



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/19/297
	Status:	öffentlich
	Datum:	06.11.2019
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Oliver Kath
	Bericht im Rat:	
Amt für Bauen, Planung und Umwelt	Bearbeiter:	Oliver Kath
B-Plan 109 "Östlich Hafestraße / Nördl.Diestelkamp" - Aufstellungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
02.12.2019	Bau- und Planungsausschuss	

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Ein Vorhabenträger möchte in einem Geltungsbereich östlich der Hafestraße und nördlich des Diestelkamps Wohnbebauung realisieren. Eine Genehmigung auf Basis des § 34 BauGB kann von Seiten der Bauaufsichtsbehörde, dem Kreis Pinneberg, nicht in Aussicht gestellt werden, da sich das Vorhaben vor allem hinsichtlich der Lage der Gebäude nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dementsprechend ist hier ein Bebauungsplan aufzustellen, um weitere Wohnungen im Innenbereich generieren zu können.

Das Bauleitplanverfahren kann gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. In dem ersten Schritt soll der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 109 gefasst werden. Als Grundlage für die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wird hauptsächlich die 4. Änderung des B-Planes 22 am Lehmannsweg herangezogen. So werden bspw. die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, die Firsthöhe (10,00 m) oder die Traufhöhe (4,50 m) als Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Ortsgestaltungssatzung Esingen sieht für Neubauvorhaben zwar nur 3,50 m als Traufhöhe vor, im Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Planes 22 werden aber ebenso Traufhöhen bis zu 4,50 m zugelassen. Für den nordwestlichen Bereich ist eine GRZ von 0,30 vorgesehen. Der östliche Bereich des Geltungsbereiches soll eine GRZ von 0,25 erhalten, um eine abgestufte Bebauung zu den östlichen angrenzenden Flächen zu erzielen.

Für die konzeptionelle Ausarbeitung sind zwei erste Entwürfe beigefügt, die bisher Aussagen über den nordwestlichen Bereich treffen. Der östliche Teil soll mit ein bis zwei Einfamilien- oder Doppelhäusern bebaut werden.

Variante 1 sieht ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten (à 68 m²) an der Hafestraße und zwei Doppelhäuser mit je 104 m² Wohnfläche im rückwertigen Bereich vor. Hierbei würden 8 neue Wohneinheiten entstehen und sich der näheren Umgebung, die vornehmlich von Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt ist, anpassen.

Bei der **Variante 2** sind drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils vier Wohneinheiten à 68 m² vorgesehen. Mit dieser Variante könnten mehr Wohneinheiten realisiert werden, um zum einen der allgemeinen Nachfrage nach Wohnraum und im speziellen nach kleineren Einheiten ge-

recht zu werden.

Prüfungen:

1. Umweltverträglichkeit

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

Mit dem Vorhabenträger wird ein Vertrag zur Übernahme der externen Planungskosten abgeschlossen.

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>Produkt/e:</u>						
<u>Erträge/Aufwendungen</u>	2019	2020	2021	2022	2023	2024 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*:						
<u>Saldo (E-A)</u>						
davon noch zu veranschlagen:						
<u>Investition/Investitionsförderung</u>						
	in EUR					
Einzahlungen						
Auszahlungen						
<u>Saldo (E-A)</u>						
davon noch zu veranschlagen:						
Erträge (z.B. Auflösung von Sonderposten)						
Abschreibungsaufwand						
<u>Saldo (E-A)</u>						
davon noch zu veranschlagen:						

Verpflichtungsermächtigungen						
davon noch zu veranschlagen:						
Folgeeinsparungen/-kosten	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
(indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)	in EUR					
* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge						
* Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						

Beschluss(empfehlung)

1. Für das Gebiet östlich der Hafenstraße in einer Tiefe von ca. 80 m bis ca. 110 m und nördlich des Diestelkamps in einer Tiefe von ca. 55 m bis ca. 75 m wird der B-Plan 109 aufgestellt. Es werden folgendes Planungsziel verfolgt: Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs sowie mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird ein Planungsbüro vom Vorhabenträger beauftragt werden.

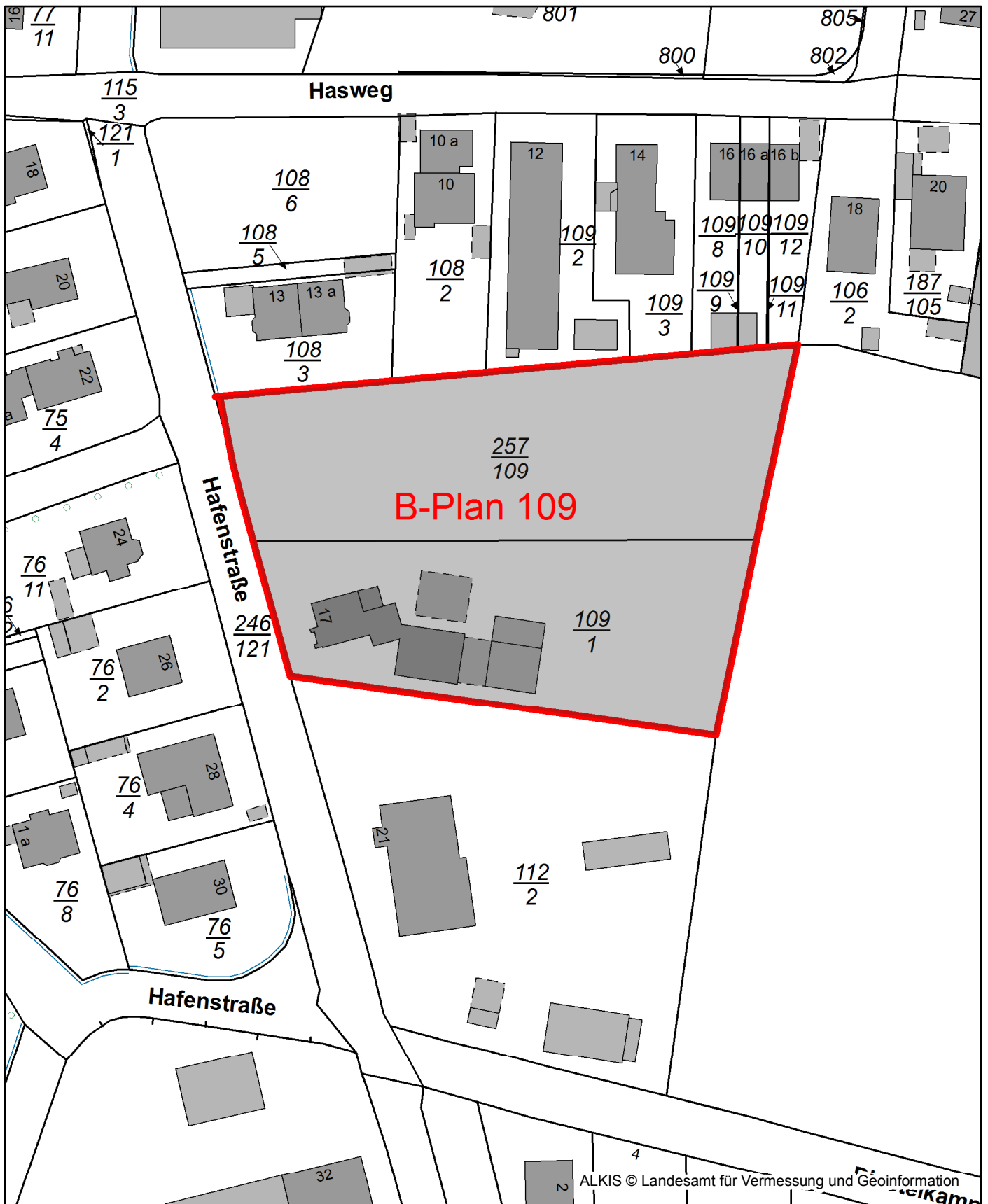
gez.
Sabine Kählert
Bürgermeisterin

Anlage/n:

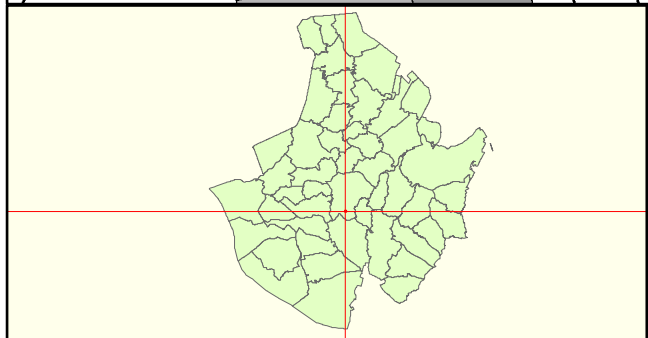
Geltungsbereich

Entwurfsvariante 1

Entwurfsvariante 2



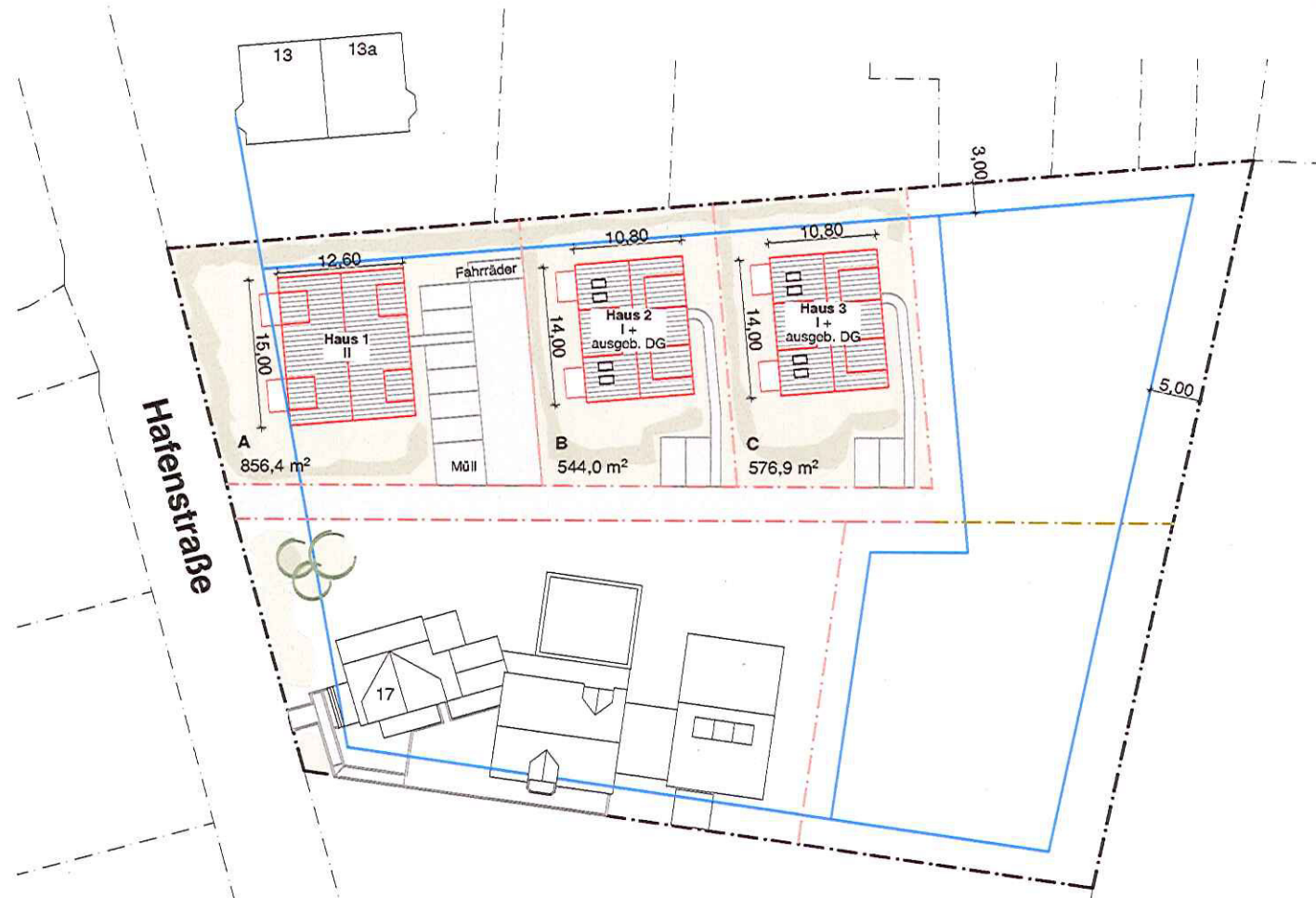
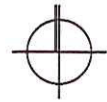
B-Plan 109



Datenauszug	
Erstellt für Maßstab	1:1 000
Ersteller	Herr Kath
Erstellungsdatum	01.10.2019

Stadt Tornesch
 Wittstocker Straße 7
 25436 Tornesch
 nicht amtlicher Kartenauszug





	Grundstücksgröße	BGF EG	GRZ	BGF gesamt (BGF EG bis DG)	Wohnfläche gesamt	Planung
Grundstück A	856,4 m ²	196,5 m ²	0,23	393,0 m ²	ca. 272 m ²	MFH mit 4 WE EG+DG 2 WE je 68 m ²
Grundstück B	544,0 m ²	163,2 m ²	0,30	264,0 m ²	ca. 208,0 m ²	2 Doppelhaushälften je. ca. 104 m ²
Grundstück C	576,9 m ²	163,2 m ²	0,28	264,0 m ²	ca. 208,0 m ²	2 Doppelhaushälften je. ca. 104 m ²

- Legende**
- Bestand
 - Neubau

Vorbehaltlich einer notwendigen Grundlagenermittlung.

Der Inhalt der Pläne ist als Ganzes in seinen Teilen in konzeptioneller, konstruktiver und gestalterischer Hinsicht geistiges Eigentum des Architekturbüros A6 Architekten - Ingenieure & Partner mbB und urheberrechtlich geschützt.

HAF15 VE V21.pln

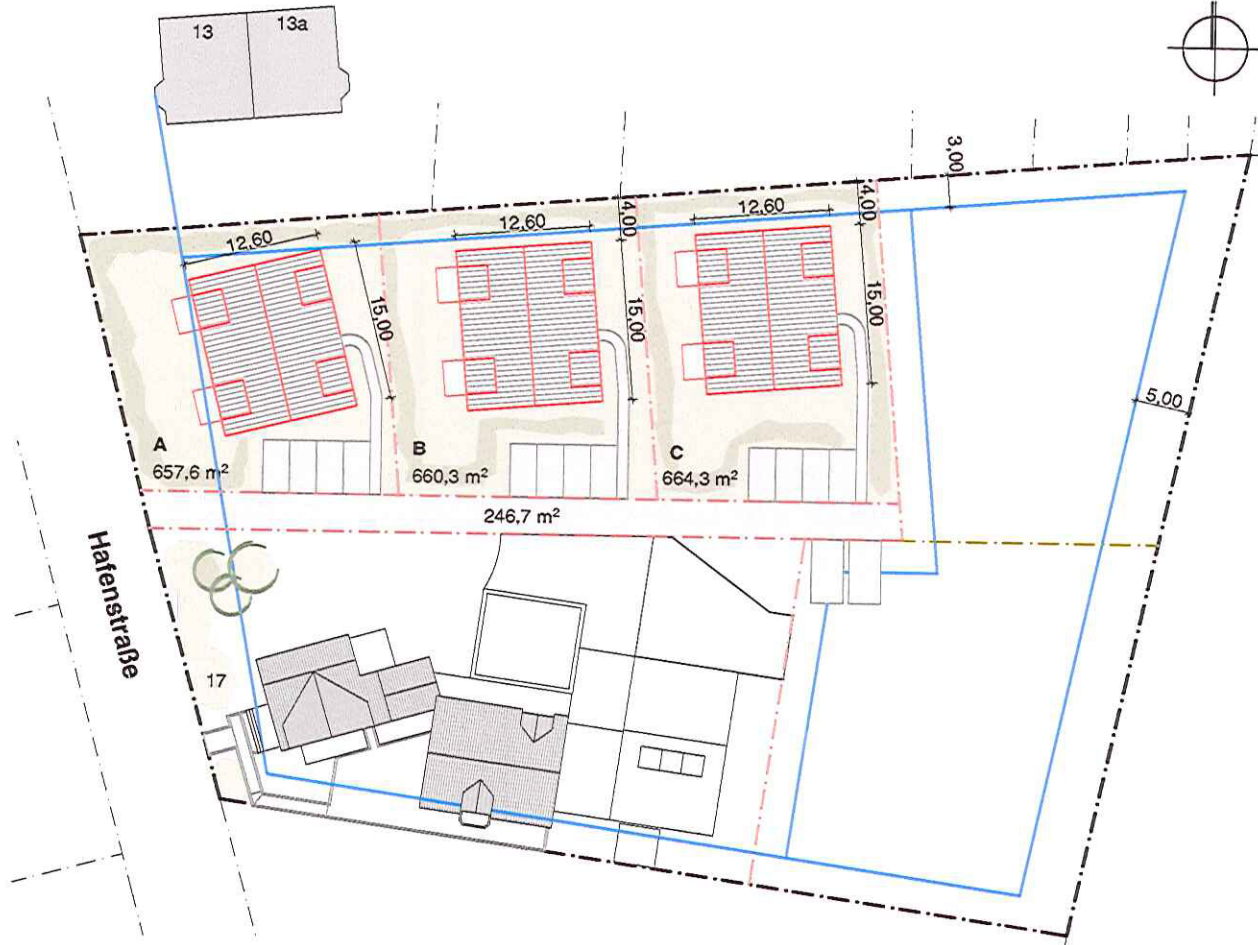
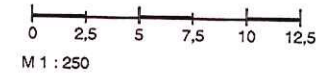
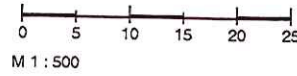
Neubau von drei Mehrfamilienhäusern Hafenstraße 15, Tornesch 25436

08.11.2019 / DIN A3 / ED

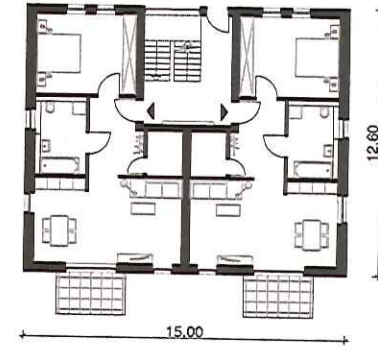
a6 architekten-ingenieure & partner mbB • max-brauer-allee 218 • 22769 hamburg • tel 040 431 396 0 • www.a6architekten.de

HAF15

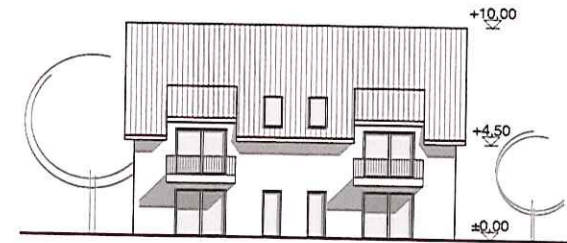
Lageplan M 1:500



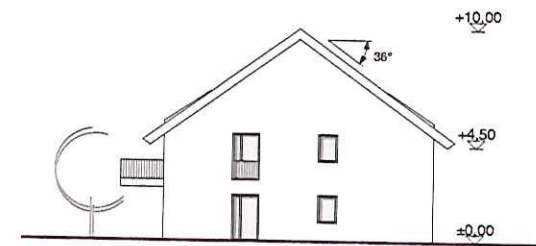
Grundriss EG M 1:250



Westansicht M 1:250



Südansicht M 1:250



	Grundstücksgröße	BGF EG	GRZ	BGF gesamt (BGF EG bis DG)	Wohnfläche gesamt	Planung
Grundstück A	657,6 m ²	196,5 m ²	0,30	393,0 m ²	ca. 272 m ²	MVH mit 4 WE je ca. 68 m ²
Grundstück B	660,3 m ²	196,5 m ²	0,30	393,0 m ²	ca. 272 m ²	MVH mit 4 WE je ca. 68 m ²
Grundstück C	664,3 m ²	196,5 m ²	0,30	393,0 m ²	ca. 272 m ²	MVH mit 4 WE je ca. 68 m ²

Legende

- Bestand
- Neubau

Vorbehaltlich einer notwendigen Grundlagenermittlung.

Der Inhalt der Pläne ist als Ganzes in seinen Teilen in konzeptioneller, konstruktiver und gestalterischer Hinsicht geistiges Eigentum des Architekturbüros A6 Architekten - Ingenieure & Partner mbB und urheberrechtlich geschützt.

HAF15 VE V21.pln

Neubau von drei Mehrfamilienhäusern
Hafenstraße 15, Tornesch 25436

07.11.2019 / DIN A3 / ED

a6 architekten-ingenieure & partner mbB • max-brauer-allee 218 • 22769 hamburg • tel 040 431 396 0 • www.a6architekten.de

HAF15

Studie • Lageplan, Grundriss EG, Ansichten