STADT | TORNESCH

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:**	**VO/18/280**
	Status:	öffentlich
	Datum:	14.11.2018
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Oliver Kath
	Bericht im Rat:	
Bau- und Planungsamt	Bearbeiter:	Oliver Kath

6. Änderung des Bebauungsplanes 47 "Businesspark Tornesch"

- Abwägung zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung, Entwurfsberatung, Auslegungsbeschluss -

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
03.12.2018	Bau- und Planungsausschuss

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Über den Bebauungsplan wurde im Bau- und Planungsausschuss zuletzt am 01.09.2014 beraten, damals erfolgten der Aufstellungsbeschluss und die Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Diese haben zwischenzeitlich stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge sind in der Abwägungstabelle vom 15.11.2018 zusammengefasst. Im Parallelverfahren erfolgt die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Vorlage VO/15/281 enthält weitere Informationen dazu.

Ziel der Planung ist die Erweiterung des Sondergebietes „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ auf einer Fläche, welche bisher als Sondergebiet „Hotel“ festgesetzt ist. Im Süden bleibt die Sondergebietsfläche „Hotel“ bestehen, um die dortige Schnellrestaurantnutzung zukünftig nicht einzuschränken. Im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung ist der Hinweis der unteren Bodenschutzbehörde hinsichtlich schädlicher Bodenverunreinigungen im Bereich der ehemaligen Tankstelle in die Planung eingeflossen.

Die gutachterliche Stellungnahme des Landesbetriebes für Straßenbau und Verkehr führt zu dem Ergebnis, dass gegen die angedachte Zufahrt von der L 110 keine Bedenken bestehen, wenn gewährleistet ist, dass lediglich eine Einfahrt aus Richtung Südwesten von der AS Tornesch als Rechtsabbieger hergestellt wird.

Da sich die Fertigstellung der schalltechnischen Untersuchung verzögert, wird diese dann zur öffentlichen Auslegung bereitliegen.

Prüfungen:

1. Umweltverträglichkeit
entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung
entfällt

Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

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					
** 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:						

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 (indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ff.
	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:						

Beschluss(empfehlung)

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen werden gemäß der vorläufigen Zusammenstellung vom 15.11.2018 geprüft. Die Zusammenstellung vom 15.11.2018 ist Bestandteil dieses Beschlusses. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Der Entwurf und die Begründung der 6. Änderung des Bebauungsplans 47 „Businesspark Tornesch“ für das Gebiet nördlich der Lise-Meitner-Allee, südwestlich der Straße „Oha“ (K21) und südöstlich der Ahrenloher Straße (L110) in einer Tiefe von ca. 170 m bis 330 m, werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.

3. 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.

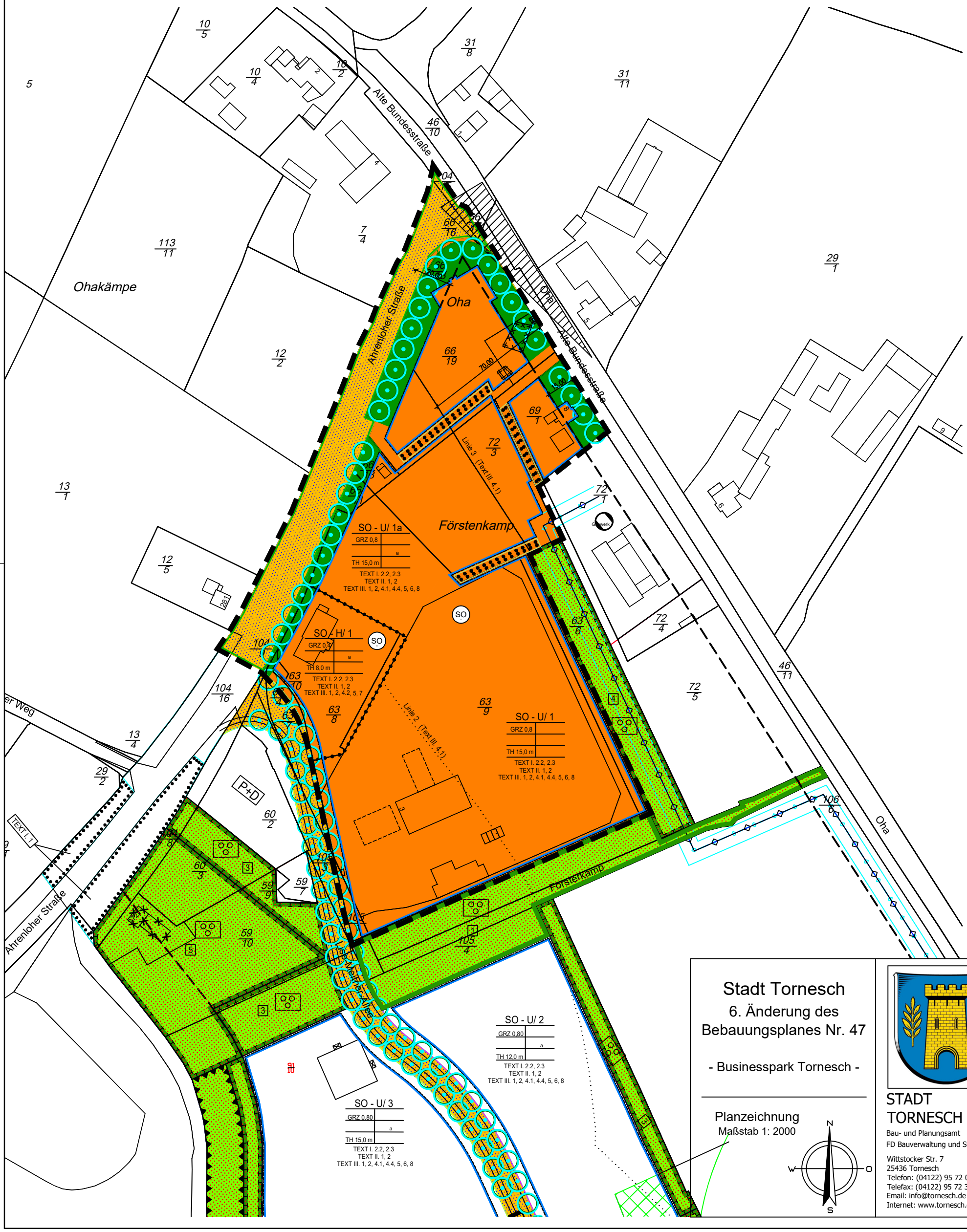
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB soll parallel zur Auslegung erfolgen.

gez.
Sabine Kählert
Bürgermeisterin

Anlage/n:
Planzeichnung
Legende
Textliche Festsetzungen
Begründung
Umweltbericht
Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung

Stadt Tornesch

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47



I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

SO-U — Sonstige Sondergebiete, "Umwelttechnik und Sonderbetriebe"

SO-H — Sonstige Sondergebiete Hotel (§ 11 BauNVO)

SO-H/ 1
SO-U/ 1 - 1a — 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. Verkehrsflächen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

4.00
6.00

unterirdische Gasleitung mit Schutzabstand

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pfeleg und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Stadt Tornesch
Bebauungsplan Nr. 47
6. Änderung
- Planentwurf -

Zeichenerklärung 1/2

7. Sonstige Planzeichen

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

Lärmschutzlinie 2 und 3 zu Text III.4.1

Sichtdreiecke

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, freizuhalten sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Gebäude, vorhanden

Flurstücksgrenze, vorhanden

69/1 Flurstücksnummer

III. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

15.00 m Anbauverbotszone, Kreisstraße (§ 29 Str WG Schleswig Holstein)

20.00 m Anbauverbotszone, Landesstraße (§ 29 Str WG Schleswig Holstein)

Stadt Tornesch
Bebauungsplan Nr. 47
6. Änderung
- Planentwurf -

Zeichenerklärung 1/2

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 Baumpflanzungen im Straßenbereich

An den in Teil- A-Planzeichnungen – festgesetzten Standorten im Straßenraum sind großkronige Einzelbäume, Stammunmfang 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. Von den festgesetzten Standorten darf innerhalb des Straßenbegleitgrüns um maximal 7,5m abgewichen werden. Die Gesamtzahl der festgesetzten Bäume darf nicht unterschritten werden. Auf der Fläche für Straßenbegleitgrün sind je Betriebsgrundstück max. zwei versiegelte Grundstückszufahrten mit jeweils max. 0,6 m Breite zulässig.

Artenvorschläge:

Linde(Tilla in Sorten)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Hainbuche(Carpinus betulus)

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 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) *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

b) der Lärmpegelbereich IV für Bauvorhaben zwischen der westlichen Plangebietsgrenze und der in Teil A- Planzeichnung - festgelegten Linie 2 (70 - 100 m Abstand von der westlichen Planungsgebietsgrenze);

c) der Lärmpegelbereich IV für Bauvorhaben zwischen Teil A- Planzeichnung - festgelegten Linie 3 und der östlichen Plangebietsgrenze (70 m Abstand von der östlichen Plangebietsgrenze);

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

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungs-betrieben und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
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 Baulicher Schallschutz im Sondergebiet „Hotel“:

Text III. 4.1 gilt entsprechend für das Sondergebiet Hotel. Maßgeblich ist hier jedoch Insgesamt der Lärmbereich IV, für Gebäudefronten, die weder zur Ahrenloher Straße(L110) noch zur K21 orientriet sind, der Lämbereich III.

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/01 sind Lagergebäude mit einer Traufhöhe von max. 21,5 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante 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 Fahrbahnoberkante 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. Sondergebiet "Hotel" – (SO-H/ 1) - (§ 11 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Hotelanlage mit Konferenz- und Tagungsräumen.

(2) Zulässig sind

(a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes

(b) Schank- und Speisewirtschaften

(c) Wohnräume und Wohnungen für Personal, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter,

(d) Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die der Durchführung von Veranstaltungen, Tagungen oder Konferenzen dienen,

(e) Stellplätze und Garagen für den Bedarf des Sondergebietes.

(3) Ausnahmsweise zulässig sind

(a) Sonstige, dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienende Anlagen und Einrichtungen.

8. Sonstiges Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe" – (SO-U/ 1) - (§ 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. Anbauverbotszonen an der Landstraße 110 und der Kreisstraße 21 (§§29 und 30 StrWG)

Außerhalb der Ortsdurchfahrt dürfen an der Landstraße 110 in einer Entfernung bis 20 m bzw. an der Kreisstraße 21 in einer Entfernung bis 15 m (gemessen vom äußersten Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Ferner bedürfen in einer Entfernung bis 40 m bei der Landesstraße 110 bzw. bis zu 30 m an der Kreisstraße 21 (gemessen vom äußersten Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmungen des jeweiligen Trägers der Straßenbaulast.

