

<b>STADT AHRENSBURG</b> <b>- Beschlussvorlage -</b>		Vorlagen-Nummer <b>2017/023</b>
<b>öffentlich</b>		
Datum 21.03.2017	Aktenzeichen IV.2.2	Federführend: Frau Soltek

### Betreff

**Bebauungsplan Nr. 98 für den Bereich Hamburger Straße 40 - 42 und Adolfstraße 4 - 16/16a, Flurstücke 730, 729, 731, 701, 700, 732, 733, 672, 671, 670, 668, 669, 673, 666, 667, 674, 665, tlw. 664, tlw. 699, 702, tlw. 640 der Flur 8, Gemarkung Ahrensburg**  
**- Kennisnahme des geänderten städtebaulichen Konzeptes für den Vorhabenbereich**  
**- Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 98 gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Beratungsfolge	Datum	Berichterstatter	
<b>Gremium</b> Bau- und Planungsausschuss Stadtverordnetenversammlung	05.04.2017 24.04.2017		
Finanzielle Auswirkungen:		JA	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA	NEIN
Produktsachkonto:			
Gesamtaufwand/-auszahlungen:			
Folgekosten:			
<b>Bemerkung: Die Kosten der Bauleitplanung werden durch den Investor, der den Vorhabenbereich (ehem. VW-Gelände) überplant, getragen. Ein Planungskostenvertrag wird derzeit erarbeitet.</b>			
<b>Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:</b>			
	Statusbericht		
	Abschlussbericht bis		
X	Berichterstattung nicht erforderlich		

### Beschlussvorschlag:

- Das geänderte städtebauliche Konzept für den Vorhabenbereich wird zur Kenntnis genommen (**Anlage 1**).
- Der Bebauungsplan Nr. 98 mit dem in **Anlage 2** dargestellten, geänderten Geltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt.

### Sachverhalt:

Das städtebauliche Konzept (Anlage 1) im Bereich der Hamburger Straße/ehemaliges VW-Gelände sieht eine gestaffelte Nachverdichtung zum Zwecke der Wohnnutzung vor.

- Im rückwärtigen Bereich der kleinteiligen Bebauung an der Adolfstraße sind drei Baukörper mit zweieinhalb Geschossen vorgesehen. Der Gebäuderiegel Richtung Stormarnstraße sowie der winkelförmige Wohngebäude an der Hamburger Straße sind als viereinhalbgeschossige Gebäude geplant.
- Es sind 106 Wohneinheiten (WE) geplant. Davon sollen 32 WE (30 %) als sozial geförderter Wohnraum und 74 WE als frei finanzierte Wohnungen entstehen.
- Das Wohnquartier innerhalb des Vorhabenbereichs ist Kfz-frei geplant. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Adolfstraße in eine Tiefgarage. Die Tiefgarage bietet Platz für 82 Einstellplätze. Der Stellplatzschlüssel beträgt somit 0,8 bezogen auf alle Wohneinheiten und 1,1 bezogen auf die frei finanzierten Wohneinheiten.
- Die fußläufige Hauptanbindung erfolgt über die Hamburger Straße sowie Adolfstraße.
- Eine fußläufige Verbindung zwischen Alte Reitbahn und der Hamburger Straße ist innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Ob und wie der Anschluss Richtung Nordwesten erfolgt, wird die weitere Planung zeigen. Hier sind fünf bis sechs Grundstücke betroffen, die sich in verschiedenen Eigentumsverhältnissen befinden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 98 (Anlage 2) umfasst nun das ehemalige VW-Gelände (Hamburger Str. 40), das angrenzende Grundstück Hamburger Straße 42 (Flurstück 700) sowie die Grundstücke nordöstlich der Adolfstraße einschließlich des Privatweges (Flurstück 665) nördlich der Hausnr. 16/16a). Außerdem liegen Teilflächen der Flurstücke 699 (Hamburger Straße), 640 (Adolfstraße) sowie des Flurstücks 664 (Adolfstraße 18) nun im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die Verkleinerung des Geltungsbereiches eröffnet die Möglichkeit, die rückwärtiges Grundstücksteil der Adolfstraße 18 bis 32 in die Baukonzeption für den Bereich Alte Reitbahn (B-Plan Nr. 99) mit einzubinden und gleichzeitig unabhängig davon, die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Alte Reitbahn und Hamburger Straße planungsrechtlich festzusetzen und zu realisieren.

Der Investor hat sich zur Übernahme der Kosten des Bebauungsplanverfahrens erklärt. Auf der Grundlage des zur Kenntnis genommenen städtebaulichen Konzeptes mit 30% sozial gefördertem Wohnraum wird die Planung konkretisiert.

---

Michael Sarach  
Bürgermeister

**Anlagen:**

- Anlage 1: Städtebauliches Konzept des Vorhabenbereichs  
Anlage 2: Geänderter Geltungsbereich