

Gemeinde Appen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 29 „Etz – westlich der Appener Straße“

Für das Gebiet südwestlich der Appener Straße und nördlich der Kreuzung Wedeler Chaussee (L105) Rollbarg / Appener Straße

- Teil I Städtebaulicher Teil –

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

Dr. Wiebke Hanke

Dipl.-Ing. Christin Steinbrenner

Inhalt:

1	Allgemeines	4
1.1	Planungsanlass und Verfahren.....	4
1.2	Lage des Plangebiets / Bestand	5
1.3	Archäologie	5
2	Planungsvorgaben	6
2.1	Ziele der Raumordnung.....	6
2.2	Flächennutzungsplan	7
2.3	Bestehende B-Pläne und Satzungen.....	8
3	Städtebauliches Konzept	8
3.1	Gestaltungsplan	8
3.2	Art und Maß der Baulichen Nutzung	9
3.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Grünflächen	10
3.4	Gestalterische Festsetzungen	11
4	Erschließung und Verkehrsflächen	11
4.1	Überörtliche Erschließung und Verkehrsflächen	11
4.2	Öffentlicher Personennahverkehr	12
5	Ver- und Entsorgung	12
6	Immissionen	12
7	Altlasten	15
8	Umweltbericht - Siehe Teil II der Begründung –	15
9	Flächen und Kosten	15

Anlagen

- **Anlage 1:** Bericht zur Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit (21.05.2013)

- **Anlage 2:** Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 29 „Etz - westlich Appener Straße“ der Gemeinde Appen (11.08.2015, Überarbeitung 02.12.2015)

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans (B-Plans) ist die Schaffung von neuen Gewerbeflächen, da in der Gemeinde Appen eine hohe Nachfrage besteht, insbesondere in der Kombination mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter (siehe § 8 Abs.3 Baunutzungsverordnung - BauNVO).

Diesem B-Plan ist das Aufstellungsverfahren einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 vorangegangen. Dieses Verfahren wurde jedoch abgebrochen, da die Steuerungsmöglichkeiten einer Ergänzungssatzung für die vorgefundene Problemlage nicht ausreichen. Gründe sind die Emissionsbelastung durch den Straßenverkehr auf der Appener Straße (K13) und durch einen auf der anderen Straßenseite gegenüberliegenden Betrieb. Diese sind mit einer allgemeinen Wohnnutzung in Teilen des Plangebiets nicht verträglich. Eine Satzung hätte jedoch auch sonstige Wohnnutzungen ermöglicht.

Nach Abstimmungen mit dem Kreis Pinneberg und der Landesplanung soll daher nun ein Gewerbegebiet entwickelt werden, in dem in Teilen Betriebsleiterwohnungen zulässig sind. Um Wohnnutzung in der Nachbarschaft zu schützen, werden nur Betriebe zugelassen, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären, d. h. auch direkt benachbart zu Wohnnutzungen zulässig wären. Durch diese Planung können die knappen gewerblichen Flächen im Gewerbegebiet Hasenkamp für eher großflächige Nutzungen und für Betriebe, die eine Ausweisung als uneingeschränktes Gewerbegebiet benötigen, vorgehalten werden und die dort vorhandene Nachfrage nach kleinen Grundstücken mit der Möglichkeit von Betriebsleiterwohnungen auf dieses Plangebiet umgelenkt werden.

Parallel zur Aufstellung des B-Plans erfolgt die 10. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP). Die bisher im Änderungsbereich dargestellten Flächen für die Landwirtschaft werden nun überwiegend als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

