



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/20/228
	Status:	öffentlich
	Datum:	14.09.2020
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Amt für Bauen, Planung und Umwelt	Bericht im Rat:	
FD Stadtplanung und Umwelt	Bearbeiter:	Oliver Kath
B-Plan 105 "Erweiterung Businesspark (Oha II)" - Änderung des Geltungsbereichs, Entwurfsberatung und erneute Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
28.09.2020	Bau- und Planungsausschuss	

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Es ist vorgesehen, das Gewerbegebiet "Businesspark Oha" an der A23 in nordwestliche Richtung, um ca. 26 ha zu erweitern. Der Aufstellungsbeschluss für die 52. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan Nr. 105 wurde bereits am 02.05.2018 durch den Bau- und Planungsausschuss gefasst, auch die dem städtebaulichen Konzept zu Grunde liegenden Entwurfskriterien wurden beschlossen. Da die Ausweisung eines Gewerbegebietes an diesem Standort (außerhalb der festgelegten Siedlungsachsen) dem durch das Land Schleswig-Holstein aufgestelltem Regionalplan derzeit noch widerspricht, war die Durchführung eines sogenannten Zielabweichungsverfahrens durch das Land erforderlich. Hierfür musste u.a. die Zustimmung der benachbarten Mittelzentren Elmshorn und Pinneberg erreicht werden. Das Verfahren konnte mit dem Zielabweichungsbeschluss Anfang des Jahres erfolgreich abgeschlossen werden.

Unter folgenden Bedingungen darf eine Entwicklung eines Gewerbegebietes hier nun erfolgen:

"Das geplante Gewerbegebiet ist dabei insbesondere auf verkehrs- und flächenintensive gewerbliche Branchen, die auf die überregionale Verkehrsanbindung angewiesen sind und/oder nicht siedlungsnah untergebracht werden können bzw. sollen, auszurichten. Die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Betrieben, die siedlungsnah und in guter Zuordnung zum ÖPNV untergebracht werden sollen, wie z.B. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sind mit den Zielsetzungen eines Gewerbegebietes von überregionaler Bedeutung nicht in Einklang zu bringen und insofern auszuschließen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetriebe aller Art und Größe ist auszuschließen."

Der B-Plan-Entwurf konnte daraufhin auf Basis dieses Zielabweichungsbeschlusses, weiterer verkehrstechnischer und wasserwirtschaftlicher Untersuchungen weiterentwickelt werden. Zudem wurden weitere Gespräche mit möglichen Interessenten geführt und deren Bedürfnisse im Planentwurf berücksichtigt.

Die 2018 entwickelten Entwurfskriterien wurden dabei angepasst:

- Nachfrageorientierter Gewerbeflächenzuschnitt innerhalb des vom Zielabweichungsbeschluss zulässigen Rahmens: große Grundstücksflächen für "verkehrs- und flächenintensive gewerbliche Branchen";
- Erschließung vom Knoten Ahrenloher Str. (L110)/Lise-Meitner-Allee (Lichtsignalanlage oder Kreisverkehr) und Berücksichtigung der Option einer Durchbindung der Erschließungsstraße bis zur Bundesstr. 5 (K21) (Führung der Buslinie);
- Ein Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen (Baumbestand, Knicks, Redder) kann auf Grund der großmaßstäblichen Grundstückszuschnitte nur in den Randbereichen erfolgen;
- Rückhaltung der auf öffentliche Verkehrsflächen niedergehenden Niederschläge in einem offenem Grabensystem (öffentliche Grünfläche) zwischen den Gewerbeflächen, Rückhaltung der auf die gewerblichen Bauflächen niedergehenden Niederschläge auf den Grundstücken selbst (durch Gründächer, Staukanäle o.ä.) oder ein weiteres Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangeltungsbereiches;
- Flächen für ein weiteres „Ohr“ der Autobahnauffahrt (Auffahrt in Richtung Heide, Abfahrt aus Richtung Hamburg) werden nicht freigehalten, sondern für eine gewerbliche Entwicklung mit genutzt.

Die Aufstellung des B-Plans 105 erfolgt im Parallelverfahren zur 52.FNP-Änderung; mit dieser Entwurfsberatung erfolgt eine Änderung des Geltungsbereiches, um Maßnahmen der Verkehrsanbindung (Ausbau Kreuzungsbereich Ahrenloher Str./Lise-Meitner-Allee) und der Regenwasserableitung im Bebauungsplan abzubilden.

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:

<input type="checkbox"/>	vollständig eigenfinanziert
<input type="checkbox"/>	teilweise gegenfinanziert
<input type="checkbox"/>	vollständig gegenfinanziert

Auswirkungen auf den Stellenplan:

<input type="checkbox"/>	Stellenmehrbedarf	<input type="checkbox"/>	Stellenminderbedarf
<input type="checkbox"/>	höhere Dotierung	<input type="checkbox"/>	Niedrigere Dotierung
<input type="checkbox"/>	Keine Auswirkungen		

Es wurde eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchgeführt: ja nein
Es liegt eine Ausweitung oder eine Neuaufnahme einer ja nein

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:						
Folgeinsparungen/-kosten	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
(indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)	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:						

Beschluss(empfehlung)

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 105 wird um einen ca. 3 m breiten und ca. 180 m langen Streifen (Grabenparzelle) in nordöstliche Richtung sowie um eine ca. 40 m breite und ca. 100 m Fläche im Bereich des Kreuzungsbereich Ahrenloher Str./Lise-Meitner-Allee vergrößert.
2. Der Vorentwurf der Planung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs.1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB soll in Form einer Abendveranstaltung durchgeführt werden.

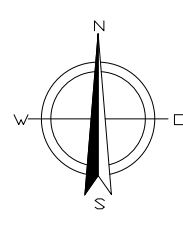
gez.
Sabine Kählert
Bürgermeisterin

Anlage/n:

