

Gemeinde Kummerfeld



Bebauungsplan Nr. 18 - Gewerbegebiet östlich Ossenpadd

Dienstag, den 17.04.2018, um 19:00 Uhr
in der Feuerwache Kummerfeld, Bornbarg 16a

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Auftraggeber

Gemeinde Kummerfeld

über

Amt Pinnau

Projektbearbeiter:

Landschaftsplanung

EGL Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, Hamburg

Frau Lützen

Verkehrs- /Entwässerungskonzept

Lenk + Rauchfuß GmbH, Rellingen

Herr Schwirz

Bauleitplanung

dn.stadtplanung GbR, Pinneberg

Frau Danne, Frau Nachtmann



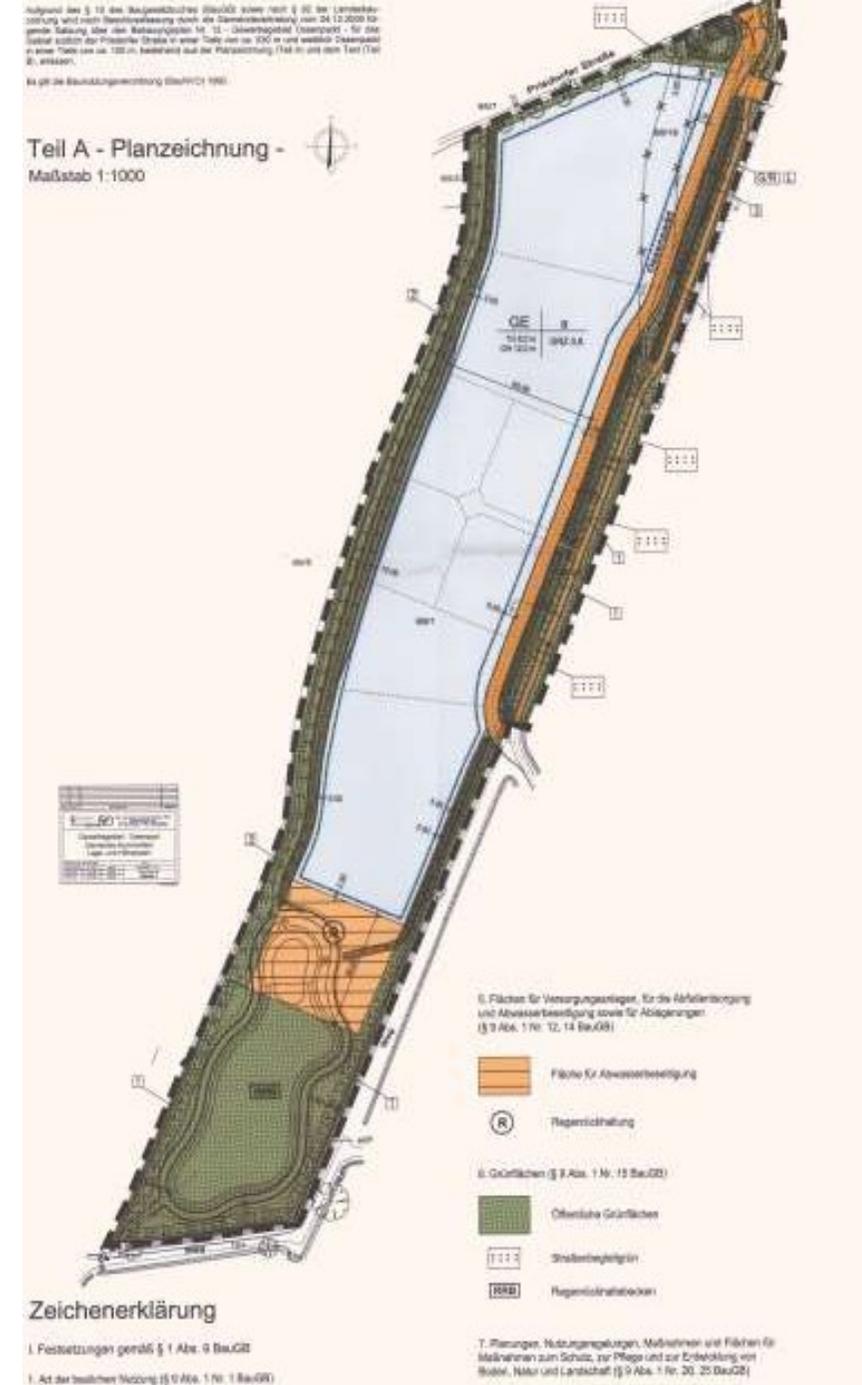
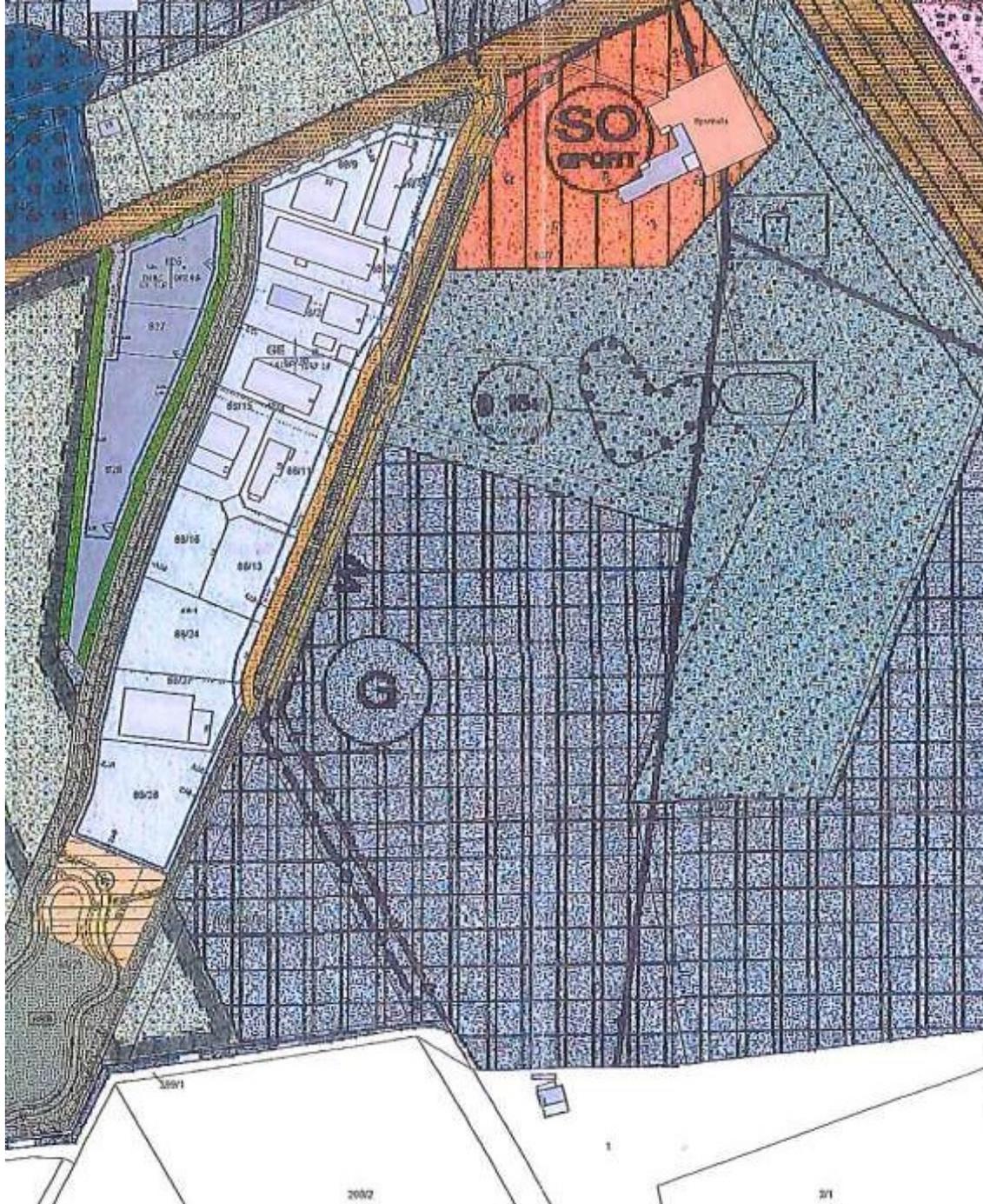
Größe des Plangeltungsbereichs: **ca. 6,65 ha**