3. Erdgasleitung

Das Plangebiet wird von der Erdgasleitung Elbe Süd- Tornesch der BEB Erdgas und Erdöl GmbH (Hannover) gequert. Die Leitungstrasse ist in Teil A – Planzeichnung - mit dem 10 m breiten Schutzstreifen gekennzeichnet. Im Schutzbereich bestehen ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählt auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzten von tiefwurzelnden Pflanzen.

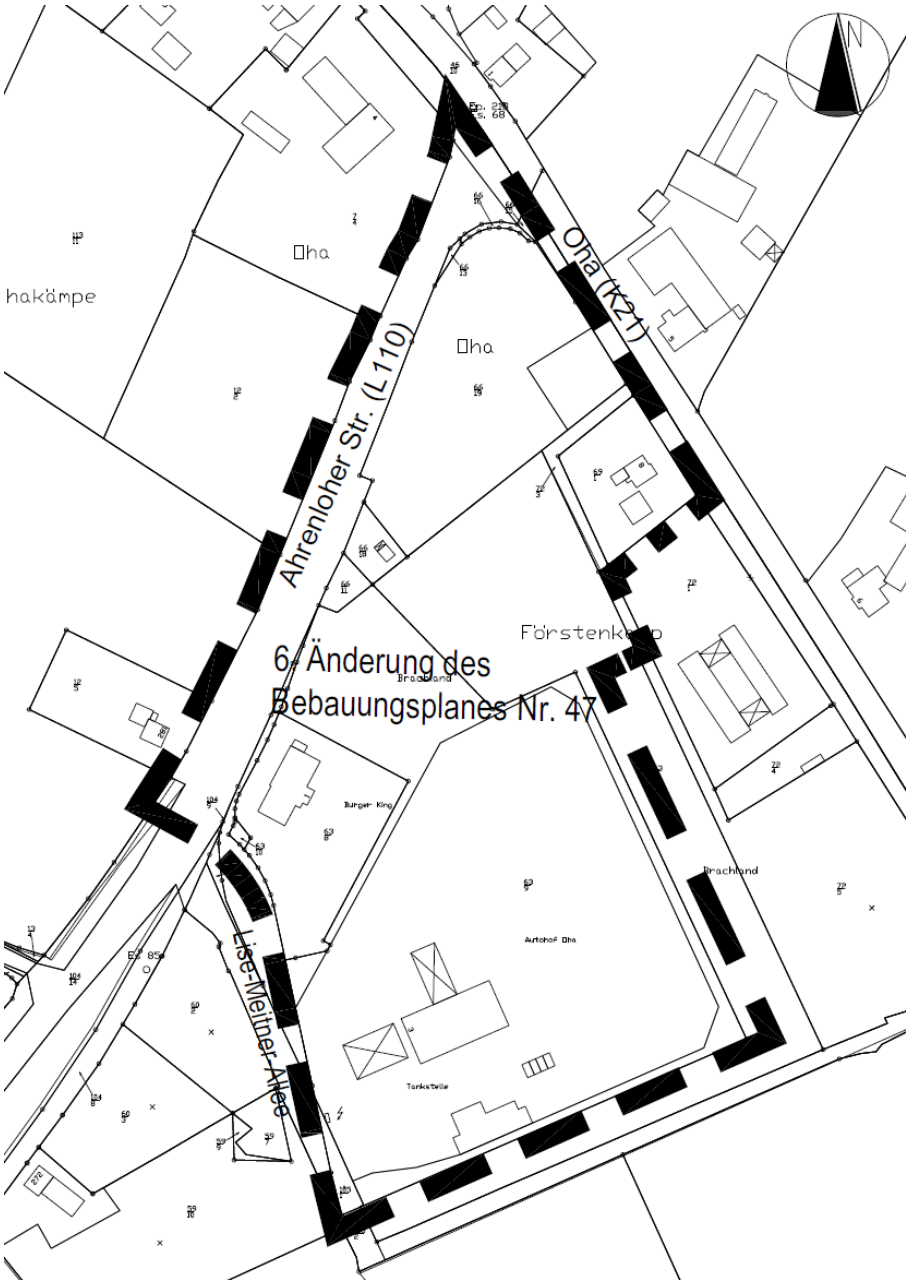
4. Bodenverunreinigungen

In den Bereichen, die in Teil A - Planzeichnung - als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet sind, ist zusammen mit den Bauantragsunterlagen ein Sanierungskonzept für die betroffenen Flächen vorzulegen. Die vorhandenen Untersuchungsberichte sind durch den Antragsteller bzw. den beauftragten Gutachter bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg unter dem Aktenzeichen AS-TOR-Oha-2-6 einzusehen. Der Entwurf des Sanierungskonzeptes ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Aufgestellt: Tornesch, 12.11.2018

Stadt Tornesch

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



Begründung

Stadt Tornesch - 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47
für das Gebiet nordöstlich der Lise-Meitner-Allee, südwestlich der Straße „Oha“ (K21) und südöstlich der Ahrenloher Straße (L110) in einer Tiefe von ca. 170 m bis 330 m

Stadt Tornesch
- Die Bürgermeisterin -
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch

Bearbeiter:

M.Sc. Oliver Kath (Stadt Tornesch, Fachdienst Bauverwaltung und Stadtplanung)

Verfahrensstand: **Auslegungsbeschluss**

Inhalt

1 Lage des Plangebietes 4
2 Planungsanlass und Planungsziele 5
3 Rechtlicher Planungsrahmen 6
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung 6
3.2 Verbindliche Bauleitplanung 6
4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen 8
4.1 Art der baulichen Nutzung 8
4.1.1 Sonderbaufläche Umwelttechnik 8
4.1.2 Sonderbaufläche Hotel 9
4.2 Maß der baulichen Nutzung 9
4.2.1 Grundflächenzahl 9
4.2.2 Gebäudehöhe 9
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen 10
4.4 Bauweise 10
4.5 Stellplätze und Nebenanlagen 10
4.6 Äußere Gestaltung 10
5 Verkehrliche Erschließung 11
6 Ver- und Entsorgung 11
7 Immissionsschutz 11
8 Grünordnung 12
9 Eingriffsregelung 13
10 Altablagerungen 13
11 Denkmalschutz 14
12 Flächenbilanz 14
13 Umweltprüfung 15
14 Umweltbericht 15

1 Lage des Plangebietes

Das ca. 4,9 ha große Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 liegt am östlichen Rand des Stadtgebietes der Stadt Tornesch im bestehenden Businesspark Tornesch-Oha.
Das Gebiet der Bebauungsplanänderung wird im Nordwesten von der Ahrenloher Str., im Nordosten von der K21 „Oha“, im Südwesten von der Lise-Meitner-Allee und im Süden vom Förstenkamp begrenzt.

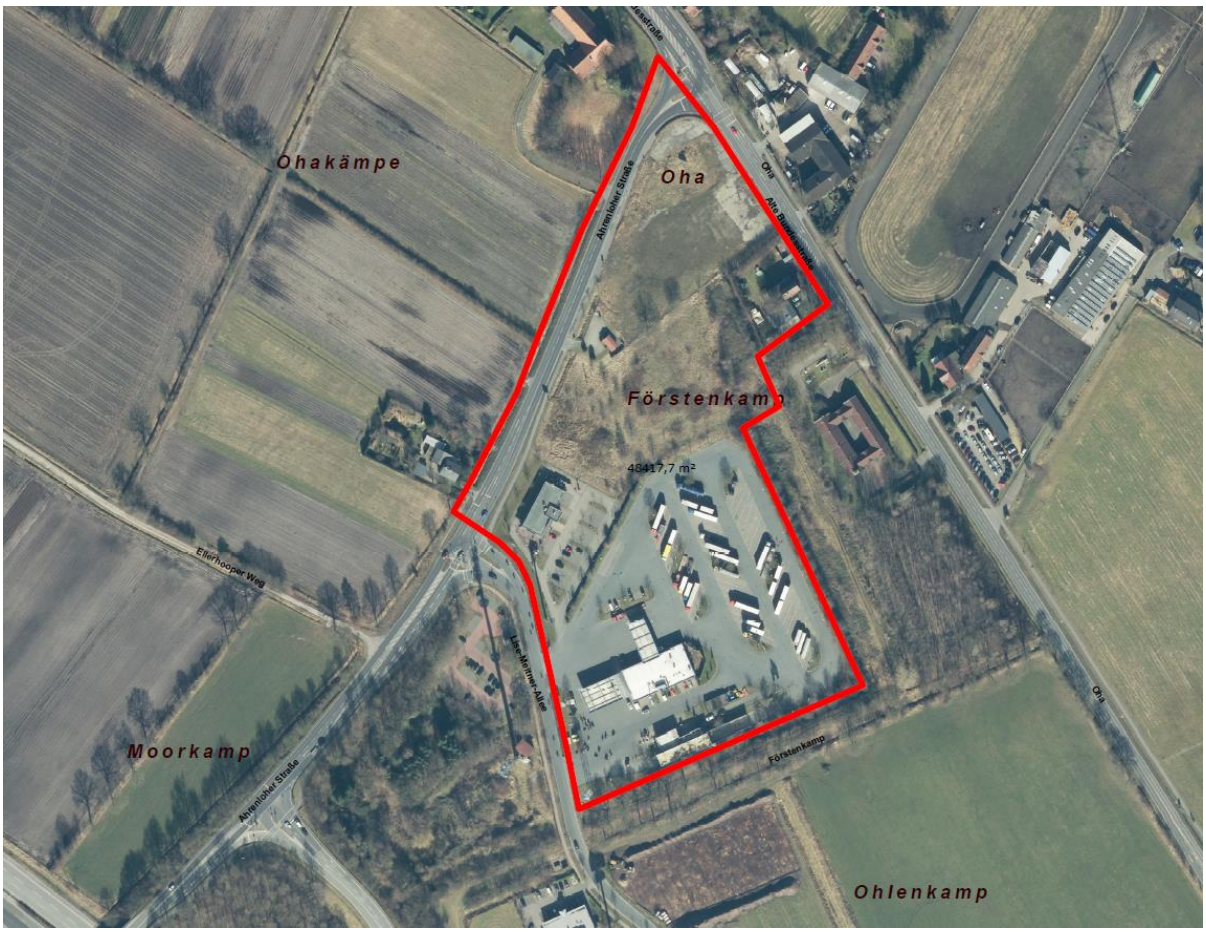


Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Die Flächen im Geltungsbereich sind als Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“, als Sondergebiet „Hotel“ sowie als Verkehrsfläche ausgewiesen. Im Süden des Plangebiets befinden sich ein über die Lise-Meitner-Allee erschlossener Autohof und ein Schnellrestaurant. An der Ahrenloher Str. wird ein kleineres Grundstück als Blumenverkaufstand genutzt, an der Straße Oha befindet sich ein Wohnhaus. Zwei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 1,9 ha sind noch unbebaut, darunter der Standort eines ehemaligen Rasthofes mit Tankstelle an der Straße Oha.

2 Planungsanlass und Planungsziele

Im Businesspark Tornesch im Ortsteil Oha war bisher eine Fläche für die Nutzung als Hotel vorgesehen. Diese befindet sich Eckbereich zwischen Ahrenloher Straße (L110), der Straße „Oha“ (K21) und der Lise-Meitner-Allee. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan weisen für diesen Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ aus.
Bislang wurde trotz Bemühungen der WEP und der Stadt Tornesch noch kein Vorhabenträger für die Errichtung eines Hotels gefunden; als Entwicklungshemmnis stellt sich die nicht ausreichende Größe der zur Verfügung stehenden Grundstücke dar. Lediglich in einem Teilbereich konnte die im Sondergebiet „Hotel“ zulässige Gastronomie in Form eines Schnellrestaurants („Burger King“) im unmittelbaren Umfeld des Autohofes („Aral“) realisiert werden. Gleichzeitig sind die Flächenreserven für Betriebsansiedlungen im Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ des Businesspark Tornesch 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 Büroflächenbedarf zurück.

Planungsziele sind
a. die bedarfsgerechte Anpassung der Flächenausweisung zu Gunsten eines Sondergebietes „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ und zu Lasten eines Sondergebietes „Hotel“
b. die nutzungsgerechte Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und
c. die städtebaulich verträgliche Einbindung der geänderten Nutzung.

Durch die 44. FNP-Änderung soll ein anderer Hotelstandort an der Ahrenloher Straße (Standort „Krögers Gasthof“) aufgewertet werden, so dass der Standort im Businesspark Tornesch im Gegenzug entfallen kann.

Die Ausweisung im südlichen Bereich der bestehenden Sondergebietsfläche „Hotel“ soll nicht verändert werden, um die dortige Schnellrestaurantnutzung zukünftig nicht einzuschränken.

Mit der Änderung der Art der Sondernutzung von „Hotel“ zu „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ wird entsprechend der Ausweisung im übrigen Bereich innerhalb des Businessparks auch das Maß der Nutzung angepasst:

Die Grundflächenzahl wird von 0,4 auf 0,8 erhöht, die zulässige Traufhöhe wird von 8 m auf 15 m erhöht; die im übrigen Sondergebiet zulässigen Ausnahmen mit Gebäudehöhen bis zu 21,5 m für Lagergebäude sollen in diesem Bereich nicht gelten, um die angrenzenden vorhandenen baulichen Nutzungen jenseits der Straße „Oha“ und der Ahrenloher Straße nicht zusätzlich zu beeinträchtigen. Auf Grund der auf 0,8 erhöhten zulässigen GRZ und der auf 15 m angehobenen zulässigen Gebäudehöhe wird zwischen Bauflächen und Straßenverkehrsflächen eine (private) Grünfläche mit einem Pflanzgebot für eine Baumreihe festgesetzt; die Fläche dient als unbebauter grüner Übergangsbereich zwischen Straßenverkehrsfläche und Baufläche, daneben dient sie auch der auf Grund der höheren GRZ erforderlich werdenden zusätzlichen Regenrückhaltung.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Businesspark Tornesch“ erfolgt im Parallelverfahren zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes.

3 Rechtlicher Planungsrahmen

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sondergebiet „Hotel“ und als Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“, die Ahrenloher Str. ist als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem 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 6. Änderung ist nicht von der rechtskräftigen 1., 2., 4. und 5. Änderung sowie der laufenden 3., 7. und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 betroffen.

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

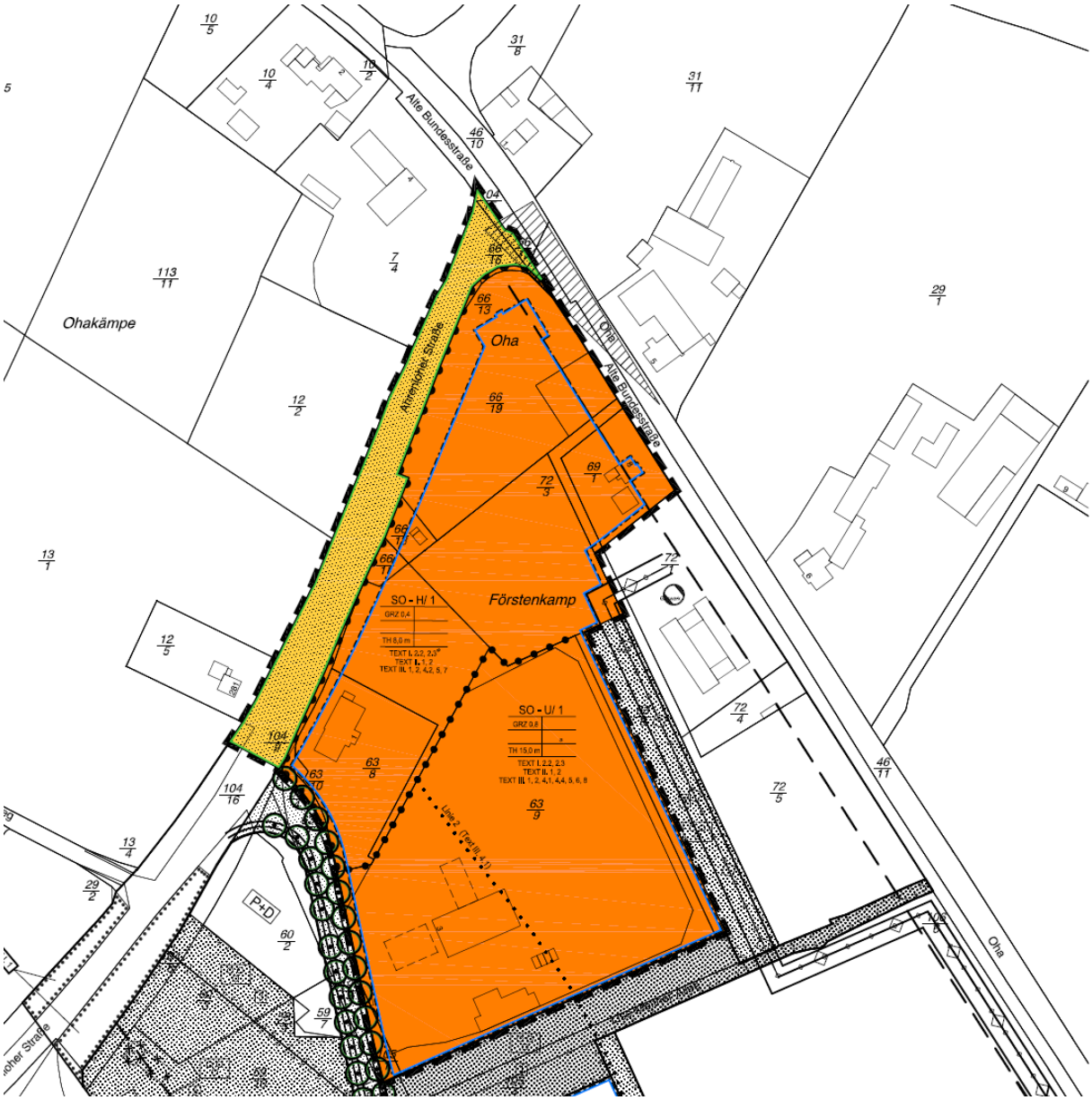


Abbildung 3 – geltendes Planrecht (des Bebauungsplans 47) - ohne Maßstab

Innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung setzt der Bebauungsplan 47 bereits heute folgende Inhalte fest:

- Art der baulichen Nutzung
  - Sonstige Sonderbaufläche Umwelttechnik (§ 11 BauNVO)
  - Sonstige Sonderbaufläche Hotel (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
  im Bereich der Sonstigen Sonderbaufläche Umwelttechnik:
  - Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 (§ 16 BauNVO)
  - Traufhöhe (TH): 15 m (§ 16 BauNVO)

  im Bereich der Sonstigen Sonderbaufläche Hotel:
  - Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 (§ 16 BauNVO)
  - Traufhöhe (TH): 8 m (§ 16 BauNVO)
- Bauweise und Baugrenzen
  - Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 BauNVO)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Sonderbaufläche Umwelttechnik

Bereits im rechtskräftigen B-Plan werden Bauflächen als Sondergebiet "Umwelttechnik" ausgewiesen. Mit der Änderung des B-Plans wird ein Teilbereich der Fläche, die zuvor als Sonderbaufläche „Hotel“ ausgewiesen war, ebenfalls zum Sondergebiet "Umwelttechnik".

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 BauNVO.

4.1.2 Sonderbaufläche Hotel

Die im rechtskräftigen B-Plan ausgewiesene Sonderbaufläche „Hotel“ wird flächenmäßig reduziert, so dass nur noch eine Teilfläche, auf der sich heute ein Schnellrestaurant befindet, als Sonderbaufläche „Hotel“ ausgewiesen bleibt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Hotelanlage mit Konferenz- und Tagungsräumen.

Zugelassen sind somit:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbe sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Wohnräume und Wohnungen für Personal, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter
- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die der Durchführung von Veranstaltungen, Tagungen oder Konferenzen dienen
- Stellplätze und Garagen für den Bedarf des Sondergebietes

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige, dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienende Anlagen und Einrichtungen

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 Verordnungsgeber diese Möglichkeit nur bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen hat.

Im Bereich des Sondergebiets „Hotel“ bleibt die Festsetzung der GRZ unverändert bei 0,4.

4.2.2 Gebäudehöhe

Als weiterer Bestimmungsfaktor für das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet „Umwelttechnik“ die zulässige Traufhöhe unverändert auf 15 m 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 bleibt für das Son-

dergebiet „SO – U/ 1“ unverändert bestehen: 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.

Im Bereich des Sondergebiets „Hotel“ bleibt die Festsetzung der max. Traufhöhe unverändert bei 8 m.

Diese Festsetzung entspricht somit der bisherigen Festsetzung für den das vorhandene Sondergebiet „Umwelttechnik“ und das Sondergebiet „Hotel“.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Sowohl im Bereich der Sonderbaufläche Umwelttechnik als auch der Sonderbaufläche Hotel umfasst das durch die Baugrenzen definierte Baufenster nahezu das gesamte Baufeld. Die Baugrenzen grenzen über das gesamte Baufeld an die zukünftigen privaten Grünflächen. An der Lise-Meitner-Allee verläuft die Baugrenze entlang der begleitenden Baumreihe. 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 Grundstückflächen 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.

