



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/17/247
	Status:	öffentlich
	Datum:	16.11.2017
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Henning Tams
Tornesch am See		
Entwurfsberatung und Freigabe des Rahmenkonzeptes		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
04.12.2017	Bau- und Planungsausschuss	

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

In den vergangenen Monaten wurde im Bau- und Planungsausschuss intensiv über die Planung des letzten und wichtigsten Bauabschnitts des städtebaulichen Entwicklungsprojekts „Tornesch am Sees“ diskutiert und um eine gute Lösung gerungen. Es ging darum, die im städtebaulichen Wettbewerb entstandenen Ideen für eine Gestaltung der zentralen knapp 4 ha Fläche weiter zu entwickeln – einschl. dem namensgebenden See mit den diesem zugeordneten Grünanlagen und Baufeldern.

Für den See und sein Umfeld wurden von Stadt- und Landschaftsplanungsbüros verschiedene Entwürfe vorgestellt, zusätzliche Beratung erfolgte durch Experten der Verkehrs- und Gewässerplanung sowie der Immobilienwirtschaft.

Um in die entscheidende Phase des Investorenauswahlverfahrens starten zu können, ist Einigkeit über das zu Grunde liegende Rahmenkonzept herzustellen.

Zahlreiche Diskussionspunkte, wie z.B. die durchgehende Anlage von Fußwegen am Ufer oder der Verzicht von bis in die Wasserfläche hineinragende Bebauung, konnten bereits gelöst werden. Die bisherige Diskussion zusammenfassend ergeben sich aus Sicht der Verwaltung nur noch drei zu treffende Entscheidungen:

1. Platzbereich am westlichen Seeufer (Ohlenhoff): mit oder ohne Kfz-Verkehr?
2. Gastronomie: Am Platzbereich oder zwischen See und Grünanlage?
3. Fläche nordöstlich des Schäferwegs: Aussichtshügel – ja oder nein?

Empfehlung der Verwaltung:

Zu Punkt 1: Eine Umfahrung des Platzbereiches Ohlenhoff durch den motorisierten Verkehr ist möglich. Es werden dem Bau- und Planungsausschuss zwei Varianten zur Abstimmung vorgeschlagen:

- Variante A: "Querung des Platzbereiches":
 - o Direkte Führung des Verkehrs vom Baumschulenweg zum Ohlenhoff.
 - o Charakter eines belebten Stadtplatzes am See mit Kfz-Verkehr, der den Platz auf Grund der Oberflächenbeschaffenheit nur mit geringer Geschwindigkeit queren kann.
 - o Der Schäferweg bleibt Rad- und Gehweg, Knicks-, Hecken- und Grabenstrukturen am Baumschulenweg und Schäferweg bleiben erhalten.
- Variante B: "Umfahrung des Platzbereiches":
 - o Westliche Umfahrung des Platzbereiches über den Baumschulenweg und Schäferweg.
 - o Platzbereich am See bleibt Fußgängern und Radfahrern vorbehalten.
 - o Knicks-, Hecken- und Grabenstrukturen am Baumschulenweg und Schäferweg entfallen zu Lasten der notwendigen Fahrbahnbreiten, der Schäferweg erhält zudem einen Gehweg.
 - o Für den Aus- und Neubau der Umfahrungstrasse ist mit Mehrkosten gegenüber der Variante "Querung des Platzbereiches" zu rechnen.

Zu Punkt 2: Es wird empfohlen, die Gastronomie nicht im Baufeld B (östlich des Ohlenhoffs), sondern im Baufeld A (westlich des Ohlenhoffs) anzuordnen. Begründung:

- Erschließung: Die Erschließung einer gastronomischen Nutzung (Anlieferung und Gäste) müsste nicht über den Schäferweg erfolgen. Der Schäferweg könnte wie ursprünglich vorgesehen östlich des Ohlenhoffs als Geh- und Radweg ausgebaut werden. Dies wird in diesem Bereich - zwischen See und Grünanlage - als wichtig erachtet. Eine reine Wohnnutzung des Baufeld B ist mit wesentlich weniger Anliegerverkehr verbunden, der bis zur Grundstückszufahrt (am westlichen Ende des Baufelds) verträglich über den Schäferweg abgewickelt werden kann.
- Platzbelegung: Idee des aus dem städtebaulichen Ideen-Wettbewerb hervorgegangenen und weiterentwickelten städtebaulichen Entwurf ist es, im Bereich des Baufeldes A - an einem Punkt, an dem mehrere Achsen zusammentreffen (Ohlenhoff, Baumschulenweg, grüne Wegeverbindung zum Bahnhof, westlicher Seeabschluss) , einen lebendigen Ort in Form eines städtebaulich gefassten Platzes zu schaffen. Ein solcher "urbaner" Ort verlangt entsprechende Erdgeschossnutzungen (wie z.B. eine Gastronomie), die den Platz beleben. Mit einer reinen Wohnnutzung kann dies nicht erreicht werden.
- Ruhebereich: Im Baufeld B könnte eine reine Wohnbebauung entstehen, die sich zwar an einem tagsüber belebten Bereich - zwischen Uferweg und Grünanlagen - befindet; eine gastronomische EG-Nutzung würde jedoch störend wirken und die Vermarktbarkeit - und somit die für die Stadt erreichbaren Grundstückserlöse - erheblich einschränken.

Zu Punkt 3: In der Anlage eines Aussichtshügels ergeben sich aus Sicht der Verwaltung folgende Vorteile:

- Der Hügel bereichert die Parkanlage um attraktive Elemente (Aussicht, Weite, Landmarke, Bewegung) und kann gut in Spiel- und Aufenthaltsbereiche integriert werden.
- Ein Hügel kann einen Teil der bei der Anlage des Sees anfallenden Bodenmengen aufnehmen - und erfährt damit auch funktional eine Verbindung zum See.
- Für eine naturnahe Reinigungsfunktion des Sees ist kein großer Schilfbereich erforderlich.

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

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)

Die Variante 1A / 1B des vorliegenden Entwurfes zum Rahmenkonzept wird gebilligt.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:

Rahmenkonzept Baufeldaufteilung – Variante 1A
Rahmenkonzept Baufeldaufteilung – Variante 1B

Planunterlagen