



| | | |
|--|----------------------------|------------------|
| Beschlussvorlage | Vorlage-Nr: | VO/17/036 |
| | Status: | öffentlich |
| | Datum: | 20.02.2017 |
| Federführend: | Bericht im Ausschuss: | Henning Tams |
| Bau- und Planungsamt | Bericht im Rat: | |
| | Bearbeiter: | Henning Tams |
| B-Plan 102 "Südlich Uetersener Str., Östlich Willy-Meyer-Str." (ehemalige Post) | | |
| Aufstellungsbeschluss und Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung | | |
| Beratungsfolge: | | |
| Datum | Gremium | |
| 06.03.2017 | Bau- und Planungsausschuss | |

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Über das Projekt eines Ärztehauses im Ortskern wurde am 05.12.2016 zuletzt beraten, damals wurde der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 101 gefasst, der den Bereich der ehemaligen Post und der ehemaligen Sparkassenfiliale umfasste. Zwischenzeitlich ist der Entwurf vom Investor in Zusammenarbeit mit dem Ortskernbeirat und der Verwaltung weiterentwickelt worden, so dass die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung erfolgen kann. Da es sich um zwei separate Vorhabenträger handelt (Herr G. S. ist Eigentümer der ehemaligen Sparkasse (Willy-Meyer-Str. 3-5), Herr L. S. möchte auf dem Grundstück der ehemaligen Post (Willy-Meyer-Str. 1) einen Neubau eines Ärztehauses errichten), werden zwei vorhabenbezogene Bebauungspläne aufgestellt: Der B-Plan 102 für den Bereich der ehemaligen Post (einschl. eines Streifens des Nachbargrundstücks) und der B-Plan 103 für das Grundstück der ehemaligen Sparkasse. Die Aufstellungsbeschlüsse für die B-Pläne 102 und 103 ersetzen den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 101.

Die bereits erörterten Zielsetzung einer Betonung der städtebaulich bedeutsamen Ecksituation durch eine Bebauung mit 2-3 Vollgeschossen mit Staffelgeschoss, einer aufeinander abgestimmten baulichen Gestaltung insbesondere der Fassaden der beiden Gebäudeteile bleibt unverändert. Erreicht wird dies durch die beiden vorhabenbezogenen B-Pläne und die konkretisierenden dazugehörigen Durchführungsverträgen mit den beiden Vorhabenträgern.

Die B-Pläne werden als Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (13 a BauGB) durchgeführt. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll jedoch nicht verzichtet werden, sie soll im Rahmen einer Abendveranstaltung stattfinden.

Die dieser Vorlage beigefügten Anlagen enthalten erste Entwürfe zu den Festsetzungen der vorhabenbezogenen Bebauungspläne, der Vorhaben- und Erschließungspläne (Lageplan mit Darstellung der vorgesehenen Voll- und Staffelgeschosse und der Stellplätze), zu den Fassaden und dem Stellplatzbedarf und –nachweis. Hier erfolgt zum nächsten Beschluss, dem Auslegungsbeschluss, noch eine Konkretisierung! Die frühzeitige Beteiligung, dessen Freigabe mit diesem Beschluss erfolgen soll, dient dazu, vor Weiterentwicklung des Entwurfes weitere Planungsaspekte zu sammeln.

Prüfungen:

1. Umweltverträglichkeit

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

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

| <u>Produkt/e:</u> | | | | | | |
|---|--------|------|------|------|------|----------|
| <u>Erträge/Aufwendungen</u> | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 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*: | | | | | | |
| <u>Saldo (E-A)</u> | | | | | | |
| davon noch zu veranschlagen: | | | | | | |
| <u>Investition/Investitionsförderung</u> | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 ff. |
| | in EUR | | | | | |
| Einzahlungen | | | | | | |
| Auszahlungen | | | | | | |
| <u>Saldo (E-A)</u> | | | | | | |
| davon noch zu veranschlagen: | | | | | | |
| Erträge (z.B. Auflösung von Sonderposten) | | | | | | |
| Abschreibungsaufwand | | | | | | |
| <u>Saldo (E-A)</u> | | | | | | |
| davon noch zu veranschlagen: | | | | | | |
| Verpflichtungsermächtigungen | | | | | | |
| davon noch zu veranschlagen: | | | | | | |

