



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>VO/19/191</b>
	Status:	öffentlich
	Datum:	31.07.2019
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Oliver Kath
	Bericht im Rat:	
Amt für Bauen, Planung und Umwelt	Bearbeiter:	Oliver Kath
<b>9. Änderung des B-Plans 47 "Businesspark Tornesch" - Aufstellungsbeschluss und Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
19.08.2019	Bau- und Planungsausschuss	

### Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Das Pharmazeutik-Unternehmen Medac GmbH unterhält im Plangebiet einen Logistik- und Produktionsstandort in der Wilfried-Mohr-Straße. In unmittelbarer Nähe soll an einem weiteren Standort in der Lise-Meitner-Allee in dem Bestandsgebäude das Zusammensetzen von Kunststoffteilen vorgenommen werden. Da diese Nutzung unter den Bereich „Produktion“ fällt, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 erforderlich.

Bisher ist ein Teil des Geltungsbereiches (der südwestliche Bereich entlang der Lise-Meitner-Allee durch die rechtskräftige 4. Änderung, der nordöstliche Teil über den B-Plan 47) überplant.

In den textlichen Festsetzungen wird bei der Aufzählung der zulässigen Gebäudetypen im Zusammenhang mit den zulässigen Betrieben der Begriff „Produktionsgebäude“ mit aufgenommen (Textliche Festsetzung III Nr. 8 Abs. 2c). Die weiteren Festsetzungen werden unverändert aus dem B-Plan 47 übernommen und behalten für die 9. Änderung weiterhin ihre Gültigkeit.

Planungsziel der 9. Änderung des B-Plans 47 ist demnach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung von Produktionsgebäuden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes 47 wird durch diese Änderung komplett überplant und somit durch die Rechtskraft der 9. Änderung aufgehoben.

### Prüfungen:

**1. Umweltverträglichkeit**  
entfällt

**2. Kinder- und Jugendbeteiligung**  
entfällt

**Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten**

Die anfallenden externen Kosten (Umweltbericht, Druck- und Versandkosten für die TöB-Beteiligungen) werden übernommen.

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

<b><u>Produkt/e:</u></b>						
<b><u>Erträge/Aufwendungen</u></b>	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*:						
<b><u>Saldo (E-A)</u></b>						
davon noch zu veranschlagen:						
<b><u>Investition/Investitionsförderung</u></b>	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ff.
	in EUR					
Einzahlungen						
Auszahlungen						
<b><u>Saldo (E-A)</u></b>						
davon noch zu veranschlagen:						
Erträge (z.B. Auflösung von Sonderposten)						
Abschreibungsaufwand						
<b><u>Saldo (E-A)</u></b>						
davon noch zu veranschlagen:						
Verpflichtungsermächtigungen						
davon noch zu veranschlagen:						
<b><u>Folgeinsparungen/-kosten</u></b>	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*:						
<b>Saldo (E-A)</b>						
davon noch zu veranschlagen:						

### **Beschluss(empfehlung)**

1. Der B-Plan Nr. 47 für das Gebiet zwischen Lise-Meitner-Allee und Hypatia-Str., nord-östlich der Lise-Meitner-Allee in einer Länge von ca. 90 m bis zu einer Tiefe von ca. 60 m soll wie folgt geändert werden: 9. Änderung.  
Es wird folgendes Planungsziel verfolgt: Festsetzung zur Zulassung von Produktionsgebäuden
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Die Ausarbeitung des Planentwurfs, die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird vom Fachdienst Stadtplanung und Umwelt erfolgen.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll wie folgt durchgeführt werden: öffentliche Abendveranstaltung.