1.2 Lage des Plangebiets / Bestand

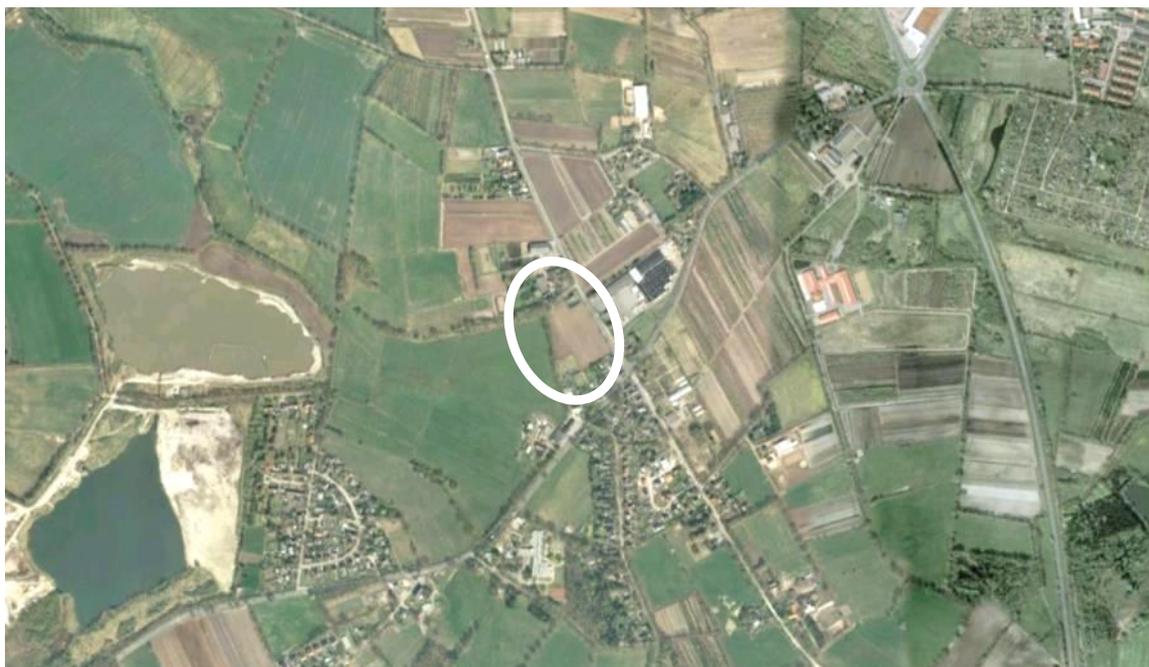


Abb. 1: Luftbild mit Lage des Plangebiets, ohne Maßstab (Quelle: Google Earth)

Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemeinde Appen, im Ortsteil Etz auf der Westseite der Appener Straße (Kreisstraße 13), es hat eine Größe von ca. 1,5 ha. Appen – Etz befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsrand der Stadt Pinneberg.

Im Süden grenzt eine überwiegend von Einfamilienhäusern geprägte Bebauung an, die sich weiter Richtung Ortsmitte Etz zieht. Im Osten befindet sich die Spedition „RS Logistik GmbH“, im Westen Flächen für die Landwirtschaft. Nördlich grenzt ein Islandpferdehof an den Geltungsbereich.

Das Plangebiet selbst stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar, am Straßenrand befinden sich einzelne Gehölzbestände. Im Nordosten befindet sich ein Einfamilienhaus, die Wohnnutzung dort soll zulässig bleiben.

1.3 Archäologie

Das Archäologische Landesamt Schleswig – Holstein gibt folgende Anmerkungen und Hinweise, die bei künftigen Erdarbeiten zu berücksichtigen sind:

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes

Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen.

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. Dienach 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.

2 Planungsvorgaben

2.1 Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.H., S. 719) liegt Appen im Ordnungsraum im Randgebiet Hamburgs in dem die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert und Flächen für Gewerbe- und Industriegebiete in ausreichendem Umfang vorgehalten werden sollen, wobei die unterschiedlichen Flächenansprüche im Ordnungsraum besonders sorgfältig aufeinander abgestimmt werden sollen. (siehe LEP 2010, Teil B, 1.3)

Als nichtzentraler Ort ist in Appen gemäß Regionalplan die Ausweisung von Flächen für den örtlichen Bedarf vorzusehen, d.h. für ortsansässige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für eine angemessene Erweiterung ansässiger Betriebe (s. Ziffer 5.2.4) um so ein Abwandern ortsansässiger Betriebe und den Verlust wohnortnaher Arbeitsplätze zu verhindern. Auch die Neuansiedlung von Betrieben, die in ihren baulichen Ansprüchen dem gewachsenen Siedlungsgefüge angemessen sind, soll so grundsätzlich möglich sein.

