



Mitteilungsvorlage	Vorlage-Nr: VO/18/022
	Status: öffentlich
	Datum: 08.02.2018
Federführend:	Bericht im Ausschuss: Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:
	Bearbeiter: Henning Tams
B-Plan 96 "Nördlich und südlich Schäferweg, zwischen Großer Moorweg, Spritzloh und Brandskamp", Entwurfsberatung	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
05.03.2018	Bau- und Planungsausschuss

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Am 08.05.2017 hat der Bau- und Planungsausschuss die Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erteilt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat zwischenzeitlich stattgefunden. Zum damaligen Zeitpunkt hatte der Vorhabenträger, die Firma HellermannTyton, noch keine hinreichend konkretisierte Vorstellung über ihr Erweiterungsvorhaben. Der damalige B-Plan-Entwurf sah aus diesem Grunde sehr umfassende Bebauungsmöglichkeiten vor. Mittlerweile liegt ein Grobkonzept des Vorhabenträgers vor, so dass auch der B-Planentwurf konkretisiert werden konnte. In der nun anstehenden frühzeitigen Behördenbeteiligung soll dieser weiter ausgearbeitete B-Planentwurf verwendet werden. Der Bau- und Planungsausschuss wird mit dieser Mitteilungsvorlage von dem aktuellen Planstand in Kenntnis gesetzt.

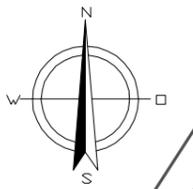
Prüfungen:

- 1. Umweltverträglichkeit** entfällt
- 2. Kinder- und Jugendbeteiligung** entfällt

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:

Planzeichnung inkl. Legende
Textliche Festsetzungen
Kurzbeurteilung



Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 96

- östl. Großer Moorweg, zwischen Schäferweg und Brandskamp -

Vorentwurf der Planzeichnung
Maßstab 1:2000
TOR17001 . gez: An . Stand: 30.11.2017

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Hindenburgdamm 98 . 25421 . Pinneberg
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

I.1. Ausschluss von Nutzungen im Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

I.1.1

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

I.1.2

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Geschossfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem am gleichen Standort vorhandenen Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

I.1.3 In den Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) unzulässig.

I.1.4 In den Gewerbegebieten wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die Ausnahme Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

I.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

I.2.1

Die Gebäudehöhe ist in Teil A - Planzeichnung festgesetzt.

Als Gebäudehöhe gilt im Gewerbegebiet der senkrechte Abstand zwischen dem in Teil A - Planzeichnung - festgesetzten Höhenbezugspunkt im jeweiligen Baufenster (Baugrenzen) und dem höchsten Punkt des Daches. Sollte ein Gebäudeteil über mehrere Baufenster verlaufen ist der höher gelegene Höhenbezugspunkt anzuwenden.

Als Gebäudehöhe im Mischgebiet gilt der senkrechte Abstand zwischen Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück (gemessen in Fahrbahnmitte) und dem höchsten Punkt des Daches.

I.2.2

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch notwendige technische Anlagen wie Masten, Schornsteine oder Belüftungsrohre um bis zu 3 m überschritten werden.

I.3. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gem. LBO (SH) errichtet. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

I.4 Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind ebenerdige Garagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Mehrgeschossige Garagen/Parkdecks sind jedoch im Gewerbegebiet nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür in Teil A - Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

I.5. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 23b BauGB)

I.5.1

Im Gewerbegebiet müssen bei der Errichtung von Gebäuden auf mind. 50 % der Dachfläche und 25 % der Fassadenfläche Anlagen für die Nutzung der Solar und/oder Windenergie (z.B. Photovoltaik- oder Kleinwindkraftanlagen) errichtet werden.

I.5.2

Im Gewerbegebiet müssen Maßnahmen für die Nutzung von Wärme und/oder Kälte aus Produktionsprozessen getroffen werden. Von dieser Festsetzung kann befreit werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine derartige Nutzung nicht wirtschaftlich erfolgen kann.

