



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/20/083
	Status:	öffentlich
	Datum:	24.02.2020
Federführend: Amt für Bauen, Planung und Umwelt FD Stadtplanung und Umwelt	Bericht im Ausschuss:	Oliver Kath
	Bericht im Rat:	Henry Stümer
	Bearbeiter:	Oliver Kath
9.Änderung des B-Planes 47 "Businesspark Tornesch" - Abwägung zur öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss -		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
24.03.2020	Ratsversammlung	
27.04.2020	Bau- und Planungsausschuss	

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Über die 9.Änderung des B-Planes 47 „Businesspark Tornesch“ wurde zuletzt am 02.12.2019 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 24.02.2020 zusammengefasst. Änderungen an den Planunterlagen haben sich durch die Stellungnahmen nicht mehr ergeben.

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	2019	2020	2021	2022	2023	2024 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	2019	2020	2021	2022	2023	2024 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	2019	2020	2021	2022	2023	2024 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 9.Änderung des B-Planes 47 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung vom 24.02.20 geprüft. Die Zusammenstellung vom 24.02.20 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 9.Änderung B-Planes 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, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Der Beschluss der 9.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

Textliche Festsetzungen

Begründung

Abwägung zur öffentlichen Auslegung

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 m³ 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, Pharmazie, 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.*

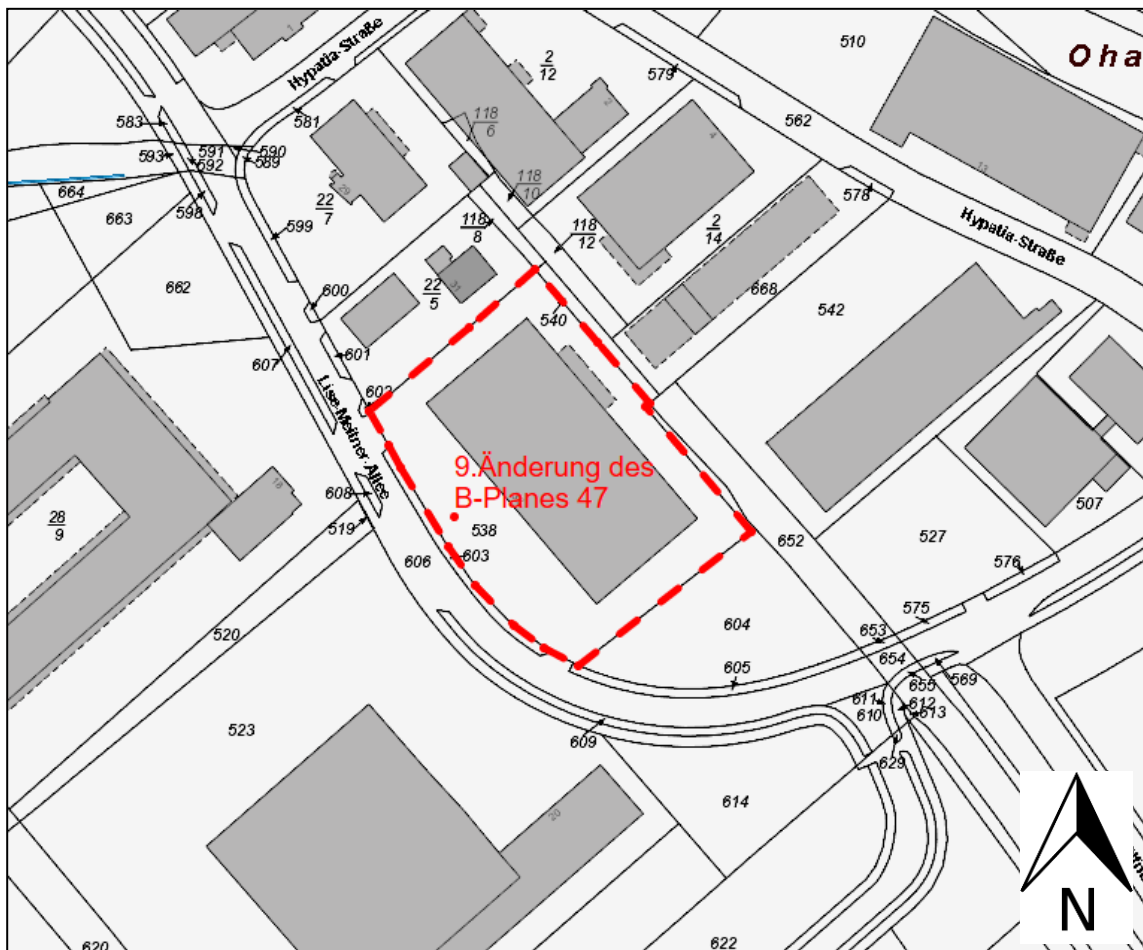
(f) *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

Aufgestellt: Tornesch, 24.02.2020

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)