Die für die beabsichtigten Nutzungen der Sondergebietsflächen erforderlichen Stellplätze und Besucherparkplätze sind auf den Bauflächen selbst zu realisieren. Die Festsetzung bzw. Forderung einer bestimmten Anzahl auf den Privatgrundstücken kann nicht im Bauleitplan-, sondern erst im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden.

4.6 Äußere Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

5 Verkehrliche Erschließung

Wie bisher erfolgt die Zufahrt zu den Sondergebieten „SO – H/ 1“ sowie „SO – U/ 1“ im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 unverändert über die Lise-Meitner Allee. Die Fläche des Sondergebietes „SO – U/ 1a kann entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme des Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr neben der Einmündung an der K 21 auch über die L 110 als Zufahrt erschlossen werden. Dafür wird eine Einfahrt aus Richtung Südwesten von der AS Tornesch als Rechtsabbieger hergestellt. Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter sind auf den Baugrundstücken vorzuhalten.

Das Plangebiet ist durch die im Rahmen des HVV Hamburger Verkehrsverbundes betriebenen Buslinie 185 Elmshorn - Ellerhoop – Kummerfeld – Pinneberg – Halstenbek und durch die Buslinie 6668 Bf.-Tornesch – Gewerbegebiet Oha an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle der Linie 6668 ist Tornesch, Lise-Meitner-Allee (Nord) und befindet sich unmittelbar am südwestlichen Rand des Plangebiets an der Lise-Meitner-Allee. Über die Haltestelle „Oha“ wird die Linie 185 erreicht, welche sich nördlich des Plangebiets befindet. Die werktags im 60-Min-Takt verkehrenden Buslinien 185 bzw. 6668 knüpfen an den Bahnhöfen Elmshorn und Pinneberg bzw. am Bahnhof Tornesch u.a. an die Regionalbahnlinien 61 und 71 an.

6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist von der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 nur bedingt betroffen. Die Entwässerung des PIangebiets erfolgt im Trennsystem über die Lise-Meitner-Allee (Schmutzwasser und Niederschlagswasser der Hofflächen bzw. sonstigen befestigten Flächen) und über ein Graben-Rohr-System im Südwesten, welches das Niederschlagswasser der Dachflächen ableitet. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird durch eine Druckrohrleitung zunächst dem Kanalnetz der Stadt Tornesch und schließlich dem Klärwerk Hetlingen des Abwasserzweckverbandes Pinneberg zugeleitet.

Im Umfeld der Bebauungsplanänderung sind die für die Regenwasserrückhaltung benötigten Flächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die festgesetzten Flächen reichen aus, um naturnah gestaltete Rückhalteeinrichtungen (Gräben, Mulden) zu erstellen.

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.

7 Immissionsschutz

Baulicher Schallschutz im Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe"

Südwestlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn A 23, zudem sind Schallemissionen der im Businesspark ansässigen Betriebe zu erwarten. Es werden deshalb Maßnahmen des baulichen Schallschutzes im Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe" festgesetzt. 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 Lärmpegelbereich IV für Bauvorhaben zwischen der westlichen Plangebietsgrenze und der in Teil A- Planzeichnung - festgelegten Linie 2 (70 - 100 m Abstand von der westlichen Planungsgebietsgrenze);
b) der Lärmpegelbereich IV für Bauvorhaben zwischen Teil A- Planzeichnung - festgelegten Linie 3 und der östlichen Plangebietsgrenze (70 m Abstand von der östlichen Plangebietsgrenze);

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

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß	
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.

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).

Die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 47 festgesetzten Flächenschalleistungspegel werden durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert, um innerhalb des Gesamtgebietes des B-Plans 47 (Businesspark Tornesch) eine einheitliche Regelung beibehalten zu können. Die für die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln erforderliche Gliederung ist in Bezug auf das Gesamtgebiet vorhanden.

8 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)

9 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 14 dieser Begründung verwiesen.

10 Altablagerungen

Für den Norden des Plangeltungsbereiches liegen der unteren Bodenschutzbehörde Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor. Diese sind auf einen ehemaligen Tankstellenbetrieb zurückzuführen. Hierbei handelt es sich um einen kleinräumigen Schaden, welcher sich nicht über die Grundstücksgrenzen ausgebreitet hat. Die untere Bodenschutzbehörde führt diesen Standort unter dem Aktenzeichen AS-TOR-Oha-2-6. Aus der folgenden Abbildung gehen die auffälligen Analysebefunde (rot gekennzeichnet) hervor.

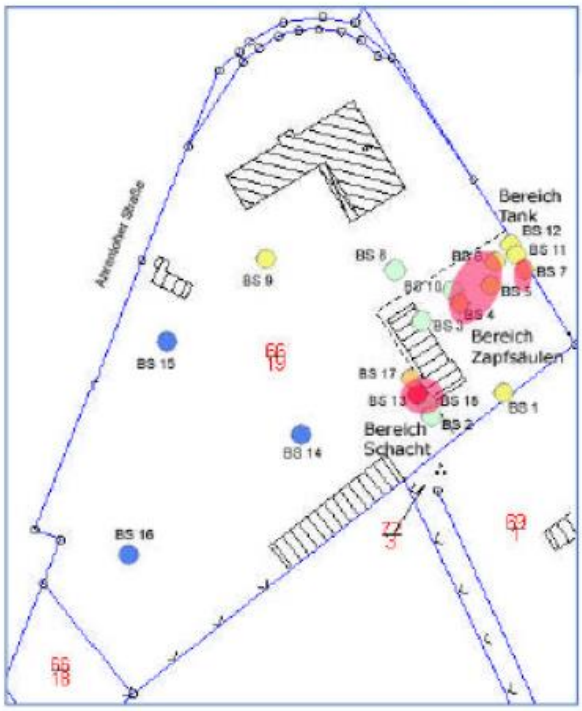


Abbildung 4 – Auszug aus Gutachten im Auftrag der WEP vom 14.06.2010

Eine Aufnahme der belasteten Bereiche ist erst im Zusammenhang mit der Neubebauung dieses Grundstücksbereiches notwendig. Im Rahmen der Neubebauung verpflichtet sich der Antragsteller ein Sanierungskonzept zusammen mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen. Bei der Erstellung des Sanierungskonzeptes sind die vorhandenen Untersuchungsberichte des Kreises Pinneberg zum Aktenzeichen AS-TOR-Oha-2-6 einzusehen und abzustimmen, um sicherzustellen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Weitere 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 gem. § 2 LBodSchG die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

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

11 Denkmalschutz

Es sind zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung zu erwarten. Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen; Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

12 Flächenbilanz

Die Flächenfestsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 stellen sich wie folgt dar:

	Rechtskräftiger B-Plan 47	5. Änderung B-Plan 47
Sondergebiet Umwelttechnik	21.556 m²	32.211 m²
Sondergebiet Hotel	22.368 m²	3.502 m²
Öffentliche Grünflächen	880 m²	8.211 m²

Straßenverkehrsflächen	5.609 m²	5.609 m²
Geltungsbereich insgesamt		49.533 m²

13 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.

14 Umweltbericht

Siehe separates Dokument!

Diese Begründung wurde von der Ratsversammlung der Stadt Tornesch in ihrer Sitzung am xx.xx.xxxx gebilligt.

Tornesch, den ……..

.....
Bürgermeisterin

Stadt Tornesch

UMWELTBERICHT

gemäß § 2 a (2) BauGB zur

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47

„Businesspark Tornesch“

Fassung vom 29. August 2018

INHALT

1. EINLEITUNG 4

1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DER B-PLANÄNDERUNG 4

1.1.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches.....4

1.1.2 Ziele und Inhalte der B-Planänderung 4

1.2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG 6

1.2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen.....6

1.2.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen 6

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 7

2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES 7

2.1.1 Schutzgut Mensch.....7

2.1.2 Schutzgut Luft 7

2.1.3 Schutzgut Klima 7

2.1.4 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild / Landschaftserleben) 7

2.1.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich Artenschutz.....8

2.1.6 Schutzgut Fläche 8

2.1.7 Schutzgut Boden.....8

2.1.8 Schutzgut Wasser 9

2.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....9

2.1.10 Wechselwirkungen 9

2.2 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 9

2.2.1 Schutzgut Mensch.....9

2.2.2 Schutzgut Klima und Luft 10

2.2.3 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild / Landschaftserleben) 10

2.2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich Artenschutz.....11

2.2.5 Schutzgut Fläche 11

2.2.6 Schutzgut Boden.....12

2.2.7 Schutzgut Wasser 12

2.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....13

2.2.9 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle 13

2.3 PLANUNGSALTERNATIVEN UND NULLVARIANTE 14

2.3.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 14
2.3.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung . 14
2.3.3 Fortführung der derzeitigen Nutzung 14
2.3.4 Aufgabe jeglicher Nutzung 14
2.4 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN 15
2.4.1 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs 15
2.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung 15
2.4.3 Maßnahmen zum Ausgleich 16

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 17

3.1 VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN 17
3.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG 17
3.3 ZUSAMMENFASSUNG 17
3.3.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes 17
3.3.2 Bestehende Situation 17
3.3.3 Entwicklung des Umweltzustandes 18
3.3.4 Vermeidung und Verringerung 18

4. ANHANG 19

1. EINLEITUNG

1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DER B-PLANÄNDERUNG

1.1.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet der 6. B-Planänderung liegt in der Nordspitze des B-Plangebietes und ist annähernd dreieckig. An der Westseite verläuft die Ahrenloher Straße, an der Ostseite die Alte Bundesstraße (K 21), zugleich die Grenze zur Gemeinde Ellerhoop. Im Süden reicht das Plangebiet an einen vorhandenen Redder heran. An der Ostseite springt der Geltungsbereich teilweise von der K 21 zurück. Dort bleibt ein etwa 250 m x 100 m breiter Geländestreifen entlang der K 21 von der Planänderung ausgenommen.

Die Teilflächen der 6. Änderung des B-Plans Nr. 47 liegen innerhalb von Flächen, für die durch die B-Planaufstellung aus 2004 sowie die 1. und 2. Änderung des B-Plans bereits Planungsrecht besteht.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Businesspark Tornesch“ erfolgt im Parallelverfahren zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.1.2 Ziele und Inhalte der B-Planänderung

Ausgangssituation

Im Businesspark Tornesch im Ortsteil Oha war bisher eine Fläche für die Nutzung als Hotel vorgesehen. Diese befindet sich im Eckbereich zwischen Ahrenloher Straße (L110) und der Alten Bundesstraße (K21). Der Flächennutzungs- und Bebauungsplan weisen für diesen Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ aus. Im nördlichen Bereich der Sondergebietsfläche befand sich ehemals das „Rasthaus Oha“, dessen Grundstück heute als Lagerfläche genutzt wird.

Die bisher als SO-Gebiet gewidmeten Flächen (SO Hotel und SO Umwelttechnik) liegen in Teilbereichen brach, z.T. mit einzelnen Bäumen darin. Etwa die Hälfte des Plangebietes, im südlichen Teil des Geltungsbereiches gelegen, ist versiegelt und teilweise bebaut. Dort befinden sich ein Schnellrestaurant sowie ein Autohof mit den dazugehörigen, derzeit baulich nicht genutzten Nebenflächen. Insgesamt wurde das Planrecht des bestehenden B-Plans hier bisher nicht ausgeschöpft.

Im Südosten wird das Plangebiet vom einem markanten Redder begrenzt. An der Ostseite verläuft ein breiter Grünstreifen, der auf der Hälfte der Fläche von Gehölzen frei gehalten wird, da darunter eine Gasleitung liegt. Aufgrund der geringen Geländebewegung ist die Topographie für die Bewertung der Bestandssituation innerhalb des Planungsgebietes als nachrangig zu werten.

Geplante Nutzung

Die Nutzung als Sondergebiet „Hotel“ der Teilfläche SO – H / 1 wird teilweise geändert als Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“. Das Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe" (SO-U) „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.“ (Quelle: Textfestsetzung geltendes Planungsrecht).

Im südlichen Bereich des Schnellrestaurants wird die Nutzung SO – H / 1 beibehalten.

Am West- und Ostrand der Bauflächen wird entlang der Straßenverkehrsflächen eine (private) Grünfläche mit einem Pflanzgebot für eine Baumreihe festgesetzt. Sie soll dazu beitragen, das Baugebiet an dessen Außenrand in den umgebenden Landschaftsraum einzubinden. Der Grünstreifen mit der Baumreihe soll darüber hinaus, aufgrund der höheren GRZ und der dadurch erforderlich werdenden zusätzlichen Regenrückhaltung, ebenso für diese Zwecke genutzt werden.

Darüber hinaus sind innerhalb des Gebietes SO-U/1 an drei Stellen etwa 5 m breite Streifen zu Anpflanzung und dem dauerhaften Erhalt von Gehölzen vorgesehen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die bisher geltende Untergliederung in die zwei Teilflächen – SO-U/1 und SO-H/1 bleibt im Grundsatz bestehen. Durch einen veränderten Zuschnitt verändern sich jedoch die Flächenanteile. Das SO-H/1 wird auf weniger als die Hälfte des bisherigen Umgriffs reduziert, währenddessen sich die Fläche des SO-U/1 entsprechend vergrößert. Umgriff

Im Bereich der Flächen, die sozusagen vom Gebiet SO-H/1 an das Gebiet SO-U/1 abgegeben werden, erhöht sich die GRZ von 0,4 auf 0,8. Die Traufhöhen bleiben im Grundsatz ebenso unverändert:

	Traufhöhen (TH) der 6. Änderung B-Plan 47 in m (in Klammern: geltendes Planrecht in m)	
Teilgebiet	Verwaltungsgebäude	Lagergebäude
SO – U / 1	TH 15 (15)	TH 15 (15)
SO – H / 1	TH 08 (08)	TH 08 (08)

Als Konsequenz aus dem neuen Zuschnitt der beiden Teilflächen ragt das Gebiet SO-U/1 jetzt bis in die Spitze des dreieckigen Plangebietes. D.h. die Flächen, die künftig mit bis zu 15 m hohen Gebäuden bebaut werden dürfen, stoßen bis dicht an die Ahrenloher Straße (B 5) bzw. die Alte Bundesstraße (K 21) heran. Zum Vergleich: eine Höhe von 15 m entspricht etwa der Höhe eines 5-geschossigen Wohnhauses. Die ehemalige Hofstelle direkt im Kreuzungsbereich (westlich der Ahrenloher Straße) mit dem großen T-förmigen Dach erreicht schätzungsweise eine Höhe von 12 m.

Die in den übrigen Sondergebieten zulässigen Ausnahmen mit Gebäudehöhen bis zu 21,5 m für Lagergebäude sollen in diesem Bereich nicht gelten, um die angrenzende vorhandene baulichen Nutzungen jenseits der Alten Bundesstraße und der Ahrenloher Straße nicht zusätzlich zu beeinträchtigen.

Regenwasserableitung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt auf zwei verschiedenen Wegen, je nach Typ der zu entwässernden Flächen. Die Hofflächen bzw. sonstigen befestigten Flächen sind an das Trennsystem angeschlossen, das bereits in der Lise-Meitner-Allee liegt (Schmutzwasser und Niederschlagswasser). Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird über ein Graben-Rohr-System im Südwesten abgeleitet, wie es auch auf der Basis des bestehenden Planrechts definiert wurde.

Im Umfeld der Bebauungsplanänderung sind die für die Regenwasserrückhaltung benötigten Flächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die festgesetzten Flächen reichen aus, um naturnah gestaltete Rückhalteeinrichtungen (Gräben, Mulden) zu erstellen.

1.2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

1.2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

Im Folgenden werden die wesentlichen Umweltschutzziele aus den einschlägigen Fachgesetzen aufgeführt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind.

§ 1 (5) BauGB - menschenwürdige Umwelt

„Die Bauleitpläne [...] sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“.

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB - Umweltschutz

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:
[...] die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege [...] “.

§ 1a (3) BauGB - Eingriffsvermeidung; Ausgleich

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes [...] sind in der Abwägung [...] zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen [...] als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. [...] Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

§ 15 / 18 BNatSchG - Eingriffsvermeidung; Ausgleich

Der Verursacher ist nach § 15 (2) BNatSchG verpflichtet, verbleibende, unvermeidbare „Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)“. Ausgeglichen sind Eingriffe, "wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.“ (a.a.O.) § 18 (1) „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen [...] Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

1.2.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tornesch wurde im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 geändert (37. F-Plan-Änderung) und an diesen angepasst. Eine erneute Anpassung (45. F-Plan-Änderung) im Zuge der 6. B-Planänderung erfolgt im Parallelverfahren.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES

2.1.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch – Wohnen und Erholen – ist das Plangebiet nahezu unbedeutend, da es von anderen SO-Gebieten umgeben ist und an stark befahrene Straßen des überregionalen Verkehrswegenetzes angrenzt.

Darüber hinaus ist das Schutzgut Mensch – Wohnen und Erholen – allenfalls im Kontext mit dem Schutzgut Klima / Lufthygiene sowie mit dem Schutzgut Landschaftsbild / Landschaftserleben von Belang.

2.1.2 Schutzgut Luft

Die derzeitige Situation ist geprägt durch Luftbelastungen, die von dem dichten Automobilverkehr insbesondere an den nördlichen, westlichen und nordöstlichen Außenrändern des Plangebietes verursacht werden. Hinzu kommen Emissionen durch den Tankstellenbetrieb sowie indirekte Auswirkungen durch versiegelte Flächen.

Positive Effekte für die lufthygienische Situation ergeben sich vor allem durch den Redder und Gehölzflächen im Südosten, die erhalten bleiben. Sie begünstigen die Frischluftsituation und wirken ausgleichend bei Temperaturmaxima und –minima. Die Brache in der Spitze des Plangebietes schafft allenfalls kleinräumig positive Auswirkungen für die bestehende Situation.

2.1.3 Schutzgut Klima

Für die Bewertung des Umweltzustandes im Hinblick auf das Klima gilt das zuvor Gesagte zum Schutzgut Luft analog.

2.1.4 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild / Landschaftserleben)

Bewertungen hinsichtlich potenzieller Auswirkungen auf das Landschaftsbild erfordern eine Flächenbetrachtung, die das Plangebiet umfasst und darüber hinaus reichen. Dies ist in der beigefügten Karte entsprechend dargestellt.

Prägend für das Landschafts- und Ortsbild sind besonders folgende Elemente:

- Vorhandene Gewerbebebauung innerhalb des SO – H / 1 und außerhalb des Plangebietes
- einzelne hoch aufragende bauliche Anlagen wie Werbepylone und Funkmasten
- Hochspanungsleitung parallel zur Kreisstraße
- Splittersiedlungen insbesondere im Kreuzungsbereich B 5 / L 110 / K 21
- Acker- und Gründlandflächen in der offenen, unbebauten Feldflur, z.T. von Knicks durchzogen

Neben der Bestandsbebauung im Bereich des Autohofes (Tankstelle, Schnellrestaurant) bestimmen verstreut liegende Gebäude die Situation auf den Flächen, die im

Norden (Nordwesten / Nordosten) an das Plangebiet angrenzen. Sie sind teilweise mit Bäumen und Gehölzen umstanden.

Am Rand und außerhalb des Plangebietes sind der Redder im Süden / Südosten sowie die Gehölzfläche zwischen Plangebietsgrenze und der Alten Bundesstraße hervorzuheben. Besonders auffällig ist die schöne, dichte Hainbuchenhecke an der (ehemaligen) Hofstelle direkt an der Kreuzung B 5 / L 110 auf der Westseite der Ahrenloher Straße, ebenfalls außerhalb des Plangeltungsbereiches. Dadurch ist das Plangebiet von vielen Seiten nicht einsehbar, soweit Gebäude und andere Bauten innerhalb des Gebietes die Kulisse aus Bäumen und Sträuchern nicht überragen. Insbesondere die Bäume im Bereich des Redders erreichen 15 m und mehr.

Im Planungsgebiet und in der Umgebung überragen weithin sichtbare Werbepylone an vielen Stellen erheblich die Gebäude und Bäume. Durch den Maßstabssprung und die überragende Größe wirken diese Masten störend und stellen eine Technisierung der Landschaft dar, die, durch die Beleuchtung, auch nachts wirksam ist. Insgesamt bestimmt eine vergleichsweise inhomogene Situation das Landschafts- und Ortsbild.

2.1.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich Artenschutz

Nennenswerte Pflanzen- und Tierlebensräume befinden sich vor allem am Außenrand des Plangebietes im Bereich des Redders und der Gehölzflächen im Südosten, auch mit großkronigen, alt eingewachsenen Bäumen. Sie bleiben unverändert erhalten. Die Fläche, in der zusätzliche Versiegelungen nach Anpassung der GRZ zu erwarten sind, ist als wenig strukturierte Brache, z.T. auch als temporäre Grünlandnutzung zu charakterisieren. Partielle Seggenbestände weisen auf Staunässe hin. Gehölzbestand ist dort nicht vorhanden.

Es handelt sich um eine „Insellage“, die noch eine gewisse Grünverbindung nach Südosten in Richtung des Redders besitzt.

2.1.6 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche ist im Plangebiet geprägt von der bereits vorhandenen Überbauung und Versiegelung. Die Baugrundstücke im Rahmen der 6. Änderung messen zusammen etwa 4,5 ha (rund 45.000 m²). Darin wird künftig eine zusätzliche Versiegelung in einer Größenordnung von ca. 7.300 m² zulässig sein.

Bei dem Bereich, innerhalb dessen sich diese neue Baufläche erstreckt, handelt es sich nicht um hochwertige land- oder forstwirtschaftlich genutzte Böden.

2.1.7 Schutzgut Boden

Boden und Hydrogeologie

Unterhalb der Deckschicht aus Oberboden sind vermutlich, analog zu den benachbarten Flächen, Geschiebelehme und –mergel vorherrschend, vereinzelt sind auch Sande anzutreffen. Die Pflanzenbestände auf der noch unbebauten Brache weisen darauf hin. Darin kann Stau- und Schichtenwasser angetroffen werden. Infolge der sehr geringen Wasserdurchlässigkeit des bindigen Bodens kann das Wasser zu Zeiten stärkerer Niederschläge örtlich und zeitweilig bis in Höhe des Geländes, u.U. sogar noch darüber, anstauen.

Für den Norden des Plangeltungsbereiches liegen der unteren Bodenschutzbehörde Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor. Diese sind auf einen ehemaligen Tankstellenbetrieb zurückzuführen (vgl. Begründung des B-Plans). Es handelt sich um einen kleinräumigen Schaden, der sich nicht über die Grundstücksgrenzen ausgebreitet hat und dessen Beseitigung im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens geregelt wird.

Weitere Anhaltspunkte für Bodenbelastungen jeder Art sind der Stadt auch aus den früheren Bauleitplanverfahren oder bereits durchgeführten Baumaßnahmen nicht bekannt.

Geomorphologie

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

Mit der 6. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

2.1.8 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind in dem Plangebiet nicht vorhanden. Im Hinblick auf das Grundwasser und die hydrogeologische Ausgangssituation wird auf das zuvor Gesagte im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden verwiesen.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Mit der 6. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

2.1.10 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern bestehen vielfältige Wirkungszusammenhänge bzw. Austauschprozesse. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfolgen über verschiedene Wirkpfade, die sich in der Regel über mehrere Schutzgüter erstrecken und zu Wirkketten verkoppeln lassen. Im Einzelnen wird darauf bei der Bewertung der jeweiligen Schutzgüter verwiesen.

2.2 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

2.2.1 Schutzgut Mensch

Betroffenheiten für das Schutzgut Mensch – Wohnen und Erholen – wären vor allem durch Verkehrsbelastungen und eine Verringerung von Freiflächen zu sehen.

Im Vergleich zur aktuellen Belastung durch Lärm, vor allem verursacht durch den motorisierten Verkehr, sind infolge der B-Planänderung jedoch keine signifikanten Veränderungen des Status quo zu erwarten, die neue oder zusätzliche Betroffenheiten auslösen würden. Diese Aussage gilt vor dem Hintergrund des bestehenden Planungsrechts, das bisher nicht ausgeschöpft worden ist.

Dies gilt analog auch für die Freiflächensituation und die Nutzung der unbebauten Feldflur für die Erholungsfunktion. Auch dort ist mit der Realisierung der 6. Änderung keine erhebliche Verschlechterung des bereits Zulässigen zu erwarten.

2.2.2 Schutzgut Klima und Luft

Mit der 6. B-Planänderung sind, gemessen am bestehenden Planrecht, Veränderungen im Hinblick auf das Schutzgut Klima allenfalls kleinräumig zu erwarten. Sie resultieren vorrangig aus der Erhöhung der zulässigen Versiegelung, die sich aus der veränderten GRZ auf einer Teilfläche ergibt. Die zu erwartenden erhöhten Verkehrsbewegungen fallen, gemessen an der bereits zulässigen Flächennutzung, vermutlich gering aus.

Die angrenzenden Flächen des Redders und die kleinen Gehölzflächen (außerhalb des Plangebietes) wirken als Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Frischluftentstehungsgebiete in das Plangebiet hinein und sind für die bioklimatische Ausgangssituation bedeutsam. Diese Funktion bleibt erhalten, da der Redder und die Gehölzflächen in ihrem Bestand gesichert sind. Vor dem Hintergrund des bereits existierenden Planungsrechtes hat die bisher noch brach liegende Fläche kleinräumig eine gewisse Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, die verloren geht.

Die neuen zu überbauenden Flächen können ihre klimatische Schutz- und Regenerationsfunktion für die Luftreinhaltung und den Temperaturausgleich nicht mehr wahrnehmen. Bei versiegelten Flächen kommt es zu stärkeren Aufheizungen und größerer Wärmeabstrahlung als bei begrünten Flächen, so dass sich die nächtliche Abkühlung verringert, woraus wiederum größere Temperaturmaxima resultieren.

Als vorhandene Belastung der lufthygienischen und kleinklimatischen Situation sind die bestehenden weiterhin die Emissionen im Zuge des Straßenverkehrs auf der Ahrenloher Straße und der K 21 zu nennen. Die Situation wird sich mit Realisierung der 6. Änderung nur geringfügig ändern.

2.2.3 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild / Landschaftserleben)

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind insbesondere im Zusammenhang mit dem Orts- und Landschaftsbild sowie dem Landschaftserleben von Bedeutung.

Der Begriff Landschaftsbild rückt zunächst die visuelle Betrachtung der bebauten und unbebauten Umwelt in den Vordergrund. Darüber hinaus sind bei der Wahrnehmung von Landschaft alle Sinne beteiligt: Sehen, Hören, Schmecken, Riechen und Fühlen. Dabei ist das individuelle „Landschaftserlebnis“ des Betrachters abhängig von dessen jeweiligen kulturellen Hintergrund. Dies entzieht sich zwar weitgehend einer objektiven Bewertung, es weist zugleich auf die Komplexität und hohe Bedeutung dieser Thematik hin.

Die Bewertung des Landschaftsraumes erfolgt qualitativ mittels der Erlebnisfaktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Indikatoren für Vielfalt sind beispielsweise abwechslungsreiche oder monotone Nutzungsstrukturen in der Landschaft. Die Eigenart bezeichnet u.a. die historisch gewachsene Charakteristik und Unverwechselbarkeit einer Landschaft zu einem bestimmten Zeitpunkt. Dabei kann die Eigenart sowohl natürlich als auch menschlich geprägt sein. Die Naturnähe und Vielfalt als Ausdruck für die erlebbare Selbststeuerung und Spontanentwicklung in Bezug auf Flora und Fauna zu sehen. Die Wahrnehmung der landschaftlichen Schönheit unterliegt in besonderem Maße der individuellen subjektiven Wahrnehmung und kann hier nur am Rande betrachtet werden.

Außerdem werden die zu erwartenden Veränderungen qualitativ anhand der Sichtbarkeit des Baugebietes bzw. der zu erwartenden Neubebauung ermittelt. Dies geschieht anhand der Differenzierung in Nahbereich, mittlere Entfernung und Bereiche mit größerem Abstand des Betrachters. Die Einzelheiten dazu sind aus dem beigefügten Übersichtsplan ersichtlich.

Bedingt durch die vorhandenen Landschaftsbildstörungen im Plangebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung ist schöne Landschaft bereits ein knappes Gut geworden. Es dominieren Überformungen der Landschaft, besonders durch die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung, die Verkehrswege und die intensive Landwirtschaft. Dabei wird die heterogene Situation im Bestand, besonders auch durch die hoch aufragenden „Landmarken“ mit den Werbeschildern verschiedenster Firmen geprägt.

Von großem Vorteil ist, dass das Plangebiet an der Südostseite L-förmig von vorhandenen Großgrünstrukturen mit dem dortigen Redder und weiteren Gehölzflächen eingefasst wird. Die dahinter liegenden Flächen des SO-Gebietes können durch diesen „grünen Rand“, auch während der winterlichen Vegetationsruhe, wirksam abgeschirmt werden. Im Nordosten / Nordwesten sind stellenweise Siedlungssplitter, z.T. auch mit Baum- oder Gehölzbestand, vorgelagert. Hier werden die neuen Bauflächen nur im Bereich der Lücken auch aus weiterer Entfernung sichtbar sein. Sie sind ansonsten vor allem aus dem direkten Nahbereich, d.h. von der gegenüber liegenden Straßenseite aus betrachtet, zu sehen.

Hier trägt die geplante Einfassung des Gebietes mit Straßenbäumen zu einer besseren harmonischen Einbindung des Gebietes bei, so dass es gelingt, verbleibende zusätzliche Störungen des Landschaftsbildes auf ein Mindestmaß zu beschränken.

2.2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich Artenschutz

Mit der 6. B-Planänderung ergeben sich Veränderungen in Relation zum rechtskräftigen B-Plan durch eine zulässige Mehrversiegelung in einer Größenordnung von rund 7.300 m². Das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist durch diese unvermeidbaren Eingriffe betroffen:

- Verlust der Vegetationsbestände: Brache
- Sekundäreffekte für benachbarte Biotope infolge der Überbauung im SO-Gebiet
- Indirekte Beeinträchtigungen durch Lärm-, Licht- und Abgasemissionen

Die Inanspruchnahme der bisher unbebauten Flächen bedingt generell Lebensraumverluste für die Tier- und Pflanzenwelt. Diese Fläche besitzt, trotz der Insellage, eine gewisse, potenziell höherwertige Biotopfunktion für die Flora und Fauna, die verloren geht. Dabei handelt es sich allerdings um einen Biotoptyp, der in vergleichsweise kurzer Zeit entsteht und sich an anderer Stelle relativ rasch wieder herstellen lässt.

2.2.5 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversieglungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Das Schutzgut Fläche ist vor allem durch zusätzliche Versiegelungen und die damit verbundene Nutzungsumwandlung betroffen. Im Grundsatz widerspricht dies zwar dem

Postulat des sparsamen Umgangs mit Boden. Gleichwohl handelt es sich nicht um eine weitere „Zersiedelung“ der Landschaft, da die betroffene Flächengröße in dem vorhandenen Kontext gewissermaßen als „Restfläche“ zu bezeichnen ist, die nun bebaut und in das vorgegebene städtebauliche Gefüge integriert wird.

