



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/14/883
	Status:	öffentlich
	Datum:	11.08.2014
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Henning Tams
6. Änderung des Bebauungsplanes "Businesspark Tornesch"		
Aufstellungsbeschluss, Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
01.09.2014	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**

Im Businesspark Tornesch im Ortsteil Oha war bisher eine Fläche für die Nutzung als Hotel vorgesehen. Diese befindet sich Eckbereich zwischen Ahrenloher Straße (L110), der Straße „Oha“ (K21) und der Lise-Meitner-Allee. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan weisen für diesen Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ aus.

Im nördlichen Bereich der Sondergebietsfläche befand sich ehemals das „Rasthaus Oha“, dessen Grundstück heute als Lagerfläche genutzt wird. Der südliche Teil der Sondergebietsfläche wird von einem Schnellrestaurant („Burger King“) genutzt. Dazwischen befinden sich ein Blumenverkaufsstand sowie eine derzeit baulich nicht genutzte Nebenfläche des „Aral Autohofes Tornesch“.

Zu B: Stellungnahme der Verwaltung

Die im Flächennutzungs- und Bebauungsplan beabsichtigte Hotelnutzung konnte bisher nicht umgesetzt werden – der Standort gilt bei möglichen Betreibern auch auf Grund der geringen Grundstücksgröße als zu unattraktiv. Durch die 44. FNP-Änderung soll ein anderer Hotelstandort an der Ahrenloher Straße (Standort „Krögers Gasthof“) aufgewertet werden, so dass der Standort im Businesspark Tornesch im Gegenzug entfallen kann. Gleichzeitig neigt sich das Angebot verfügbarer Bauflächen im Businesspark dem Ende zu, so dass durch eine Umwandlung der Sondergebietsfläche „Hotel“ in eine Sondergebietsfläche „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ weiterer Raum für gewerbliche Nutzungen geschaffen werden kann.

Die Ausweisung im südlichen Bereich der bestehenden Sondergebietsfläche „Hotel“ soll nicht verändert werden, um die dortige Schnellrestaurantnutzung zukünftig nicht einzuschränken.

Mit der Änderung der Art der Sondernutzung von „Hotel“ zu „Umweltechnik und Sonderbetriebe“ wird entsprechend der Ausweisung im übrigen Bereich innerhalb des Businessparks auch das Maß der Nutzung angepasst:

Die Grundflächenzahl wird von 0,4 auf 0,8 erhöht, die zulässige Traufhöhe wird von 8 m auf 15 m erhöht; die im übrigen Sondergebiet zulässigen Ausnahmen mit Gebäudehöhen bis zu 21,5 m für Lagergebäude sollen in diesem Bereich nicht gelten, um die angrenzende vorhandenen baulichen Nutzungen jenseits der Straße „Oha“ und der Ahrenloher Straße nicht zusätzlich zu beeinträchtigen. Auf Grund der auf 0,8 erhöhten zulässigen GRZ und der auf 15 m angehobenen zulässigen Gebäudehöhe wird zwischen Bauflächen und Straßenverkehrsflächen eine (private) Grünfläche mit einem Pflanzgebot für eine Baumreihe festgesetzt; die Fläche dient als unbebauter grüner Übergangsbereich zwischen Straßenverkehrsfläche und Baufläche, daneben dient sie auch der auf Grund der höheren GRZ erforderlich werdenden zusätzlichen Regenrückhaltung.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Businesspark Tornesch“ erfolgt im Parallelverfahren zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vgl. VO/14/882).

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit
entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung
entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

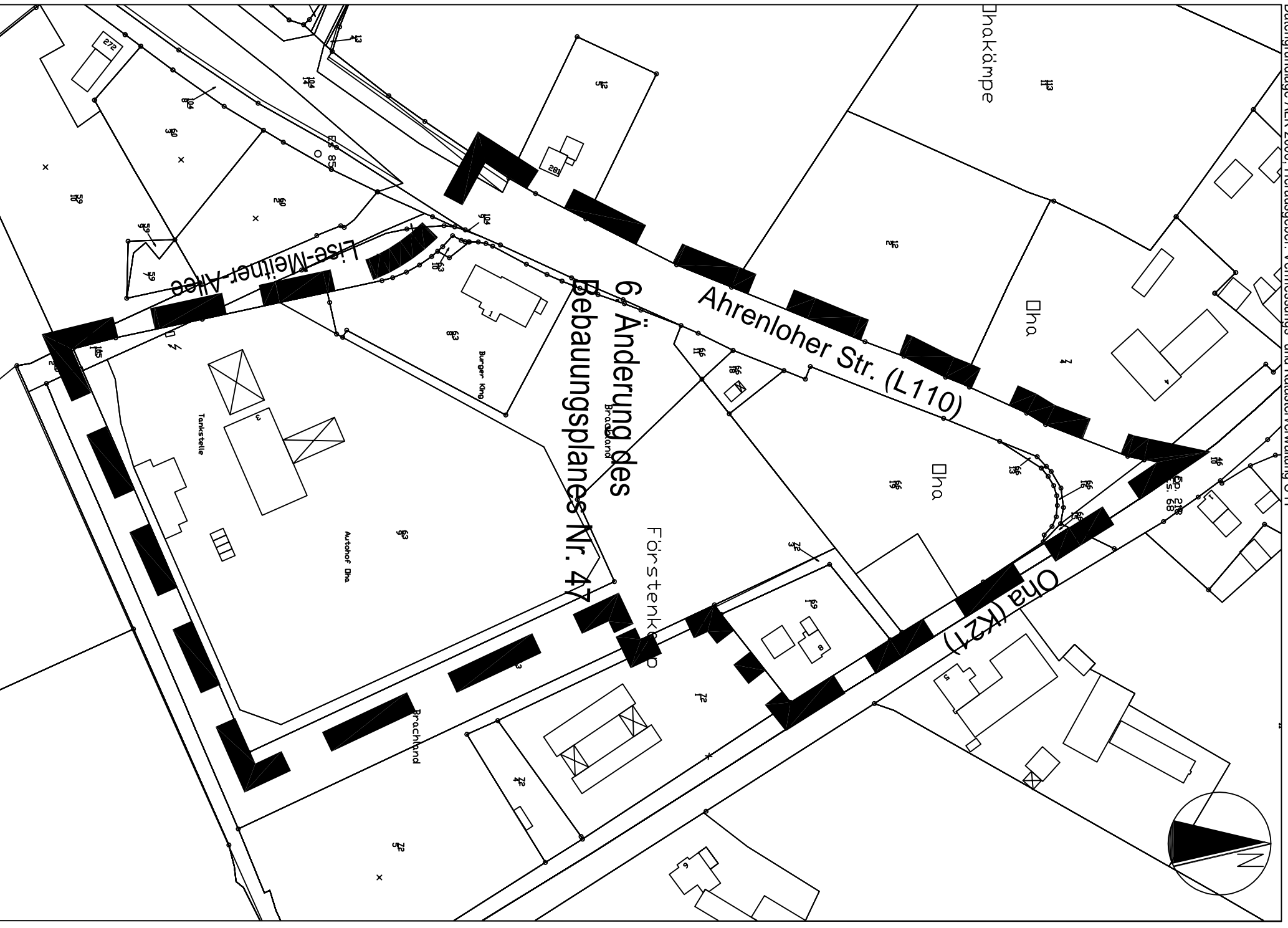
Die Planung wird vom FD Bauverwaltung und Stadtplanung erarbeitet.

Zu E: Beschlussempfehlung

1. Der Bebauungsplan Nr. 47 („Businesspark Tornesch“) soll wie folgt geändert werden: Für das Gebiet nördlich der Lise-Meitner-Allee, südwestlich der Straße „Oha“ (K21) und südöstlich der Ahrenloher Straße (L110) in einer Tiefe von ca. 170 m bis 330 m wird die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Businesspark Tornesch“ aufgestellt. Planungsziele sind
 - a) die bedarfsgerechte Anpassung der Flächenausweisung zu Gunsten eines Sondergebietes „Umweltechnik und Sonderbetriebe“ und zu Lasten eines Sondergebietes „Hotel“
 - b) die nutzungsgerechte Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und
 - c) die städtebaulich verträgliche Einbindung der geänderten Nutzung.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf die erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer Informationsveranstaltung durchzuführen.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

