



B-Plan 110 "Südlich Uetersener Straße / Westlich Esinger Straße" - Aufstellungsbeschluss und Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung

<i>Organisationseinheit:</i> FD Stadtplanung und Umwelt <i>Bearbeitung:</i> Oliver Kath	<i>Datum</i> 13.12.2021
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Planungsausschuss (Entscheidung)	24.01.2022	Ö

Sachverhalt

Für den im Geltungsbereich dargestellten Bereich südlich der Uetersener Straße und westlich der Esinger Straße soll der Bebauungsplan 110 der Stadt Tornesch aufgestellt werden. Planungsziel ist es, eine bauliche Entwicklung mit gemischten Bauflächen für Wohn- und Gewerbenutzungen zu schaffen, um den Ortskern der Stadt Tornesch neu zu gestalten.

Der durch den Umweltausschuss angestoßene Prozess der Ortskernentwicklung befindet sich derzeit in der Vorbereitung der Öffentlichkeitsbeteiligung für diesen Prozess. Im Anschluss an die Bürgerbeteiligung soll ein politisch abgestimmtes Aufgabenpapier entwickelt werden, für welches sich dann potenzielle Investoren bewerben können.

Aus Sicht der Verwaltung wird es dennoch bereits zum jetzigen Zeitpunkt für sinnvoll erachtet, den Aufstellungsbeschluss und zudem die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung zu fassen. Vor allem durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange können bereits deren Anregungen und Hinweise zu Themen wie z.B. Boden-, Lärm- oder Naturschutz in das Aufgabenpapier miteinfließen.

Für die Festsetzungen des B-Planes 110 werden bisher die folgenden vorgesehen:

- Ausweisung eines Urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO
- GRZ von 0,8 gem. § 17 BauNVO
- Baugrenzen
- drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss gem. Erläuterungsbericht zur Ortskernentwicklung (März 2017)

Prüfung Umweltverträglichkeit

Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen werden im weiteren Verfahren geklärt.

Kinder- und Jugendbeteiligung

Im Rahmen der Ortskernentwicklung wird eine Kinder- und Jugendbeteiligung stattfinden.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen: ja nein

Die Maßnahme/Aufgabe ist:

vollständig eigenfinanziert
 teilweise gegenfinanziert
 vollständig gegenfinanziert

Auswirkungen auf den Stellenplan:

Stellenmehrbedarf Stellenminderbedarf
 höhere Dotierung Niedrigere Dotierung
 Keine Auswirkungen

Es wurde eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchgeführt: ja nein

Es liegt eine Ausweitung oder eine Neuaufnahme einer
Freiwilligen Leistung vor: ja nein

Produkte/:						
Erträge/Aufwendungen	2021	2022	2023	2024	2025	2026 ff.
	in EUR					
<small>* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge * Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</small>						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						

Investition/Investitionsförderung	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
	in EUR					
Einzahlungen						
Auszahlungen						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						
Erträge (z.B. Auflösung von Sonderposten)						
Abschreibungsaufwand						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						
Verpflichtungsermächtigungen						
davon noch zu veranschlagen:						

Folgeeinsparungen/-kosten	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
	in EUR					
<small>(indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)</small>						
<small>* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge * Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</small>						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						