Im Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) wird der Ortsteil Appen - Etz von einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe umgrenzt (siehe Abb. 2). Nordwestlich grenzt zusätzlich ein Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe an.

In einiger Entfernung ist nördlich, westlich und südlich ein Regionaler Grünzug dargestellt.

Diese Ziele werden durch die Aufstellung des B-Plans nicht beeinträchtigt.



Abb. 2: Regionalplan Planungsraum I 1998 mit Luftbild und Lage des Gebiets, ohne Maßstab

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Appen stellt das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar, diese zieht sich östlich und westlich weit über das Gebiet hinaus. Der südlich angrenzende bebaute Ortsbereich ist als gemischte Baufläche dargestellt, das Plangebiet ragt im Süden ca. 20 m in diese gemischte Baufläche hinein. Im Norden grenzt ein kleines Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reiten an. Westlich des Geltungsbereichs grenzen das Landschaftsschutzgebiet „Holmer Sandberge und Moorbereiche“ sowie eine Fläche mit Altablagerungen (A17).

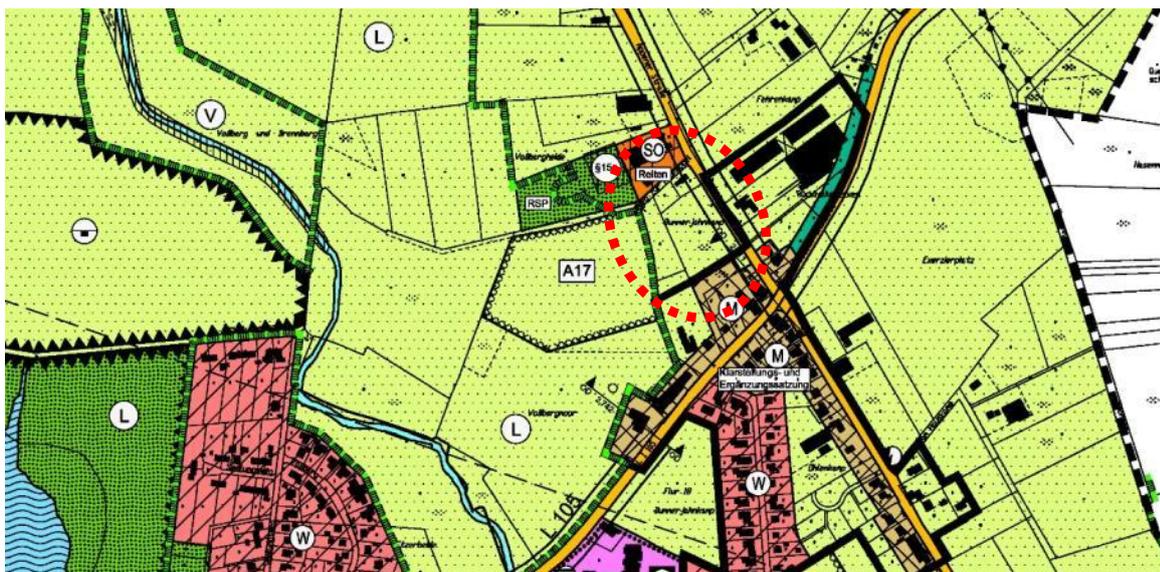


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Appen, ohne Maßstab

Durch das angestrebte Vorhaben sind die Flächen im wirksamen FNP zu ändern. Die landwirtschaftlichen Flächen werden in der parallel aufgestellten 10. FNP-Änderung als gewerblich

genutzte Flächen dargestellt. Nach Wirksamkeit der FNP-Änderung wird der B-Plan aus dem FNP entwickelt sein.

