

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2019/149
öffentlich		
Datum 06.11.2019	Aktenzeichen	Federführend: Frau Schwarz

Betreff

B-Plan Nr. 104 Stormarnstraße - Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter		
Bau- und Planungsausschuss	20.11.2019			
Stadtverordnetenversammlung	25.11.2019			
Finanzielle Auswirkungen:	x	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:	x	JA		NEIN
Produktsachkonto:	51100.5431010			
Gesamtaufwand/-auszahlungen:	60.000 €			
Folgekosten:				
Bemerkung: Teilfinanzierung über die Städtebauförderung möglich				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
X	Statusbericht an zuständigen Ausschuss			
	Abschlussbericht			

Beschlussvorschlag:

- Für das Gebiet Stormarnstraße zwischen Bahnhofstraße und Hamburger Straße wird ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt.
Es werden folgende Planungsziele verfolgt:
 - Schaffung von innenstadtnahem Wohnraum durch Nachverdichtung
 - Neuordnung des Bahnhofsumfeldes
 - Umsetzung der Sanierungsziele des Innenstadtkonzeptes
- Zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich wird eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB mit dem Inhalt beschlossen, dass
 - Vorhaben im Sinne der § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen
 - erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.
- Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss über die Veränderungssperre sind ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Sachverhalt:

Das Gebiet in der Stormarnstraße zwischen Bahnhofstraße und Hamburger Straße ist durch eine gemischt genutzte Zeilenhausbebauung aus den 1950/60er Jahren mit relativ

breiten Abständen zwischen den Gebäuden geprägt. Aufgrund der gut erschlossenen Lage in Bahnhofsnähe und des derzeit herrschenden Wohnungsmangels gibt es derzeit Pläne, das Quartier nachzuverdichten. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans soll die Nachverdichtung ermöglicht und geordnet werden.

Im Geltungsbereich des Plangebietes ist am 10.05.1960 der Durchführungsplan Nr. 2 aufgestellt worden. Der Durchführungsplan ist vor Inkrafttreten des Baugesetzbuchs auf Grundlage des Aufbaugesetzes entstanden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 soll die Bodennutzung nach BauGB geregelt werden. Das Bauleitplanverfahren wird im normalen Verfahren inkl. Umweltbericht durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 2,4 ha. Neben den Grundstücken in der südlichen Stormarnstraße werden auch die angrenzenden Grundstücke an der so genannten AOK-Kreuzung (Hamburger Straße / Woldenhorn) in den Geltungsbereich miteinbezogen. Rund um den AOK-Knoten sind in den letzten Jahren neue Gebäude entstanden. Durch eine Aufstockung oder einen Neubau auf den Grundstücken Hamburger Straße 29-33 / Gerhardstraße 2-4 könnte die Gebäudehöhe an die gegenüberliegenden Neubauten angepasst werden und der Knotenpunkt räumlich besser gefasst werden. Dies soll durch den Bebauungsplan ermöglicht werden.

Da der Wohnungsbestand im Plangebiet überwiegend in den 1950er und 1960er Jahren entstanden ist und die PKW-Dichte damals noch gering war, sind auf den Grundstücken nur wenige Stellplätze vorhanden. Die Anwohner weichen daher auf Stellplätze im öffentlichen Straßenraum aus. Dies führt zu Nutzungskonflikten mit dem angrenzenden Bahnhof, der einen hohen Stellplatzbedarf hat. Um den Nutzungskonflikt zu entschärfen, sollen im Bebauungsplan Flächen für Tiefgaragen vorgesehen werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Sanierungsgebietes Innenstadt / Schlossbereich. Das Innenstadtkonzept, welches die Sanierungsziele beinhaltet, sieht für das Gebiet eine Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes und eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung nördlich des Bahnhofsvorplatzes (Stormarnstraße 5-11) vor. Ein weiteres Ziel ist die Umgestaltung des AOK-Knotens als Eingang zur Innenstadt. Für diverse Gebäude innerhalb des B-Plan-Gebietes sieht das Innenstadtkonzept darüber hinaus einen mittleren Modernisierungs-/ Instandsetzungsbedarf.

Im Innenstadtkonzept sind Änderungen und Neuaufstellungen diverser Bebauungspläne zur Neuordnung von Grundstücken als Maßnahmen der Vorbereitung (B.1.1) im Sanierungsgebiet vorgesehen. Die Planungskosten sind daher über die Städtebauförderung förderfähig. Eine Anmeldung der Maßnahme und Genehmigung im Maßnahmenplan steht allerdings noch aus.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 104