Entwurf der Planzeichnung zum B-Plan 105

Entwurf der textlichen Festsetzungen zum B-Plan 105

Kurzbegründung zum B-Plan 105



Ohakampe

Moorkamp

Bülten

Bundesstraße 5 - K 21

Barnstedter

Ahrenloher Straße

Forstenkam

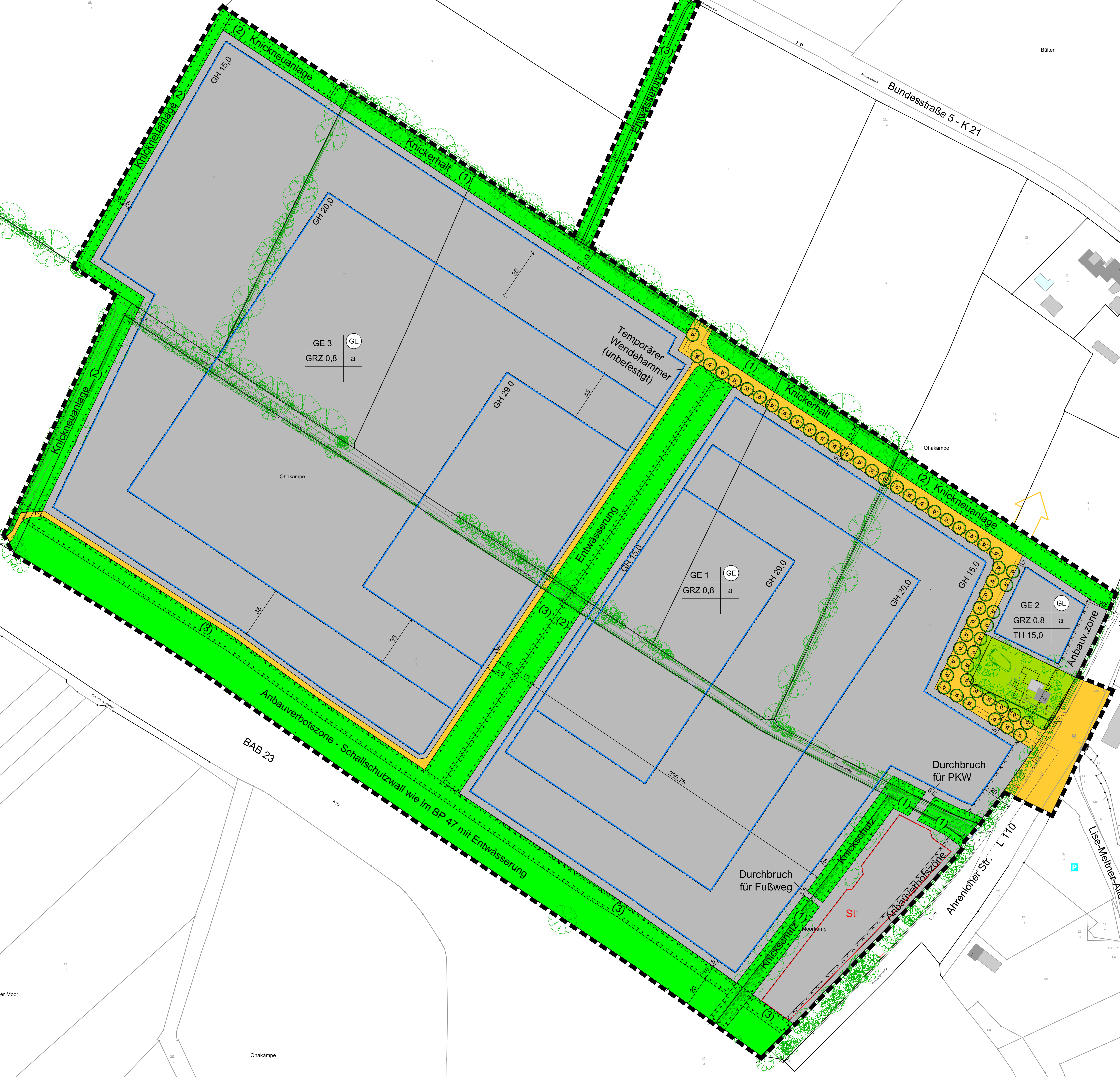
Lise-Meiner-Allee

Ahrenloher Str. L 110

Esinger Moor

Ohakampe

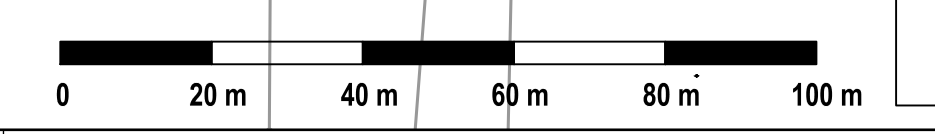
Ohakuhlenmoor

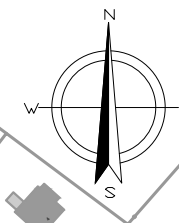
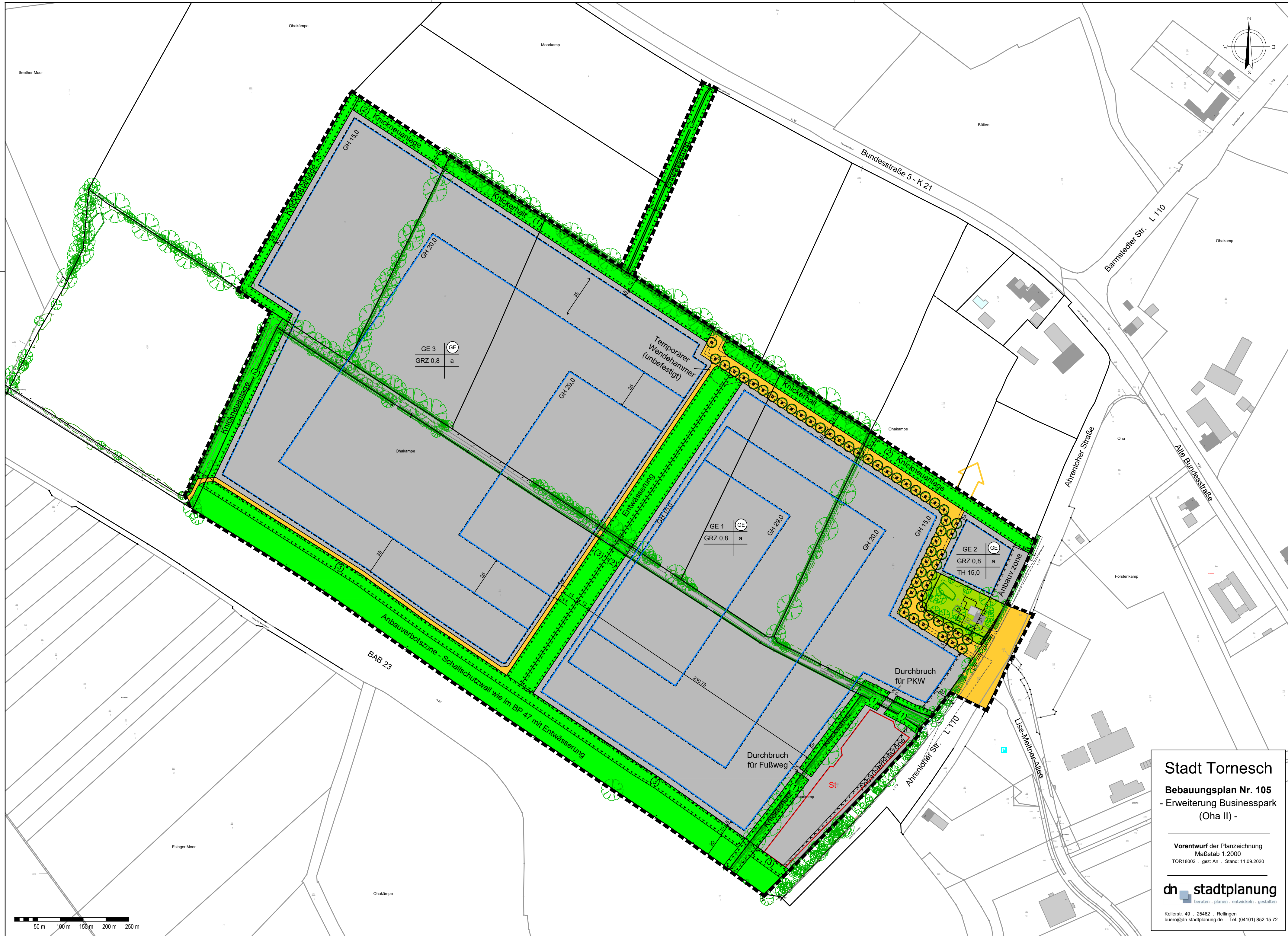


Stadt Tonesch
 Bebauungsplan Nr. 105
 - Erweiterung Businesspark
 (Oha II) -

Vorentwurf der Planzeichnung
 Maßstab 1:1000
 TOR 18002 - gzt An - Stand: 11.09.2020

dn stadtplanung
 Kollwitz-Str. 25/26 | 04109 Torgelow
 Tel: (04109) 852 15 72



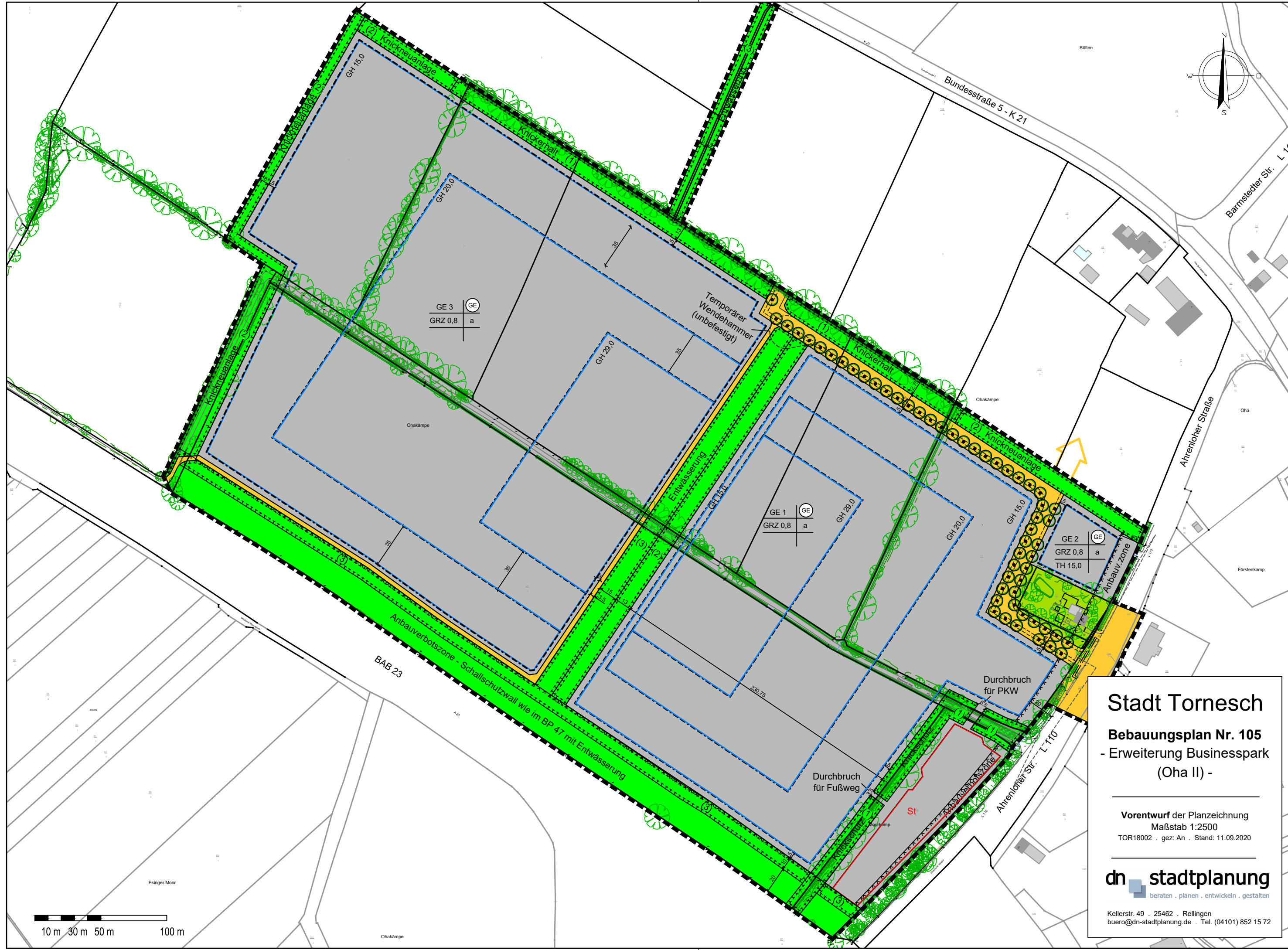
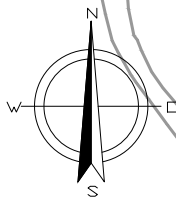


Stadt Tornesch
Bebauungsplan Nr. 105
 - Erweiterung Businesspark (Oha II) -

Vorentwurf der Planzeichnung
 Maßstab 1:2000
 TOR18002 . gez: An . Stand: 11.09.2020

dn stadtplanung
 beraten . planen . entwickeln . gestalten

Kellerstr. 49 · 25462 · Reilingen
 buero@dn-stadtplanung.de · Tel. (04101) 852 15 72



Stadt Tornesch

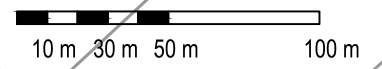
Bebauungsplan Nr. 105

- Erweiterung Businesspark (Oha II) -

Vorentwurf der Planzeichnung
Maßstab 1:2500
TOR18002 . gez: An . Stand: 11.09.2020

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72



Esinger Moor

Ohakämpe

Büthen

Bundesstraße 5 - K 21

Barmsledter Str. L 110

Ahrenloher Straße

BAB 23

GE 2
GRZ 0,8
TH 15,0

GE 3
GRZ 0,8
a

GE 1
GRZ 0,8
a

Durchbruch für PKW

Durchbruch für Fußweg

Ahrenloher Str. L 110

St

Anbauzone

Entwässerung

Temporärer Wendehammer (unbefestigt)

Knickanlage

Knickhalte

Knickanlage

Knickanlage

GH 15,0

GH 20,0

GH 20,0

GH 29,0

GH 20,0

GH 15,0

Anbauverbotszone - Schallschutzwall wie im BP 47 mit Entwässerung

230,75

15

35

Ohakämpe

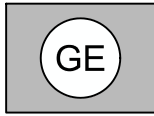
Ohakämpe

Oha

Forstenkamp

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 8 BauNVO)



Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

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

GRZ 0,8 Grundflächenzahl oder GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß

TH 15,0 Traufhöhe als Höchstmaß

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



Baugrenze

a

abweichende Bauweise
(= offene Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Grünfläche

5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft

Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 105
- Erweiterung Businesspark
(Oha II) -

Zeichenerklärung

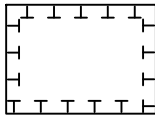
2 Seiten

TOR18002 . gez: An . Stand: 11.09.2020

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

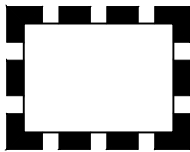


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
hier: Knickschutz



Neuanzupflanzende Bäume

6. Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



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

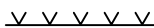


Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, die von den Gebäuden freizuhalten sind und mit Einschränkungen für die Bepflanzung.
hier: Sichtdreiecke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BauGB)

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Anbauverbotszone
(gem. § 29 StrWG)



Sichtdreiecke

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäudebestand



Flurstücksgrenze

$\frac{12}{5}$

Flurstücksnummer



aufgemessener Baumbestand



aufgemessene Böschungen



Belagsgrenzen innerhalb der neuen Erschließungsstraße
(2,5 m Mulden/Rigolen mit Baumpflanzungen - 6,50 m Fahrbahn - 2,5 m Mulden/Rigolen mit Baumpflanzungen - 2,50 m Geh- und Raadweg)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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

I.1.1

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ausgeschlossen.