2.3 Bestehende B-Pläne und Satzungen

Für den Ortsteil Appen-Etz wurden im Jahr 2000 die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgelegt und klargestellt. Dies erfolgte durch eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 und 3.

B-Pläne bestehen im Plangebiet derzeit nicht.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Gestaltungsplan

Zur Verdeutlichung der Planungsabsichten wurde ein Gestaltungsplan entwickelt. Dieser ist jedoch unverbindlich, es gelten allein die Festsetzungen des B-Plans. Das Konzept sieht die Ansiedlung von mehreren Betrieben vor, die im westlichen Bereich die Möglichkeit zur Errichtung von Betriebsleiterwohnungen haben.

Die Erschließung verläuft über einen parallel zur Appener Straße (K13) verlaufenden Privatweg. Von hier können ca. fünf Einzelgrundstücke erschlossen werden. Im vorderen zur Planstraße zugewandten Bereich sind gewerblich genutzten Gebäude zu errichten, im rückgewandten Bereich, in einem Abstand von mindestens 30 m zur Planstraße ist die auch Entstehung von zugehörigen Wohngebäuden für Betriebsleiter u. ä. (gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) zulässig. Ein sechstes Grundstück im Norden kann über einen Stichweg nördlich des Plangebiets erschlossen werden, über den auch das bereits bebaute Eckgrundstück zur Appener Straße erschlossen wird.

Im westlichen Bereich des Geltungsbereichs wird eine Grünfläche festgesetzt, hier besteht die Möglichkeit Hausgärten anzulegen oder auch als Weide z.B. für die Pferdehaltung zu nutzen.



Abb. 4: Städtebaulicher Entwurf (unverbindlich), ohne Maßstab

3.2 Art und Maß der Baulichen Nutzung

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Auf einer Fläche von ca. 1 ha wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl liegt unter der maximal zulässigen GRZ von 0,8 gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Gewerbegebiete. Dies ist städtebaulich angemessen sowie mit der Umgebung verträglich.

Zum Schutz der benachbarten teilweisen Wohnbebauung wird im eingeschränkten Gewerbegebiet festgesetzt, dass nur Nutzungen und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (s. textliche Festsetzung Nr. 1.1). Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind damit nur Betriebe zulässig, die von ihrem Emissionsverhalten her auch in einem Mischgebiet zulässig wären und damit auch mit direkt benachbarten Wohnen verträglich sind.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 werden nicht ausgeschlossen, sie sind allgemein zulässig (s. textliche Festsetzung 1.2). Immissionskonflikte mit benachbarten Betrieben sind dadurch nicht zu befürchten, da im gesamten Plangebiet nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit der Straße und dem gegenüberliegenden Betrieb sind Betriebsleiterwohnungen in einem Abstand von ca. 30 m im

eingeschränkten Gewerbegebiete (bzw. rund 45 m westlich der Fahrbahnkante unzulässig (siehe Bereich (A) in der Planzeichnung).

Ausgeschlossen werden außerdem Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Der Ausschluss dieser Nutzung erfolgt, da die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Bordellen oder bordellartigen Betrieben, regelmäßig zu negativen Standortbedingungen (Abwertung) oder Nachbarschaftskonflikten führt.

Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen. Von dem festgesetzten grundsätzlichen Ausschluss werden die folgenden Ausnahmen zugelassen:

Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Mit diesen Regelungen wird gesichert, dass sich keine Einzelhandelsnutzungen ansiedeln können, die die zentralen Ortslagen von Appen aber auch benachbarter Orte wie Pinneberg beeinträchtigen könnten.

