



## B-Plan 111 "Östlich Friedrichstr." Aufstellungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> FD Stadtplanung und Umwelt <i>Bearbeitung:</i> Henning Tams	<i>Datum</i> 09.12.2021
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Planungsausschuss (Entscheidung)	24.01.2022	Ö

### Sachverhalt

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 29.11.21 die Verwaltung beauftragt, die Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan) für den Bereich zwischen Norderstr., Friedrichstr. und der Bahnstrecke vorzubereiten. Der Geltungsbereich wird so gewählt, dass er im Süden an den rechtskräftigen B-Plan 62 angrenzt.

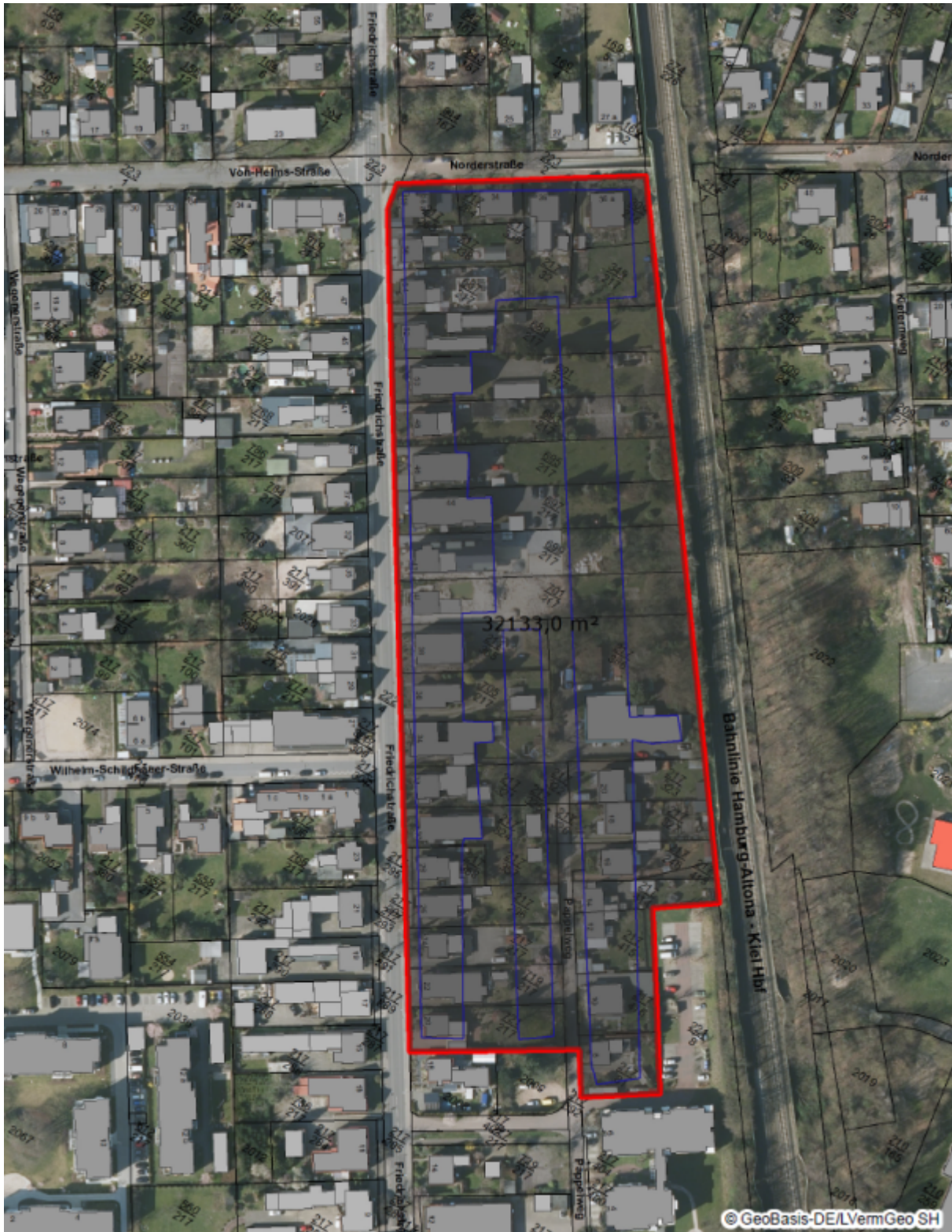
Planungsziel ist es, die bauliche Entwicklung östlich der Friedrichstraße im Sinne einer verträglichen Innenentwicklung zu ordnen. So sollen anstatt weiterer massiver Mehrfamilienhauszeilen weitere Bautiefen mit kleineren Gebäudekörpern zugelassen werden.

