

<b>STADT AHRENSBURG</b> <b>- Beschlussvorlage -</b>		Vorlagen-Nummer <b>2017/074</b>
<b>öffentlich</b>		
Datum 29.08.2017	Aktenzeichen IV.2.2	Federführend: Frau Soltek

### Betreff

**Bebauungsplan Nr. 98 "Hamburger Straße / Adolfstraße" für den Bereich zwischen der Hamburger Straße im Südosten, der Zeilenbebauung entlang der Stormarnstraße im Nordosten und der Bebauung entlang der Adolfstraße bis einschließlich Hausnr. 16/16a**

**- Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98**

**- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 98**

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter		
Umweltausschuss	13.09.2017			
Bau- und Planungsausschuss	20.09.2017			
Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:	X	JA		NEIN
Produktsachkonto:	Entfällt, da der Investor direkt die Aufträge direkt bezahlt.			
Gesamtaufwand/-auszahlungen:	s.o.			
Folgekosten:				
<b>Bemerkung: Die Kosten der Bauleitplanung werden durch den Investor, der den Vorhabenbereich (ehem. VW-Gelände) überplant, getragen.</b>				
<b>Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:</b>				
X	Statusbericht bis Ende des Jahres 2017			
	Abschlussbericht bis			
	Berichterstattung nicht erforderlich			

### Beschlussvorschlag:

- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98 „Adolfstraße/Hamburger Straße“ 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 und tlw. 640 der Flur 8, Gemarkung Ahrensburg sowie die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98 (**Anlage 1 und 2**) und die Begründung (**Anlage 3**) sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange über die Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu benachrichtigen.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98 und die Begründung sind gemäß § 4a BauGB zusätzlich in das Internet einzustellen sowie über das zentrale Internetportal des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

- *Gesetzliche Anzahl der Mitglieder*
- *Davon anwesend:*
- *Anzahl der Mitglieder: dafür*
- *Anzahl der Mitglieder: dagegen*
- *Anzahl der Mitglieder: Stimmenthaltungen*

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Stadtverordnete (Ausschussmitglieder) von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

### **Sachverhalt:**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 98 für den Bereich Hamburger Straße 40 - 42 und Adolfstraße 4 bis 16/16a wurde am 01.06.2016 im Bau- und Planungsausschuss (BPA) und am 27.06.2016 in der Stadtverordnetenversammlung (STV) gefasst. Am 05.04.2017 haben der BPA und am 24.04.2017 die STV der geänderten städtebaulichen Konzeption und dem geänderten Geltungsbereich zugestimmt.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans beinhaltet die Entwicklungsziele der Stadt Ahrensburg:

- Innenverdichtung: Schaffung von innenstadtnahem Wohnraum in verschiedenen Baustrukturen (Geschosswohnungsbau, Stadthäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser, Einfamilienhäuser),
- Realisierung von Mietwohnungsbau und Wohnen im Eigentum,
- Blockrandschließung entlang der Hamburger Straße und Höhenstaffelung der Bebauung als Übergang zur kleinteiligen Bebauung an der Adolfstraße,
- Erhalt der historischen Baustrukturen der Adolfstraße,
- Schaffung einer Fuß- und Radwegverbindung als Verlängerung des Wanderweges „Reesenbüttler Graben“ vom jetzigen Parkplatz „Alte Reitbahn“ bis zur Hamburger Straße.

Die Festsetzungen nehmen die o. g. Ziele auf.

Für die Baufelder entlang der Hamburger Straße wird das **Urbane Gebiet (MU)** gemäß § 6a BauNVO festgesetzt, welches eine neue Gebietskategorie seit der BauGB-Novellierung 2017 darstellt:

*Auszug aus dem § 6a BauGB*

*Abs. 1 Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.*

*Abs. 2 Zulässig sind*

1. *Wohngebäude,*
2. *Geschäfts- und Bürogebäude,*
3. *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
4. *sonstige Gewerbebetriebe und*
5. *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Für den Bebauungsplan Nr. 98 sind im Urbanen Gebiet Vergnügungsstätten und Tankstellen gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind ebenfalls unzulässig.

Für den nordwestlich an das Urbane Gebiet angrenzenden Bereich wird ein Allgemeines **Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgelegt. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind dabei ausgeschlossen.

Der Übergang von der Blockrandbebauung an der Hamburger Straße zu der kleinteiligen Struktur der Adolfstraße erfolgt über die Geschosshöhe bzw. die maximale Gebäudehöhe über NN hin zur Adolfstraße. Entlang der Hamburger Straße sowie in dem nordöstlichen Baufeld können Gebäude bis zu vier Geschossen plus Staffelgeschoss (max. GH = 16,50 m) entstehen. Im restlichen Bereich des Bebauungsplangebietes können Gebäude von bis zu 11 m Höhe bzw. mit zwei Geschossen plus Staffelgeschoss entstehen.

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Artenschutzgutachten, Stand: 26.04.2017 (**Anlage 4**)
- Baumgutachten, Stand: 27.06.2017 (**Anlage 5**)
- Verkehrsgutachten, Stand: Juni 2017 (**Anlage 6**)
- Schallgutachten, Stand: 19.06.2017 (**Anlage 7**)

Die Ergebnisse sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen.

Der Wanderweg „Reesenbüttler Graben“ verläuft vom nördlichen Rand des Stadtgebietes, dem Wohngebiet Buchenweg bis zur „Alten Reitbahn“, dem heutigen Parkplatz. Um an dieser Stelle anzuknüpfen und diesen Fuß- und Radweg bis zur Hamburger Straße weiterzuführen, wurde eine durch das Plangebiet verlaufende Straßenverkehrsfläche, Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, festgesetzt.

Auf Basis der Bewertung des Baumbestandes durch einen öffentlich bestellten Baumgutachter wurden die Straßenbäume entlang der Adolfstraße sowie die Bäume mit übergeordneter Funktion zum Erhalt festgesetzt.

Der Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 01.06.2016 bezüglich der Realisierung von sozial gefördertem Wohnraum mit einer Quote von 30% wurde dahingehend umgesetzt, dass für den Bereich des Vorhabengebietes folgende Festsetzung getroffen wurde:

*„In den Baufeldern WA1a und WA3a und im MU sind mindestens 30 von Hundert (v. H.) der Wohneinheiten für Wohnflächen zu verwenden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.“*

Zusätzlich soll mit dem Vorhabenträger innerhalb des zu schließenden Städtebaulichen Vertrages eine Vereinbarung bezüglich von Belegungs- bzw. Vorschlagerechten getroffen werden.

---

Michael Sarach  
Bürgermeister

**Anlagen:**

- Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98
- Anlage 2: Textlichen Festsetzungen
- Anlage 3: Entwurf der Begründung
- Anlage 4: Artenschutzgutachten
- Anlage 5: Baumgutachten (bestehend aus 2 Teilgutachten)
- Anlage 6: Verkehrsgutachten
- Anlage 7: Schallgutachten