

<b>STADT AHRENSBURG</b> <b>- Beschlussvorlage -</b>		<b>Vorlagen-Nummer</b> <b>2020/090/1</b>
<b>öffentlich</b>		
Datum 05.10.2020	Aktenzeichen IV.2.6	Federführend: Herr Niewelt

### Betreff

**Bebauungsplan 80 Teilbereich B für das Gebiet nördlich des Stormarnplatzes zwischen Klaus-Groth-Straße und der Fritz-Reuter-Straße, begrenzt durch die Stormarnstraße und den Reeshoop**  
**- Vorstellung des Entwurfs für die frühzeitige Beteiligung**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Berichterstatter</b>		
<b>Gremium</b> Bau- und Planungsausschuss	21.10.2020			
Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:	X	JA		NEIN
Produktsachkonto:	51199.5431010			
Gesamtaufwand/-auszahlungen:	Für den gesamten Bebauungsplan ca. 120.000€. Hiervon bereits bezahlt: 58.068,07€ - noch ausstehend ca. 60.000€			
Folgekosten:	-			
<b>Bemerkung:</b>				
<b>Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:</b>				
X	Statusbericht			
	Abschlussbericht			

### Beschlussvorschlag

1. Die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 80B für den Bereich nördlich des Stormarnplatzes zwischen Klaus-Groth-Straße und der Fritz-Reuter-Straße werden, wie in **Anlage 1 und 2** dargestellt, gebilligt.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung nach § 4 Abs. 1 BauGB soll schriftlich erfolgen.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB soll aufgrund der COVID-19-Pandemie über das Internet und per Rundschreiben an die Anwohner\*innen erfolgen. Personen ohne Internetzugang soll die Zusendung der Unterlagen auf dem schriftlichen Wege gewährleistet werden.
4. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB soll entsprechend des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 80B eingeleitet werden.

## Sachverhalt:

Im Vergleich zur Vorlage 2020/090 wurde nun der letzte Absatz unter der Überschrift „Umweltaspekte“, „Anmerkungen aus der Bevölkerung“ sowie die Anlagen 2, 6, 7 hinzugefügt und die Anlage 4 aufgrund der überarbeiteten Lärmuntersuchung aktualisiert. Des Weiteren wurden der 2. und 3. Beschlussvorschlag konkretisiert.

Am 21.02.2011 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 80B, für das Gebiet nördlich des Stormarnplatzes (B-Plan 80A) und südlich der Fritz-Reuter Straße bzw. des Bebauungsplans Nr. 90/Reeshoop gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 80B soll somit den „Lückenschluss“ zwischen den weiteren B-Plänen herstellen.

Seit dem Aufstellungsbeschluss wurde 2017 eine Beauftragung der Planung, des Umweltberichts und eines Lärmgutachens vorgenommen, die sich alle im erneuten Bearbeitungsprozess befinden. Die Vermessung wurde bereits abgeschlossen. Am 07.03.2018 wurde zuletzt im Bau- und Planungsausschuss ein Bericht über die städtebauliche Analyse und die Entwicklungsmöglichkeiten getätigt, der in Folge dessen erneut überarbeitet worden ist.

Im nächsten Schritt wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange durchgeführt, um zunächst grundsätzliche Belange und Interessen zu identifizieren. Hierfür wird im Zusammenhang mit dieser Vorlage der Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung (siehe **Anlage 1 und 2**) schriftlich sowie mündlich erläutert. Nach dem BauGB wäre für den Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung kein politischer Beschluss notwendig, die Rückkopplung soll jedoch potenziellen Konflikten entgegenwirken und die Transparenz erhöhen.

Folgende Zielstellungen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans explizit verfolgt:

- Ermöglichen einer behutsamen Nachverdichtung in zentraler Lage
- Reglementierung und Differenzierung der baulichen Nutzung
- Herstellung straßenbegleitender Gebäudefluchten
- Sicherung und Erweiterung der Grünstrukturen, v.a. hinsichtlich des Straßengrüns
- „Lückenschließung“ in der Bauleitplanung zwischen den Bebauungsplänen Nr. 80A und 90
- Schaffung eines städtebaulichen Bindeglieds und eines geeigneten Übergangs zwischen der Ahrensburger Innenstadt und den reinen Wohngebieten - hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung

Ziel und Zweck der Planung ist, das Wohngebiet mit seinen bestehenden Funktionen als Wohnbereich in Zentrumsnähe zu stärken und verträglich nachzuverdichten bzw. eine moderate Wohnflächenerweiterung zu ermöglichen. Dazu gehört in diesem Stadtgebiet mit einer meist straßenseitigen Bebauung mit schmalen sowie tiefen Grundstücken die Möglichkeit der Differenzierung in eine vordere und hintere Baureihe. Diese Form der Nachverdichtung besteht bereits in Teilen des Gebietes und zwar in den jeweils nördlichen Bereichen der Klaus-Groth-Straße und der Fritz-Reuter-Straße.