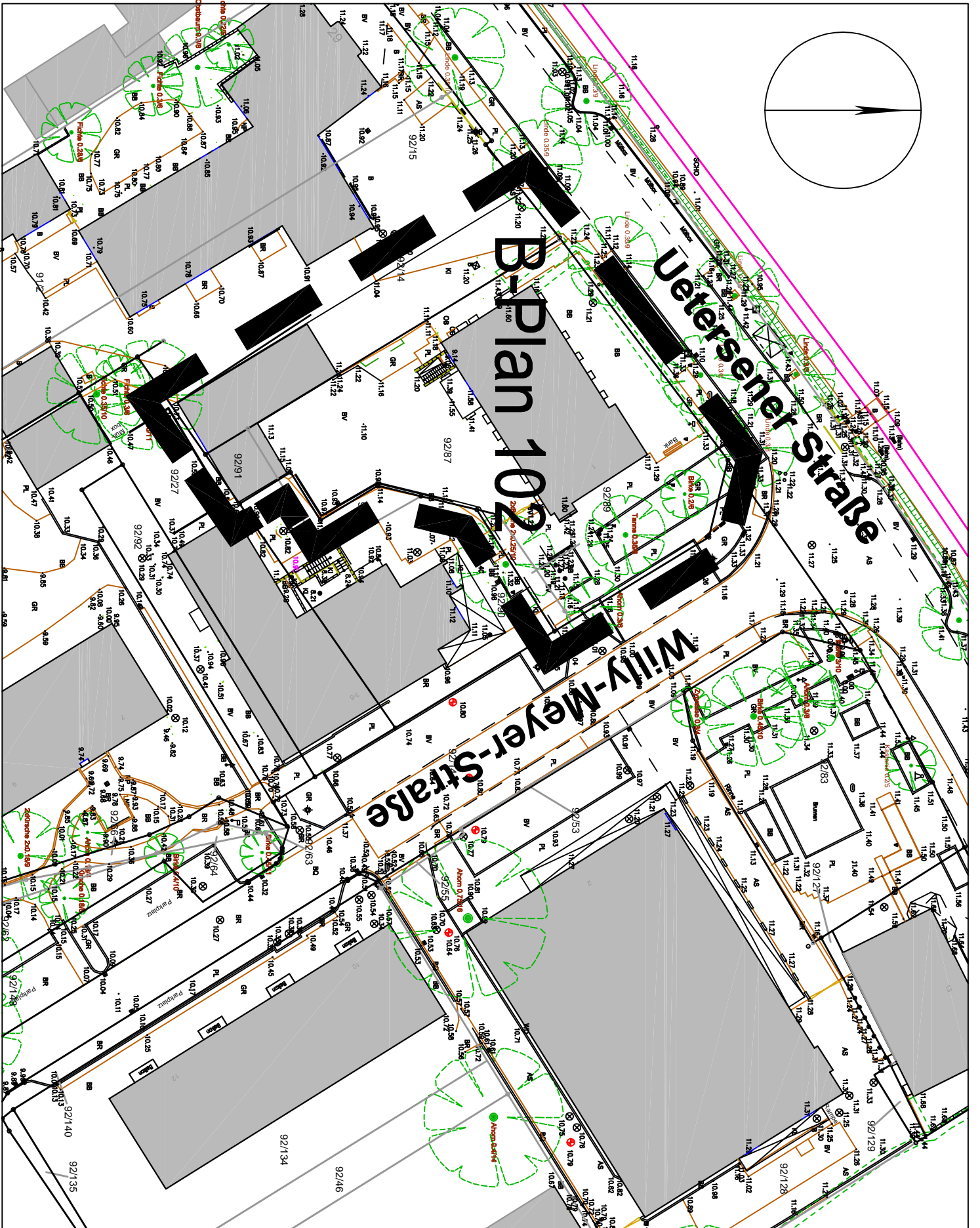
| Folgeinsparungen/-kosten <small>(indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)</small> | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 ff. |
|---|--------|------|------|------|------|----------|
| | in EUR | | | | | |
| <i>* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge</i> | | | | | | |
| <i>* Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</i> | | | | | | |
| Erträge*: | | | | | | |
| Aufwendungen*: | | | | | | |
| Saldo (E-A) | | | | | | |
| davon noch zu veranschlagen: | | | | | | |