Entsprechend dem Charakter der angrenzenden Gewerbegebietsflächen und aufgrund der Ortsrandlage sind im Plangebiet maximal zweigeschossige Gebäude zulässig. Da die Höhe einzelner Geschosse nicht beschränkt ist, werden zur Steuerung der Höhenentwicklung eine maximale Traufhöhe von 7 m und eine maximale Firsthöhe von 10 m festgesetzt. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes. Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittkante zwischen Oberkante der Dachhaut mit der Außenfläche der aufgehenden Wand zu verstehen.

Es wird keine Bauweise festgesetzt. Es soll damit auch möglich sein, dass zwei benachbarte Grundeigentümer z. B. ihre Hallen flächensparend direkt auf die Grenze aneinander bauen.

Im nordöstlichen Bereich wird ein bestehendes Wohngebäude im jetzigen Außenbereich gesichert. Hier sind innerhalb des Bereichs (B) im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise bis zu zwei sonstige Wohnungen zulässig.

3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Grünflächen

Zur Sicherung der vorhandenen Straßenbäume entlang der Appener Straße (K13) werden diese zum Erhalt festgesetzt, dies erfolgt auch aus gestalterischen Gründen. Ein Baum kann wegen der notwendigen Ausfahrt der Privatstraße nicht erhalten bleiben.

Die vorhandenen Knicks im Norden und Westen werden als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Biotop 1 und 2 nachrichtlich übernommen.

Der westliche Knick (Biotopfläche 2) ist vor Eingriffen zu schützen und mit Knickwall und Gehölzen dauerhaft zu erhalten und entwickeln. Einzelne Gehölze sind bei Abgang durch Anpflanzung der gleichen Art zu ersetzen. Bäume für die ein Ersatz notwendig wird, sind in der

Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang, zu pflanzen. Bodenversiegelungen sind innerhalb dieser Flächen nicht zulässig.

Zusätzlich ist zum Schutz der Biotopfläche 2 eine Fläche mit Bindung zum Erhalt festgesetzt, diese umfasst den vorhandenen Kronenbereich, mindestens jedoch 5 m, hier ist ein Knickschutzstreifen anzulegen, dieser ist aus gebietsheimischen Wildkräutern und Gräsern anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind einmal jährlich zu mähen.

Der vorhandene Knick grenzt die Fläche des Bebauungsplans von der westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche gestalterisch ab.

Aus dem Knick im nördlichen Bereich (Biotopfläche 1) sollen hingegen einige Bäume entfernt werden. Dies ist zur Schaffung der Betriebszufahrt und für eine ausreichende Baufläche erforderlich. Der Knick als solcher bleibt als gesetzlich geschütztes Biotop erhalten. Durch die mögliche Entfernung der Bäume verliert er jedoch an Wert, daher wird festgesetzt, dass er in vollem Umfang an anderer Stelle zu ersetzen ist.

Private Grünfläche

Auf einer Fläche von 2.881 m² wird eine private Grünfläche festgesetzt. Hier können Hausgärten entstehen, die den einzelnen Grundstücken zugeordnet werden. Vorstellbar ist auch eine Tierhaltung (z.B. Pferdeweide). Die private Grünfläche erhält die Zweckbestimmung Hausgärten/ Hausweide. Die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch die Nutzung als Garten oder Weide aufgewertet, da unter anderem eine größere Artenvielfalt entsteht.

3.4 Gestalterische Festsetzungen

Nach § 84 der Landesbauordnung wurden einige Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen. Die Gestaltungsfestsetzungen betreffen Dachneigung sowie Fassadengestaltung und die Errichtung von Werbeanlagen. Sie verbessern das Einfügen der Bauten in die Umgebung, vermeiden optische Störungen und gewährleisten dadurch die Erhaltung eines einheitlichen und geschlossenen Siedlungsbildes in der Gemeinde.

Werbeanlagen sind nur zulässig wenn sie auf im Geltungsbereich ansässige Firmen hinweisen. An Gebäuden sind nur Werbeanlagen zulässig, die die Traufhöhe bzw. Oberkante Attika nicht überragen. Fahnen sind von dieser Regelung ausgenommen. Auch der Flächenanteil pro Gebäudeseite wird begrenzt, er darf nicht mehr als 25 % der Fassadenlänge betragen. Leuchtwerbung mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht ist nicht zulässig.