Die Planung stellt damit eine weitgehend gleichwertige baurechtliche Ausnutzung der Grundstücke in Aussicht. Dieses ist derzeit über das bestehende Planungsrecht nach § 34 BauGB nicht gegeben.

In den direkt angrenzenden Grundstücken zum Stormarnplatz, zur Stormarnstraße und zum Reeshoop ist die Bebauungsmöglichkeit hinsichtlich der zentralen Lagegunst zu überplanen und zentrumsadäquater in der Art und dem Maß der baulichen Nutzung auszubilden.

Parallel dazu soll der Baumbestand am Stormarnplatz und in der Fritz-Reuter-Straße gesichert werden und im Straßenverlauf der Klaus-Groth-Straße ein Straßenbaumbestand im Rahmen des „Alleenkonzepts“ geschaffen werden.

Der geplante Bebauungsplan stellt eine Möglichkeit und ein Angebot für die Eigentümer\*innen dar, sodass aus ihm keine Verpflichtung hervorgeht.

### Umweltaspekte

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Umweltbericht mit grünordnerischen Inhalten erarbeitet, der in die Erarbeitung des Bebauungsplans einfließt. Erste Kernpunkte wurden in den „Grünordnerischen Gedanken zum B-Plan 80B“ auf Grundlage einer bereits erfolgten Bewertung der Grünstrukturen festgehalten (siehe **Anlage 3**).

Mit einer Nachverdichtung geht selbstverständlich eine zunehmende Bodenversiegelung einher. Durch den Umweltbericht und den Fachbeitrag wird sichergestellt, dass dies im umweltverträglichen Maß und an geeigneten Stellen geschieht. Disparat zum „Bauen auf der grünen Wiese“ ist eine Innenentwicklung aus ökologischer Perspektive positiv zu bewerten. Grundsätzlich ist jedoch nicht von einer Zerstörung von ökologisch wertvollen bzw. geschützten Flächen auszugehen.

Zu den „Grünordnerischen Gedanken“ ist allerdings hinzuzufügen, dass einzelne Bestandteile von Punkt 2 und 5 voraussichtlich zum Teil nicht realisierbar sind: Die Klaus-Groth-Straße besitzt einen Straßenraum mit einer mittleren Breite von ca. 12 Meter. Unter Berücksichtigung des Busverkehrs und der übrigen Verkehre eine beidseitige Allee zu integrieren ist aufgrund der geringen Breite voraussichtlich nicht möglich. Es wird zu prüfen sein, inwieweit langfristig eine einseitige Allee realistisch ist. Darüber hinaus wird in Punkt 2 gefordert, dass im südlichen Bereich des Grauen Esels ein Anpflanzgebot implementiert wird. Da der vorhandene Parkplatz nach wie vor gegeben ist und benötigt wird, ist der Spielraum für diese Festsetzung begrenzt.

### Lärmschutzgutachten

Das Lärmschutzgutachten identifiziert generell eine konfliktbehaftete Situation auf den südlichen Grundstücksbereichen der Klaus-Groth-Straße, die vorrangig durch den Sportlärm entstehen. Da es jedoch städtebaulich gewünscht ist eine zeitgemäße urbane Nutzungsverbindung zwischen der Ahrensburger Innenstadt und der Stormarnstraße zu schaffen, ist dieser Bereich ohnehin als Urbanes Gebiet nach § 6 BauNVO vorgesehen. Diese neue Nutzungsart wurde im Gutachten noch nicht berücksichtigt. Abweichend zur bisherigen Planung, die ein allgemeines Wohngebiet eingeplant hatte, ist hierdurch allerdings die zusätzliche Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Bei Zustimmung durch den Bau- und Planungsausschuss zu dieser Vorlage wird das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich eingeleitet.

In **Anlage 4** ist bereits ein Vorentwurf zum Lärmschutzgutachten vorhanden. Dieser wird gegenwärtig mit der Ausweisung zum urbanen Gebiet im südlichen Bereich überarbeitet. In einem Vorgespräch mit der Lärmschutzgutachterin wurde jedoch bereits die Einschät-

zung geäußert, dass dadurch die markantesten Einschränkungen für die Bauherren bereits beseitigt werden können, da die Schwellenwerte für ein urbanes Gebiet höher sind.