Jene weitere Gebäudezeilen an der Friedrichstraße wären heute (nach § 34 BauGB) zulässig, daher muss eine bauliche Einschränkung durch einen B-Plan in diesem Bereich sehr gut städtebaulich begründet werden, um den B-Plan eine gewisse Rechtssicherheit zu verleihen. Eine reine „Verhinderungsplanung“ wäre aus Sicht der Verwaltung nicht zulässig. In Verbindung mit dem Ermöglichen einer zweiten Bautiefe ließe sich die Einschränkung im vorderen Bereich jedoch städtebaulich begründen.

Der Aufstellungsbeschluss beinhaltet noch keine Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung, da zunächst nur der politische Wille für einen solchen B-Plan bestätigt werden soll. Gleichwohl soll in folgendem Lageplan aufgezeigt werden, wie künftige Baufenster geschnitten werden könnten. Zudem erfordert die Aufstellung des B-Plans eine intensive Abstimmung mit den betroffenen Grundeigentümern, da die Erschließung der rückwärtigen Bautiefe idealerweise über eine neue Planstraße, z.B. in Verlängerung des Pappelwegs, erfolgen sollte.

Die Verwaltung würde es begrüßen, wenn hier, wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite (B-Plan 108 „Westlich Friedrichstr.“) die externen Planungskosten durch einen oder mehrere Grundeigentümer bzw. Vorhabenträger übernommen werden und hat dies in Gesprächen mit anfragenden Grundeigentümern bereits angeregt – schließlich wird durch die Aufstellung des B-Plans die Ausnutzbarkeit der Grundstücke z.T. wesentlich erhöht.

Wichtige Themen dieses B-Plans werden neben der Erschließungsfrage auch Lärmmissionen /insbes. in Bezug zur Bahnstrecke, auch wenn hier mittlerweile eine Lärmschutzwand bahnseitig errichtet worden ist), der Schutz vor Erschütterungen und die Frage der Regenrückhaltung sein.



Geltungsbereich (rot) mit Darstellung möglicher Baufenster (blau)

### Prüfung Umweltverträglichkeit

### Kinder- und Jugendbeteiligung

### Finanzielle Auswirkungen

### 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

<b>Produkte/:</b>						
<b>Erträge/Aufwendungen</b>	2021	2022	2023	2024	2025	2026 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*:						
<b>Saldo (E-A)</b>						
davon noch zu veranschlagen:						

<b>Investition/Investitionsförderung</b>	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
	in EUR					
Einzahlungen						
Auszahlungen						
<b>Saldo (E-A)</b>						
davon noch zu veranschlagen:						
Erträge (z.B. Auflösung von Sonderposten)						
Abschreibungsaufwand						
<b>Saldo (E-A)</b>						
davon noch zu veranschlagen:						
Verpflichtungsermächtigungen						
davon noch zu veranschlagen:						

<b>Folgeeinsparungen/-kosten</b>	2019	2020	2021	2022	2023	2024 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*:						
<b>Saldo (E-A)</b>						
davon noch zu veranschlagen:						

### Beschlussvorschlag

1. Für das Gebiet zwischen Norderstraße, Friedrichstraße, Bahnstrecke Tornesch-Elmshorn und Pappelweg wird der Bebauungsplan Nr. 111 „Östlich Friedrichstraße“ der Stadt Tornesch - entsprechend dem beigegeführten Plan - aufgestellt. Planungsziel ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ordnung der baulichen Entwicklung und die Bereitstellung von Wohnbauflächen. Der Bebauungsplan soll 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.

gez. Sabine Kählert  
Bürgermeisterin

**Anlage/n**

1	B111_Geltungsbereich
---	----------------------