildbirne - *Pyrus communis*

2. Neuanpflanzungen

Auf der in der Planzeichnung 10,00 m breiten festgesetzten Fläche zum Anpflanzen (Kennzeichnung 1) ist die Neuanlage einer als Knick gestalteten Anpflanzung auf einem ca. 1,00 m hohen Wall zu erstellen.

Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Der gehölzfreie Knickschutzstreifen ist der Entwicklung einer Gras-/Krautflur zu überlassen. Oberflächenversiegelungen und Bebauungen sind nicht zulässig. Zäune sind innerhalb der Fläche zulässig, jedoch nur außerhalb des Knickwalles. Oberflächenversiegelungen und Bebauungen sind nicht zulässig. Zäune sind innerhalb der Fläche zulässig, jedoch nur außerhalb des Knickwalles.

Gehölzpflanzungen sind 3-reihig im Abstand von 1,00 m zueinander und mit 2x verpflanzter Ware vorzunehmen. Innerhalb der Knickneuanlage sind im Abstand von ca. 50 m großkronige heimische Laubbäume (Stammumfang mindestens 18 – 20 cm) als Überhälter gesetzt werden.

Artenvorschläge:

Stieleiche - *Quercus robur* (als Überhälter)

Weißbuche - *Carpinus betulus* (als Überhälter)

Feldahorn - *Acer campestre*

Hasel - *Corylus avellana*

Holunder - *Sambucus nigra*

Hundsrose - *Rosa canina*

Schlehe - *Prunus spinosa*

Weißdorn - *Crataegus monogyna*

Wildapfel - *Malus sylvestris*

Wildbirne - *Pyrus communis*

Heimische alte Obstsorten

3. Stell- und Parkplatzbegrünung

Offene PKW-Stellplätze außerhalb von Garagengebäuden 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. Die Bäume sind gegen Überfahren mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.

Artenvorschläge:

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

4. Dachbegrünung

Undurchsichtigen Dachflächen über Gebäuden mit mehr als 100 m² Grundfläche flächendeckend zu bepflanzen. In Garagengebäuden muss die oberste Parkebene nicht zusätzlich überdacht werden, das Dach kann somit auch als Parkplatzfläche ausgeführt werden. Ausnahmsweise sind andere Materialien zulässig, wenn dies für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen (Sonnenlicht, Umgebungstemperatur etc.) erforderlich ist.

5. Fassadenbegrünung

Fassadenteile mit mehr als 100 m² Fläche sind zu begrünen. Je 100 m² Fläche ist eine Pflanze mit je mind. 1 m² Pflanzfläche zu setzen. Für nicht selbstklimmende Pflanzen sind Rankgerüste anzubringen.

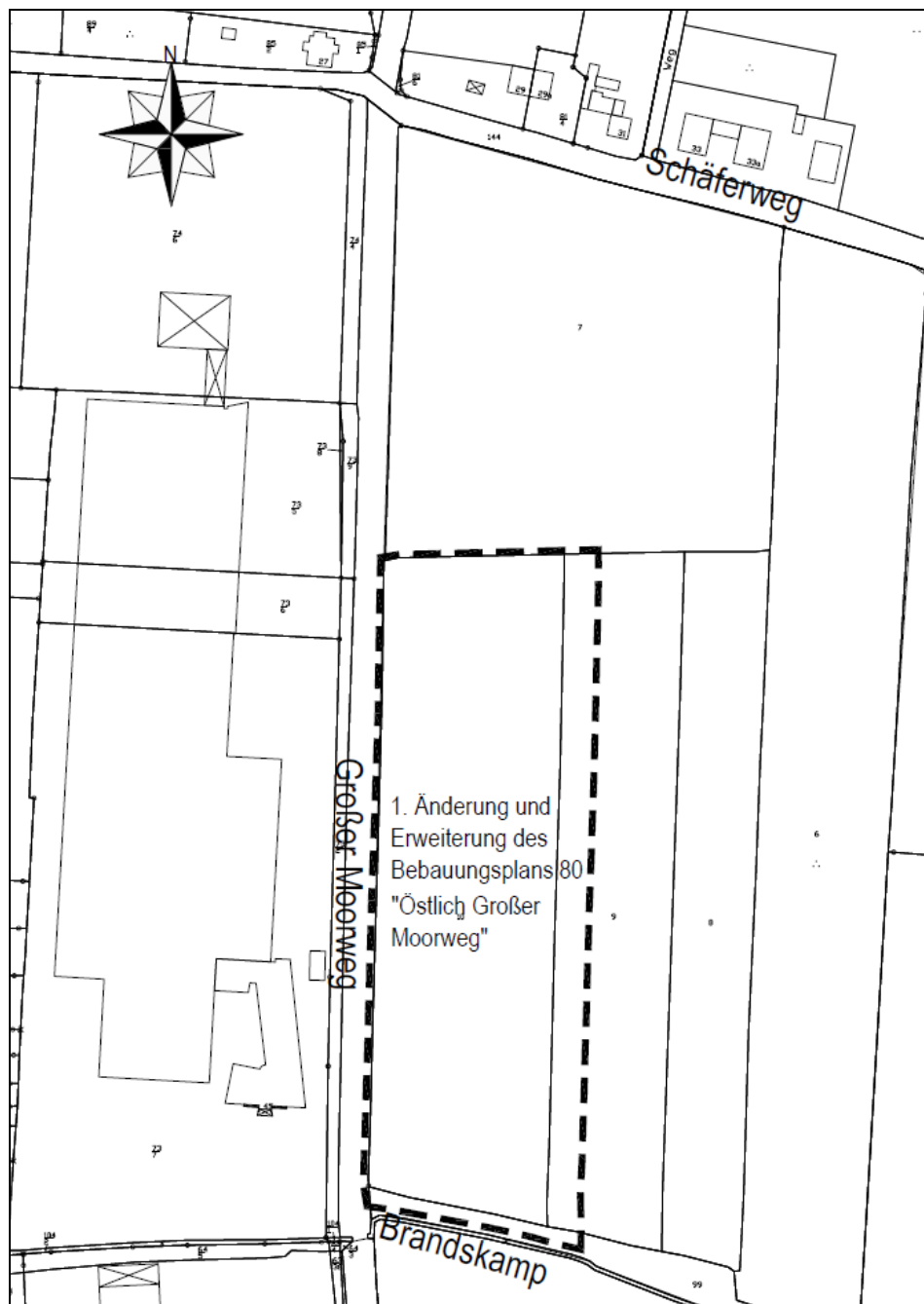
IV. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauNVO)

1. Anbauverbotszone an der Kreisstraße 22 (§§ 29 und 30 StrWG)

Außerhalb der Ortsdurchfahrt dürfen an der Kreisstraße 22 (Großer Moorweg) 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 von bis zu 30 m an der Kreisstraße 22 (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.

Stadt Tornesch

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Östlich Großer Moorweg“



Begründung

Stand: 19.05.2016

Stadt Tornesch - 1. Änd. und Erw. des Bebauungsplanes Nr. 80 „Östlich Großer Moorweg“

Stadt Tornesch - 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80
für das Gebiet östlich der Kreisstraße K 22 Großer Moorweg in einer Tiefe von ca.85 m und
nördlich des Brandskamps in einer Tiefe von ca. 220 m.

Stadt Tornesch
- Der Bürgermeister -
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch

Bearbeiter:

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

Verfahrensstand: **Auslegung**

Inhalt

1 Allgemeines	4
2 Lage des Plangebietes.....	5
3 Planungsanlass und Planungsziele.....	6
4 Rechtlicher Planungsrahmen	6
4.1 Vorbereitende Bauleitplanung	6
4.2 Verbindliche Bauleitplanung.....	7
4.3 Beschleunigtes Verfahren	9
4.4 Prüfung der Umweltverträglichkeit.....	10
4.5 Eingriffs- und Ausgleichsregelung	10
5 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen	10
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
5.1.1 Gewerbefläche	10
5.2 Maß der baulichen Nutzung	10
5.2.1 Grundflächenzahl	10
5.2.2 Gebäudehöhe	11
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen	11
5.4 Bauweise	11
5.5 Stellplätze und Nebenanlagen.....	11
5.6 Äußere Gestaltung	11
6 Verkehrliche Erschließung	11
7 Ver- und Entsorgung	12
8 Grünordnung.....	13
9 Altablagerungen, Bodenbelastungen und Bodenschutz	13
10 Denkmalpflege	13
11 Flächenbilanz.....	14

1 Allgemeines

Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO SH) vom 22. Januar 2009, (GVOBl. 2009, S. 6) in der zuletzt geänderten Fassung,
- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),
- das Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG SH) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301) in der zuletzt geänderten Fassung,
- der Flächennutzungsplan der Stadt Tornesch (F-Plan), mit Stand vom 01.05.2016,
- der Landschaftsplan der Stadt Tornesch (L-Plan).

2 Lage des Plangebietes

Das ca. 1,85 ha große Plangebiet der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 liegt am Rande des Gewerbegebiets Tornesch-Mitte östlich des Großen Moorwegs (K22). Das Gebiet der Bebauungsplanänderung wird im Westen durch den Großen Moorweg (Kreisstraße K22) und im Süden durch den Brandskamp begrenzt. Nach Norden und Osten schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (freier Maßstab)

Der Geltungsbereich ist überwiegend Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes 80 „Sportanlagen Großer Moorweg“ und im Bebauungsplan als Gewerbegebiet ohne Baufläche (Fläche für Stellplätze) sowie als Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Die ausgewiesene Stellplatzanlage wurde bereits hergestellt.

3 Planungsanlass und Planungsziele

Als der B-Plan 80 im Jahr 2011 aufgestellt wurde, sollte neben der Sportanlage am Großen Moorweg („Torneum“) auch eine Stellplatzanlage für das unmittelbar westlich des Großen Moorwegs gelegene Unternehmen HellermannTyton ermöglicht werden. Die Fläche der früheren Stellplatzanlage wurde damals für die Erweiterung des Logistik- und Verwaltungsbereiches benötigt. Die bestehende Stellplatzanlage verfügt über ca. 330 Stellplätze. Aktuell zeichnet sich eine weitere Zunahme der Beschäftigtenzahl an diesem Standort ab, zudem stehen derzeit vom Unternehmen angemietete Stellplätze nördlich des Lindenwegs nicht dauerhaft zur Verfügung, so dass die vorhandene Stellplatzanlage östlich des Großen Moorwegs in absehbarer Zeit an ihre Kapazitätsgrenze stoßen wird.

Eine horizontale Ausweitung der Stellplatzanlage in die Fläche wird aus städtebaulichen Gründen, dem Gebot der flächensparenden Siedlungsentwicklung, abgelehnt. Das Unternehmen möchte aus diesen Gründen die Stellplatzanlage vertikal erweitern. Um eine Anlage errichten zu können, die perspektivisch auch den Stellplatzbedarf weiterer Betriebserweiterungen mit abdecken kann, soll nicht nur eine Parkpalette (insgesamt ca. 640 Plätze), sondern auch eine ggfls. spätere Aufstockung zu einer Parkgarage mit bis zu insgesamt 4 Ebenen ermöglicht werden (EG + 1.-3.OG mit insgesamt ca.1.300 Plätzen). Bei einer angenommenen Geschosshöhe von 3 m ergibt sich daraus eine Gebäudehöhe von 12 m.

Planungsziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Garagengebäudes auf einer gewerblichen Baufläche.

4 Rechtlicher Planungsrahmen

4.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gewerbegebiet und ein schmaler Streifen am östlichen Rand des Plangebiets als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss daher nicht geändert werden.