Beschluss(empfehlung)

1. Für das Gebiet südlich der Uetersener Straße in einer Tiefe von ca. 25 bis 50 m und westlich der Willy-Meyer-Str. in einer Tiefe von ca.40 m wird, wie aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlich, der B-Plan 102 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. 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.
3. Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden..
4. Der vorliegende Planentwurf zum B-Plan 103 wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
5. 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
Planungsinhalte



Baulinie:
Baukörper muss an diese Linie gebaut werden
(ergänzende textliche Festsetzung: Baugrenzen
und Baulinien dürfen durch Eingangsüberdachungen
und/oder Vordächer um bis zu 1,5 m überschritten
werden)

Art und Maß der baulichen Nutzung:

- Kerngebiet
- Grundflächenzahl: 0,6
- Geschlossene Bauweise
- **3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss max. zulässig**
- Firsthöhe **15 m max. zulässig**

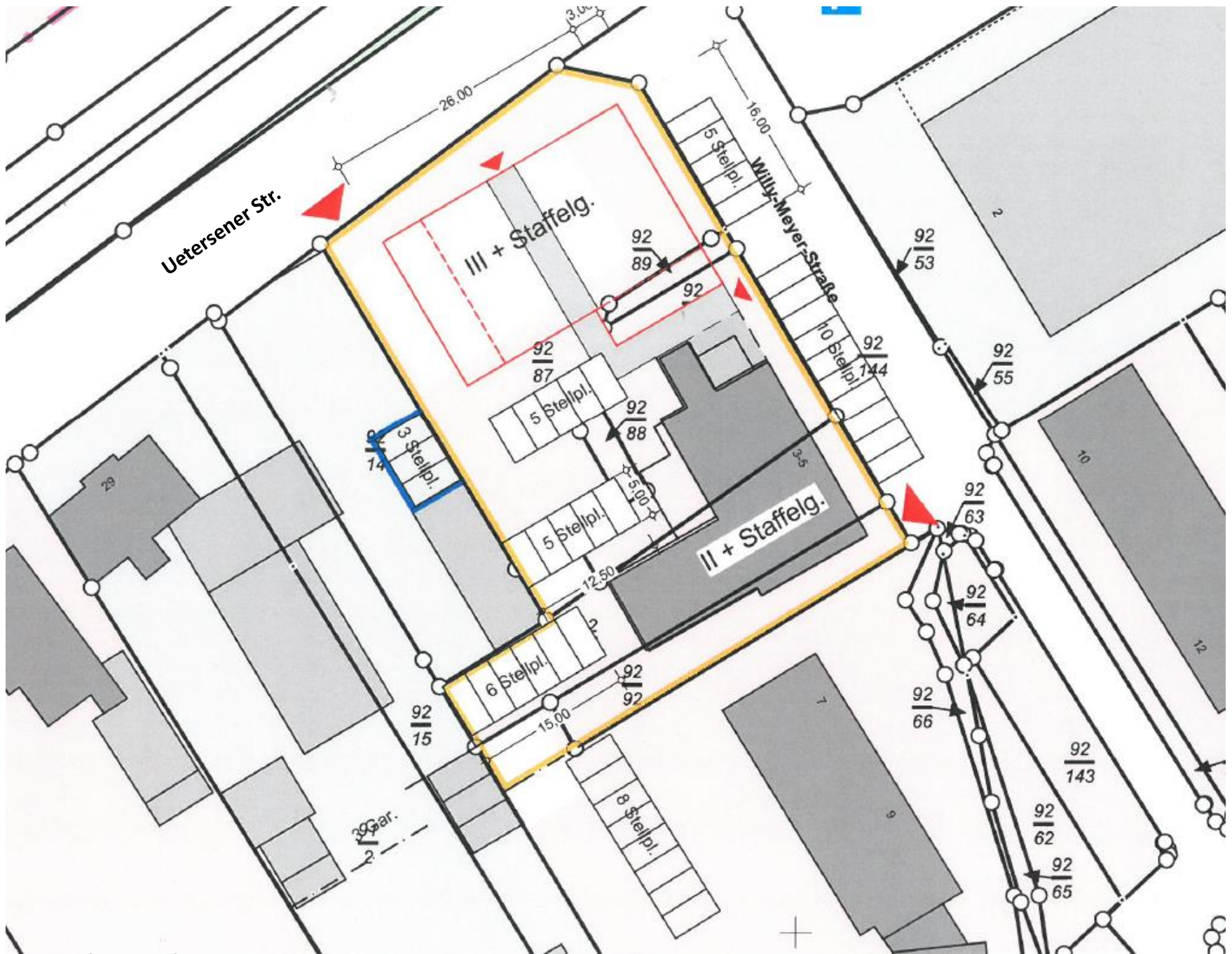
Baugrenze:
Baukörper darf diese Linie nicht überschreiten

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten
der Allgemeinheit zu belastende
Grundstücksflächen

Fläche für Stellplätze

Art und Maß der baulichen Nutzung:

- Kerngebiet
- Grundflächenzahl: 0,6
- Geschlossene Bauweise
- **2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss max. zulässig**
- Firsthöhe **12 m max. zulässig**



02_Lageplan Bebauung (mit Darstellung des vorgesehenen Neubaus, der Voll- und Staffelgeschosse und der Stellplätze)



Fassadenansicht Ärztehaus: Willy-Meyer-Str.



Fassadenansicht Ärztehaus: Uetersener Str.

Vorgesehene Nutzung und erforderliche Stellplätze

Ärztehaus (eh. Post) [Architekturbüro W.Schulz – Inh. Ute Bargmann, 18.09.2016]

| | | | |
|------------------|---|--|--------------------------------|
| EG: | Ladenflächen (ca. 300 m ² Nutzfläche) | | |
| 1.OG: | 2 Arztpraxen (ca. 300 m ² Nutzfläche) | | |
| 2.OG: | 2 Arztpraxen (ca. 300 m ² Nutzfläche) | bei 1 Stellplatz je 40 m ² Nutzfläche = | 23 Stellplätze |
| Staffelgeschoss: | 2-3 Wohnungen (ca. 225 m ² Wohnfläche) | bei 1 Stellplatz je Wohnung | = 3 Stellplätze |
| | | | = <u>26 Stellplätze</u> |

Ärztehaus (eh. Sparkasse)

| | | | |
|-------------------------|--------------|------------------------------|--------------------------------|
| UG (vorh.) | 1 Praxis | | |
| EG (vorh.) | 2 Arztpraxen | | |
| 1.OG (vorh.) | 1 Arztpraxis | | |
| Staffelgeschoss (gepl.) | 1 Arztpraxis | bei 4 Stellplätzen je Praxis | = <u>20 Stellplätze</u> |

