



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/13/753
	Status:	öffentlich
	Datum:	27.11.2013
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Henning Tams
B-Plan 72 "Ahrenloher Straße - Baumschulenweg" - erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
10.12.2013	Ratsversammlung	

A: Sachbericht**B: Stellungnahme der Verwaltung****C: Prüfungen:**

1. Umweltverträglichkeit
2. Kinder- und Jugendbeteiligung

D: Finanzielle Auswirkungen**E: Beschlussempfehlung****Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung**

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan 72 wurde am 18.06.2013 gefasst. Der Investor beabsichtigt in einem der Baufelder eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von GRZ 0,4 auf GRZ 0,45. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann in diesem Fall nicht (gem. § 31 BauGB) befreit werden, eine Änderung des Bebauungsplans wird erforderlich. Da der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 72 noch nicht öffentlich bekannt gemacht wurde, also noch nicht rechtskräftig ist, kann das Verfahren durch eine erneute Auslegung wieder aufgenommen werden. Der Verfahrensstand nach § 33 BauGB, der Baugenehmigungen vor Inkrafttreten des Bebauungsplans ermöglicht, bleibt trotz erneuter Auslegung erhalten. Folgendes Planungsziel wird verfolgt: Die geringfügige Vergrößerung einer Wohnbaufläche bei gleichzeitiger Verkleinerung einer öffentlichen Grünfläche, um bei unveränderter Grundflächenzahl die Realisierung einer größeren Gebäudegrundfläche zu ermöglichen.

Es handelt sich um etwa 580 m², die zukünftig nicht mehr als öffentliche Grünfläche, sondern als Wohnbaufläche festgesetzt würden. Die für die Bebauung maßgeblichen Festsetzungen auf der Wohnbaufläche selbst (also die Grundflächenzahl, die Anzahl der Geschosse, die Bauhöhe sowie die festgesetzten Baugrenzen) sind von der Änderung nicht betroffen.

In dem betroffenen Baufenster soll ein mehrgeschossiges Gebäude mit öffentlich geförderten barrierefreien Kleinwohnungen für Bewohner mit Assistenzbedarf errichtet werden. Das Baufenster ist dreiseitig von einer öffentlichen Grünfläche umgeben, so dass eine geringfügig höhere Dichte hier städtebaulich vertretbar ist. Die öffentliche Wegeverbindung können auch mit einer geringfügig schmaleren Grünfläche realisiert werden.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planänderung wird der Zuschnitt eines Grundstücks verändert. Dadurch erhöhen sich die Wohnbaufläche und der Anteil der durch die Landgesellschaft Schleswig-Holstein an den Vorhabenträger veräußerten Fläche. Das Grundstück wird von der Landgesellschaft Schleswig-Holstein im Auftrag der Stadt Tornesch veräußert; der Verkauf entlastet somit das Konto der Stadt Tornesch.

Zu E: Beschlussempfehlung

1) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 72 „Ahrenloher Str.- Baumschulenweg“ für das Gebiet westlich des Baumschulenwegs und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.

2) Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.

3) Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB soll parallel zur Auslegung erfolgen.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:

Planzeichnung
Legende
Begründung
Erläuterung zur erneuten Auslegung