I.1.2

Ausnahmsweise sind Büro- und Verwaltungsgebäude bis zu einer Größe von max. 10.000 m² Geschossfläche zulässig, wenn sie

- in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem am gleichen Standort vorhandenen Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

I.1.3

Ausnahmsweise sind Geschäftsgebäude mit Verkaufsflächen bis zu einer Größe von max. 300 m²) Geschossfläche zulässig, wenn sie

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

I.1.4

In den Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) unzulässig.

I.1.5

In den Gewerbegebieten werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

I.2.1

Die Traufhöhe ist in Teil A - Planzeichnung festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen, mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück (mittig vor dem Baugrundstück, gemessen in der Fahrbahnmitte) und Oberkante Sparren im Schnitt mit der Außenwandebene.

Bebauungsplan Nr. 105 - Stadt Tornesch

Teil B -Text -

I.2.2

Die zulässige Traufhöhe darf gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise bis zu 1,5 m für technisch notwendige Aufbauten (z.B. Brandschutzlüfter, Lüftungsanlagen oder Wärmerückgewinnungsanlagen) überschritten werden.

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

In den Gewerbegebieten sind Gebäude wie in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

I.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Lagerflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen, Carports und Lagerflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind auch in den dafür festgesetzten Flächen (rot gestrichelt in Teil A - Planzeichnung) zulässig.

Dies gilt nicht für Einfriedungen und Werbeanlagen. Diese Anlagen dürfen die öffentliche Verkehrsfläche jedoch nicht beeinträchtigen.

I.5 Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

I.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

wird ergänzt

Bebauungsplan Nr. 105 - Stadt Tornesch

Teil B -Text -

I.7. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

I.7.1

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

Auf die Festsetzung II.3 Dachbegrünung wird hingewiesen.

I.7.2

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

II. Festsetzungen zur Grünordnung

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

II.1.1 Maßnahmenfläche (1): Knickschutz

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an der nördlichen Plangebietsgrenze dient dem Erhalt des vorhandenen - gemäß § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Knicks sowie der Schaffung eines vorgelagerten Schutzstreifens. Die Knicks sind zu erhalten und einer fachgerechten Pflege zu unterziehen - durch ein auf den Stock setzen in Zeitabständen von mindestens 10 und maximal 15 Jahren. Auf Festsetzung II.1.4. Schutz von Einzelbäumen wird verwiesen.

Der **Knickschutzstreifen** ist der Entwicklung eines extensiven Wiesenstreifens zu überlassen und 1x/Jahr nach dem 1. August durch eine Mahd zu pflegen, so dass sich eine artenreiche Gras- und Krautvegetation einstellen kann und zugleich Gehölzaufwuchs unterbunden wird. Das Mähgut ist abzufahren.

Zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs darf der Knicksaumstreifen für Pflegemaßnahmen befahren werden.

Innerhalb der Maßnahmenfläche (1) sind mit Ausnahme der Knickanlagen keine Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie die Herstellung baulicher Anlagen unzulässig. Leitungsverlegungen sind ausnahmsweise unter Berücksichtigung der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zulässig.

Mit Ausnahme der Knickanlagen dürfen keine Pflanzungen und keine Ansaaten vorgenommen werden und weder Pflanzenschutzmittel noch Düngemittel jedweder Art ausgebracht werden.

Bebauungsplan Nr. 105 - Stadt Tornesch

Teil B -Text -

II.1.2 Maßnahmenfläche (2):

Die in Teil - A - Planzeichnung - festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung (2) dienen der Neuanlage von Knicks und Redder und der Anlage von Rückhaltegräben für Niederschlagswasser.

II.1.3 Maßnahmenfläche (3): Rückhaltegräben

Die in Teil - A - Planzeichnung - festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung (3) dienen der Anlage von naturnah gestalteten Rückhaltegräben für Niederschlagswasser und der Entwicklung von Ruderalvegetation.

Die Pflegewege zu dem Regenrückhaltebecken und am Regenrückhaltebecken sind in wasser- und luftdurchlässigem sowie in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen.

II.1.4. Schutz von Einzelbäumen

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

II.1.5. Wurzelschutzbereich

Im Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,5 m von Großbäumen mit einem Stammdurchmesser von mind. 0,4 m einschließlich der Großbäume auf Knicks sind bauliche Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Leitungsverlegungen nur unter Berücksichtigung der DIN 18920 zulässig.

II.1.6 Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28/29.02. ausgeführt werden. Abweichungen von der Frist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Sofern diese Schonfrist nicht eingehalten werden kann, ist in einem Zeitraum von maximal 5 Tagen vor Baubeginn der vom Bauvorhaben betroffene Bereich auf ggf. Vogel- und Fledermausvorkommen zu prüfen und es sind je nach festgestelltem Vorkommen ggf. spezielle Maßnahmen zu ergreifen. Dabei kann es auch sein, dass die Bauausführung zeitlich verschoben werden muss.

Als Außenleuchten sind nach oben abgeschirmte, staubdichte Leuchtkörper mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur von max. 1800 Kelvin, nach aktuellem Stand der Technik zu verwenden, z.B. in Form von Natrium-Niederdruck-, Natrium-Hochdruck oder LED-Lampen.

Bebauungsplan Nr. 105 - Stadt Tornesch

Teil B -Text -

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

II.2.1 Baumpflanzungen im Straßenraum:

An den in Teil - A - Planzeichnung - festgesetzten Standorten im Straßenraum sind großkronige Einzelbäume, Stammumfang mindestens 18 – 20 cm, auf einer jeweils mindestens 12 qm großen offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Von den festgesetzten Standorten darf innerhalb des Straßenbegleitgrüns um maximal 7,5 m abgewichen werden. Die Gesamtzahl der festgesetzten Bäume darf nicht unterschritten werden.

Artenvorschläge:

Linde (Tilia in Sorten)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)

II.2.2 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken:

Auf jedem Baugrundstück sind je angefangener 1.000 qm Grundstückfläche zwei großkronige Laubbäume, Stammumfang mindestens 18 – 20 cm, auf einer jeweils mindestens 12 qm großen, offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Anstelle von je zwei großkronigen Laubbäumen können drei kleinkronige Laubbäume, Stammumfang mindestens 14 – 16 cm, gepflanzt werden.

Artenvorschläge Großkronige Bäume:

Linde (Tilia in Sorten)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Walnuß (Juglans regia)
Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)

Artenvorschläge Kleinkronige Bäume:

Feldahorn (Acer campestre)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Weißdorn / Rotdorn (Crataegus in Sorten)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Obstbaum - Hochstämme

II.2.3 Stell- und Parkplatzbegrünung:

PKW-Stellplätze auf den Baugrundstücken 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.

Bebauungsplan Nr. 105 - Stadt Tornesch Teil B -Text -

Artenvorschläge:

Linde (Tilia in Sorten)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)

II.3 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG, § 84 LBO)

In den Gewerbegebieten sind auf den Gebäudedächern Anlagen zur Nutzung solarer Energie (zum Beispiel Photovoltaik, Solarthermie) und Dachbegrünung verträglich miteinander zu kombinieren. Auf die Festsetzungen I.7.1 und III.2. Dächer wird verwiesen.

Dächer von Gebäuden mit einer Gebäudehöhe von mindestens 5 Metern über Höhenbezugspunkt sind mit einem mindestens 8 cm starken 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 dienen.