Angrenzende Nutzungen:

- Landwirtschaft
- Sport
- Gewerbeflächen
- Regenrückhaltefläche

Die Stadt Pinneberg plant südlich angrenzend ebenfalls ein Gewerbegebiet.

Hier besteht Abstimmungsbedarf.





- Relativ geringe Höhendifferenzen von ca. 14,50 m auf 13,50 m üNN
- Bäume, Gehölz und Knickbestand an den Rändern des Plangebietes
- Gräben im Bereich der Straßen/Wege

Gemeinde Kummerfeld

Bebauungsplan Nr. 18
- Gewerbegebiet östlich Ossēnpadd



Festsetzungen:

- GRZ 0,8
- Gebäudehöhe 12 m
- Abweichende Bauweise

Erschließung

- Straßenbreiten , Fuß- und Radwege
- Regenrückhaltung
- Schmutzwasserpumpstation

Grünordnung

- Knickschutz
- Flächen mit Bindungen/ Erhalt
- Neuanlagen
- Freileitungsschutzbereich
- etc.

Gemeinde Kummerfeld

Bebauungsplan Nr. 18
- Gewerbegebiet östlich Ossēnpadd

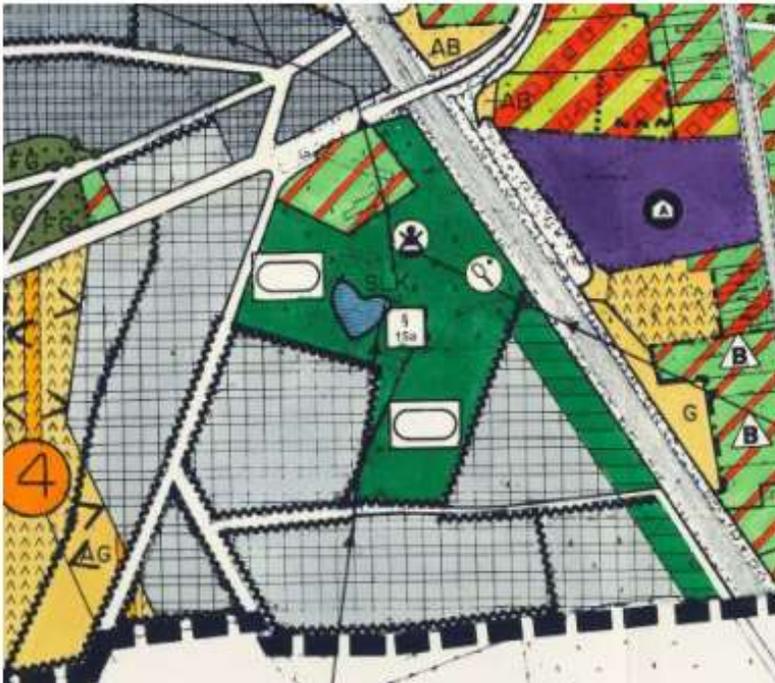


Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche in ha
Gewerbegebiete	3,841
davon: GE 1	1,077
davon: GE 2	1,235
davon: GE 3	0,363
davon: GE 4	1,166
Verkehrsflächen	0,990
davon: Straßenverkehrsflächen	0,881
davon: Ge- und Radweg	0,109
Grünflächen	1,822
davon: öffentliche Grünflächen	1,534
davon: private Grünflächen	0,288
Räumlicher Geltungsbereich	6,653

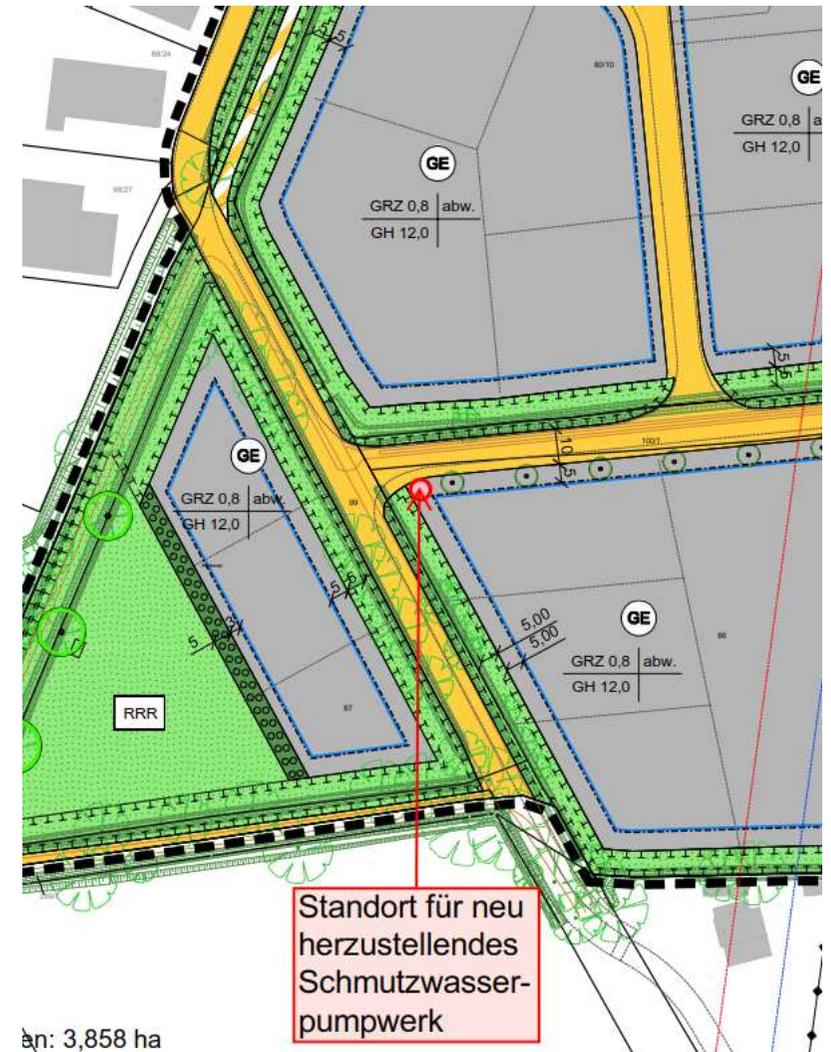
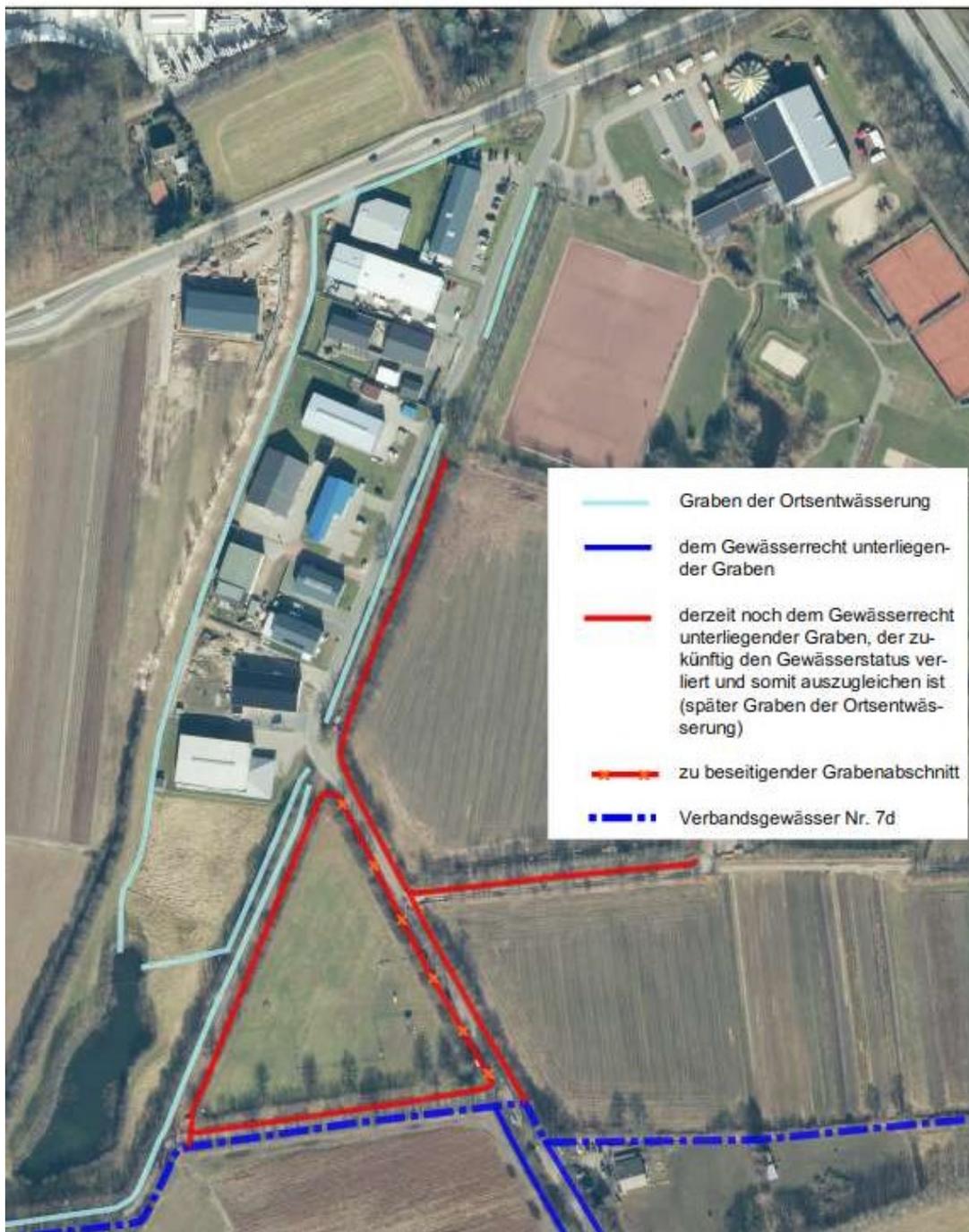
Untersuchungsumfang für die Darstellung im Untersuchungsrahmen (Scoping-Papier)

