



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>VO/19/184</b>
	Status:	öffentlich
	Datum:	09.07.2019
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
	Bericht im Rat:	
Amt für Bauen, Planung und Umwelt	Bearbeiter:	Henning Tams
<b>B-Plan 108 "Westlich der Friedrichstr. und Nördlich der Wilhelm-Schildhauer-Str." (B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)</b>		
<b>Aufstellungsbeschluss</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
19.08.2019	Bau- und Planungsausschuss	

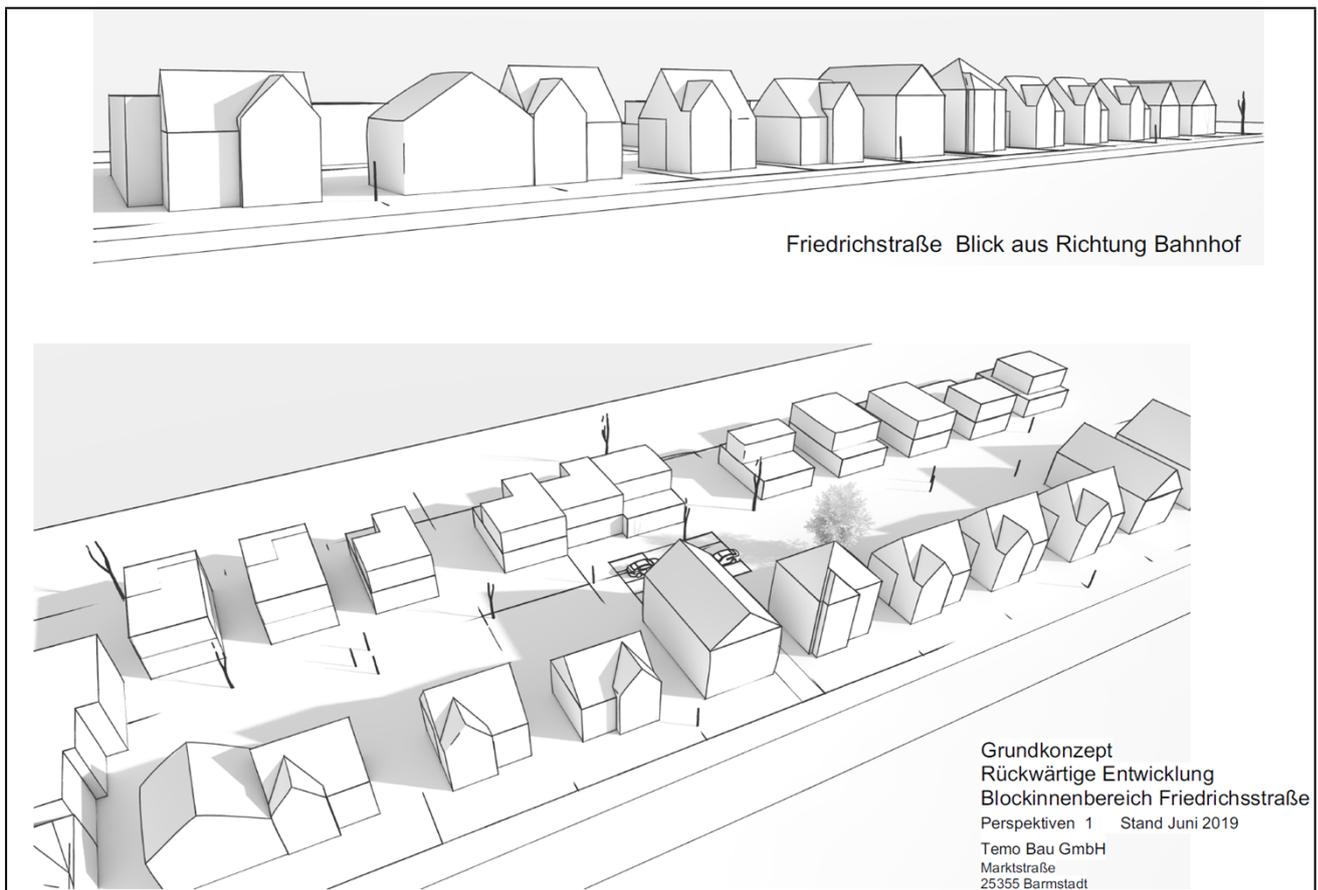
### **Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung**

Die Westseite der Friedrichstraße ist durch eine kleinteilige Einzelhausbebauung geprägt, vielfach befinden sich dort noch die zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstandenen Wohnhäuser. Im Bereich zwischen Jürgen-Siemsen-Str. und Wilhelm-Schildhauer-Str. sind die hinteren Grundstücksteile bereits weitgehend bebaut, nördlich der Wilhelm-Schildhauer-Str. ist dies jedoch nicht der Fall. Eine zweite Bautiefe ist dort deshalb (ohne entsprechenden Bebauungsplan) nicht zulässig. In dem ca. 0,7 ha großem vorgeschlagenem Geltungsbereich westlich der Friedrichstr. besteht von Seiten einiger Grundstückseigentümer der Wunsch, dass eine solche zweite Bautiefe durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes ermöglicht wird. Aus Vorgesprächen im Bau- und Planungsausschuss kristallisierte sich die Auffassung heraus, dass eine maßvolle, aufgelockerte Bebauung in zweiter Reihe im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung ermöglicht werden sollte – gleichzeitig aber der Abriss und die Neubebauung der „historischen“ Bestandsgebäude an der Friedrichstr. durch entsprechende Festsetzungen möglichst unattraktiv gestaltet werden sollte, um deren Erhalt zu forcieren.

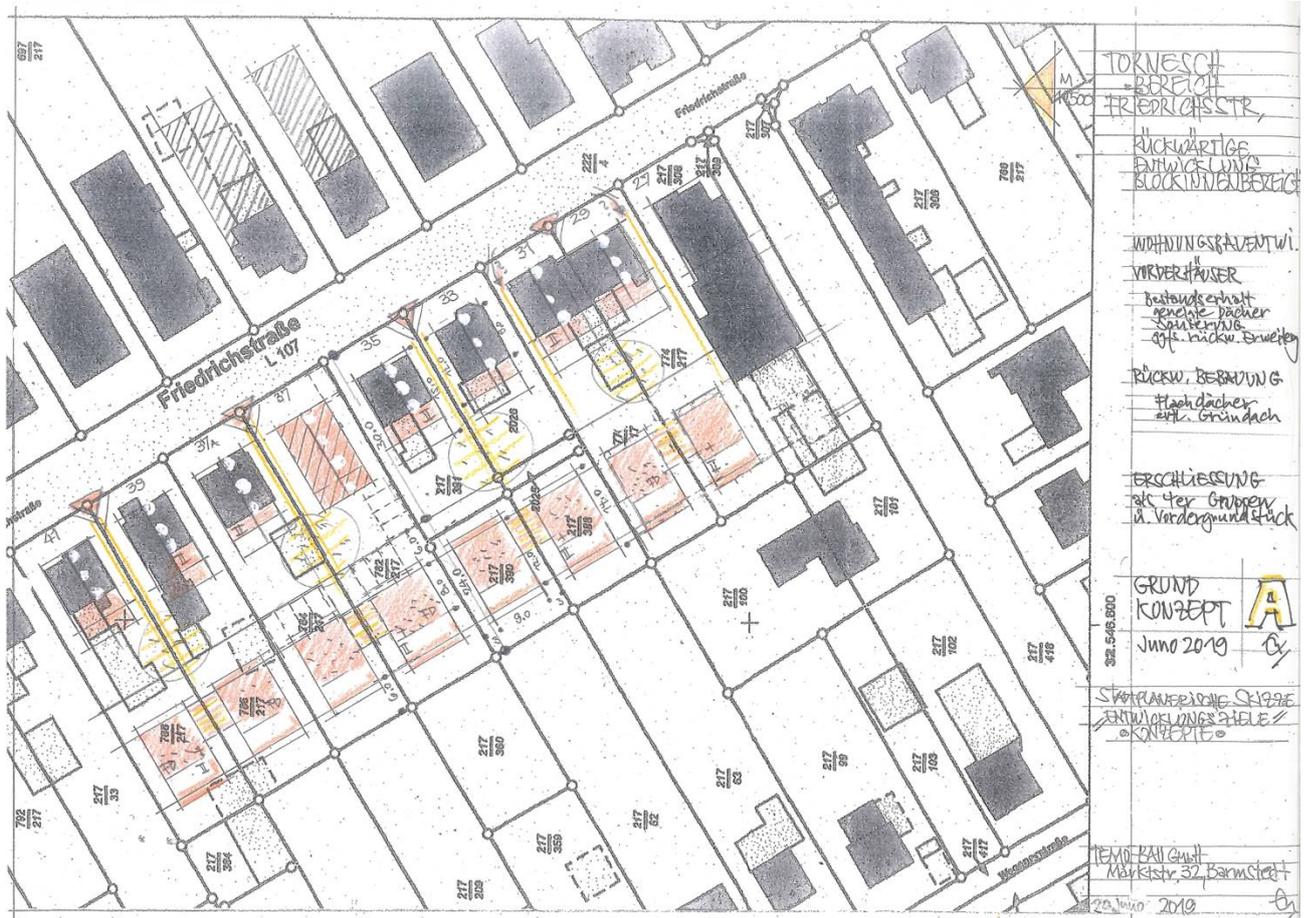
In diesem Zusammenhang sollte auch geprüft werden, ob eine Erschließung über eine von der Wilhelm-Schildhauer-Str. ausgehenden Stichstraße sowohl eine zweite Baureihe der Friedrichstr., als auch eine zweite Baureihe der Wegenerstr. möglich ist: Da die der Grundstücke (der Friedrichstr.) nicht über die ausreichende Fläche verfügen, neben einer 2. Bautiefe auch eine Zufahrtsstraße für den gesamten Baublock mit aufzunehmen, wäre eine Inanspruchnahme von Flächen der größeren, westliche angrenzenden, der Wegenerstr. zugeordneten Grundstücke erforderlich. Für die Realisierung wäre die Bereitschaft aller Grundeigentümer erforderlich. Da diese schon bei dem ersten, an der Wilhelm-Schildhauer-Str. gelegenen Grundeigentümer nicht der Fall ist, ist diese Option – wenn überhaupt – nur langfristig realistisch realisierbar. Wird jedoch kurzfristig keine Lösung für die Friedrichstr. gefunden, sind die z.T. schon jetzt leer stehenden alten Gebäude an der Friedrichstr. weiter in ihrem Bestand gefährdet. Verwaltungsseitig wird daher die „kleine Lösung“ mit 2-3 Zufahrten von der Friedrichstr. und mehreren gemeinsamen kleineren Stellplatzanlagen empfohlen.

Nachdem sich ein zunächst in diesem Bereich aktiver Immobilienmakler bzw. Investor zu-

rückgezogen hat, ist die Verwaltung mit einem Projektentwickler im Gespräch, welcher bereits ein Wohngebäude in diesem Bereich (Friedrichstr. 37) realisiert hat. Dieser hat nun erste Visualisierungen des mit der Verwaltung abgestimmten Bebauungskonzeptes vorgelegt (dargestellt ist eine zweite Bautiefe mit bis zu 2-geschossigen Einzel und Doppelhäusern sowie Hausgruppen mit flachgeneigten Dächern (Dachbegrünung ist vorgesehen); es sind verschiedene Baukörper exemplarisch dargestellt) – sollte im Bau- und Planungsausschuss die aufgezeigte städtebauliche Lösung grundsätzliche Zustimmung finden, würde die Planung im nächsten Schritt weiter detailliert und der Beschluß der Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung vorbereitet.



Visualisierung des Bebauungskonzeptes; in zweiter Bautiefe sind verschiedene Baukörper exemplarisch dargestellt (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen), 1-geschossig mit Staffelgeschoss oder 2-geschossig.



TORNESCH  
 BEREICH  
 FRIEDRICHSTR.

RÜCKWÄRTIGE  
 ENTWICKLUNG  
 BLOCKINNENBEREICH

WOHNUNGSBAUENTW.  
 VORVERHÄUSER

bestandsertrotz  
 geneigte Dach  
 Sanierung  
 d.h. rückw. Erweiterung

RÜCKW. BEBAUUNG  
 Flachdächer  
 evtl. Grunddach

ERSCHLIEßUNG  
 als 4er Gruppen  
 d. Vordergrundstück

GRUND  
 KONZEPT **A**

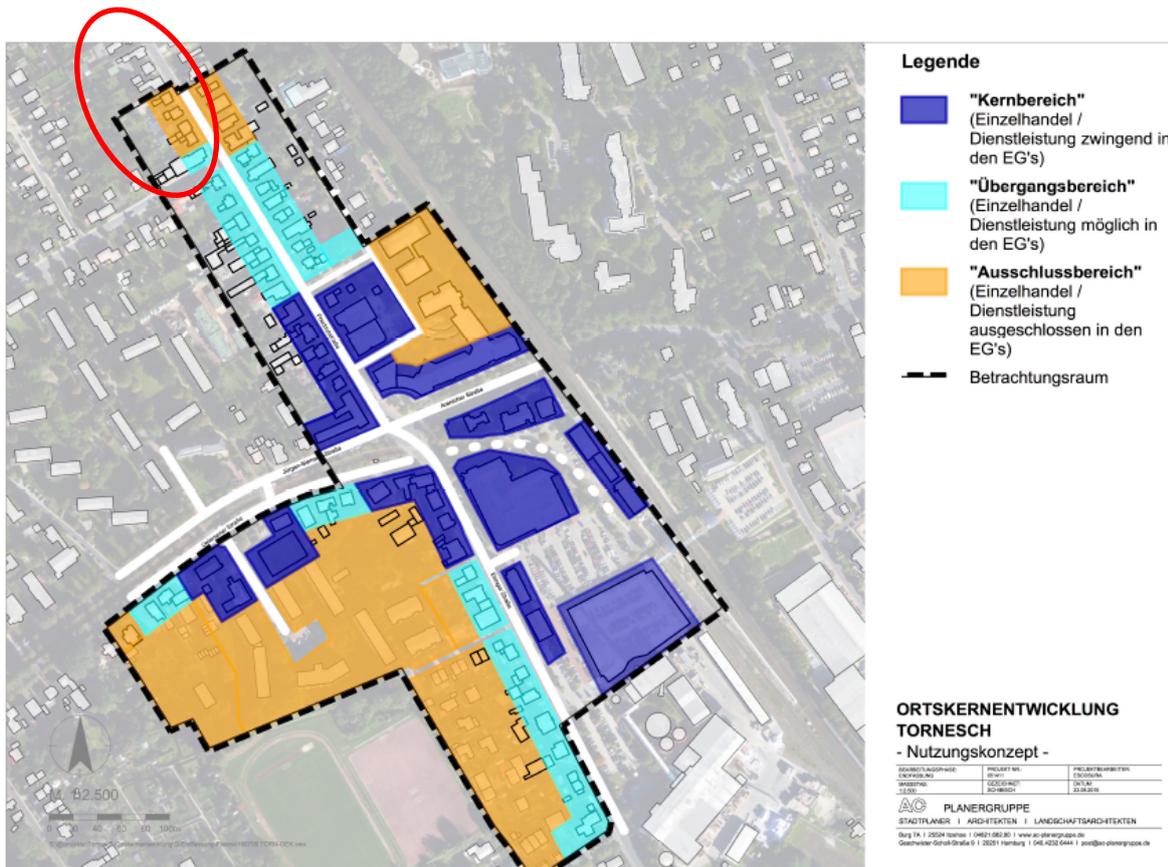
302.946.900  
 JUNO 2019

STADTPLANERISCHE SKIZZE  
 ENTWICKLUNGSGEBIETE  
 KONZEPT

LENDI RAI GMBH  
 Marktstr. 32, Barmstedt  
 22. JUNO 2019

Konzeptskizze dargestellt ist eine Variante mit Doppelhäusern in zweiter Bautiefe und mehreren Zufahrten (Erschließung über Friedrichstr.)

Der vom Bau- und Planungsausschuss 2017 verabschiedete Erläuterungsbericht zur Ortskernentwicklung trifft für diesen Bereich folgende Aussagen:



Nutzungskonzept



Räumliches Konzept

**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

<b>Produkt/e:</b>						
<b>Erträge/Aufwendungen</b>	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ff.
	in EUR					
<small>* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge * Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</small>						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
<b>Saldo (E-A)</b>						
davon noch zu veranschlagen:						
<b>Investition/Investitionsförderung</b>	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ff.
	in EUR					
Einzahlungen						
Auszahlungen						
<b>Saldo (E-A)</b>						
davon noch zu veranschlagen:						
Erträge (z.B. Auflösung von Sonderposten)						
Abschreibungsaufwand						
<b>Saldo (E-A)</b>						
davon noch zu veranschlagen:						
Verpflichtungsermächtigungen						
davon noch zu veranschlagen:						
<b>Folgeeinsparungen/-kosten</b>	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ff.
<small>(indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)</small>	in EUR					
<small>* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge * Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</small>						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
<b>Saldo (E-A)</b>						
davon noch zu veranschlagen:						

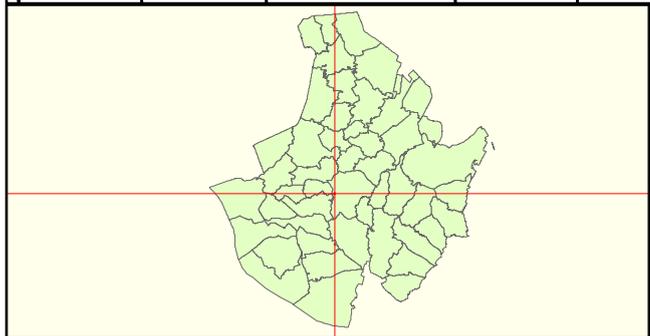
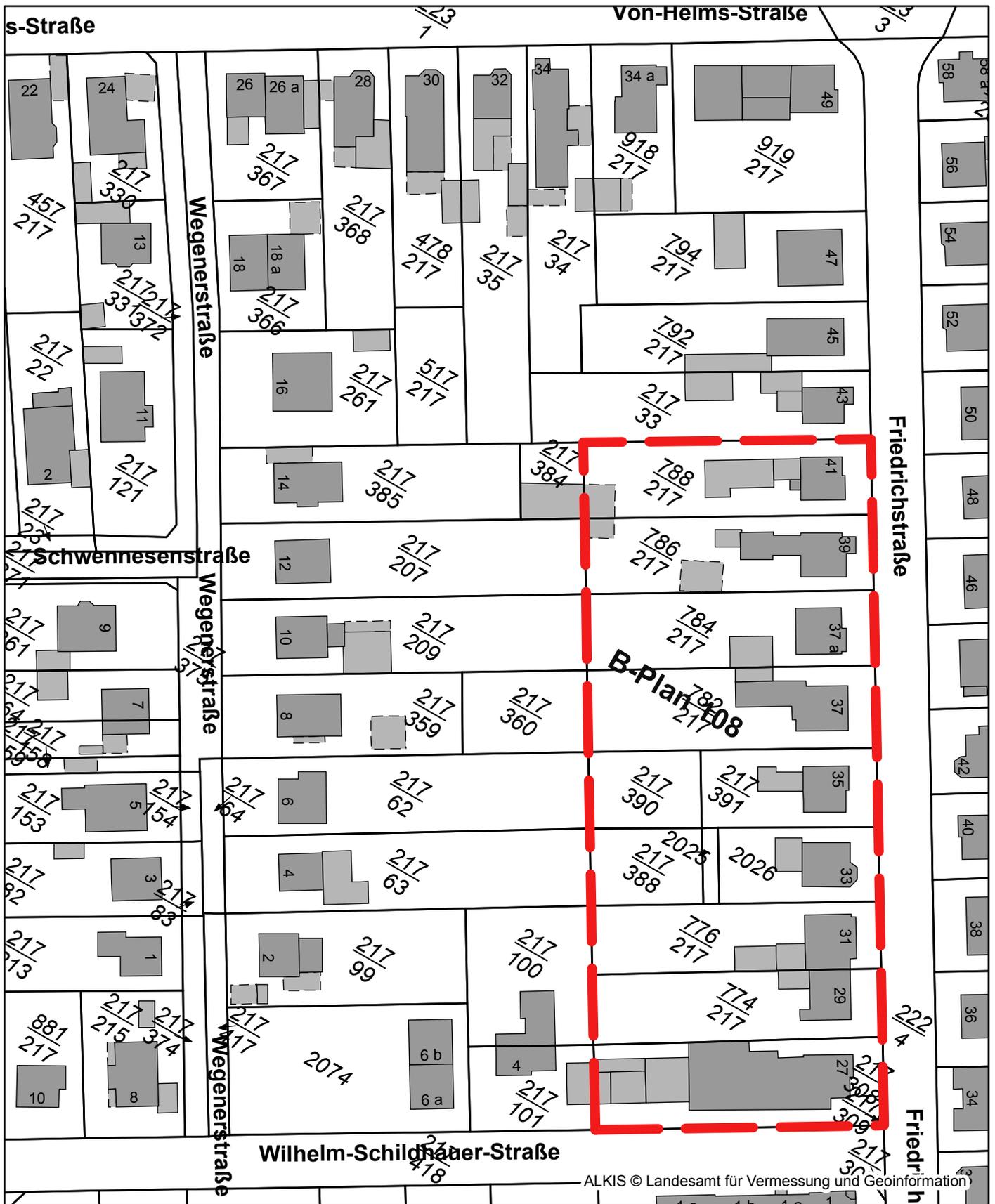
## **Beschluss(empfehlung)**

1. Für das Gebiet westlich der Friedrichstr. in einer Tiefe von ca. 55 m und nördlich der Wilhelm,-Schildhauer-Str. in einer Tiefe von ca. 130 m wird der B-Plan 108 „Westlich Friedrichstr. und nördlich Wilhelm-Schildhauer-Str.“ aufgestellt. Es werden folgende Planungsziele verfolgt: Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit Erhalt der straßenbegleitenden Bebauungsstruktur und Ermöglichen einer zweiten Bautiefe
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der externen Planungskosten abzuschließen.
3. 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 BauGB aufgestellt werden soll.

gez.  
Sabine Kählert  
Bürgermeisterin

### **Anlage/n:**

Geltungsbereich  
Visualisierungen des Bebauungskonzeptes  
Projektbeschreibung des Vorhabenträgers



**Datenauszug**

Erstellt für Maßstab 1:1 000

0 40 m

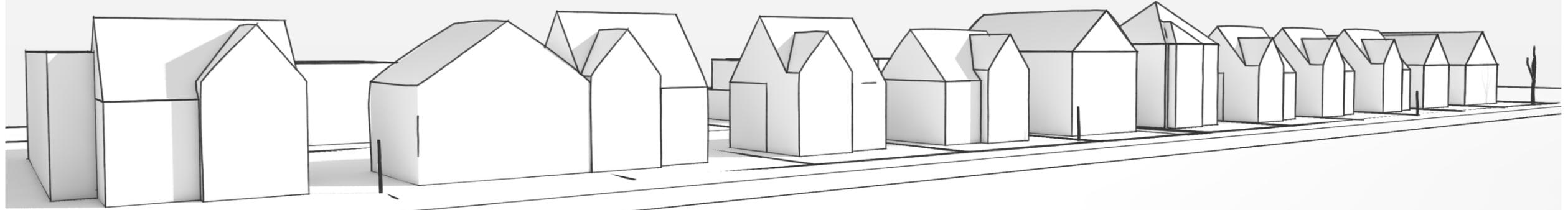
Ersteller Herr Tams

Erstellungsdatum 12.07.2019

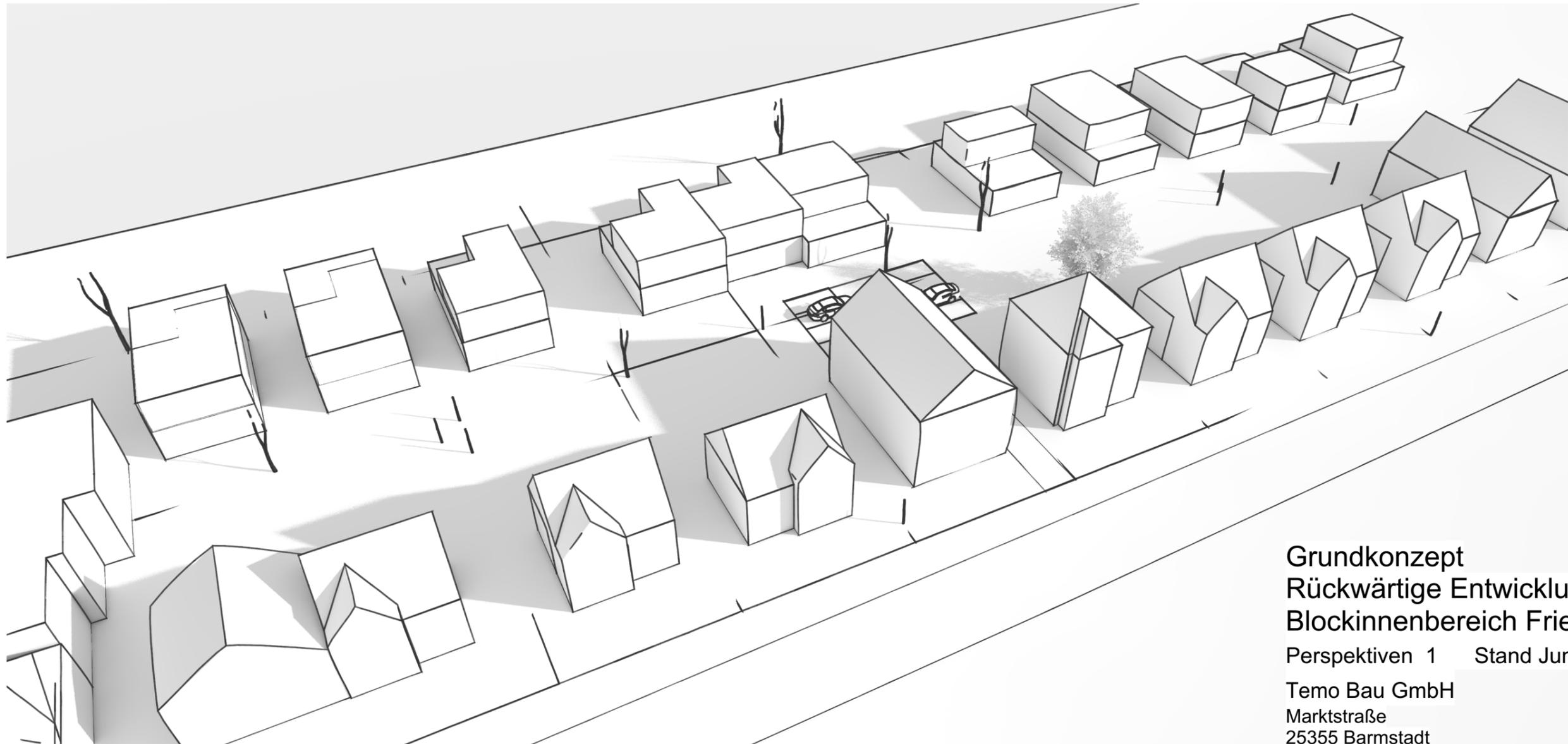
**Stadt Tornesch**  
 Wittstocker Straße 7  
 25436 Tornesch

nicht amtlicher Kartenauszug



Friedrichstraße Blick aus Richtung Bahnhof



Grundkonzept  
Rückwärtige Entwicklung  
Blockinnenbereich Friedrichstraße

Perspektiven 1 Stand Juni 2019

Temo Bau GmbH  
Marktstraße  
25355 Barmstadt

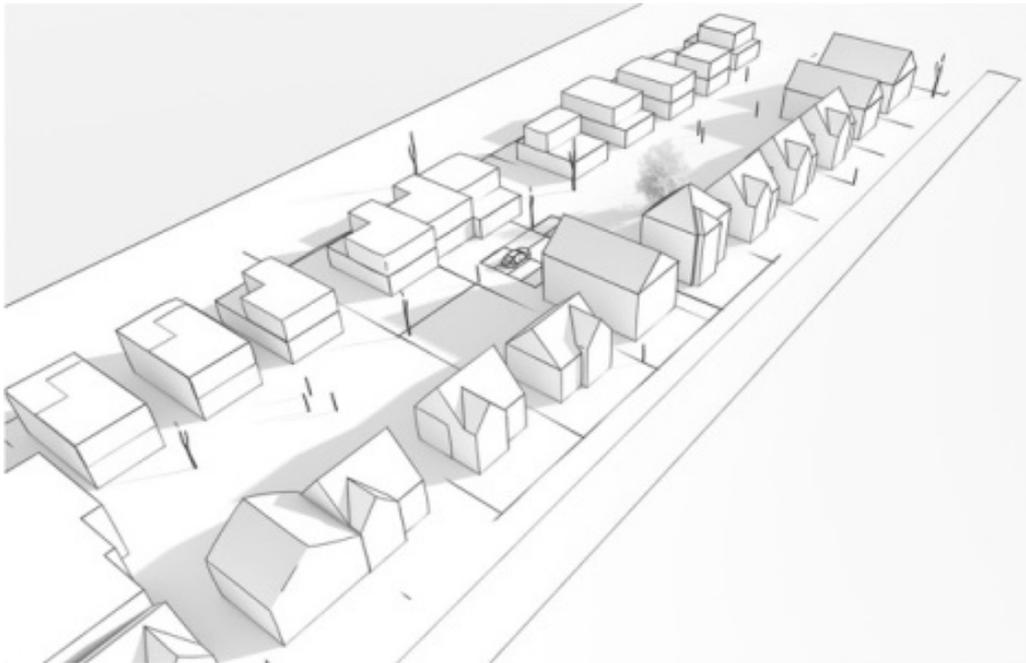
TEMO-BAU GmbH | Marktstraße 32 | 25355 Barmstedt

Stadt Tornesch  
Bauamt, z.Hd. Herrn Tams  
Wittstocker Str. 7

25436 Tornesch

Barmstedt, 15.07.2019

Sehr geehrter Herr Tams,  
im folgenden Bericht möchte ich Ihnen kurz das geplante energetische und städtebauliche Konzept sowie das Verkehrskonzept und die mögliche Erschließung zum Entwurf der rückwärtigen Bebauung in der innerstädtischen Verdichtung im Bereich der Friedrichstr. 29 – 47 erläutern.



Perspektive mit Blickrichtung Süd-West mit den Bestandsgebäuden in der Friedrichstr. 29 – 47

#### TEMO-BAU GmbH

Marktstraße 32, 25355 Barmstedt  
Tel.: +49 (0) 41 23 / 9 36 93 94  
E-Mail: temo-bau.gmbh@web.de  
USt-IdNr. DE317 520 337  
HRB 13671, Amtsgericht Pinneberg

#### Geschäftsführung

Werner Thede  
Johann-Friedrich Mohr  
Tim Steinhagen  
Renko Mohr

#### Bankverbindung

Volksbank Lüneburger Heide eG  
21423 Winsen (Luhe)  
IBAN: DE22 2406 0300 2100 0417 00  
BIC GENODEF1NBU

### **Erschließung :**

Die Erschließung der hinteren Grundstücke wird jeweils über die vorhandenen Auffahrten der Bestandsgebäude erfolgen, sodass jeweils 4 - 6 Grundstücke über eine gemeinsame Auffahrt zu erreichen wären. Damit würde einer großflächigen Versiegelung der jetzigen Grün- und Gartenflächen entgegengewirkt werden.

### **Alternative Erschließung :**

Eine mögliche Erschließung über die Wilhelm-Schildhauer-Straße rückwärtig auf die angesprochenen Grundstücke wäre nur für den Gesamtblock sehr langfristig über alle Grundstücke, auch die der Wegenerstraße, realisierbar, wenn die Grundstückseigentümer der entsprechenden Grundstücke einer Abtrennung zustimmen würden. Nach Befragung von bisher zwei Eigentümern ist dies allerdings nicht gewünscht.

Für den Teilbereich dieses Konzepts reicht die Grundstückstiefe für eine rückwärtige Erschließung der Grundstücke an der Friedrichstraße und eine Grundstücksteilung nicht aus.

### **Städtebauliches Konzept :**

Die rückwärtige Bebauung wird in Bezug auf die Bestandshäuser deutlich niedriger ausfallen. Zwar sind 1,5 bis 2-geschossige Häuser geplant, die allerdings durch flach geneigte Dächer, begrünte Dachflächen und eventuelle Dachterrassen optisch im Hintergrund bleiben. Eine offene Bebauung mit modernen, frischen Einfamilienhäusern und eventuell auch einer kleinen Hausgruppe nehmen den Charakter des Gebietes auf, Grünflächen und Fußwege sowie gemeinschaftliche Spielflächen können integriert werden und geben dem Bereich einen neuen Schwung.

### **Verkehrskonzept :**

Ein modernes Verkehrskonzept mit Carsharing wird die Anzahl der benötigten Fahrzeuge reduzieren, Ladepunkte für Elektro-PKW, Elektro-Roller und Elektro-Fahrräder liefern einen positiven Beitrag zum Klimaschutz durch die Reduktion der CO<sup>2</sup>-Emissionen, durch die Nähe zum Bahnhof wird die Nutzung des ÖPNV attraktiv.

### **Energiekonzept :**

Auch die Versorgung des neu entstehenden Wohnquartieres mit Warmwasser und Heizungsenergie ist durch den Einsatz von Blockheizkraftwerk mit Brennstoffzellentechnologie und Stromspeicher per Hausakku zukunftsfähig und nachhaltig sowie klimaschonend und nahezu CO<sup>2</sup>-neutral. Durch Gründächer würde die Betonung des nachhaltigen Gedankens verstärkt nach außen getragen werden, auch der Einsatz von natürlichen, nachhaltigen Baustoffen interessiert die zukünftigen Bewohner, die für ihre Kinder eine Wohnzukunft schaffen möchten, die Vorbildcharakter haben wird.

#### **TEMO-BAU GmbH**

Marktstraße 32, 25355 Barmstedt  
Tel.: +49 (0) 41 23 / 9 36 93 94  
E-Mail: temo-bau.gmbh@web.de  
USt-IdNr. DE317 520 337  
HRB 13671, Amtsgericht Pinneberg

#### **Geschäftsführung**

Werner Thede  
Johann-Friedrich Mohr  
Tim Steinhagen  
Renko Mohr

#### **Bankverbindung**

Volksbank Lüneburger Heide eG  
21423 Winsen (Luhe)  
IBAN: DE22 2406 0300 2100 0417 00  
BIC GENODEF1NBU