



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/19/115
	Status:	öffentlich
	Datum:	02.05.2019
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Oliver Kath
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	Henry Stümer
	Bearbeiter:	Oliver Kath
8.Änderung des B-Planes 47 "Businesspark Tornesch" - Abwägung zur öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss -		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
27.05.2019	Bau- und Planungsausschuss	
25.06.2019	Ratsversammlung	

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Über die 8.Änderung des B-Planes 47 „Businesspark Tornesch“ wurde zuletzt am 21.01.2019 im Bau- und Planungsausschuss beraten und der Auslegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fanden in der Zwischenzeit statt. Die eingegangenen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge sind in der Abwägungstabelle vom 06.05.2019 zusammengefasst. Die Verfahrensunterlagen wurden weiter bearbeitet, inhaltlich wurden keine grundlegenden Änderungen am Planentwurf vorgenommen.

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					
<i>* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge</i>						
<i>* Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</i>						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						
Investition/Investitionsförderung	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ff.
	in EUR					
Einzahlungen						
Auszahlungen						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						
Erträge (z.B. Auflösung von Sonderposten)						
Abschreibungsaufwand						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						
Verpflichtungsermächtigungen						
davon noch zu veranschlagen:						
Folgeeinsparungen/-kosten	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ff.
	in EUR					
<i>(indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)</i>						
<i>* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge</i>						
<i>* Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</i>						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						

Beschluss(empfehlung)

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 8.Änderung des B-Planes 47 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung vom 06.05.19 geprüft. Die Zusammenstellung vom 06.05.19 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. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung beschließt die Ratsversammlung die 8.Änderung B-Planes Nr. 47 für das Gebiet zwischen der Lise-Meitner-Allee, dem Ohlenkamp und BAB 23 in einer Tiefe von ca. 165

m südwestlich der Lise-Meitner-Allee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Der Beschluss der 8.Änderung des B-Planes 47 durch die Ratsversammlung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Öffnungszeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

gez.
Sabine Kählert
Bürgermeisterin

Anlage/n:

Planzeichnung

Teil B - Textliche Festsetzungen

Begründung

Umweltbericht

Abwägung zur öffentlichen Auslegung

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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



Sonstige Sondergebiete Umweltechnik

SO-U/ 1 - 15 Nummerierung der Teilflächen

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

GRZ 0,80 Grundflächenzahl, z.B 0,80 (§ 16 BauNVO)

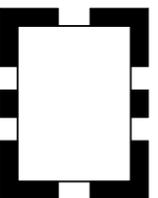
TH 15,0 m Traufhöhe, z. B. 15 m (§ 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Sonstige Planzeichen



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

..... Lärmschutzzlinie 1 zu Text III. 4.1

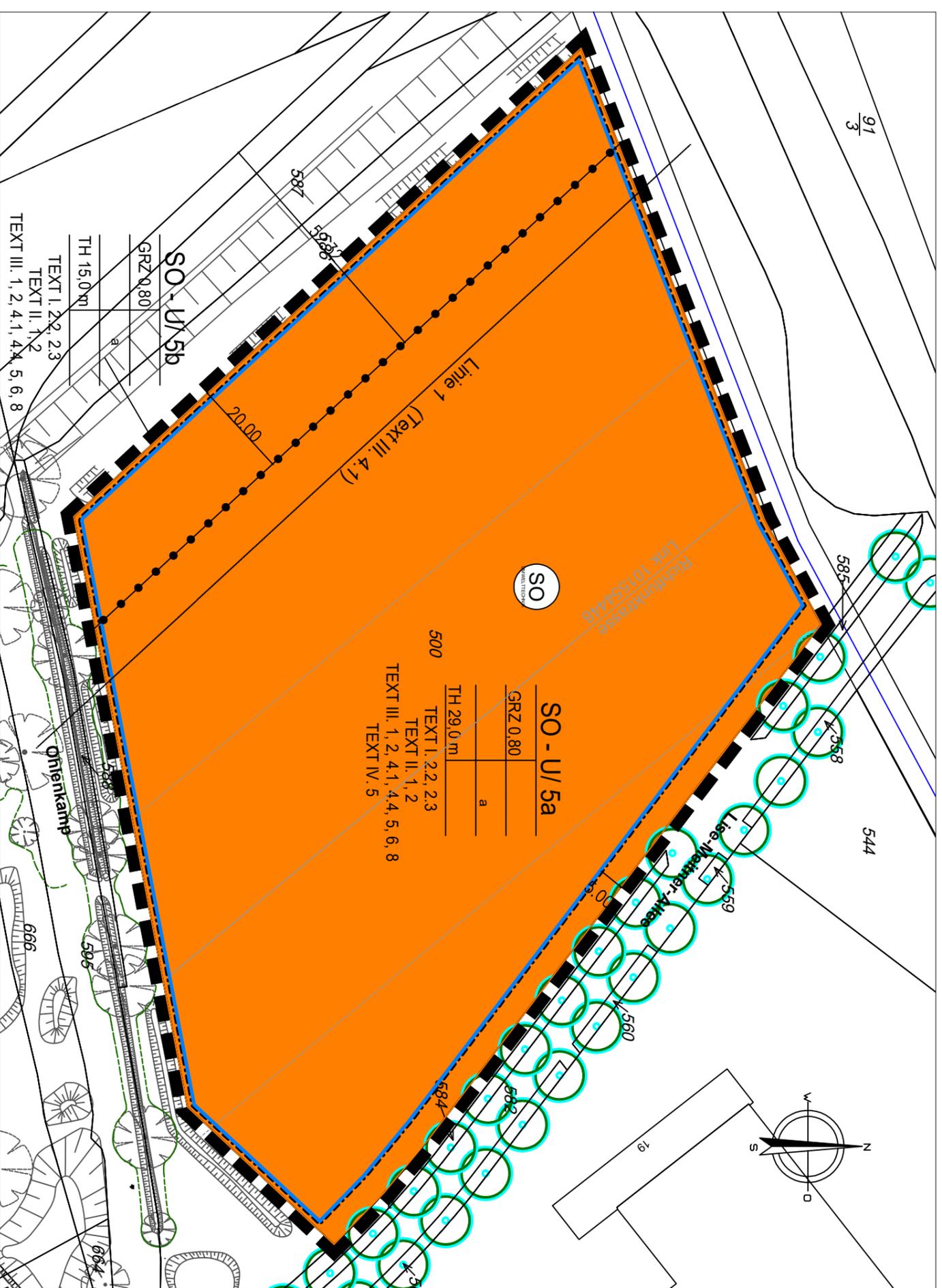
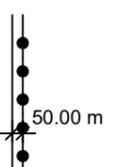
II. Darstellungen ohne Normcharakter

500 Flurstücksnummern

III. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

----- Richtungstrasse

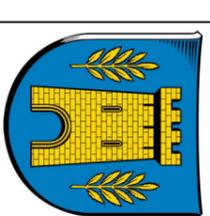
----- Anbauverbotszone, Bundesautobahn
(§ 9 B Fern Str G)



Stadt Tornesch
Bebauungsplan
Nr.47, 8. Änderung

- Vorentwurf -

Planzeichnung
Maßstab 1: 1000



**STADT
TORNESCH**

Amt für Bauen, Planung und Umwelt
FD Stadtplanung und Umwelt
Witstocker Str.7
25436 Tornesch
Telefon: (04122) 95 72 0
Telefax: (04122) 95 72 333
Email: info@tornesch.de
Internet: www.tornesch.de

I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

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

1.1 Nutzung solarer Energien

Im Sondergebiet Umwelttechnik müssen bei der Errichtung der Gebäude auf mind. 50 % der Dachfläche und mind. 25 % der Fassadenfläche Anlagen für die Nutzung der Solarenergie (z.B. Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen) errichtet werden.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, wenn eine extensive Dachbegrünung umgesetzt wird. Die Kombination von der Nutzung solarer Energie und Dachbegrünung ist möglich.

2. Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1 Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.

2.2 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken:

Auf jedem Baugrundstück sind je angefangener 1000 qm Grundstückfläche zwei großkronige Laubbäume, Stammumfang mindestens 18 – 20 cm, auf einer jeweils mindestens 12 qm großen, offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet 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)

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:

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)

3.1 Dachbegrünung:

Im Sondergebiet Umwelttechnik sind die Dächer neuer Gebäude mit einer Gebäudehöhe von mindestens 5 Metern über Gelände mit Flach- oder flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung bis maximal 20 Grad auf mindestens 70 % der Dachfläche mit einem mindestens 8 cm straken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als Dachterrasse oder der Aufnahme technischer Anlagen dienen (auch Photovoltaik und Solarthermie). Diese sind auf höchstens 50 % der Dachflächen von Gebäuden zulässig.

Von einer Dachbegrünung kann abgesehen werden, wenn die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie umgesetzt wird. Die Kombination von der Nutzung solarer Energie und Dachbegrünung ist möglich.

3.2 Fassadenbegrünung

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

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

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.

Beleuchtete Werbeanlagen sind in mattweißem Licht und blendfrei auszuführen.

III. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) dürfen Anpflanzungen eine Höhe von 0,70 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten.

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Baulicher Schallschutz im Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe":

Die im Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe" ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Büroräume oder ähnliche Räume sind mit einem baulichen Schallschutz gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 (Abschnitt 5) zu versehen.

Maßgeblich ist

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

- c) *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

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

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
V	71 – 75 dB(A)	40 dB	45 dB
IV	66 – 70 dB(A)	40 dB	35 dB

Die Anforderungen sind auch von Decken von Aufenthalts- oder Büroräumen, die den oberen Gebäudeabschluss bilden, sowie von Dächern und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen zu erfüllen.

Zur Sicherstellung der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmer an allen Gebäudeseiten mit schalldämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten. Die Schalldämmung der Lüftungen/Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.

Die dem Wohnen zuzurechnenden Balkon-, Terrassenflächen oder Freisitze im Lärmpegelbereich IV und höher sind durch lärmabschirmende Bauwerke vor erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm zu schützen. Hierüber ist ein schalltechnischer Nachweis in Form eines Gutachtens über die Wirksamkeit der schallabschirmenden Bauwerke zu führen.

4.2 *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

4.3 *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

4.4 Flächenschalleistungspegel im Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe":

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

Tags: L = 60 dB(A)

Nachts: L = 45 dB(A).

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

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

6. Abweichende Traufhöhen

6.1 *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

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

Auf der Fläche im Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe" sind ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Traufhöhe 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.

Ausgenommen von dieser Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe ist der Schutzkorridor der kreuzenden Richtfunkverbindung. Entsprechend der Planzeichnung und dem folgenden Abschnitt IV (Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen) sind in diesem Korridor untergeordnete Anlagen mit einer maximalen Bauhöhe von 31 m zulässig.

7. *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

8. Sonstiges Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe" – (SO-U) - (§ 11 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben, Anlagen und Einrichtungen der Bereiche Umwelttechnik und Abfallwirtschaft sowie von Betrieben und Einrichtungen, die wegen der Art ihrer Nutzung und/oder ihres Verkehrsaufkommens nicht siedlungsnah im Achsenraum untergebracht werden können oder sollen.