4 Erschließung und Verkehrsflächen

4.1 Überörtliche Erschließung und Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich befindet sich direkt westlich der K13 außerhalb der Ortsdurchfahrt auf freier Strecke im Sinne des Straßenrechts. Eine direkte Erschließung der Grundstücke über die K13 ist daher nicht zulässig. Aus diesem Grund wird die künftige Erschließung über einen neuen, parallel zur K13 verlaufenden Privatweg erfolgen. Dieser Privatweg erstreckt sich über die Länge des Geltungsbereichs und erschließt alle zur K13 ausgerichteten Grundstücke. Voraussichtlich wird eine Einbahnstraßenregelung in Nord-Süd-Richtung festgelegt werden.

Das Bestandsgebäude wird wie bisher über den nördlichen Stichweg erschlossen, von dort wird auch das nördliche Grundstück erschlossen werden.

Detailplanungen sind frühzeitig vor Baubeginn mit dem Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit abzustimmen.

4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die zum Hamburger Verkehrsverbund (HVV) gehörenden Buslinien 594 Wedel – Pinneberg – Quickborn – Norderstedt (hochwertiges, vertaktetes Angebot) und 6669 Moorrege – Appen – Etz - Pinneberg (schulbedarfsspezifisches Angebot) an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegenen Haltestellen sind „Appen-Etz, Rollbarg“ (594) in einer Entfernung von ca. 200 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet) und „Appen-Etz, Wedeler Chaussee“ (6669), die direkt an das Plangebiet grenzt. Die Buslinien knüpfen in ihren weiteren Verläufen an diverse weitere HVV-Schnellbahn- und -Buslinien an.

5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der neuen Grundstücke erfolgt von der K13 bzw. vom nördlichen Weg aus. Ver- und Entsorgungsleitungen müssen in der Straße jedoch noch verlegt bzw. erweitert werden.

Das auf der Straße anfallende Regenwasser wird in eine neu anzulegende Versickerungsmulde zwischen der Kreisstraße 13 und der neuen Planstraße entwässert.

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken sowie dem Bestandsgebäude (Bereich B) ist mittels Mulden und Rigolen durchzuführen. Das bereits für die Ergänzungssatzung erstellte Bodengutachten hat eine ausreichende Durchlässigkeit des vorgefundenen Bodens ermittelt.

Der geforderte Löschwasser-Grundschutz wird gewährleistet, zusätzlicher Objektschutz von Gewerbebetrieben ist individuell im Genehmigungsverfahren zu betrachten.

6 Immissionen

Die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der Umgebung wurde in einer schalltechnischen Untersuchung vom Büro LairmConsult geprüft. Folgende Bewertung ist das Ergebnis dieser Untersuchung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 „Etz- westlich Appener Straße“ will die Gemeinde Appen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Bebauung im Außenbereich schaffen. Dabei soll gewerbliche Nutzung ermöglicht werden. Dementsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Untersuchung für den Geltungsbereich eine Schutzbedürftigkeit vergleichbar der von Gewerbegebieten (GE) zugrunde gelegt.

In diesem Zusammenhang wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt, dabei wurden grundsätzlich folgende Konflikte bearbeitet:

- Schutz des Plangeltungsbereichs vor Verkehrslärm;
- Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den B-Plan-

induzierten Zusatzverkehr;

- Schutz des Plangeltungsbereiches vor Gewerbelärm.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte (OW) gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen Verkehrs- und Gewerbelärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren. In der DIN 18005, Teil 1 wird für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm verwiesen. Die Immissionen aus Gewerbelärm werden dementsprechend auf Grundlage der TA Lärm beurteilt.

