



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/18/184
	Status:	öffentlich
	Datum:	14.08.2018
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Henning Tams
B-Plan 97 "Baumschulenweg"		
Entwurfsberatung		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
03.09.2018	Bau- und Planungsausschuss	

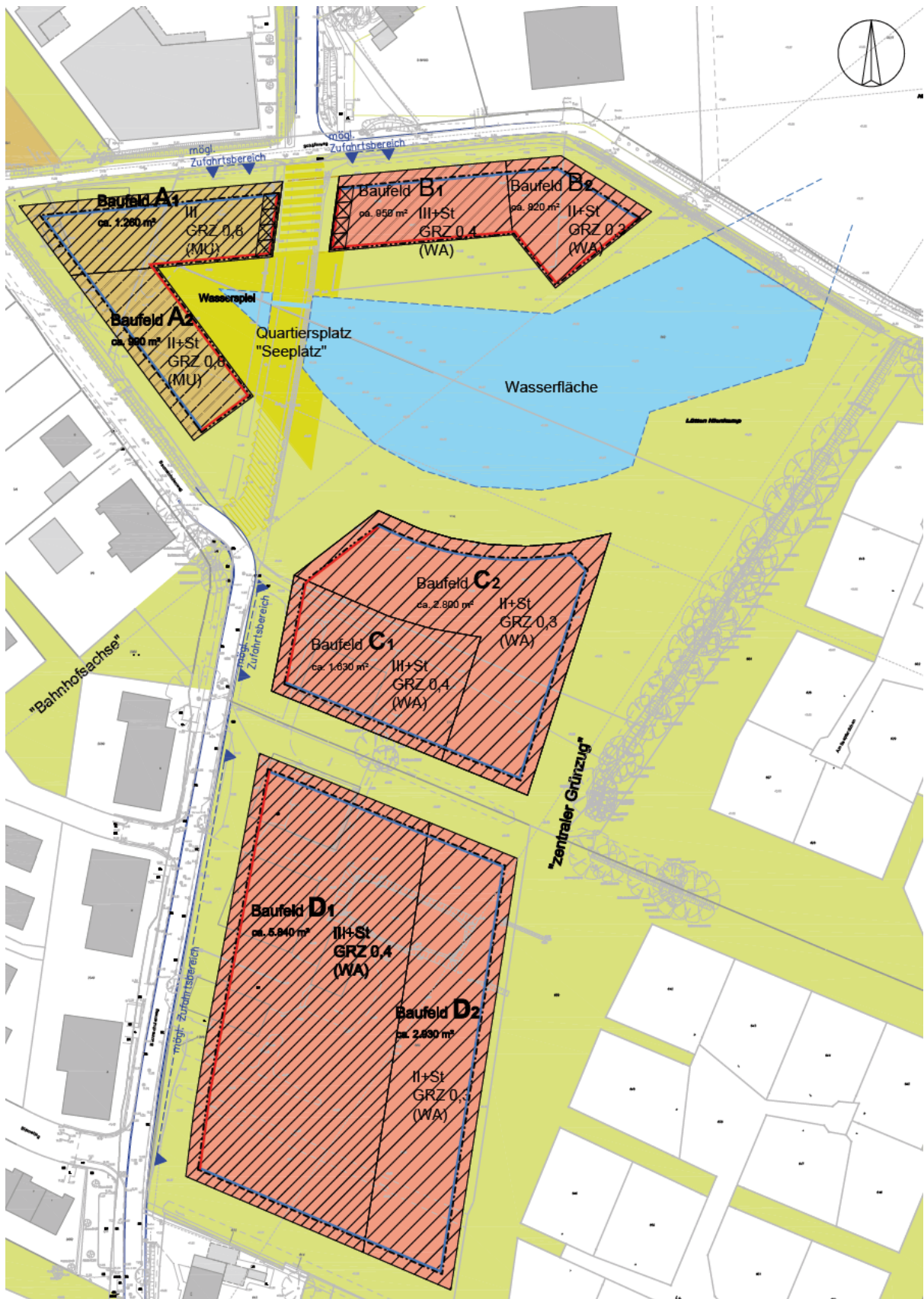
Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Die Bauleitplanverfahren zum B-Plan 97 und zur 51.Änderung des Flächennutzungsplans laufen parallel zum Investorenauswahlverfahren "Tornesch am See" (IAV); das IAV umfasst mit seinen beiden Vermarktungseinheiten 1 + 2 einen Großteil des Geltungsbereiches des B-Plans 97.

