

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2020/018/1
öffentlich		
Datum 08.05.2020	Aktenzeichen IV.2.6	Federführend: Herr Niewelt

Betreff

Bebauungsplan Nr. 54 - 2. Änderung, für den nördlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 54, südlich der Ladestraße und nördlich der Bogenstraße auf Höhe der Wendeschleife in einer Länge von ca. 130 m (Flurstücke 240, 241, 59 und 58, Flur 17, Gemarkung Ahrensburg)
- Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Datum	Berichterstatter		
Gremium Bau- und Planungsausschuss Stadtverordnetenversammlung	03.06.2020 22.06.2020			
Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:	X (s.u.)	JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung: Die Planungskosten werden durch den Investor getragen. Hierfür muss ein Planungskostenvertrag erstellt werden.				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
	Statusbericht an zuständigen Ausschuss			
X	Abschlussbericht			

Beschlussvorschlag:

1. Für den nördlichen Teil des Bebauungsplan Nr. 54, südlich der Ladestraße und nördlich der Bogenstraße auf Höhe der Wendeschleife in einer Länge von ca. 130 m (Flurstücke 240, 241, 59 und 58, Flur 17, Gemarkung Ahrensburg) wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 54 zum zweiten Mal geändert. Hierfür wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzungen, auf der Fläche primär Wohnbebauung mit öffentlich gefördertem Wohnraum und einer Kita zu ermöglichen.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Der betroffenen Öffentlichkeit wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur

Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

4. Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

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

Sachverhalt:

Hintergrund und Einordnung der Planungen

Für den nördlichen Bereich südlich der Ladestraße und nördlich der Bogenstraße auf Höhe der Wendeschleife in einer Länge von ca. 130 m existiert gegenwärtig der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 54 (**Anlage 1**). Dieser trat 1995 in Kraft und setzt für die genannte Fläche ein Kerngebiet u. a. mit viergeschossiger geschlossener Bauweise fest, in dem das Wohnen nicht zulässig ist.

Der o. g. Bereich ist mit einem Kontorhaus und dazugehöriger Tiefgarage bebaut, das 1999 genehmigt worden ist (**Anlage 2 und 3**). In dem Gebäude sind verschiedene Gewerbebetriebe ansässig. Bezüglich der südlich davon befindlichen Brachfläche gab es seitdem zahlreiche Gespräche und Diskussionen im Bau- und Planungsausschuss, die bislang nicht in eine Realisierung mündeten. Nach mehreren nicht erfolgreichen Versuchen der Frank Heimbau Gruppe, die Kerngebietsfestsetzung mit einem geeigneten Mieter zu realisieren, wird nun empfohlen eine Änderung des Bebauungsplans mit dem Geltungsbereich entsprechend der **Anlage 4** vorzunehmen.

Unmittelbar nördlich der Bogenstraße und im südlichen potentiellen Geltungsbereich einer zweiten Änderung des Bebauungsplans befindet sich außerdem eine städtische Fläche, auf der 22 Parkplätze existieren. Die städtischen Parkplätze werden erhalten bleiben.

Ziel und Zweck der Planungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll eine Wohnbebauung für den Eigentümer Frank Heimbau in Zusammenarbeit mit der GEV, Gesellschaft für Entwicklung und Vermarktung AG, ermöglicht werden. Hierdurch wird forciert, dass die Brachfläche in zentraler und attraktiver Lage in Ahrensburg in absehbarer Zeit bebaut wird. Diese Bebauungsplanänderung besitzt zahlreiche Synergien mit übergeordneten stadtplanerischen und politischen Zielen. Dazu gehören die Innenverdichtung und Schaffung von Wohnraum. Nach einer ersten Kalkulation können durch die Änderung des Bebauungsplans ca. 60 Wohneinheiten generiert werden. Die weiteren Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung sollen voraussichtlich weiterhin gewahrt werden.

Auf Grundlage des Grundsatzbeschlusses zum öffentlich geförderten Wohnraum sollen auch bei dieser Planung 30 % der Wohnungen öffentlich gefördert hergestellt werden. Die erforderlichen Wohnungen werden im Neubau realisiert.

Des Weiteren soll auf dem Grundstück eine Kita realisiert werden, die einen Baustein zur Deckung des städtischen Bedarfs darstellt.

Folgende Zielstellungen werden explizit verfolgt:

- Förderung einer Bebauung auf einer attraktiven und zentralen Fläche, die bereits längere Zeit brach liegt
- Ermöglichung von Innenverdichtung
- Herstellung von stark nachgefragten zentral gelegenem Wohnraum
- Schaffung von öffentlich geförderten Wohnungen
- Langfristige Sicherung von Kitaplätzen

Umweltaspekte

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Brachfläche, für die bereits Planrecht existiert. Es ist nicht angedacht, den Anteil der Versiegelung zu erhöhen. Die alte Buchenhecke entlang der Bogenstraße soll erhalten werden, ebenso wie die weiteren Bäume auf dem Grundstück. Darüber hinaus wird die Wegeverbindung im östlichen Grundstücksbereich bestehen bleiben.

Genderaspekte

Hinsichtlich der Förderung der Geschlechtergleichstellung, ist die Nachverdichtung grundsätzlich positiv zu bewerten. Grundlegend wird die Stadt der kurzen Wege gefördert, die für viele Bevölkerungsschichten eine hohe Bedeutung hat und vielfältige Lebensformen begünstigt. Hinzu kommt, dass das Grundstück auch verkehrlich gut angebunden ist und dadurch auch ein Leben ohne den motorisierten Individualverkehr (MIV) gefördert wird. Ein besonderer Vorteil hinsichtlich gender-mainstreaming ist, dass eine Kita in das Objekt integriert werden soll und naheliegende Einkaufsmöglichkeiten vorhanden sind.

Verfahren

Der Umweltausschuss hat am 11.03.2019 dem Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans zugestimmt (Vorlagen-Nummer 2020/018). In dieser aktualisierten Vorlage wurde lediglich der Vorhabenplan (**Anlage 5**) ergänzt, der im Umweltausschuss nur vor Ort dargelegt werden konnte.

Für die Änderung wird der „*Bebauungsplan der Innenentwicklung*“ nach § 13 a BauGB bevorzugt. Dies bedeutet, dass das „*beschleunigte Verfahren*“ herangezogen werden kann, da die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Nachverdichtung, indem ein Grundstück innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsgebiets der Stadt einer Nachverdichtung zugeführt wird. Die „Kappungsgrenze“ (20.000 m²) der maximal zulässigen zukünftigen Grundflächengröße

wird nicht erreicht. Der B-Plan begründet darüber hinaus keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben im Sinne des UVPG bzw. des Landesrechts. Ebenso gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten.

Sämtliche Planungs- und Gutachterkosten sollen vom Vorhabenträger übernommen werden. Dies muss in einem Planungskostenvertrag geregelt werden, der nach einer politischen Legitimierung erarbeitet wird.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan

Anlage 2: Luftbild des Grundstücks

Anlage 3: Überlagerung des Luftbilds mit dem Bebauungsplan

Anlage 4: Geltungsbereich für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54

Anlage 5: Vorhabenplan