Im Bebauungsplan sind gegebenenfalls Festsetzungen aufzunehmen, die dem Schutz der innerhalb des Satzungsgeltungsbereiches vorhandenen oder geplanten baulichen Nutzungen dienen.

b) Gewerbelärm

Zur Berücksichtigung der Belastungen aus Gewerbelärm der vorhandenen Betriebe erfolgt für die folgenden maßgebenden Betrieb mit eine detaillierte Schallimmissionsprognose:

- RS Logistik GmbH;
- Bereich nordwestlich des Geltungsbereiches mit Reitshop, Pferdehof und dem Betrieb der Scutum Solutions GmbH & Co. KG.

Für die Etzer Baumschule und Pflanzenhandel Kerstin Ostermann e.K. haben Voruntersuchungen auf Grundlage der Betriebsbeschreibung ergeben, dass keine beurteilungsrelevanten Immissionsanteile innerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten sind. Die Belastungen basieren auf entsprechenden Betriebsbeschreibungen der Betreiber. In Fällen, in denen sich bereits in Bezug auf die schutzbedürftige Bestandsbebauung eine Unverträglichkeit ergab, wurden die Belastungsansätze entsprechend reduziert. Die zugrunde gelegten Emissionsansätze (Stellplatzwechsel, Lkw-Anlieferungen, etc.) basieren auf aktuellen Literaturwerten sowie Erfahrungswerten aus anderen Untersuchungen. Für den Betrieb der Baumschule Münster lag keine detaillierte Betriebsbeschreibung vor. Da jedoch insbesondere für den Nachtzeitraum Hinweise auf beurteilungsrelevante Vorgänge vorhanden sind, wurde der relevante Betriebsbereich in Form eines flächenbezogenen pauschalen Emissionsansatzes in der Gesamtbetrachtung berücksichtigt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiet (GE) von 65 dB(A) tags innerhalb der geplanten Baugrenzen eingehalten wird. Im Nachtzeitraum sind zwar im Bereich der Speditions-Zufahrt bis zu einem Abstand von 13 m (gemessen von der Mitte der Appener Straße) Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 50 dB(A) nicht auszuschließen. Allerdings sind in diesem Bereich keine Wohnnutzungen zulässig. Im Teilbereich B, in dem die Wohnnutzung zulässig ist wird der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 50 dB(A) nachts eingehalten.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen ergeben sich somit keine weitergehenden Einschränkungen der umliegenden Gewerbebetriebe Eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums im Sinne der TA Lärm ist nicht zu erwarten.

c) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Straßenverkehrslärm berechnet.

Die Straßenverkehrsbelastung und die weiteren Eingangsdaten für die Wedeler Chaussee wurden aus einer vorhergehenden schalltechnischen Untersuchung für den Ausbau der L 105 (LAIRM CONSULT GmbH, 30. März 2012) übernommen. Die Straßenverkehrsbelastungen (DTV - durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an allen Tagen des Jahres) und die maßgeblichen Lkw-Anteile (Kfz mit mehr als 2,8 t zulässigem Gesamtgewicht, p) auf der Appener Straße wurde auf Grundlage einer aktuellen Erhebung der Verkehrsbelastungen mit einem Radarzählgerät ermittelt.

Aufgrund von Hinweisen von Anwohnern wurde zur sicheren Seite neben der allgemeinen Verkehrssteigerung (Hochrechnungsfaktor: 1,1, auf den Prognosehorizont 2025/30) ein Hochrechnungsfaktor von insgesamt 1,2 in Ansatz gebracht. Die ermittelten Lkw-Anteile sind im Vergleich mit den Lkw-Anteilen auf der Wedeler Chaussee als deutlich zu hoch einzustufen. Dies liegt vermutlich daran, dass die Verkehrszählung während der jährlichen Betriebsspitzen der Baumschulen durchgeführt wurde. Daher wird im Rahmen der vorliegenden Untersuchung der Lkw-Anteil tags für Wedeler Chaussee übernommen, für den Nachtwert wird zur sicheren Seite ein etwas höherer Lkw-Anteil von 7 % in Ansatz gebracht.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln gemäß RLS-90. Innerhalb des Geltungsbereichs ergeben sich im straßennahen Bereich Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts.