(2) Zulässig sind

(a) Betriebe, die in produzierender, verwertender, forschender, planender oder entwickelnder Tätigkeit den Bereichen Umweltschutz, Umwelttechnik, Abfallwirtschaft oder Abfallvermeidung zuzuordnen sind,

(b) Speditions- und Logistikbetriebe sowie Tankstellen,

(c) Lagerhäuser und -plätze, Produktions-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Zusammenhang mit den unter Abs. 2 (a) und (b) genannten Betrieben,

(d) Stellplätze und Garagen.

(e) *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

(f) *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

(a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

(b) Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die einzelnen Betrieben oder dem gesamten Sondergebiet dienen.

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

1. *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

2. *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

3. *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

4. *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

5. Richtfunktrassen

Für die das Plangebiet kreuzende Richtfunkverbindung gelten folgende horizontal und vertikal verlaufenden Schutzbereiche:

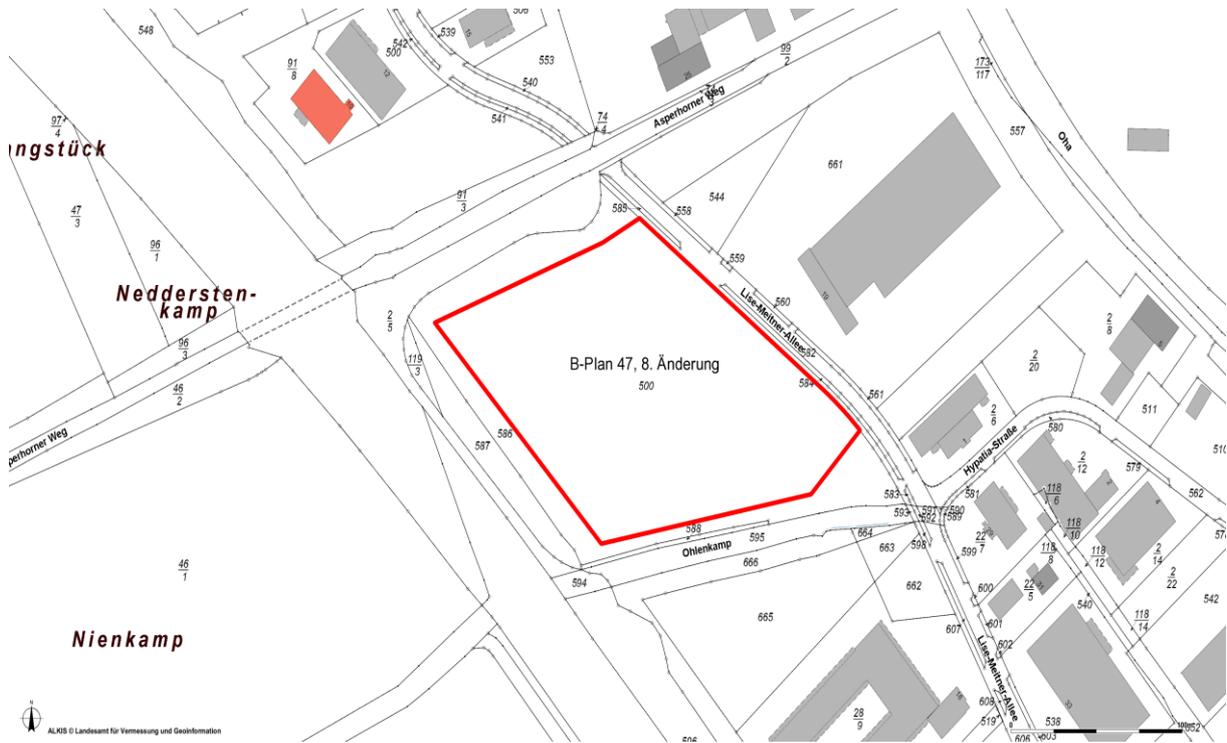
Link 101554448 (Telefónica)

- max. Bauhöhe 31 m
- Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 30 m (Trassenbreite)

Sämtliche geplanten Konstruktionen und notwendigen Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

Stadt Tornesch

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



Begründung – Entwurf

Stand: 30.04.2019

Stadt Tornesch - 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Businesspark Tornesch“

Stadt Tornesch - 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47

für das Gebiet zwischen der Lise-Meitner-Allee, dem Ohlenkamp und BAB 23 in einer Tiefe von ca. 165 m südwestlich der Lise-Meitner-Allee.

Stadt Tornesch
- Die Bürgermeisterin -
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch

Bearbeiter:

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

Verfahrensstand: **Satzungsbeschluss**

Inhalt

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

1 Lage des Plangebietes

Das ca. 4,28 ha große Plangebiet der 8. 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 Nordosten von der Lise-Meitner-Allee, im Süden durch den Ohlenkamp, im Südwesten von der BAB 23 und im Nordwesten durch den Asperhorner Weg begrenzt.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Die Flächen im Geltungsbereich sind als Sonstiges Sondergebiet „Umwelttechnik“ ausgewiesen. Die ausgewiesene Baufläche ist zurzeit noch unbebaut.

2 Planungsanlass und Planungsziele

Die gewerblichen Flächen des Businesspark Tornesch sind nahezu erschöpft. Noch vorhandene unbebaute Flächen wurden größtenteils bereits an Unternehmen mit dem Zweck der Bebauung veräußert. Gleichzeitig ändert sich der Charakter des Gebiets: die ursprünglich angenommene Dominanz von Betrieben der Recyclingwirtschaft tritt mehr und mehr hinter Nutzungen aus dem Bereich z.T. hochspezialisierter Logistik- und Produktionsbetriebe mit Büroflächenbedarf zurück. Um eine flächensparende Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen, sollen mit der 8. Änderung des Bebauungsplans 47 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen günstigeren Zuschnitt der gewerblich genutzten Grundstücke geschaffen werden.

Das Grundstück wurde von einem ortsansässigen Unternehmen erworben, beabsichtigt ist u.a. die Errichtung von Lagergebäuden. Von Seiten des Unternehmens besteht der Wunsch, ein Gebäude zu errichten, das einige Meter oberhalb der derzeit festgesetzten maximalen Gebäudehöhe liegt.

Planungsziel ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau höherer Gebäude. Die Änderung besteht in der Anhebung der zulässigen Traufhöhe auf 29 m. Flächenmäßig untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Silos bis zu einem Anteil von 10% an der Gebäudegrundfläche) sind bereits heute bis zu einer Höhe von 46,50 m zulässig. In einem Ab-

stand von bis zu 50 m entlang der Autobahn A 23 ist keine Anhebung der Traufhöhe vorgesehen, um eine Abstufung zur offenen Landschaft hin zu erreichen.

3 Rechtlicher Planungsrahmen

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ dargestellt.

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

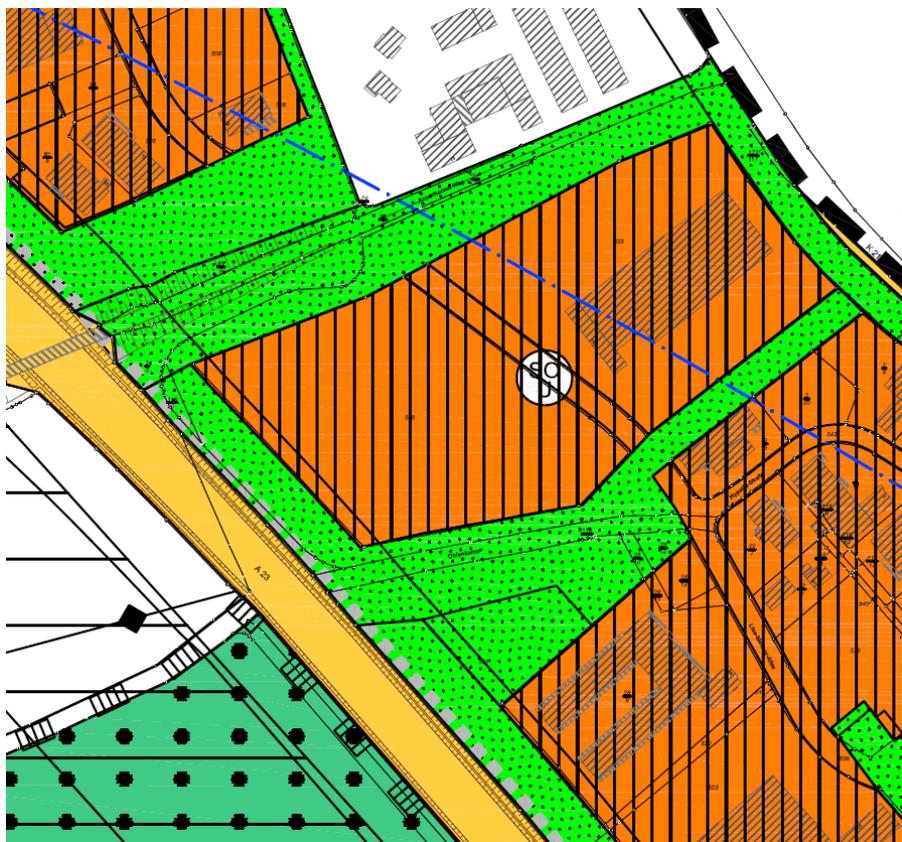


Abbildung 2 - Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

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 8. Änderung ist nicht von der rechtskräftigen 1., 2., 4. und 5. Änderung sowie der laufenden 3., 6. und 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 betroffen.

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

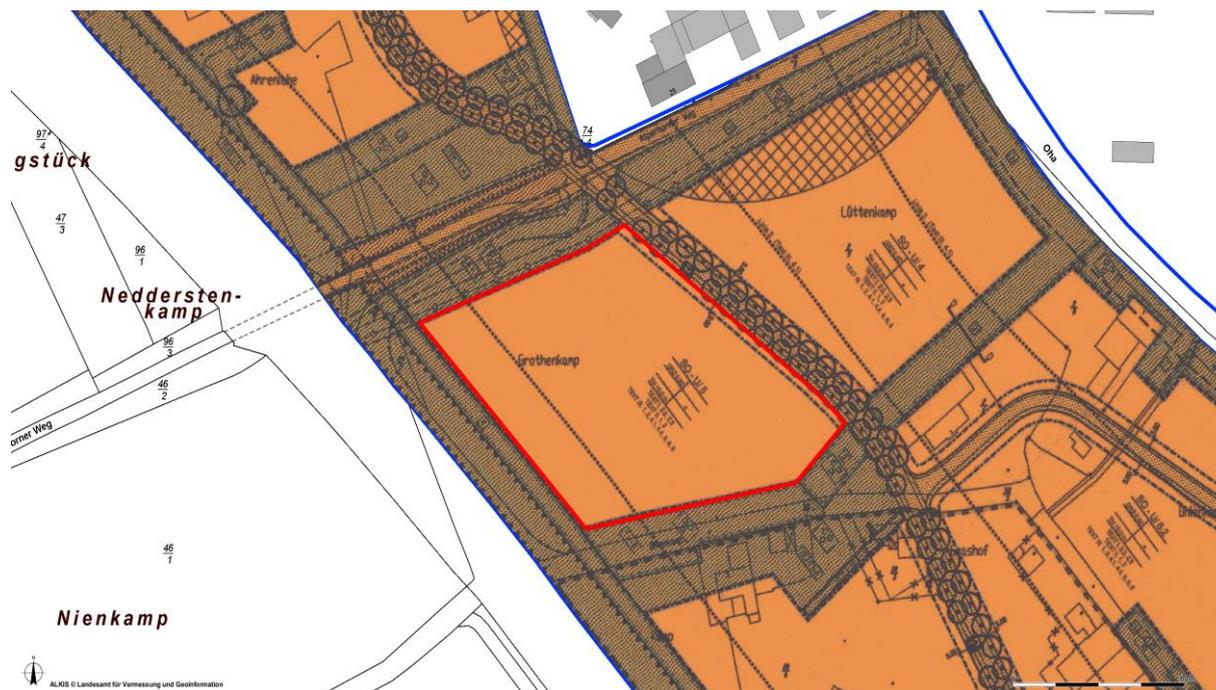


Abbildung 3 – geltendes Planrecht (des Bebauungsplans 47) - ohne Maßstab

Innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung setzt der Bebauungsplan 47 bereits heute folgende Inhalte fest:

- Art der baulichen Nutzung
 - Sonstige Sonderbaufläche Umwelttechnik (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 (§ 16 BauNVO)
 - Traufhöhe (TH): Lagergebäude bis 21,50 m und sonstige Gebäude bis 15 m (§ 16 BauNVO)
- Bauweise und Baugrenzen
 - Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Sonderbaufläche 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, Produktions-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Zusammenhang mit den oben genannten Betrieben

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für die Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die einzelnen Betrieben oder dem gesamten Sondergebiet dienen

Die Ausnahmen entsprechen den Festlegungen der Benutzungsverordnung für Gewerbegebiete. Als "Zubehör" zum Gebiet bzw. einzelnen Betrieben sind die dort ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auch im Sondergebiet sinnvoll.

Die Beschränkung auf Betriebe, die das Wohnen nicht erheblich stören können, dient vor allem dem Schutz der Nachbarschaft vor unzumutbaren Beeinträchtigungen. Damit entspricht der zulässige Störgrad wie bisher dem eines Gewerbegebietes nach § 8 der BauN-VO.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

§ 17 der Baunutzungsverordnung gibt als Obergrenze für die Grundflächenzahl in Gewerbegebieten und sonstigen Sondergebieten den Wert 0,8 vor. Dies bedeutet, dass 80% des jeweiligen Baugrundstücks bebaut werden dürfen. Angesichts der anzustrebenden effektiven Nutzung der Gewerbeflächen wird im Bereich des **Sondergebiets Umwelttechnik** diese Obergrenze unverändert ausgeschöpft.

Garagen und Stellplätze (einschließlich Ihrer Zufahrten) sowie Nebenanlagen werden auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet. Eine Überschreitung ist in diesem Fall nicht zulässig, weil der Ordnungsgeber diese Möglichkeit nur bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen hat.

4.2.2 Gebäudehöhe

Als weiterer Bestimmungsfaktor für das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet Umwelttechnik die zulässige Traufhöhe auf 29 m im Bereich festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Erschließungsfläche auf dem Baugrundstück und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut, gemessen in Fassadenmitte.

Die bisher geltende Regelung des Bebauungsplanes 47 zur abweichenden Traufhöhe bei Lagergebäuden und untergeordneten baulichen Anlagen bzw. Bauteilen gilt für die Bereiche mit einer max. Traufhöhe von 15 m. Bei Lagergebäuden darf die zulässige Traufhöhe 29 m betragen, untergeordnete Bauteile (wie z.B. Schornsteine) dürfen eine Höhe von bis zu 46,50 m erreichen. Diese Festsetzung entspricht der bisherigen Festsetzung für das vorhandene Sondergebiet Umwelttechnik. Die das Plangebiet kreuzende Richtfunktrasse benötigt einen Schutzkorridor, in dem die maximale Gebäudehöhe 31 m nicht überschreiten darf.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Im Bereich der Sonderbaufläche Umwelttechnik umfasst das durch die Baugrenzen definierte Baufenster nahezu das gesamte Baufeld. Der Abstand zwischen Baufeldgrenze und Baugrenze beträgt überwiegend 1 m, lediglich zur Lise-Meitner-Allee mit ihrer begleitenden Baumreihe beträgt der Abstand zwischen Baugrenze und Baufeld 5 m. Die Baugrenzen sind somit so großzügig geschnitten, dass das Plangebiet gut bebaubar ist und die zulässige Grundfläche auch innerhalb des Baufensters realisiert werden kann.

4.4 Bauweise

Die Bauweise wird in allen Gebietstypen unverändert als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sollen in der sogenannten „offenen“ Bauweise – also mit Gebäude- und Grenzabständen nach Maßgabe der Landesbauordnung – errichtet werden. Die in Definition der offenen Bauweise (§ 22 Baunutzungsverordnung) erhaltene Beschränkungen der Gebäudelänge auf 50 m ist angesichts der gewerblichen und sonstigen Nutzung und der sich hieraus möglicherweise zwingend ergebenden Baukörper nicht sinnvoll. Diese Beschränkung entfällt deshalb weiterhin.

4.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen (mit Ausnahme von Versorgungseinrichtungen und Einfriedungen) und Garagen werden im Sondergebiet Umwelttechnik auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Diese Einrichtungen können (und sollen) hier ebenso wie die Hauptgebäude untergebracht werden. Gleiches gilt für Stellplätze.

Aufgrund des großzügigen Zuschnittes der überbaubaren 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

Die Zufahrt zu dem Sondergebiet im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 erfolgt unverändert über die an die K 21 angebundene Lise-Meitner-Allee. Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter sind auf den Baugrundstücken vorzuhalten.

Das Plangebiet ist durch die im Rahmen des HVV Hamburger Verkehrsverbundes betriebene Buslinie 185 Bf. Elmshorn (ZOB) – Ellerhoop – Tornesch – Kummerfeld – Pinneberg – Rellingen – Halstenbek (Haltestelle Tornesch, Asperhorner Weg) sowie durch die Buslinie 6668 Bf. Tornesch – Gewerbegebiet Oha an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle ist Tornesch, Asperhorner Weg und befindet sich unmittelbar am Plangebiet an der Lise-Meitner-Allee. Beide Linien verkehren werktags im 60-Min-Takt und knüpfen am Bahnhof Tornesch an die Regionalbahnlinien 61 und 71. Zudem werden durch die Linie 185 Anschlüsse an den Regionalverkehr an den Bahnhöfen Elmshorn und Pinneberg hergestellt.

6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist von der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 nur bedingt betroffen. Die Entwässerung des Plangebiets 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 unmittelbaren Umfeld der Bebauungsplanänderung und -erweiterung 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 Regenerative Energien

Im Sondergebiet Umwelttechnik sollen bei der Errichtung der Gebäude auf mind. 50 % der Dachfläche und 25 % der Fassadenfläche Anlagen für die Nutzung der Solarenergie (z.B. Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen) errichtet werden.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, wenn eine extensive Dachbegrünung umgesetzt wird. Die Kombination von der Nutzung solarer Energie und Dachbegrünung ist möglich.

8 Immissionsschutz

Baulicher Schallschutz im Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe"

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

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

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
V	71 – 75 dB(A)	40 dB	45 dB
IV	66 – 70 dB(A)	40 dB	35 dB

Die Anforderungen sind auch von Decken von Aufenthalts- oder Büroräumen, die den oberen Gebäudeabschluss bilden, sowie von Dächern und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen zu erfüllen.

Zur Sicherstellung der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmer an allen Gebäudeseiten mit schallgedämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten. Die Schalldämmung der Lüftungen/Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.

Die dem Wohnen zuzurechnenden Balkon-, Terrassenflächen oder Freisitze im Lärmpegelbereich IV und höher sind durch lärmabschirmende Bauwerke vor erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm zu schützen. Hierüber ist ein schalltechnischer Nachweis in Form eines Gutachtens über die Wirksamkeit der schallabschirmenden Bauwerke zu führen.

Lärmschutz entlang der A 23

Neben den Maßnahmen des baulichen Schallschutzes am Immissionsort wird – unverändert zum rechtskräftigen Bebauungsplan 47 der bestehende Lärmschutzwall entlang der A 23 durch den Bebauungsplan festgesetzt. Dieser Bereich befindet sich unmittelbar westlich des Geltungsbereiches der 8. Änderung des B-Plans 47.

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 8. 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 Schalleistungspegeln erforderliche Gliederung ist in Bezug auf das Gesamtgebiet vorhanden. Grundlage dieser Aussagen ist die Schallimmissionsprognose vom germanischer Lloyd von 1994, dessen Werte für diesen Geltungsbereich noch aktuell sind.

Immissionen durch Geruch, Staub, Bioaerosole aus Tierhaltungsbetrieben

Nördlich des Plangebietes befand sich in ca. 200 m Entfernung ein Tierhaltungsbetrieb mit Geflügelhaltung (Geflügelhof Neumann am Asperhorner Weg). Der Geflügelhof ist seit 2017 nicht mehr existent. Um eine Belastung im Umfeld des Geflügelhofes mit Gerüchen oder Keimen (bzw. Staub und Bioaerosolen) zu erfassen, wurde für die 3. Änderung des B-Plans 47 ein Gutachten beauftragt, für die 5. Änderung des B-Plans 47, deren Geltungsbereich in Teilen identisch mit der 8. Änderung ist, wurde das räumliche Auswertungsraster ausgeweitet. Es zeigte sich, dass im jetzigen Plangeltungsbereich der 8. Änderung des B-Plans 47 die relevanten Werte nicht überschritten wurden und somit entsprechende Einschränkungen nicht erforderlich waren.

9 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 15)

Im Sondergebiet Umwelttechnik sind die Dächer neuer Gebäude mit einer Gebäudehöhe von mindestens 5 Metern über Gelände mit Flach- oder flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung bis maximal 20 Grad auf mindestens 70 % der Dachfläche mit einem mindestens 8 cm straken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als Dachterrasse oder der Aufnahme technischer Anlagen dienen (auch Photovoltaik und Solarthermie). Fassadenteile mit einer Fläche von mehr als 100 m² sind zu begrünen. Je 100 m² ist eine Pflanze mit je mindestens 1 m² Pflanzfläche zu setzen. Diese Festsetzungen soll auch einen Beitrag zur Minimierung des Eingriffes leisten bzw. dient dem Klimaschutz und verbessert die optische Wirkung der Baukörper.

Sofern die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie vorgesehen ist, kann von der Dachbegrünung abgesehen werden. Die Kombination beider Möglichkeiten ist ebenso möglich.

10 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., 4. und 5. 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.

11 Altablagerungen

Anhaltspunkte für Bodenbelastungen jeder Art sind der Stadt auch aus den früheren Bauleitplanverfahren oder bereits durchgeführten Baumaßnahmen nicht bekannt. Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes jedoch Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung und/oder eine Belastung oder Kontamination des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

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

12 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 Ab-

lauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

13 Flächenbilanz

Die Flächenfestsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 stellen sich wie folgt dar:

	Rechtskräftiger B-Plan 47	5. Änderung B-Plan 47
Sondergebiet Umwelttechnik	21.405 m ²	21.405 m ²
Geltungsbereich insgesamt		21.405 m ²

14 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.