2.2.6 Schutzgut Boden

Die Bewertung des Bodens erfolgt anhand der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Nährstoff- und Wasserspeicher, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und als Nutzfläche.

Als Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna sind solche zu nennen, die das Vorkommen spezieller Arten ermöglichen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna vorhanden.

Böden mit hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind innerhalb des Planänderungsbereiches nicht vorhanden. Das Vorhaben berührt keine Boden- und Baudenkmale.

Zu erwähnen sind die in Kapitel 2.1.7 bereits erwähnte Verdachtsfläche mit möglicherweise schädlichen Bodenveränderungen, die aus einem ehemaligen Tankstellenbetrieb resultieren. Im Rahmen der Neubebauung des Grundstücks ist die Aufnahme sowie eine ordnungsgemäße Deponierung des belasteten Bereiches vorgesehen. Dazu wird es eine entsprechende Verpflichtung im Rahmen der Beantragung des Bauantrages geben, so dass der Antragsteller ein Sanierungskonzept zusammen mit den Bauantragsunterlagen vorlegt und dies adäquat umgesetzt wird. Im Ergebnis ist sicherzustellen, dass keine negativen Umweltauswirkungen zurückbleiben und dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Eingriffe und Beeinträchtigungen

Das Schutzgut Boden ist im Bereich der zulässigen zusätzlichen Überbauung betroffen durch folgende unvermeidbare Eingriffe:

- Verlust des Bodens und seiner ökologischen Funktionen durch Überbauung
- Verhinderung von Pflanzenbewuchs und Verlust von Lebensraum sowie Nahrungsangebot für Tiere
- Veränderung des Bodengefüges
- Potentiell: Weitergabe vorhandener Belastungen aus landwirtschaftlicher Nutzung im Oberboden (trifft hier nicht zu).

Hinzu kommen temporäre Verdichtungen und Aushubmaßnahmen während der Bauzeit, u.a. für Leitungsverlegungen und Grabenbau, sowie die Zerstörung gewachsener Bodenschichten und die damit verbundenen Veränderungen des Porenvolumens und Korngefüges.

2.2.7 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist im Bereich der zusätzlich zulässigen Überbauung betroffen durch folgende unvermeidbare Eingriffe:

- Verminderung der Grundwasserneubildungsrate
- Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes

Die unbebauten Flächen hatten bisher, trotz des hohen Grundwasserstandes, eine gewisse Funktion für die Grundwasserneubildung und besonders als Retentionsfläche übernommen. Künftig können die bebauten und vollversiegelten Flächen nicht mehr der natürlichen Versickerung dienen. Infolgedessen kommt es zu einer Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes und zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Durch ortsnahe Rückhaltung der Niederschläge in zahlreichen Gräben und die verzögerte Abgabe des Wassers an den Vorfluter wird jedoch eine Verdunstung ermöglicht und damit der Eingriffsumfang minimiert. Zudem soll das anfallende unbelastete Oberflächenwasser, soweit möglich, zur Versickerung gebracht werden, um Beeinträchtigungen zusätzlich deutlich zu reduzieren.

2.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter, wie z.B. wertvolle Bauten oder archäologische Fundstätten im Planungsgebiet oder seiner Umgebung bekannt. Falls dennoch 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.

2.2.9 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

- Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

  Für die Bauphase können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen, sodass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können.

- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

  Zur Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt.

- Eingesetzte Techniken und Stoffe

  Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf der Planebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

- Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

  Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

2.3 PLANUNGSALTERNATIVEN UND NULLVARIANTE

2.3.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der geltende Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan 47 weisen neben dem Zweckbestimmung SO „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“, auch ein Sondergebiet „Hotel“ aus. Die beabsichtigte Hotelnutzung konnte bisher nicht umgesetzt werden – der Standort gilt bei möglichen Betreibern, auch auf Grund der geringen Grundstücksgröße, als unattraktiv. Es ist daher beabsichtigt, diesen Hotelstandort an anderer Stelle außerhalb des B-Plans 47 zu realisieren. Zugleich neigt sich das Angebot verfügbarer Bauflächen im Businesspark dem Ende zu, so dass durch eine Umwandlung der Sondergebietsfläche „Hotel“ in eine Sondergebietsfläche „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ weiterer Raum für gewerbliche Nutzungen geschaffen werden soll.

Insofern lassen die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des B-Plans keine Standortalternativen zu. Die geplanten Flächen innerhalb der bestehenden SO-Gebiete sind dafür prädestiniert, da sie in die Strukturen benachbarter Bauflächen integriert werden können.

2.3.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bestünde für die Erweiterung des SO-U-Gebietes kein Baurecht. Die Entwicklung des Gebietes, bezogen auf die Schutzgüter, würde sich nach der heutigen Nutzung bzw. der bereits zulässigen Bebauung der Fläche richten. Dadurch bliebe der „Status quo“ für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter teilweise bestehen.

2.3.3 Fortführung der derzeitigen Nutzung

Der „Status quo“ für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter bliebe, auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes, unverändert.

2.3.4 Aufgabe jeglicher Nutzung

Im Falle einer Aufgabe jeglicher anthropogener Nutzung würden sich auf den dann noch unbebauten Flächen nach und nach eine Krautschicht und später eine Strauchschicht etablieren. Nach 20 bis 30 Jahren wäre ein Pionierwald zu erwarten, der sich über weitere Jahrzehnte zu einem stabilen Waldökosystem entwickeln würde.

2.4 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

2.4.1 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs

Eingriffe, die über das Maß des bereits Zulässigen nach geltendem Planrecht hinausreichen, ergeben sich vorrangig aus einer Vergrößerung der Bauflächen infolge der Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,8. Dies bedeutet im Einzelnen:

SO - H/1 – GRZ 0,4			
Fläche Geltendes Planrecht	Entfallende Fläche mit der 6. Änderung	**Fläche SO – H/1 neu** - 6. Änderung	**Bisher zulässige Versiegelung** im Bereich der entfallenden Fläche nach geltendem Planrecht
22.250 m²	18.340 m²	**3.910 m²**	18.340 x 0,4 = **7.336 m²**

SO - U/1 – GRZ 0,8			
Fläche Geltendes Planrecht	Hinzukommende Fläche mit der 6. Änderung	**Fläche SO – U/1 neu** - 6. Änderung	**Zulässige Versiegelung** im Bereich der Flächenerweiterung
21.560 m²	18.340 m²	**39.900 m²**	18.340 x 0,8 = **14.672 m²**

AUSGLEICHSERMITTLUNG				
SO - U/1 – GRZ 0,8		**Schutzgut / Ausgleichsfakto**		**Fläche**
Zulässige Versiegelung im Bereich der Flächenerweiterung (siehe oben)	**14.672 m²**			
SO - H/1 – GRZ 0,4				
Bisher zulässige Versiegelung (s.o.)	./. 7.336 m²			
Effektive zulässige Neuversiegelung	**7.336 m²**	**Boden**	0,5	3.668,00 m²
		Eingriffskompensation für **qualitative Eingriffe**		
	7.336 m²	**Wasser**	0,1	733,60 m²
	7.336 m²	**Landschaftsbild**	0,1	733,60 m²
Flächenhaftes Kompensationserfordernis				**5.135,20 m²**

Die zu erwartenden Eingriffe wurden qualitativ bewertet bzw. quantitativ ermittelt. Für die Kompensation der Eingriffe ist eine geeignete Fläche in einer Größenordnung von 5.135 m² erforderlich.

2.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

An den Außenrändern der Baugrundstücke ist entlang der Ahrenloher Straße und an der Alten Bundesstraße eine dichte Baumreihe mit großen Straßenbäumen geplant.

Diese trägt wesentlich dazu bei, das Baugebiet in die Umgebung einzubinden und Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren.

2.4.3 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Eingriffskompensation sind adäquate Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen erforderlich. Der Ausgleich in einer Größe von 5.135 m² wird über eine entsprechende Fläche aus dem Ökokonto der Stadt Tornesch realisiert.

Fazit

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in ihrem Umfang und ihrer Qualität geeignet, eine ausreichende Kompensation für die mit dem Bauvorhaben verbundenen qualitativen und quantitativen Eingriffe zu erbringen.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Um die Art und den Umfang der Umweltauswirkungen zu bestimmen und umweltfachlich prüfen zu können, wurden zunächst Bestandsaufnahmen für die Schutzgüter durchgeführt. Außerdem wurde eine gesonderte Landschaftsbildbewertung vor Ort erstellt und anhand von Fotos sowie des angefügten Planes dokumentiert.

Die Bewertung des Bodens und des Bodenwasserhaushaltes erfolgte per Analogieschluss auf Basis von Erkenntnissen aus benachbarten Flächen.

Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Bewertung der Umweltauswirkungen oder der zugrunde zu legenden technischen Verfahren bestanden nicht.

3.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Nach Realisierung der Kompensationsmaßnahmen ist eine Erfolgskontrolle für die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (Monitoring) gemäß § 4c BauGB vorgesehen. Im Rahmen des Monitoring überwacht die Stadt Tornesch die realisierten Maßnahmen. Dabei ist nach 3 bis 5 Jahren insbesondere festzustellen, ob die Maßnahmen dem Plan entsprechend umgesetzt wurden und die Pflanzungen angewachsen sind.

Es ist erforderlich, die Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ auf Dauer für diese Zweckbindung zu sichern.

Darüber hinaus erfolgt die Überwachung im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden.

3.3 ZUSAMMENFASSUNG

3.3.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

- Änderung der baulichen Nutzungen SO – H/1 und SO – U /1
- Änderung der GFZ von 0,4 auf 0,8

3.3.2 Bestehende Situation

Lage im Raum

Das Gebiet der 6. B-Planänderung liegt am östlichen Rand des Stadtgebietes von Tornesch südlich der Kreuzung Ahrenloher Weg (L110) / Alte Bundesstraße (K 21).

Landschaftsbild

Das Gebiet liegt innerhalb des SO-Gebietes, dass sich innerhalb des großflächigen Areals zwischen der L110 Ahrenloher Straße und der K 21 entwickelt hat. Es grenzt an weitgehend unbebaute, vor allem ackerbaulich genutzte Flächen, die sich nordöstlich der K 21 befinden, sowie an Siedlungsflächen an der K 21. Das Landschafts- und Sied-

lungsgefüge wird zudem von einem Patchwork aus Splittersiedlungen, vereinzelten Waldflächen sowie linearen Gehölzelementen gegliedert.

Das gesamte SO-Gebiet ist von einer vergleichsweise heterogenen Baustruktur geprägt, die an einigen Stellen von weithin sichtbaren Werbepylonen überragt wird.

3.3.3 Entwicklung des Umweltzustandes

Veränderungen ergeben sich vor allem durch eine zulässige zusätzliche Versiegelung in einer Größe von rund 0,75 ha und die damit einhergehende weitere Überbauung bisher offener Flächen, die damit dem Stoffkreislauf in der Natur entzogen werden. Zum anderen sind vor allem landschaftsästhetische Aspekte zu nennen, die sich durch die Neubebauung ergeben. Es ist vor allem hervorzuheben, dass mit der Neubebauung die Höhen der maßstabgebenden Bäume in den angrenzenden Flächen nicht überschritten werden. Zum anderen trägt die ergänzende Neuanpflanzung einer dichten Baumreihe am Außenrand wesentlich dazu bei, das Gebiet in die Umgebung einzubinden und die Bauflächen im Siedlungsgefüge abzurunden.

3.3.4 Vermeidung und Verringerung

Es sind folgende Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Zusätzliche Baumpflanzungen am Außenrand des Plangeltungsbereiches an dessen Nordost und Nordwestrand sowie lineare Gehölzpflanzungen im Gebiet SO-U/1.

Ausgleich der Eingriffe

Die Eingriffskompensation erfolgt in der erforderlichen Größe über das Ökokonto der Stadt Tornesch.

4. ANHANG

Übersichtsplan Landschaftsbild Maßstab 1 : 10.000

A. Weder Anregungen noch Hinweise äußerten folgende Beteiligte:

1. Hamburger Verkehrsverbund GmbH, Schreiben vom 09.12.2014
2. Gemeinden Heidgraben und Moorrege über Amt Moorrege, Schreiben vom 15.12.2014
3. Gemeinde Ellerhoop über Amt Rantzau, Schreiben vom 05.01.2015
4. Gemeinde Appen über Amt Moorrege, Schreiben vom 19.12.2014
5. Handwerkskammer Lübeck, Schreiben vom 09.01.2015

B. Folgende Beteiligte äußerten Anregungen oder gaben Hinweise:

1. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Schreiben vom 11.12.2014	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
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 sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.	Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

2. Kreis Pinneberg, Schreiben vom 15.01.2015	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Stellungnahme des Fachdienstes Umwelt zum B-Plan Nr. 47 der Stadt Tornesch(Businesspark Tornesch) 6. Änderung	

Untere Bodenschutzbehörde: Die 6.te Änderung des B-Planes Nr. 47 der Stadt Tornesch hat eine Verschiebung von Sondergebietsflächen Hotel und Umwelttechnik zum Gegenstand. Der Plangeltungsbereich befindet sich im Kreuzungsbereich der Ahrenloher Straße und Oha. Die 6.te Änderung des B-Planes Nr. 47 ist im Verfahrensstand der TöB 4-1.	
Der unteren Bodenschutzbehörde liegen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor, die auf einen ehemaligen Tankstellenbetrieb zurückzuführen sind. Der Standort wird in der unteren Bodenschutzbehörde unter dem Aktenzeichen AS-TOR-Oha-2-6 geführt. Die vorliegenden Untersuchungen bestätigen einen kleinräumigen Schaden, der sich nicht über die Grundstücksgrenzen ausgebreitet hat. Eine Aufnahme der belasteten Bereiche ist erst im Zusammenhang mit einer Neubebauung dieses Grundstücksbereiches notwendig. Da das Gelände derzeit nicht genutzt ist, wird dieser Standort im Archiv 2 (A2) geführt. Auf Grundlage des Altlastenerlasses des Landes Schleswig-Holstein ist durch die Stadt Tornesch eine planerische Lösung des Konfliktes notwendig.	Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.
Ich empfehle der Stadt Tornesch eine Kennzeichnung im B-Plan der hier dargestellten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen vorzunehmen. Es ist auch eine Festsetzung für diesen Bereich erforderlich, die den Antragsteller verpflichtet zusammen mit den Bauantragsunterlagen ein Sanierungskonzept vorlegen. Der Gutachter ist durch den Antragsteller zu verpflichten, die vorhandenen Untersuchungsberichte bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg zum Aktenzeichen AS-TOR-Oha-	Die betroffenen Flächen sind in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als belastete Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen gekennzeichnet. Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend ergänzt.

2-6 einzusehen und den Entwurf seines Sanierungskonzeptes abzustimmen.	
Ziel dieser Vorgehensweise ist es, sicherzustellen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Ich bitte den Hinweis auf die Meldepflicht nach § 2 des Landesbodenschutzgesetzes beim Antreffen von schädlichen Bodenveränderungen mit in die Begründung aufzunehmen.	Der Hinweis ist in die Begründung aufgenommen worden.
Ansprechpartner bei der unteren Bodenschutzbehörde: Herr Krause, Telefon: 04121/ 4502 2286	
Untere Wasserbehörde/Oberflächenwasser:	
Die 6. Änderung des B-Plans 47 der Stadt Tornesch kann plangemäß verwirklicht werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Ihr Ansprechpartner ist Hartwig Neugebauer, Tel Nr.: 04121 4502-2301.	
Grundwasser:	
Der jetzige Planungsstand enthält noch keine grundwasserrelevanten Angaben, wie sie z.B. im Rahmen des Entwässerungskonzepts gemacht werden. Eine entsprechende Stellungnahme erfolgt daher zu gegebenem Zeitpunkt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Keine Anmerkungen, Ansprechpartner: Herr Klümann, Tel.: 04121 4502 2283	
Untere Naturschutzbehörde:	

Grundsätzliche Bedenken bestehen nicht. Auskunft: Hoffmann Tel. 2267 **Gesundheitlicher Umweltschutz:** Im weiteren Verfahrensverlauf sollten Aussagen zum Verkehrslärm getroffen werden. Das überplante Gebiet liegt an der L110 und der K21. Die schalltechnische Untersuchung sollte auch Aussagen zu möglicherweise notwendigen Schallschutzmaßnahmen enthalten. Es wird empfohlen, für die geplante Sondergebietsfläche Umwelt im Geltungsbereich des Bebauungsplan einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nachts festzusetzen. Diese sind in der schalltechnischen Untersuchung zu berechnen. Auskunft erteilt: Frau Schierau, Tel.: 04121/4502 2294	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. *Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung ausstehend*

3. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie Schleswig-Holstein, Schreiben vom 19.01.2015	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Gegen die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 47 „Businesspark“ der Stadt Tornesch bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht nur dann keine Bedenken, wenn die nachstehenden Punkte berücksichtigt werden: 1. Sämtliche bauliche Veränderungen im Zuge der Landesstraße 110 (L 110) sind einvernehmlich und frühzeitig mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Holstein (LBV-SH), Niederlassung Itzehoe abzustimmen. Außerdem dürfen dem Straßenbaulastträger Land keine zusätzlichen Kosten entstehen.	
2. Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein (GVOBl. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Landesstraße 110 (L 110), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes bzw. Bebauungsplanes darzustellen.	Die Anbauverbotszone ist vgl. zum Planungsstand von 2004 auch in der 6. Änderung berücksichtigt worden.
3. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der Landesstraße 110 nicht angelegt werden. Die verkehrliche Erschließung hat über die Gemeindestraße „Liese-Meitner-Allee“ zu erfolgen.	Nach einer vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme des LBV (Niederlassung Itzehoe) bestehen gegen den Bau einer Zufahrt von der L 110 keine Bedenken, sofern gewährleistet ist, dass lediglich eine Einfahrt aus Richtung Südwesten von der AS Tornesch als Rechtsabbieger hergestellt wird.
4. An der Einmündung der L 110 in die Kreisstraße (K 21) sind Sichtfelder gem. RAS-K-1 Ziffer 3.4.3 (Anfahrsicht) darzustellen. In den Sichtfeldern ist auf jegliche Bebauung und sichtbehindernde Bepflanzung über 0,70 m dauernd zu verzichten sowie jede andere Handlung zu unterlassen, die die Sichtverhältnisse beeinträchtigen könnte.	Der Hinweis ist in die Planung aufgenommen worden.
5. Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die	*Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung ausstehend*

zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen auf der Landesstraße 110 berücksichtigt werden und das Plangebiet ausreichend vor Immissionen geschützt ist. Immissionsschutz, auch für die bereits vorhandene Bebauung im Plangebiet, kann vom Baulastträger der Landesstraße nicht gefordert werden. Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.	

4. Kreis Pinneberg, Schreiben vom 27.01.2015	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Stellungnahme des Fachdienstes Straßenbau und Verkehrssicherheit zur 6. B-Plan-Änderung 47 der Stadt Tornesch (Businesspark) Der Kreis Pinneberg ist Straßenbaulastträger für die Kreisstraße 21, auf die sich folgende Stellungnahme bezieht: Die K 21 weist ebenso wie die L 110 ein starkes Verkehrsaufkommen auf. Das Sondergebiet „SO-U/1“ und „SO-U/1a“ befindet sich direkt am Kreuzungsbereich mit einer Lichtsignalanlage und einer zusätzlichen Linksabbiegespur. Bereits in der Stellungnahme vom 11.02.2004 zum B-Plan 47 ist enthalten: „Ein Aufstauen des Verkehrs auf der K 21 durch verstärktes Abbiegen in eine bzw. aus einer Zufahrt des Sondergebietes „Hotel“ ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht akzeptabel. Abhängig von Größe und Art des zu bauenden Betriebes und des damit zu erwartenden Verkehrsaufkommens sollte eine Erschließung aus dem B-Plan-Gebiet heraus / Planstraße erfolgen.“	Nach einer vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme des LBV (Niederlassung Itzehoe) bestehen gegen den Bau einer Zufahrt von der L 110 keine Bedenken, sofern gewährleistet ist, dass lediglich eine Einfahrt aus Richtung Südwesten von der AS Tornesch als Rechtsabbieger hergestellt wird. Damit kann allein ein Großteil des Verkehrs von der Autobahn über die Zufahrt von der L 110 das neue Sondergebiet „SO-U/1a“ erreichen.

Hinzu kommt jetzt noch das Pflanzgebot für eine Baumreihe. Durch die Sicht beim Auffahren auf die vielbefahrene Kreisstraße aus dem Plangebiet eingeschränkt. Eine Prognose des zu erwartenden Verkehrsaufkommens im Zusammenhang mit dem hier zu beurteilenden Plangebiet wäre für das weitere Verfahren hilfreich.	

C. Von der Öffentlichkeit wurden folgenden Stellungnahmen abgegeben:

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 04.11.2014	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Von Seiten der anwesenden Bürger wird der Hinweis vorgebracht, dass sich vor Jahren auf diesem Grundstück eine Tankstelle befunden hat.	Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.