



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/16/105
	Status:	öffentlich
	Datum:	20.07.2016
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Christiane Lüders
B-Plan 96 "östlich Großer Moorweg, zwischen Schäferweg und Brandskamp" (Erweiterung HellermanTyton) - Entwurfsberatung und Freigabe des Entwurfs zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung -		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
05.09.2016	Bau- und Planungsausschuss	

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**

Für den B-Plan 96 wurde bereits am 09.11.2015 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Zwischenzeitlich wurde von Seiten des Unternehmens der Wunsch an die Stadt herangetragen, eine größere Fläche als bisher vorgesehen, zu überplanen, da hier nun ein entsprechendes Entwicklungspotenzial gesehen wird. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) wurde bereits am 06.06.2016 der Aufstellungsbeschluss für eine Erweiterung des Plangebietes der 48.FNP-Änderung gefasst (Vgl. VO/15/109-1).

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht eine ca. 5,11 ha große gewerbliche Baufläche vor (hiervon sind bereits heute ca. 0,95 ha als gewerbliche Baufläche rechtskräftig ausgewiesen (B-Plan 80, Stellplatzanlage). Die Erschließung des Gewerbegebietes soll über den Großen Moorweg (Kreisstraße K22) erfolgen. Es wird davon ausgegangen, dass die Kreisstraße das zusätzliche Verkehrsaufkommen der Unternehmenserweiterung (einschl. Mitarbeiterparkhaus) aufnehmen kann. Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung wird ein Verkehrsgutachten beauftragt, um Anbindungsmöglichkeiten an den Großen Moorweg zu prüfen (ggfls. Erforderlichkeit einer Lichtsignalanlage). Die zulässige Firsthöhe soll auf dem Großteil der Fläche künftig 21 m betragen, im nördlichen und westlichen Randbereich soll sie nur 12 m betragen, um zum Großen Moorweg und zum Schäferweg hin eine stadtbildverträglichere Abstufung zu erreichen. Auf diese Weise wird auch eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung nördlich des Schäferwegs durch Schattenwurf ausgeschlossen. Wie in der 48. Flächennutzungsplanänderung bereits vorgesehen, soll die gewerbliche Baufläche durch Grünflächen zu angrenzenden Knicks und der offenen Landschaft hin eingebettet werden. Im Osten schließt sich eine größere Grünfläche an, die nicht durch vorhandene Knicks eingerahmt

wird und die der Regenrückhaltung und für Maßnahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen soll. Die landschaftsbildverträgliche Einbindung in die Landschaft soll durch Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegründung unterstützt werden, ergänzend werden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes einschließlich des weit gefassten Baufensters gibt dem Unternehmen die Planungssicherheit, den Standort mit der erforderlichen Flexibilität erweitern zu können. Eine Ansiedlung weiterer (anderer) Unternehmen an diesem Standort ist nicht beabsichtigt, da für diesen Zweck das Sondergebiet in Tornesch-Oha geeigneter ist.

Mit der laufenden 1. Änderung des B-Plans 80 wird der Bau einer Parkgarage auf der Fläche der jetzigen Stellplatzanlage östlich des Großen Moorwegs kurzfristig ermöglicht. Wird der nun angestoßene B-Plan 96 (vsl. 2017) rechtskräftig, wird er die 1. Änderung des B-Plans 80 ersetzen.

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. Umweltprüfung und Umweltbericht werden von einem externen Planungsbüro erstellt. Ggf. werden darüber hinaus Kosten für Gutachten (Verkehr, Lärm) anfallen.