II.4 Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG, § 84 LBO)

Im Gewerbegebiet sind 50 vom Hundert (50%) der Fassadenteile (auch bei Garagen) mit mehr als 100 m² Fläche zu begrünen. Je 2 Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze der Qualität 2 x verpflanzt zu verwenden. Die Anordnung der Pflanzung kann dabei, begründet durch ein gestalterisches Konzept, unregelmäßig erfolgen. Für nicht selbstklimmende Pflanzen sind Rankgerüste anzubringen.

Artenvorschläge:

Waldrebe (Clematis alpina)
Gewöhnliche Waldrebe (Clematis vitalba)
Efeu (Hedera helix)
Gewöhnlicher Hopfen (Humulus lupulus)
Echtes Geißblatt (Lonicera caprifolium)
Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

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

II.5 Begrünung Lärmschutzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG, § 84 LBO)

Lärmschutzwälle sind flächendeckend mit Landschaftsgehölzen wie folgt zu bepflanzen. Je 15 m Lärmschutzwalllänge ist außerdem mindestens ein Baum (Stammumfang 14 - 16 cm) zu pflanzen.

Bebauungsplan Nr. 105 - Stadt Tornesch

Teil B -Text -

Artenvorschläge Sträucher / Heister:

Birke (*Betula pendula*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Flieder (*Syringa vulgaris*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Artenvorschläge Bäume:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Lärmschutzwände sind beidseitig mit Schling und / oder Kletterpflanzen zu begrünen. Zu verwenden ist mindestens eine Pflanze pro Meter. Diese Pflanzverpflichtung gilt jedoch nicht für Teile von Lärmschutzwänden, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Artenvorschläge:

Efeu (*Hedera helix*)
Hopfen (*Humulus lupulus*)
Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

II.6 Unversiegelter Grundstücksanteil (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG, § 84 LBO SH)

Der nicht überbaute bzw. versiegelte Grundstücksanteil der Gewerbeflächen (mind. 20 %) ist als Vegetationsschicht anzulegen und zu begrünen (beispielsweise mit insektenfreundlichen Wiesenmischungen, heimischen Gehölzen, Rasen etc.). Gestaltungsvarianten mit Kies, Farbscherben, Schotter oder anderen Granulaten sind damit nicht zulässig.

II.7 Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG, § 84 LBO SH)

Als Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur ortstypische Laubgehölzhecken auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen 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.

Bei den Grundstückszufahrten, Sichtdreiecken und Strecken mit Ver- und Entsorgungsleitungen darf von der Festsetzung abgewichen werden.

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

III.1 Werbeanlagen

Es gilt die Satzung der Stadt Tornesch über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen (Werbesatzung 2016).

III.2. Dächer

Die Dächer von Hauptgebäuden dürfen eine Neigung von 20° nicht übersteigen.

III.3 Abgrabungen und Aufschüttungen / Höhenangleichungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 LBO)

Sofern Höhenangleichungen erforderlich werden, sind die Geländeübergänge der Privatgrundstücke (GE) zu den Nachbargrundstücken bzw. zu den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen ohne Niveauversprung in Form einer Abboschung herzustellen.

IV. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

IV.1 Anbauverbotszone an der Bundesautobahn A 23 (§ 9 Abs. 1 und 2 FStrG)

In einer Entfernung bis 40 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) dürfen Hochbauten jeder Art sowie bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Ferner bedürfen in einer Entfernung bis 100 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

IV.2 Anbauverbotszone an der Landesstraße 110 **(§§ 29 und 30 StrWG)**

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Genehmigungen für bauliche Anlagen dürfen in einer Entfernung bis zu 40 m, von der Baugenehmigungsbehörde nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden.

Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten gleich. Dies gilt entsprechend auch für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Der Träger der Straßenbaulast kann Ausnahmen von dem Anbauverbot zulassen

Bebauungsplan Nr. 105 - Stadt Tornesch

Teil B -Text -

IV.3 Schutz von Bäumen

Bei Bautätigkeiten gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" sowie die ZTV-Baumpflege (2006): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege. 5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S

IV.4 Boden

Der anfallende Bodenaushub soll sofern geeignet im Plangebiet verbleiben und wiederverwendet werden (z.B. für neuzuerrichtende Knicks oder Lärmschutzwälle). Nicht wieder verbauter Erdaushub ist nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen.

IV.5 Zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Tornesch Wittstocker Straße 7, 25436 Tornesch eingesehen werden.

Aufgestellt: Pinneberg, 08.09.2020



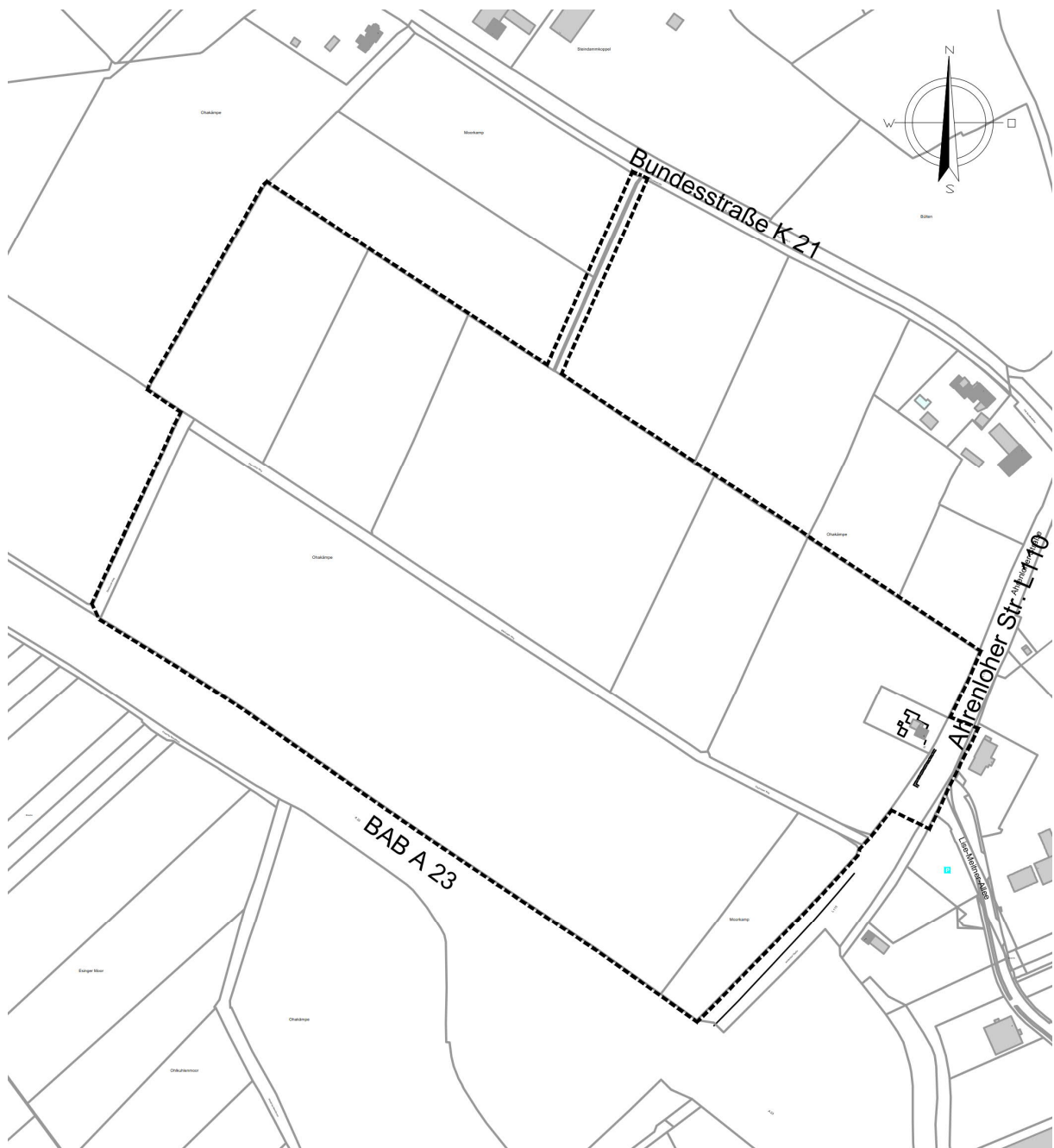
dn.stadtplanung . GbR
Dorle Danne & Anne Nachtmann