I.6 Abgrabungen und Aufschüttungen / Höhenangleichungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 LBO)

I.6.1

Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen zur Höhenangleichung von Grundstücks-(teil)-flächen an die öffentlichen Erschließungsflächen, die im Zusammenhang mit dem plangemäßen Vorhaben stehen und aus entwässerungstechnischen Erfordernissen notwendig werden, sind allgemein zulässig, wobei diese Maßnahmen nicht auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung anzurechnen und auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind.

I.6.2

Geländeübergänge zwischen den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmenflächen und dem Gewerbegebiet bzw. zwischen den Maßnahmenflächen und der Privaten Grünfläche sind in Form einer Abböschung herzustellen. Bezugspunkt ist die Grundstücksgrenze zur öffentlichen Grünfläche.

I.7 Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 16 BauGB)

Stellplätze und Erschließungsflächen sind im Gewerbegebiet im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Der Abflussbeiwert von 0,6 darf nicht überschritten werden.

I.8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO)

Festsetzungen werden nach Vorlage des schalltechnischen Gutachtens ergänzt.

II. Festsetzungen zur Grünordnung **(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

II.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

II.1.1

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dem Erhalt der vorhandenen - gemäß § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten - Knicks sowie der Schaffung vorgelagerter Schutzstreifen.

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 gewonnenem Boden und Grassoden auszubessern.

Die Knicks sind einer fachgerechten Pflege zu unterziehen, durch ein auf den Stock setzen in Zeitabständen von mindestens 10 und maximal 15 Jahren.

II.1.2

Die Knicksaumstreifen innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als „Mähwiese“ als extensiv gepflegte Wiesenstreifen 1x/Jahr nach dem 1. August durch eine Mahd zu pflegen, so dass sich eine artenreiche Gras- und Krautvegetation einstellen kann und zugleich Gehölzaufwuchs unterbunden wird. Zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs darf der Knicksaumstreifen für Pflegemaßnahmen einschließlich der Pflege befahren werden.

II.1.3

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dürfen mit Ausnahme der Knickanlagen keine Pflanzungen und keine Ansaaten vorgenommen werden und weder Pflanzenschutzmittel noch Düngemittel jedweder Art ausgebracht werden.

II.1.4

Einzelbäume der Knicks mit Stammdurchmessern von mind. 0,6 m bzw. mind. 2,0 m Stammumfang unterliegen nicht der Knickpflege sondern sind als Großbäume zu erhalten.

II.1.5

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit Ausnahme der Knickanlagen keine Abgrabungen oder Aufschüttungen zulässig. Die Herstellung baulicher Anlagen jedweder Art ist unzulässig. Leitungsverlegungen sind nur unter Berücksichtigung der DIN 18920 zulässig.

II.1.6

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gegenüber den Gewerbegrundstücken und sonstigen privaten Grünflächen durch einen mind. 1,2 m hohen Zaun an der Innenseite der Maßnahmenfläche zur Sicherung der naturnahen Entwicklung der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB abzuzäunen.

Bebauungsplan Nr. 96 - Stadt Tornesch

Teil B -Text - / Stand: 30.11.2017

II.1.7

Im Plangebiet sind Außenleuchten mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zum Beispiel in Form von Natrium-Niederdruck-, Natrium-Hochdruck- oder LED-Lampen auszustatten. Die Leuchtanlagen sind staubdicht auszuführen und zu den inneren und äußeren Grünflächen hin abzuschirmen oder so herzustellen, dass direkte Lichteinwirkungen auf diese Flächen vermieden werden.

II.2 Erhaltungsfestsetzungen für Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die für die Erhaltung festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu Erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten.

Im gekennzeichneten Wurzelbereich/Schutzbereich des Baumes (= Kronenbereich + 1,50 m) sind bauliche Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Leitungsverlegungen nur unter Berücksichtigung der DIN 18920 zulässig.

II.3 Festsetzungen auf der privaten Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die private Grünflächen sind naturnah zu gestalten und anteilig mit Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen.

Ergänzungen folgen im weiteren Verfahren...

II.4 Stell- und Parkplatzbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

II.4.1

Offene PKW-Stellplätze außerhalb von Garagengebäuden sind mit einem großkronigen Laubbaum je angefangene 4 Stellplätze zu begrünen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 18 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)

II.4.2

Als Einfriedung für Stellplatzanlagen sind im Gewerbegebiet - an den Seiten, die nicht an einen Knick grenzen - standortgerechte Laubhecken auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen anzulegen, die dauerhaft zu erhalten sind.

