



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/14/972
	Status:	öffentlich
	Datum:	12.11.2014
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Henning Tams
<p>Aufhebung der Sanierungssatzung (aus dem Jahr 1994) zum städtebaulichen Sanierungsgebiet "Ortskern"</p> <p>und Neufassung der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht für das Gebiet "Ortskern"</p>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
01.12.2014	Bau- und Planungsausschuss	
17.03.2015	Ratsversammlung	

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****Aufhebung der Sanierungssatzung (§ 162 BauGB)**

Die Sanierungssatzung zum städtebaulichen Sanierungsgebiet „Ortskern“ wurde am 11.10.1994 durch die Gemeindevertretung beschlossen und am 10.11.1994 bekannt gemacht. Sanierungsträger ist die von der Stadt beauftragte BIG Städtebau GmbH. Historie, Inhalte, Ziele und Ergebnisse des Sanierungsverfahrens sind dem beigefügten Abschlussbericht zur städtebaulichen Sanierung zu entnehmen.

Das BauGB sieht (seit der BauGB-Novelle 2007) für Sanierungsverfahren eine Dauer von bis zu 15 Jahren vor. Das Innenministerium hat das Ende des Zuwendungszeitraumes, in dem Fördermittel für Sanierungsmaßnahmen durch das Land zur Verfügung gestellt werden, auf Mitte 2013 terminiert. Die Aufhebung der Sanierungssatzung ist somit notwendige Konsequenz aus dem Abschluss des Sanierungsverfahrens.

Von der Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 154f. BauGB) kann abgesehen werden, da nur von keiner sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung ausgegangen wird.

Die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes ergeht als Satzung (§ 162 Abs. 2).

Neufassung der Vorkaufsrechtsatzung (§ 25 BauGB - Besonderes Vorkaufsrecht)

Die Vorkaufsrechtssatzung für das Gebiet „Ortskern“ aus dem Jahr 1989 wurde im Vorfeld der Sanierungsmaßnahme aufgestellt und mit dem bevorstehenden Sanierungsverfahren begründet. Da die Sanierung abgeschlossen ist, der Ortskern jedoch auch nach Abschluss des Sanierungsverfahrens weiter überplant werden soll, wird eine Neufassung der Vorkaufssetzung erforderlich. Der Geltungsbereich wird im Osten und Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 89 „Ortskern“ angepasst. Begründet wird die Satzung damit, dass städtebauliche Maßnahmen in diesem Bereich in Betracht gezogen werden: die anstehenden Planungen zur Ortskernentwicklung.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

entfällt

Zu E: Beschlussempfehlung

1. Die Ratsversammlung beschließt die Satzung über die Aufhebung der von der Gemeindevertretung am 11.10.1994 beschlossenen Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern“, öffentlich bekanntgemacht am 10.11.1994 und in Kraft getreten am 11.11.1994.
2. Die Ratsversammlung beschließt die anliegende Satzung über das besondere Vorkaufsrecht „Ortskern“

gez.

Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:

Aufhebungssatzung zur Sanierungssatzung „Ortskern“
Abschlussbericht zur städtebaulichen Sanierung „Ortskern“
Vorkaufsrechtsatzung

**Abschlussbericht
zur Städtebauförderungsmaßnahme gemäß E 3.3 Abs. 6 StBauFR
August 2013**

Stadt
Sanierungsgebiet
Träger

Tornesch
Ortskern
BIG-STÄDTEBAU GmbH

A) Ausgangslage und Gebietsbeschreibung vor Beginn der städtebaulichen Gesamtmaßnahme

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Ortskern“ wurde 1994 von der Stadt Tornesch auf Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplans beschlossen. Das oben genannte Sanierungsgebiet umfasst den Bereich nördlich und südlich der Ahrenloher Str./Jürgen-Siemsen-Str., welcher im Westen durch die Willy-Meyer-Str. und im Osten durch den Lindenweg begrenzt wird. Damit ist die Ortsmitte mit dem Einzelhandelsschwerpunkt sowie dem Bahnhofsplatz durch das Sanierungsgebiet abgedeckt.

Der Bereich der Tornescher Ortsmitte und des Bahnhofsumfelds wurde in den 90er Jahren durch städtebauliche und funktionale Missstände geprägt. Der Ortskern war durch ein ungeordnetes Nebeneinander von aktiven und brachgefallenen Industriebetrieben (Meldorfer Papierfabrik und Brennerei), einer nicht mehr wettbewerbsfähigen Einkaufspassage („Tornescher Hof“), einer abgängigen Parkpalette und Wohnbebauung geringer Dichte geprägt. Gleichzeitig fehlten attraktive zeitgemäße Flächen für Einzelhandel und Dienstleistungen.

Neben funktionalen Problemen prägten gestalterische Defizite den Ortskern. Die Bildung einer identitätsstiftenden Ortsmitte in Tornesch wurde dadurch beeinträchtigt. Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Ortskern“ hatte zum Ziel diese städtebaulichen Mängel zu beseitigen und den Bereich umfassend aufzuwerten. Die gravierendsten Defizite ließen sich in der Gestaltungsqualität des öffentlichen Raums sowie in der ungünstigen Verknüpfung von SPNV und ÖPNV und fehlendem P&R Parkraum feststellen. Eine Behebung dieser Mängel sollte die Versorgungsfunktion der Ortsmitte stabilisieren, über die verbesserte Wohnumfeldqualitäten das zentrumnahe Wohnen stärken und die Verknüpfung der verschiedenen Verkehrsmittel erleichtern. Attraktive, identitätsstiftende Ortszentren sind von wesentlicher Bedeutung für die Qualifizierung der Siedlungsstrukturen im Ordnungsraum Hamburg – insofern kommt der Stärkung des Tornescher Zentrums auch eine über das Stadtgebiet hinaus wirkende Funktion zu.

