



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/16/106
	Status:	öffentlich
	Datum:	20.07.2016
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Christiane Lüders
(vorhabenbezogener) B-Plan 101 "südlich Uetersener Straße, westlich Willy-Meyer-Straße" (B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB) - Aufstellungsbeschluss, Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung		
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**

Im Bereich Uetersener Str./Willy-Meyer-Str. stehen Veränderungen an. Das Gebäude Willy-Meyer-Str. 3-5 (eh. Sparkassenfiliale) soll zu einem Ärztehaus umgebaut und um ein Staffelgeschoss aufgestockt werden. Für das benachbarte Gebäude Willy-Meyer-Str. 1 (eh. Postfiliale, derzeit noch im Eigentum der Stadt Tornesch) besteht ein Kaufinteresse eines Investors, der das Gebäude abreißen und durch einen Neubau eines Ärztehauses ersetzen möchte. Ggfls. wird ein gemeinsamer Eingangsbereich von der Willy-Meyer-Str. aus entstehen. Die erforderlichen Stellplätze sind auf Freiflächen im rückwärtigen Bereich geplant.

Der Bebauungsplan kann als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (§13a BauGB) aufgestellt werden. Daneben ist dieser Bebauungsplan, der im Wesentlichen ein Vorhaben beinhaltet, geeignet, als sogenannter „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ aufgestellt zu werden.

Die Aufstellung als vorhabenbezogener B-Plan ermöglicht es, über die in §9 BauGB aufgezählten Festsetzungsmöglichkeiten hinaus Einfluss auf das Vorhaben (Erschließung, Gebäudgestaltung) zu nehmen. Bei einem vorhabenbezogenen B-Plan wird ein zwischen Investor und Stadt abgestimmter sog. „Vorhaben- und Erschließungsplan“ (VEP) erstellt, der Investor verpflichtet sich dabei in einem „Durchführungsvertrag“ zur entsprechenden Umsetzung. Diese Verpflichtung (im Durchführungsvertrag) muss vor dem Satzungsbeschluss erfolgen.

Soweit ist es jedoch noch nicht: Bisher liegt nur ein Vorentwurf für eine Planung vor; der Vorentwurf sieht einen L-förmigen Anbau an das Bestandsgebäude vor, die Stellplätze sind auf

dem Grundstück Willy-Meyer-Str. 1, 3-5 selbst, sowie auf weiteren noch durch den Investor zu erwerbenden benachbarten Grundstücksteilen vorgesehen.

In Vorgesprächen mit den Investoren wurde die Errichtung einer Tiefgarage und/oder einer Parkpalette gefordert, um die Stellplätze – auch in Hinblick auf eine weitere Nutzungsintensivierung im Ortskern – flächensparsam und stadtbildverträglich unterzubringen. Von Seiten der Investoren konnte glaubhaft dargelegt werden, dass dies in diesem Fall wirtschaftlich nicht vertretbar sei: Der geplante Neubau des Ärztehauses hat ein Grundmaß von 12,5 x 25 m, so dass max. 10 Tiefgaragenstellplätze entstehen könnten, zudem würden Stellplätze im Hofbereich für die erforderlich werdende Rampe entfallen. Eine Parkpalette wird aus Sicht der Investoren auf Grund der Kosten (ca. 500.000 €), der ungünstigen Zufahrtsmöglichkeit und des nicht barrierefreien Zuganges abgelehnt.

Aus Sicht der Verwaltung stellt die dargestellte Anordnung der Stellplätze nur eine Lösung für einen zeitlichen Übergangsbereich dar. Sollte der angrenzende Bereich (Uetersener Str. 29) in der Zukunft für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung stehen, wäre im Rahmen des dortigen Vorhabens eine gemeinsame Stellplatzlösung (in Form einer Tiefgarage oder Parkpalette) sinnvoll. Dies kann im Rahmen des heutigen Vorhabens jedoch nicht berücksichtigt werden, die dargestellte Stellplatzlösung wird daher akzeptiert.

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. Ggfls. fallen Kosten für externe Gutachten an.

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen: ja nein

Die Maßnahme/Aufgabe ist:

<input checked="" type="checkbox"/>	vollständig eigenfinanziert
<input type="checkbox"/>	teilweise gegenfinanziert
<input type="checkbox"/>	vollständig gegenfinanziert

Auswirkungen auf den Stellenplan:

<input type="checkbox"/>	Stellenmehrbedarf	<input type="checkbox"/>	Stellenminderbedarf
<input type="checkbox"/>	höhere Dotierung	<input type="checkbox"/>	Niedrigere Dotierung
<input checked="" type="checkbox"/>	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					
<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*:	5.000					
Saldo (E-A)	5.000					
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.
	in EUR					
<i>(indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)</i>						
<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. Für das Gebiet südlich der Uetersener Straße in einer Tiefe von ca. 55 bis ca. 85 m und westlich der Willy-Meyer-Str. in einer Tiefe von ca. 35 bis ca. 65 m wird, wie aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlich, der B-Plan 101 aufgestellt. Planungsziel ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines 3-4 geschossigen Ärztehauses im Ortskern Tornesch. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB) aufgestellt werden.
2. Die vorliegende Entwurfsplanung zum B-Plan 101 wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
3. 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.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll schriftlich erfolgen.
5. 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.
6. Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:
Geltungsbereich
Vorentwurf