



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/17/162
	Status:	öffentlich
	Datum:	18.08.2017
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Henning Tams
B-Plan 100 "Südwestlich Kummerfelder Weg" (§ 13a BauGB) - Aufstellungsbeschluss und Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
18.09.2017	Bau- und Planungsausschuss	

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Über den B-Plan 100 wurde bereits am 07.12.2015 im Bau- und Planungsausschuss beraten, damals erfolgte kein Beschluss. Während es damals vorrangig um die kurzfristige Bereitstellung von Wohnraum in verdichteter Bebauung ging, ist diesmal eine beabsichtigte gewerbliche Nutzung an der Ahrenloher Str. Anlass der Planung. Auch im aktuellen Entwurf sind Wohngebäude vorgesehen, jedoch in weniger verdichteter Bauweise: Angrenzend an die Bebauung in der Straße „Am Moor“ sind drei Einzelhäuser (max. 2 Wohnungen je Wohngebäude), südlich davon sind Mehrfamilienhäuser mit bis zu 2 Vollgeschossen vorgesehen.

Das ca. 1,2 ha große Areal südwestlich des Kummerfelder Wegs und nördlich der Ahrenloher Straße ist ca. 1,1 km vom Bahnhof bzw. von der Ortsmitte entfernt gelegen. Nördlich des Gebietes grenzt bereits Wohnbebauung an („Am Moor“), jenseits des Kummerfelder Wegs befinden sich ein Wohn- und Gewerbegebiet („Moorkamp“), jenseits der Ahrenloher Str. liegt ein vor kurzem mit Einzel- und Doppelhäusern bebautes Wohngebiet (Seerosenring als Teil von „Tornesch am See“). Lediglich in westlicher Richtung grenzt noch eine größere, von Bebauung umschlossene Baumschulanbaufläche an. Zurzeit befindet sich auf dem südlichen Teil des Grundstücks ein ehemaliges landwirtschaftliches Hofgebäude mit Garten und im Norden eine von einer Baumschule genutzte Anbaufläche.

Vorgeschlagen wird eine Dreiteilung der Fläche:

1. Im nördlichen Teilgebiet ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen, hier wären drei Einzelhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen und max. 2 Wohnungen je Wohngebäude möglich. Südlich davon soll in Verlängerung des Moorkamps eine bis zur westlichen Grenze des Plangebietes verlaufende Verkehrsfläche ausgewiesen werden, die auch als eine Anbindung an eine ggfls. später erfolgenden städtebaulichen Entwicklung westlich des Plangebietes dienen könnte. Der Bau der Straße wird durch den Vorhabenträger finanziert.
2. Der südlich an die Stichstraße angrenzende mittlere Bereich soll ebenfalls als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, vorgesehen ist hier eine Bebauung mit ein oder zwei Mehrfamilienhäusern (zwei Vollgeschosse und Dachgeschoss). Nach Süden hin

wird dieser Bereich durch einen durch den Vorhabenträger zu errichtenden Wall abgegrenzt, welcher eine Verlängerung des jenseits des Kummerfelder Weges befindlichen Lärmschutzwalls darstellt.

3. Der Bereich an der Ahrenloher Str. ist als gemischte Baufläche mit bis zu drei Geschossen (II + Staffelg.) vorgesehen, die Erschließung erfolgt möglichst direkt von der Ahrenloher Str. aus. Hier gibt es einen konkreten Interessenten, der ein Gebäude mit u.a. einem Fitnessstudio und Wohnungen (im Staffelgeschoss) errichten möchte.

Es liegt ein erster Entwurf für das Gebäude des Fitnessstudios vor: Die Visualisierung zeigt ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit Mauerwerksfassaden im Erdgeschoss, Putzfassaden in den oberen Geschossen und begrünten Flachdächern. Eine Anpassung an das im B-Planentwurf vorgesehene Baufenster ist noch erforderlich.



Schrägensicht von der Ahrenloher Str. (aus Richtung Ortskern kommend)



Schrägansicht Ecke Ahrenloher Str./Kummerfelder Weg (aus Richtung Kreisverkehr kommend)



Schrägansicht aus Richtung Westen

Die Erschließung des Gebietes soll zum einen über den Moorkamp und den Kummerfelder Weg bzw. für eine Teilfläche auch direkt über die Ahrenloher Str. erfolgen.

Der Geltungsbereich des B-Plan 100 grenzt an drei Seiten unmittelbar an den planungsrechtlichen Innenbereich (bebauten Bereich) der Stadt Tornesch an, so dass erwogen wird, das Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar, im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren kann die Änderung des FNP als „Berichtigung“ erfolgen.

Prüfungen:

1. Umweltverträglichkeit
entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung
entfällt

Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

Die Planung wird vom Planungsbüro DN-Stadtplanung in Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Bauverwaltung und Stadtplanung erarbeitet. Die externen Planungskosten trägt der Vorhabenträger.

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	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:						

Investition/Investitionsförderung	2017	2018	2019	2020	2021	2022 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	2017	2018	2019	2020	2021	2022 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:						

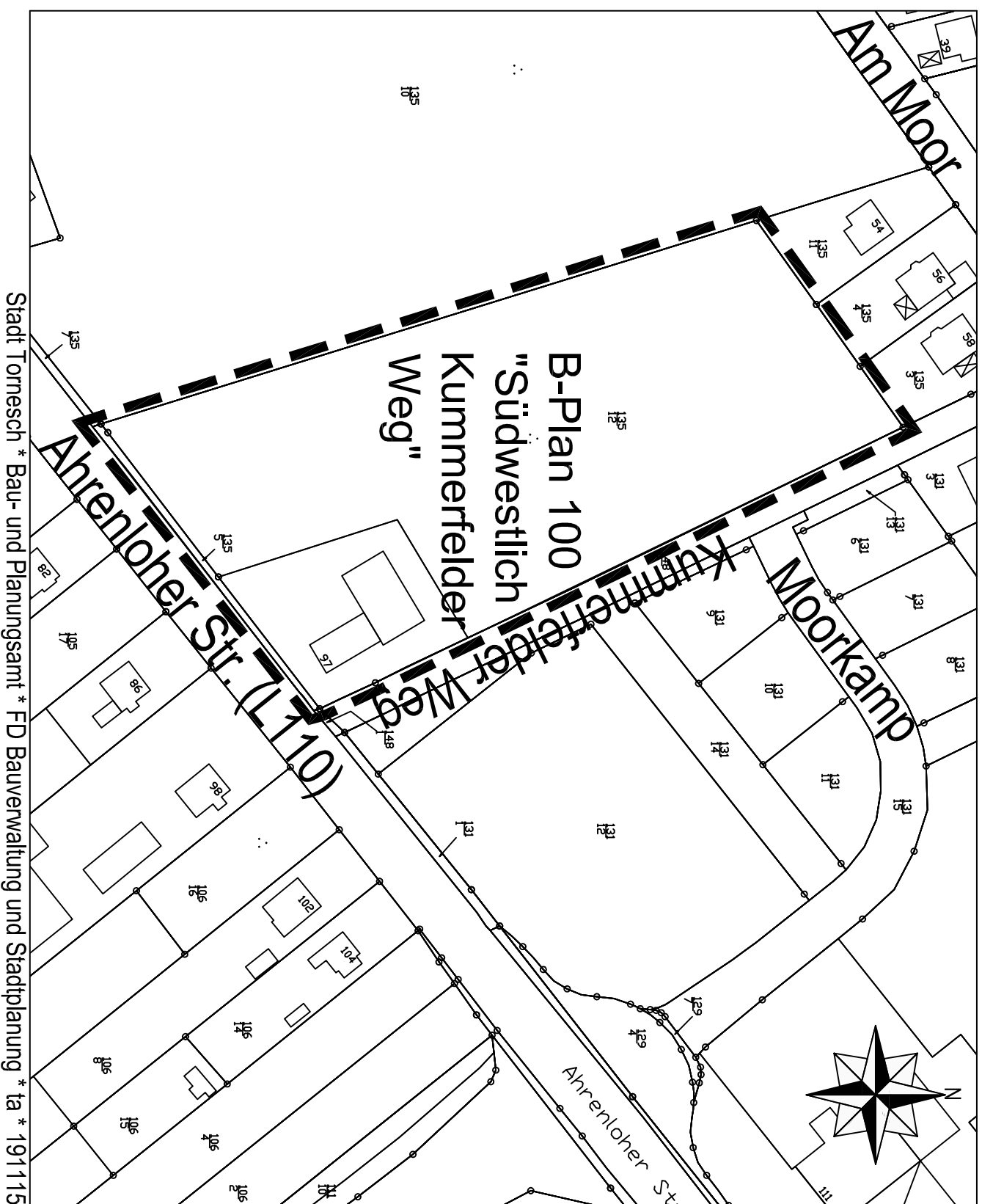
Beschluss(empfehlung)

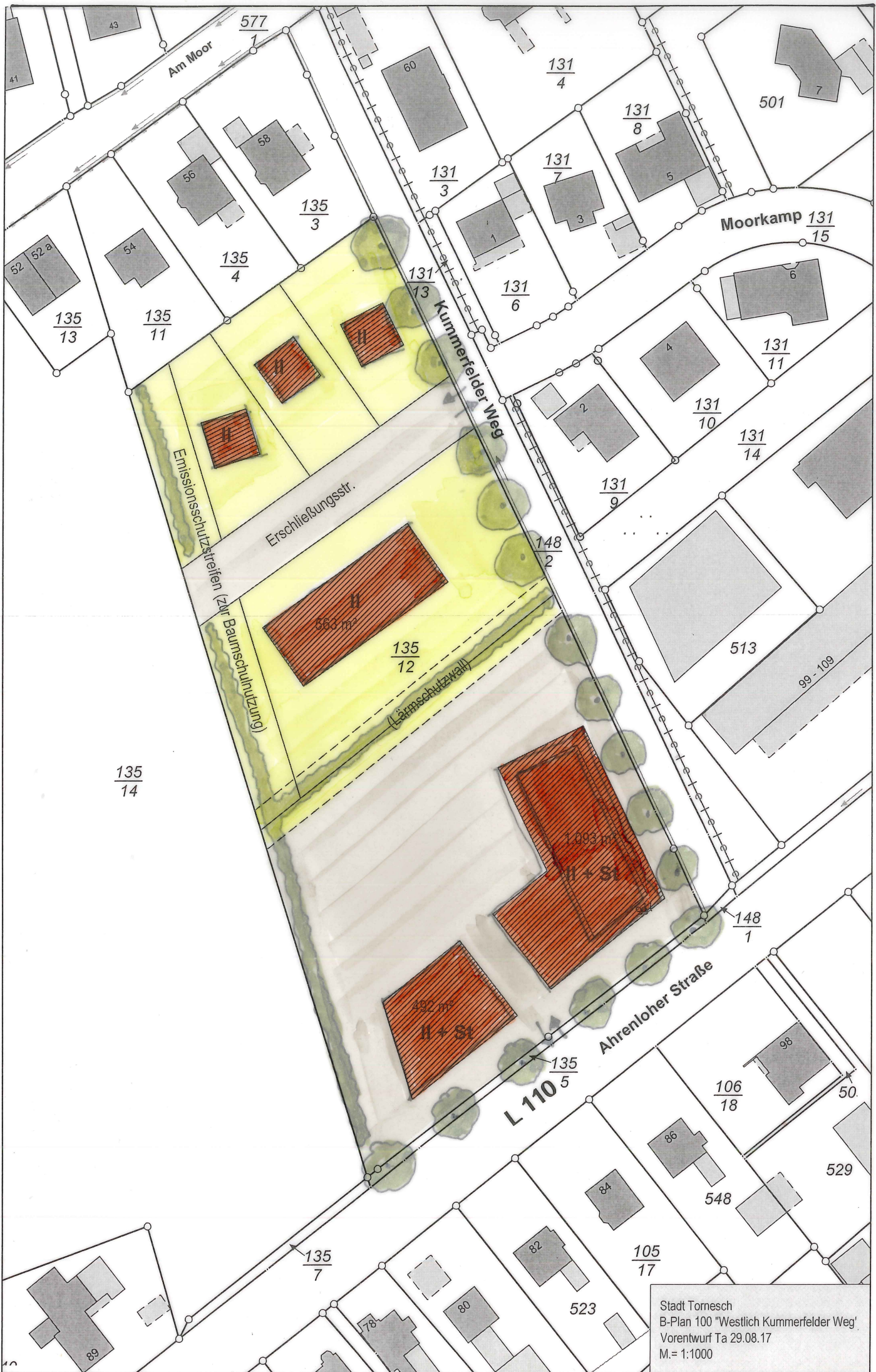
1. Für das Gebiet südwestlich des Kummerfelder Weges in einer Tiefe von ca. 60 bis 80 m und nördlich der Ahrenloher Str. in einer Tiefe von 165 m wird der Bebauungsplan Nr. 100 „Südwestlich Kummerfelder Weg“ der Stadt Tornesch - entsprechend dem beigefügten Plan - aufgestellt. Planungsziele sind das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauflächen und Bauflächen für ein Mischgebiet. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren (gem. §13a BauGB) aufgestellt werden.

2. Der Vorentwurf der Planung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll schriftlich erfolgen.
4. 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.
5. 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.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:
Geltungsbereich
Vorentwurf zum B-Plan 100





Stadt Tornesch
 B-Plan 100 "Westlich Kummerfelder Weg"
 Vorentwurf Ta 29.08.17
 M. = 1:1000