Beschlussvorschlag

1. Für das Gebiet südlich der Uetersener Straße in einer Tiefe von bis ca. 120 m und

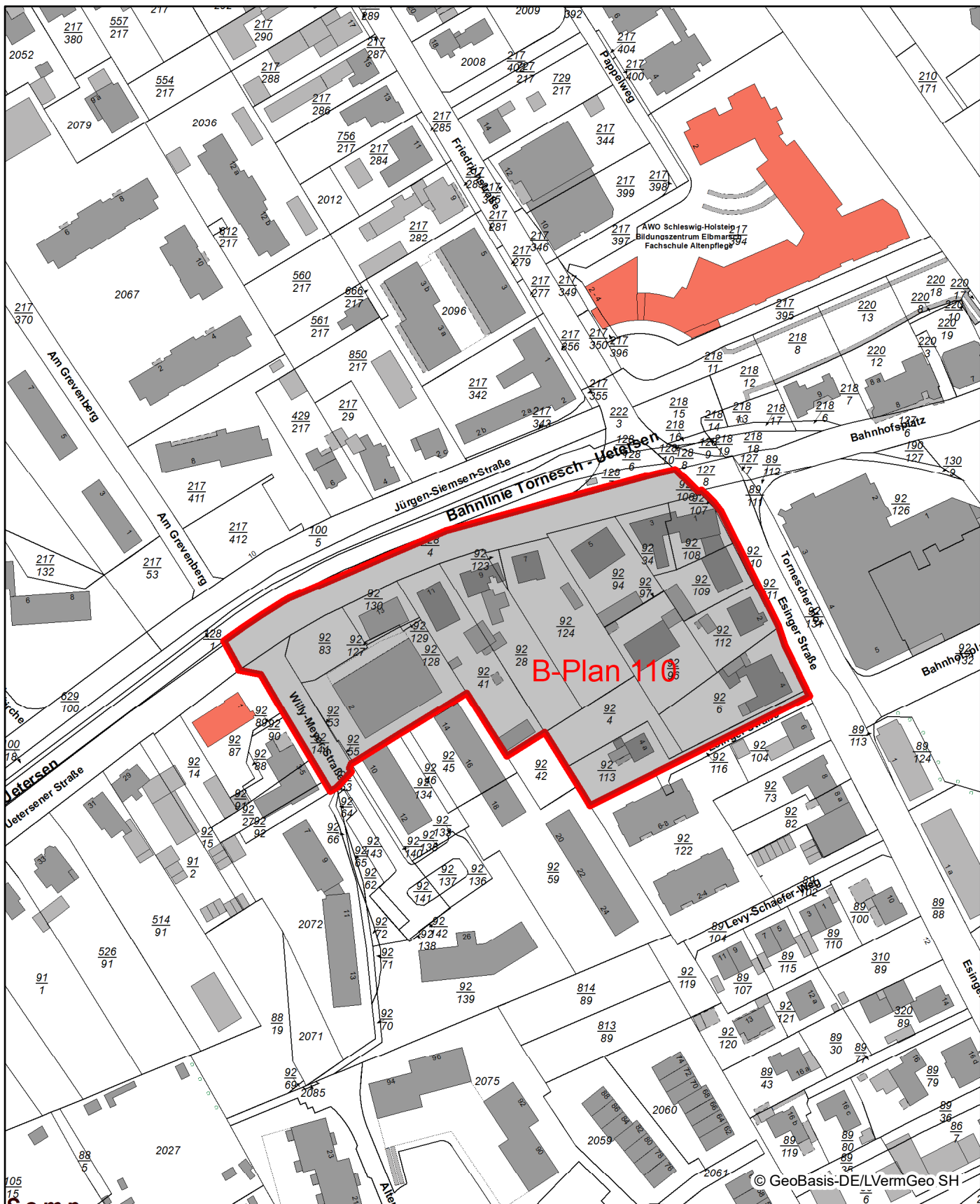
westlich der Esinger Straße in einer Tiefe von ca. 180 m wird der B-Plan 110 - entsprechend dem beigefügten Plan - aufgestellt. Planungsziel ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ordnung der baulichen Entwicklung und die Bereitstellung gemischten Bauflächen für Gewerbe- und Wohnnutzungen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren (gem. §13a BauGB) aufgestellt werden.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB); es ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll in Form einer öffentlichen Abendveranstaltung durchgeführt werden. Alternativ kann der Planentwurf für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt werden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.