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

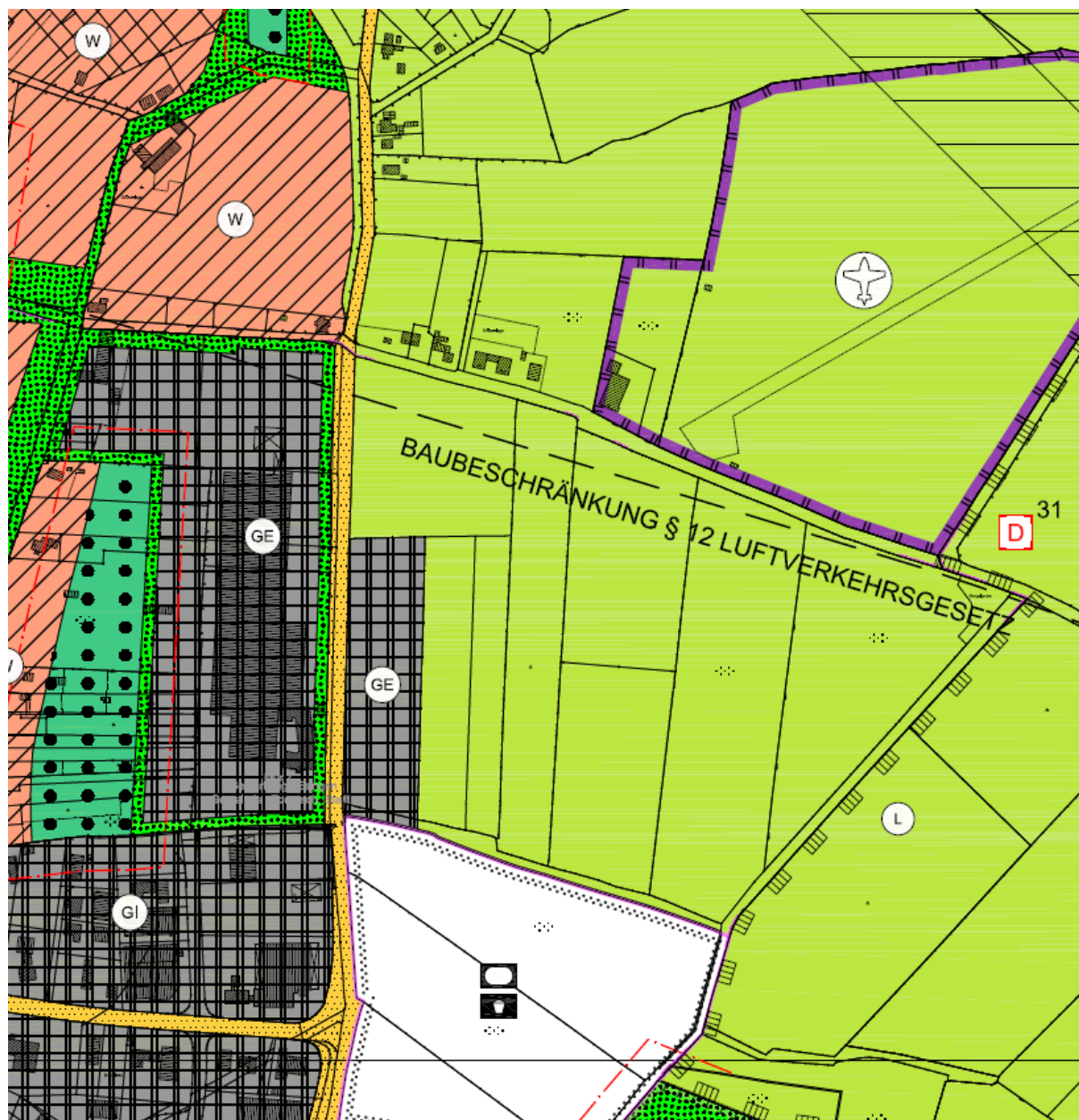


Abbildung 2 - Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (freier Maßstab)

4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den überplanten Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 80 der Stadt Tornesch (rechtskräftig seit 06.06.2013).

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

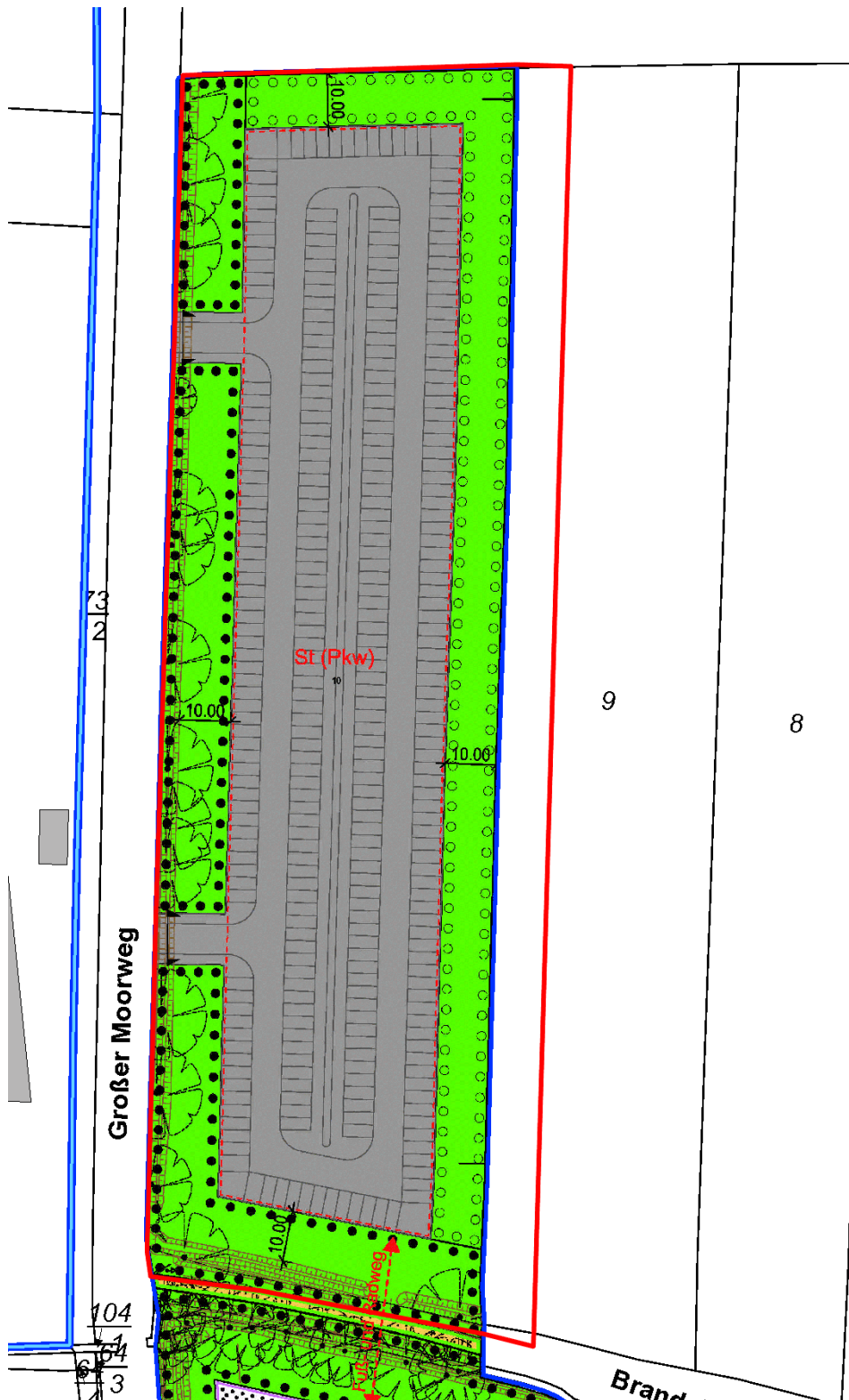


Abbildung 3 – geltendes Planrecht (Auszug aus dem Bebauungsplan 80) mit Darstellung des Geltungsbereiches der 1.Änderung und Erweiterung des B-Plans 80 (rote Umgrenzung)) - freier Maßstab

Für den betreffenden Bereich setzt der B-Plan 80 eine Gewerbefläche mit einer Fläche für Stellplätze für Pkw fest, eine Baugrenze ist nicht festgesetzt. Die gewerbliche Fläche wird umrahmt von Grünflächen, die dem Erhalt des angrenzenden Knickes bzw. dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen. Unterbrochen wird diese

Festsetzungen von zwei Zu- und Abfahrten zum Großen Moorweg, die als gewerbliche Fläche festgesetzt sind.

4.3 Beschleunigtes Verfahren

Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wurde zu Beginn des Jahres 2007 durch eine Änderung des Baugesetzbuches ein beschleunigtes Verfahren eingeführt.

Dabei gilt, dass entsprechende Bebauungspläne keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen, wenn sie

- in ihrem Geltungsbereich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festsetzen;
- es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen und
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die überplante, für eine Bebauung vorgesehene Fläche befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches. Somit handelt es sich hier um eine Nachverdichtung bzw. eine Maßnahme, die der Innenentwicklung dient. Deshalb kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bezüglich der oben genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen gilt für die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 folgendes:

- Das Baugebiet umfasst eine Fläche von ca. 18.500 qm, so dass der Schwellenwert von 20.000 qm selbst bei einer vollständigen Versiegelung des Plangebietes nicht erreicht wird.
- Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 2224-305 „Staatsforst Rantzau östlich Tornesch“ ist in der Luftlinie ca. 1.300 m entfernt. Es handelt sich um einen „alten, geschlossenen Buchen-Eichenwald auf flacher Altmoräne im Naturraum Hamburger Ring am Rande der Bilsbek-Niederung“, der „eines der wenigen größeren naturnahen Laubwaldgebiete im nordwestlichen Hamburger Ring“ darstellt¹. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch die verstärkte bauliche Nutzung dieses Bereiches sind nicht ersichtlich.
- Vogelschutzgebiete sind in der näheren Umgebung nicht ausgewiesen. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet ist ca. 10 km entfernt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Vogelschutzgebieten sind somit nicht ersichtlich.
- Die Errichtung eines Parkhauses unterliegt nicht der Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.

Die o. a. Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind damit in diesem Fall erfüllt. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gilt u. a. folgendes:

- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB sind entsprechend anwendbar; auf eine frühzeitige Beteiligung gem. §§ 4 Abs. 1 und 3 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB Abs. abgesehen.
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt, da die Grundfläche von 20.000 Quadratmetern nicht überschritten wird.

¹ http://www.umweltdaten.landsh.de/public/natura/daten/detail.php?&smodus=short&g_nr=2224-305 (am 26.04.2016)

4.4 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) ist grundsätzlich zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Wird jedoch wie in diesem Fall ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, sind die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

4.5 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ist ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich, sofern die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt deshalb nicht. Da die zukünftige Baufläche im Bereich des Plangebietes bereits als Stellplatzanlage ausgewiesen und bereits im Bestand vollständig versiegelt ist, wären erhebliche und damit ausgleichspflichtige Eingriffe auch nicht zu erwarten. Im Bereich der vorgesehenen Erweiterung der gewerblichen Fläche ist keine Bebauung zulässig.

5 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Gewerbefläche

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 in den Grundzügen nicht berührt, es ist weiterhin eine Gewerbefläche ausgewiesen. Im Vergleich zum rechtskräftigen B-Plan 80 wird diese jedoch um ca. 2.200 m² in östliche Richtung vergrößert.

Die Festsetzung „Stellplätze für Pkws (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)“ wird wie folgt ergänzt: „Stellplätze und Garagen für Pkws (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)“

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 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 der gewerblichen Baufläche diese Obergrenze 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.

5.2.2 Gebäudehöhe

Als weiterer Bestimmungsfaktor für das Maß der baulichen Nutzung wird Gewerbegebiet eine zulässige Traufhöhe von max. 12 m festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante des Großen Moorwegs vor dem Baugrundstück und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut, gemessen in Fassadenmitte.

Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 80 ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt

Die Parkgarage sollte sich – trotz einer langfristig angedachten Gewerbegebietentwicklung in östlicher Richtung – soweit möglich in die Umgebung einfügen. Zum Schutz des Landschaftsbildes sollte die Gebäudehöhe deshalb unterhalb der Baumkronenhöhe bleiben; der eingemessene Baumbestand weist Wuchshöhen von 16 – 18 m auf.

Bei einer angenommenen Höhe von 3 m je Parkdeck ergibt sich bei vier Ebenen (und einer Einhausung der Treppenhäuser des obersten Parkdecks) eine Traufhöhe von 12 m.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Im Bereich der Gewerbefläche umfasst das durch die Baugrenzen definierte Baufenster ca. 80 % der Baufläche. Ein Streifen von ca. 10 m am östlichen Rand der Baufläche bleibt nicht überbaubar. Der östliche Streifen

5.4 Bauweise

Die Bauweise wird 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 Nutzung und der sich hieraus möglicherweise zwingend ergebenden Baukörper nicht sinnvoll. Diese Beschränkung entfällt deshalb.

5.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen (mit Ausnahme von Versorgungseinrichtungen und Einfriedungen) und Garagen werden auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Gleiches gilt für Stellplätze.

5.6 Äußere Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und um Festsetzungen zur Fassadenbegrünung ergänzt.

6 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung der Gewerbefläche im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 erfolgt unverändert über zwei Zu- und Abfahrten vom Großen

Moorweg (K22) aus, zusätzlich ist eine Anbindung über den an diesen angebundenes Brandskamp dargestellt. Die Darstellung der Zufahrt entspricht der bereits real vorhandenen Zufahrt.

Das Plangebiet verfügt über keine direkte ÖPNV-Anbindung. Die nächstgelegene Haltestelle ist Tornesch, Baumschulenweg und befindet sich ca. 700 m westlich des Plangebietes. Die dort verkehrende Buslinie 187 (Tornesch – Ellerhoop) kann jedoch vernachlässigt werden, da diese mit bis zu 2 bzw. 3 werktäglichen Abfahrten fast ausschließlich dem Schülerverkehr dient. Der Tornescher Bahnhof befindet sich ca. 1.000 m entfernt und ist u.a. über zwei Regionalbahnlinien an die Metropolregion Hamburg angeschlossen (RB 61 und RB 71). Ab Ende 2016 soll eine Ortsbuslinie eingerichtet werden, die künftig über den Großen Moorweg verkehren wird und die Firma HellermannTyton zum einen direkt mit dem Ortszentrum mit dem Bahnhof, zum anderen mit dem Gewerbegebiet „Businesspark Tornesch“ verbinden wird. Die genaue Lage der nächstgelegenen Haltestelle(n) wurde noch nicht festgelegt.

Es wird davon ausgegangen, dass es die Zu- und Abfahrten die zusätzlichen Verkehre des durch die B-Planänderung ermöglichten Parkhauses aufnehmen können. Durch die Zufahrt über den Brandskamp stehen etwa 65 m Aufstellfläche für ggfls. auftretenden Rückstau zur Verfügung, so dass eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der K22 minimiert werden kann. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Verkehrsanlagen der K22 den zusätzlichen Verkehr aufnehmen können.

7 Ver- und Entsorgung

Das Parkhaus kann an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze für Strom, Gas und Trinkwasser (Versorgungsträger: Stadtwerke Tornesch bzw. Schleswig-Holstein Netz AG) sowie Einrichtungen der Telekommunikation angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH (Kronshagener Weg 105, 24116 Kiel) mindestens 2 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird durch eine Druckrohrleitung zunächst dem Kanalnetz der Gemeinde und schließlich dem Klärwerk Hetlingen des Abwasserzweckverbandes Pinneberg zugeleitet.

Die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers erfolgt – wie im Bestand auch – über einen angrenzenden Graben und Rückhaltebecken. Der Versiegelungsgrad der Flächen ändert sich vsl. nicht.

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Die Standplätze für Abfallbehälter sind, an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück vorzusehen. Diese sollten so gestaltet werden, dass die Müllgefäße von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht direkt sichtbar sind. Zu beachten ist, dass die Straße Brandskamp nicht von der Müllabfuhr uneingeschränkt befahrbar ist, der Große Moorweg dagegen kann auch von der Müllabfuhr uneingeschränkt befahren werden.

8 Grünordnung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 80 sind Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese haben verschiedene Funktionen, insbesondere Knickschutz, Neuanlage von Knicks oder Regenwasserrückhaltung und –ableitung).

Die Festsetzungen werden übernommen, der östliche Streifen mit der Festsetzung „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ wird um ca. 10 m in Richtung Osten verschoben. Auf dieser Fläche wurden bislang lediglich ein Graben und ein Rückhaltebecken für Regenwasser hergestellt. Diese Bepflanzung dieser Fläche mit Gehölzen ist von besonderer Bedeutung für die verträgliche Einbindung des Bauvorhabens in das Landschaftsbild. Ergänzend werden Festsetzungen zur Fassadenbegrünung getroffen, um ein besseres Einfügen in das Landschaftsbild zu unterstützen.

9 Altablagerungen, Bodenbelastungen und Bodenschutz

Anhaltspunkte für Altablagerungen 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 Denkmalpflege

Das nächstgelegene archäologische Interessensgebiet befindet sich ca. 400 m östlich des Plangebietes nördlich des Schäferwegs, dort befindet sich die archäologische Fundstelle Nr. 31 der Landesaufnahme des Archäologischen Landesamtes. Aussage aus der Landesaufnahme zur Fundstelle: „Mittelalterliche Siedlungsstelle; Scherben, Jutepötte“. Es können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem §14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

11 Flächenbilanz

Die Flächenfestsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 stellen sich wie folgt dar:

Gewerbliche Bauflächen	11.752 m ²
Davon überbaubar (Baufenster)	9.198 m ²
Flächen mit Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	3.901 m ²
Flächen mit Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	2.922 m ²
Geltungsbereich insgesamt	18.575 m ²

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