15 Umweltbericht

Siehe separates Dokument – In der Endfassung wird der Umweltbericht in das Dokument der Begründung integriert!

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

Tornesch, den

.....
Bürgermeisterin

Stadt Tornesch

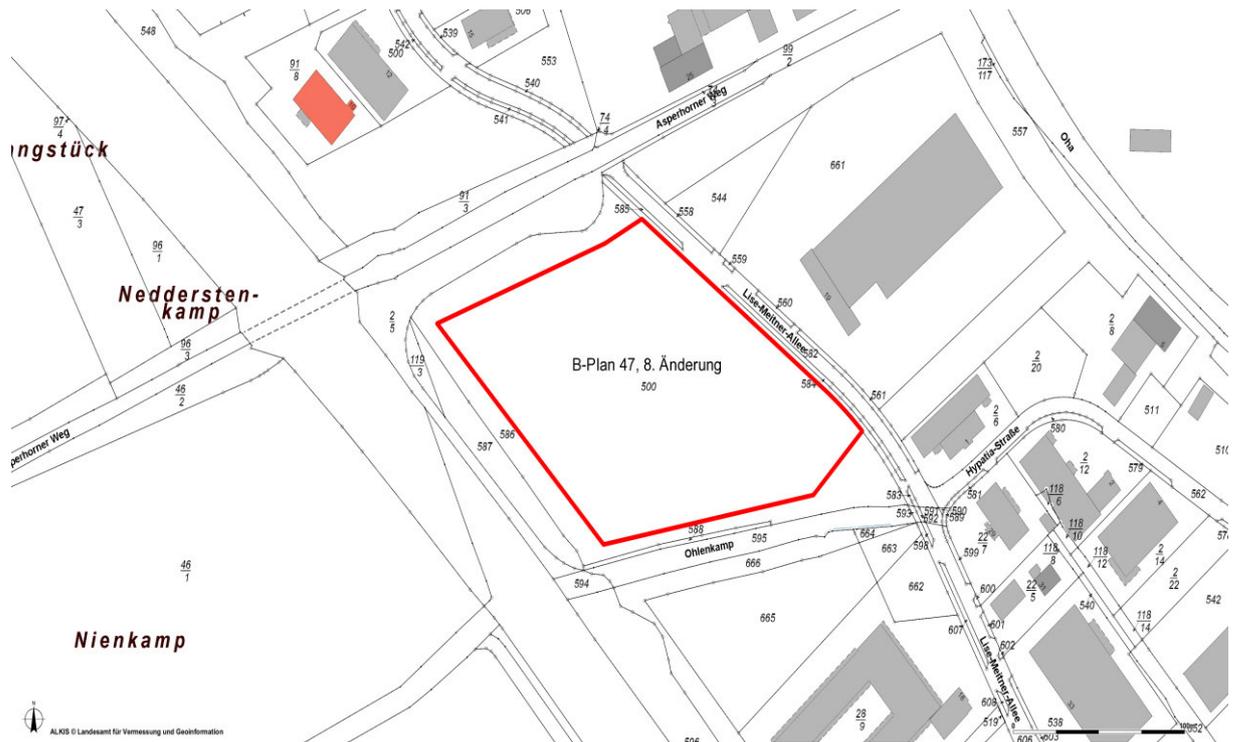
UMWELTBERICHT

gemäß § 2 a (2) BauGB zur

8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47

„Businesspark Tornesch“

Fassung vom 04. Januar 2019



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	5
1.2.1	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen.....	5
1.2.2	Umweltschutzziele aus Fachplänen	6
1.2.3	Gesetzliche Grundlage des Umweltberichtes	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	8
2.1.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	8
2.1.10	Wechselwirkungen	8
2.2	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	8
2.2.1	Schutzgut Mensch.....	8
2.2.2	Schutzgut Luft	8
2.2.3	Schutzgut Klima	9
2.2.4	Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild / Landschaftserleben)	9
2.2.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich Artenschutz.....	10
2.2.6	Schutzgut Boden.....	11
2.2.7	Schutzgut Fläche	11
2.2.8	Schutzgut Wasser	11
2.2.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	11

2.2.10	Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle	11
2.2.11	Kumulative Wirkungen	12
2.3	PLANUNGSALTERNATIVEN UND NULLVARIANTE	12
2.3.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	12
2.3.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.	12
2.3.3	Fortführung der derzeitigen Nutzung	13
2.3.4	Aufgabe jeglicher Nutzung	13
2.4	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	13
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	13
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	13
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	15
3.1	VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN	15
3.2	MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG	15
3.3	ZUSAMMENFASSUNG	15
3.3.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	15
3.3.2	Bestehende Situation	15
3.3.3	Entwicklung des Umweltzustandes	16
3.3.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	16
4.	ANHANG	17

1. EINLEITUNG

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

1.1.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich der 8. Änderung des B-Plans Nr. 47 liegt am östlichen Rand der Stadt Tornesch in dem bestehenden Businesspark Tornesch-Oha. Innerhalb des rautenförmigen Areals umfasst der Geltungsbereich der 8. Änderung zwei Teilflächen des Sondergebietes „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“:

SO – U/5a westlich der Lise-Meitner-Allee und nördlich des Ohlenkamp sowie südlich des Asperhorner Weges

SO – U/5b östlich angrenzend an SO – U/5a bis zur Autobahn.

Die überwiegende Fläche ist als SO – U/5a festgesetzt. Das Teilgebiet SO – U/5b liegt innerhalb eines ca. 20 m breiten Streifens, der der Autobahn A 23 bzw. dessen Lärmschutzwall vorgelagert ist. Das Plangebiet misst insgesamt ca. 4,28 ha und ist derzeit noch unbebaut.

Die Teilflächen der 8. Änderung liegen innerhalb von Flächen, für die durch die damalige B-Planaufstellung aus 2004 bereits Planungsrecht besteht.

1.1.2 Ziele und Inhalte der B-Planänderung

Geplante Nutzung

Das Grundstück wurde von einem ortsansässigen Unternehmen erworben, beabsichtigt ist u.a. die Errichtung von Lagergebäuden. Es ist beabsichtigt, ein Gebäude zu errichten, das einige Meter oberhalb der derzeit festgesetzten maximalen Gebäudehöhe liegt.

Planungsziel für die 8. Änderung ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen günstigeren Zuschnitt der gewerblich genutzten Grundstücke und insbesondere für den Bau höherer Gebäude. Die Änderung besteht in der Anhebung der zulässigen Traufhöhe auf 29 m. Flächenmäßig untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Silos bis zu einem Anteil von 10% an der Gebäudegrundfläche) sind bereits heute bis zu einer Höhe von 46,50 m zulässig. In einem Abstand von bis zu 50 m entlang der Autobahn A 23 ist keine Anhebung der Traufhöhe vorgesehen, um eine Abstufung zur offenen Landschaft hin zu erreichen.

Ungeachtet dessen bleibt die festgesetzte Nutzung als Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ unverändert. Das Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe" (SO-U) „dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden 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).

Art und Maß der baulichen Nutzung

Folgende Änderungen sind im Hinblick auf die Gebäudehöhen geplant:

Teilgebiet	Traufhöhen (TH) in m B-Plan 47 – geltendes Planrecht			Traufhöhen (TH) in m NEU: 8. Änderung B-Plan 47		
	Verwaltungs- gebäude	Lager- gebäude	Untergeord. Bauteile	Verwaltungs- gebäude	Lager- gebäude	Untergeord. Bauteile
SO – U / 5a	15,0	15,0	46,5	15,0	29,0	46,5
SO – U / 5b	15,0	15,0	46,5	15,0	15,0	46,5

Die GRZ beträgt im rechtswirksamen B-Plan 0,8 und bleibt unverändert. Die zulässige maximale Überbauung schließt Garagen und Stellplätze, einschließlich deren Zufahrten, sowie Nebenanlagen mit ein. Eine Überschreitung der GRZ ist nicht zulässig.

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 land-

schaftsgerecht 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

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Tornesch ist das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ dargestellt. Eine Anpassung im Zuge der 8. B-Planänderung ist nicht erforderlich.

1.2.3 Gesetzliche Grundlage des Umweltberichtes

Über das zuvor Gesagte hinaus wird darauf verwiesen, dass der Umweltbericht auf den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c des Baugesetzbuches basiert. Die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen gemäß Anlage 1 BauGB erstreckt sich auf die „direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben“.

Außerdem liegt dem Umweltbericht der Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09. 12. 2013 zugrunde.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES

2.1.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch ist vor allem die Situation des Landschaftserlebens vor dem Hintergrund des Orts- und Landschaftsbildes von Belang (siehe unten).

2.1.2 Schutzgut Luft

Mit der 8. B-Planänderung sind keine Veränderungen der Bestandssituation im Hinblick auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

2.1.3 Schutzgut Klima

Mit der 8. B-Planänderung sind keine Veränderungen der Bestandssituation im Hinblick auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

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 insbesondere östlich der Lise-Meitner-Allee und südlich des Ohlenkamp
- Ohlenkamp als Relikt eines ehemaligen Redders am Südrand mit markanten großkronigen Bäumen
- Lärmschutzwall an der A 23 mit inzwischen dicht herangewachsener Bepflanzung
- Straßentrasse der Autobahn, die von Südwesten offen einsehbar ist
- Gehölzstreifen z.T. mit hohem Baumbewuchs nördlich des Asperhorner Weges
- Gehölzstreifen und Baumreihe südlich des Asperhorner Weges
- Gebäudestand des ehemaligen Geflügelhofes nordöstlich des Asperhorner Weges
- Werbepylone und Funkmast im Bereich der nördlich gelegenen Gewerbeflächen

Das Landschafts- und Ortsbild wird zum einen bestimmt von den großflächigen Gewerbegrundstücken und zum anderen von „grünen Fugen“, die diese Flächen wohltuend untergliedern. Diese Grünstreifen werden durch Gehölz- und Baumbestände, auch mit alt eingewachsenen großkronigen Bäumen, charakterisiert. Östlich des Asperhorner Weges findet man eine keilförmige Grünfläche, die als Offenland zu bezeichnen ist.

Während die benachbarten Gewerbeflächen Gebäudehöhen von bis zu 15 m besitzen, zeigt sich die Gebäudegruppe des ehemaligen Geflügelhofes mit einer etwas niedrigeren Bebauung und der typischen Untergliederung in mehrere parallel stehende Hof- und Stallgebäude mit Satteldach. In den Gewerbeflächen dominieren Flachdächer.

Die Baum- und Gebäudekulisse wird deutlich von den Werbepylonen und, noch darüber hinaus reichend, von einem Funkmast überragt.

Jenseits der Autobahn ist eine dreieckige Gehölzfläche nördlich des Asperhorner Weges / östlich der Autobahn zu erwähnen sowie die ausgedehnte Waldfläche „Bockhorst“ im Südwesten.

2.1.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich Artenschutz

Mit der 8. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

2.1.6 Schutzgut Fläche

Mit der 8. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

2.1.7 Schutzgut Boden

Mit der 8. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

2.1.8 Schutzgut Wasser

Mit der 8. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Mit der 8. 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.

2.2 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

2.2.1 Schutzgut Mensch

Die ggf. zu erwartende qualitative Änderung des Orts- und Landschaftsbildes infolge der neu festgesetzten Traufhöhen ist vor allem für das Landschaftserleben relevant. Dies wird im Zuge der Bewertung des Landschaftsbildes / Landschaftserlebens näher betrachtet.

2.2.2 Schutzgut Luft

Mit der 8. B-Planänderung ergeben sich keine neuen Auswirkungen oder Betroffenheiten in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

2.2.3 Schutzgut Klima

Mit der 8. B-Planänderung ergeben sich keine neuen Auswirkungen oder Betroffenheiten in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

2.2.4 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild / Landschaftserleben)

Im Vordergrund der Betrachtung steht die Erhöhung zulässiger Lagergebäude im Bereich des Teilgebietes SO – U/5a von derzeit maximal 15 m auf 29 m. Dies entspricht nahezu einer Verdoppelung der Bauhöhe.

Als Grundlage der nachfolgenden Bewertung wurde die beigefügte Karte gefertigt (Übersichtsplan Landschaftsbild, Maßstab 1 : 10.000).

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind insbesondere im Zusammenhang mit dem Orts- und Landschaftsbild sowie dem Landschaftserleben von Bedeutung. Potenzielle Betroffenheiten könnten sich hierbei für folgende Aspekte ergeben:

- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens, die in private Freiflächen an Wohnhäusern hineinwirken.
- Beeinträchtigungen öffentlicher Grün- und Erholungsflächen.
- Beeinträchtigungen innerhalb der freien, unbebauten Landschaft, z.B. im Einwirkungsbereich von Wegen in der Feldgemarkung
- Beeinträchtigungen für die (Feierabend)erholung oder auch in Pausenzeiten für Beschäftigte des Gewerbegebietes.

Im Zuge der 8. Änderung sind Beeinträchtigungen zu den erst genannten beiden Punkten nicht zu erwarten. Die nächst gelegenen privaten Gärten liegen außerhalb des Nahbereiches, der hier mit einem Umkreis von 500 m definiert wird. Von dort aus betrachtet dominieren heterogene Vordergrundstrukturen, die u.a. durch Baum- und Gehölzbestände sowie durch die vorgelagerten vorhandenen Gewerbebauten bestimmt werden, die bestehende Situation.

Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes, die aus der zulässigen größeren Gebäudehöhe resultieren, werden voraussichtlich von einigen Stellen in der Umgebung deutlich zu sehen sein. Dies konzentriert sich besonders auf 3 Standorte des Betrachters, die in der beigefügten Karten symbolisch markiert sind:

1. Im Südwesten am Asperhorner Weg, zwischen A 23 und der Splittersiedlung
2. Bei Thiensen, nahe des Gartenbauzentrums
3. Im Norden an der K 21 nördlich des ehemaligen Geflügelhofes

Von Südwesten führt der Asperhorner Weg auf einen Damm und überquert dann die Autobahn A 23. Es handelt sich um eine öffentliche Straße, die, aus Richtung Tornesch kommend, eine kurze Verbindung in das Gewerbegebiet darstellt. Von dort aus betrachtet werden Gebäude mit einer Höhe von 29 Metern besonders deutlich zu sehen sein, da sie die Gehözkulisse auf der Ostseite der Autobahn bzw. auf dem dortigen Lärmschutzwall überragen.

Insofern wirken hohe Gewerbebauten (29 m) dadurch in die unbebaute Feldgemarkung südwestlich der A 23 hinein. Von dort aus gesehen wirken einige Werbepylone am äußeren nördlichen Rand des Blickbereiches in das Blickfeld hinein. Dies ist als Vorbelastung zu sehen, die als vorhandene Technisierung der Landschaft wahrgenommen wird.

Von dem Gartenbauzentrum Thiensen aus betrachtet, schaut man über die K 21 und den Gebäudekomplex des ehemaligen Geflügelhofes hinweg nach Süden. Entlang des Asperhorner Weges verläuft eine, z.T. lückige, Baumreihe sowie ein „dünnere“ Gehölzstreifen. Beide entfalten gleichwohl eine gewisse abschirmende Wirkung für südwestlich davon gelegenen Gewerbeflächen. Für die Fernwirkung ist außerdem der L-förmige Knick am Westrand des ehemaligen Geflügelhofes hervorzuheben, in dem sich auch eine Reihe großkroniger, alt eingewachsener Überhälter befinden.

Südlich des Asperhorner Weges wird der Blick in Richtung des Teilgebietes SO – U/5a von den Gewerbebauten des dort ansässigen Logistikunternehmens gefasst. Im Bereich eines schmalen, teilweise offenen Blicksektors wird, allerdings eher im Hintergrund, ein sehr hohes Gebäude im Teilgebiet SO – U/5a wahrnehmbar sein. Dabei wird das Blickfeld überlagert von der heterogenen Ausgangssituation, bei der die Bestandsgebäude des Logistikers sowie die o.a. Gehölz- und Baumbestände perspektivverkürzend und damit abschirmend wirken.

Ähnliches gilt für den dritten Betrachtungsstandort am Nordrand des 500m-Radius. Auch hier dominieren Vordergrundstrukturen vorhandener Gewerbebauten. Im Hintergrund, deutlich südlich des Teilgebiet SO – U/5a, wird außerdem der Werbepylon nahe des Betonwerkes zusätzlich in das Bild des Betrachters hineinwirken.



Luftbild: Google Earth, 18.03.2018

Im weiteren Umkreis mit einem Abstand von 1.000 m und mehr erscheinen die besonders hohen Gebäude innerhalb des Teilgebietes SO – U/5a nicht mehr primär dominierend. Sie werden vielmehr als ein weiteres Element eines stark anthropogen überformten, durch Gewerbebauten geprägten Landschaftsraumes wahrgenommen.

Als eine zusätzlich wahrnehmbare Störung des Landschafts- und Ortsbildes werden neue, besonders hohe Gebäude im Plangebiet vorrangig aus Richtung Südwesten zu sehen und damit eingriffsrelevant sein.

2.2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich Artenschutz

Mit der 8. B-Planänderung ergeben sich keine neuen Auswirkungen oder Betroffenheiten in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

2.2.6 Schutzgut Boden

Mit der 8. B-Planänderung ergeben sich keine neuen Auswirkungen oder Betroffenheiten in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

Eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) ist nicht vorgesehen. Insofern ist mit dieser B-Planänderung, über das bereits zulässige Maß hinaus, kein weitergehender Eingriff in den Boden zu erwarten. Unabhängig davon soll dafür Sorge getragen werden, dass Oberboden, der bei Erweiterungen der Gebäude innerhalb der zulässigen Grenzen anfällt, ordnungsgemäß wiederverwertet wird.

2.2.7 Schutzgut Fläche

Mit der 8. B-Planänderung ergeben sich keine neuen Auswirkungen oder Betroffenheiten in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

2.2.8 Schutzgut Wasser

Mit der 8. B-Planänderung ergeben sich keine neuen Auswirkungen oder Betroffenheiten in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

2.2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.

2.2.10 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 Ebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

Auswirkungen durch schwere und 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.

2.2.11 Kumulative Wirkungen

Aufgabe des Umweltberichtes ist es auch, Summationswirkungen im Zusammenhang mit anderen bestehenden oder geplanten Bauvorhaben darzustellen und zu bewerten. Möglicherweise können Bauvorhaben erst im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen.

Kumulative Wirkungen sind für die 8. B-Planänderung möglicherweise im Zusammenhang mit Änderungen des Orts- und Landschaftsbildes relevant. Dazu wurden folgende bereits realisierte oder geplante Projekte und die ggf. damit verbundenen Sekundäreffekte bewertet:

- Werbepylone und Antennenmast im Norden und Süden des Plangebietes.
- Geplante Änderung Nr. 7 des B-Plans 47 für das Gebiet Ohlenkamp, Lise-Meitner-Allee und Alter Bundesstraße.
- Vorhandene besonders hohe Bebauung im Gebiet der 7. Änderung des B-Plans 47

Die Werbepylone und der Antennenmast sind in der vorangegangenen Bewertung der zu erwartenden Veränderungen des Landschaftsbildes bereits mit berücksichtigt worden (vgl. Kapitel 2.2.4). Im Ergebnis zeigt sich hier zum einen, dass eine weithin sichtbare „Technisierung der Landschaft“ bereits durch diese punktuellen, hoch aufragenden Bauwerke vorhanden ist. Zum anderen stehen diese Masten nicht im Nahbereich des eingriffsrelevanten Teilgebietes SO – U/5a, sie wirken allenfalls als Hintergrundstruktur in das Plangebiet hinein.

Im Bereich der 7. Änderung sind auf den beiden Teilflächen bereits heute Verwaltungsgebäude mit einer Höhe von 15,0 bzw. 29 m zulässig. Für Lagegebäude gilt ein Höchstmaß von 21,5 m bzw. 29 m. Das vorhandene Lagegebäude schöpft diese Höhe nahezu aus.

Zusätzlich sollen künftig auf einer bestimmten Teilfläche Verwaltungsgebäude mit einer Höhe von 18 statt bisher 15 m zulässig sein. Dies bedeutet eine Erhöhung um 3 m, sprich einer Geschoßhöhe.

Angesichts des bereits vorhandenen sehr hohen Lagergebäudes und in Anbetracht des Abstandes von rund 500 m zur Teilfläche SO – U/5a im Gebiet der 8. Änderung kann hier eine eingriffsrelevante kumulative Wirkung nicht erkannt werden.

2.3 PLANUNGSAalternativen UND NULLVARIANTE

2.3.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des B-Plans lassen keine Standortalternativen zu. Für die geplanten größeren Gebäudehöhen kämen keine ebenso geeigneten Flächen in Frage. Die geplanten Flächen innerhalb der bestehenden SO-Gebiete sind dafür deshalb prädestiniert, da sie in die Strukturen benachbarter Bauflächen integriert werden.

2.3.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bestünde für die geplanten größeren Bauhöhen kein Baurecht. Die Entwicklung des Gebietes, bezogen auf die Schutzgüter, würde sich nach der weiteren Nutzung der Fläche auf Basis des rechtskräftigen Planungsrechts richten, die im B-Plan 47 verankert sind.

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 bleibe, 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 brach liegenden 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 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Es wird vorgeschlagen, für die neuen Dachflächen im Bereich der geplanten Anhebung der zulässigen Traufhöhen eine extensive Dachbegrünung festzusetzen, um damit einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas zu leisten.

Der gewonnene Oberboden soll einer ordnungsgemäßen Wiederverwendung zugeführt werden.

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Im Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09. 12. 2013 heißt es unter Ziffer 2.4, Absatz 3:

„Wirkt sich ein Eingriff nur auf eines der beiden Schutzgüter (Naturhaushalt oder Landschaftsbild) aus, muss der Ausgleich die jeweilige Eingriffsfolge kompensieren. Es wäre unzulässig, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes infolge des Baues von höhergeschossigen Gebäuden durch die Aufwertung einer Fläche auszugleichen oder ersetzen zu wollen.“

Und weiter, im Anhang „Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ unter Ziffer 3.1 c) Landschaftsbild:

„Ausgleichsmaßnahmen müssen zu einem Landschaftsbild führen, das unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung dem jeweiligen Landschaftsbildtyp Rechnung trägt. Dies kann z.B. eine breite, durchgängige Eingrünung eines Gewerbegebietes zur freien Landschaft hin sein oder aber auch die Anlage einer ortstypischen Obststreuwiese im Dorfrandbereich sowie auch von Kulissenpflanzungen im näheren Umfeld des Eingriffsbereiches.“

Das Erfordernis zur Eingriffskompensation wird insbesondere ausgelöst durch die z.T. deutlich sichtbare Erhöhung zulässiger Lagergebäudes um 14 m auf 29 m. Dies betrifft vorrangig den Blick von Südwesten auf das Baugebiet.

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Anlage eines 20 m breiten Gehölzstreifens auf der Südwestseite der Autobahn vorgesehen. Abzüglich eines Abstandsstreifens von rund 5 m an den Seiten des Gehölzstreifens verbleibt eine Nettofläche in einer Breite von 10 m, die mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden sollen. Dafür ist die Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölze und Bäume des Knicks geplant. 10 % davon sollen Arten sein, die als künftige Überhälter heranwachsen und die als Hochstämme mit einem Stammumfang von 16/18 cm gepflanzt werden.

Als Arten kommen z.B. infrage: Hasel, Holunder, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Schlehe, Weißdorn, Traubenkirsche, Eichen und Bergahorn.

Aufgrund der Problematik bei Kastanien (*Aesculus hippocastanum*) mit dem Pilz *Phytophthora*, der das Kastaniensterben verursacht, sollten Rosskastanien ebenso wie *Alnus glutinosa* (Erlen) nicht verwendet werden. Dies gilt analog für die rotblühende Rosskastanie (*Aesculus pavia*), da sich der Befall mit dem Bakterium *Pseudomonas syringae* auch auf die rotblühende Rosskastanie ausweitet.

Die Ausgleichspflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Zusätzlich wird empfohlen, innerhalb des relativ schütterten Gehölzstreifen südlich des Asperhorner Weges / nordöstlich der Lise-Meitner-Allee ergänzende Strauch- und Baumpflanzungen vorzunehmen, um damit eine stärkere Durchgrünung des Gebietes mit Großgrün zu erreichen und damit zusätzliche Abschirmeffekte für die vorhandene und künftige Bebauung zu erzielen.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

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

Dabei bestanden keine Schwierigkeiten hinsichtlich der Betrachtung und Bewertung der zu betrachtenden Fragestellungen.

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

- Erhöhung der zulässigen Traufhöhe für Lagergebäude innerhalb eines Teilgebietes auf 29 m.

3.3.2 Bestehende Situation

Lage im Raum

Das Gebiet der 8. B-Planänderung liegt am östlichen Rand des Stadtgebietes von Tornesch nahe der Autobahn A 23.

Landschaftsbild

Das Gebiet liegt innerhalb des SO-Gebietes, das sich in den vergangenen mehr als 10 Jahren innerhalb des großflächigen Areals zwischen der A 23 und der K 21 entwickelt hat. Es grenzt direkt an die Trasse der Autobahn A 23 an, die zum Plangebiet mit einem Lärmschutzwall abgeschirmt wird. An den anderen 3 Seiten grenzen Gewerbeflächen innerhalb des Gebietes des B-Planes 47 an, sprich innerhalb des Businesspark Tornesch-Oha.

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

Mit der 8. Änderung werden Eingriffe ausgelöst, die das Landschaftsbild und das Landschaftserleben betreffen. Dies resultiert aus der Zulassung höherer Lagergebäude mit bis zu 29 m statt, wie bisher, mit 15 m innerhalb einer Teilfläche des Plangebietes.

3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidung und Verringerung

Es sind folgende Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Zusätzliche Baumpflanzungen im vorhandenen Gehölzstreifen nordöstlich des Plangeltungsbereiches am Asperhorner Weg
- Extensive Dachbegrünung im Bereich der geplanten Anhebung der Traufhöhen für die neuen Dachflächen
- Wiederverwendung des Oberbodens

Ausgleich der Eingriffe

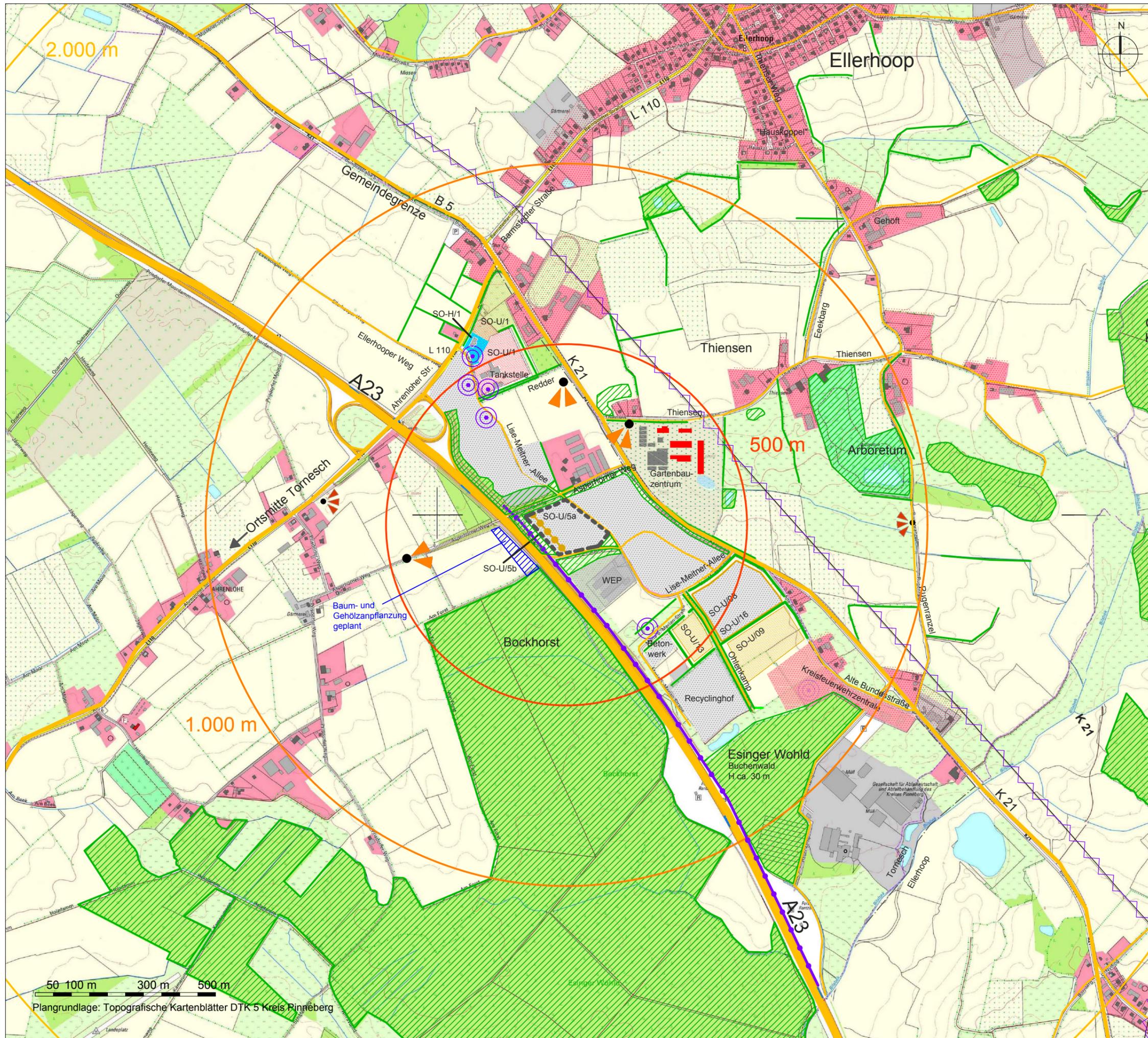
Als Kompensationsmaßnahmen sollen Gehölzpflanzungen zur Abschirmung des Gebietes im näheren Umkreis (ca. 500 bis 600 m) angelegt werden. Es wird vorgeschlagen, diese Pflanzungen südwestlich des Plangebietes / südwestlich der Autobahn zu realisieren.

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

4. ANHANG

Übersichtsplan Landschaftsbild

Maßstab 1 : 10.000



SICHTBARKEITEN DES BAUGEBIETES

- Blickpunkte
- - Nahbereich bis 500 m
 - Mittlerer Bereich bis 1.000 m
 - Weite Entfernung bis 2.000 m

PLANUNG

- Geltungsberich der 8. B-Plan -Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung
- TH Traufhöhe (TH Lagergebäude)
- GRZ Grundflächenzahl
- SO Umwelttechnik und Sonderbetriebe
- SO Sonstige Sondergebiete Hotel

RAUMKANTEN, flächenhaft

- Gehölz- und Waldflächen
- Siedlung
- Gewerbefläche
- Ackerfläche
- Ackerfläche / Baumschulquartier

RAUMKANTEN, linear

- Redder / Knicks
- Lärmschutzwall- und Wand

Vorhandene Landschaftsbildstörungen

- Hochspannungsleitung
- Lärmschutzwall- und Wand
- Werbepylon / Funkmast

PROJEKT

Stadt Tornesch
Umweltbericht zur 8. Änderung des B-Planes Nr. 47

BAUHERR

Bau- und Planungsamt
 Wittstocker Str.7
 25436 Tornesch

PLAN **MASSTAB**

Übersichtsplan 1 : 10.000
Landschaftsbild

BEARBEITET **DATUM**

GtB / RR 04.01.2019

PLANVERFASSER

t E R B A L K
 LANDSCHAFTS
 ARCHITEKTUR BDLA
 STRESEMANNSTRASSE 6
 2 3 5 6 4 L Ü B E C K
 T (04 51) 7 99 88 30
 info@terbalk-la.de

50 100 m 300 m 500 m

Plangrundlage: Topografische Kartenblätter DTK 5 Kreis Pinneberg



A. Weder Anregungen noch Hinweise äußerten folgende Beteiligte:

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 25.02.2019
2. dataport, Schreiben vom 27.02.2019
3. Deutscher Wetterdienst, Service und Logistik-Nord, Schreiben vom 04.03.2019
4. Gemeinde Prisdorf über Amt Pinnau, Schreiben vom 05.03.2019
5. Gemeinde Appen über das Amt Geest und Marsch, Schreiben vom 06.03.2019
6. Gemeinde Heidgraben über das Amt Geest und Marsch, Schreiben vom 06.03.2019
7. Gemeinde Moorrege über das Amt Geest und Marsch, Schreiben vom 06.03.2019
8. Gemeinde Ellerhoop über Amt Rantzau, Schreiben vom 11.03.2019
9. Gemeinde Klein Nordende über Amt Elmshorn-Land, Schreiben vom 11.03.2019
10. Gemeinde Seeth-Ekholt über Amt Elmshorn-Land, Schreiben vom 11.03.2019

B. Folgende Beteiligte äußerten Anregungen oder gaben Hinweise:

1. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 28.02.2019	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Unserer Stellungnahme vom 13.08.2019 wurde richtig in die Begründung des Bebauungsplanes „Businesspark Tornesch“ übernommen. Sie ist weiterhin gültig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde bereits in die Begründung aufgenommen.



2. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 04.03.2019	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Gegen die o.a. Planung haben wir grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Eigene Maßnahmen der Telekom sind aus heutiger Sicht nicht geplant. Sofern neue Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden sollen, muss sich der Bauherr frühzeitig (mind. 6 Monate vor Baubeginn) mit unserem Bauherrensenservice unter der Rufnummer 080013301903 oder über das Kontaktformular im Internet unter der Adresse: https://www.telekom.de/kontakt/e-mail-kontakt/bauherrenberatung in Verbindung setzen, damit ein rechtzeitiger Anschluss an das Telekommunikationsnetz gewährleistet werden kann.</p> <p>Geschäftskunden können über die Hotline 0800 3301300 oder über die Email-Adresse: https://Geschaeftskunden.telekom.de/kontakt-kmu-fn Kontakt mit dem Geschäftskundenvertrieb aufnehmen.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu werden sich die Bauherren dann bei Bedarf entsprechend frühzeitig vor Baubeginn melden.</p>

3. Telefonica Germany GmbH, Schreiben vom 18.03.2019	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:</p> <p>- durch das Plangebiet führt eine Richtfunkverbindung hindurch</p>	



- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 101554448 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 27 m und 57 m über Grund

Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-



Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.

Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durch-



messer von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.

Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m eingehalten werden.

Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s. o. festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.

Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.

Die Angaben zur Richtfunktrasse sind bereits nach Eingang Ihrer Stellungnahme vom 03.09.2018 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der TöBs in die Planung aufgenommen. Sowohl in der Planzeichnung als auch in den textlichen Festsetzungen wurden Ihre Anmerkungen eingearbeitet.



4. Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein LBV, Niederlassung Itzehoe, Schreiben vom 19.03.2019

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Das ausgewiesene Plangebiet grenzt mit der Südost Seite an die Bundesautobahn A 23. Die Bundesautobahn A 23 ist anbaurechtlich als freie Strecke“ eingestuft.</p> <p>Gegen die vorgelegte 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Tornesch und die gleichzeitige öffentliche Auslegung habe ich nur dann keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:</p> <p>1. Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. S. 1206) dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 40 m von der Bundesautobahn A 23 (BAB A 23). gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet oder vorgenommen werden.</p> <p>Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung darzustellen.</p> <p>2. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes hat wie bisher unverändert über die Lise-Meitner-Allee mit Anschluss an die Kreisstraße 21 (Oha) zu erfolgen.</p> <p>3. Bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen gehe ich davon aus, dass die zu erwartende Verkehrsmenge auf der Bundesautobahn A23 berücksichtigt wird und die Bebauung ausreichend vor Immissionen geschützt ist.</p>	<p>Die Anbauverbotszone zur BAB A 23 wurde bereits in die Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme eingezeichnet.</p> <p>Die Erschließung wird über die Lise-Meitner-Allee erfolgen.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes 47 sind die Verkehrsmengen mit in die schalltechnische Untersuchung eingeflossen. Die entsprechenden Festsetzungen wurden aus dem B-Plan 47 übernommen und gelten auch für den Geltungsbereich der 8. Änderung. Die konkreten baulichen Schallschutzmaßnahmen werden dann im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen sein.</p>



<p>Immissionsschutz kann vom Baulastträger Bund für die vorgenannte Straße nicht gefordert werden.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.</p> <p>Eine zusätzliche Stellungnahme in straßenbaulicher und -verkehrlicher Hinsicht durch das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus erfolgt nicht.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------

5. Kreis Pinneberg, Schreiben vom 22.03.2019	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Stellungnahme des Fachdienstes Umwelt:</p> <p><u>Untere Bodenschutzbehörde:</u></p> <p>Die 8. Änderung des B-Plan Nr.47 westlich der Lise-Meitner-Allee und südlich des Aspernhorner Weges“ der Stadt Tornesch ist im Verfahrensschritt der TÖB 4-2.</p> <p>Der unteren Bodenschutzbehörde sind seit dem Scoping keine Informationen über Altlablagerungen, Altstandorte und/oder schädliche Bodenveränderungen bekannt geworden.</p> <p>Auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand fordert die untere Bodenschutzbehörde daher keine Untersuchungen in Hinblick auf eine Gefahrenabwehr von der Stadt Tornesch.</p> <p>Im Scoping wurden verschiedene Aspekte der aktuellen Fragestellung in Hinblick auf den ökologischen Fußabdruck (CO2-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das Gebiet der 8. Änderung ist ein mittelständisches Unternehmen vorgesehen, welches ihren Neubau nicht sofort in einem</p>



Bilanzierung) die sich aus dem Flächenentwicklung und der Planverwirklichung in Fokus von notwendigen „Rohstoffeinsätzen und Transport“ ergeben.

In der Begründung sind keine Aussagen zu diesen Fragestellungen enthalten.

Zum Zeitpunkt der ursprünglichen Planaufstellung waren diese Aspekte noch nicht im Fokus.

Die im Scoping benannten Fragestellungen erhalte ich aufrecht. Ebenso wie die Empfehlung an die Stadt ein Bodenmanagement einzurichten.

Auskunft erteilt: Herr Krause, Telefonnr.: 04121 / 4502 2286

Untere Wasserbehörde:

Die 8. Änderung des B-Plans 47 der Stadt Tornesch kann aus Sicht der unteren Wasserbehörde plangemäß verwirklicht werden.

Untere Wasserbehörde - Grundwasser:

Keine Anmerkungen.

Ansprechpartner: Herr Klümann, Tel.: 04121 4502 2283

Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege Durch den geplanten B-Plan werden die Belange

Stück realisieren, sondern diesen in mehreren Abschnitten durchführen wird.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.



<p>des Naturschutzes und der Landschaftsplanung berührt.</p> <p>Gegen die Darstellungen und Festsetzungen bestehen keine Bedenken. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen sind geeignet die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.</p> <p>Im weiteren Planverfahren ist die Fläche, auf der die Gehölzpflanzungen erfolgen sollen genau zu benennen (Gemarkung, Flur, Flurstück) und zeichnerisch darzustellen. Die Fläche wird dann in das kreisweite Kompensationsflächenkataster aufgenommen.</p> <p>Auskunft erteilt: Frau Carola Abts, Telefon-Nr.: 04121/4502 2267</p> <p><u>Gesundheitlicher Umweltschutz:</u></p> <p>In der Begründung zur 8. Änderung des B-Plans 47 werden Aussagen zum Immissionsschutz (Lärm) gemacht. Hier fehlt der Bezug auf welche schalltechnische Untersuchung diese Aussagen zurückgreifen. Ich bitte um Ergänzung dieser Quelle.</p> <p>Auskunft erteilt: Frau Schierau, Tel.: 04121/4502-2294</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Fläche für die Gehölzanpflanzungen ist im Landschaftsbild zeichnerisch und dargestellt, enthält aber zu diesem Zeitpunkt nur eine grobe Darstellung. Bei den Anpflanzungen handelt es sich um eine langfristige Maßnahme.</p> <p>Die Aussagen zum Immissionsschutz greifen auf die ursprüngliche schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 47 zurück. Diese wurde vom Germanischen Lloyd 1994 erstellt. Die Angabe der Quelle wurde in der Begründung ergänzt.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6. BUND Schleswig-Holstein, Schreiben vom 26.03.2019	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Der BUND bedankt sich für die Übersendung der Unterlagen und nimmt wie folgt Stellung:</p> <p>Wir begrüßen, dass Festsetzungen von Solarenergie und Dachbegrünung Eingang in die Planungen gefunden haben. Wir hatten</p>	



in unseren Stellungnahmen zu den Bebauungsplänen im Businesspark wiederholt daraufhin gewiesen, dass wir die Auswirkungen der Gebäudehöhen auf das Landschaftsbild für gravierend und nicht akzeptabel halten. Es ist gut, dass darüber endlich eine ausführliche Auseinandersetzung stattfindet, jedoch leider nicht mit den notwendigen Konsequenzen, im Businesspark die Traufhöhen auf ein Maximum für Lagergebäude von 15 m, bzw. 21 m (F-Plan 7. Änd.) endgültig zu begrenzen. Der Investor hat doch das Grundstück nach dem gültigen B-Plan gekauft, mit der Kenntnis der festgesetzten Traufhöhen? Stück für Stück werden im Park Traufhöhen erweitert, Präzedenzfälle geschaffen und last but not least(?) die Anhebung der Traufhöhe von Verwaltungsgebäuden von 15 auf 18 m, entsprechend eines Geschosses ist ja auch schon in Aussicht gestellt. Das sind Eingriffe, die mit ein paar „Bäumchen“ nicht ausgeglichen werden können, eingekürzt, bzw. LKW-gängig zurechtgestutzt, eingehaust zwischen höchsten Fassaden und zugeparkt sollen sie uns Klima und Naturfreundlichkeit demonstrieren? Sie sind allenfalls Makulatur.

Festsetzungen

1 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.

Diese textlichen Festsetzungen sind missverständlich und sogar widersprüchlich:

In **I.1.1.** heißt es, auf min. 50% der Dachfläche und 25 % der Fassadenfläche sollen Anlagen für die Nutzung der Solarenergie errichtet werden. Von dieser Festsetzung könne abgesehen werden, wenn eine extensive Dachbegrünung umgesetzt wird. Unter **3.3.1.** ist dann von 70 % begrünter Dachfläche die Rede, ausge-

Mit der 8. Änderung des B-Plans 47 wird in Bezug auf die Höhe der baulichen Anlagen lediglich eine Anhebung der zulässigen Traufhöhe von 15 m auf 18 m ermöglicht. Für Lagergebäude ermöglichte dies der rechtskräftige B-Plan ohnehin schon bis zu einer Traufhöhe von 21,5 m im Quartier SO U/05.

Es sind zwei unterschiedliche Festsetzungen getroffen worden, da es sich zum einen rein rechtlich nach BauGB um zwei verschiedene Maßnahmen handelt, die auf zwei verschiedene Absätze im § 9 BauGB gründen.



nommen Bereiche für Licht, Belüftung oder technische Anlagen. Hier werden PV- und Solarthermieanlagen als Beispiele genannt. Der nachfolgende Satz ist dann missverständlich formuliert. Er kann so ausgelegt werden, dass die Dachbegrünung bei Vorhandensein solcher Anlagen nur 50% der Dachfläche einnehmen darf. Sollte das so gemeint sein? Leider ist es so, dass Vorhabenträger sich die für ihre Planungen günstigsten Vorgaben aussuchen, die dann aber u.U. nicht im Sinne der Festsetzung sind.

Warum nicht 100% des Daches bei gleichzeitiger Energiegewinnung begrünt werden sollen, erschließt sich nicht. Die Leistung von PV-Anlagen steigt mit einer Dachbegrünung (weniger elektrischer Widerstand durch Kühlung). Eine Einschränkung dieser Art sollte sich aus dem zu erwartenden Energiegewinn und damit der Dachausrichtung ergeben und nicht schon im B-Plan festgelegt sein.

Auch auf die Vorgabe Fassadenbegrünung versus Nutzung regenerativer Energie sollte verzichtet werden. Warum? Es bedarf manchmal kreative Lösungen, Fassaden in nördlicher Richtung können durchaus begrünt werden, aber dort wird niemand aus Effektivitätsgründen Solarpaneele installieren, während Kletterpflanzen es auf der Südseite schwer haben, zu überstehen, Photovoltaik dort aber exzellent produziert.

II.2. Werbeanlagen sind zur L110 und K 20 mattweiß und nicht blendend zu errichten: das Grundstück liegt direkt an der Autobahn und an einer kleinen Autobahnbrücke. Auch wenn es unwahrscheinlich ist, dass der Bauträger einen Werbemast aufstellen wird, sollte festgelegt sein, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB und der Brücke nicht durch Lichtemissionen gefährdet wer-

Durch beide Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass auf jeden Fall eine Maßnahme durchgeführt wird. Im Optimalfall ist hier natürlich eine kombinierte Variante beider Maßnahmen wünschenswert. Da dies aber nicht immer umsetzbar ist, fiel die Entscheidung dazu, dass der Vorhabenträger die freie Wahl der Maßnahmen hat und dies individuell entsprechend der Festsetzungen gestalten kann.

Die in III.3.1 aufgeführten Anlagen, die nur 50 % der Dachfläche einnehmen dürfen, betrifft die technischen Anlagen für Licht, Belüftung etc.. Die Dachbegrünung soll mindestens 70 % der Dachfläche ausmachen, daher sind hier schon Kombinationen von Dachbegrünung und technischer Anlagen oder auch Dachterrassen vorgesehen.

Für die Fassadenbegrünung gilt die gleiche Aussage hinsichtlich der Wahl der Maßnahmen bei der Kombination Dachbegrünung Nutzung solarer Energie.

Die Einschränkung zur L 110 und K 20 wurde durch eine ortsunabhängige Festsetzung ersetzt.



<p>den.</p> <p>2. Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Der Ersatz von abgängigen Bäumen muss im Plangebiet erfolgen, wird das nicht erwähnt, können die Bäume sonst wo gepflanzt werden, bzw. ist die jetzige Formulierung rechtlich nicht durchsetzbar!</p> <p>2.3 Stell- und Parkplatzbegrünung:</p> <p>Zum langfristigen Schutz der Bäume muss die Vegetationsfläche/Wurzelfläche gegen Parken, bzw. ein Überfahren gesichert werden.</p> <p>4 + 8 Immissionsschutz</p> <p>Es fehlt die Auseinandersetzung des Lärmschutzes mit den Auswirkungen der geplanten Traufhöhe auf die Umgebung. Es fehlt die Thematisierung des Reflexionsschalles, angrenzende Gebäude können zusätzlich belastet werden. Beim Schallimmissionsschutz wirken Schallreflexionen in der Regel nachteilig, da sie zur Schallverstärkung beitragen. Bei einer Schallabstrahlung in großer Höhe erfolgt die Schallausbreitung von der Schallquelle in alle Richtungen, mit fortschreitender Pegelabnahme infolge der Verteilung der Schallenergie auf eine immer größer werdende Fläche.</p> <p>Auf der gegenüberliegenden Seite der Rampe der kleinen Autobahnbrücke, an die das Baugrundstück grenzt, steht ein Gebäude mit einer zur Brücke hin ausgerichteten offenen Loggia, die an-</p>	<p>Der Hinweis wurde aufgenommen.</p> <p>Die textliche Festsetzung unter I.2.3 enthält bereits den Zusatz, dass pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm freizuhalten ist.</p> <p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47 sind zwar bisher Traufhöhen von 15 m zulässig, untergeordnete bauliche Anlagen oder Bauteile wie z.B. Schlaurockentürme, Silos oder Schornsteine dürfen die Traufhöhe um bis zu 25 m überschreiten. Demzufolge wären bereits heute bauliche Anlagen von bis zu 40 m zulässig.</p> <p>Im Umweltbericht werden sowohl der Ist-Zustand der Planungen auf das Schutzgut Mensch beschrieben als auch die Auswirkungen bei Durchführung der Planungen analysiert. Demzufolge sind für den Menschen die erheblichsten Auswirkungen hinsichtlich des Landschaftsbildes zu erwarten.</p> <p>Die Stadt Tornesch schließt sich den umfassenden Ausführungen des Umweltberichtes an und sieht für das Schutzgut Mensch die</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



scheinend zu einer Betriebswohnung oder einem Mitarbeiter-Aufenthaltsbereich gehört. Zur Daseinsvorsorge einer Gemeinde gehören Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu ermitteln und negative Auswirkungen von Planungen zu vermeiden oder zu kompensieren. Wenn sich durch das neue Bauwerk der Schall so ausbreitet ist passiver Schallschutz zur Abwendung von gesundheitlichen Schäden notwendig. Wer übernimmt das?

6 Abweichende Traufhöhen

6.6.2. Diese Festsetzung widerspricht sich mit den Aussagen des Planungsanlasses. Hier wird nicht auf den Grund der B-Planänderung eingegangen, sondern nur auf die auf 10% der Baufläche begrenzte zulässige Überschreitung der Bauhöhe bis 46,5 m und die Einschränkung auf 31 m durch die Richtfunktrasse.

7 Regenerative Energien

Es wird hier missverständlich formuliert: min. 50% der Dachfläche mit Solarenergienutzung, und auf min. oder max. oder absolut (???) 25 % der Fassadenfläche auch? Wenn die Festsetzung bei Dachbegrünung wegfällt, was heißt das dann? Keine regenerative Energiegewinnung mehr? Was bedeutet das für die Fassaden? Auch da keine Energiegewinnung, wenn das Dach begrünt ist? Bitte klarer formulieren, da, wie bereits oben erwähnt, die Gefahr besteht, dass die Aussagen des B-Planes nicht in diesem Sinne, bzw. in der Absicht der Stadtplanung umgesetzt werden.

Umweltbericht

größten Beeinträchtigungen beim Aspekt des Landschaftsbildes.

Die Erhöhung der Traufhöhe, die Anlass dieser Planung ist, wird bereits in der Planzeichnung direkt dargestellt. Unter dem Punkt 6 in den textlichen Festsetzungen werden lediglich die von der in der Planzeichnung abweichenden Traufhöhen aufgeführt.

Das „mind.“ bezieht sich sowohl auf die Dach- als auch die Fassadenfläche. Also auf mind. 50 % der Dachfläche und mind. 25 % der Fassadenfläche. Es wird ein weiteres „mind.“ eingefügt. Durch beide Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass auf jeden Fall eine Maßnahme durchgeführt wird. Im Optimalfall ist hier natürlich eine kombinierte Variante beider Maßnahmen wünschenswert. Da dies aber nicht immer umsetzbar ist, fiel die Entscheidung dazu, dass der Vorhabenträger die freie Wahl der Maßnahmen hat und dies individuell entsprechend der Festsetzungen gestalten kann.



2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Große sich erhaltende, bzw. wärmeabstrahlende Gebäude sind dem Klimaschutz abträglich. Maßnahmen, wie im Verhältnis 100:1 ein Bäumchen zu pflanzen, können diesen Effekt nicht minimieren. Dach- und Fassadenbegrünungen sind schon effektiv, müssen aber umgesetzt und vor allem kontrolliert werden. Es ist schwer genug, gegenüber Großinvestoren solche unpopulären, Maßnahmen durchzusetzen, da sogenannte weiche Faktoren, die keine Gewinnmaximierung bringen.

2.2.4. Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild / Landschaftserleben)

2.2.9 Schutzgut Kulturlandschaft

Es ist bedauerlich, dass die Traufhöhe wieder auf ein Maß festgesetzt wird, dass dem Landschaftsbild abträglich ist. Im Umweltbericht werden ausführlich das Landschaftsbild und die Auswirkungen der Planung beschrieben, dennoch bezweifeln wir, dass mit der angrenzend festgesetzten Gehölz- und Baumpflanzungen die Auswirkungen der Baukörperhöhe zu kompensieren sind. Die Traufhöhe hat ja nicht nur Auswirkungen im nahen Umfeld (bis 500 m) sondern auch auf die weiteren benachbarten Wohnhäuser und die Landschaftsteile, die im über 1000 m Radius hinweg der Erholung dienen, wie im Aboretum, dem Kummerfelder Wald, dem Bokhorst, sowie für NutzerInnen der Radwege in der Umgebung.

Die nächst gelegenen privaten Gärten liegen mitnichten außerhalb des Nahbereiches, sie sind weniger als 500 m entfernt. Sie sind in der Übersicht eingezeichnet, sogar mit Sichtpunkten! Es

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In den Festsetzungen ist die Anlage von Solarenergieanlagen und Dachbegrünung zusätzlich aufgenommen worden. Diese verbindlichen Festsetzungen werden in dem nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren rechtswirksam verankert.

Die festgesetzten Flächen mit Bepflanzungsmaßnahmen dienen der Perspektivverkürzung und damit langfristig der wirksamen Eingrünung des Baugebietes. Dies betrifft vor allem den Blick auf den „Businesspark“ von Westen.

Aus den anderen Richtungen bestimmen bereits heute die vorgelegerten Gewerbeflächen mit hohen Gebäudekörpern das Bild. Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung treten in Relation dazu vergleichsweise zurück und sind nicht primär landschaftsbildwirksam.

Das zuvor gesagte gilt analog für die nächst gelegenen privaten Gärten an der Straße „Thiensen“, d.h. nordöstlich der K 21. Von dort stehen zunächst die Gebäude des ehemaligen Geflügelhofes



wurden keine Auswirkungen auf das Gebäude thematisiert!

Die Eingriffe in das Landschaftsbild als eines stark anthropogen überformten, durch Gewerbebauten geprägten Landschaftsraumes wahrzunehmen, ist kein zwingender Grund, weiterhin höhere Gebäude zuzulassen.

Auswirkungen durch schwere und Unfälle und Katastrophen

Wieso Tankstelle?

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Es finden sich keine Aussagen zu einem Managementplan zur Bodennutzung.

Anmerkung: Bei der Verwendung von PV-Anlagen auf derart hohen Gebäuden sollten mit der Feuerwehr abgestimmt werden

im Vordergrund und verdecken die dahinter liegenden Bauflächen teilweise. Um auch von dieser Seite eine verbesserte Einbindung des Baugebietes zu erreichen, soll, ergänzend zu der vorhandenen Baumreihe an der Straße, einen zusätzlichen Gehölzstreifen westlich der K 21 im Abschnitt zwischen dem Redder und dem Asperhorner Weg angelegt werden.

Der Umweltbericht wird korrigiert. Eine Tankstelle liegt weder im direkt noch im indirekten Einflussbereich des Baugebietes.

Für das Gebiet der 8. Änderung ist ein mittelständisches Unternehmen vorgesehen, welches ihren Neubau nicht sofort in einem Stück realisieren, sondern diesen in mehreren Abschnitten durchführen wird. Dadurch ergeben sich auch hinsichtlich der Bodenabfuhr und Bodennutzung zeitlich gestaffelte Abläufe. Es ist mittelfristig beabsichtigt, den Hinweis der Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde genannt wurde, aufzugreifen, um für die Stadt Tornesch ein Bodenmanagement einzurichten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



C. Von der Öffentlichkeit wurden folgenden Stellungnahmen abgegeben:

1. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 01.03. - 01.04.	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Von der Öffentlichkeit sind keine Äußerungen zu der Planung eingegangen.	