Im Bereich von Sichtfeldern (Ein- und Ausfahrten) und ggf. auf Strecken mit Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der Festsetzung abgewichen werden.

Artenvorschläge:

Hainbuche (Carpinus betulus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Weißdorn (Crataegus monogyna)

Bebauungsplan Nr. 96 - Stadt Tornesch

Teil B -Text - / Stand: 30.11.2017

Feldahorn (*Acer campestre*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

II.5 Dachbegrünung

Im Gewerbegebiet sind undurchsichtige 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 erforderlich ist.

II.6 Fassadenbegrünung

Im Gewerbegebiet sind Fassadenteile (Auch bei Garagen) mit mehr als 100 m² Fläche zu begrünen. Je 100 m² Fläche ist eine Pflanze mit je mind. 1 m² Pflanzfläche zu setzen. Für nicht selbstklimmende Pflanzen sind Rankgerüste anzubringen.

Ausnahmsweise kann auf eine Fassadenbegrünung verzichtet werden, wenn dies für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen erforderlich ist.

III. Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO Schl.-H.)

III.1 Werbeanlagen

II.1.1

Werbeanlagen dürfen nur auf der Außenwand der Gebäude angebracht werden und sind nur zulässig, wenn ausschließlich auf die eigene Leistung hingewiesen wird. +

II.1.2

Werbeanlagen dürfen mit ihrem oberen Abschluss eine Höhe von max. 6,0 m nicht übersteigen, gemessen in Fahrbahnmitte ab Fahrbahnoberkante der Straße "Großer Moorweg" (Kreisstraße 22).

II.1.3

Beleuchtete, zum Mischgebiet ausgerichtete Werbeanlagen sind innerhalb des Nachtzeitraums (22:00 - 06:00 Uhr) unzulässig.

IV. Hinweise

IV.1 Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. Abweichungen von dem genannten Zeitraum bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

IV.2 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 82 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO SH) handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Aufgestellt: Pinneberg, 30.11.2017

dn  **stadtplanung**
beraten . planen . entwickeln . gestalten

dn.stadtplanung . GbR
Dorle Danne & Anne Nachtmann
Hindenburgdamm 98 . 25421 . Pinneberg
Tel.: 04101 852 15 72 . Fax.: 04101 852 15 73
buero@dn-stadtplanung.de
www.dn-stadtplanung.de

Stadt Tornesch (Kreis Pinneberg)

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 und der 48. Flächennutzungsplanänderung

"Östlich Großer Moorweg, zwischen Schäferweg und Brandskamp"

für das Gebiet zwischen den Straßen "Großer Moorweg", "Schäferweg", "Spritzloh" und "Brandskamp"

Kurzbegründung

Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Das ca. 19,16 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 96 liegt im nordöstlichen Stadtrandgebiet von Tornesch, zwischen Schäferweg, Brandskamp und Großer Moorweg.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch den Schäferweg mit anschließender gemischtgenutzter Bebauung und dem Tornescher Flughafen,
- im Westen durch den Großen Moorweg mit angrenzender Gewerbebebauung,
- im Süden durch den Brandskamp mit anschließenden Sport- und Spiel- sowie Grünflächen und
- im Osten durch die Straße Spritzloh mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Zurzeit wird das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Auf einem kleinen Bereich parallel zum "Großer Moorweg" befindet sich eine Stellplatzanlage. Nördlich des Schäferweges befindet sich Bestandbebauung die auch zu Wohnzwecken genutzt wird.

Zusätzlich grenzt neben der benachbarten gewerblichen Nutzung im nördlichen Bereich der "Flugplatz Tornesch" und im südlichen Bereich eine Sportanlage an. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes müssen die Immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen gutachterlich geprüft und berücksichtigt werden.

Entlang der Geltungsbereichsgrenzen sowie innerhalb des Plangebietes befinden können Knicks verzeichnet werden, die zum Teil in die Planung einfließen und zum Teil überplant werden.

