

Ortskernentwicklung Tornesch

Stadt Tornesch, Schleswig-Holstein



Anlass

Die Stadt Tornesch, zugehörig zum Kreis Pinneberg, beabsichtigt im Zuge einer städtebaulichen Neuordnung die Veräußerung mehrerer zusammenhängender Grundstücke im Ortskern. Die mehr als 14.000 Einwohner zählende Stadt erfreut sich zusehends wachsender Beliebtheit als Wohnstandort.

Tornesch liegt zwischen den Städten Elmshorn und Pinneberg, grenzt an die Stadt Uetersen sowie mehrere umliegende Gemeinden an. Die naturnahe Lage und gleichzeitige Nähe zur Hansestadt Hamburg bieten besonderes Potenzial.

Die zu entwickelnden Flächen befinden sich in zentraler Lage – unweit des Bahnhofs, welcher unter anderem die Strecken Flensburg/Kiel – Hamburg-Altona und Hamburg Hauptbahnhof bedient. Weiterhin verfügt Tornesch über einen direkten Anschluss an die Bundesautobahn A23.

In der näheren Umgebung finden sich verschiedene Angebote von Nahversorgern und des täglichen Bedarfs, ebenso weitere Geschäfte, Restaurants, Dienstleister und Parkmöglichkeiten. Nordöstlich der zu entwickelnden Flächen in zentraler Lage befindet sich außerdem ein Wohn- und Servicezentrum. Weiterhin prägen Wohnhäuser verschiedener Wohnformen die Umgebung und unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend entsteht zeitnah ein Ärztehaus mit zusätzlichen medizinischen Angeboten.

Zielsetzung & Verfahrensstruktur

Es ist die Durchführung eines zweiphasigen Investorenauswahlverfahrens vorgesehen, welches im Verkauf der Grundstücke durch die Stadt bzw. im Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mündet. Neben der Entwicklung der vorgesehenen Flächen als qualitativ hochwertiges, gemischtes Quartier wird zusätzlich die Aufwertung und Neugestaltung der Zentralen Mitte im Bahnhofsumfeld sowie der nördlich verlaufenden Vorzone angestrebt.

Die Vergabe wird voraussichtlich nach Festpreis erfolgen, sodass die konzeptionelle Qualität der Angebote für die Entscheidung ausschlaggebend sein wird.

In dem einzureichenden Konzept sollen Ideen und Lösungsansätze zur Umsetzung der wohnungspolitischen, gestalterischen und funktionalen Ziele über Plan-darstellungen und Texte aufgezeigt und erläutert werden.

Die Konzeptvergabe wird durch das Sonderprogramm „Neue Perspektive Wohnen“ im Programmteil „Wohnquartiere“ durch das Land Schleswig-Holstein gefördert.

Ziel ist die Realisierung von Wohnraum für verschiedene Bedarfsgruppen in unterschiedlichen Lebenssituationen sowie die Schaffung gemischter und attraktiver Quartiere. Diese sollen städtebauliche, architektonische und soziale Qualitäten in Einklang bringen und bedarfsgerecht umsetzen. Weiterhin sollen verschiedene Gebäudetypen realisiert werden, die das Plangebiet durchmischen und sich harmonisch in die bestehende, umliegende Siedlungsstruktur eingliedern.

Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt südlich der Uetersener Straße und wird im Osten durch die Esinger Straße begrenzt. Es umfasst eine Fläche von ca. 1 ha. Die abschließende Arrondierung erfolgt derzeit im Rahmen der Verfahrensvorbereitung.

Im Rahmen einer Öffentlichkeitsbeteiligung konnten im Mai 2022 die Bürger*innen Torneschs Anregungen und Wünsche zur Entwicklung des Ortskerns äußern. Dabei wurden unter anderem die Themen Ortsmitte & Gemeinschaft, Wohnen & Leben, Mobilität & Technik sowie Grün & Erholung betrachtet. Für das Plangebiet wurden als mögliche Nutzungen ein gastronomisches Angebot, öffentliche Räume und Grünflächen, ärztliche Versorgung sowie gemischtes und altengerechtes Wohnen identifiziert. Die Umsetzung dieser Nutzungen ist im Verfahren zu überprüfen. Mindestens 30 % der Wohnungen sind als geförderter Wohnungsbau vorzusehen.