B) Erfordernisse der Gesamtmaßnahme gem. §§ 136, 165, 171a und 171e BauGB

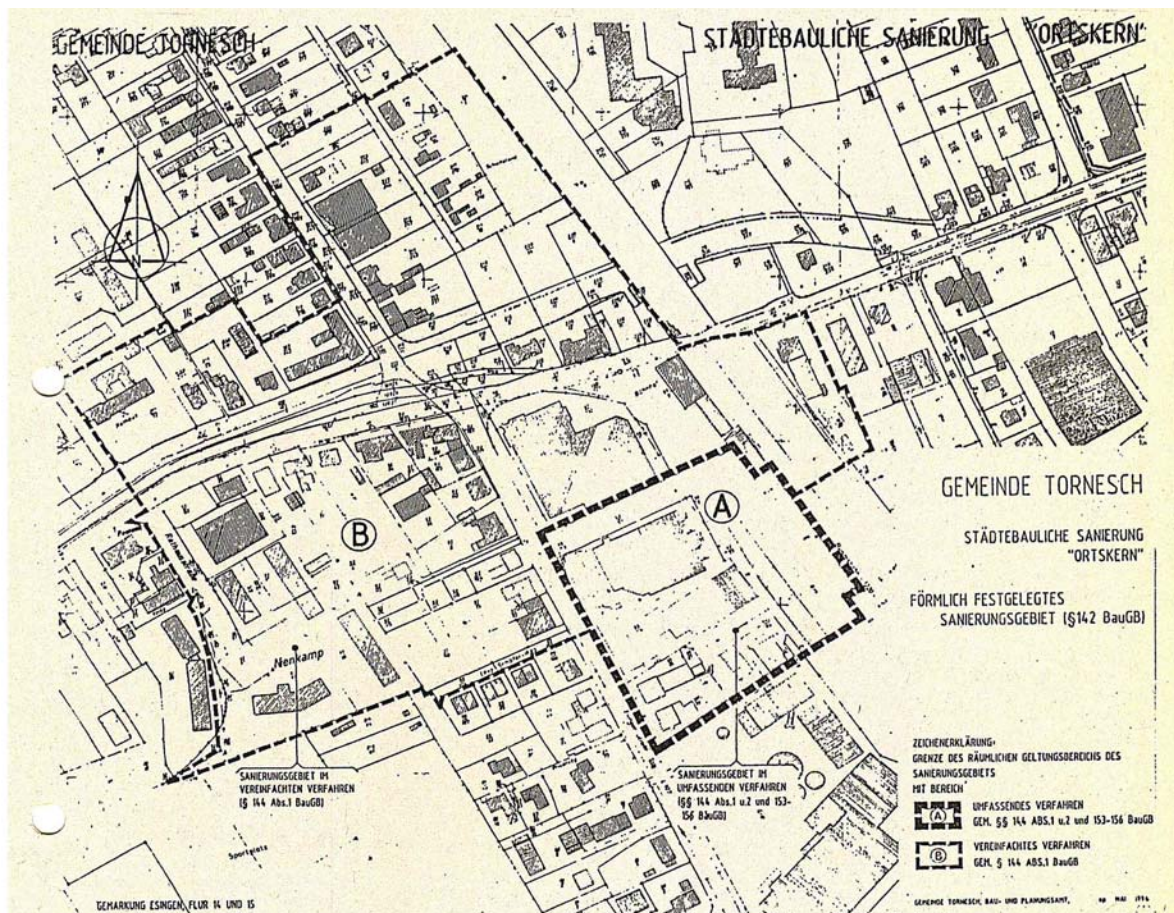
Um Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im allgemeinen, hat die Stadt Tornesch am 18.06.1991 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen beschlossen und dies örtlich bekanntgemacht.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen sind in einer städtebaulichen Rahmenplanung durch das Architekturbüro Wuttke und Kekeritz erarbeitet und wurden durch die Gemeindevertretung Tornesch am 11.10.1991 beschlossen.

Die unter Punkt A bereits beschriebenen städtebaulichen Misstände, verkehrliche Probleme sowie Defizite im ortskernnahen Flächenangebot für Einzelhandel und Dienstleistungen stellten 1994 die Grundlage für die Festsetzung eines Sanierungsgebietes.

Nach Beschlussfassung durch der Gemeindevertretung vom 11.10.1994 wurde die Satzung der Stadt Tornesch über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern“ im herkömmlichen Verfahren für den Teilbereich Alte Brennerei, ehemalige Parkpalette und Buskehre vorgenommen (Gebiet A). Die angrenzenden Bereiche (Gebiet B) wurden im vereinfachten Verfahren festgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 10.11.1994, das Inkrafttreten am 11.11.1994.

Die Unterteilung des Sanierungsgebietes in die Teilbereiche A und B resultierte aus regional unterschiedlich gewichteten städtebaulichen Problemen, die unterschiedliche Verfahrensarten notwendig machten.



C) Zeit- und Verfahrensablauf der städtebaulichen Gesamtmaßnahme

Überblick über die öffentlichen und privaten Maßnahmen

- 1990 Planungsbüro erarbeitet einen städtebaulichen Rahmenplan für den Ortskern
- 1991 Erarbeitung vorbereitender Untersuchungen
- 1994 städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Ortskern“ wird durch die Gemeindevertretung beschlossen
- 2000 Sanierung und Umnutzung von Gebäuden der Brennerei (Esinger Str.)
- 2001 Konversion eines Industriegeländes in ein Einkaufszentrum („Alte Brennerei“)
- 2003 Durchführung eines städtebaulichen Ideen-Wettbewerbs als Grundlage für die weiteren Planungen
- 2004 Umbau des Einkaufszentrums „Tornescher Hof“
- 2005 Beseitigung einer Parkpalette und Schaffung eines Markt- bzw. P&R-Parkplatzes
- 2005 Eröffnung des AWO-Pflegezentrums Tornesch (Ecke Ahrenloher Str./Friedrichstr.)
- 2010 Errichtung einer Radfahrer- und Fußgängerüberführung
- 2011 Bau eines P+R-Platz an der Hamburger Str.
- 2012 Neugestaltung der Buskehre inkl. Haltestelle und behindertengerechter Zuwegung

D) Ziele der Gesamtmaßnahme und städtebauliche Planung sowie bau- und planungsrechtliche Instrumente

Die Sanierungsmaßnahme „Ortskern“ verfolgte eine städtebaulich-funktionale Aufwertung von Ortsmitte und Bahnhofsumfeld. Wesentliche Sanierungsziele waren:

- Aufbau einer Ortsmitte als funktionales Zentrum für die Stadt
- Verbesserung des Stadtbilds durch erhöhte Gestaltungsqualität im öffentlichen Raum des Bahnhofsumfelds
- Optimierung der Intermodalität zwischen Bahn-, Bus-, Fuß- und Rad- sowie Pkw-Verkehr
- Erhöhung der Wohnumfeldqualität für die zentralen Wohnlagen in Tornesch
- Belebung des Ortszentrums und Förderung der Funktionsfähigkeit des Einzelhandels in der Tornescher Stadtmitte
- Stärkung des Images des Bahnhofsumfelds, Unterstützung der Bildung einer lokalen Identität