### Genderaspekte

Hinsichtlich der Förderung der Geschlechtergleichstellung ist die geplante Nachverdichtung grundsätzlich positiv zu bewerten. Grundlegend wird die Stadt der kurzen Wege gefördert, die für die meisten Bevölkerungsschichten eine hohe Bedeutung hat und vielfältige Lebensformen begünstigt. Durch die steigende Anzahl an bebaubaren Grundstücken wird auf diese Weise mehr Menschen ein zentral gelegener Wohnraum ermöglicht, von dem aus mehrere Mobilitätsarten entsprechend der individuellen Anforderungen nutzbar sind.

### Finanzierung

Für den gesamten Bebauungsplan sind ca. 120.000€ anzusetzen. Diese setzen sich zusammen aus den notwendigen Planungskosten, Vermessung, den Gutachterkosten für Lärm sowie die Erstellung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und Umweltbericht mit grünordnerischen Inhalten. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sind diese Kosten durch die Stadt Ahrensburg zu tragen.

Ungefähr die Hälfte der Gesamtkosten ist durch den bisherigen langjährigen Planungsprozess bereits ausgegeben worden. Ca. 2/3 der Gesamtkosten werden für die Planungskosten benötigt, von denen ebenfalls bereits ca. 50% ausgegeben worden sind. Die übrigen Kosten werden sich auf den zukünftigen Planungszeitraum aufteilen, demnach nicht vollständig in 2020 zu leisten sein.

### Verfahren

Aufgrund der Größe des Plangebiets ist ein vereinfachtes Verfahren nicht möglich. Aus diesem Grund ist ein Umweltbericht zwangsweise erforderlich. Durch die Neuausweisung eines urbanen Gebiets ist es notwendig zusätzlich den Flächennutzungsplan zu ändern. Bei positivem Beschluss zu dieser Vorlage wird das parallele Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80B Wohnbebauung vor (siehe **Anlage 5**).

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses wurden im Jahr 2010 bereits alle Grundstückseigentümer\*innen, bei denen mittel- oder langfristig eine Nachverdichtung möglich ist, angeschrieben und um eine Stellungnahme gebeten. Der Rücklauf ergab eine große Zustimmung bezüglich einer solchen Möglichkeit. Seither kommt es regelmäßig zu Nachfragen seitens der Eigentümer\*innen und Grundstücksinteressenten, die überwiegend eine Fortführung und Fertigstellung der Planungen fordern, insbesondere hinsichtlich einer Bebauung in zweiter Reihe.

Im Zuge dieser Vorlage soll die Fortführung des Prozesses zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80B forciert werden. Der aktuelle Stand wird dem Bau- und Planungsausschuss empfohlen zu beschließen, um im Anschluss die frühzeitige Öffentlichkeitbeteiligung durchzuführen sowie die Planungen zu konkretisieren und zu forcieren. Hierzu wird die betroffene Bevölkerung beteiligt und die betroffenen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die daraus hervorgehenden Erkenntnisse und Stellungnahmen werden abgewogen und in den Entwurf eingearbeitet. Daraus hervorgehend wird im nächsten Schritt der Entwurf für die Offenlage mit den notwendigen Unterlagen erarbeitet, die erneut durch die Politik beschlossen werden.

### Anmerkungen aus der Bevölkerung

Vereinzelt sind zuletzt aus der Bevölkerung Stellungnahmen und Anregungen eingegangen. Diese, sowie dazugehörige Stellungnahmen befinden sich in den **Anlagen 6 und 7**.

Darüber hinaus gab es in der Vergangenheit gehäuft Nachfragen zur Nachverdichtung im geplanten Bebauungsplan bzw. nach aktuellem Baurecht. Im vergangenen Jahr wurden hierfür sieben Auskünfte gezählt, die sich gegenüber eine Nachverdichtung, v.a. für eine Bebauung in zweiter Reihe interessierten und diese befürworten.

In Vertretung

---

Carola Behr  
Stellv. Bürgermeisterin

### **Anlagen:**

**Anlage 1:** Präsentation zum Entwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und betroffener Träger öffentlicher Belange

**Anlage 2:** Entwurf der Planzeichnung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und betroffener Träger öffentlicher Belange

**Anlage 3:** Grünordnerische Gedanken zum B-Plan 80B

**Anlage 4:** Vorentwurf Lärmschutzgutachten

**Anlage 5:** Rechtskräftiger Flächennutzungsplan – Ausschnitt Klaus-Groth-Straße

**Anlage 6:** Fragen einer Anwohnerin der Fritz-Reuter-Straße mit Stellungnahme.

**Anlage 7:** Anonymer Flyer mit Stellungnahme