



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/19/134
	Status:	öffentlich
	Datum:	07.05.2019
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	Henry Stümer
	Bearbeiter:	Henning Tams
Industrie- und Gewerbeflächen südöstlich des Ortskerns: Einleitungsbeschuß für die Aufnahme vorbereitender Untersuchungen (gem. § 141 BauGB) zur Klärung der Voraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (gem. § 165 BauGB)		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
27.05.2019	Bau- und Planungsausschuss	
25.06.2019	Ratsversammlung	

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Das etwa 8,5 ha umfassende Betriebsgelände der Altonaer Wellpappenfabrik GmbH & Co.KG (im folgenden AW genannt) befindet sich östlich des Tornescher Ortskerns, etwa 300 m bis 700 m vom Bahnhof entfernt. Der Betrieb befindet sich in einer Gemengelage aus Gewerbe- und Wohnnutzungen, die Erweiterungsmöglichkeiten sind hinsichtlich der Flächenentwicklung und der baulichen Nutzung auf dem Gelände stark eingeschränkt. Zusammen mit der Fläche des innerörtlichen Standortes der Firma Hawesko GmbH, der Tischlerei iks-Schlüter GmbH und dem städtischen Bauhof könnten hier ca. 11 ha Fläche für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung gestellt werden; bezieht man auch die gegenüberliegende Seite der Bahn, das vorhandene und künftige Betriebsgelände der Papierfabrik Meldorf GmbH & Co. KG mit ein, stehen langfristig weitere ca. 3,6 ha für eine Entwicklung zur Disposition (insgesamt handelt es sich also ca. 14,6 ha).

Im Zuge der geplanten Entwicklung des Gewerbegebietes Oha bestehen Überlegungen, den Betriebsstandort der AW an einen neuen Standort an der Autobahn zu verlegen. Der Betrieb erfüllt durch seine Größe und das Verkehrsaufkommen die von der Landesplanung benannten Voraussetzungen für eine Ansiedlung im Gewerbegebiet Oha II. Dies stellt auf absehbare Zeit eine einmalige Chance dar, die Verlagerung eines großen Gewerbebetriebs aus der Ortslage in ein neues Gewerbegebiet (innerhalb der Gemeindegrenzen) realisieren zu können - und auf diese Weise ortskernnahe Flächen einer neuen Verwendung zuführen zu können. Denkbar wären z.B. die Entwicklung eines gemischtgenutzten Quartiers mit Dienstleistungseinrichtungen bzw. kleineren gewerblichen Einheiten als Abschirmung entlang der Bahn und Wohngebäuden im rückwärtigen lärmgeschützten Bereich. Die Erschließung für den Kfz-Verkehr könnte verträglich von Südosten über den Borstelweg erfolgen.

Die Stadt Tornesch ist bemüht, für die in diesem Zusammenhang entstehenden vorbereitenden Untersuchungen wie z.B. Emissionsgutachten, Verkehrswertgutachten, Sanierungskonzept bei potentiellen Bodenverunreinigungen Fördermittel aus Städtebauförderungsmitteln des Landes zu akquirieren; darüber hinaus besteht von Seiten des Landes auch die Möglichkeit, Entschädigungszahlungen (für Umzugskosten etc.) an die von einer Umsiedlung betrof-

fenen Unternehmen zu leisten, wenn die Umsiedlung im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme steht.

Von Seiten des Landes wurde empfohlen, zunächst zu ermitteln, wie hoch diese Entschädigungszahlungen ausfallen. Hierfür soll zunächst ein Entschädigungsgutachten für den Umzug der AW beauftragt werden, welches zu 80 % vom Land finanziert wird, erst nach Vorliegen des Ergebnisses würden entsprechende Gutachten für die anderen betroffenen Firmen folgen. Damit die Landesmittel hierfür fließen können, ist ein politischer Beschluss des BPA/RV („Einleitungsbeschluss“ für vorbereitende Untersuchungen (§ 165 Abs. 4 BauGB) für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§ 165 Abs. 2 BauGB)) erforderlich. Denn nur wenn der politische Wille für eine städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich vorhanden ist, kann der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln des Landes hier erfolgen. Eine Gegenfinanzierung (20 %) des Entschädigungsgutachten müsste durch die Stadt Tornesch erfolgen, Mittel hierfür können über die Reserve des Produktkontos „Geschäftsaufwendungen Bebauungspläne“ erbracht werden; es handelt sich um Gesamtkosten für das Entschädigungsgutachten von bis zu 50.000 € (somit sind durch die Stadt ca. 10.000 € aufzubringen)

Erst nach Vorliegen des Entschädigungsgutachten für die AW kann entschieden werden, ob weitere vorbereitende Untersuchungen (§ 165 Abs. 4 BauGB) für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§ 165 Abs. 1 BauGB) erfolgen sollen, um zu einer Beurteilung (im Sinne des § 165 Abs. 3 BauGB), ob die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden kann, zu gelangen. Die AW begrüßt die Initiierung von Voruntersuchungen.

Geltungsbereich für die vorbereitenden Untersuchungen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (der ca. 28 ha große Bereich umfasst nicht nur die ggfls. um zu nutzenden Flächen (Konversionsflächen), sondern auch Bereiche im unmittelbaren Umfeld, die von einer Entwicklung betroffen wären bzw. profitieren oder die aus formalen Kriterien (Abgrenzung durch Straßenzüge) mit aufzunehmen sind.)

Dazu Auszüge aus dem BauGB:

§ 165 Abs. 2 BauGB:

„Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach Absatz 1 sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden.“

§ 165 Abs. 3 BauGB:

„Die Gemeinde kann einen Bereich, in dem eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen, wenn

1. die Maßnahme den Zielen und Zwecken nach Absatz 2 entspricht,
2. das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen,
3. die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke durch städtebauliche Verträge nicht erreicht werden können oder Eigentümer der von der Maßnahme betroffenen Grundstücke unter entsprechender Berücksichtigung des § 166 Absatz 3 nicht bereit sind, ihre Grundstücke an die Gemeinde oder den von ihr beauftragten Entwicklungsträger zu dem Wert zu veräußern, der sich in Anwendung des § 169 Absatz 1 Nummer 6 und Absatz 4 ergibt,
4. die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet ist.

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“

§ 165 Abs. 4 BauGB:

„Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen über die Festlegungsvoraussetzungen nach Absatz 3 zu gewinnen.“

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*:			10.000			
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:			0			
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)

Der Durchführung vorbereitender Untersuchungen zur Klärung der Voraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. §§ 165 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. 141 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet „Zwischen Lindenweg und Esinger Str.“ wird zugestimmt. Der Bereich der vorbereitenden Untersuchungen „Zwischen Lindenweg und Esinger Str.“ ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich. Ziel der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist die Konversion ortskernnaher großflächiger Industrie- und Gewerbebereiche zu gemischtgenutzten Quartieren mit Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnnutzungen.

gez.
Sabine Kählert
Bürgermeisterin

Anlage/n:

Lageplan mit Kennzeichnung des Bereiches, in dem vorbereitende Untersuchungen im Vorfeld der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vorgesehen sind und Kennzeichnung des Betriebsgeländes der Altonaer Wellpappenfabrik