



| | | |
|---|----------------------------|------------------|
| Beschlussvorlage | Vorlage-Nr: | VO/17/140 |
| | Status: | öffentlich |
| | Datum: | 21.06.2017 |
| Federführend: | Bericht im Ausschuss: | Henning Tams |
| Bau- und Planungsamt | Bericht im Rat: | |
| | Bearbeiter: | Henning Tams |
| 7. Änderung des B-Plans 47 "Businesspark Tornesch" (Medac GmbH) - vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB | | |
| Aufstellungsbeschluss und Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung | | |
| Beratungsfolge: | | |
| Datum | Gremium | |
| 17.07.2017 | Bau- und Planungsausschuss | |

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Das Pharmazeutik-Unternehmen Medac GmbH unterhält im Businesspark Tornesch einen Logistikstandort. Neben der Lagerung, dem Versand und der dazugehörigen Verwaltung ist beabsichtigt, an diesem Standort in einem weiteren noch zu errichtenden Gebäudetrakt auch die Konfektionierung von Medikamenten vorzunehmen. Da diese Nutzung zum einen unter den Bereich „Produktion“ fällt und zum anderen das Gebäude etwas höher als die derzeit zulässigen 15 m werden soll, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

In der Planzeichnung wird die max. zulässige Traufhöhe von 15 m auf 18 m angehoben, in den textlichen Festsetzungen wird bei der Aufzählung der zulässigen Gebäudetypen im Zusammenhang mit den zulässigen Betrieben der Begriff „Produktionsgebäude“ mit aufgenommen (Textliche Festsetzung I Nr.8 Abs.2c). Städtebaulich wird die Änderung als nicht wesentlich betrachtet; für Lagergebäude gilt ohnehin bereits eine Traufhöhe von 21,5 m, für das bestehende Hochregallager auf dem Betriebsgelände wurde mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes (seit 2014 rechtskräftig) bereits eine Traufhöhe von bis zu 29 m ermöglicht.

Planungsziel der 7. Änderung des B-Plans 47 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung der Zulässigkeit von bis zu 18 m hohen Produktionsgebäuden.

Das Bauleitplanverfahren kann im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Umweltprüfung und Umweltbericht entfallen im vereinfachten Verfahren. Auf eine frühzeitige Beteiligung wird nicht verzichtet.

Prüfungen:

1. Umweltverträglichkeit
entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

Die Planung wird durch den FD Bauverwaltung und Stadtplanung erarbeitet, ein Umweltbericht ist im vereinfachten Verfahren nicht erforderlich.

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 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 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 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 ff. |
| | 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 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 ff. |
| | in EUR | | | | | |
| <i>(indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)</i> | | | | | | |
| <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: | | | | | | |

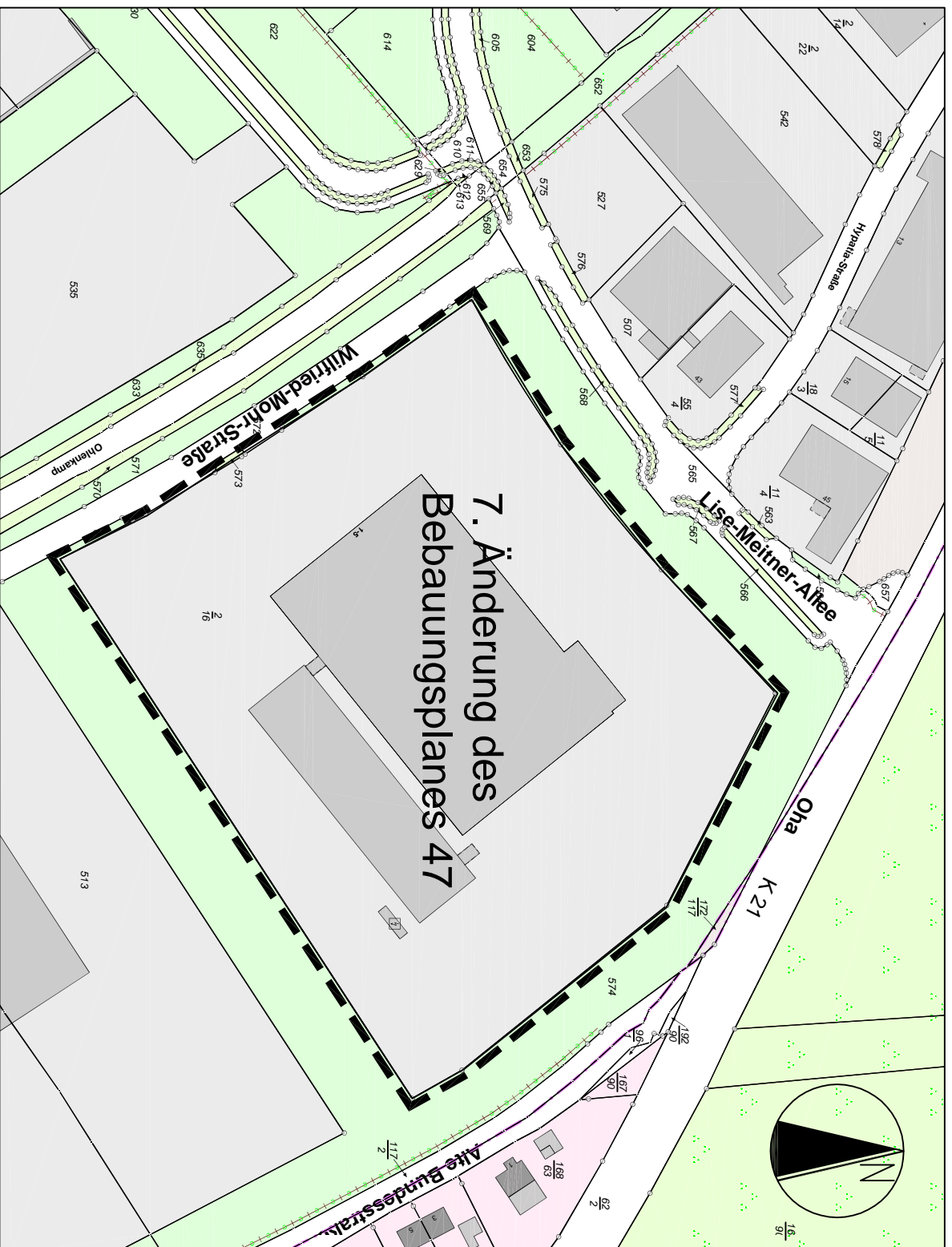
Beschluss(empfehlung)