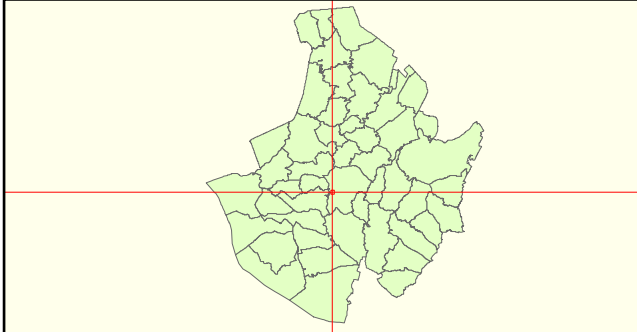
gez. Sabine Kählert
Bürgermeisterin

Anlage/n

1	B110_Geltungsbereich
2	B110_Planentwurf
3	B110_Begründung



© GeoBasis-DE/LVermGeo SH



Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:2 000



Ersteller Herr Kath

Erstellungsdatum 13.12.2021



Stadt Tornesch

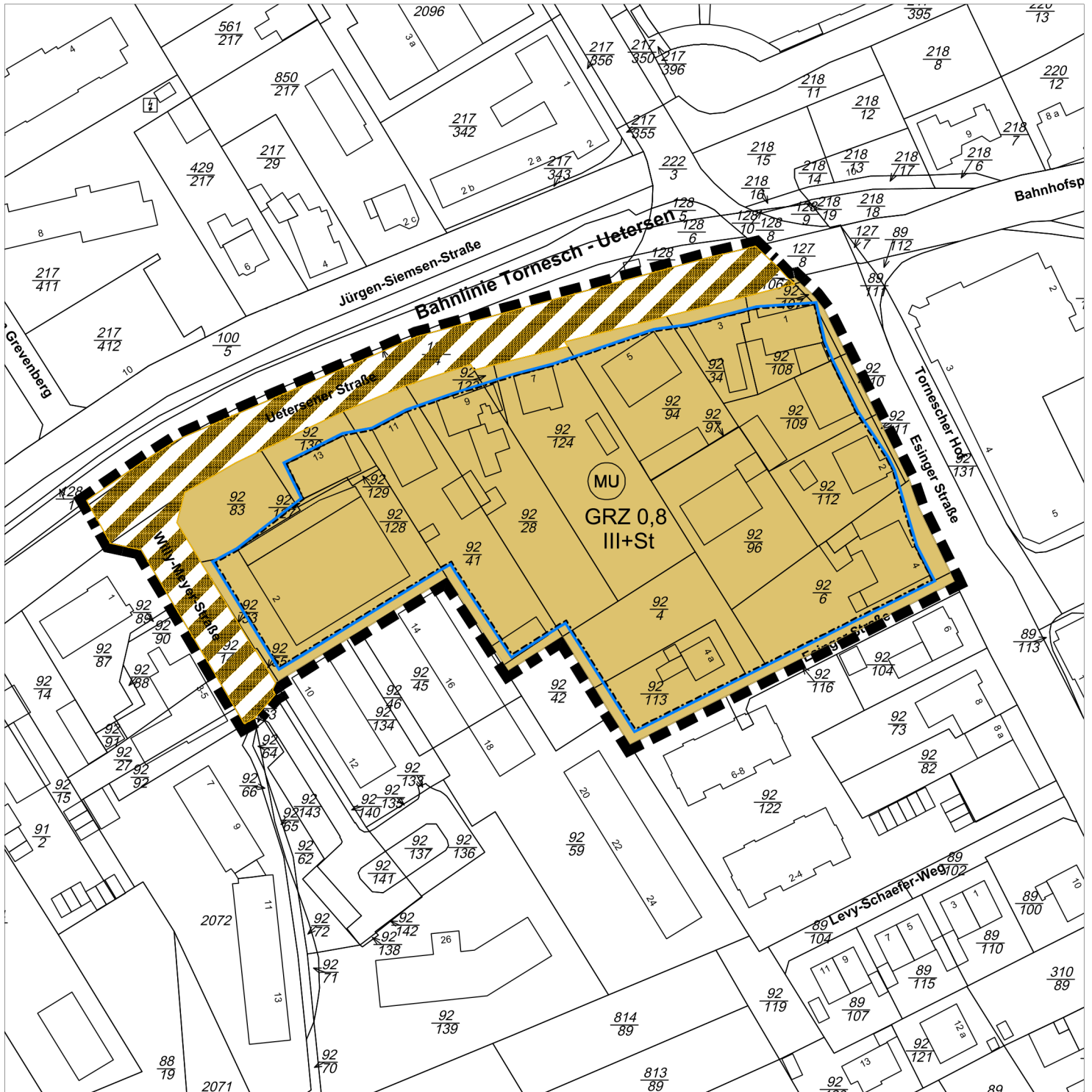
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch

nicht amtlicher Kartenauszug

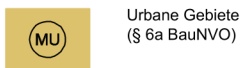


Bebauungsplan Nr. 110 der Stadt Tornesch

- Südlich Uetersener Straße / Westlich Esinger Straße -



1. Art der baulichen Nutzung (§ 6a BauNVO)



Urbane Gebiete
(§ 6a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl - Dezimalzahl
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze



4. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



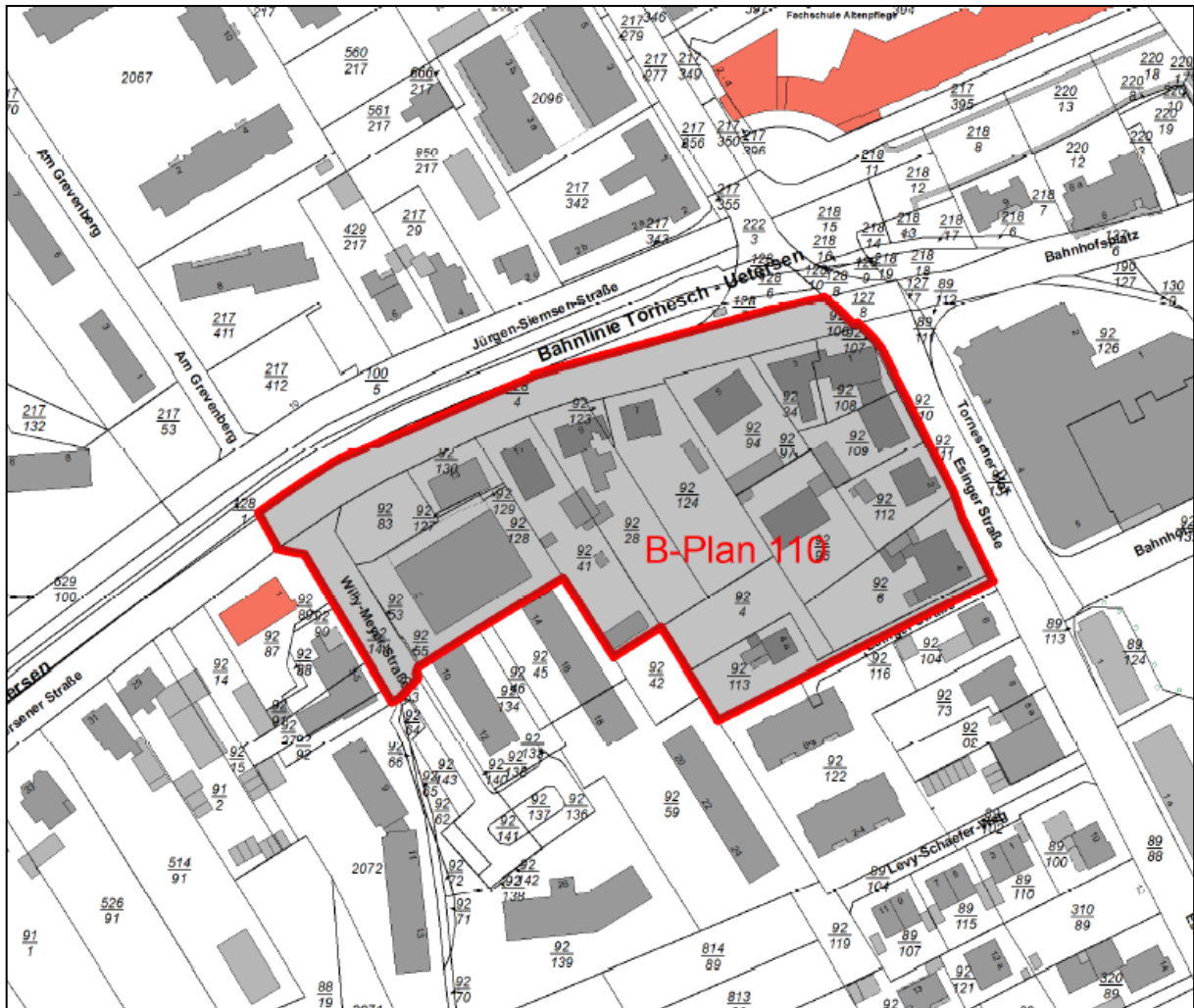
Stadt Tornesch
Bebauungsplan Nr. 110

- Planentwurf -

Stadt Tornesch



Bebauungsplan Nr. 110 „Südlich Uetersener Str. - Westlich Esinger Str.“



Kurzbegründung - Entwurf

Stand: 16.12.2021



Stadt Tornesch - Bebauungsplan Nr. 110 „Südlich Uetersener Str. – Westlich Esinger Straße“

für das Gebiet südlich der Uetersener Straße in einer Tiefe von bis ca. 120 m und westlich der Esinger Straße in einer Tiefe von ca. 180 m

Stadt Tornesch
- Die Bürgermeisterin -
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch

Bearbeiter:

M.Sc. Oliver Kath (Stadt Tornesch, Amt für Bauen, Planung und Umwelt)

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss



Inhalt

1 Lage des Plangebietes	4
2 Planungsanlass und Planungsziele	4
3 Rechtlicher Planungsrahmen	5
3.1 Beschleunigtes Verfahren	5
3.2 Prüfung der Umweltverträglichkeit.....	7
3.3 Eingriffs- und Ausgleichsregelung.....	7