Hindenburgdamm 98 . 25421 . Pinneberg
Tel.: 04101 852 15 72 . Fax.: 04101 852 15 73
buero@dn-stadtplanung.de
www.dn-stadtplanung.de

Stadt Tornesch (Kreis Pinneberg) Aufstellung des B-Plans Nr. 105 und der 52. F-Planänderung "Erweiterung Businesspark (Oha II)"

für das Gebiet nordöstlich der Autobahn A 23 in einer Tiefe von ca. 370 m und nordwestlich der Ahrenloher Straße in einer Tiefe von ca. 720 m.

Kurzbegründung



Inhaltsverzeichnis

1	Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines	2
2	Planungserfordernis, Planungsziel.....	3
3	Rechtlicher Planungsrahmen	3
3.1	Regionalplan/Zielabweichung.....	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Bebauungsplan	4
4	Darstellungen im F-Plan	5
5	Festsetzungen im B-Plan.....	5
6	Immissionsschutz	7
7	Umweltbericht	7

Anlage 1 - Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Zielabweichungsverfahren

Anlage 2 - Biotopkartierung

1 Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Das ca. 26,6 ha große Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 105 und der 52. F-Planänderung liegt an der nordöstlichen Stadtgebietsgrenze von Tornesch, nordwestlich der „Ahrenloher Straße“, nordöstlich der „Bundesautobahn A 23“ und „südwestlich der Bundesstraße B 5“.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Nordosten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen an der Bundesstraße „5“ - K21,
- im Südosten durch die Ahrenloher Straße mit angrenzender Gewerbebebauung im Sondergebiet OHA,
- im Südwesten durch die Bundesautobahn A 23,
- im Nordwesten durch angrenzende landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im nördlichen Bereich wurde der Vorfluter zur Regelung der Oberflächenentwässerung in den Geltungsbereich aufgenommen. Im südöstlichen Bereich wurde die Einmündung der neuen Planstraße in die Ahrenloher Straße L110 integriert, um die sachgerechte verkehrliche Anbindung des Plangebietes abzusichern.

Zurzeit wird das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzt. An der Ahrenloher Straße wurde ein Wohnhaus in den Geltungsbereich einbezogen. Es handelt sich dabei um eine Wohnbebauung im Außenbereich, die im F-Plan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist und gem. Stellungnahme des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) vom 26.11.2019 den Schutzanspruch eines Dorfgebietes innehat. Die Wohnnutzung soll planerisch nicht forciert werden, so dass hier eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen wird. Die Wohnnutzung hat Bestandsschutz.

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes/der Flächennutzungsplanänderungen sollen die Immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen gutachterlich geprüft und berücksichtigt werden.

2 Planungserfordernis, Planungsziel

Die Stadt Tornesch hat am 02.05.2018 beschlossen für ein ca. 26 ha großes Gebiet den Bebauungsplan Nr. 105 aufzustellen.

Der Bebauungsplan soll durch einen 1. Bauabschnitt kurzfristig und mittelfristig den Bedarf an Gewerbeflächen sichern. Zu einem späteren Zeitpunkt sollen ggf. weitere gewerbliche Bauflächen (insgesamt ca. 45 ha) nördlich vom Geltungsbereich entwickelt werden.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, soll dieser im Parallelverfahren geändert werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Businesspark (Oha II) geschaffen werden. Neben dem Planungsziel ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO zu schaffen, sollen Grünflächen mit Ausgleichs- und Regenrückhaltefunktionen, sowie Verkehrsflächen ausgewiesen werden.

Die vorhandenen Knickstrukturen in den Randbereichen sollen weitestgehend geschützt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 105 werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Businesspark OHA I,
- Anbindung der neuen Gewerbebauflächen über die vorhandenen Verkehrswege, sowie Klären der städtebaulichen Ordnung des Übergangsbereiches von Gewerbe- und Mischnutzung/ Wohnnutzung,
- der Erhalt und die Sicherung der randlichen Knickstrukturen und Sicherung der privaten Grünflächen für die Regenrückhaltung.

Die 52. F-Planänderung dient der Umwidmung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „gewerbliche Bauflächen“ und „Grünflächen“.

3 Rechtlicher Planungsrahmen

3.1 Regionalplan/Zielabweichung

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

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

Die vorgesehene Fläche liegt außerhalb der Siedlungsachse und des Siedlungsgebiets. Sie liegt jedoch nicht innerhalb von Regionalen Grünzügen oder Gebieten mit besonderer Erholungseignung.

Zu Industrie und Gewerbeansiedlung werden im Regionalplan folgende grundsätzliche Aussagen getroffen:

Auf der Achse Hamburg-Elmshorn soll eine starke wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung insbesondere in den Schwerpunkten außerhalb des Verdichtungsraums stattfinden. Somit liegt die angestrebte Ausweisung des Gewerbegebietes den Zielen der Raumordnung nur in Teilen entgegen.

Die Stadt Tornesch führte daher ein Zielabweichungsverfahren durch, da die Fläche für die Erweiterung der gewerblichen Nutzung am Standort „Oha II“ Flächen betrifft, die mit den im Regionalplan dargestellten Zielen der Raumordnung zur Lage der Fläche außerhalb der Siedlungsachse nicht übereinstimmen.

Mit Schreiben vom 08.01.2020 (IV 621 - 59815/2019) bestätigt die Landesplanung, dass "die Aufstellung der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 105 der Stadt Tornesch unter Abweichung von Zielen der Raumordnung gemäß Ziffer 5.3 (6) des Regionalplans für den Planungsraum I, Fortschreibung 1998 in Verbindung mit Ziffer 2.4.1 (3) des Landesentwicklungsplans 2010 vertretbar [ist] und nicht die Grundzüge der Planung [berührt]. [...] Der Planbereich [...] wird im Vorwege der Neuaufstellung des Regionalplans III als Standort für ein Gewerbegebiet von überregionaler Bedeutung gemäß Ziffer 2.6 Abs. 4 Landesentwicklungsplan 2010 festgelegt."

Zudem bestätigte das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus mit seiner Stellungnahme VII 204 vom 19.09.2019, dass "der Kreis Pinneberg und die Stadt Tornesch u.a. Teil der Regionalen Kooperation A23/B5 [sind]. In diesem Zusammenhang wurde die betreffende Fläche in Tornesch bereits untersucht. Für die regionale Entwicklung entlang der A23/B5 hat die Fläche bei der Untersuchung für das GEFEK Westküste die besten Bewertungen des Kreises Pinneberg erhalten und wurde für eine Entwicklung empfohlen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im **Flächennutzungsplan** (Abbildung 3 im Anhang) als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im südlichen Teilbereich verläuft eine Richtfunktrasse mit Höhenbeschränkungen für bauliche Anlagen. Zusätzlich sind die Anbauverbotszonen der BAB A 23 und der Landesstraße L 110 „Ahrenloher Straße“ und der Bundesstraße B 5 dargestellt.

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum 52. Mal geändert werden.

3.3 Bebauungsplan

Ein **Bebauungsplan** ist für den Bereich nicht vorhanden. Südöstlich grenzt der B-Plan Nr. 47 Sondergebiet „OHA I“ an.

4 Darstellungen im F-Plan

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes und der Geltungsbereiches für den B-Plan stimmen zum großen Teil überein. Im Flächennutzungsplan werden jedoch keine Änderungen am Vorfluter im nördlichen Bereich und an der Ahrenloher Straße erforderlich, so dass diese Flächen nicht Teil der F-Planänderung werden.

Im Flächennutzungsplan soll eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden. An den Rändern des Gewerbegebietes befinden sich Knicks, die erhalten und geschützt werden sollen. Im Flächennutzungsplan werden hier Grünflächen dargestellt.

In der verbindlichen Bauleitplanung wird daraus ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO entwickelt. Die randlichen Knicks und die Abschnitte die das Plangebiet durchlaufenden werden mit Maßnahmenflächen und entsprechenden textlichen Festsetzungen geschützt.

5 Festsetzungen im B-Plan

Die Grundzüge des geplanten Gewerbegebietes "OHA II" orientieren sich am gegenüberliegenden B-Plan Nr. 47 "Businesspark OHA I". Festgesetzt werden sollen hier allerdings Gewerbegebiete anstatt Sondergebiete.

Entgegen früherer Planungen hat die Stadt Tornesch zwei Interessenten die jeweils eine der beiden großen **Gewerbeflächen** (GE 1 und 3) bebauen möchten. Die beiden Flächen werden durch eine Knickneuanlage sowie einer Fläche für die Regenentwässerung gegliedert.

Gemäß Schreiben der Landesplanung soll "das geplante Gewerbegebiet insbesondere auf verkehrs- und flächenintensive gewerbliche Branchen, die auf die überregionale Verkehrsanbindung angewiesen sind und/oder nicht siedlungsnah untergebracht werden können bzw. sollen, [ausgerichtet werden]. Die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Betrieben, die siedlungsnah und in guter Zuordnung zum ÖPNV untergebracht werden sollen, wie z. B. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sind mit den Zielsetzungen eines Gewerbegebietes von überregionaler Bedeutung nicht in Einklang zu bringen und sind insofern auszuschließen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist auszuschließen."

Dem Erlass wird in der Form gefolgt, in dem **Einzelhandel und Büro- und Verwaltungsgebäude** nur untergeordnet zum Hauptbetrieb zulässig sind.

Die **GRZ** wird mit 0,8 voll ausgeschöpft, um gemäß dem Grundsatz sparsam mit Grund und Boden umzugehen, eine hohe Ausnutzung der Fläche entsprechend der gewerblichen Anforderungen zu ermöglichen. Durch großzügige Baugrenzen soll der Spielraum für eine flexible Grundstücksaufteilung und Nutzung gesichert werden. Die Gebäudehöhe soll zu den Rändern des Plangebietes und somit zur freien Landschaft und den Bestandsknicks abgestaffelt werden. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich mit 15 m in den äußeren Bereichen am B-Plan 47. In den Inneren Bereichen sollen z.B. auch Hochregallager möglich sein, so dass die Baugrenze in den inneren Bereichen auf 29 m ansteigen. Vom neuen Knick(-fuß) hält die Baugrenze mit der 29-m-Festsetzung jedoch einen Mindestabstand von 18 m ein.

Die **Durchgrünung** des Plangebietes orientiert sich am B-Plans Nr. 47. Die Bestandsknicks an den Rändern sollen erhalten werden. Weiterhin werden als Übergang zur freien Landschaft zum Teil neue Knicks angelegt. Ggf. können Bestandspflanzen und -gehölze der wegfallenden Knicks für die Neuanlagen genutzt werden. Zudem wird ein Knick im GE 1 (südliche Ecke)

erhalten. Die Restfläche zwischen Knick und Ahrenloher Straße kann als Stellplatzanlage genutzt werden.

Maßnahmenflächen mit einem Knicksaumstreifen von mind. 5 m zuzüglich 5 m Abstand mit der Baugrenze ab Knickfuß ermöglichen eine artenreiche Gras- und Krautvegetation. Diese Knicks verbleiben im Eigentum der Stadt und sind zu erhalten und dauerhaft zu schützen. Die Knicks, die sich nicht in den Randbereichen befinden müssen ggf. an geeigneter Stelle ausgeglichen werden.

Es ist angedacht die umfangreichen Dachflächen als Gründach bzw. zur Nutzung der Solar- und/oder Windenergie auszubilden und die Fassadenflächen weitestgehend einzugrünen. Weiterhin müssen im Gewerbegebiet Maßnahmen für die Nutzung von Wärme und/oder Kälte aus Produktionsprozessen getroffen werden. Der nicht überbaute bzw. versiegelte Grundstücksanteil der Gewerbeflächen (mind. 20 %) soll zudem als Vegetationsschicht angelegt und begrünt werden. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

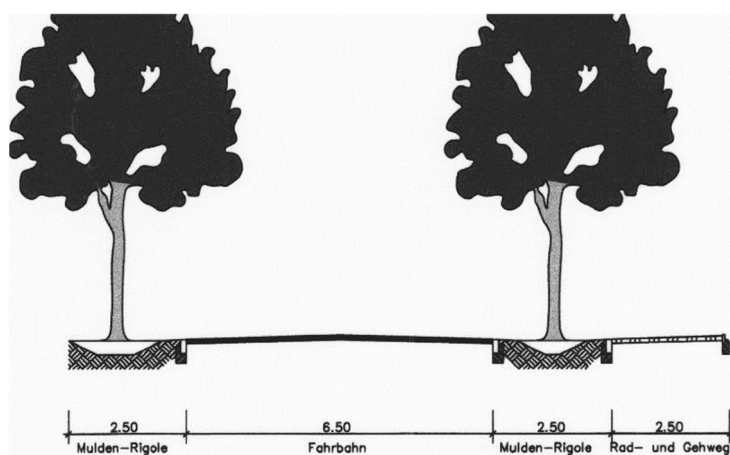
Diese Festsetzungen sollen auch einen **Beitrag zur Minimierung des Eingriffes** leisten, bzw. dienen sie dem Klimaschutz und verbessern die optische Wirkung der Baukörper.

Die **Anbauverbotszone** der BAB A 23 wird wie im B-Plan Nr. 47 als bepflanzte Wall-Anlage angedacht. Davor verläuft ein Entwässerungsgraben. Die Anbauverbotszone an der Ahrenloher Straße ist ebenfalls zu berücksichtigen. Die Nutzung dieser Zone als Fläche für Stellplätze oder als Lagerflächen muss geprüft werden.

