

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2021/006
öffentlich		
Datum 22.02.2021	Aktenzeichen IV.2.7	Federführend: Frau Hadler

Betreff

Bebauungsplan Nr. 107 – Wohngebiet auf dem Gelände nördlich und nordöstlich der Straße Fannyhöh sowie südlich und südöstlich der verbleibenden Tennisplätze - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter		
Umweltausschuss	10.03.2021	Herr Kubczigk		
Bau- und Planungsausschuss	17.03.2021			
Stadtverordnetenversammlung	22.03.2021			
Finanzielle Auswirkungen:		JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung:				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
	Statusbericht an zuständigen Ausschuss			
x	Abschlussbericht			

Beschlussvorschlag:

- Für das Gebiet nördlich und nordöstlich der Straße Fannyhöh sowie südlich und südöstlich der verbleibenden Tennisplätze wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt (**s. Anlage 1**). Es wird das Planungsziel verfolgt, Baurecht für eine Wohnbebauung zu schaffen.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 BauGB abgesehen, um das Verfahren zu verkürzen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

4. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 BauGB abgesehen, um das Verfahren zu verkürzen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Sachverhalt:

Der Tennis- und Hockey-Club Ahrensburg e. V. (im Folgenden: THCA) ist im Herbst 2019 mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten, seine zwei östlich im Übergang zur Aue gelegenen Tennisplätze (Nr. 11 und 12) zu Wohnbauland zu entwickeln (**s. Anlage 2**). Das Ziel des THCA ist es, diese beiden Tennisplätze zu Wohnbaulandpreisen zu veräußern, um Investitionen in die Vereinsinfrastruktur tätigen zu können und dem Mitgliederschwund zu begegnen.

Die aktuell in Aufstellung befindliche Sportentwicklungsplanung lässt ebenfalls erkennen, dass Ahrensburg mit rund 572 Vereinsmitgliedern (2020) und einem Bestand von 29 Tennisfreiplätzen (2020) sehr gut aufgestellt ist. Auf einen Platz kommen 20 Mitglieder. Im Bundesdurchschnitt (2016) spielen 34 Vereinsmitglieder auf einem Platz. Der DTB geht von einer guten Versorgung bei 40 bis 45 Mitgliedern/Platz aus.

Die Sportentwicklungsplanung wird voraussichtlich im 2. Quartal 2021 fertiggestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan und der Neuentwurf des Flächennutzungsplans stellen bereits in einem großen Teil des angedachten Geltungsbereiches eine Wohnbaufläche dar (s. Anlage 2). Ebenso ist im aktuellen Landschaftsplan an dieser Stelle bereits eine Wohnbebauung berücksichtigt worden (s. Anlage 2).

Die Bebauungsideen des THCA bauen auf einem Bebauungsentwurf des Büros hage+griesenberg Architekten auf, welches mit diesem im Jahr 2004 den vom THCA ausgelobten städtebaulichen Ideenwettbewerb gewann (Entwurfssausschnitte s. **Anlage 3**, Planung des THCA s. **Anlage 7**).

Dieser Entwurf wurde hinsichtlich der Erschließung abgewandelt (**s. Anlage 4**). Die Erschließung soll nun grundsätzlich über den Parkplatz des THCA erfolgen. Die Ausdehnung der Bebauung in Richtung Osten reduziert sich dadurch; der vom Flächennutzungsplan vorgegebene Rahmen für Wohnbebauung wird in diesem Entwurf im Gegensatz zu dem Entwurf des Ideenwettbewerbs eingehalten.

Der THCA möchte an diesem abgewandelten Entwurf nicht starr festhalten. Er strebt an, mindestens drei jedoch möglichst sechs bis maximal acht Wohneinheiten in einem ersten Bauabschnitt schaffen zu können.

Die Entwicklung von Osten und in zwei Bauabschnitten macht eine zumindest zeitweilige Erschließung von der Straße Fannyhöh bzw. dem Wanderweg in Richtung Aue erforderlich (**s. Anlage 5**). Durch die Verwirklichung in zwei Bauabschnitten werden zudem zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen zwischen den Bauabschnitten geschaffen werden müssen, die später entfallen können (s. Anlage 5).

Die bewachsene Böschung südlich der Tennisplätze Fannyhöh erscheint wie eine Fortsetzung des Aueparks, der sich in die Straße Fannyhöh hineinzieht. In der Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde hat sich jedoch ergeben, dass es sich bei der bewachsenen Böschung (s. Fotos in **Anlage 6**) nicht um einen gesetzlich geschützten Knick han-

delt, sodass eine Erschließung durch die Böschung möglich ist (s. **Anlage 7-2**; s. auch **Anlage 7-1**). Ein gesetzlich geschütztes Biotop ist der Steilhang im Nordosten des Gebiets in Richtung Aue. Die Gehölzstrukturen an den Hängen bilden jedoch keinen Wald aus (s. **Anlage 7-3**).