4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen.....	7
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.1.1 Urbanes Gebiet.....	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung	8
4.2.1 Grundflächenzahl	8
4.2.2 Gebäudehöhe und Geschosse	9
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen	9
5 Flächenbilanz	9



1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des B-Plans 110 hat eine Größe von ca. 1,62 ha und liegt im Ortskern der Stadt Tornesch, unmittelbar westlich der Willy-Meyer-Str. Im Norden grenzt die Ueterse-ner Str. und die Nebenbahn Tornesch-Uetersen an, östlich davon verläuft die Esinger Straße und westlich die Willy-Meyer-Straße.



Abbildung 1 - Luftbild (ohne Maßstab)

2 Planungsanlass und Planungsziele

Die Grundstücke im Bereich des Geltungsbereiches sollen zu Teilen vollständig einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt werden, um durch neue innerörtliche Gewerbeansiedlungen und neue Wohnbauvorhaben einen Ortskern zu schaffen. 2017 wurde ein Erläuterungsbericht zur Ortskernentwicklung beschlossen, der als Grundlage für diese Planung fungieren soll. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird es informelle Beteiligungsverfahren geben, aus denen sich weitere inhaltliche Grundlagen für den Bebauungsplan Nr. 110 ergeben werden. Diese werden dann zu den nächsten Verfahrensschritten konkretisiert.