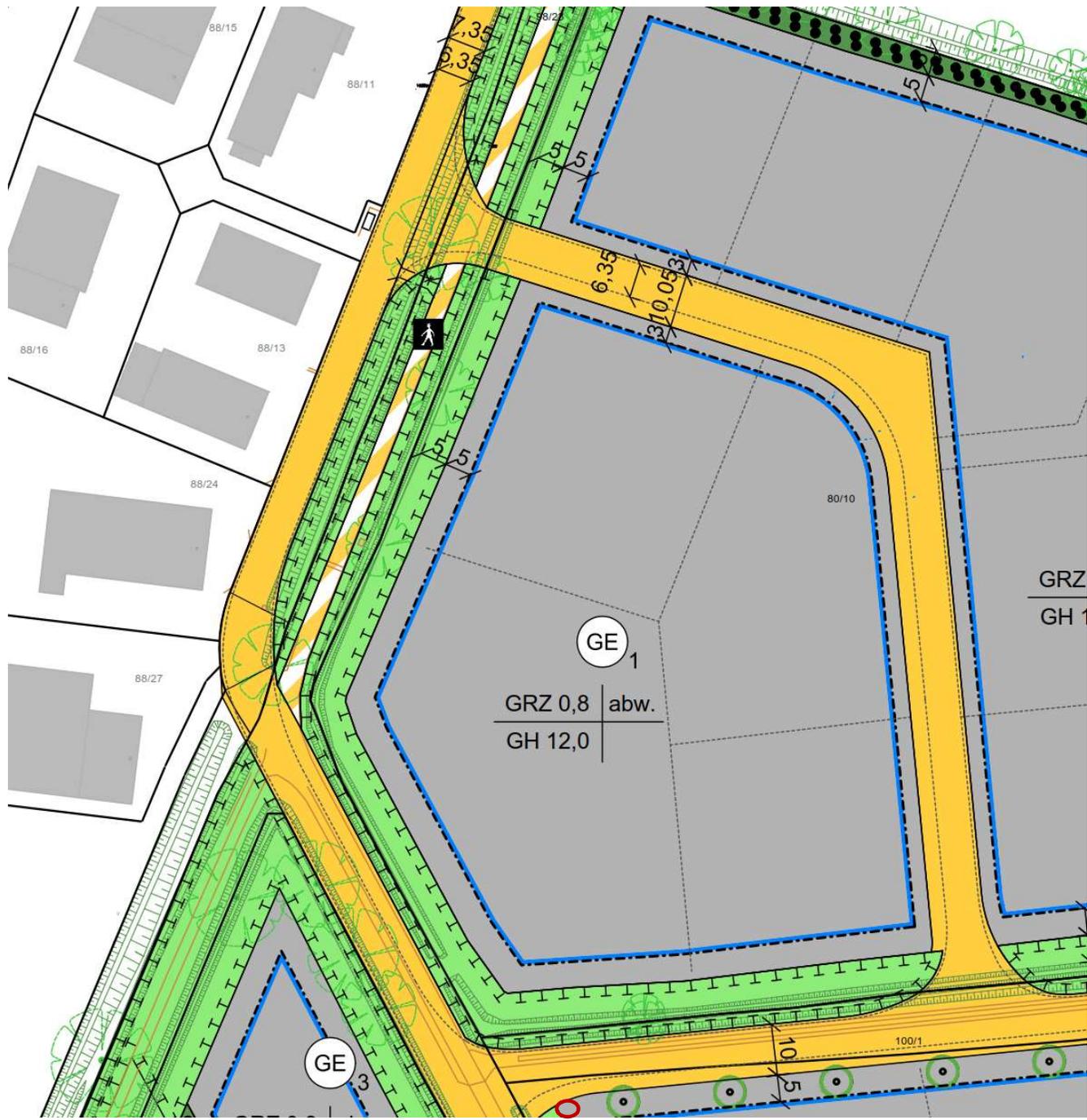
- Durchführung der Biotoptypenkartierung im Frühjahr 2018 (EGL)
- Brutvogelkartierung im Frühjahr 2018 (Dipl. Biol. Karsten Lutz)
- Potentialabschätzung (EGL) der übrigen planungsrelevanten Tierarten auf Grundlage der Kartierungen, die im Pinneberger Gewerbegebiet durchgeführt wurden.
- Erarbeitung des Umweltberichts unter Berücksichtigung der neuen Gliederung in der aktuellen Fassung des BauGB ist erforderlich, d.h. neues Schutzgut Fläche, Themen der Nachhaltigkeit berücksichtigen, z.B. Starkregenereignisse und Folgen des Klimawandels etc.