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

Produkt/e:						
Erträge/Aufwendungen	2016	2017	2018	2019	2020	2021 ff.
	in EUR					
<small>* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge</small>						
<small>* Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</small>						
Erträge*:						
Aufwendungen*:	15.000					
Saldo (E-A)	15.000					
davon noch zu veranschlagen:						
Investition/Investitionsförderung	2016	2017	2018	2019	2020	2021 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	2016	2017	2018	2019	2020	2021 ff.
(indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)	in EUR					
<i>* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge</i>						
<i>* Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</i>						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						

Zu E: Beschlussempfehlung

1. Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 96 vom 09.11.2015 wird aufgehoben.
2. Für das Gebiet östlich des Großen Moorweges in einer Tiefe von ca. 290 m zwischen Schäferweg und Brandskamp wird, wie aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlich, der B-Plan 96 aufgestellt. Planungsziel ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen sowie von Grünflächen zur landschaftlichen Einbindung.
3. Die vorliegende Entwurfsplanung zum B-Plan 96 wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs.1 Satz 2 BauGB).
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs.1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
6. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB soll in Form einer Abendveranstaltung durchgeführt werden.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

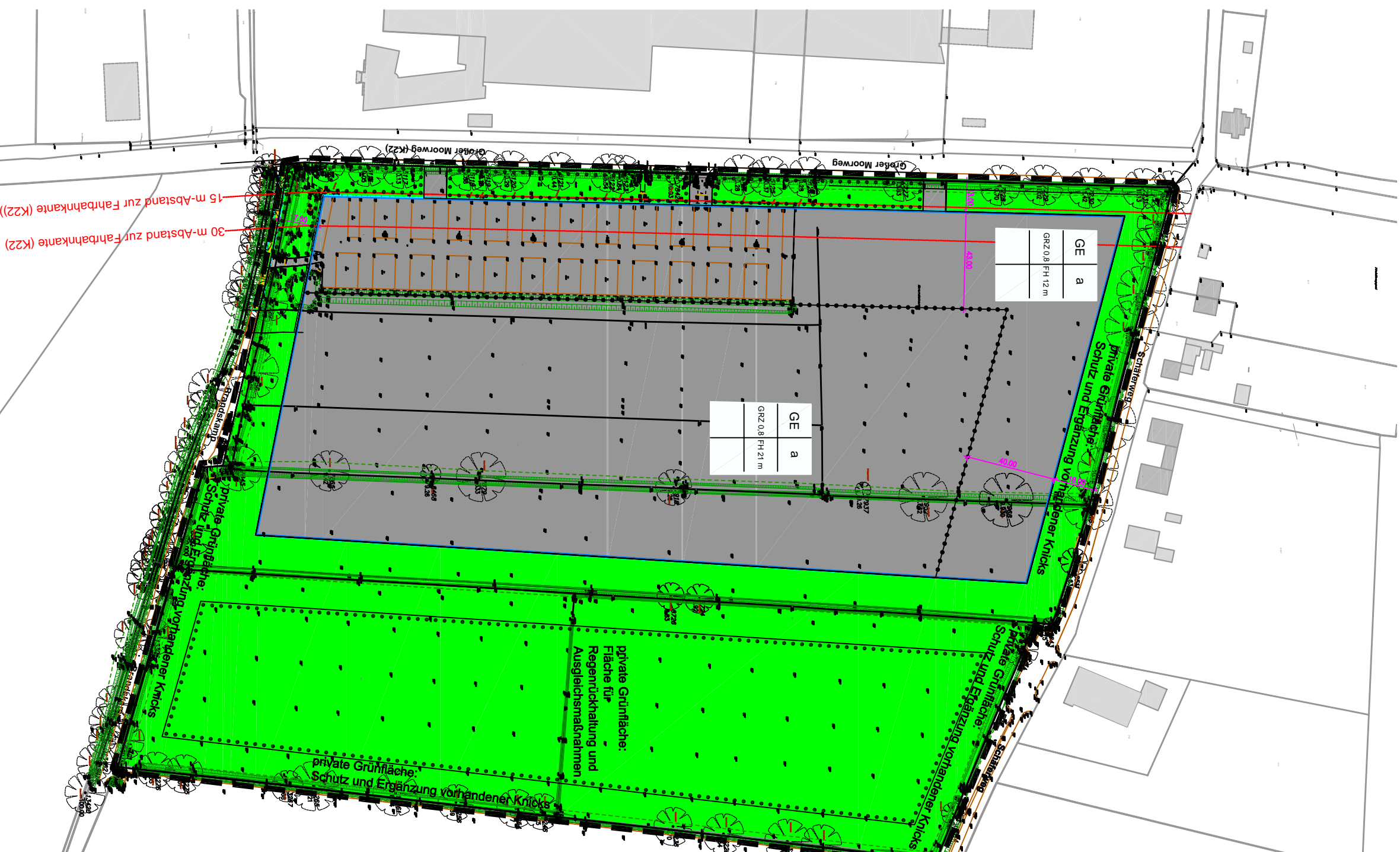
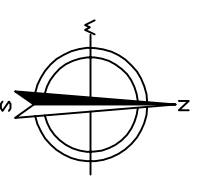
Anlage/n:
Geltungsbereich
Entwurf Planzeichnung einschl. Legende
Entwurf textl. Festsetzungen



Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 96

- Östlich Großer Moorweg, zwischen Schäferweg und Brandskamp -



Stadt Tornesch
Bebauungsplan Nr. 96
- Östlich Großer Moorweg,
zwischen Schäferweg und
Brandskamp -



**STADT
TORNESCH**
Bau- und Planungsamt
FD Bauverwaltung und Stadtplanung
Wittstocker Str. 7
25436 Tornesch
Telefon: (04122) 95 72 0
Telefax: (04122) 95 72 333
Email: info@tornesch.de
Internet: www.tornesch.de

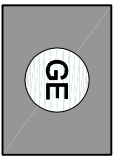
Planzeichnung
Maßstab 1: 2000

Gez: Ta
Stand: 09.08.2016

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl, z.B. 0,8 (§ 16 BauNVO)
FH 12 m Firsthöhe, z.B. 12 m (§ 16 BauNVO)

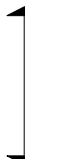
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)



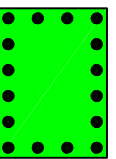
Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



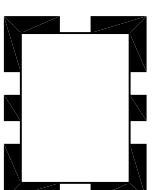
Einfahrtsbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für
Bepflanzungen und für die Erhaltung von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen



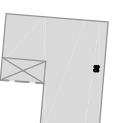
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen nach § 5 (4) BauGB



15 m bzw. 30 m Abstand zur Fahrbahn (K22)

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäude, vorhanden



Grundstücksgrenzen, vorhanden



Flurstücksnummern



Baum, vorhanden



Graben, vorhanden



Stellplatzabgrenzung, vorhanden

Stadt Tornesch
Bebauungsplan Nr. 96
- Östlich Großer Moorweg,
zwischen Schäterweg und
Brandskamp -



STADT
TORNESCH

Zeichenerklärung

B96_Legende.pdf

Ger.: Ta
Stand: 09.08.2016

Bau- und Planungsamt
FD Bauverwaltung und Stadtplanung
Wittstocker Str.7
25-436 Tornesch
Telefon: (04122) 95 72 0
Telefax: (04122) 95 72 333
Email: info@tornesch.de
Internet: www.tornesch.de

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Ausschluss von Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
- 1.2 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Geschossfläche zulässig, wenn sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang miteinander am gleichen Standort vorhandenen Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 1.3 In den Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) nicht zulässig.
- 1.4 In den Gewerbegebieten werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

- 2.1 Die maximal zulässige Firsthöhe darf durch Masten, Schornsteine und Belüftungsrohre um bis zu 3 m überschritten werden.
- 2.2 Die Firsthöhe wird in der Gebäude- und Straßenmitte ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche gemessen.

3 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gem. LBO errichtet. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für

die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 23b BauGB)

6.1 Im Bereich des Gewerbegebietes müssen bei der Errichtung von Gebäuden auf mind. 50 % der Dachfläche und 25 % der Fassadenfläche Anlagen für die Nutzung der Solar- und/oder Windenergie (z.B. Photovoltaik- oder Kleinwindkraftanlagen) errichtet werden.