gez.  
Sabine Kählert  
Bürgermeisterin

### **Anlage/n:**

Planentwurf

Textliche Festsetzungen

Begründung

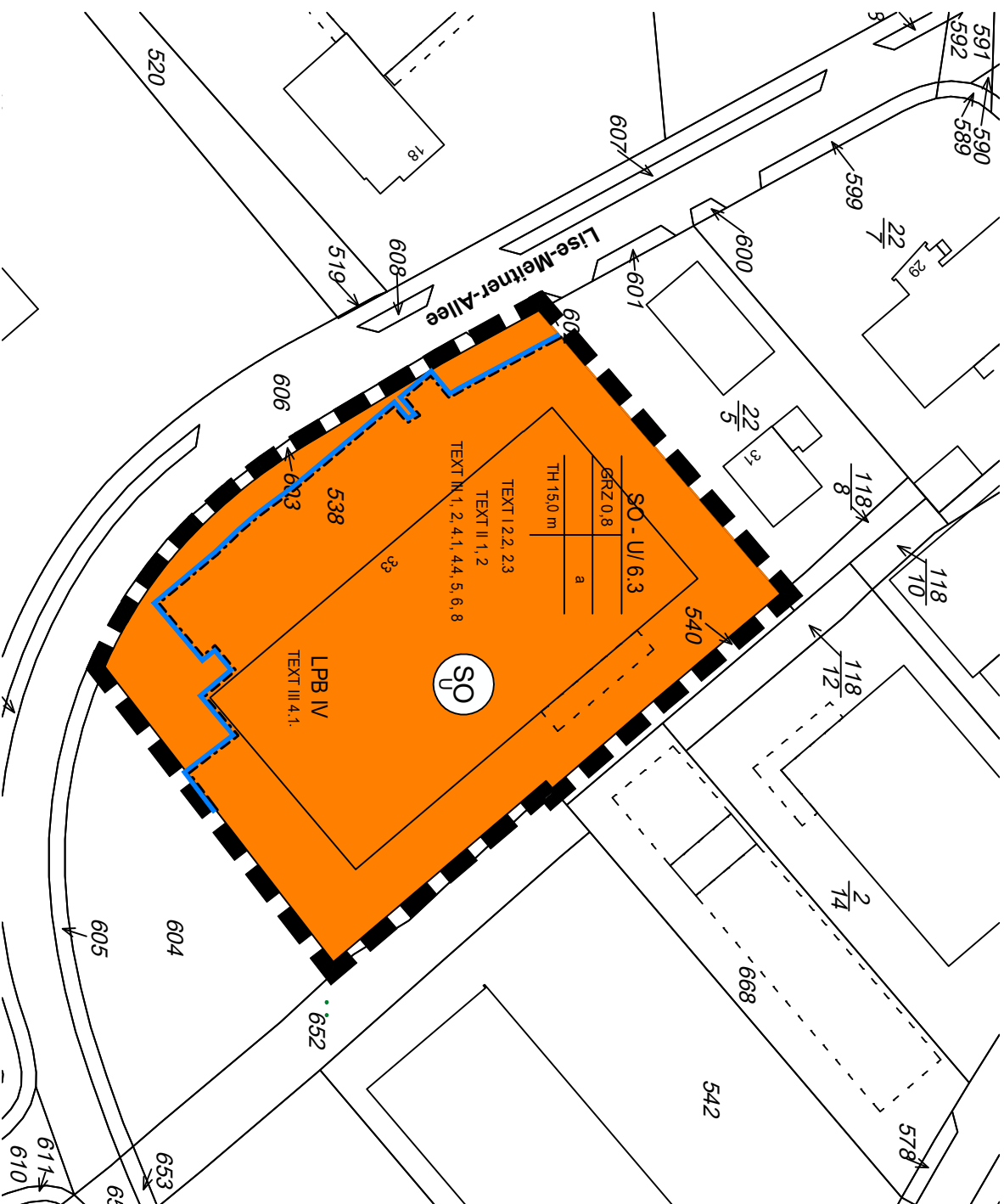
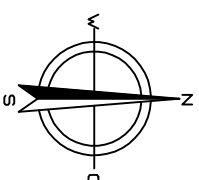
# Stadt Tornesch

## 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47

### - Businesspark Tornesch -

Planzeichnung

Maßstab 1 : 1.000



#### I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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



Sonstiges Sondergebiet  
 (§ 11 BauNVO)

SO - U/6.3

Bezeichnung der Teilbaugelbe

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

GRZ 0,8

Grundflächenzahl, z. B. GRZ 0,8

TH 15,0 m

Traufhöhe als Höchstmaß, z. B. 15,00 m

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

a Abweichende Bauweise (Text III.5)  
 Baugrenze

#### 4. Sonstige Planzeichen



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

LPB IV

Lärmpegelbereich

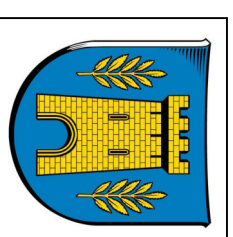
#### II. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäudebestand

538

Flurstücksgrenze, vorhanden  
 Flurstücksnummer



**STADT  
TORNESCH**

Ant für Bauen, Planung und Umwelt  
FD Stadtplanung und Umwelt

Wittstocker Str. 7

25436 Tornesch

Telefon: (04122) 95 72 0

Telefax: (04122) 95 72 333

E-Mail: [info@tornesch.de](mailto:info@tornesch.de)

Internet: [www.tornesch.de](http://www.tornesch.de)

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan 47 „Businesspark Tornesch“ sind mit Ausnahme der Abschnitte III 4.1. und III 8 (2) von der 9. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen und haben weiterhin Gültigkeit.

**Abschnitt III 4.1 (Baulicher Schallschutz im Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe")** wird aus der durch diese Änderung überplante Festsetzung aus der 4. Änderung des Bebauungsplans 47 übernommen:

„Zu Sicherstellung der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmer an südwestlichen Gebäudeseiten mit schallgedämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. 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 m<sup>3</sup> je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.“

**Abschnitt III 8 (Sonstiges Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe")** wird um die Zulässigkeit von Produktionsgebäuden geändert:

(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.*

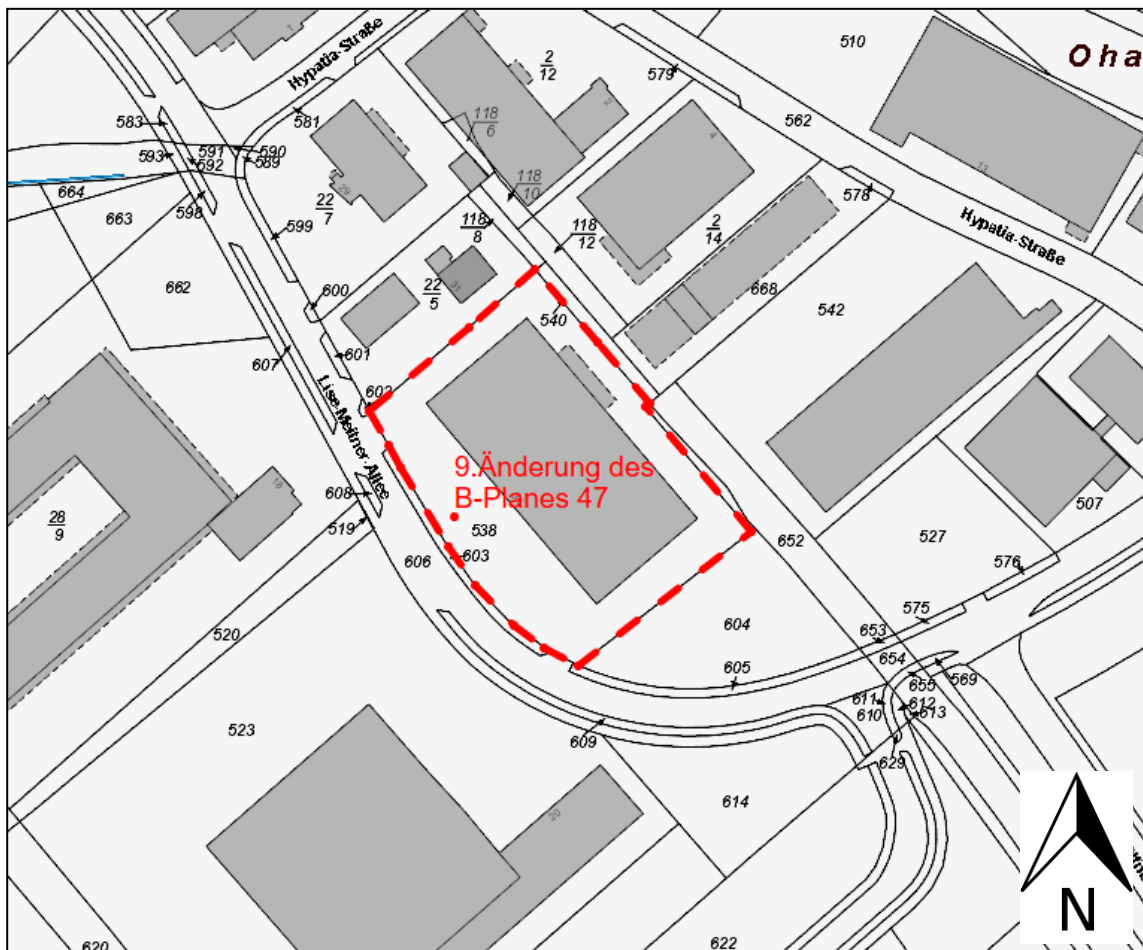
(f) *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

Aufgestellt: Tornesch, 29.07.2019

# Stadt Tornesch



## 9. Änderung B-Plan Nr. 47 „Businesspark Tornesch“



## Begründung

**Stadt Tornesch - 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47**

Für das Gebiet zwischen Lise-Meitner-Allee und Hypatia-Str., nordöstlich der Lise-Meitner-Allee in einer Länge von ca. 90 m bis zu einer Tiefe von ca. 60 m

Stadt Tornesch  
- Die Bürgermeisterin -  
Wittstocker Straße 7  
25436 Tornesch

Bearbeiter:

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

Verfahrensstand: **Frühzeitige Beteiligung**



## 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.....	7
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
4.1.1 Sonderbaufläche Umwelttechnik .....	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	8
4.2.1 Grundflächenzahl .....	8
4.2.2 Gebäudehöhe.....	9
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen .....	9
4.4 Bauweise .....	9
4.5 Stellplätze und Nebenanlagen .....	9
4.6 Äußere Gestaltung.....	9
5 Verkehrliche Erschließung .....	9
6 Ver- und Entsorgung .....	10
7 Immissionsschutz .....	10
9 Grünordnung .....	11
10 Eingriffsregelung.....	12
11 Altablagerungen .....	12
12 Denkmalschutz .....	13
13 Flächenbilanz .....	13
14 Umweltprüfung .....	13
15 Umweltbericht.....	13



## 1 Lage des Plangebietes

Das ca. 0,56 ha große Plangebiet der 9. 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 Südwesten von der Lise-Meitner-Allee, im Norden, im Osten von bestehender Bebauung bzw. im Südosten von einer öffentlichen Grünfläche umfasst.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Die Flächen im Geltungsbereich sind als Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“, ausgewiesen.

## 2 Planungsanlass und Planungsziele

Das Pharmazeutik-Unternehmen Medac GmbH unterhält im Plangebiet einen Logistikstandort. In unmittelbarer Nähe soll an diesem weiteren Standort in dem Bestandsgebäude das Zusammensetzen von Kunststoffteilen vorgenommen werden. Da diese Nutzung unter den Bereich „Produktion“ fällt, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

In den textlichen Festsetzungen wird bei der Aufzählung der zulässigen Gebäudetypen im Zusammenhang mit den zulässigen Betrieben der Begriff „Produktionsgebäude“ mit aufgenommen (Textliche Festsetzung III Nr. 8 Abs. 2c).

Planungsziel der 9. Änderung des B-Plans 47 ist demnach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung von Produktionsgebäuden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes 47 wird durch diese Änderung komplett überplant und somit durch die Rechtskraft der 9. Änderung aufgehoben.

## 3 Rechtlicher Planungsrahmen

### 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

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

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

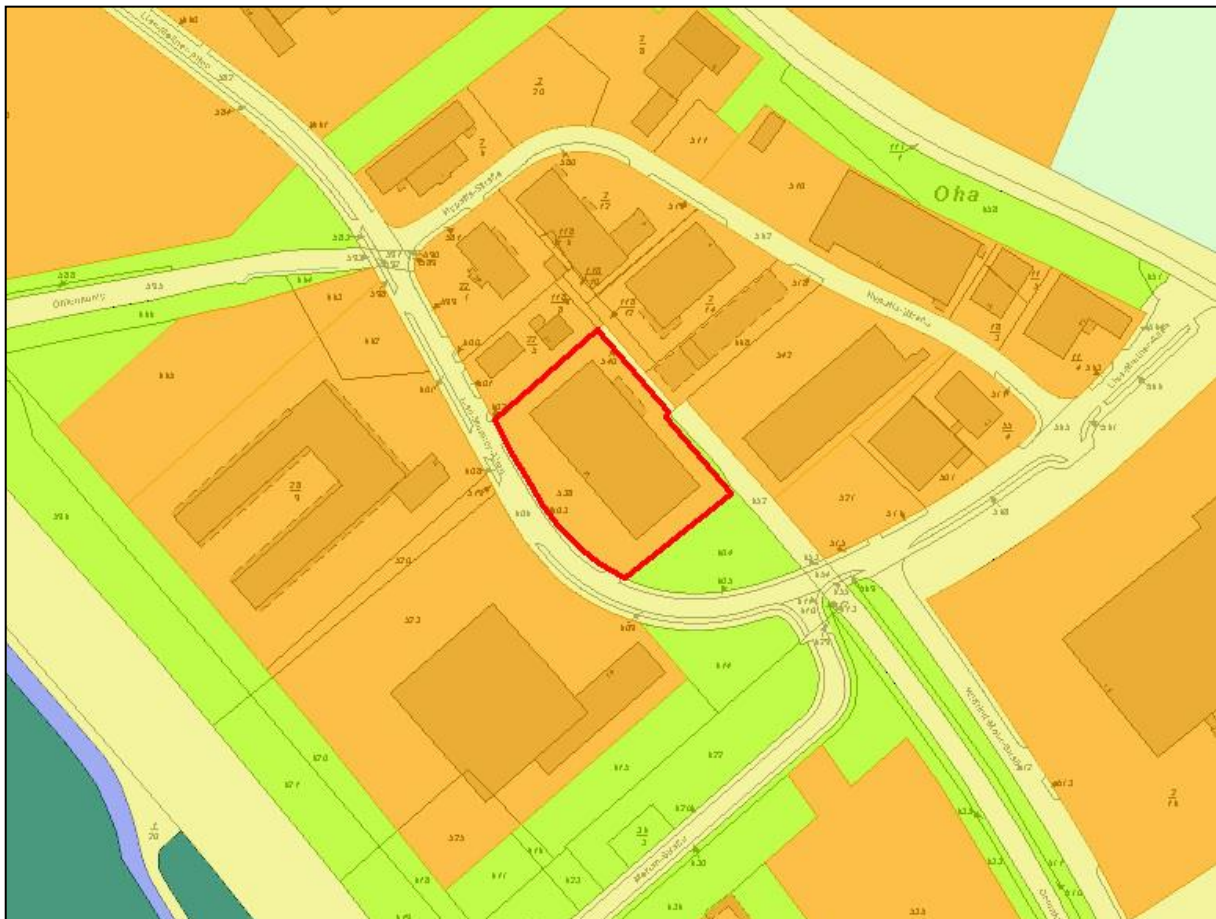


Abbildung 2 - Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

### 3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den überplanten Bereich gilt zum einen die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Tornesch. Die Planänderung ist am 30.05.16 in Kraft getreten. Zum anderen gilt

der Bebauungsplan Nr. 47, der am 07.05.04 rechtskräftig geworden ist. Der Geltungsbereich der 9. Änderung ist nicht von der rechtskräftigen 5. und 7. Änderung sowie der laufenden 3., 6. und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 betroffen.

Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus den geltenden Bebauungsplänen lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

#### 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47

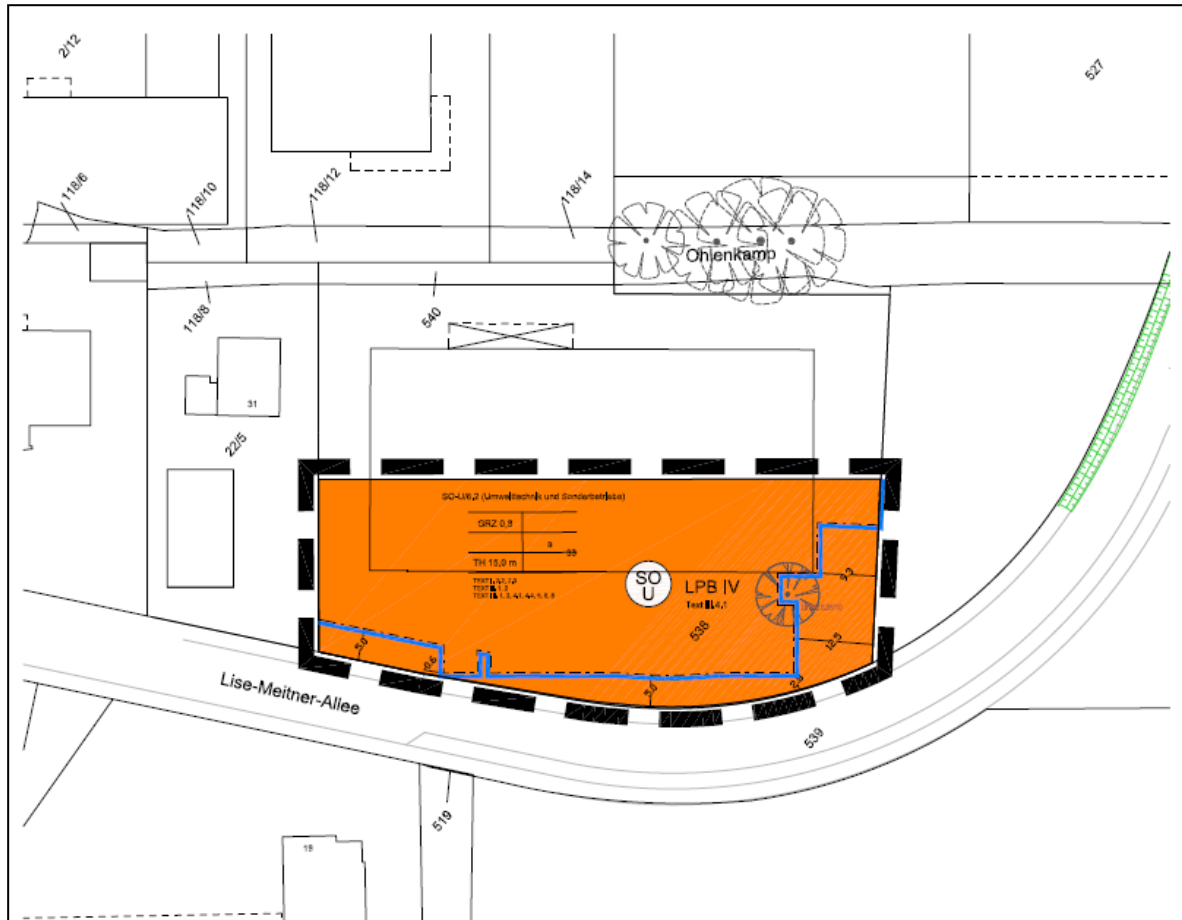


Abbildung 3 – geltendes Planrecht (der 4.Änderung des Bebauungsplans 47) - ohne Maßstab

Innerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung setzt die 4.Änderung des Bebauungsplanes 47 bereits heute folgende Inhalte fest:

- Art der baulichen Nutzung
  - Sonstige Sonderbaufläche Umwelttechnik (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
  - im Bereich der Sonstigen Sonderbaufläche Umwelttechnik:
    - Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 (§ 16 BauNVO)
    - Traufhöhe (TH): 15 m im SO-U/6.2
- Bauweise und Baugrenzen
  - Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 BauNVO)



## Bebauungsplan Nr. 47

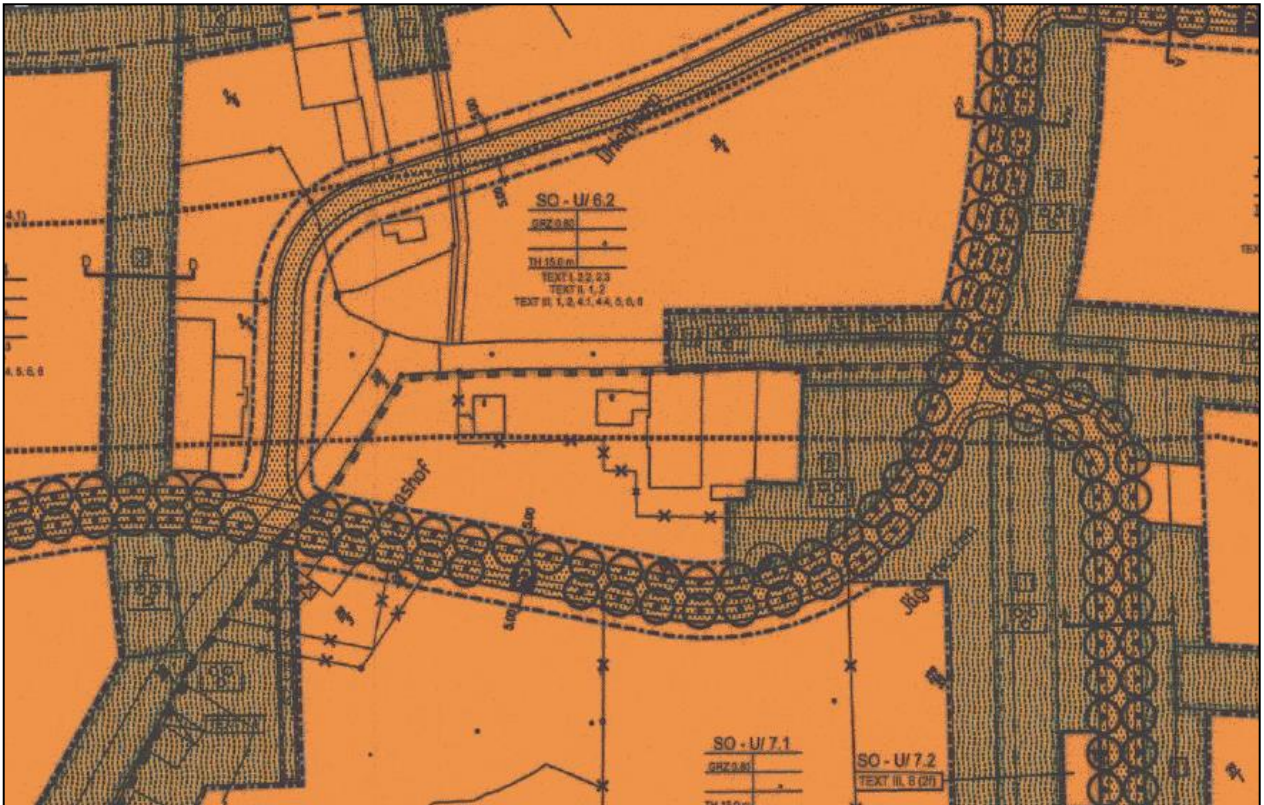


Abbildung 4 – geltendes Planrecht (Bebauungsplan 47) - ohne Maßstab

Innerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung setzt der Bebauungsplan 47 bereits heute folgende Inhalte fest:

- Art der baulichen Nutzung
  - Sonstige Sonderbaufläche Umwelttechnik (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
  - im Bereich der Sonstigen Sonderbaufläche Umwelttechnik:
    - Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 (§ 16 BauNVO)
    - Traufhöhe (TH): 15 m im SO-U/6.2
- 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

Bereits im rechtskräftigen B-Plan 47 als auch in der 4. Änderung wird die Baufläche als Sondergebiet "Umwelttechnik" ausgewiesen. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes und die dort zulässigen Nutzungen werden durch eine textliche Festsetzung konkretisiert. Diese Festsetzung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und ergänzt: In den



textlichen Festsetzungen wird bei der Aufzählung der zulässigen Gebäudetypen im Zusammenhang mit den zulässigen Betrieben der Begriff „Produktionsgebäude“ mit aufgenommen (Textliche Festsetzung III Nr.8 Abs. 2c).

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 hier 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“ SO-U/6.3 die zulässige Traufhöhe unverändert auf 15 m festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Erschließungsfläche auf dem Baugrundstück und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut, gemessen in Fassadenmitte.

Die bisher geltende Regelung des Bebauungsplanes 47 zur abweichenden Traufhöhe bei Lagergebäuden und untergeordneten baulichen Anlagen bzw. Bauteilen bleibt damit unverändert bestehen: Bei Lagergebäuden darf im SO-U/6.3 die zulässige Traufhöhe 21,5 m betragen; untergeordnete Bauteile (wie z.B. Schornsteine) dürfen eine Höhe von bis zu 46,5 m erreichen.

## 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Um die Errichtung zusätzlicher Stellplätze zu ermöglichen, ist die Baugrenze im Übergangsbereich zur Lise-Meitner-Allee im Rahmen der 4. Änderung geringfügig angepasst worden. Diese Festsetzung behält für die 9. Änderung ihre Gültigkeit.

## 4.4 Bauweise

Die Bauweise wird 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 auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Diese Einrichtungen können (und sollen) hier ebenso wie die Hauptgebäude untergebracht werden. Gleiches gilt für Stellplätze.

## 4.6 Äußere Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

## 5 Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zum Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 erfolgt unverändert über die an die K 21 angebundene Lise-Meitner Allee und die Wilfried-Mohr-Str. Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter sind auf den Baugrundstücken vorzuhalten.

Das Plangebiet ist durch die im Rahmen des HVV Hamburger Verkehrsverbundes betriebenen Buslinie 185 Elmshorn - Ellerhoop – Kummerfeld – Pinneberg – Halstenbek – Hamburg-Elbgastr.- Hamburg-Neißestraße und durch die Buslinie 6668 Bf.-Tornesch – Gewerbegebiet Oha an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegenen Haltestellen sind Tornesch, Hypatia-Str. und Tornesch, Lise-Meitner-Allee (Süd) und



befinden sich unmittelbar in der Nähe des Plangebietes an der Lise-Meitner-Allee bzw. K21 „Oha“. Die werktags im 60-Min-Takt verkehrenden Buslinien 185 bzw. 6668 knüpfen an den Bahnhöfen Elmshorn und Pinneberg bzw. am Bahnhof Tornesch u.a. an die Regionalbahnlinien 61 und 71 an.

## 6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist von der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 nur bedingt betroffen. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird durch eine Druckrohrleitung zunächst dem Kanalnetz der Stadt Tornesch und schließlich dem Klärwerk Hetlingen des Abwasserzweckverbandes Pinneberg zugeleitet.

Im Umfeld der Bebauungsplanänderung 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 Immissionsschutz

### **Baulicher Schallschutz im Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe"**

Nordöstlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K21 „Oha“, 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 der Lärmpegelbereich IV für Bauvorhaben zwischen der östlichen Plangebietsgrenze (K 21) und der in Teil A - Planzeichnung - festgelegten Linie 3 (70 m Abstand von der östlichen Plangebietsgrenze).

Für die von der genannten Straße 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
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 Bauschalldämmmaß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m<sup>3</sup> je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.

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

### **Flächenschalleistungspegel im Sondergebiet "Umweltechnik und Sonderbetriebe"**

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

Tags: L = 60 dB(A)

Nachts: L = 45 dB(A).

Die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 47 festgesetzten Flächenschalleistungspegel werden durch die 9. 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.

## **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).





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 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Je 100 m<sup>2</sup> ist eine Pflanze mit je mindestens 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche zu setzen. Diese Festsetzungen sollen auch einen Beitrag zur Minimierung des Eingriffes leisten bzw. dienen dem Klimaschutz und verbessern die optische Wirkung der Baukörper.

## 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., 5. und 7. 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 Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## 13 Flächenbilanz

Die Flächenfestsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 stellen sich wie folgt dar:

	rechtskräftige 4. Änderung B-Plan 47 und B-Plan 47	9. Änderung B-Plan 47
Sondergebiet Umwelttechnik	5.579 m <sup>2</sup>	5.579 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich insgesamt	5.579 m <sup>2</sup>	

## 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

Im Umweltbericht zur 7. Änderung des Bebauungsplanes 47 wurden seitens des externen Landschaftsarchitekten hinsichtlich der zusätzlichen Festlegung der Produktion ausgeführt, dass negative Effekte im Zusammenhang mit der Zulässigkeit von Produktionsgebäuden nicht zu erwarten sind.

Eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch diese Planung erfolgt im weiteren Verfahren.



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

Tornesch, den .....

.....  
Bürgermeisterin