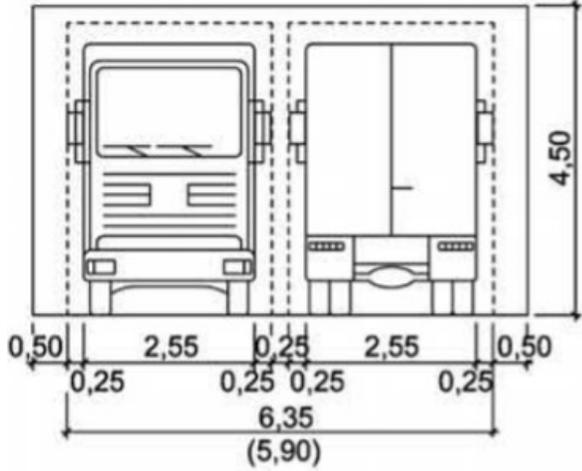
Sonstige Gutachten:

- Lärmgutachten
- Bodengutachten
- Artenschutz

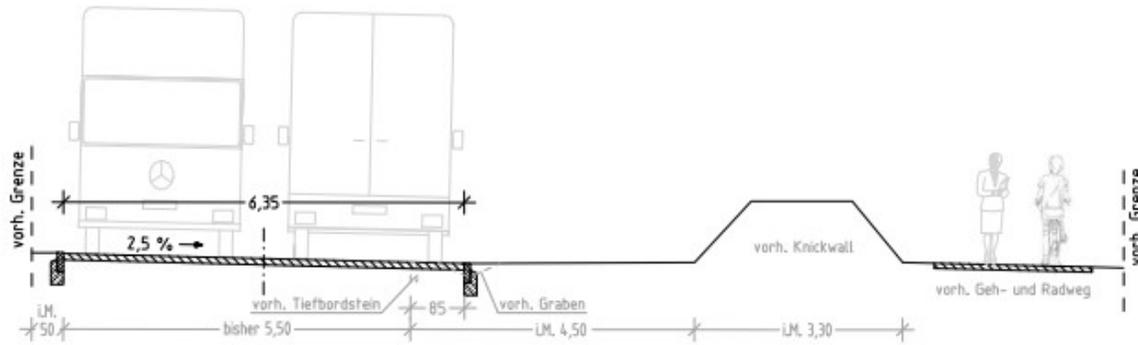




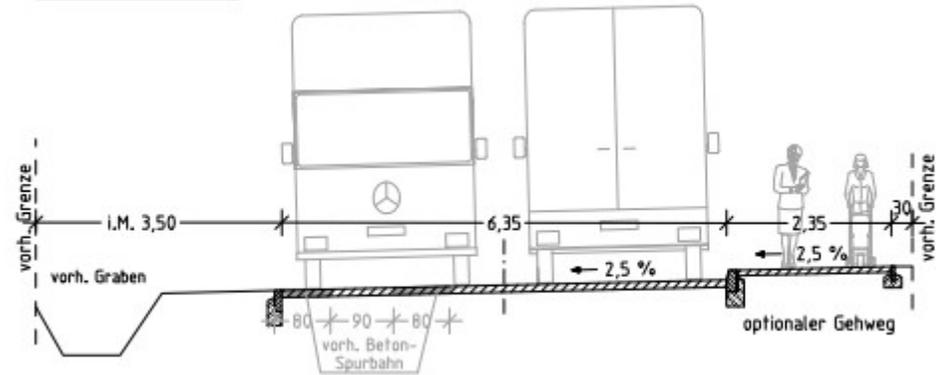
Begegnen



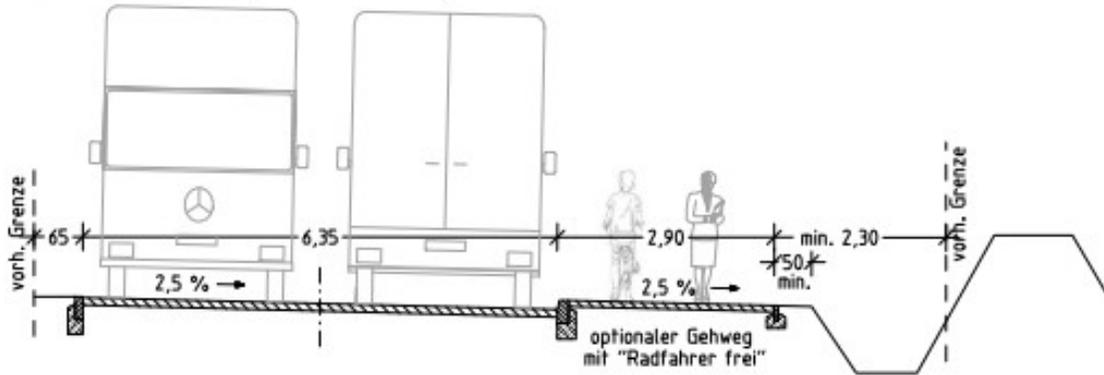
Schnitt A-A Verbreiterung Ossenspadd



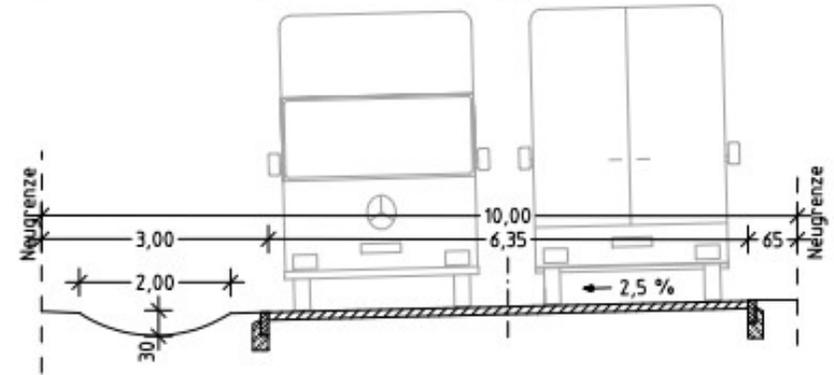
Schnitt C-C Ausbau Feldweg



Schnitt B-B Ausbau Ossenspadd



Schnitt D-D Neubau Gewerbering



Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit
Haben Sie Fragen?

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

I.1 Ausschluss von Nutzungen (§ 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)

I.1.1 Einzelhandel

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Geschossfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern 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.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Geschossfläche von 300 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu maximal 1.200 m² Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Steinmetzbetriebe sowie Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils kann in diesem Fall verzichtet werden.

I.1.2 Ausschluss Vergnügungsstätten und Feierstätten

Innerhalb der Gewerbegebiete sind nachfolgend aufgelistete Nutzungen unzulässig:

- Vergnügungsstätten (wie z. B. Tanzpaläste, Diskotheken, Bars, Spielhallen, Entertainment Center)
- Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, im Sinne von § 33 a der Gewerbeordnung sowie entsprechende Einzelhandelsbetriebe wie Sexshops und Erotikfachmärkte.
- Feierstätten (wie z.B. zur Vermietung bereitgestellter Räumlichkeiten für private oder gewerbliche Festlichkeiten/Feiern).

I.1.3 Störfallbetriebe

Anlagen, die der Störfall-Verordnung (12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissions-schutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2005 (BGBl. I S. 1599), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1487) unterliegen, sind unzulässig.

I.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 & Abs. 6, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

I.2.1

Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der in Teil A - Planzeichnung - festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück (gemessen in Fahrbahnmitte) und dem höchsten Punkt des Daches.

Auf die Höhenbeschränkung im Freileitungsschutzbereich Punkt IV.I wird verwiesen.

I.2.2

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete darf die zulässige Gebäudehöhe bis zu 1,5 m für technisch notwendige Aufbauten (z.B. Brandschutzlüfter, Lüftungsanlagen, Wärmerückgewinnung und sonstige notwendige technischen Einrichtungen und Anlagen) überschritten werden.

I.2.3

Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist innerhalb der Gewerbegebiete allgemein zulässig, wobei die in Teil A - Planzeichnung - festgesetzte Gebäudehöhe für diesen Nutzungszweck nicht überschritten werden darf. Spiegelungen sind auszuschließen.