6.2 Im Bereich des Gewerbegebietes müssen Maßnahmen für die Nutzung von Wärme und/oder Kälte aus Produktionsprozessen getroffen werden. Von dieser Festsetzung kann befreit werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine derartige Nutzung nicht wirtschaftlich erfolgen kann.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 84 LBO)

1. Einfriedungen

Als Einfriedung sind nur Laubgehölzhecken zulässig, die dauerhaft zu erhalten sind. Grundstücksseitig sind dahinter Draht- oder Metallgitterzäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen. Alternativ ist eine dichte Berankung der Zäune mit mindestens 3 Kletter- oder Schlingpflanzen / m möglich.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur auf der Außenwand der Gebäude angebracht werden und sind nur zulässig, wenn ausschließlich auf die eigene Leistung hingewiesen wird. Werbeanlagen dürfen mit ihrem oberen Abschluss eine Höhe von max. 6,0 m nicht übersteigen, gemessen in Straßenmitte ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche. Zur Kreisstraße 22 ausgerichtete beleuchtete Werbeanlagen sind in mattweißem Licht und blendfrei auszuführen.

III. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. Knickerhalt

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt von Anpflanzungen dienen dem Erhalt der vorhandenen - gemäß § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten - Knicks sowie der Schaffung eines vorgelagerten gehölzfreien Knickschutzstreifens.

Die Knicks sind vor Eingriffen zu schützen und mit Knickwall und Gehölzen dauerhaft zu sichern zu pflegen und zu entwickeln. Beschädigte Knickwallabschnitte sind mit örtlich gewonnenem Boden und Grassoden auszubessern.

Der gehölzfreie Knickschutzstreifen ist der Entwicklung einer Gras-/Krautflur zu überlassen. Oberflächenversiegelungen und Bebauungen sind nicht zulässig.

Zäune sind innerhalb der Fläche zulässig, jedoch nur außerhalb des Knickwalles. Für notwendige Zufahrten und Zugänge darf die Fläche zum Erhalt unterbrochen werden. Satz 2 des vorigen Absatzes gilt insoweit nicht.

Lückige Gehölzbestände sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzarten zu ergänzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Gehölzpflanzungen sind im Abstand von 1,00 m zueinander und mit 2 x verpflanzter Ware vorzunehmen.

Artenvorschläge für Gehölzergänzungen:

Feldahorn - *Acer campestre*

Hasel - *Corylus avellana*

Holunder - *Sambucus nigra*

Hundsrose - *Rosa canina*

Schlehe - *Prunus spinosa*

Weißdorn - *Crataegus monogyna*

Wildapfel - *Malus sylvestris*

Wildbirne - *Pyrus communis*

2. Stell- und Parkplatzbegrünung

Offene PKW-Stellplätze außerhalb von Garagengebäuden sind mit einem großkronigen Laubbaum je angefangene 4 Stellplätze zu begrünen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 18 – 20 cm betragen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm freizuhalten. Die Bäume sind gegen Überfahren mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.

Artenvorschläge:

Linde (*Tilia* in Sorten)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

3. Dachbegrünung

Undurchsichtige Dachflächen über Gebäuden mit mehr als 100 m² Grundfläche sind flächendeckend zu bepflanzen. In Garagengebäuden muss die oberste Parkebene nicht zusätzlich überdacht werden, das Dach kann somit auch als Parkplatzfläche ausgeführt werden. Ausnahmsweise sind andere Materialien zulässig, wenn dies für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen erforderlich ist.

4. Fassadenbegrünung

Fassadenteile mit mehr als 100 m² Fläche sind zu begrünen. Je 100 m² Fläche ist eine Pflanze mit je mind. 1 m² Pflanzfläche zu setzen. Für nicht selbstklimmende Pflanzen sind Rankgerüste anzubringen. Ausnahmsweise kann auf eine Fassadenbegrünung verzichtet werden, wenn dies für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen erforderlich ist.

IV. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauNVO)

1. Anbauverbotszone an der Kreisstraße 22 (§§ 29 und 30 StrWG)

Außerhalb der Ortsdurchfahrt dürfen an der Kreisstraße 22 (Großer Moorweg) in einer Entfernung bis 15 m (jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Ferner bedürfen in einer Entfernung von bis zu 30 m an der Kreisstraße 22 (jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung des jeweiligen Trägers der Straßenbaulast.

Aufgestellt: Tornesch, 09.08.2016