Gesamt: 46 Stellplätze

Stellplatznachweis

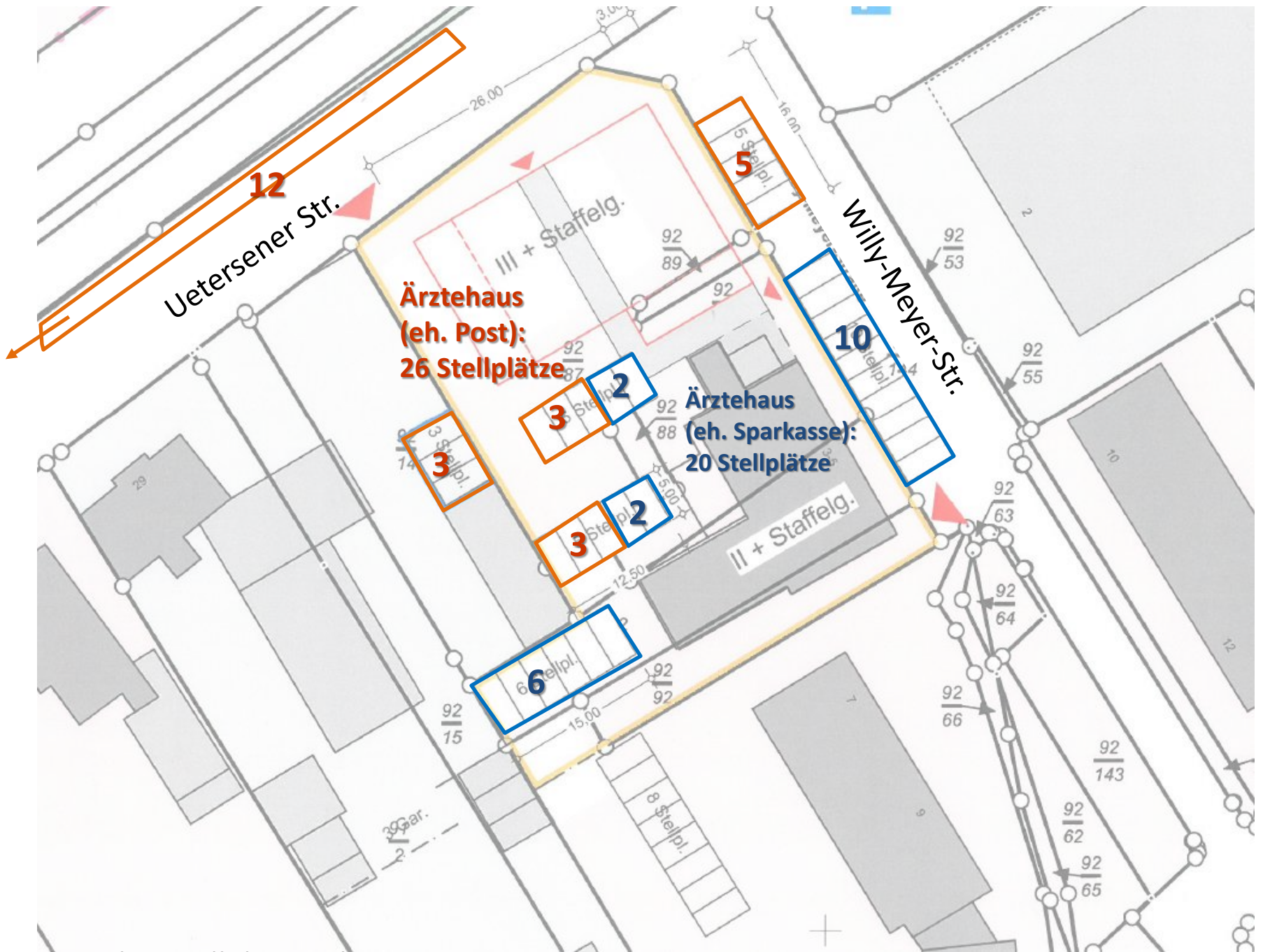
Auf dem Grundstück bzw. vertraglich bereits zugeordnet = 26 Stellplätze