Die **Erschließung** des Gewerbegebietes soll über eine neue Anbindung an die Ahrenloher Straße L110 bzw. bei der mittel- bis langfristigen Erweiterung des Gewerbegebietes über eine zweite Anbindung an die Bundesstraße „5“ K21 erfolgen. Hierzu wird eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt und mit dem LBV bzw. dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie abgestimmt.

Als Zugang zu den landwirtschaftlichen Flächen im Westen wird entlang des GE 3 eine Wegeverbindung eingeplant.

Auch die neue Planstraße orientiert sich an der des B-Plans Nr. 47. In der 14 m breiten Verkehrsfläche sollen neben der Fahrbahn auch Mulden, Bäume sowie ein Geh- und Radweg untergebracht werden (siehe Abbildung links).



Aufgrund der (nur) 2 Gewerbeinteressenten verläuft die Erschließung am oberen Plangebietsrand des B-Plans. Auf diese Weise können 2 große Grundstücke gebildet werden. Mittelfristig sollen die Flächen nördlich des Geltungsbereiches auch zu einem Gewerbegebiet entwickelt werden. Die neue Planstraße endet daher am nördlichen Plangebietsrand und wird künftig nach Norden weitergeführt. Für den jetzigen Planungsschritt muss ggf. ein temporärer Wendehammer eingeplant werden.

Die **Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser und Löschwasser** ist durch die Stadtwerke Tornesch GmbH gesichert.

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

Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Entsorgung des **Oberflächenwassers** der Verkehrsflächen durch im Straßenraum befindlichen Mulden sowie in einem Regenrückhalteraum zwischen G1 und GE 3 (Grünfläche 3) angedacht. Die Entwässerung der Gewerbegrundstücke erfolgt zudem entweder auf den Grundstücken selbst oder in Form eines Regenrückhaltebeckens außerhalb des Plangebietes. Die Möglichkeiten werden im Rahmen eines wasserwirtschaftlichen Konzeptes im weiteren Verfahren geprüft und geregelt. Der Vorfluter, im nördlichen Bereich wird in den Geltungsbereich mit einbezogen und als Grünfläche überplant, um einen Teil der Entwässerung zu sichern.

6 Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Gem. Stellungnahme des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) vom 26.11.2019 im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens wurde bestätigt, dass "keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes [bestehen]. Offensichtliche Planungskonflikte, die dem § 50 BImSchG widersprechen sind nicht erkennbar. [...] im Osten [befindet sich] eine Wohnbebauung im Außenbereich mit dem Schutzanspruch eines Dorfgebietes.

Für den B-Plan 47 wurden seinerzeit flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Ihr Anteil ist jedoch an der genannten Wohnbebauung irrelevant. Insofern ist kein lärmtechnischer Konflikt erkennbar."

Es wurde zudem empfohlen, Betriebsleiter Wohnungen auszuschließen. Zudem möge sich die Gemeinde mit der Störfallverordnung in Bezug auf das Bestandsgebäude im Plangebiet (Wohnbebauung im Außenbereich) beschäftigen. Diese Punkte werden im weiteren Verfahren behandelt.

7 Umweltbericht

Seit der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 besteht für die Gemeinden bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen. Dieser wird gesonderter Teil der Planbegründung.

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

Der Untersuchungsrahmen zum Umweltbericht sowie eine erste Bestandsaufnahme und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen, sowie eine Potenzialabschätzung zur Fauna werden im Rahmen der Bauleitplanung erstellt.

Für eine erste überschlägige Bestandsaufnahme und Bewertung ist im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt worden. Dieser ist den Unterlagen angehängt.

Rellingen, 11.09.2020



danne & nachtmann

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen

Telefon: (04101) 852 15 72 . Fax: (04101) 852 15 73

büero@dn-stadtplanung.de . www.dn-stadtplanung.de

Anlagen - Abbildungen

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)



Abbildung 2 - Ausschnitt Regionalplan mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)



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

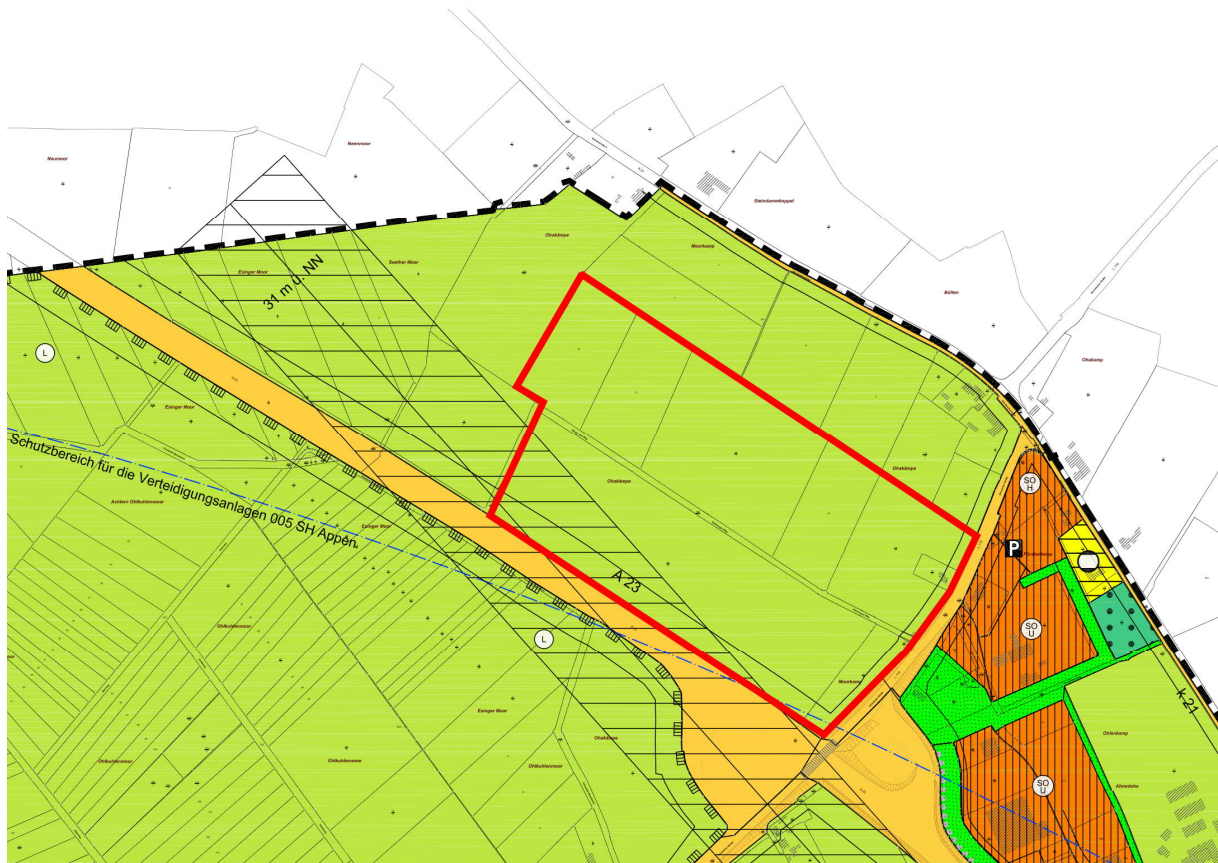


Abbildung 4 - Ausschnitt angrenzender B-Plan Nr. 47 (ohne Maßstab)