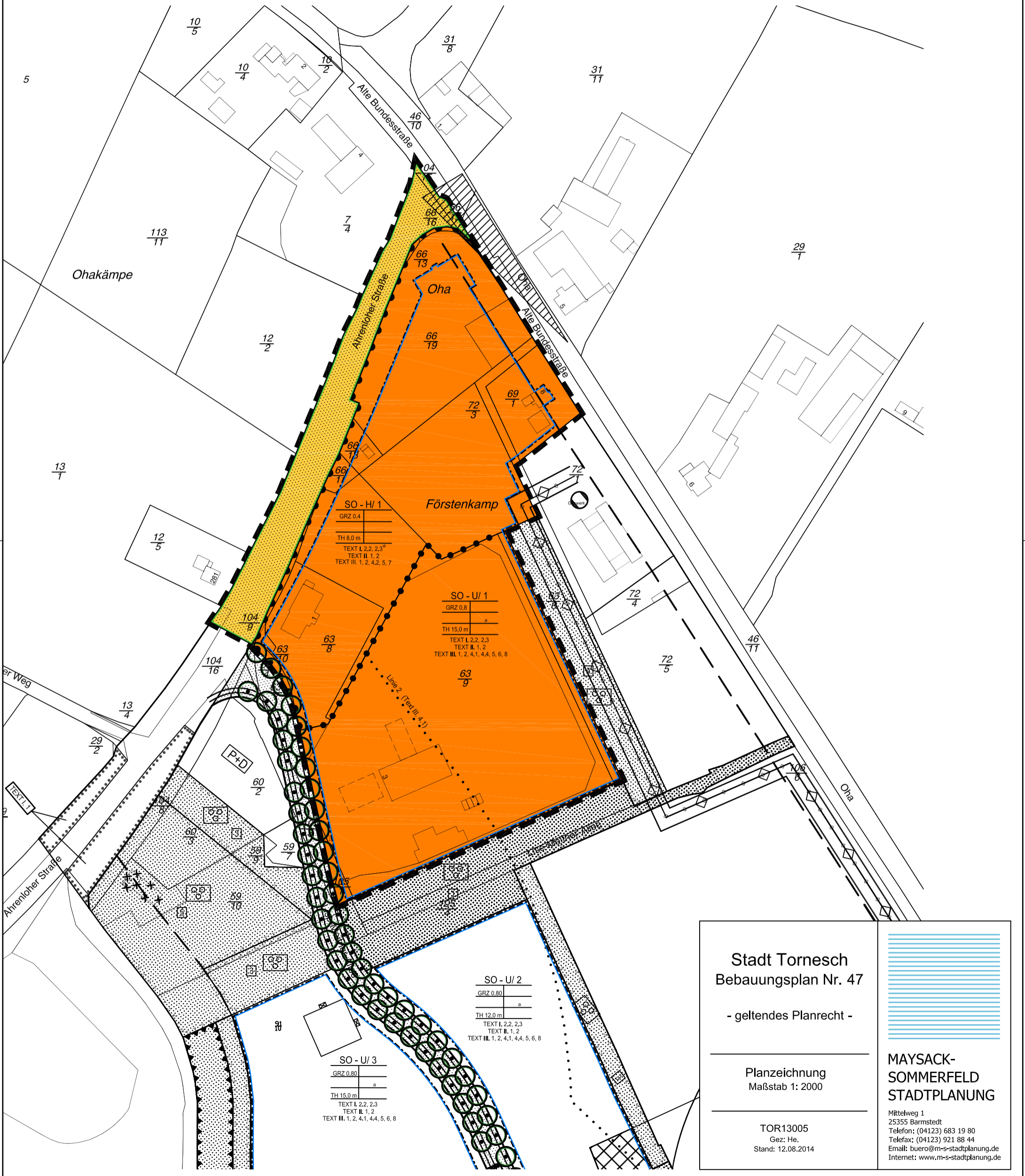
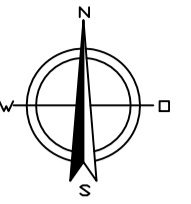
Anlage/n:
Geltungsbereich
Geltendes Planrecht
Vorentwurf



Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 47

- geltendes Planrecht -



Stadt Tornesch
Bebauungsplan Nr. 47

- geltendes Planrecht -

Planzeichnung
Maßstab 1: 2000

TOR13005
Gez. He.
Stand: 12.08.2014

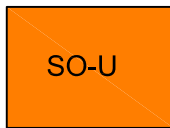
MAYSACK-SOMMERFELD
STADTPLANUNG

Mittelweg 1
25355 Barmstedt
Telefon: (04123) 683 19 80
Telefax: (04123) 921 88 44
Email: buero@m-s-stadtplanung.de
Internet: www.m-s-stadtplanung.de

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

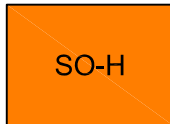
1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



SO-U

Sonstige Sondergebiete,
"Umwelttechnik und Sonderbetriebe"



SO-H

Sonstige Sondergebiete Hotel (§ 11 BauNVO)

SO-H/ 1
SO-U/ 1 - 15

Bezeichnung der Teilbaugebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl, z. B. GRZ 0,8

TH 15,0 m Traufhöhe als Höchstmaß, z. B. 15,00 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise (Text III.5)



Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



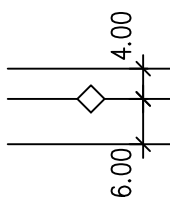
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



unterirdische Gasleitung mit Schutzabstand

Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 47
- geltendes Planrecht -

Zeichenerklärung ^{1/2}

TOR13005_Legende.pdf

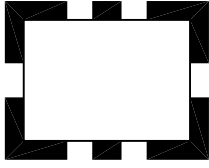
TOR13005

Gez: He.
Stand: 12.08.2014



MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG

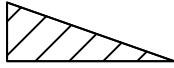
6. Sonstige Planzeichen



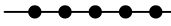
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der Bebauungsplanänderung
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Lärmschutzlinie 2 zu Text III.4.1



