



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>VO/14/864</b>
	Status:	öffentlich
	Datum:	12.06.2014
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Henning Tams
<b>B-Plan 89 "Ortskern"</b>		
<b>Aufstellungsbeschluss</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
07.07.2014	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**

Über die Gestaltung des Ortszentrums wurde im letzten BPA am 02.06.2014 intensiv beraten. Neben der Gebietseingrenzung ging es um die im weiteren Vorgehen zu wählenden Planungsinstrumente. Deshalb wird neben dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan im Folgenden auf den möglichen Zeitplan für die nächsten Schritte und auf das in der letzten Sitzung angesprochene Verfahren der *Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme* eingegangen.

**Bebauungsplan 89 „Ortskern“**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden durch die Jürgen-Siemsen-Str. und Ahrenloher Str., im Süden durch den (alten) Sportplatz, den Levy-Schäfer-Weg, das Einkaufszentrum „Alte Brennerei“ und den Haselbaumweg begrenzt. Den westlichen Abschluss bildet das Grundstück der Uetersener Str. 31 (in Höhe der Straße „An der Kirche“), den östlichen Abschluss der Lindenweg.

Planungsziele sind die

- funktionale Revitalisierung und städtebauliche Aufwertung des Ortskerns durch
- die Neuordnung und Verdichtung der Bebauung in Teilbereichen,
- die geordnete Nachverdichtung und
- die Qualifizierung der öffentlichen Freiflächen durch
- die Umgestaltung des öffentlichen Raumes.

## Ortskernentwicklung / B-Plan 89 „Ortskern“: Zeitplan

02.06.2014	Der Bau- und Planungsausschuss (BPA) entscheidet, dass zukünftig sämtliche Bauvorhaben im Bereich des Ortskerns dem BPA zur Entscheidung vorgelegt werden (betrifft Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 BauGB)
07.07.2014	Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 89 „Ortskern“
06-09/2014	Auswahl geeigneter Planungsbüros (Abfrage von Angeboten und Vorgespräche mit bei einem kleinen Kreis von in Frage kommenden Büros (u.a. sollen das Büro Wuttke Architekten, welches die frühere Rahmenplanung für den Ortskern Tornesch erarbeitet hat, sowie zwei weitere Büros angefragt werden) [Verwaltung]
10/2014	Darstellung möglicher Planungsbüros und Auswahl durch den BPA
11/2014-02/2015	Vorstudie: Bestandsaufnahme und Erarbeitung von organisatorischer (weitere Planungsschritte) und inhaltlicher (Ziele/Leitideen) Vorschläge [Planungsbüro/Verwaltung]
03/2015	<u>Planungswerkstatt (Politik, lokale Akteure)</u> - Entwicklung gemeinsamer Ziele, Leitideen (ggfls. Konzeptansätze und Maßnahmenvorschläge) [Planungsbüro/Verwaltung]

Weiteres Vorgehen (beispielhaft):

2015	ggfls. <i>Vorbereitende Untersuchungen</i> (i.S. § 141 BauGB) (Vertiefung der städtebaulichen Bestandsaufnahme (Öffentlicher Raum, Bausubstanz, Einzelhandel, etc.), Konzeptansätze; [Planungsbüro/Verwaltung])
	ggfls. Beteiligungsverfahren (z.B. Planungswerkstatt Politik/Anwohner/Einzelhandel/Öffentlichkeit zur gemeinsamen Weiterentwicklung der Ziele, Leitideen, Konzeptansätze und Maßnahmenvorschläge) [Planungsbüro/Verwaltung]
	ggfls. Erarbeitung eines Rahmenplans / Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs / etc.
ab 2016	Durchführung konkreter (geförderter und nicht-geförderter) Maßnahmen von Seiten der Stadt (z.B. Umgestaltung Uetersener Str./ Bahnhofsvorplatz / Fahrradabstellanlage Alte Ahrenloher Str. etc.) und privater Investoren (z.B. Neubau auf eh. Pennygrundstück etc., Außengastronomie Bahnhofsvorplatz)

## Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§ 165 BauGB)

*Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen* (§ 165 BauGB) dienen u.a. dazu, „im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung Ortsteile oder andere Teile des Gemeindegebiets einer neuen Entwicklung zuzuführen (Innenentwicklungsmaßnahme) (...) wodurch ein funktionsfähiger Bereich entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entstehen soll“ (Vgl. Neuhausen in Brügelmann § 165-171 BauGB, Rn.28). Städtebauliche Neuordnung bedeutet i.d.R. eine umfangreiche Umgestaltung durch großflächige Beseitigung von Bausubstanz und Neubau. Beispiel hierfür ist das Projekt „Neue Mitte Altona“, der Umgestaltung und Bebauung der Gleisanlagen in Hamburg-Altona, bei dem in einem Teilgebiet das Verfahren der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angewendet werden kann.

Im Bereich des Tornescher Ortskerns ist abzusehen, dass das Planungsziel eher durch kleinräumige Ergänzungen ohne eine großflächige Neugliederung erreicht werden kann.

„Nach Abs. 3 Nr.2 muss das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordern, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen.“ (Vgl. Neuhausen in Brügelmann § 165-171 BauGB, Rn.34). Diesem Punkt ist gegenüberzustellen, dass Wohn- und Arbeitsstätten zurzeit bereits in anderen Bereichen Tornesch im umfangreichen Ausmaß ausgewiesen werden.

„Das Instrument der Entwicklungsplanung ist zur Lösung von besonderen Problemen bestimmt und kann deshalb nicht für jedes neue Baugebiet eingesetzt werden. Weil es kraft Gesetzes auch enteignungsrechtliche (Vor-)Wirkung hat, darf es nicht für städtebauliche Maßnahmen eingesetzt werden, die auch mit dem allgemeinen Städtebaurecht bewältigt werden können.“ (Vgl. Neuhausen in Brügelmann § 165-171 BauGB, Rn.24).

Nach Einschätzung der BIG Städtebau (Sanierungsträger im Sanierungsverfahren „Ortskern Tornesch“ (1994-2013)) und der Verwaltung wird die Anwendung des Instruments der *Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme* im Falle des Tornescher Ortskerns aus o.g. Gründen nicht empfohlen.

Ob das Verfahren der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gewählt werden darf, muss durch *Vorbereitende Untersuchungen* (§ 141 BauGB) nachgewiesen werden. Insbesondere ist zu klären, ob die Ziele nicht mit anderen Mitteln (z.B. städtebauliche Verträge mit den Eigentümern) erreicht werden können.

Die im Vorfeld durchzuführenden *vorbereitenden Untersuchungen* dienen außerdem dazu, geeignete Planungsinstrumente zu finden. Sie sind bereits ein wichtiger Planungsbaustein und können neben einer umfangreichen Bestandsaufnahme und Bewertung der sozialen, städtebaulichen und strukturellen Verhältnisse bereits die Darstellung des Planungskonzeptes in einem städtebaulichen Entwicklungskonzept umfassen. *Vorbereitende Untersuchungen* sind deshalb auch dann sinnvoll, wenn keine *Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme* oder *Sanierung* durchgeführt werden wird.

## **Zu C: Prüfungen**

**1. Umweltverträglichkeit**  
entfällt

**2. Kinder- und Jugendbeteiligung**  
entfällt

## **Zu D: Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten**

Die Planung erfolgt durch externe Planungsbüros in Zusammenarbeit mit dem FD Bauverwaltung und Stadtplanung. Für die Planung werden Stadtplanungs- und bzw. Landschaftsplanungsbüros beauftragt. Die erforderlichen Mittel sind im Nachtragshaushalt bereit zu stellen.

## **Zu E: Beschlussempfehlung**

1. Für das Gebiet südlich der Jürgen-Siemsen-Str. und der Ahrenloher Str., nördlich des (alten) Sportplatzes, des Levy-Schäfer-Weges, des Einkaufszentrums „Alte Brennelei“ und des Haselbaumweges, östlich der Uetersener Str.31 (Höhe der Straße „An der Kirche“) und westlich des Lindenweges entsprechend dem beigefügten Lageplan wird der Bebauungsplan 89 „Ortskern“ aufgestellt. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB) aufgestellt werden. Planungsziele sind die funktionale Revitalisierung und städtebauliche Aufwertung des Ortskerns durch die Neuordnung und Verdichtung der Bebauung in Teilbereichen, die geordnete Nachverdichtung und die Qualifizierung der öffentlichen Freiflächen durch die Umgestaltung des öffentlichen Raumes.
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 aufgestellt werden soll.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
4. 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