Die Stadt Tornesch beabsichtigt zur Sicherstellung der städtebaulichen Zielsetzung das nötige Baurecht in Form eines Angebotsbebauungsplans zu schaffen. Vorliegend ist ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 110 gemäß des Erläuterungsberichts zur Ortskernentwicklung von 2017. Angestrebt wird die Ausweisung eines Urbanen Gebietes mit Gebäudehöhen bis zu III + Staffelgeschoss. Eine weitere Konkretisierung soll im Zuge des Realisierungsprozesses erfolgen – aufbauend auf den Ergebnissen dieses Verfahrens.

Wir würden uns freuen, wenn Sie uns Ihr Interesse an der Entwicklung des zentralen Standorts in Tornesch im Rahmen der derzeit laufenden Interessenbekundungsphase mitteilen.

Die Kontaktaufnahme zur Interessenbekundung können Sie formlos und unverbindlich per E-Mail an: iav_ortskernentwicklung_tornesch@drost-consult.de richten. Es sind keine Unterlagen einzureichen.

Die konkreten Termine und Rahmenbedingungen des Investorenauswahlverfahrens werden zeitnah auf der Website www.drost-consult.de bekanntgegeben.

Ortskernentwicklung Tornesch

Stadt Tornesch, Schleswig-Holstein



Daten und Fakten

Stadt Tornesch

Bundesland: Schleswig-Holstein
Landkreis: Pinneberg
Fläche: 20,61 km²
Bevölkerung: rd. 14.100

Entfernungen

Pinneberg: rd. 8 km (ca. 15 min. Pkw-Fahrtzeit)
Elmshorn: rd. 12 km (ca. 15 min. Pkw-Fahrtzeit)
Hamburg: rd. 30 km (ca. 40 min. Pkw-Fahrtzeit)
Kiel: rd. 90 km (ca. 75 min. Pkw-Fahrtzeit)

Nutzungen

gemischte Nutzung, vorwiegend Wohnen, ergänzend kleinteiliges Gewerbe/Dienstleistungen, Gastronomie, (fach-)ärztliche Versorgung, Freiraum

Terminübersicht

Die Termine befinden sich noch in der Abstimmung. Sobald die konkreten Termine festgelegt wurden, werden diese an dieser Stelle veröffentlicht.

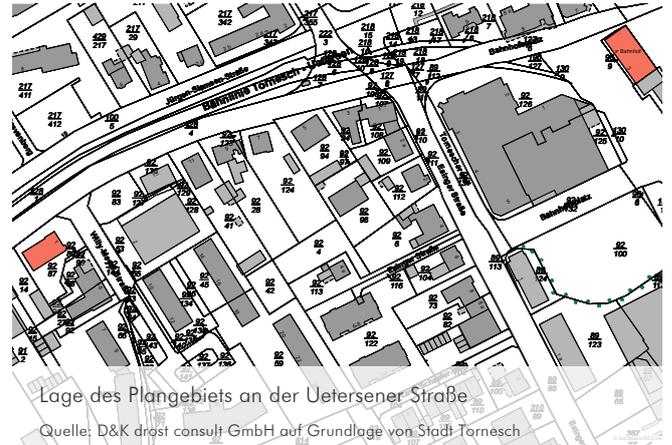
Ansprechpartnerin: Annalisa Rodehau

E-Mail: iav_ortskernentwicklung_tornesch@drost-consult.de

Telefon: +49 (0)40 360 984 - 226

D&K drost consult GmbH

Kajen 10
20459 Hamburg



Lage des Plangebiets an der Uetersener Straße

Quelle: D&K drost consult GmbH auf Grundlage von Stadt Tornesch



Luftbild der Innenstadt von Tornesch mit Verortung des groben Plangebiets

Quelle: D&K drost consult GmbH auf Grundlage von Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein