

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2017/037
öffentlich		
Datum 13.04.2017	Aktenzeichen IV.2.7	Federführend: Herr Schneider

Betreff

Bebauungsplan Nr. 68 für das Gebiet südlich der Innenstadt an der Erika-Keck-Straße zwischen Kerntangente und Manhagener Allee
- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 16.03.1998

Bebauungsplan Nr. 101 südlich der Innenstadt an der Erika-Keck-Straße zwischen Kerntangente und Manhagener Allee
- Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 101 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB
- Absehen von den frühzeitigen Beteiligungen
- Beschluss der Bekanntmachung

Beratungsfolge	Datum	Berichterstatter		
Gremium				
Bau- und Planungsausschuss	03.05.2017			
Umweltausschuss	26.04.2017			
Stadtverordnetenversammlung	22.05.2017	Herr Möller/Frau Möller		
Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:	X	JA		NEIN
Produktsachkonto:	51100.5431010			
Gesamtaufwand/-auszahlungen:	ca. 20.000 €			
Folgekosten:				
Bemerkung:				
Die Kosten der Bauleitplanung werden durch weitgehende Eigenleistung der Stadtverwaltung reduziert. Für ggf. erforderliche Gutachten werden die Kosten auf bis zu 20.000 € geschätzt.				

Beschlussvorschlag:

- Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 68 vom 16.03.1998 wird aufgehoben. Der bisher nicht in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 68 wird gemäß der Teilbeschlüsse Nrn. 2 bis 4 ersetzt durch den Bebauungsplan Nr. 101.
- Für das Gebiet südlich der Innenstadt an der Erika-Keck-Straße zwischen der Manhagener Allee und der Kerntangente wird der Bebauungsplan Nr. 101 gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt (**Anlage 1**). Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Ausweitung eines differenzierten Wohnbaupotenzials in zentraler Lage bei Sicherung städtebaulicher Qualität durch Stärkung von Raumkanten und Erhaltung der bestehenden Gebäude an der Manhagener Allee.

3. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wird nach § 13 a BauGB abgesehen.
4. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 101 wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Hierbei wird auf die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hingewiesen. Hingewiesen wird ferner darauf, dass und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann (§ 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Es erfolgt keine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, daher wird in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer zu bestimmenden Frist zur Planung äußern kann.

Aufgrund des § 22 Gemeindeordnung Schleswig-Holstein waren Stadtverordnete/Bürgerliche Ausschussmitglieder von der Beratung und Abstimmung gemäß Protokollauszug ausgeschlossen.

Sachverhalt:

Zu 1. Überplanung des nicht rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 68

Der Bebauungsplan Nr. 68 (**Anlage 2**) wurde am 21.08.2002 zur Offenlage beschlossen. Die Offenlage erfolgte vom 30.09.2002 bis 04.11.2002. Im Anschluss wurde das Verfahren jedoch nicht zu Ende geführt, sodass der Bebauungsplan Nr. 68 bis heute nicht rechtskräftig wurde.

Es gibt Anfragen von zwei Eigentümern im Geltungsbereich dieses nicht rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 68 mit dem Ziel, eine anteilige Wohnnutzung zu realisieren. Dies widerspricht der ursprünglich geplanten Festsetzung eines Kerngebiets.

Da der Bebauungsplan Nr. 68 bisher nicht rechtskräftig wurde, wird im Zuge eines neuen Bauleitplanverfahrens eine Festsetzung angestrebt, die eine - teilweise - Wohnnutzung der Grundstücke ermöglicht.

Zu 2. Ziele der Planung

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, das Potenzial der zentrumsnah gelegenen Grundstücke für eine gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe zu entfalten. Dieses Ziel der Ausweitung eines differenzierten Wohnbaupotenzials in zentraler Lage leitet sich ab aus dem Integriertem Stadtentwicklungskonzept von 2009 sowie aus der Begründung des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans, der zur Sicherstellung eines vielfältigen Wohnraumangebots eine Nachverdichtung des Innenbereichs fordert. Des Weiteren verfolgt die Planung das Ziel, die städtebauliche Qualität des Plangebiets durch Bildung von Raumkanten zur Erika-Keck-Straße sowie zur Kerntangente hin zu erhöhen. Die Festsetzungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung werden beachtet und in den Bebauungsplan übernommen. (**Anlage 3**)

Planverfahren

Trotz der Anfrage von zwei Eigentümern im Gebiet wird der Bebauungsplan nicht als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB durchgeführt. Dies ist darin begründet, dass sich die planungsrechtliche Situation in weiten Teilen des Planbereichs nicht maßgeblich verändern wird, diese jedoch in die Planung mit einbezogen werden.

Im so genannten „Angebotsbebauungsplan“ gibt es keine Durchführungsverpflichtung eines Vorhabenträgers. Es wird angestrebt, dennoch eine freiwillige Vereinbarung zu treffen, die im Planverfahren dem Ziel einer Stärkung des kostengünstigen Wohnraumangebots im Sinne einer Differenzierung teilweise Rechnung trägt.

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind erfüllt. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Nachverdichtung, indem ein Grundstück innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsgebiets der Stadt einer höherwertigen Nutzung zugeführt wird. Die „Kappungsgrenze“ (20.000 m²) der maximal zulässigen zukünftigen Grundflächengröße wird nicht erreicht, da der Plangeltungsbereich nur ca. 10.800 m² umfasst. Der B-Plan begründet darüber hinaus keine Zulässigkeit von Bauvorhaben, für die im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung beziehungsweise des Landesrechts eine besondere Prüfung der Umweltverträglichkeit erforderlich ist. Ebenso gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Vogelschutzgebieten sowie von Gebieten, die nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie besonders geschützt sind. Auch eine Beeinträchtigung der übergeordneten städtebaulichen Entwicklung ist nicht erkennbar, da sich die Ziele des Bauleitplans an den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts orientieren. Entgegen der angestrebten Festsetzung von Mischnutzungen stellt der derzeit gültige Flächennutzungsplan für das Gebiet Wohnbauflächen dar. Dies bedeutet, dass der Flächennutzungsplan nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 101 berichtigt wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird aufgrund der relativ geringen Auswirkungen der Planung verzichtet. Hierauf wird in der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 13 a Abs. 3 BauGB hingewiesen. Der Öffentlichkeit wird die Möglichkeit zur Information über die beabsichtigte Planung gegeben. Stellungnahmen können innerhalb einer in der Bekanntmachung gesetzten Frist von zwei Wochen abgegeben werden.

Zwar werden auch im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB artenschutzfachliche und -rechtliche Belange ermittelt und ein Freiraumkonzept erarbeitet, aufgrund der integrierten Lage und der derzeitigen Nutzung des Grundstücks als Parkplatz kann jedoch im Sinne des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf einige Verfahrensschritte mit Bezug auf die Belange des Umweltschutzes verzichtet werden.

Daher wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 68 kann nicht geändert werden, weil er nicht rechtskräftig geworden ist. Daher wird ein neuer Bebauungsplan Nr. 101 mit identischem Geltungsbereich aufgestellt.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage Nr. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101
- Anlage Nr. 2: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 68 zur Offenlage 2002
- Anlage Nr. 3: Zielsetzung der Planung