Inhalt

1 Lage des Plangebietes	5
2 Planungsanlass und Planungsziele	5
3 Rechtlicher Planungsrahmen	6
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung	6
3.2 Verbindliche Bauleitplanung	6
4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen	8
4.1 Art der baulichen Nutzung	8
4.1.1 Sonderbaufläche Umwelttechnik	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung	9
4.2.1 Grundflächenzahl	9
4.2.2 Gebäudehöhe	10
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen	10
4.4 Bauweise	10
4.5 Stellplätze und Nebenanlagen	10
4.6 Äußere Gestaltung	10
5 Verkehrliche Erschließung	10
6 Ver- und Entsorgung	11
7 Immissionsschutz	11
9 Grünordnung	12
10 Eingriffsregelung	13
11 Altablagerungen	13
12 Denkmalschutz	14
13 Flächenbilanz	14
14 Umweltprüfung	14
15 Umweltbericht	14
15.1 Einleitung	14
15.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der B-Planänderung	14
15.1.1.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	14
15.1.1.2 Planungsanlass	15
15.1.1.3 Ziele und Inhalte der B-Planänderung	15
15.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung	15
15.1.2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen	15
15.1.2.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen und Gutachten	17
15.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen und Bewertung des geplanten Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	17
15.2.1 Schutzgut Mensch	17
15.2.2 Schutzgut Luft	17
15.2.3 Schutzgut Klima	18
15.2.4 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild / Landschaftserleben)	18
15.2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich Artenschutz	18
15.2.6 Schutzgut Fläche	18
15.2.7 Schutzgut Boden	18
15.2.8 Schutzgut Wasser	18
15.2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	18
15.2.10 Wechselwirkungen	18
15.2.10.1 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle	19
15.3 Planungsalternativen und Nullvariante	19
15.3.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
15.3.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	19



15.3.3 Fortführung der derzeitigen Nutzung	19
15.3.4 Aufgabe jeglicher Nutzung	20
15.3.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20
15.3.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	20
15.3.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich	20
15.4 Zusätzliche Angaben	20
15.4.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	20
15.4.2 Maßnahmen zur Überwachung	21
15.4.3 Zusammenfassung	21
15.4.3.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	21
15.4.3.2 Bestehende Situation	21
15.4.3.3 Entwicklung des Umweltzustandes	21
15.4.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	21

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.

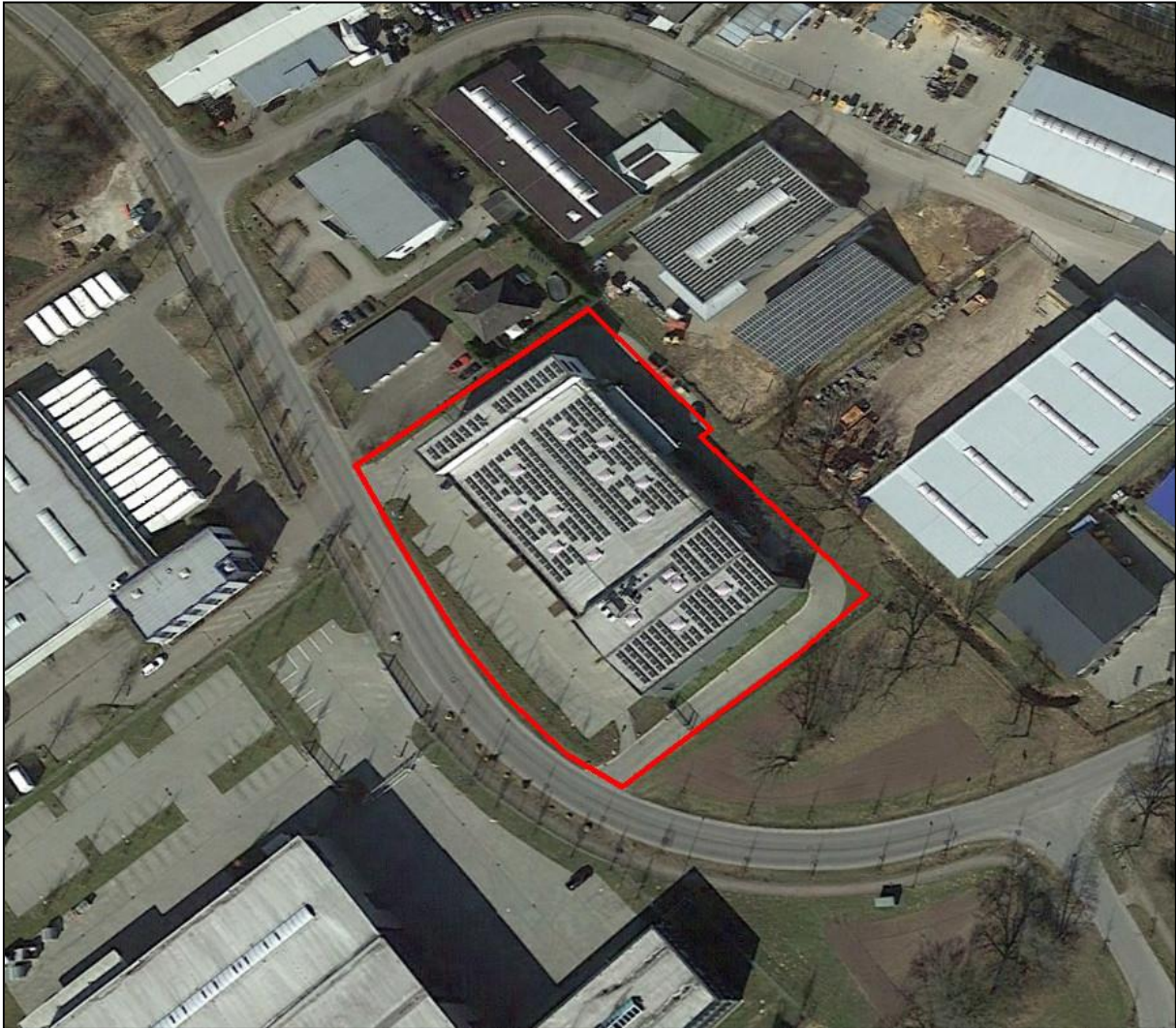


Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

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.

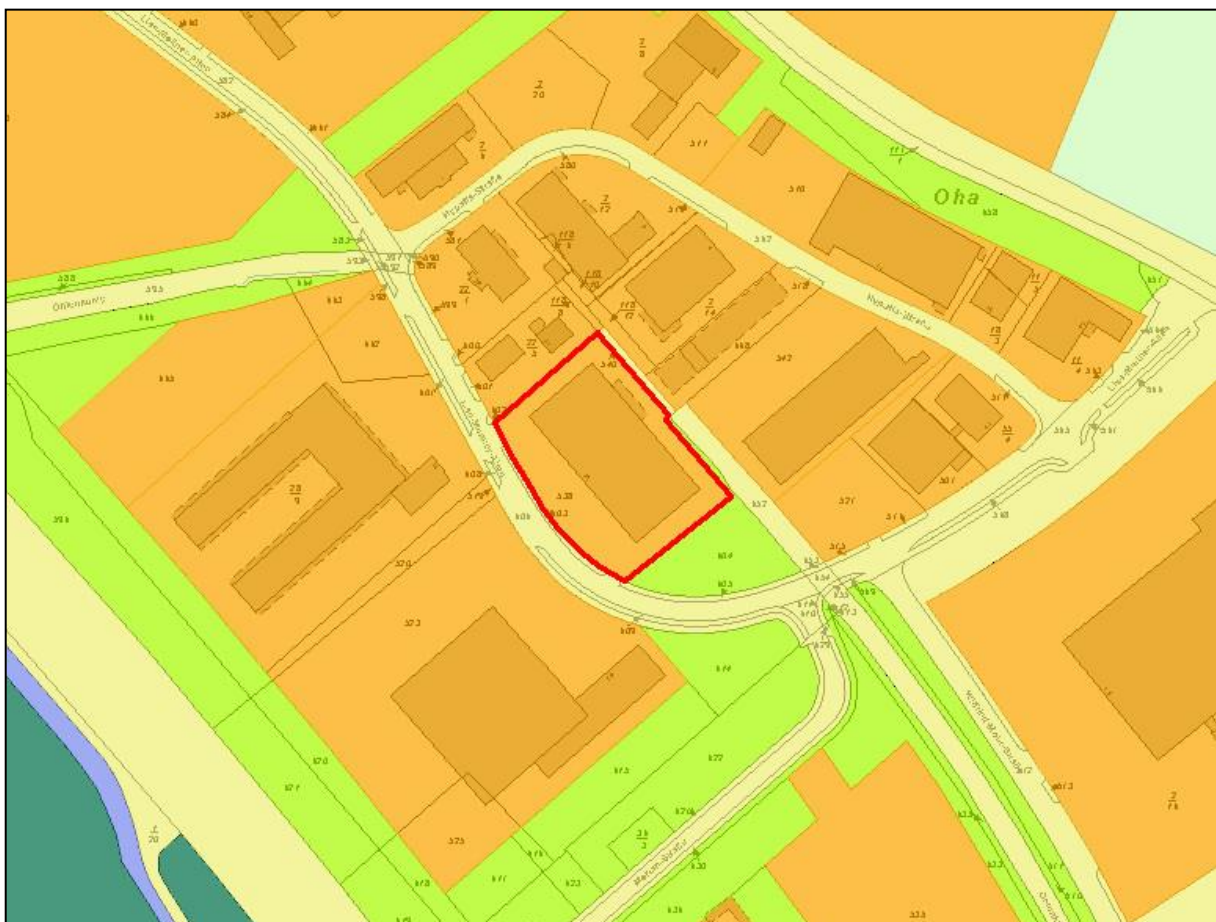


Abbildung 2 - Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

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., 7. und 8. Änderung sowie der laufenden 3. und 6. 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

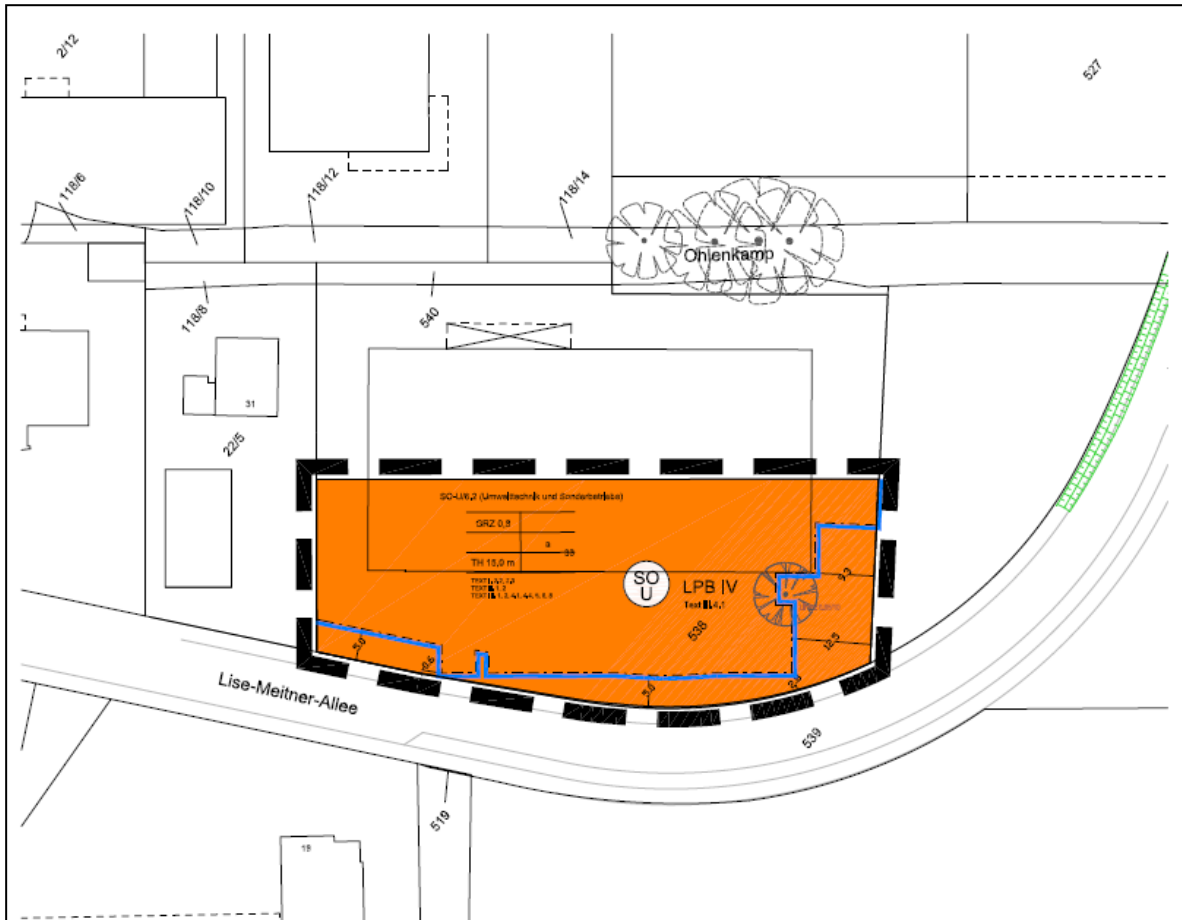


Abbildung 3 - geltendes Planrecht (der 4. Änderung des Bebauungsplans 47) - ohne Maßstab

Innerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung setzt die 4. Änderung des Bebauungsplans 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

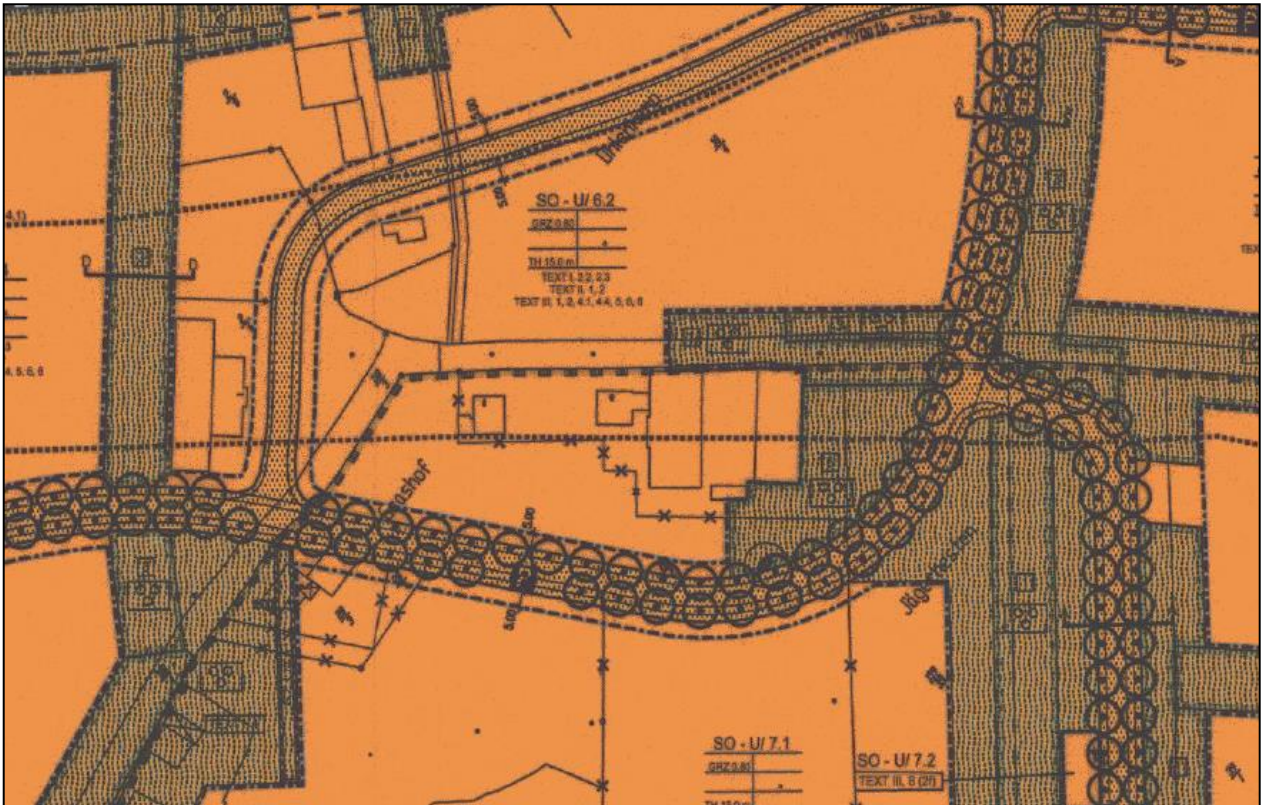


Abbildung 4 - geltendes Planrecht (Bebauungsplan 47) - ohne Maßstab

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, Pharmazie, 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 BauNVO.

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-Straße. Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter sind auf den Baugrundstücken vorzuhalten.

Das Plangebiet ist durch die im Rahmen des HVV Hamburger Verkehrsverbundes betriebenen Buslinie 185 (Elmshorn - Ellerhoop - Kummerfeld - Pinneberg – Halstenbek) und durch die Buslinie 6668 (Esingen, Riedweg - Ellerhoop, Schule) 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 schallgedämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten. Die Schalldämmung der Lüftungen/Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.

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

Flächenschalleistungspegel im Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe"

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

Tags: L = 60 dB(A)

Nachts: L = 45 dB(A).

Die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 47 festgesetzten Flächenschalleistungspegel werden durch die 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 germanischen 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 m² sind zu begrünen. Je 100 m² ist eine Pflanze mit je mindestens 1 m² 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., 7. und 8. 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 ²	5.579 m ²
Geltungsbereich insgesamt	5.579 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

15.1 Einleitung

15.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der B-Planänderung

15.1.1.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

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.

Die Flächen im Geltungsbereich der 9. Änderung sind identisch mit dem Flächenumfang der 4. Änderung. D.h. die 4. Änderung des B-Plans 47 wird durch die jetzige Änderung komplett überplant und durch die Rechtskraft der 9. Änderung aufgehoben.

15.1.1.2 Planungsanlass

Das Pharmazeutik-Unternehmen Medac GmbH unterhält im „Businesspark Tornesch-Oha“ einen Logistikstandort. In unmittelbarer Nähe soll innerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung ein weiterer Standort mit einem bestehenden Gebäude hinzugewonnen werden. Es ist geplant, dass in dem Bestandsgebäude das Zusammensetzen von Kunststoffteilen vorgenommen wird.

Da diese Nutzung unter den Bereich „Produktion“ fällt, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Alle anderen bestehenden baurechtlichen Festsetzungen wie Gebäude- und Traufhöhen, überbaubare Flächen usw. bleiben von dieser Änderung vollständig unberührt.

15.1.1.3 Ziele und Inhalte der B-Planänderung

Geplante Nutzung

Die ursprünglich festgesetzte Nutzung als Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe" bleibt unverändert bestehen. Das festgesetzte SO-U 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.

Art und Maß der baulichen Nutzung

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 von 0,8 ist nicht zulässig. Die zulässige Traufhöhe beträgt 15,0 m und bleibt ebenso unverändert.

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.

15.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

15.1.2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

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

§ 1 (5) BauGB - menschenwürdige Umwelt

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

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB - Umweltschutz

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

§ 1a (3) BauGB - Eingriffsvermeidung; Ausgleich

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

§ 15 / 18 BNatSchG - Eingriffsvermeidung; Ausgleich

Der Verursacher ist nach § 15 (2) BNatSchG verpflichtet, verbleibende, unvermeidbare „Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)“. Ausgeglichen sind Eingriffe, "wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.“ (a.a.O.)

§ 18 (1): „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen [...] Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

§ 44 BNatSchG - Artenschutz

Die Verbote in Bezug auf besonders und / oder streng geschützte wild lebende Pflanzen- und Tierarten sind zu beachten.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung BImSchV) und TA Lärm

Ein ausreichender Schallschutz, als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse, erfordert generell eine sachgerechte Konkretisierung dieses Ziels in der Bauleitplanung auf der Grundlage immissionsschutzrechtlicher Vorgaben (insbesondere DIN 18005 [1; 2]; 18. BImSchV, TA Lärm).

Anlage 1 zum BauGB - Vorgaben für den Umweltbericht

In Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c des Baugesetzbuches sind die Inhalte des Umweltberichtes festgelegt. Darauf basierend erstreckt sich Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 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“.



Runderlass „Verhältnis der (...) Eingriffsregelung zum Baurecht“

Dem Umweltbericht liegt der Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013 zugrunde. Dazu zählen auch die „Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung - ANHANG“, ebenfalls vom 09.12.2013.

Im Anhang zum Runderlass wird u.a. die erforderliche Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft genau beschrieben. Unter Ziffer 2.4 heißt es zur Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen: „Es ist zu prüfen, ob und wie weit mit Ausgleichsmaßnahmen Störungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes behoben werden können und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neu gestaltet werden kann. Soweit Ausgleichsmaßnahmen nicht möglich sind, ist anschließend zu prüfen, ob Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden können.“

15.1.2.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen und Gutachten

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Tornesch ist das Plangebiet als Sondergebiet „Umweltechnik Sonderbetriebe“ dargestellt. Eine Änderung des F-Plans ist nicht erforderlich.

15.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen und Bewertung des geplanten Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

15.2.1 Schutzgut Mensch

Die Planung im Zuge der 9. B-Planänderung beschränkt sich darauf, dass in dem vorhandenen Gebäude im Inneren nun auch eine „Produktion“ zugelassen werden soll. Dabei ist geplant, dass in dem Bestandsgebäude das Zusammensetzen von Kunststoffteilen vorgenommen wird.

Laut Aussage des Betreibers ist zum heutigen Planungsstand keine Erhöhung der Emissionen (Lärm und Geruch) zu erwarten. Veränderte Betroffenheiten für das Schutzgut Mensch ergeben sich für diesen Aspekt insofern nicht.

Dies gilt gleichermaßen für das Schutzgut Mensch unter dem Aspekt „Wohnen und Erholen“ einschließlich der „Erholung“ am Arbeitsplatz beispielsweise in Pausenzeiten. Das Luftbild auf Seite 4 der Begründung zum B-Plan zeigt eindrucksvoll die bestehende Situation mit dem bebauten Grundstück. D.h. auch im Zusammenhang mit dem Landschaftsbild und Landschaftserleben ergeben sich innerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung keine relevanten Änderungen für das Schutzgut Mensch.

15.2.2 Schutzgut Luft

Mit der 9. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

15.2.3 Schutzgut Klima

Mit der 9. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

15.2.4 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild / Landschaftserleben)

Mit der 9. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

15.2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich Artenschutz

Mit der 9. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

15.2.6 Schutzgut Fläche

Mit der 9. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

15.2.7 Schutzgut Boden

Mit der 9. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

15.2.8 Schutzgut Wasser

Mit der 9. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

15.2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Mit der 9. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

15.2.10 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.

Da hier keine neuen Betroffenheiten zu erwarten sind, wird es auch keine neuen Wechselwirkungen geben.

15.2.10.1 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

- Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten:

Da mit der 9. Änderung keine baulichen Maßnahmen verbunden sind, entfällt dieser Punkt.

- 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 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.

15.3 Planungsalternativen und Nullvariante

15.3.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Ziele und der räumliche Geltungsbereich der B-Planänderung lassen keine Standortalternativen zu. Die geplanten Flächen und Gebäude innerhalb des bestehenden SO-Gebietes sind für die geplante Nutzung prädestiniert.

15.3.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bestünde für die geplante Nutzung als Produktionsgebäude kein Nutzungsrecht. Die Entwicklung des Gebietes, bezogen auf die Schutzgüter, würde sich nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Planungsrechts richten, die im B-Plan 47 in der 4. Änderung verankert sind.

15.3.3 Fortführung der derzeitigen Nutzung

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



15.3.4 Aufgabe jeglicher Nutzung

Im Falle einer Aufgabe jeglicher anthropogener Nutzung würden sich auf den dann brach liegenden, heute überwiegend bebauten Grundstücksflächen und dem Flachdach des Gebäudes nach vielen Jahren eine gewisse Vegetationsschicht entwickeln. Mangels Unterhaltung und Pflege wird das Gebäude nach und nach verfallen. Eine weitergehende natürliche Sukzessionsentwicklung wäre aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nur ansatzweise zu erwarten.

15.3.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

15.3.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Es sind keine Maßnahmen zur Minimierung oder Vermeidung von Eingriffen vorgesehen.

15.3.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Durch die 9. B-Planänderung werden keine Maßnahmen zur Eingriffskompensation ausgelöst.

15.4 Zusätzliche Angaben

15.4.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Ggf. Offen geblieben sind Aspekte, die sich möglicherweise im Zusammenhang mit der geplanten Zulässigkeit von Produktionsgebäuden ergeben. Die Art der dort zu erwartenden Produktion ist aktuell dadurch benannt, dass in dem Bestandsgebäude das Zusammensetzen von Kunststoffteilen vorgenommen wird. Dies ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht präziser bestimmbar. Gleichwohl sind hier die Rahmenbedingungen eng gesteckt. Laut Ziffer 4.1.1 der Begründung zum B-Plan sind zugelassen:

- 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

Zudem regelt der B-Plan die, gegenüber der bisher rechtskräftigen B-Planung unveränderten, immissionsschutzrechtlichen Eckdaten. Insgesamt sind daher negative Effekte im Zusammenhang mit der Zulässigkeit von Produktionsgebäuden nicht zu erwarten.

15.4.2 Maßnahmen zum Überwachung

Es werden keine Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Die Maßnahme zur Überwachung entfallen daher.

15.4.3 Zusammenfassung

15.4.3.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Das Gebiet der 9. B-Planänderung ist identisch mit einem vorhandenen bebauten Grundstück innerhalb des bestehenden SO-Gebietes (Sondergebiet Umwelttechnik). Im Geltungsbereich der 9. Änderung soll nun für das ortsansässige Medizintechnikunternehmen als Nutzung auch „Produktion“ zugelassen werden. Es ist geplant, dass in dem Bestandsgebäude das Zusammensetzen von Kunststoffteilen vorgenommen wird.

15.4.3.2 Bestehende Situation

Lage im Raum

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“ und ist bereits vollständig bebaut.

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. Meist großflächige Gebäude unterschiedlicher Größe und Höhe sind prägend für das Sondergebiet, das optisch den Charakter eines Gewerbegebietes besitzt.

15.4.3.3 Entwicklung des Umweltzustandes

Eingriffe in Natur und Landschaft können vollständig vermieden werden. Zusätzliche zu kompensierende Eingriffe werden mit der 9. Änderung des B-Plans 47 nicht verursacht.

15.4.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidung und Verringerung

Minimierungsmaßnahmen sind weder erforderlich, noch vorgesehen.

Ausgleich der Eingriffe

Ausgleichspflichtige Eingriffe werden durch die 9. B-Planänderung nicht verursacht.



Diese Begründung wurde von der Ratsversammlung der Stadt Tornesch in ihrer Sitzung am 24.03.2020 gebilligt.

Tornesch, den

.....
Bürgermeisterin



A. Weder Anregungen noch Hinweise äußerten folgende Beteiligte:

1. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Untere Forstbehörde, Schreiben vom 08.01.2020
2. Holsteiner Wasser GmbH, Schreiben vom 10.01.2020
3. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Schreiben vom 10.01.2020
4. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Schreiben vom 13.01.2020
5. dataport, Schreiben vom 14.01.2020
6. AZV Südholstein, Schreiben vom 14.01.2020
7. Gemeinde Prisdorf über Amt Pinnau, Schreiben vom 13.01.2020
8. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 10.01.2020
9. Gemeinde Appen über Amt Geest und Marsch Südholstein, Schreiben vom 15.01.2020
10. Gemeinde Heidgraben über Amt Geest und Marsch Südholstein, Schreiben vom 15.01.2020
11. Gemeinde Moorrege über Amt Geest und Marsch Südholstein, Schreiben vom 15.01.2020
12. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 17.01.2020
13. Deutscher Wetterdienst, Service und Logistik-Nord, Schreiben vom 21.01.2020
14. Gemeinde Klein Nordende über Amt Elmshorn-Land, Schreiben vom 29.01.2020
15. Gemeinde Seeth-Ekholt über Amt Elmshorn-Land, Schreiben vom 29.01.2020
16. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 28.01.2020
17. Hamburger Verkehrsverbund GmbH, Schreiben vom 03.02.2020
18. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG Hamburg, Schreiben vom 04.02.2020
19. Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Schreiben vom 18.02.2020



B. Folgende Beteiligte äußerten Anregungen oder gaben Hinweise:

1. Schleswig-Holstein Netz AG, Schreiben vom 20.01.2020	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Gegen die 9. Änderung des Bebauungsplanes 47 „Businesspark Tornesch“ besteht aus Sicht der Schleswig-Holstein-Netz keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Vorsorglich weise ich darauf hin, dass sich auf dem Gelände Mittelspannungskabel sowie eine Gasleitung befinden. Dieses bedarf bei Beginn von Bauarbeiten der aktuellen Bestandspläne durch die ausführenden Firmen. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch diese Planungen werden keine zusätzlichen Hochbauten ermöglicht. Für Um- und Neubauten werden die aktuellen Bestandspläne durch den Eigentümer angefordert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
2. 50Hertz Transmission GmbH, Schreiben vom 23.01.2020	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z.B. Hochspannungsfreileitungen und –kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nur den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



3. ADFC Tornesch-Uetersen, Schreiben vom 03.02.2020	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Im Zusammenhang mit dem o.g. B-Plan weisen wir darauf hin, dass für den erwartenden Zu- und Abgangsverkehr genügend sichere Abstellanlagen für Fahrräder hergestellt werden (§ 50 LBO).</p> <p>Weitere Belange werden mit dem o.g. B-Plan nicht direkt berührt.</p>	<p>Bei möglichen Änderungen am Bestandsgebäude bzw. bei einem Neubau sind die Anforderungen der Tornescher Stellplatzsatzung zu beachten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

4. Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Schreiben vom 14.02.2020	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Wir bedanken uns für die Einbindung in das Planungsverfahren und die Bereitstellung der Planungsunterlagen.</p> <p>Wir haben diese geprüft und können ihnen mitteilen, dass wir die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Produktionsgebäude begrüßen.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

5. Handwerkskammer Lübeck, Schreiben vom 19.02.2020	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Nach der Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden.</p> <p>Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird ein sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird zu Kenntnis genommen.</p>



6. NABU Landesverband Schleswig-Holstein e.V., Schreiben vom 20.02.2020	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugeschickten Unterlagen. Der NABU, vertreten durch den NABU Elmshorn, nimmt zu dem o.a. Vorhaben wie folgt Stellung. Diese Stellungnahme gilt zugleich für den NABU Elmshorn und den NABU Schleswig-Holstein.</p> <p>Die vorgelegten Unterlagen sind inhaltlich nicht zu beanstanden, der NABU erhebt gegen die geplante Maßnahmen keine Einwendungen. Der NABU behält sich Ergänzungen seiner Stellungnahme vor und bittet um Rückäußerung, wie über seine Stellungnahme befunden wurde sowie um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach dem Satzungsbeschluss wird allen Beteiligten, die Anregungen oder Hinweise zu dem Planverfahren abgegeben haben, das Abwägungsergebnis mitgeteilt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

7. BUND Schleswig-Holstein, Schreiben vom 20.02.2020	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>In den Planunterlagen wird die Änderung des B-Planes von Lager in Produktion beschrieben. Es besteht immer die Gefahr eines Präzedenzfalles für weitere Produktionsstätten im Gebiet und das diese unter 15.2.1 beschriebene und eingeschränkte Nutzungsänderung eines Bestandsgebäudes in der Zukunft im Falle einer weiteren Expansion oder der Übernahme des Gebäudes durch einen anderen Betrieb zu einer tatsächlichen Beeinträchtigung z.B. durch einen Neubau oder einer der Umwelt noch stärker belastenden Produktion führen könnte. Das sollte in jedem vermieden werden.</p>	<p>Für das Gebiet der 9.B-Plan-Änderung sind langfristig keine baulichen Änderungen geplant. Sollten dennoch bauliche Änderungen geplant werden, sind diese entsprechend der festgesetzten Baulinien und der GRZ zu realisieren. Die südöstlich angrenzende öffentliche Grünfläche wird ihren Status behalten. Sofern Umnutzungen in Richtung von Produktionsbetrieben geplant sind, sind die festgeschriebenen Emissionskontingente aus den jeweiligen schalltechnischen Untersuchungen zum B-Plan 47 und seiner Änderungen zu beachten. Hierdurch werden am Ende ohnehin nur Betriebe zugelassen, die das Wohnen nicht erheblich stören und somit den Schutz der Nachbarschaft vor unzumutbaren Beeinträchtigungen dienen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



<p>In den Textabschnitten geht es um SO-U/6.2, im Abschnitt 4.2.2 (Gebäudehöhen) aber um SO-U/6.3? Bitte ändern.</p>	<p>Das SO-U/6.2 findet nur insofern Erwähnung, dass im Kapitel 3.2 der Begründung das derzeit noch geltende Planrecht dargestellt wird und die Fläche derzeit noch diese Bezeichnung trägt. Durch die 9.Änderung verändert sich der Zuschnitt des Gebietes und erhält dadurch die neue Bezeichnung SO-U/6.3. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.</p>
--	---

8. Kreis Pinneberg, Schreiben vom 21.02.2020	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p><i>Stellungnahme des Fachdienstes Umwelt:</i></p> <p><u>Untere Bodenschutzbehörde:</u></p> <p>Die Stadt Tornesch weist in der 9.Änderung des B-Planes Nr. 47 „Businesspark Tornesch“ eine Änderung mit der Zulässigkeit von „Produktionsgebäuden“, Verfahrensschritt der Beteiligung TöB 4-2, aus.</p> <p>Seit dem Scoping sind der unteren Bodenschutzbehörde keine Information bekannt geworden, die ein bodenschutzrechtlich motiviertes Untersuchungserfordernis für die Stadt Tornesch ergeben.</p> <p>Der 9.Änderung des B-Planes 47 stimmt die untere Bodenschutzbehörde ohne Anregungen zu.</p> <p><u>Untere Wasserbehörde / Oberflächenwasser:</u></p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>



Die 9.Änderung des B-Plans 47 der Stadt Tornesch kann plan-
gemäß verwirklicht werden.

Untere Wasserbehörde - Wasserschutzgebiete:

Kein WSG.

Untere Wasserbehörde Grundwasser:

Keine Anmerkungen.

Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Land-
schaftspflege:

Durch den o.g. Bauleitplan werden die von mir wahrzunehmen-
den Belange von Natur und Landschaft berührt. Gegen die Dar-
stellungen und Festsetzungen bestehen keine Bedenken.

Gesundheitlicher Umweltschutz:

Ich habe keine Anregungen.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.



C. Von der Öffentlichkeit wurden folgenden Stellungnahmen abgegeben:

Öffentliche Auslegung vom 21.01. - 21.02.2020	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.	