Zukünftig vertraglich zugeordnet (Nachbargrundstück) = 3 Stellplätze

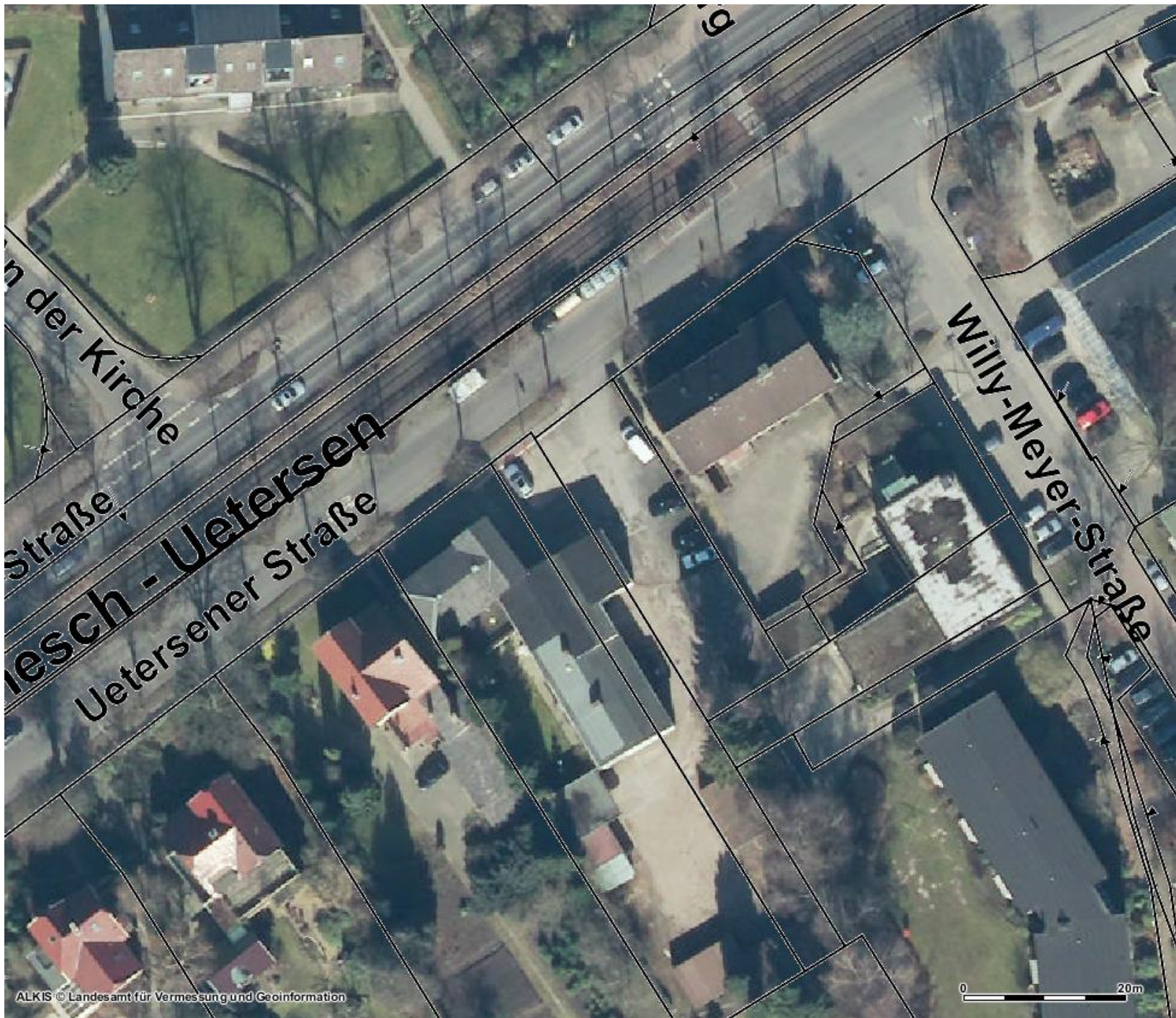
Zukünftig im öffentlichem Straßenraum der Willy-Meyer-Str. = 5 Stellplätze

Zukünftig im öffentlichem Straßenraum der Uetersener Str. = 12 Stellplätze

gesamt: 46 Stellplätze



06_Lageplan Stellplatznachweis (Darstellung der vorgesehenen Zuordnung der Stellplätze)



07_Luftbild