Planungserfordernis, Planungsziel

Die HellermannTyton Gruppe ist in 37 Ländern international tätig. HellermannTyton produziert an 15 Standorten auf der Welt und beschäftigt ca. 4.500 Mitarbeiter; am Standort Tornesch sind es mehr als 850 Mitarbeiter. Bereits diese Zahl macht die Bedeutung des Unternehmens für die Stadt Tornesch deutlich.

Zudem beabsichtigt die Fa. HellermannTyton eine weitere Expansion am Standort Tornesch. Es hat sich herausgestellt, dass zusätzliche Gewerbehallen zur Optimierung der betrieblichen Abläufe und sonstige gewerblichen Nutzungen (Büro- und Verwaltungsgebäude) sowie Stellplatzanlagen und Stellplatzflächen benötigt werden.

Zur Sicherung und weiteren Entwicklung des Standortes in Tornesch wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 96 beschlossen. Als Voraussetzung für die weitere Entwicklung des Betriebes sowie die Sicherung der vorhandenen und die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze, sollen die benötigten zusätzlichen Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen.

Festgesetzt werden soll ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO und ein Mischgebiet nördlich des Schäferweges. Das Gewerbegebiet soll mit privaten Grünflächen und Pflanzbestsetzungen eingegrünt werden. Die vorhandenen Knickstrukturen in den Randbereichen werden weitestgehend geschützt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 96 werden folgende Planungsziele verfolgt:

- das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Gewerbebetriebs und Stellplatzanlagen
- die städtebauliche Ordnung des Übergangsbereiches von Gewerbe- und Mischnutzung
- Erhalt und Sicherung der randlichen Knickstrukturen und Sicherung der privaten Grünflächen für die Regenrückhaltung

Rechtlicher Planungsrahmen

Die Stadt Tornesch gehört zum Kreis Pinneberg im Planungsraum I / Schleswig-Holstein Süd. Der **Regionalplan** (Abbildung 2 im Anhang) stellt dar, dass Tornesch im Ordnungsraum um Hamburg liegt, in dem sich die weitere Entwicklung des Ordnungskonzepts entlang von Siedlungsachsen vollziehen soll.

Die Stadt Tornesch ist als Stadtrandkern II. Ordnung ausgewiesen. Zu den Stadtrandkernen wird Folgendes ausgeführt: "Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden. (...)" (5.1 Z (7)). Die angestrebte Ausweisung steht der Raumordnung somit nicht entgegen.

Ein Teilbereich des Plangebietes entlang des „Großen Moorwegs“ ist bereits als gewerbliche Baufläche im **Flächennutzungsplan** (Abbildung 3 im Anhang) dargestellt. Die überwiegende Fläche ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für die nördlichen Flächen besteht eine Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen, aufgrund des benachbarten Flugplatzes. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Ein **Bebauungsplan** (Abbildung 4 im Anhang) ist für den westlichen Teilbereich vorhanden. Im Bebauungsplan Nr. 80 wird der Teilbereich als gewerbliche Baufläche mit angrenzenden Maßnahmenflächen (Knickerhalt/ Knickneuanlage) ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 80 wird somit zum Teil mit dem Bebauungsplan Nr. 96 überplant.

Darstellungen im F-Plan

Im Flächennutzungsplan soll der Konzeption entsprechend eine gemischte Baufläche nördlich des Schäferweges und ein Gewerbegebiet südlich des Schäferweges ausgewiesen werden. An den Rändern des Gewerbegebietes befinden sich Knicks, die erhalten und geschützt werden sollen. Im Flächennutzungsplan werden hier Grünflächen dargestellt.

In der verbindlichen Bauleitplanung werden daraus ein Mischgebiet und ein Gewerbegebiet entwickelt. Die randlichen Knicks werden mit Maßnahmenflächen und entsprechenden textlichen Festsetzungen geschützt.

Festsetzungen im B-Plan

Die Grundzüge der geplanten Erweiterung wurde von der Fa. Hellermann Tyton vorgelegt. Die Konzeption richtet sich nach möglichst effizienten Betriebsabläufen und dem notwendigen Erweiterungsbedarf.

Das **Mischgebiet** im Norden soll in seinem Bestand gesichert und auch Möglichkeiten zur Erneuerung bzw. Erweiterung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen geboten werden. Die festgelegte Baugrenze ermöglicht hierfür Spielraum. Zugleich wird sie im nördlichen Bereich von den Grundstücksgrenzen abgerückt, damit hier ein großzügiger Gartenbereich als Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden kann.

Im Mischgebiet werden zudem bestandsabsichernde textliche Festsetzungen mit Ergänzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten getroffen. Hierfür wird eine GRZ von 0,6 und eine Frishöhe von 10 m festgesetzt.

In den Geltungsbereich ist auch der Tower des Flugplatzes einbezogen. Dieser wird ebenfalls mit einem Mischgebiet überplant. Die derzeitige Nutzung genießt weiterhin Bestandschutz. Für den Fall einer Nachnutzung ist jedoch ein Mischgebiet entsprechend der westlichen Nachbarschaft angedacht.

Die vorhandenen Bäume entlang des Schäferwegs sollen erhalten und geschützt werden.

Im **Gewerbegebiet** sind vier große Baufelder angedacht, die jeweils die Anforderungen des Gewerbebetriebes an Lage, Bauweise und Gebäudehöhen berücksichtigen. Die Lage der Baugrenzen ist so definiert, dass die wertvollen **Knickstrukturen** in den Randbereichen gemäß den Richtlinien zum Knickschutz möglichst wenig beeinträchtigt werden. Im nördlichen Bereich sind die Baugrenzen, aufgrund möglicher Verschattungen des Knicks und zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung (im Mischgebiet) um 25 m von der Grundstücksgrenze abgerückt. Gleichzeitig umfasst die Maßnahmenfläche einen Knicksaumstreifen von 10 m ab Knickfuß der einer artenreichen Gras- und Krautvegetation zu überlassen ist. Diese Knicks verbleiben im Eigentum des Grundstückseigentümers und sind zu erhalten und dauerhaft zu schützen. Die Knicks, die sich nicht in den Randbereichen befinden werden nicht erhalten und an geeigneter Stelle auszugleichen sein.

Die **private Grünfläche** im Osten soll für die Regenrückhaltung und ggf. für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden. Genauere Festsetzungen hierfür sowie das Ausgleichserfordernis werden im weiteren Verfahren benannt.

Die **Baufelder** weisen gemäß den Anforderungen des Betriebes unterschiedliche Bauhöhen von 12 m bis 29 m auf. Die GRZ wird mit 0,65 nicht voll ausgeschöpft, weil die zulässige GRZ auch in den Baugrenzen realisierbar sein muss. Die Stadt möchte jedoch zum Schutz des Ortsbildes, der Knicks und aufgrund von möglichen Verschattungen nicht die Überplanung des kompletten Grundstückes mit Hochbauten zulassen. Durch **Stellplatzanlagen**, Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen ist jedoch die Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 gemäß BauNVO möglich. Für den ruhenden Verkehr wird parallel zum Großen Moorweg eine Fläche zur Errichtung einer maximal 3-geschossigen Parkpalette/Garage angeordnet. Zudem werden weitere Stellplatzflächen geplant, die mit Bäumen und Hecken zu bepflanzen sind.

Es ist angedacht die umfangreichen Dachflächen überwiegend als **Gründach** bzw. zur Nutzung der **Solar und/oder Windenergie** auszubilden und die Fassadenflächen weitestgehend einzugrünen. Hierzu werden entsprechende gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese Festsetzungen sollen auch einen Beitrag zur Minimierung des Eingriffes leisten, bzw. dient dem Klimaschutz und verbessert die optische Wirkung der Baukörper.

Die **Erschließung** des Gewerbegebietes soll vom Großen Moorweg aus über eine Zufahrt erfolgen. Die Stellplatzanlage besitzt bereits eine eigene Zufahrt von der Kreisstraße aus. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit für Fußgänger und Radfahrer vom Brandskamp aus in Richtung Stellplatzanlage zu gelangen.

Die Erschließung des Mischgebietes erfolgt über direkte Zufahrten vom Schäferkap aus.