Der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags wird im gesamten Geltungsbereich eingehalten. Der Immissionsgrenzwert nachts von 59 dB(A) wird größtenteils eingehalten, innerhalb der Baugrenzen sind lediglich im südöstlichen Eckbereich Überschreitungen von bis zu 1 dB(A) nicht auszuschließen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung von schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenzen oder passiven Schallschutz geschaffen werden. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Anforderungen an den passiven Lärmschutz ist demgegenüber aktiver Lärmschutz entlang der Appener Straße als nicht verhältnismäßig einzustufen. Zudem ist aufgrund der Ausrichtung davon auszugehen, dass die Außenwohnbereiche überwiegend auf lärmabgewandten Gebäudeseite in Richtung Südwest angeordnet werden. Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen. Zum Schutz der Nachtruhe sind bei Neu-, Um- und Ausbauten im gesamten Plangebiet für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Für die geplante Gebietseinstufung als Gewerbegebiet (GE) ist hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit für Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) festzustellen, dass der Orientierungswert von 65 dB(A) tags nicht um mehr als 3 dB(A) überschritten wird und sich somit keine Beschränkungen ergeben.

d) Induzierter Zusatzverkehr

Zur Beurteilung der durch die im Plangebiet zusätzlich erzeugten Verkehre in der Umgebung hervorgerufenen Geräuschimmissionen wurden die Emissionspegel für den Prognose-Null-

und den Prognose-Planfall berechnet. Im vorliegenden Fall wurde der B-Planinduzierte Zusatzverkehr aktuelle Fachliteratur (Bosserhoff) abgeschätzt. Für die gewählten Ansätze ergibt sich eine Verkehrserzeugung pro Tag (DTV) von 230 Fahrzeugbewegungen. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit einer Erhöhung der Emissionspegel tags sowie nachts von bis zu 0,2 dB(A) zu rechnen ist. Die Zunahmen liegen damit deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und sind somit weder subjektiv noch messtechnisch zu erfassen. Die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) wird nicht erreicht. Somit ist eine Verschlechterung der Geräuschsituation aus Verkehrslärm aufgrund der zusätzlichen induzierten Verkehre an den Immissionsorten der benachbarten Bebauung nicht zu erwarten.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich an landwirtschaftlich genutzte Flächen, hier sind geringe Immissionen aus dem Bereich der Landwirtschaft zu erwarten. Beeinträchtigungen durch die ordnungsgemäße Landwirtschaft, auch am Wochenende und nachts, sind daher als ortsüblich hinzunehmen. Hierzu zählen landwirtschaftlicher Verkehr und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf den landwirtschaftlichen Flächen. Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in normalem Umfang ist nach dem Gebot der gegenseitigen nachbarschaftlichen Rücksichtnahme vorzunehmen.

7 Altlasten

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und / oder Altlasten aus früheren gewerblichen / industriellen Nutzungen im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs befand sich ehemals ein Teich, für diesen Bereich wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt, der vorangegangene Altlastenverdacht konnte nicht bestätigt werden.

Für zukünftige Bauvorhaben ist sicherzustellen, dass bei Auftreten von Bodenverunreinigungen die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens / bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und / oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt – Untere Bodenschutzbehörde – beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

8 Umweltbericht - Siehe Teil II der Begründung –

9 Flächen und Kosten

Flächen

Der Geltungsbereich hat eine Größe von insgesamt ca. 15.430 m².

Davon werden ca. 10.965 m² als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Weitere 1.584 m² werden als private Straßenverkehrsfläche und 2.881 m² als private Grünfläche vorgesehen.

Kosten

Der Gemeinde entstehen durch diese Planung keine Kosten. Die Kosten für die Planung und die Ausgleichsmaßnahmen werden durch den Eigentümer übernommen.

Appen, den

.....
Bürgermeister