Beschlusslage "Gestaltung des Seeumfelds / Tornesch am See"

Über das Bauleitplanverfahren zum B-Plan 97 wurde im Bau- und Planungsausschuss am 05.03.2018 beraten. Damals erfolgten der erneute Aufstellungsbeschluss sowie die Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in den Bauleitplanverfahren hat bereits stattgefunden. Durch die in der letzten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 25.06.18 unter TOP 10 gefassten Beschlüsse (s.u.) wird die Aufstellung des B-Plans 97 wesentlich tangiert. Diese betreffen jedoch ausschließlich den Bereich der Vermarktungseinheit 1 des IAV, das IAV kann also im Bereich der Vermarktungseinheit 2 unabhängig von den getroffenen Beschlüssen weitergeführt werden!

1. Der Beschluss vom 05.02.2018 zur Festlegung der Verkehrsführung über den Seeplatz wird aufgehoben.
2. Der Beschluss vom 05.02.2018 zur Festlegung, dass die Gastronomie nur im Baufeld A untergebracht werden soll, wird aufgehoben.
3. Die Verkehrsführung für Kfz erfolgt zwischen Baumschulenweg und Ohlenhoff über den Schäferweg.
4. Eine Gastronomie ist im Baufeld A oder B einzuplanen. Ein direkter Zugang zum See muss gegeben sein.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Verkehrsführung mit der Verkehrsaufsicht abzustimmen.



Bislang geltende Baufeldübersicht aus dem Aufgabenpapier zum IAV

Weiterentwicklung der städtebaulichen Konzeption im Bereich der Vermarktungseinheit 1 (Baufelder A, B, C)

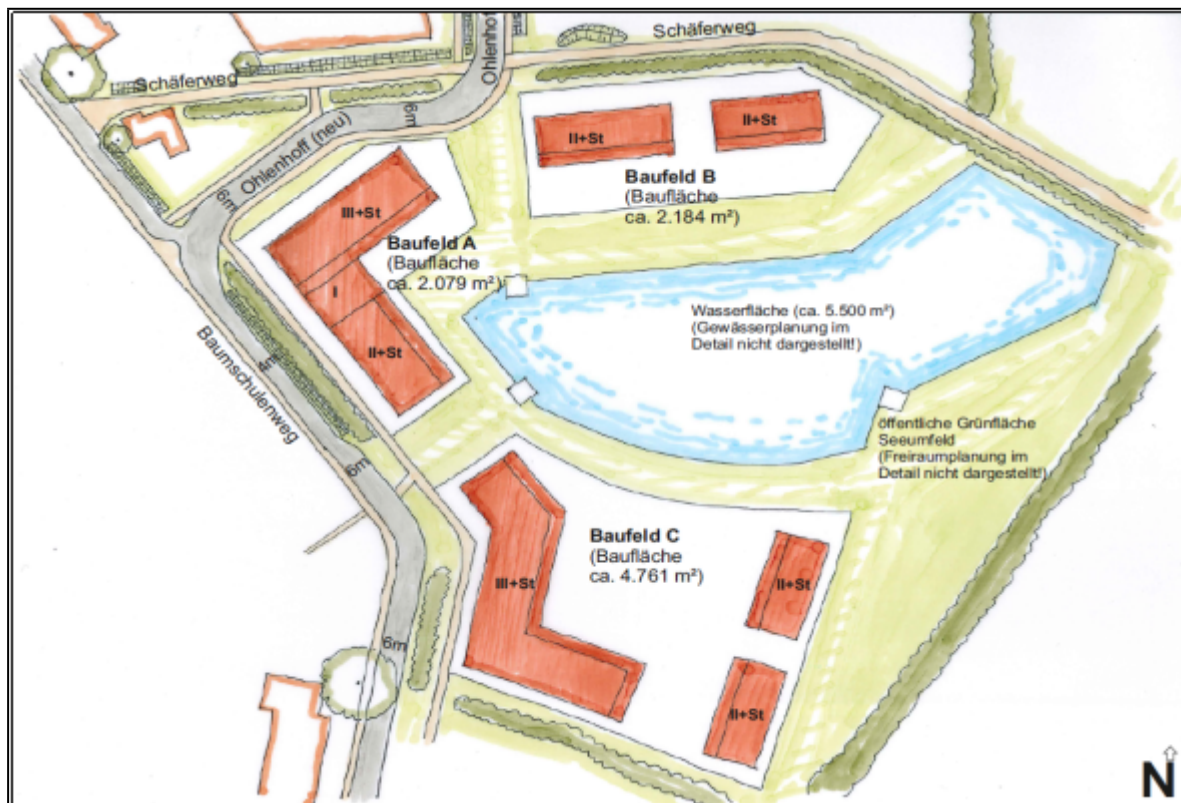
Auf Basis der Beschlüsse vom 25.06.18 wurde das Erschließungs- und Bebauungskonzept für die Vermarktungseinheit 1 überarbeitet und mit dem Team Verkehrslenkung des Kreises Pinneberg sowie den beauftragten Planungsbüro DN, D&K drost consult und der Ingenieurgemeinschaft Dr. Schubert abgestimmt. Der aktuelle Entwurf (s. Anlage) sieht entsprechend eine westliche Umfahrung des Platzbereiches in beide Fahrtrichtungen vor. Der Schäferweg kann als Geh- und Radweg erhalten werden, ebenfalls bleibt der Knick südl. des Schäferweges bestehen. An der Westseite des Platzbereiches ist zwischen Platz und Umfahrung ein L-förmiges Gebäude vorgesehen. Bei der Weiterentwicklung des Entwurfes wurden auch Entwurfseigenschaften korrigiert, in denen Vermarktungsprobleme gesehen werden: So wurde von D&K empfohlen, eine gastronomische Nutzung in einem Gebäude mit Mietwohnungen zu verorten; hierfür bietet sich das Baufeld A auf Grund der Lage an der Erschließungsstraße (Ohlenhoff (neu)) und der auf dem Baukörper realisierbarem L-förmigen Gebäudekörpers an. Im Vergleich zum vorigen Entwurf für den Bereich der Vermarktungseinheit 1 ergeben sich folgende Baufelder:

Baufeld A:	2.079 m ² (vorher: 2.250 m ²) mit einer GRZ von 0,6 (vorher 0,8)
Baufeld B:	2.184 m ² (vorher: 1.770 m ²) mit einer GRZ von 0,4 (vorher 0,3 und 0,4)
Baufeld C:	4.761 m ² (vorher: 4.430 m ²) mit einer GRZ von 0,4 (vorher 0,3 und 0,4)
Insgesamt:	9.024 m ² (vorher: 8.450 m ²)

Die Darstellung der Baukörper auf den Baufeldern dient der Veranschaulichung, was auf den Baufeldern A, B und C auf Grund ihres Zuschnitts, der Flächengrößen, der angedachten GRZ und Geschossigkeiten baulich realisierbar wäre - wie bereits im laufenden IAV würden im späteren Verfahren die Bewerber auch von der Baukörperdarstellung abweichende Vorschläge machen können!

Weiteres Vorgehen:

- Diskussion und ggfls. Billigung des Entwurfes durch den Bau- und Planungsausschuss (s. Beschlussvorschlag).
- Wiederholung IAV für Vermarktungseinheit 1 (Baufelder A, B, C) (s.u.)



Investorenauswahlverfahren (IAV) Tornesch am See (Zwischenstand)

Es wurden fünf Bewerbungen eingereicht, die am 05.07.18 vom Auswahlgremium (stimmberichtigte Teilnehmer identisch mit dem Bau- und Planungsausschuss) gesichtet wurden und von denen vier als qualifizierte Beiträge systematisch bewertet wurden. Drei der Beiträge wurden für die nächste Verfahrensstufe ausgewählt. Die Bewerber haben Überarbeitungshinweise erhalten und wurden zu Gesprächen im Rahmen der nächsten Sitzung des Auswahlgremiums am 12.09.18 eingeladen. Da für die **Vermarktungseinheit 1** (Baufelder A, B, C) keine qualifizierte Bewerbung vorlag, ist eine städtebauliche Überarbeitung in diesem Bereich aus Sicht des IAV unkritisch. Für die **Vermarktungseinheit 2** (Baufeld D)) liegen geeignete Bewerbungen vor, so dass davon ausgegangen werden kann, dass das Verfahren für diesen Bereich in wenigen Wochen zufriedenstellend abgeschlossen werden kann. Verwaltungsseitig wird empfohlen, auch für den Bereich der Vermarktungseinheit 1 zügig zu einer Lösung zu kommen, da beide Einheiten in Bezug auf das Bauleitplanverfahren und die energetische Konzeption eng miteinander verzahnt sind; so ist z.B. eine zeitnahe Beauftragung eines integrierten Energiekonzepts (Stadtwerke Tornesch) erforderlich, um für beide Vermarktungseinheiten die angestrebte nachhaltige innovative Wärmeversorgung rechtzeitig planen und realisieren zu können.

Weiteres Vorgehen:

- Abschluss des IAV im Bereich der **Vermarktungseinheit 2** (Bewerbergespräche am 12.09.18)
- Nach Billigung des Entwurfes durch den Bau- und Planungsausschuss kann das IAV für die **Vermarktungseinheit 1** (VE 1) wiederholt werden; in diesem Zusammenhang wird das Aufgabenpapier mit den Vorgaben für die Bewerber neu erstellt werden – die Inhalte des neuen Aufgabenpapiers werden vor Veröffentlichung mit dem Bau- und Planungsausschuss abgestimmt und gebilligt (vgl. im Okt 2018); für die erneute Durchführung des IAV für den Bereich der VE 1 mit Unterstützung des Büros D&K entstehen zusätzliche Kosten; *alternativ wäre die Kontaktaufnahme zu einzelnen Investoren und die Vergabe der Grundstücke ohne formales Verfahren denkbar.*

Gewässerplanung und Freiraumplanung des Seeumfeldes

Auf Basis der Beratung des Bau- und Planungsausschuss vom 05.03.2018 wurden der Gewässerplaner [Büro Polyplan] und der Freiraumplaner [Büro Zumholz] mit der Detaillierung der Entwürfe sowie Kostenschätzungen beauftragt. Es liegen nun Entwürfe und Kostenschätzungen für die Wasserfläche (einschl. Wasserhaltung / -qualität) und die Grünflächen im Seeumfeld vor (einschl. Ufergestaltung (Mauern, Treppen, Stege; s. Anlagen):

Für den See wurden ca. 999 Tsd. € (brutto) als Baukosten ermittelt, für die Landschaftsbauarbeiten im Seeumfeld wurden ca. 1,236 Mio € (brutto) ermittelt. Es ergibt sich eine Gesamtsumme von ca. 2,577 Mio € (brutto; inkl. Honorarkosten).

Als Betriebskosten für den See werden vom Gewässerplaner ca. 6.200 € pro Jahr veranschlagt (ca. 3.500 € Stromkosten für den Betrieb der Pumpen, ca. 1.500 € für die Wartung der Pumpen und 1.200 € für das monatliche Absammeln des Filters von Laub und Unrat). Desweiteren sind Aufwendungen für Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen der Grünflächen im Seeumfeld erforderlich, hierfür liegen noch keine Aufwandsschätzungen vor.

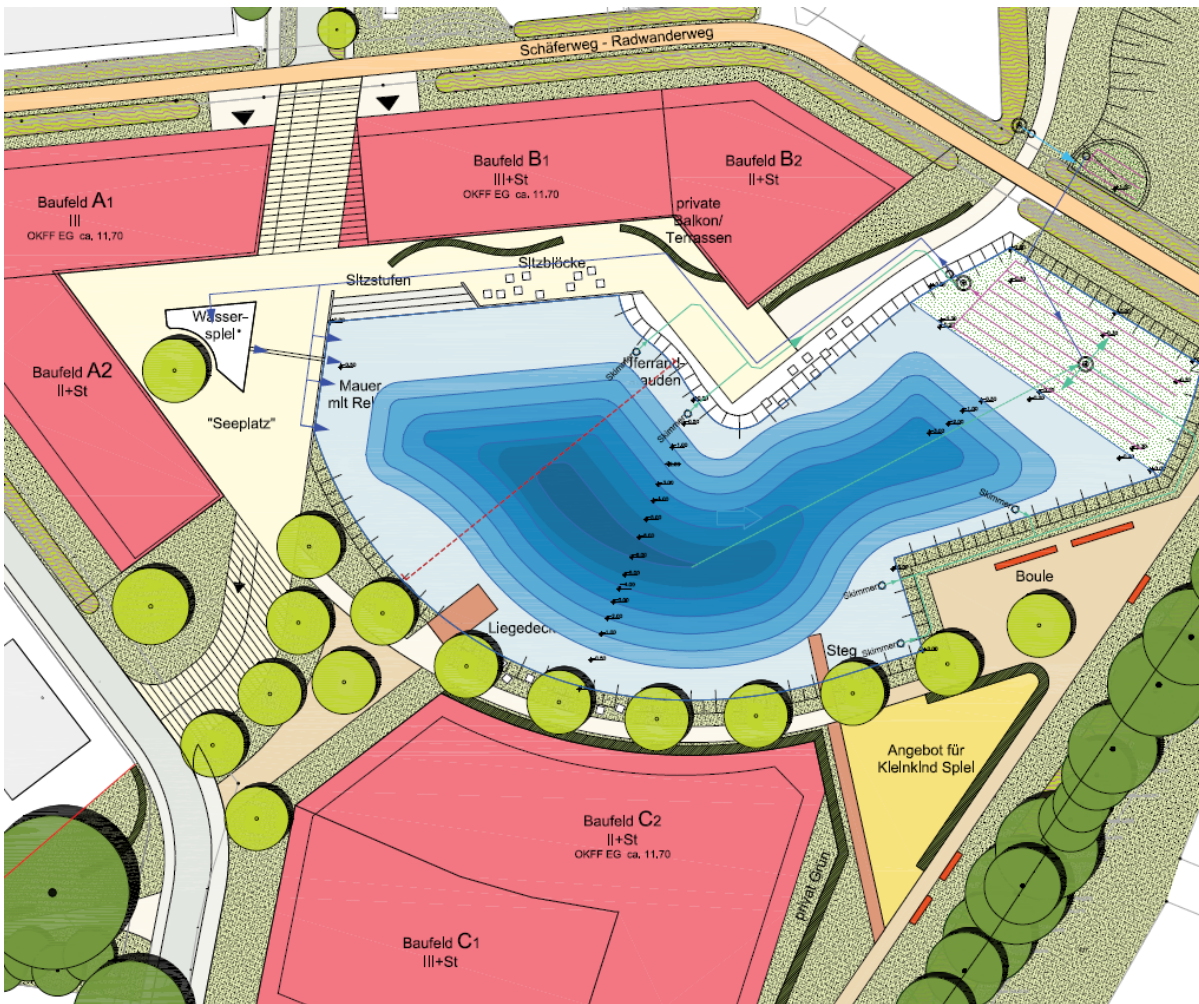
Durch die veränderte Beschlusslage zur "Gestaltung des Seeumfelds / Tornesch am See" werden Änderungen der Entwürfe und Anpassungen der Kostenschätzungen erforderlich!

Weiteres Vorgehen:

Nach Billigung des Entwurfes kann die Detaillierung der Seeplanung (Gewässerplanung und Freiraumplanung des Seeumfeldes) einschl. Kostenberechnung fortgesetzt werden.



Freiraumplanerischer Entwurf für das Seemfeld (Büro Zumholz)



Entwurf des Gewässerplaners für die Gestaltung des Sees (Polyplan)

Bevor das Bauleitplanverfahren mit dem Auslegungsbeschluss weitergeführt werden kann, müssen also folgende Punkte geklärt worden sein:

1. Entscheidung über die städtebauliche Neu-Konzeption (Billigung des Entwurfes) im Bereich der **Vermarktungseinheit 1** (Baufelder A, B und C)
3. Wiederholung und Abschluss des IAV im Bereich der **Vermarktungseinheit 1 / alternativ: Kontaktaufnahme zu einzelnen Investoren und die Vergabe der Grundstücke ohne formales Verfahren**
2. Von Punkt 1 und 2 unabhängig: Abschluss des unverändert weiterlaufenden IAV im Bereich der **Vermarktungseinheit 2** (Baufeld D)

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>Produkte/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*:		10.000				
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:		10.000				
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.
(indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)	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. Der Bau- und Planungsausschuss billigt die städtebauliche Konzeption zur Vermarktungseinheit 1 des IAV Tornesch am See (Entwurfsvariante vom 14.08.18)
2. Auf Basis des gebilligten Entwurfes vom 14.08.18 sowie der vorgelegten Entwürfe des Gewässerplaners und des Freiraumplaners soll die Detaillierung der Seeplanung (Gewässerplanung und Freiraumplanung des Seeumfeldes) durch damit zu beauftragende Fachplaner fortgesetzt werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Wiederholung des Investorenauswahlverfahrens für den Bereich der Vermarktungseinheit 1 (Baufelder A, B und C) auf Basis der neuen städtebaulichen Konzeption vorzubereiten. Das Büro D&K drost consult wird mit der Verfahrensbetreuung beauftragt. Die Billigung eines neuen Aufgabenpapiers für die Vermarktungseinheit 1 erfolgt (zu gegebener Zeit) durch den Bau- und Planungsausschuss.

gez.
Sabine Kählert
Bürgermeisterin

Anlage/n:

Städtebauliche Konzeption der Vermarktungseinheit 1 – Entwurfsvariante vom 14.08.18

(Stadt Tornesch / D&K)

Freiraumplanerischer Entwurf für das Seeumfeld (Büro Zumholz)

Kostenberechnung Landschaftsbauarbeiten (Büro Zumholz)

Entwurf des Gewässerplaners für die Gestaltung des Sees (Polyplan)

Kostenschätzung für die Wasserfläche einschl. Wasserreinigung (Polyplan)