



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/19/077
	Status:	öffentlich
	Datum:	12.03.2019
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Henning Tams
B-Plan 107 "Westlich Gärtnerweg und südlich der Bahn" (B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)		
Aufstellungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
01.04.2019	Bau- und Planungsausschuss	

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Ein Vorhabenträger beabsichtigt auf einem ca. 3.100 m² umfassenden Grundstück am Gärtnerweg, unmittelbar südwestlich der Bahnstrecke gelegen, die Errichtung von Reihenhäusern mit ca. 10 Wohneinheiten. Der Flächennutzungsplan weist die Fläche als gemischte Baufläche aus, ein B-Plan besteht nicht. Derzeit ist nur ein kleinerer, direkt am Gärtnerweg gelegener Teil der Fläche gem. § 34 BauGB mit einem Einzelhaus bebaubar.

Es ist absehbar, dass bei der Entwicklung des Bebauungsplans insbes. folgende Themen zu bewältigen sind:

- Der Verkehrslärm der angrenzenden Hauptbahnstrecke erfordert Lärmschutzmaßnahmen durch Gebäudestellung, Lärmschutzeinrichtungen und/oder Anordnung der schutzbedürftigen Nutzungen; diese sind durch den Vorhabenträger sicherzustellen;
- Die Überlastung des Regenwasser-Kanalnetzes im Bereich Esingen erfordert drastische Regenrückhaltung durch Mulden, Staurohre, Gründächer und/oder andere technische Maßnahmen durch den Vorhabenträger;

Der Vorhabenträger erstellt die erforderlichen Erschließungsanlagen und ist bereit, die externen Planungskosten für die Bauleitplanung zu tragen.

Der B-Plan 107 kann als erster Abschnitt einer weiteren Bebauung im Bereich Gärtnerweg/Bockhorn/Esinger Str. betrachtet werden – die Bebauung wirkt als Lärmschutz für die dahinter liegenden Bereiche. Eine Überplanung des Gesamtbereiches auf Bebauungsebene wird jedoch zurzeit nicht vorgenommen, da die Flächen zurzeit noch nicht zur Verfügung stehen. Der B-Plan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, da es sich (u.a.) um eine Nachverdichtungsmaßnahme handelt und der Schwellenwert von 20.000 m² überbaubarer Grundfläche selbst bei einer vollständigen Versiegelung des Geltungsbereiches (ca. 3.100 m²) und der angrenzenden mit dem B-Plan in Zusammenhang stehenden weiteren ggfls. zu entwickelnden Flächen am Bockhorn (ca. 9.000 m²) nicht erreicht wird. Die Änderung des Flächennutzungsplanes (MI

zu WA) kann bei Aufstellung eines B-Plans der Innenentwicklung in Form einer Berichtigung erfolgen

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:						

Folgeeinsparungen/-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 westlich des Gärtnerwegs in einer Tiefe von ca. 100 m und südlich der Bahnstrecke in einer Tiefe von ca. 40 m wird der Bebauungsplan Nr. 107 „Westlich Gärtnerweg und südlich der Bahn“ der Stadt Tornesch - entsprechend dem beigefügten Plan - aufgestellt. Planungsziel ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauflächen (allgemeines Wohngebiet). Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren (gem. §13a BauGB) aufgestellt werden.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der externen Planungskosten abzuschließen.
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.

gez.
Sabine Kählert
Bürgermeisterin

Anlage/n:
B-Plan 107 - Geltungsbereich