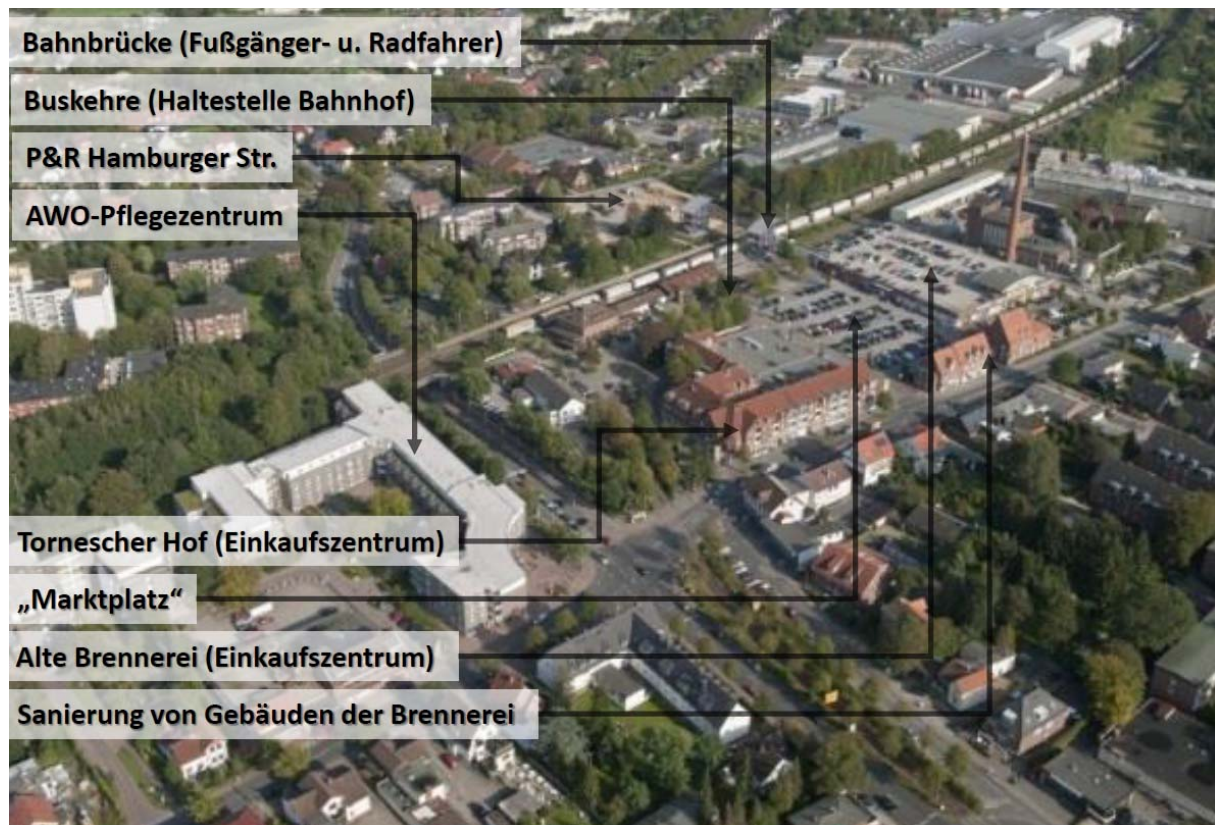
Nach Umsetzung erster Maßnahmen (Konversion eines Industriegeländes in ein Einkaufszentrum, Sanierung und Umnutzung von Gebäuden der Brennerei) wurde im Jahr 2003 ein städtebaulicher Ideen-Wettbewerb durchgeführt, der als Grundlage für die weiteren Planungen diente. Im unmittelbaren Bahnhofsumfeld betraf dies u.a. die Beseitigung einer Parkpalette, die Schaffung eines Markt- bzw. P&R-Parkplatzes sowie den Bau einer Radfahrer- und Fußgängerüberführung als attraktive Anbindung der Bushaltestelle an den Bahnhof und innerörtliche Verbindung der neu entstandenen Wohngebiete an den Ortskern mit seinen Einkaufsmöglichkeiten.

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Ortskern“ sollte zu einer Aufwertung des Ortskerns beitragen und Impulse für die weitere Zentrumsentwicklung liefern. Die gravierendsten Defizite ließen sich in der Gestaltungsqualität des öffentlichen Raums sowie in der ungünstigen Verknüpfung von SPNV und ÖPNV feststellen. Durch eine Behebung dieser Mängel sollten die Versorgungsfunktion der Ortsmitte stabilisieren, über die verbesserte Wohnumfeldqualität das zentrumnahe Wohnen stärken und die Verknüpfung der verschiedenen Verkehrsmittel erleichtern. Die beschriebenen Maßnahmen hatten nicht lediglich der Stärkung des Stadtgebietes zum Ziel, vielmehr beinhalteten sie auch notwendige Funktionsverbesserungen für das Umland.

E) Übersicht der wichtigsten Einzelmaßnahmen und Projekte

Im Rahmen des Sanierungsverfahrens „Ortskern“ wurden diverse Maßnahmen im öffentlichen Raum durchgeführt. Durch die Verbindung der beiden Bahnsteige und der beiden Bahnseiten konnte durch die Errichtung einer Fußgängerbrücke eine wesentliche Verbesserung erzeugt werden. Auf der Ostseite der Bahn wurde unmittelbar am Bahnsteig eine neue P&R-Anlage errichtet. Daneben sind in naher Zukunft die Umgestaltung der vorhandenen Fahrradgarage sowie die Bahnsteigerhöhung und die Schaffung eines barrierefreien Zugangs zu den Bahnsteigen vorgesehen.

Des Weiteren wurden zahlreiche Maßnahmen durch private Investoren realisiert. So entstanden ein modernes Einkaufszentrum sowie ein Alten- und Pflegeheim auf einem ehemals gering ausgenutzten Grundstück mit abgängiger Bausubstanz im unmittelbaren Bahnhofsumfeld.



Luftaufnahme (von Nordwesten) mit Übersicht über die wichtigsten Maßnahmen

Bau einer Radfahrer- und Fußgängerüberführung

Die Überführung über die Bahn besteht aus zwei Treppen-/Aufzugstürmen, dem Brückensegment über Bahnsteigen und der DB-Hauptstrecke sowie einem über ein Nebengleis führenden niedrigeres Brückensegment, welches das Parkdeck des Einkaufszentrums „Alte Brennerei“ anbindet. Die Brücke fungiert nicht nur als kürzeste Verbindung zwischen den beiden Bahnsteigen, der Bushaltestelle und dem Einzelhandelschwerpunkt sondern stellt auch eine wichtige innerörtliche Verbindung zwischen dem Ortskern und den neuen Wohngebieten östlich des Bahnhofes dar. Vor Fertigstellung der Brückenanlage 2010 war die Querung der Bahn im Ortskernbereich ausschließlich durch den begleitenden Fuß- und Radweg der Unterführung der Landesstraße möglich, über den auch der einzige Zugang zum Bahnsteig des Gleises 2 erfolgte. Am östlichen Ende der Brücke entstand 2011 ein neuer P&R-Platz (Hamburger Str.) sowie eine Fahrradabstellanlage.



Bahnbrücke (Radfahrer- und Fußgängerüberführung)

Neugestaltung der Buskehre inkl. Haltestelle und Zuwegung

Die Bushaltestelle am Bahnhof Tornesch stellt einen wichtigen Verknüpfungspunkt im ÖPNV des Bereiches Tornesch-Uetersen dar. Der zunehmende Einsatz von Gelenkbussen machte eine optimale Anfahrbarkeit der Haltestelle unmöglich, zudem war die Haltestelle nicht behindertengerecht ausgebaut. Diese Missstände wurden 2012 durch eine Anhebung des Bussteigs, der Erneuerung des Mobiliars, die Anpassung der Schleppkurven im Zufahrtsbereich und den Ausbau einer behindertengerechten Zuwegung zur Haltestelle beseitigt. Zusammen mit der laufenden Bahnsteigerhöhung wird die Qualität des intermodalen Knoten Tornesch damit weiter verbessert.



Buskehre inkl. Haltestelle und Zuwegung

Beseitigung einer Parkpalette und Schaffung eines Markt- bzw. P&R-Parkplatzes

Mit Errichtung des Einkaufszentrums „Alte Brennerei“ auf einem nicht mehr genutzten industriellen Gelände rückte die bis dahin bestehende Parkpalette in das Zentrum des Einzelhandelsschwerpunkts am Bahnhof Tornesch. Um Angsträume beseitigen und einen zentralen Platz schaffen zu können, wurde 2003 ein Rückbau der Parkpalette forciert. Seit dem Umbau wird die Platzfläche neben der Parkfunktion auch einmal wöchentlich für einen Markt genutzt.



Markt-/Parkplatz

P+R-Platz Hamburger Str.

Auf der Ostseite der Bahn entstand 2011 am Fuße der zuvor fertiggestellten Bahnbrücke ein weiterer P&R-Platz für ca. 80 Pkw und ca. 60 Fahrräder in einer überdachten Fahrradabstellanlage. Die Zuwegung zur Bahnbrücke erfolgt für Fuß- und Radfahrer separiert über seitliche Wege. Die Anlage wurde so ausgeführt, dass bei Bedarf eine Aufstockung der Stellplätze möglich ist. Durch das hohe Pendleraufkommen am Tornescher Bahnhof werden die Parkplatzangebote sehr gut angenommen.



P+R-Platz Hamburger Straße

Beispiele für weitere Projekte:



AWO-Pflegezentrum auf ehemals kleingewerblich genutzten Flächen



Konversion eines Industriegeländes in ein Einkaufszentrum („Alte Brennerei“)



Sanierte Gebäude der ehemaligen Brennerei mit Büro-, Laden- und gastronomischer Nutzung

F) Investitionsvolumen und Baukosten

Städtebauliche Planung		Städtebauförderungsmittel		
1102	111,97	7202	Bund	139.486,42
1104	<u>888.800,94</u>	7201	Land	133.903,54
	888.912,91	7203	Stadt	<u>133.901,98</u>
				407.291,94
Verkehrswertgutachten		Grundstückserlöse		
1206	2.934,80	5400		1.077.481,90
Grundstückserwerb		Darlehensprogramm SH		
2101	523.064,54	7205		161.056,94
Beseitigung baulicher Anlagen		Zusätzliche Eigenmittel Stadt		
2301	16.027,21	7102		169.221,24
			noch zu zahlen	<u>85.320,84</u>
Erschließungsmaßnahmen				254.542,08
2401	62.069,87	Sonstige Einnahmen		
Bewirtschaftungsverluste		9000		105.485,94
		5901		<u>77.025,48</u>
2501	25.472,78			182.511,42
Vergütung Sanierungsträger				
1202	194.749,73			
Sonstige Ausgaben				
2111	6,65			
4300	<u>409,84</u>			
	416,49			
Ausgaben	<u><u>1.713.648,33</u></u>	Einnahmen		<u><u>2.082.884,28</u></u>

G) Öffentliche Förderung und Programmbündelung

Ein Großteil der im Sanierungsgebiet investierten Mittel stammt von privaten Investoren. Bei den öffentlich geförderten Maßnahmen konnten neben stadt-eigenen Finanzmitteln und Mitteln der Städtebauförderung auch Mittel des *GVFG* sowie des *Förderfonds der Metropolregion Hamburg* eingeworben werden (z.B. für Bahnbrücke, P+R Plätze).

H) Städtebauliche Ergebnisse und Wirkungen im Förderungsgebiet, in der Gesamtgemeinde und ggf. in der Region

Die Aufwertung des Ortskerns mit der Umgestaltung im Bahnhofsumfelds und insbesondere die infrastrukturellen Maßnahmen im Bereich der P+R-Plätze, der Bahnbrücke und der Bushaltestelle stellen einen erheblichen städtebaulichen Gewinn für die Bevölkerung, nicht nur der Stadt Tornesch, sondern des gesamten Einzugsbereiches des Bahnhofes im Umland dar. Die Bedeutung, die der Bahnhof für den Pendlerverkehr im Großraum Tornesch /Uetersen und Haseldorfer Marsch gewonnen hat, ist weitreichend. Insofern hätte die Nichtrealisierung der Maßnahme große Nachteile für die Region mit sich gebracht. Die Gesamtmaßnahme Ortskernsanierung wird nach Fertigstellung der Stadt Tornesch ein neues Gesicht von hoher städtebaulicher Qualität und Funktionalität verleihen und die Anbindung der gesamten Region an die Bahn durch die verbesserte Infrastruktur (P&R-Platz, Fahrradstellplätze, Fußgängerbrücke) erheblich aufwerten.

I) entfällt

J) entfällt

K) Mitwirkung der bzw. Akzeptanz bei den Bürgerinnen und Bürgern

Eine Beteiligung der Bürger wurde durch Gespräche mit den Eigentümern und Nutzern vorgenommen, das über den Bau- und Planungsausschuss wahrgenommene Feedback zu den Maßnahmen kann als überwiegend positiv bezeichnet werden.

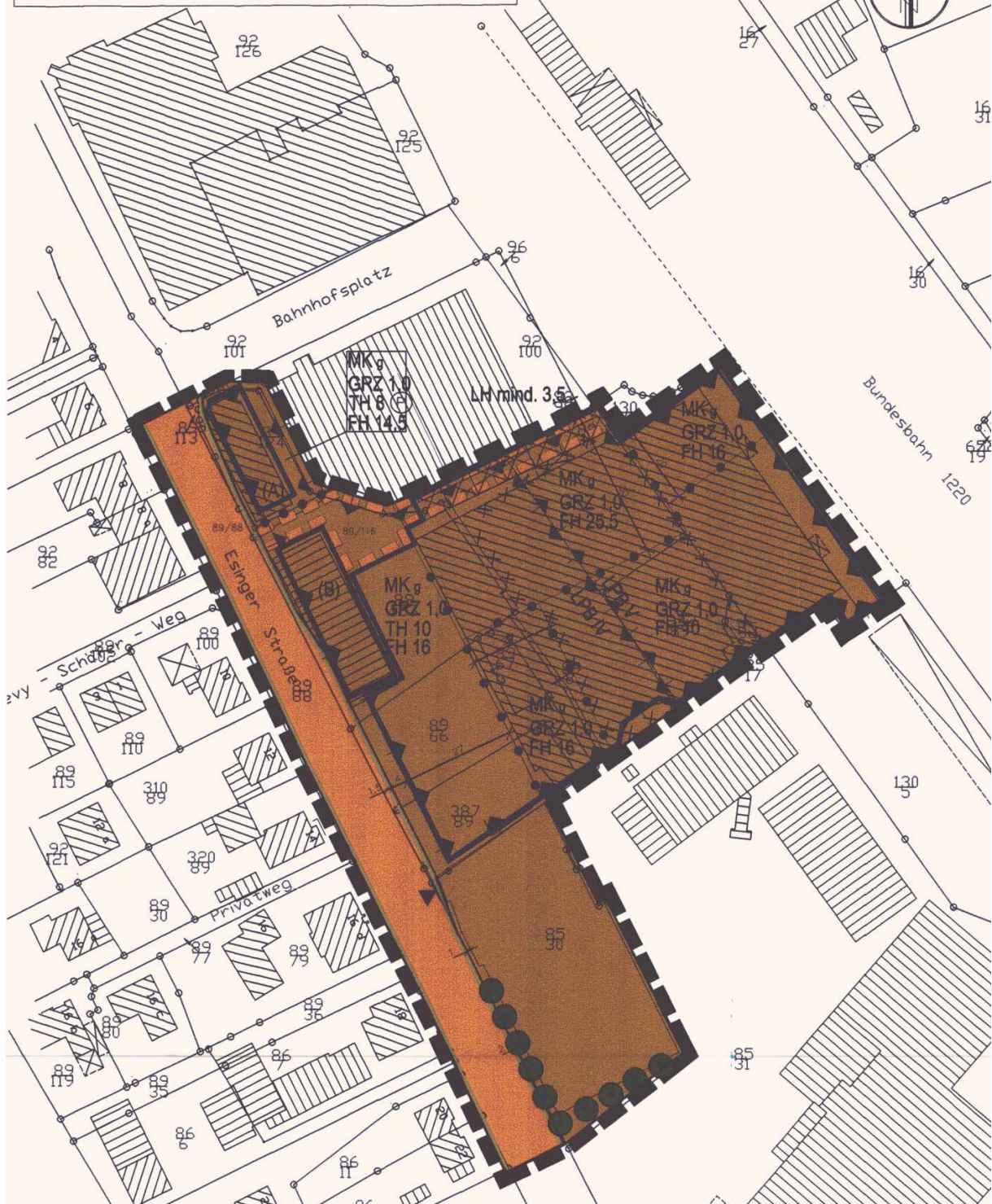
L) Auswirkungen der direkten und indirekten Förderung auf die privaten Investitionen

Die Alte Brennerei in Zentrumslage Torneschs bestand von ca. 1900 bis in die 60er Jahr hinein. Fortan wurden große Teile der Produktionshallen durch eine Papierfabrik übernommen. Mit der Aufgabe des Areals der Alten Brennerei aufgrund des Strukturwandels in der Industrie-Alkoholproduktion ergab sich im Zentrum Torneschs eine große Chance für die innerörtliche Entwicklung. In den 90er Jahren erfolgte zunächst eine Sanierung des Gebäudebestands durch den (Alt) Eigentümer, die Finanzierung generierte sich ausschließlich aus privaten Mitteln. Im Jahr 2001 erfolgte die Aufstellung eines Bebauungsplans. Durch die Schaffung neuen Planrechts wurde der Aufgabe der industriellen Nutzung Rechnung getragen. In den Folgejahren kam es zur Umnutzung einzelner Gebäude an der Esinger Straße, die heute Ladengeschäfte, gastronomische Einrichtungen sowie Praxen und Büros beherbergen. Im Weiteren wurden einzelne Gebäudeteile abgerissen, um eine Neuordnung des Areals vornehmen zu können. Im Ergebnis erfolgte eine Neubebauung mit einem Einkaufszentrum sowie einem P+R- Platz; auch diese Entwicklung erfolgte vollumfänglich mit Hilfe privaten Kapitals.

Das Beispiel des Areals der Alten Brennerei zeigt, dass die positive Entwicklungssignale seitens der Kommune sowie klare Absichtserklärungen im Hinblick auf die Aufwertung des Ortszentrums private Grundstückseigentümer bzw. interessierten Entwicklern Vertrauen geben und letztlich hohe private Investitionen in Fördergebieten auslösen können.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

MAßSTAB 1 : 1.000



Planzeichnung zum Bebauungsplan 54 „Brennerei“

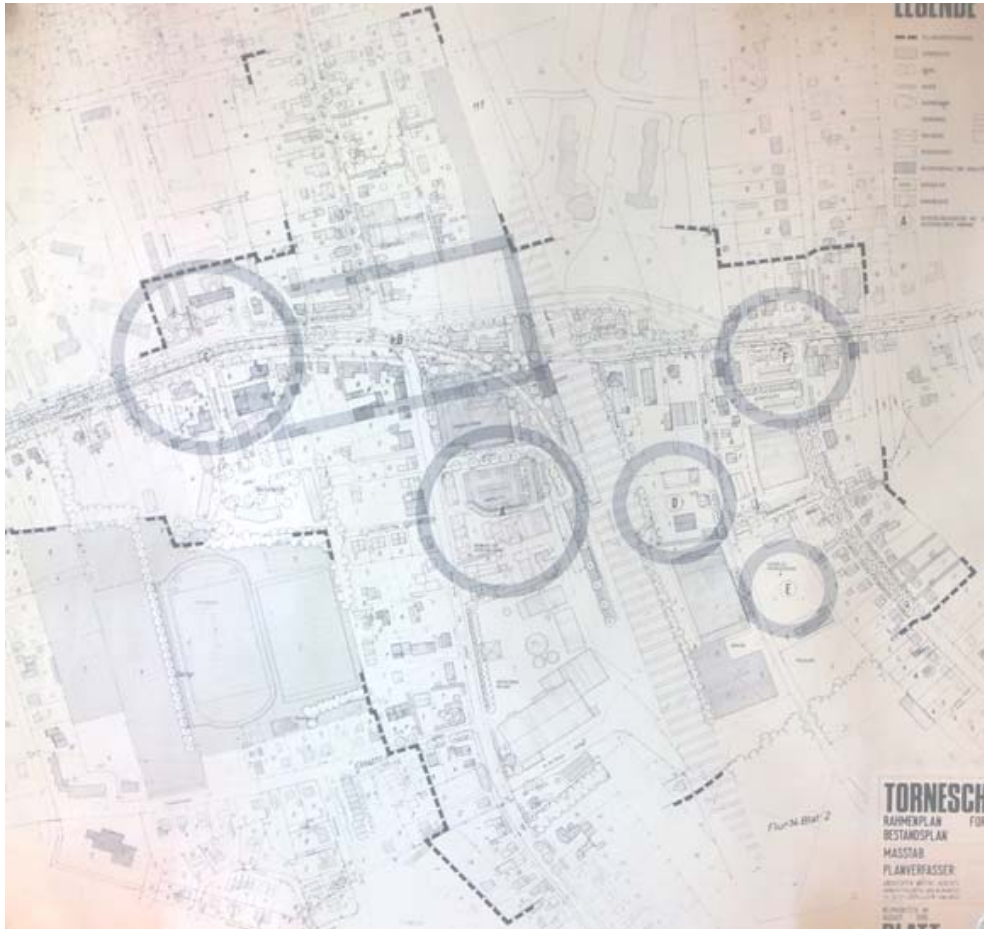
M) Zusammenfassende Einschätzung über den Zielerreichungsgrad der Maßnahme

Vergleicht man das Sanierungsgebiet heute mit dem Ausgangszustand von 1994, ist festzustellen, dass das Ziel, die städtebaulichen Missstände aufzuheben und das Gebiet als funktionales Zentrum aufzuwerten, erreicht wurde. Bahnhof mit Bahnbrücke, Bushaltestelle und P&R-Plätze, die beiden Einkaufszentren „Tornescher Hof“ und „Alte Brennerei“ sowie die bestehen gebliebenen Altbauten der Brennerei stellen heute das Zentrum Torneschs dar. Daneben hat mit dem AWO-Pflegezentrum eine wichtige soziale Einrichtung ihren Standort bahnhofsnah im Ortszentrum gefunden. Die Bau- und Umbauprojekte haben zu einem deutlichen Zuwachs an Einzelhandels-, Praxis-, Büro- und Wohnflächen in der Ortsmitte beigetragen. Das Bahnhofsumfeld wurde mit diesen Maßnahmen weiter belebt und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum wesentlich erhöht. Durch die Umsetzung der Maßnahmen ist es im Ergebnis gelungen, die Zentrumsfunktion Torneschs deutlich zu stärken.