1. Für das Gebiet nordöstlich der Wilfried-Mohr-Straße wird in einer Tiefe von ca. ca.150 m bis zu einer Tiefe von ca. 220 m, wie aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlich, die 7. Änderung des Bebauungsplans 47 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Planungsziel ist es, die Errichtung von bis zu 18 m hohen Verwaltungs- und Produktionsgebäude zu ermöglichen.
2. Die vorliegende Entwurfsplanung zur 7. Änderung des B-Plans 47 wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs.1 Satz 2 BauGB).
4. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes 47 soll im vereinfachten Verfahren (gem. § 13 BauGB) durchgeführt werden, Umweltprüfung und Umweltbericht entfallen.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll schriftlich erfolgen.
6. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB soll in Form einer Abendveranstaltung durchgeführt werden.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

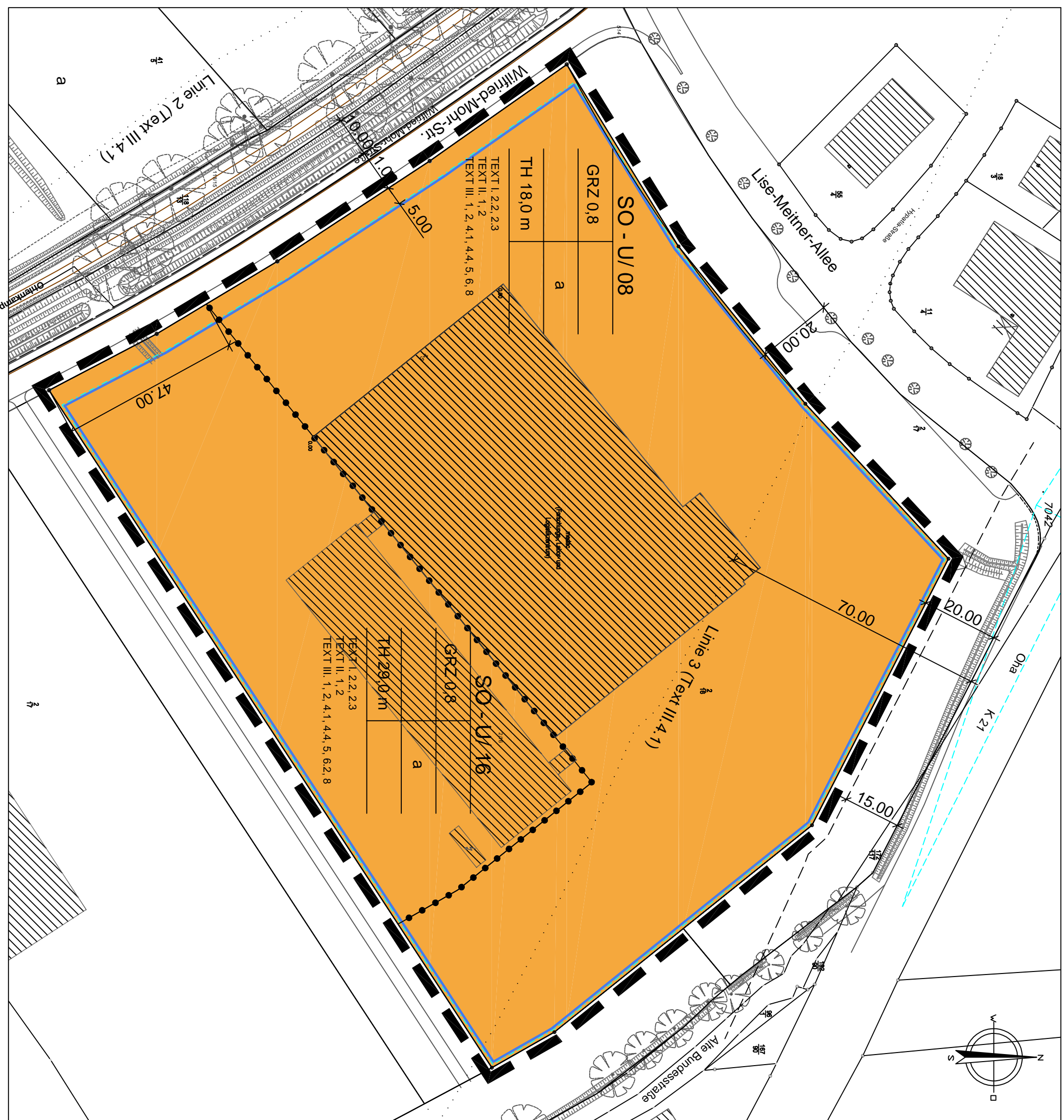
Anlage/n:

Geltungsbereich
Entwurf der Planzeichnung
Entwurf der textl. Festsetzungen (Teil B)



7. Änderung des
Bebauungsplanes 47

Stadt Tornesch - Bau- und Planungsamt, FD Bauverwaltung und Stadtplanung
 Datengrundlage ALK 2017, Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung S-H



LEGENDE

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 Sonstige Sondergebiete, "Umwelttechnik und Sonderbereiche" (§ 11 BauNVO)

so - U/08 Bezeichnung der Teilbaugebiete

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

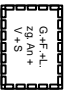
GRZ 0,8 Grundflächenzahl, z. B. GRZ 0,8
 TH 15,0 m Traufhöhe als Höchstmaß, z. B. 15,00 m


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

a Abweichende Bauweise (Text III.5)
 Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

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

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

 Lärmschutzzlinie 2-3 zu Text III.4.1


 Sichtdreiecke

II. Darstellungen ohne Normcharakter

 Gebäude, vorhanden

 Flurstücksgrenze, vorhanden

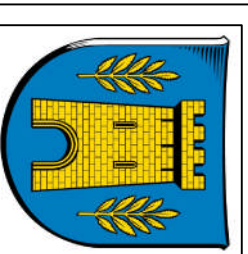
 Flurstücksnummer

 Baum, vorhanden

 Graben, vorhanden

III. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

 Anbauverbotszone, Kreisstraße (§ 29 SNWG Schleswig Holstein)



STADT
 TORNESCH

Bau- und Planungsausschuss
 FD Bauverwaltung und Stadtplanung

Wittstocker Str. 7
 25436 Tornesch
 Telefon: (04122) 95 72 0
 Telefax: (04122) 95 72 333
 Email: info@tornesch.de
 Internet: www.tornesch.de

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

Maßstab 1 : 1000
 B47-A7_Planzeichnung.pdf

gez. Ta
 Stand: 27.06.2017

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)

Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.

4. Grünflächen Regenrückhaltung (§ 7 Abs. 1 Nr. 15/20/25a BauGB)

Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 84 LBO)

1. Einfriedungen

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

2. Werbeanlagen

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

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

III. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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) *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*
- b) *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*
- c) Der Lärmpegelbereich IV für Bauvorhaben zwischen der östlichen Plangebietsgrenze und der in Teil A – Planzeichnung – festgelegten Linie 3 (50 m von der östlichen Plangebietsgrenze bzw. 70 m von der Kreisstraße K21)

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 schallgedämmten 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 und höher 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 Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.

4.4 Flächenschalleistungspegel im Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe":

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

Tags: L = 60 dB(A)

Nachts: L = 45 dB(A).

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

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

6. Abweichende Traufhöhen

6.1 Traufhöhe bei Lagergebäuden (§ 16 BauNVO)

Im Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe" SO-U/08 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, Produktions-, 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, 21.06.2017