



Beschlussvorlage Federführend: Bau- und Planungsamt	Vorlage-Nr: VO/11/048 Status: öffentlich Datum: 23.02.2011 Berichtersteller: Wolfgang Maysack- Vortrag im Rat: Sommerfeld Erstellt von: Wolfgang Maysack- Sommerfeld				
B-Plan 60, 3. Änderung "Ahrenloher Straße - Moorkamp" - Aufstellungsbeschluss, Entwurfsberatung -					
Beratungsfolge: <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; width: 20%;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>07.03.2011</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	07.03.2011	Bau- und Planungsausschuss
Datum	Gremium				
07.03.2011	Bau- und Planungsausschuss				

- A: Sachbericht**
B: Stellungnahme der Verwaltung
C: Prüfungen: 1. Umweltverträglichkeit
 2. Kinder- und Jugendbeteiligung
D: Finanzielle Auswirkungen
E: Beschlussempfehlung

Zu A: Sachbericht

Über die Angelegenheit hat der Ausschuss seit Juni 2009 mehrfach beraten, zuletzt am 04.10.2010.

Als Ergebnis der Beratung soll die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 für den Gartenmarkt „Neumann“ vorhabenbezogen erfolgen. Die Ansiedlung einer Baumschule soll ausgeschlossen sein.

Die Planungsabsicht ist - wie im Ausschuss am 04.10.2010 besprochen - Mitte Oktober 2010 mit der Landesplanungsbehörde abgestimmt worden. Die Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 02.11.2010 eine positive Stellungnahme in Aussicht gestellt. Die Landesplanungsbehörde hat jedoch angeregt, das Sondergebiet nicht mit Sondergebiet „Gartencenter“, sondern als Sondergebiet „Groß- und Einzelhandel mit Pflanzen“ zu bezeichnen. Außerdem wurde gefordert, in Abgrenzung zu einem klassischen Gartencenter Sortimente wie Gartenmöbel, Gartenhäuser, Rasenmäher und sonstige Elektrogeräte etc. sowohl als Kern- als auch als Randsortimente explizit auszuschließen. Alternativ wäre das zulässige gärtnerische Randsortiment explizit und abschließend zu definieren. Schließlich fordert die Landesplanungsbehörde, die Planung mit dem Unterzentrum Uetersen, in dessen Nahbereich die Stadt Tornesch liegt, abzustimmen.

Der Vorhabenträger hat inzwischen die Aufstellung einer vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 beantragt und sich vertraglich verpflichtet, die Planungskosten zu übernehmen.

Zu B: Stellungnahme der Verwaltung

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist in dem Bebauungsplan festzusetzen, was im Rahmen des Vorhabens realisiert werden soll. Dies geschieht durch eine besondere textliche Festsetzung.

Die Einzelheiten wie insbesondere der Zeitraum, in dem das Vorhaben bzw. dessen einzelne Bausteine realisiert werden müssen, werden nicht im Bebauungsplan selbst, sondern in einem Durchführungsvertrag geregelt. Dieser Vertrag muss zwischen Stadt und Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

Vorgeschlagen wird, für das Gartencenter insgesamt ein Sondergebiet festzusetzen, das auf die vorhandenen und geplanten Nutzungen zugeschnitten wird. Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Festsetzung eines Baugebietes auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist nach § 12 Abs. 3a Baugesetzbuch auch festzusetzen, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Abweichungen vom Vorhaben sind in der Folge nur möglich, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert oder ein neuer Vertrag abgeschlossen wird.

Im folgenden Vorschlag zur Festsetzung des Vorhabens sind ausschließlich Maßnahmen enthalten, die vom Vorhabenträger für die weitere Entwicklung des Gartencenters geplant werden. Im anliegenden Lageplan sind die Nutzungen entsprechend ihrer Nummerierung in dem Festsetzungsvorschlag grob verortet.

Dieser Vorschlag lautet wie folgt:

I. Vorhaben

Im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird das im Plangebiet bestehende Gartencenter wie folgt erweitert:

1. Errichtung eines Verkaufsgewächshauses mit max. 2.000 qm Grundfläche
2. Errichtung von max. 1.500 qm Freiverkaufsflächen
3. Errichtung von vier Foliengewächshäusern mit insgesamt max. 1.600 qm Grundfläche
4. Bau von ca. 40 zusätzlichen Stellplätzen für Kundenfahrzeuge
5. Errichtung eines Abstellgebäudes für Firmenfahrzeuge und Transportanhänger mit max. 100 qm Grundfläche
6. Errichtung von zwei betriebsgebundenen Wohnstätten als freistehende Einfamilienhäuser mit ca. 240 qm Wohnfläche (einschließlich je einem Büro- und Besprechungsraum) bzw. ca. 180 qm Wohnfläche sowie den dafür notwendigen Garagen und Stellplätzen
7. Errichtung von zwei zusätzlichen oberirdischen Regenwasserspeichern mit jeweils max. 100 cbm Fassungsvermögen sowie Möglichkeiten zur Rückhaltung von Niederschlagswasser in Form von Gräben, Mulden oder Teichen
8. Erstellung von Hof-, Lager und Verkehrsflächen, die im Zusammenhang mit den vorgenannten Anlagen und Einrichtungen erforderlich werden.