In der Summe aller realisierten Maßnahmen zeigt der Abschluss der Maßnahme Sanierungsgebiet Ortskern einen hohen Zielerreichungsgrad, der den Innenstadtbereich Torneschs strukturell verbessert und städtebaulich weiter entwickelt hat.

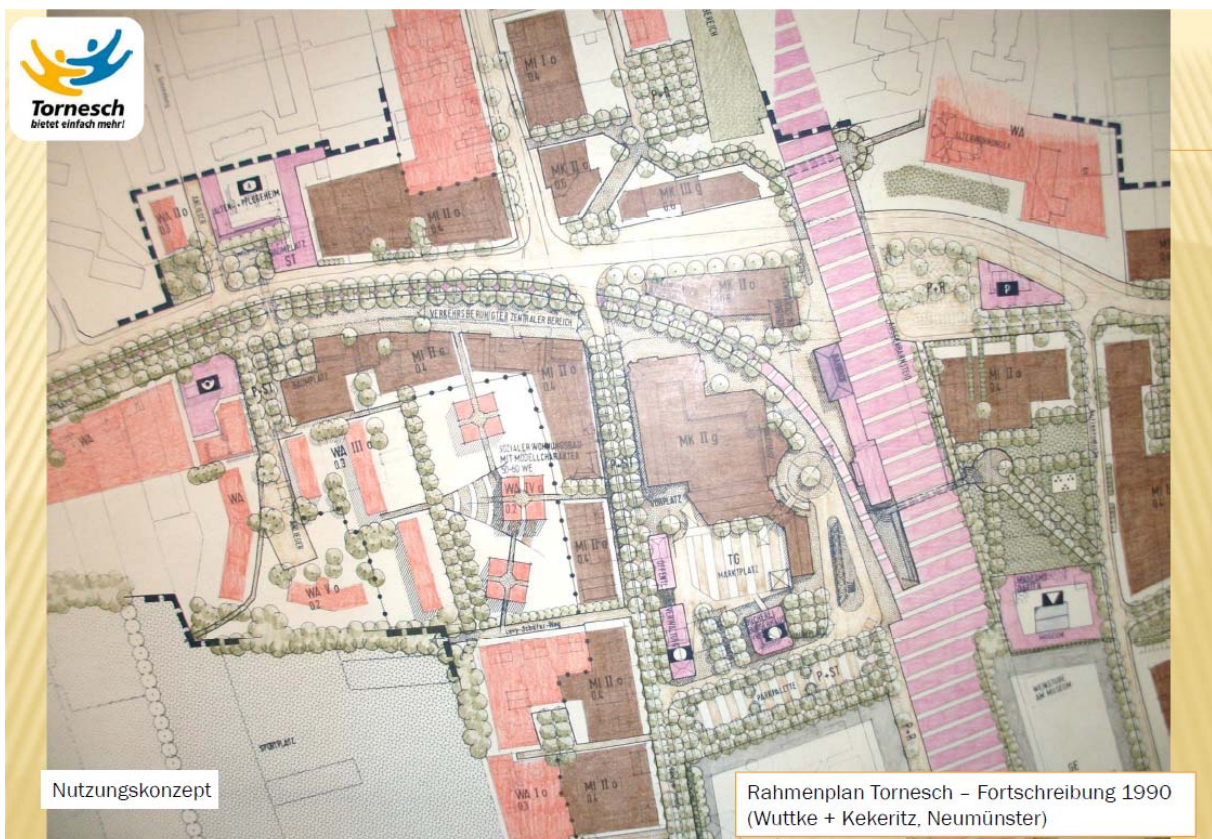
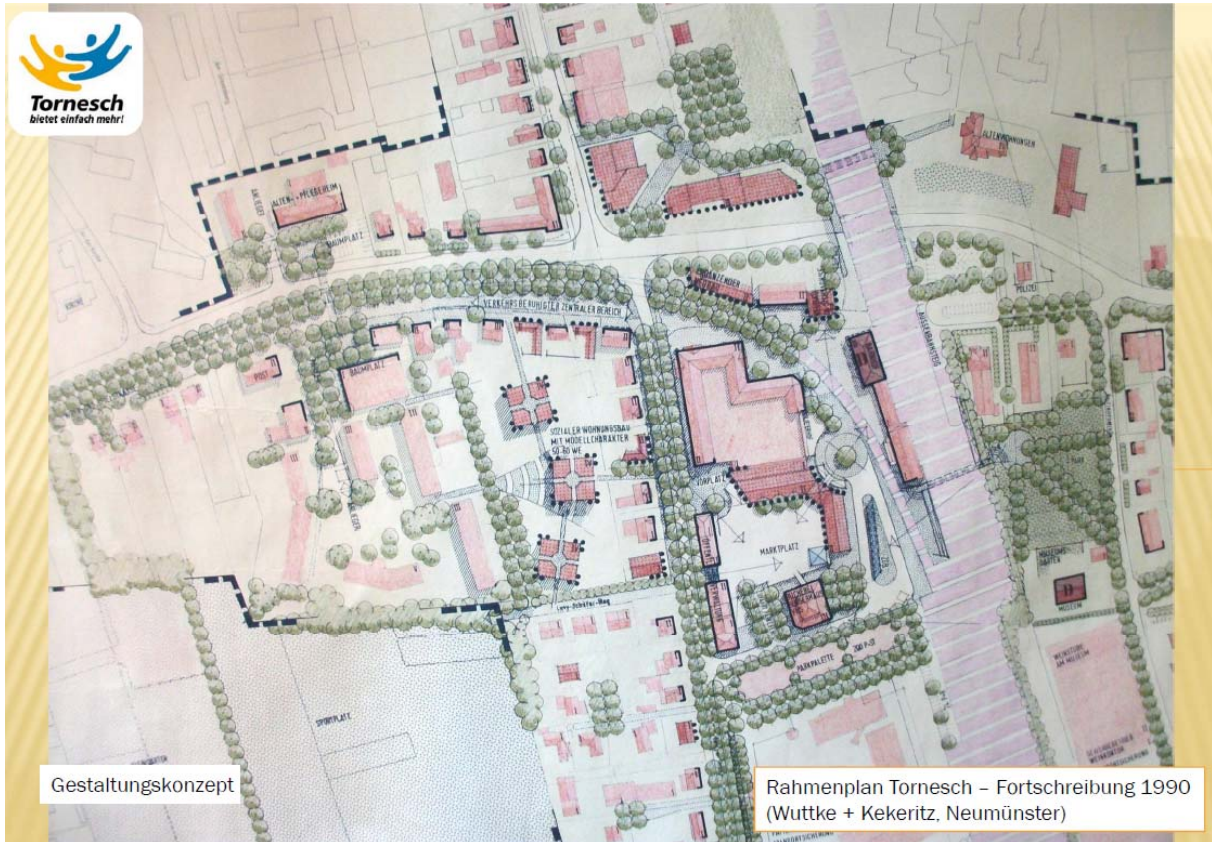
Zukünftig wird die Gestaltung des öffentlichen Raumes im Bahnhofsumfeld und im westlichen Bereich der Ortsmitte weiter im Fokus stehen. Der Bereich zwischen Uetersener Str., Willy-Meyer-Str. und Esinger Straße wird stärker ins Blickfeld der Stadterneuerung rücken. Durch Verlagerung von Einzelhandel (Discounter) und öffentlichen Einrichtungen (Post, Rathaus) hat dieser Bereich seine frühere Zentrumsfunktion verloren. Durch die Neubebauung des südlich an den Bereich angrenzenden alten Sportplatzes mit Geschosswohnungen und die gute verkehrliche Lage bestehen jedoch gute Chancen für eine Wiederbelebung dieses Quartiers. Denkbar ist z.B. die Aufnahme zentrumsergänzender Nutzungen wie z.B. für kleinere Ladengeschäfte, Praxen, zentrumnahes Wohnen oder Gesundheitsdienstleistungen. Auch hier wird die Aufwertung des öffentlichen Raumes und seine Verknüpfung mit dem Bahnhofsumfeld zukünftig eine wichtige Rolle spielen.

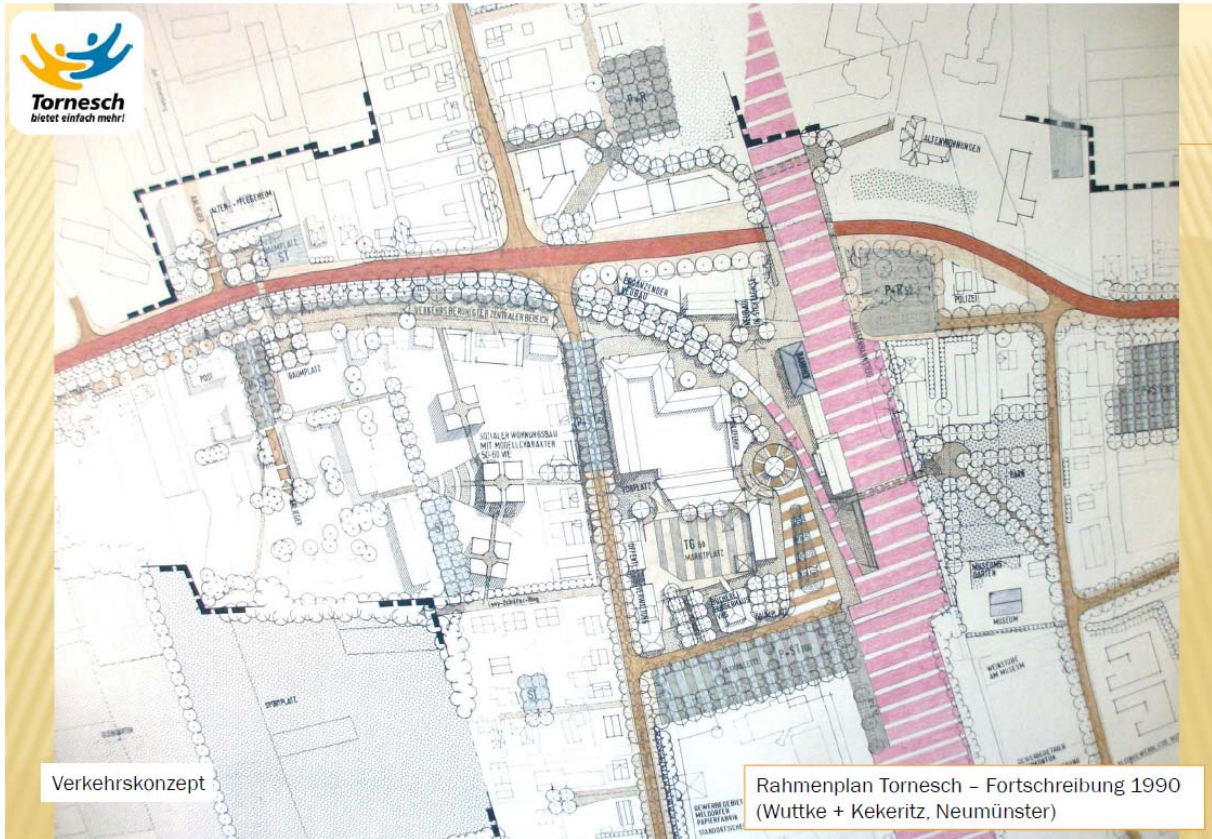
N) Bestandsplan vor Maßnahmebeginn einschl. Missständen / Entwicklungsbedarf, mit Gebietsabgrenzung



Wuttke&Kekeritz: Bestandsplan zur Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan (Fortschreibung 1990); die Kreissignaturen kennzeichnen „Entwicklungsbereiche mit städtebaulich ausstrahlender Wirkung“

0) Städtebaulicher Rahmenplan (letzte Fortschreibung) mit Gebietsabgrenzung





Verkehrskonzept

Rahmenplan Tornesch – Fortschreibung 1990
(Wuttke + Kekeritz, Neumünster)

Wuttke&Kekeritz: Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan (Fortschreibung 1990)



Siegerentwurf des Städtebaulichen Ideen-Wettbewerbs (2003)

P) Mit öffentlichen Mitteln finanzierte Maßnahmen und Projekte (Fotos)



Beseitigung einer Parkpalette und Schaffung eines Markt- bzw. P&R-Parkplatzes



Bau einer Radfahrer- und Fußgängerüberführung



Neugestaltung der Buskehre inkl. Haltestelle und Zuwegung



P+R-Platz Hamburger Str.

Q) Zustand bei Maßnahmenabschluss (aktuelle Fotos, ggf. mit Vergleichsfotos vor Maßnahmenbeginn)



Bushaltestelle mit taktilen Leitelementen (2013)



Luftaufnahme von Südwesten (2012)



Luftaufnahme von Nordosten (2011)



Luftaufnahme von Süden (2003; Foto Reimer Wulf)



Luftaufnahme von Süden (um 1972; Bildrechte Deutsche Luftbild KG Hamburg)

Aufhebung der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebiets „Ortskern“

Aufgrund von § 162 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (Gemeindeordnung - GO -) in der Fassung vom 28. Februar 2003 zuletzt geändert am 15.07.2014 (GVBl. S. 129) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom ... folgende

SATZUNG

zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern“ erlassen:

§ 1

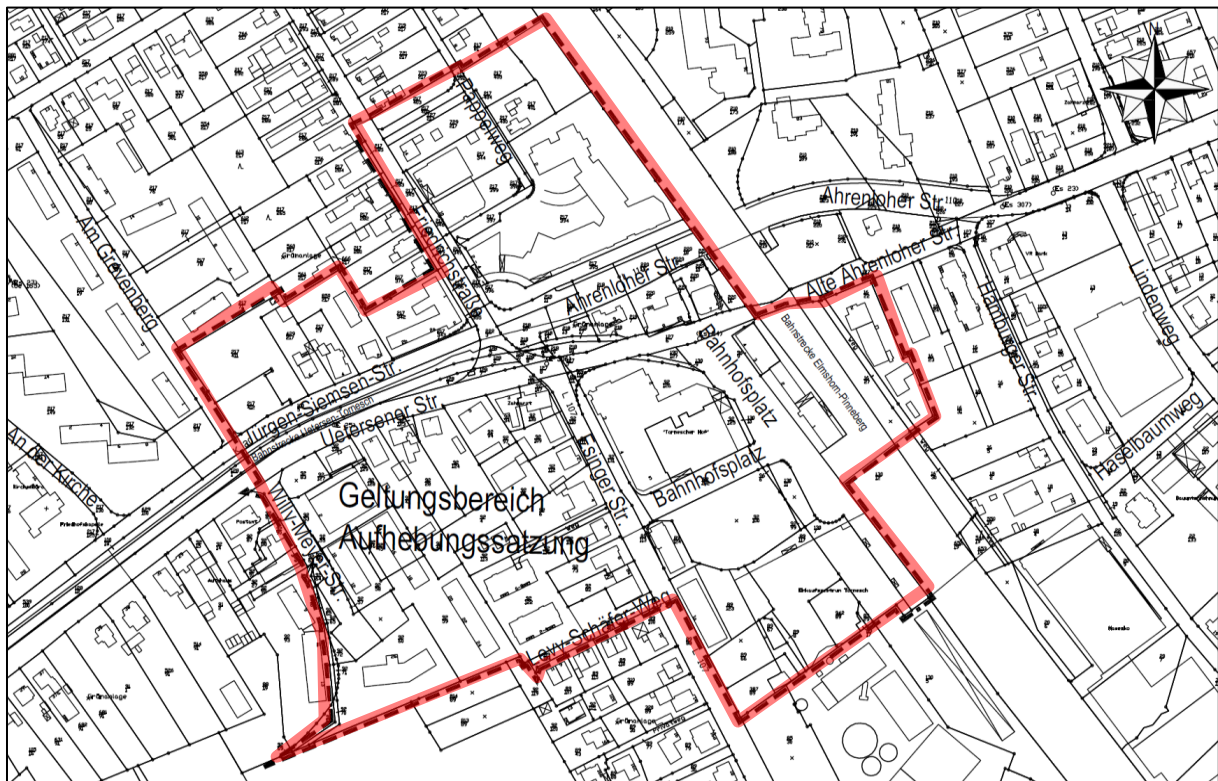
Aufhebung der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes „Ortskern“

Die von der Gemeindevertretung am 11.10.1994 beschlossene Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern“, öffentlich bekanntgemacht am 10.11.1994 und in Kraft getreten am 11.11.1994, wird aufgehoben.

§ 2

Gebiet der aufgehobenen Sanierungssatzung

Das Gebiet, das hiernach nicht mehr der Sanierung unterliegt, ist im beigefügten Lageplan gekennzeichnet.



§ 3
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Tornesch, den

gez. Roland Krügel
Bürgermeister

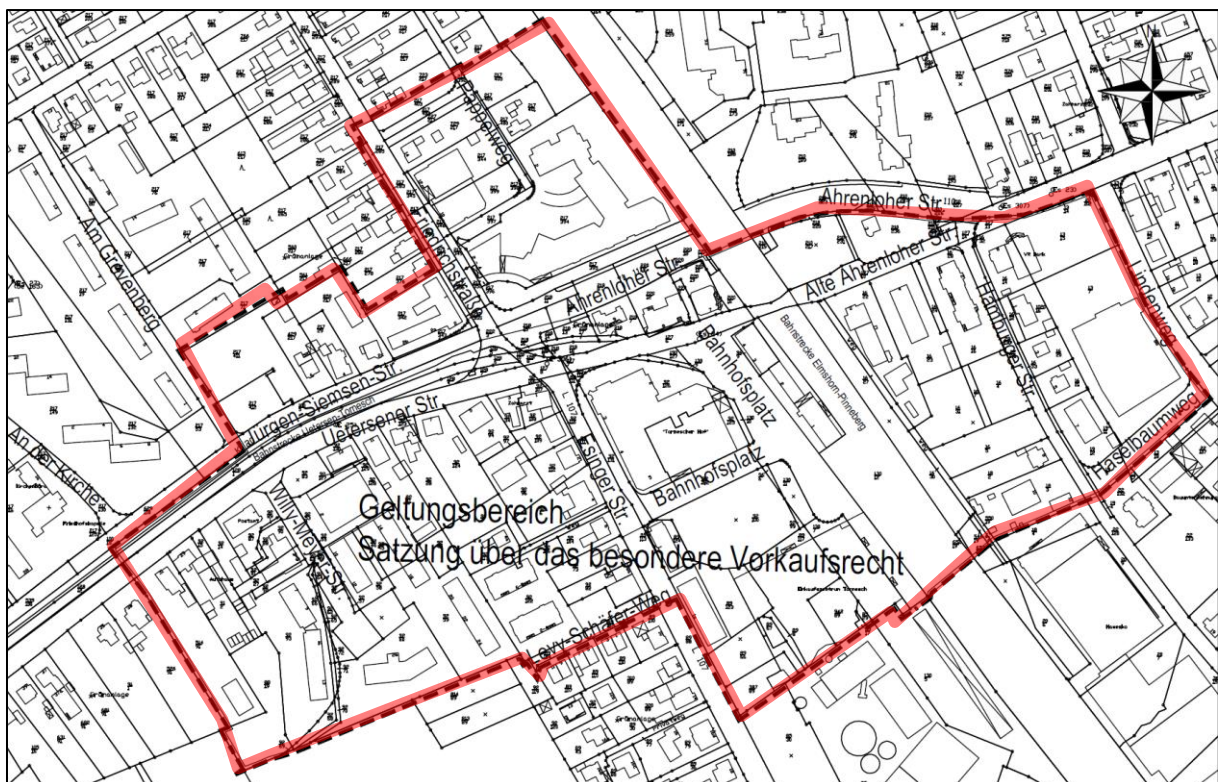
SATZUNG der Stadt Tornesch

über das besondere Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (Gemeindeordnung - GO -) in der Fassung vom 28. Februar 2003 zuletzt geändert am 15.07.2014 (GVBl. S. 129) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom ... folgende Satzung über das besondere Vorkaufsrecht erlassen:

§ 1

- (1) Der Geltungsbereich umfasst den Bereich des Ortskerns entlang der Friedrichstraße, der Jürgen-Siemsen-Str., der Uetersener Straße, des Levy-Schäferweges, der Esinger Str., des Haselbaumweges, des Lindenweges und der Ahrenloher Str., wie aus dem folgenden Plan ersichtlich:



- (2) Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Die Stadt kann in dem Geltungsbereich das besondere Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausüben. Bei dem Erwerb von Flächen für öffentliche Zwecke findet für den zu zahlenden Betrag der § 28 Abs. 3 BauGB Anwendung.

§ 3

Die Satzung tritt mit dem Tag der abgeschlossenen Bekanntmachung in Kraft.

Vorstehende Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird hiermit ausgefertigt.

Tornesch, den

gez. Roland Krügel
Bürgermeister