Sichtdreiecke

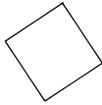


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung
freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäude, vorhanden



Flurstücksgrenze, vorhanden

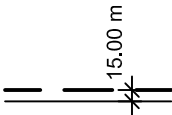
$\frac{69}{1}$

Flurstücksnummer

III. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



Waldabstand (Regelbreite 30 m)
(§ 24 Abs. 1 LWaldG)



Anbauverbotszone, Kreisstraße
(§ 29 Str WG Schleswig Holstein)

Stadt Tornesch

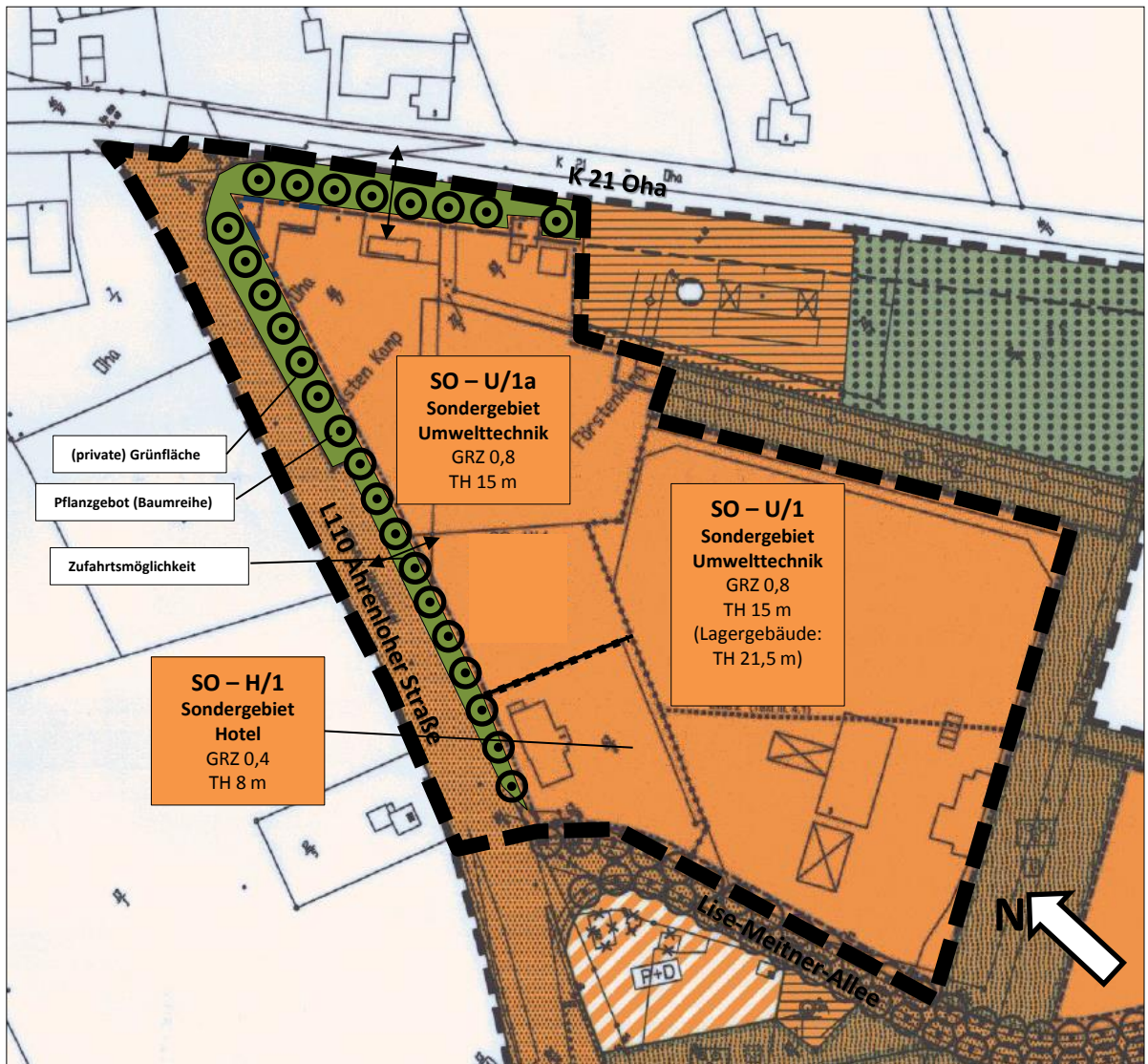
Bebauungsplan Nr. 47
- geltendes Planrecht -

Zeichenerklärung 2/2
TOR13005_Legende.pdf

TOR13005
Gez: He.
Stand: 12.08.2014



**MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG**



6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Businesspark Tornesch“ - Vorentwurf Ta 12.08.14