Die ursprünglich vom Vorhabenträger beabsichtigte Umsiedlung seines Baumschulbetriebes in das Plangebiet ist sowohl nach dieser Beschreibung des Vorhabens als auch nach der folgenden Definition des Sondergebietes nicht mehr möglich. In der Überschrift und in

Absatz 1 der Definition sind die Hinweise der Landesplanungsbehörde eingeflossen. Vorgeschlagen wird folgende Festsetzung:

7. Sondergebiet " Groß- und Einzelhandel mit Pflanzen" - SO-G - (§ 11 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet dient dem Groß- und Einzelhandel mit Pflanzen und gärtnerischem Randsortiment. Neben dem Hauptsortiment „Pflanzen“ darf als Nebensortiment Pflanzenzubehör verkauft werden, das in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Pflanze steht (z. B. Erden, Düngemittel, Saatgut, Pflanztöpfe etc.). Nicht als Nebensortiment zulässig sind Gartengeräte oder -maschinen, Werkzeug, Holzartikel wie Zäune oder Gartenhäuser, Gartenmöbel, Tiere und Tiernahrung und Elektrogeräte.

(2) Zulässig sind:

1. Nur im Teilgebiet QU. 5 Verkaufseinrichtungen für den Verkauf an Endverbraucher mit insgesamt maximal 4.000 m² Verkaufsfläche. Zur Verkaufsfläche gehören auch die der Kundschaft zugänglichen Produktions-, Ausstellungs- und Gewächshausflächen.

Die Verkaufsflächen für das Randsortiment aus dem Bereich Gartenartikel darf höchstens 15 % der Gesamtverkaufsfläche des Gartenmarkts betragen.

2. Betriebsbedingte Büro-, Sozial-, und Nebenräume sowie -flächen,

3. Abstell- und Lagergebäude bzw. -flächen und -räume für Geräte, Maschinen und sonstige Betriebsmittel, Werkstatt- und sonstige Betriebsgebäude bzw. -räume,

4. Gewächshäuser und gartenbaulich genutzte Flächen für die Erzeugung von Pflanzen, die überwiegend im Sondergebiet selbst an Endverbraucher verkauft werden,

5. Stellplätze und Garagen für den Bedarf des Sondergebietes,

6. Betriebswohnungen nur im Teilgebiet QU. 4.

(3) Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Die weiteren textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes werden unverändert in die vorhabenbezogene Änderung übernommen.

Die Vorschläge werden in der Sitzung erläutert.

Vorgeschlagen wird, nunmehr den Aufstellungsbeschluss für die (vorhabenbezogene) 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 zu fassen und die frühzeitige Beteiligung der Behörden, der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden durchzuführen.

Hingewiesen wird darauf, dass aufgrund der Ausweisung eines vergrößerten Sondergebietes auch eine 34. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird. Da die Planinhalte grundsätzlich identisch sind, wird vorgeschlagen, die oben beschriebenen Beteiligungsschritte zugleich auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Eine gesonderte Beschlussfassung hierzu ist nicht notwendig. Gesetzlich vorgeschrieben sind lediglich der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss und der abschließende Beschluss.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit

wird im Zuge der weiteren Planung abgearbeitet

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

Die Planung wird vom Büro Maysack-Sommerfeld Stadtplanung erarbeitet, die Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Zu E: Beschlussempfehlung

1. Für das Gebiet östlich des Moorkamp, nördlich der Ahrenloher Straße und südlich der Bebauung „Am Moor“ wird die 3. (vorhabenbezogene) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 aufgestellt. Durch die Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der im Plangebiet bestehenden Produktions- und Verkaufsanlagen eines Gartenmarktes geschaffen werden.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs und der Durchführung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden wird das Büro Maysack-Sommerfeld Stadtplanung beauftragt.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll schriftlich erfolgen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll im Rahmen einer Öffentlichkeitsveranstaltung erfolgen.

gez.

Roland Krügel
Bürgermeister

Anlagen:

Lageplan zum Vorhaben
Entwurf der Planzeichnung mit Zeichenerklärung
Entwurf der textlichen Festsetzungen
Vorentwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes