



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/19/350
	Status:	öffentlich
	Datum:	12.12.2019
Federführend: Amt für Bauen, Planung und Umwelt FD Stadtplanung und Umwelt	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Henning Tams
B-Plan 107 "Nordwestlich Bockhorn und südlich der Bahn" (B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)		
Erneuter Aufstellungsbeschluss und Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
20.01.2020	Bau- und Planungsausschuss	

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Ein Vorhabenträger beabsichtigt auf einem ca. 3.100 m² umfassenden Grundstück am Bockhorn, unmittelbar südwestlich der Bahnstrecke gelegen, die Errichtung von Einzel- und Reihenhäusern mit ca. 12 Wohneinheiten. Der Flächennutzungsplan weist die Fläche als gemischte Baufläche aus. Ein rechtskräftiger B-Plan besteht nicht, so dass derzeit nur ein kleinerer, direkt am Gärtnerweg gelegener Teil der Fläche gem. § 34 BauGB mit einem Einzelhaus bebaubar wäre. Der Vorhabenträger erstellt die erforderlichen Erschließungsanlagen und ist bereit, die externen Planungskosten für die Bauleitplanung zu tragen.

Der Bau- und Planungsausschuss fasste bereits am 01.04.2019 den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 107 „Westlich Gärtnerweg und südlich der Bahn“. Die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung erfolgte damals noch nicht. Zwischenzeitlich hat das Grundstück seinen Besitzer gewechselt, der Vorhabenträger ist nun die Fa. Semmelhaack. Das Bebauungskonzept, welches die Errichtung von Carports entlang der Bahnstrecke und dahinter liegende zweigeschossige Wohngebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss vorsieht, wird weiterhin verfolgt, es liegen nun Entwürfe für eine mögliche Bebauung vor. Es ist vorgesehen, im B-Plan ortsgestalterische Vorhaben zur Fassadengestaltung und Dachbegrünung aufzunehmen, so soll ein hoher Anteil an Fassadenfläche in Klinkeroptik und die Begrünung von Flachdächern festgesetzt werden. Die offenen Carports an der Bahn erhalten ein Pultdach, die geschlossene Rückwand dient als lärmabsorbierende Lärmschutzwand. Zwischen Wohngebäuden und Carports verläuft ein privater Erschließungsweg, welcher in Zukunft auch für die Erschließung des dahinter liegenden Bereiches (ausschließlich für eine zusätzliche fußläufige Anbindung und für die Ver- und Entsorgung) mitgenutzt werden darf. Die Carportanlage dient zusammen mit den beiden Reihenhauseinheiten als Lärmschutzriegel, durch Anordnung der Schlafräume und Außenwohnbereiche an der lärmangewandten Gebäudeseite kann ein Wohnen an diesem stark lärmbelasteten Standort ermöglicht werden.

Der B-Plan 107 kann als erster Abschnitt einer weiteren Bebauung im Bereich Bockhorn/Esinger Str. betrachtet werden – die Bebauung wirkt als Lärmschutz für die dahinter liegenden Bereiche. Eine Überplanung des Gesamtbereiches auf Bebauungsplanebene wird

jedoch zurzeit nicht vorgenommen, da die Flächen zurzeit noch nicht zur für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Der B-Plan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, da es sich (u.a.) um eine Nachverdichtungsmaßnahme handelt und der Schwellenwert von 20.000 m² überbaubarer Grundfläche selbst bei einer vollständigen Versiegelung des Geltungsbereiches (ca. 3.100 m²) und der angrenzenden mit dem B-Plan in Zusammenhang stehenden weiteren ggfls. zu entwickelnden Flächen am Bockhorn (ca. 9.000 m²) nicht erreicht wird. Die Änderung des Flächennutzungsplanes (MI zu WA) kann bei Aufstellung eines B-Plans der Innenentwicklung in Form einer Berichtigung erfolgen

Da der Geltungsbereich etwas erweitert wird, um die Erschließungsstraße im Bereich des vorgesehenen Wendehammers am Bockhorn hin mit aufzunehmen und der Straßenname von „Gärtnerweg“ auf „Bockhorn“ umzubenennen wäre, wird vorgeschlagen, den Aufstellungsbeschluss erneut zu fassen.