Prinzipiell wäre eine Entwicklung der Wohnbebauung von West nach Ost in städtebaulicher Hinsicht plausibler. Aufgrund der hohen Attraktivität der westlichen drei Tennisplätze im Gegensatz zu den beiden östlichsten, tiefer liegenden Tennisplätzen Nr. 11 und 12, ist für den THCA jedoch zunächst nur eine Entwicklung der beiden Tennisplätze Nr. 11 und 12 vorstellbar. Die Ausdehnung des angedachten Geltungsbereichs nach Westen erfolgte auf Verlangen der Verwaltung, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und um die Planungskosten zu senken. Der zweite Bauabschnitt im Bereich der Tennisplätze Nr. 4 bis 6 soll vorerst nicht realisiert werden. Erst in einigen Jahren - je nach Entwicklung - ist eine diesbezügliche Veräußerung durch den THCA vorstellbar.

Inwieweit sich die Kosten für die Investor*innen tragen und sich der verwaltungsinterne Aufwand rechnet, hängt stark von der möglichen Bebauungsdichte und der Größe des Baufelds ab.

Als Kostenpunkte für die Entwicklung des Baurechts, die Herstellung der Baureife sowie die Veräußerung der Baugrundstücke fallen z. B. an:

- Planungskosten (Bebauungsplanung, ggf. Berichtigung des Flächennutzungsplans)
- Kosten für Fachgutachten
- ggf. Kosten für eine Bodensanierung (Bekannt ist, dass die Tennisplätze auf einer Deponie errichtet wurden und die Deponiemächtigkeit auf den südlichen Tennisplätzen Nr. 4 bis 6 0,3 m - 4,6 m beträgt.)
- ggf. Kosten für eine Entgasungsanlage aufgrund der Methangasvorkommen
- ggf. Kosten für eine Kampfmittelräumung
- ggf. Kosten für eine Pfahlgründung der Gebäude
- Kosten für die Erschließung (Das jetzige Grundstück ist äußerlich erschlossen. Bei Entwicklung von Ost nach West und der geplanten Grundstücksteilung muss eine neue Erschließung über den Wanderweg geschaffen werden. Dabei muss ggf. der Trafo versetzt werden.)
- Kosten für Lärmschutz zu den Tennisplätzen sowie ggf. zur Bahn und zum Ostring
- Maklergebühren

(Die Kostenkalkulation des THCA liegt der Stadt vor. Sie wird den Fraktionen separat zugesandt, da hier private Interessen zu schützen sind.)

Die Tennisplätze und die bewachsene Böschung befanden sich bis 2013 im Eigentum der Stadt Ahrensburg. Diese hat die Fläche im Zusammenhang mit einer Gesamtfläche von 23.084 m² am 04.11.2013 veräußert. Der Sachverhalt, dass Teile der Gesamtfläche auf und an einer Altablagerung/Deponie liegen, wurde im damaligen Vertrag berücksichtigt

sowie entsprechende Rechte und Pflichten der Vertragsparteien geregelt. Unter anderem hat sich die Stadt dazu verpflichtet, sämtliche - auch unbekannte - Risiken bzw. etwaige hieraus resultierende Kosten zu tragen, die sich aus schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten (gemäß Bundesbodenschutzgesetz) oder sonstigen Verunreinigungen des Grundstücks ergeben. Für den Fall einer Weiterveräußerung (von Teilen) des Grundstücks wurde außerdem vereinbart, dass der Verkaufserlös abzüglich etwaiger Kosten für erforderliche Sanierungsmaßnahmen nach Bundesbodenschutzgesetz hälftig geteilt wird.

Der Bebauungsplan für die Wohnbebauung kann im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan und der Neuentwurf des Flächennutzungsplans stellen bereits in einem großen Teil des angedachten Geltungsbereiches eine Wohnbaufläche dar. Solange der hierin vorgegebene Rahmen eingehalten wird, ist eine Berichtigung oder Berücksichtigung im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan Nr. 107 für den in Anlage 1 dargestellten Bereich aufzustellen, mit dem Ziel, Baurecht für dringend benötigte Wohneinheiten zu schaffen. Sämtliche Planungskosten sollen vom Vorhabenträger übernommen werden. Ein Planungskostenvertrag ist zu erarbeiten.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 107
- Anlage 2: Abbildungen zur Verdeutlichung der Lage des Geltungsbereiches
- Anlage 3: Ausschnitte aus dem Entwurf von hage+griesenberg Architekten des Ideenwettbewerbs von 2004
- Anlage 4: Abgewandelter Entwurf des Ideenwettbewerbs von 2004
- Anlage 5: Aktuelle Planung auf Grundlage eines älteren Entwurfs
- Anlage 6: Fotos der Bestandssituation
- Anlage 7: Aktuelle Planung des Vorhabenträgers
- Anlage 7-1: Einstufung der bewachsenen Böschung südlich der Tennisplätze durch das Landschaftsplanungsbüro JACOB | FICHTNER
- Anlage 7-2: Einstufung der bewachsenen Böschung südlich der Tennisplätze durch die Untere Naturschutzbehörde
- Anlage 7-3: Einstufung der mit Gehölzen bewachsenen Hanglage durch die Untere Forstbehörde