Planungsziel ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ordnung der baulichen Entwicklung und die Bereitstellung gemischten Bauflächen für Gewerbe- und Wohnnutzungen.

3 Rechtlicher Planungsrahmen

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist für den Geltungsbereich nicht vorhanden. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

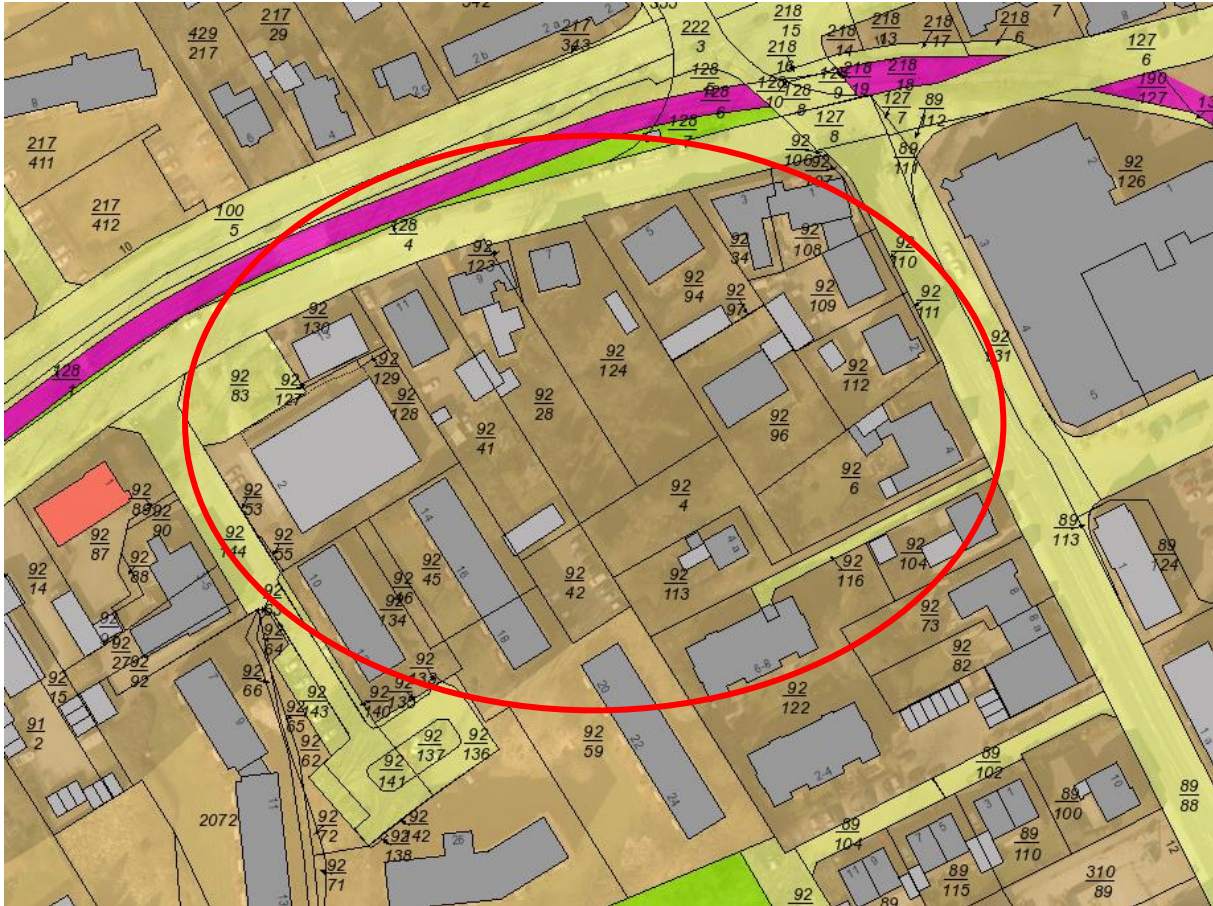


Abbildung 2 – Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (vereinfachte Darstellung, ohne Maßstab)

3.1 Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB aufgestellt werden. Das beschleunigte Verfahren kann für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, angewendet werden.

Dabei gilt, dass

- entsprechende Bebauungspläne keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen, wenn sie in ihrem Geltungsbereich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festsetzen; Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind mitzurechnen.
- es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen und

- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Der Geltungsbereich des aufgestellten Bebauungsplanes Nr.110 befindet sich innerhalb der Ortslage. Somit handelt es sich um eine Nachverdichtung bzw. eine Maßnahme, die der Innenentwicklung dient. Deshalb kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bezüglich der oben genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen gilt für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 folgendes:

- Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 16.200 m², so dass der Schwellenwert von 20.000 m² selbst bei einer vollständigen Versiegelung des Plangebietes nicht erreicht werden könnte.
- Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 2323-392 „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar“ ist in der Luftlinie mindestens 2.000 m entfernt. Die übergreifenden Ziele für das Gebiet „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“ sind:

„Die Erhaltung des Gebietes mit seinen dort vorkommenden FFH-Lebensraumtypen und FFH-Arten zur langfristigen Gewährleistung der biologischen Vielfalt und der Kohärenz des europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000". Für die Arten 1601* und 1102 soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden. Zusätzlich soll der Elbästuars mit seinen Salz-, Brack- und Süßwasserzonen und angrenzenden Flächen als möglichst naturnahes Großökosystem mit allen Strukturen und Funktionen sowie die ungestörte Zonation von Flusswatten bis Hartholzauenwäldern unter beeinträchtigtem Tideneinfluss, tide- und fließdynamik-geprägten Prielen und Nebenelben vor und hinter Deichen sowie Grünflächen im ungehinderten Hochwasser-Einfluss erhalten werden.“

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FHH-Gebietes durch die verstärkte bauliche Nutzung dieses innerörtlichen, allseitig von Bebauung umgebenen Bereichs ohne jeglichen räumlichen Bezug zu dem Schutzgebiet sind nicht ersichtlich.

- Vogelschutzgebiete sind in der näheren Umgebung nicht ausgewiesen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Vogelschutzgebieten sind somit nicht ersichtlich.
- Die Errichtung von Ärztehäusern unterliegt nicht der Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.

Die o. a. Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind damit in diesem Fall erfüllt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 erfolgt deshalb im beschleunigten Verfahren.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gilt u. a. folgendes:

- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB sind entsprechend anwendbar;
- Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt, soweit nicht die Grundfläche von 20.000 m² überschritten wird.

3.2 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach der geltenden Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) ist grundsätzlich zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Wird jedoch wie in diesem Fall ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, sind die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

3.3 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ist ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich, sofern die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt deshalb nicht.

4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Urbanes Gebiet

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche wird die Baufläche als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Urbane Gebiete dienen gem. § 6a BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Zulässig gem. § 6a BauNVO wären

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

4.2.2 Gebäudehöhe und Geschosse

Im Erläuterungsbericht zur Ortskernentwicklung 2017 werden für den Geltungsbereich drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss empfohlen. Eine Konkretisierung wird im weiteren Verfahrensablauf erfolgen.



Räumliches Konzept

Abbildung 4 – Räumliches Konzept aus dem Erläuterungsbericht zur Ortskernentwicklung

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Das Baufenster ist so gewählt, dass zu diesem Verfahrensschritt eine möglichst freie Bebauung möglich ist. Eine Konkretisierung wird im weiteren Verfahrensablauf erfolgen.

5 Flächenbilanz

Die Flächenfestsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 110 stellt sich wie folgt dar:

	B-Plan 110
Urbanes Gebiet	13.378 m²
Verkehrsflächen	2.822 m²
gesamt	<u>16.200 m²</u>



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

Tornesch, den

.....
Bürgermeisterin