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>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>	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
	in EUR					
Einzahlungen						
Auszahlungen						
<u>Saldo (E-A)</u>						

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 <small>(indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)</small>	2019	2020	2021	2022	2023	2024 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:						

Beschluss(empfehlung)

1. Für das Gebiet westlich des Gärtnerwegs in einer Tiefe von ca. 100 m und südlich der Bahnstrecke in einer Tiefe von ca. 40 m wird der Bebauungsplan Nr. 107 „Westlich Gärtnerweg und südlich der Bahn“ der Stadt Tornesch - entsprechend dem beigefügten Plan - aufgestellt. Planungsziel ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauflächen (allgemeines Wohngebiet). Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren (gem. §13a BauGB) aufgestellt werden.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der externen Planungskosten abzuschließen.
3. Der Vorentwurf der Planung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs.1 Satz1 BauGB soll in Form einer Abendveranstaltung durchgeführt werden.
6. 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
Lageplan
Ansichten
Schnitt



geplante Geländehöhe: +9.80 NHN

Gleis +10.27
+10.27
+10.18
+10.19

Bahnlinie Richtung Elmshorn
Bezugshöhe Bahngleise +10.20 NHN

geplante Geländehöhe: +9.80 NHN

Bockhorst

Wendehammer in Anlehnung an EAE 85/95

Bahnstrecke Hamburg-Altona - Elmshorn

Lageplan

Maßstab: 1:500

Datum: 04.12.2019 / df

Bockhorn in 25436 Tornesch (Bebauungsplan Nr. 107)

Semmelhaack Wohnungsunternehmen
Kaltenweide 85 - 25335 Elmshorn

Krispin Architekten
Vahrenwalder Straße 7 - 30165 Hannover

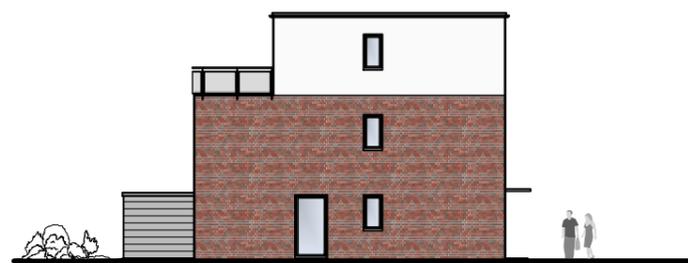




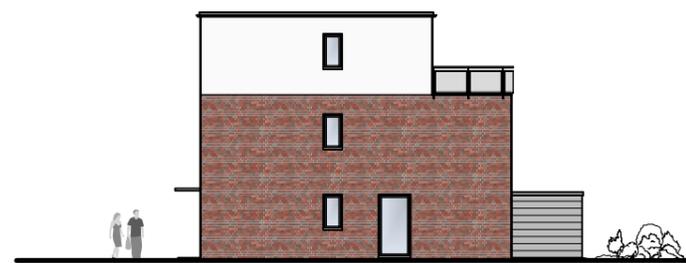
EINGANGSANSICHT



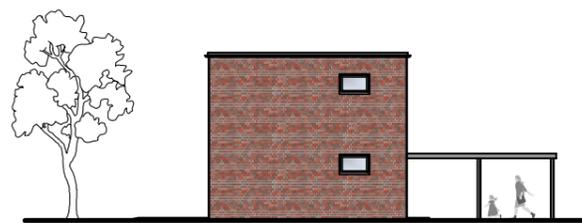
GARTENANSICHT



GIEBELANSICHT 1 - Straßenansicht
Einzelhaus im Sinne einer Reihenhausbebauung



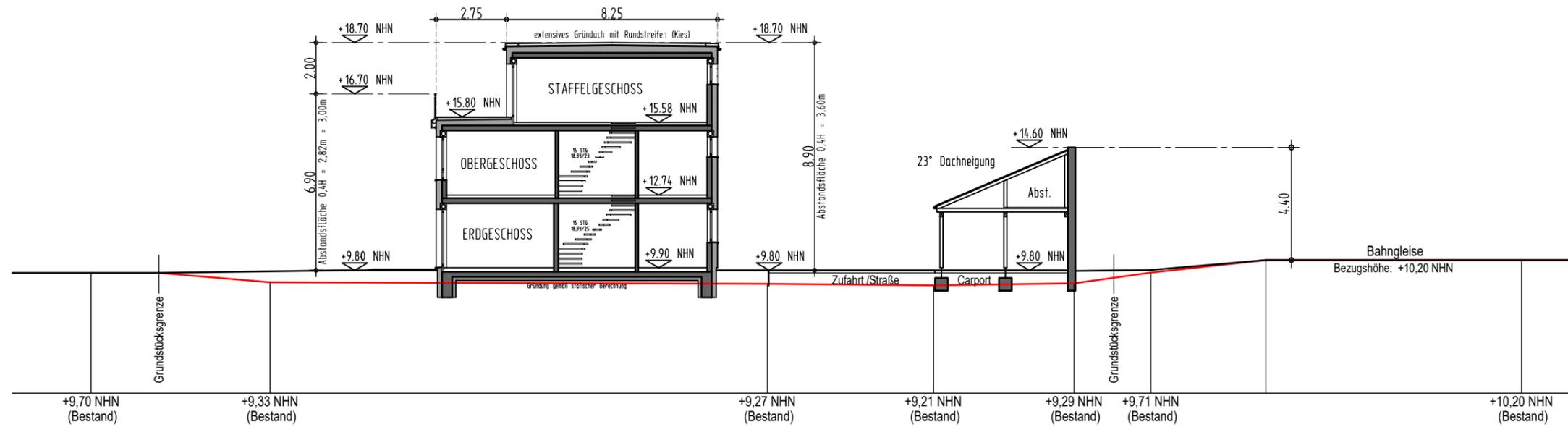
GIEBELANSICHT 2
Einzelhaus im Sinne einer Reihenhausbebauung



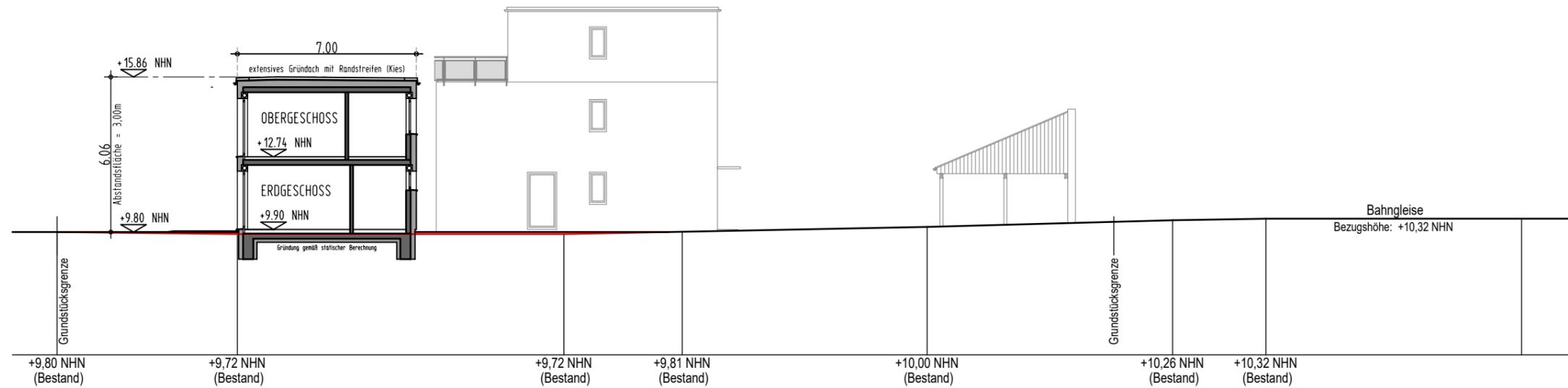
GIEBELANSICHT 1 - Straßenansicht
Einfamilienhaus



GIEBELANSICHT 2
Einfamilienhaus



Geländeschnitt A-A



Geländeschnitt B-B