Schallschutz

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 96 wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit **Strom, Gas, Trinkwasser und Löschwasser** ist durch die Stadtwerke Tornesch GmbH gesichert. Telefoneinrichtungen werden an das Ortsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

Zur Sicherstellung des schadlosen Abflusses des **Oberflächenwassers** aus dem Gewerbegebiet wird das anfallende Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet des B-Planes Nr. 96 in einen Regenrückhalteräumen gesammelt und gedrosselt abgeführt.

Die **Müllentsorgung** wird vom Kreis Pinneberg durchgeführt.

Umweltbericht

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 wird gesonderter Teil der Planbegründung.

Die Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt.

Der Untersuchungsrahmen zum Umweltbericht, ist den Planunterlagen angehängt.

Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen wieder.

Bezeichnung	Fläche in ha
Bauflächen	13,696
davon: Gewerbegebiet	12,288
davon: Mischgebiet	1,408
Verkehrsflächen	0,222
Private Grünflächen	2,977
Maßnahmenflächen - Knickschutz	2,268
Räumlicher Geltungsbereich	19,163

Stand: 22.11.2017

Anlagen - Abbildungen

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)



Abbildung 2 – Ausschnitt Regionalplan mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

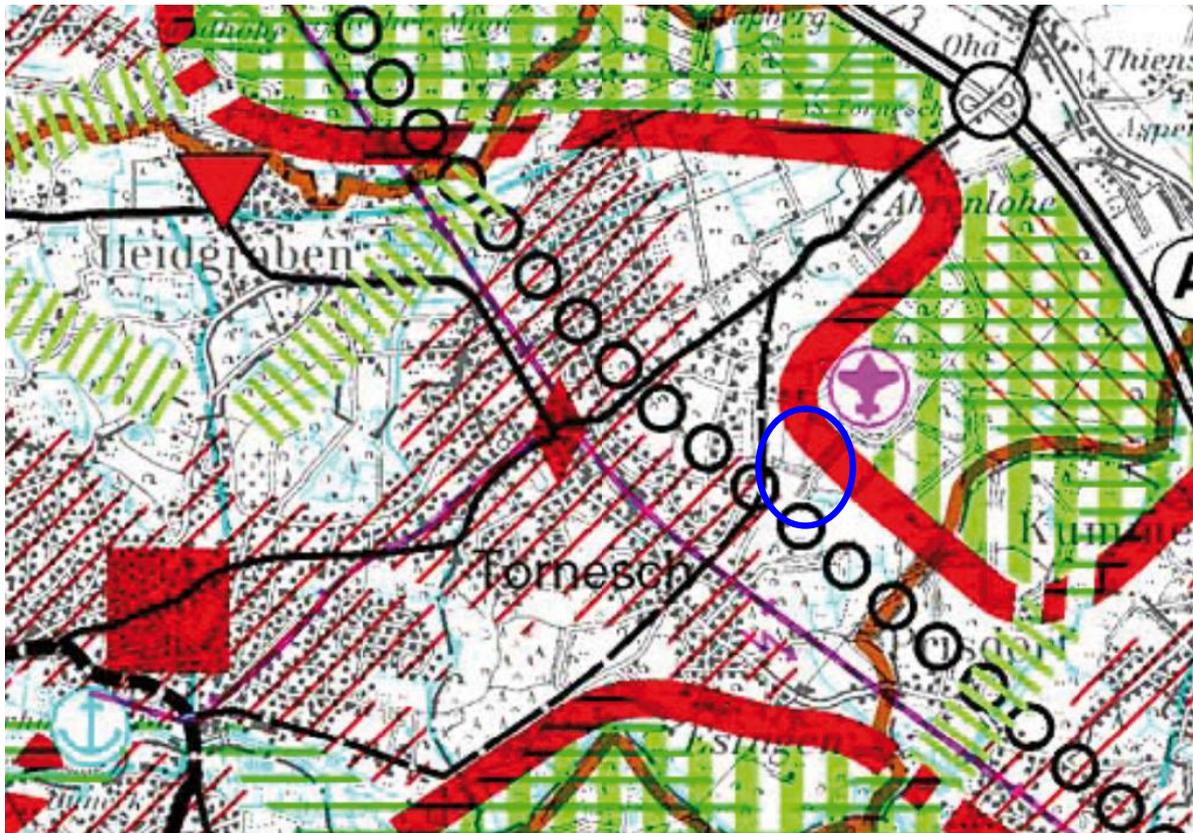


Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

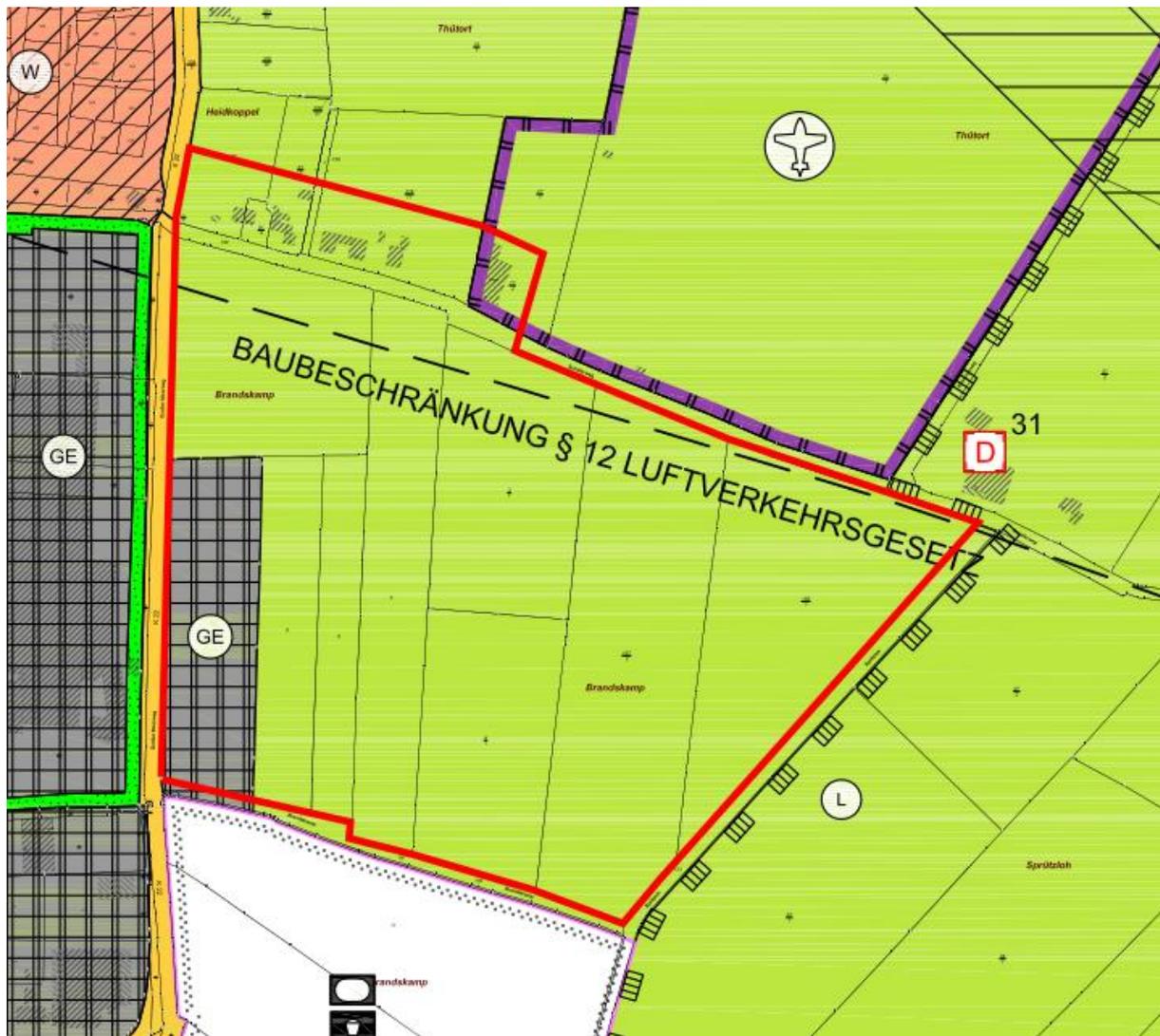


Abbildung 4 –Ausschnitt B-Plan Nr. 80 (ohne Maßstab)