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

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

I.4 Nebenanlagen Carports und Garagen mit ihren Ein- und Ausfahrten (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauGB)

Von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen müssen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports einen Abstand von mindestens 3,00 m einhalten. Dies gilt nicht für Einfriedungen.

Auf den Schutz der Wurzelschutzbereiche Festsetzung II.2.2 wird verwiesen.

I.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Geländeübergänge zwischen den Gewerbegebieten und den öffentlichen/privaten Grünflächen sind ohne Niveauversprung, z.B. in Form einer Abböschung herzustellen. Bezugspunkt ist die öffentliche Grünfläche.

I.6 Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 16 BauGB)

Werden im weiteren Verfahren ggf. ergänzt

I.6.1

Bei Erfordernis eines Pflegeweges am Regenrückhaltebecken, ist dieser in wasser- und luftdurchlässigem und in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen.

1.6.2

Das gering verschmutzte Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen zu puffern bzw. im Abfluss zu verzögern, sofern hydraulische Erfordernisse dem nicht entgegenstehen. Als Pufferung können die Begrünung von Dächern bis 15 Grad Neigung sowie Versickerungsmulden und Regenwasserteiche dienen.

I.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Werden im weiteren Verfahren ggf. ergänzt

I.8 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO)

Werden im weiteren Verfahren ggf. ergänzt

II. Festsetzungen zur Grünordnung

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

II.1.1 Knickschutz

Die in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient dem Erhalt der vorhandenen -gemäß § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG gesetzlich geschützten-Knicks sowie der Schaffung von vorgelagerter, artenreicher Gras- und Staudenfluren, die als Knickschutzstreifen (5 m Breite ab Knickfuß) dienen.

Die festgesetzten Flächen sind gegenüber den Bauflächen durch einen mind. 1,0 m hohen Zaun zu sichern.

Die Anlage von unbefestigten, Regenwassermulden ist zulässig.

Innerhalb der Maßnahmenfläche sind Bodenversiegelungen, Geländeaufhöhungen und -abtragungen nicht zulässig.

Sofern ein Grundstück keinen direkten Zugang zur öffentlichen Verkehrsfläche hat, darf der Knick für notwendige Zufahrten (Eine Zufahrt pro Grundstück) auf max. 6 m unterbrochen werden.

II.1.2 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.

Außenleuchten sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zum Beispiel in Form von Natrium-Niederdruck-, Natrium-Hochdruck oder LED-Lampen auszustatten.

Ergänzung nach Durchführung der Artenschutzprüfung

II.2. Erhaltungs- und Anpflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

II.2.1

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

II.2.2

Im Wurzelbereich/Schutzbereich der Bäume (= Kronenbereich + 1,50 m) sind bauliche Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Leitungsverlegungen nur unter Berücksichtigung der DIN 18920 zulässig.

II.2.3

Bei Abgang von Bäumen muss an Ort und Stelle des abgängigen Baumes, je 100 cm Stammumfang in 1 m Höhe, ein großkroniger Laubbaum als Ersatzbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm gepflanzt werden. Dieser ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

II.2.4

Innerhalb von Verkehrsflächen sind zu erhaltende Bäume durch geeignete Maßnahmen gegen Verdichtung und gegen Überfahren zu sichern.

II.2.5

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mind. 2-reihig mit Landschaftsgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Artenvorschläge für die Bepflanzung:

Eberesche	- Sorbus aucuparia
Faulbaum	- Frangula alnus
Feldahorn	- Acer campestre
Gew. Schneeball	- Viburnum opulus
Hainbuche	- Carpinus betulus
Hasel	- Corylus avellana
Holunder	- Sambucus nigra
Hundsrose	- Rosa canina
Schlehe	- Prunus spinosa
Stieleiche	- Quercus robur
Weißdorn	- Crataegus monogyna

II.3 Externe Kompensationsfläche

Der Kompensationsflächenbedarf von xxx m² für die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 18 (Gewerbegebiet östlich Ossenpadd) über den Ökoflächenpool der Gemeinde Kummerfeld bei einer Realisierung der Planung umzusetzen.

Die externe Kompensationsfläche befindet sich in der Gemarkung Kummerfeld, Flur xx, Flurstück xx. Das Ökokonto wird bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg unter dem Aktenzeichen xxx geführt. Das Entwicklungsziel ist

III. Gestalterische Festsetzungen (§ 84 Abs. 1 LBO Schl.-H.)

III.1. Werbeanlagen

III.1.1

Zulässig sind nur Werbeanlagen, die auf die im Plangebiet ansässigen Firmen hinweisen.

III.1.2

Beleuchtete Werbeanlagen dürfen nur in mattweißem Licht und blendfrei ausgeführt werden.

III.1.3

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf Dächern,
- nach oben abstrahlende Beleuchtungen.

IV. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

IV.1 Freileitungsschutzbereich & Schutz vor elektromagnetischen Feldern

Im Bereich des in der Planzeichnung dargestellten Leitungsschutzbereiches (beidseitig der Leitungssache 25 m) der 110 KV-Leitung müssen die Sicherheitsabstände gemäß den geltenden Vorschriften gewährleistet werden und es darf die jeweilige Höhenbegrenzung durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden.

Der Abstanderlass von NRW sieht für schutzwürdige Nutzungen, die dem dauerhaften oder vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (Büronutzung, Betriebsleiterwohnungen etc.), einen Mindestabstand von 10 m beidseitig der Leitungssache vor. Der BUND und das Ökoinstitut empfehlen den gleichen Schutzabstand. In der Planzeichnung ist die Fläche als "Schutzbereich elektromagnetische Felder" beidseitig der Leitungstrasse gekennzeichnet.

IV.3 Boden

Der anfallende Bodenaushub soll im Plangebiet verbleiben und in geeigneter Weise wiederverwendet werden. Nicht wieder verbauter Erdaushub ist nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen.

IV.4 Brandschutz

Bei der Errichtung von Gebäuden, die auf der Grundlage der Muster- Richtlinie über den baulichen Brandschutz im Industriebau errichtet werden, sind bei Grenzabständen von 3,0 m besondere Anforderungen an die Außenwände der Gebäude zu erfüllen.

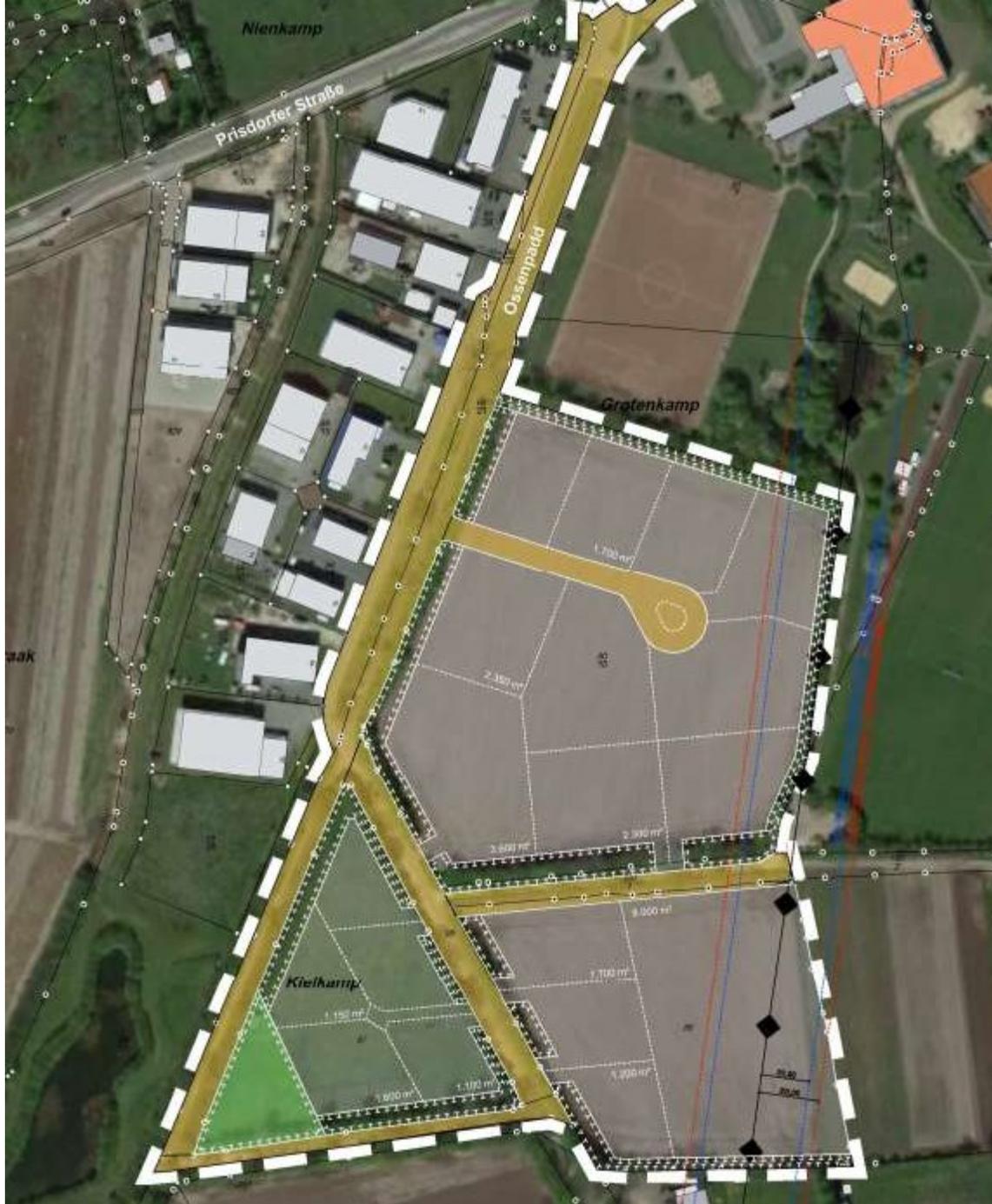
IV.5 Zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften) können im Amt Pinnau, Fachbereich Planen und Bauen, an der Hauptstraße 60, in 25462 Rellingen eingesehen werden.

IV.6 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 82 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO SH) handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.





Flächenbilanz

Gewerbeflächen ohne Knicks	ca. 42.185 m ²
Knickschutzstreifen	ca. 7.880 m ²
Grünflächen	ca. 1.765 m ²
Verkehrsflächen - neu	ca. 1.580 m ²
Verkehrsflächen – Bestand	ca. 13,105 m ²
Geltungsbereich	ca. 66.515 m²