

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2021/059
öffentlich		
Datum 25.10.2021	Aktenzeichen IV.2.2	Federführend: Frau Soltek

Betreff

Bebauungsplan Nr. 99 "Alte Reitbahn"
- Entwurfsbeschluss
- Beschluss zur Offenlage

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter		
Umweltausschuss	10.11.2021			
Bau- und Planungsausschuss	17.11.2021			
Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:	X	JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung: Die Planungskosten werden durch den Investor getragen. Ein Planungskostenvertrag wurde am 02.07.2019 geschlossen.				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
X	Statusbericht			
	Abschlussbericht			

Beschlussvorschlag:

Für den BPA:

- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 99 für das Gebiet „Alte Reitbahn“ (Flurstücke 972, 973, teilweise 946 und 968 der Flur 8 sowie teilweise Flurstück 1 der Flur 9) und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
- Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen. Der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind in das Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.
- Der Entwurf des Durchführungsvertrages als Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Für den UWA:

Die Vorlage wird zur Kenntnis genommen und die umweltrelevanten Belange gebilligt.

„Aufgrund des § 22 Gemeindeordnung Schleswig-Holstein waren folgende Stadtverordnete/Bürgerliche Mitglieder von der Beratung und Abstimmung gemäß Protokollauszug ausgeschlossen.“

Sachverhalt:

Für die geplante bauliche Entwicklung auf der so genannten „Alten Reitbahn“ wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 99 erfolgte in der Stadtverordnetenversammlung am 25.03.2019.

Das Verfahren zur Aufstellung des B-Plans Nr. 99 „Alte Reitbahn“ läuft parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100A „Kino“ (vgl. Vorlage Nr. 2021/060) und der 51. FNP-Änderung für den Bereich der „Alten Reitbahn“ (vgl. Vorlage Nr. 2021/061).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 17.12.2019 statt. Die Bürgerinnen und Bürger informierten sich über die geplanten Wohnungen, den Lärmschutz und die Überplanung von Teilen der Grundstücke Adolfstr. 18 und 20. (vgl. **Anlage 5**).

Mit Schreiben vom 15.01.2020 wurden die Behörden, Nachbargemeinden und die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Die Landesplanungsbehörde äußerte sich mit Schreiben vom 25.02.2020 zu den vorgelegten Planungen und stellte dabei den Zuschnitt des Geltungsbereiches in Frage, konkret die Einbeziehung der Grundstücke Adolfstr. 18 und 20.

Daraufhin beschloss die Stadtverordnetenversammlung am 24.08.2020, den Geltungsbereich zu verkleinern und nur die für den Schutz des vorhandenen Knickes notwendige Flächen der o. g. Grundstücke mit in den Geltungsbereich einzubeziehen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs wurde ein Verkehrsgutachten (**Anlage 6**), ein Schallgutachten (**Anlage 7**) sowie eine Verträglichkeitsuntersuchung zum Einzelhandel (**Anlage 8**) erarbeitet. Die Ergebnisse flossen in den B-Plan-Entwurf ein.

Der nun vorliegende Entwurf besteht aus dem Bebauungsplan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), der dazugehörigen Begründung und dem Durchführungsvertrag. Der Bebauungsplan (Anlage 1) enthält die Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) zur Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie Vorgaben zur baulichen Gestaltung und zum Schutz, Pflege und Weiterentwicklung von Natur und Landschaft.

Der VEP (Anlage 3) umfasst das Vorhaben sowie die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen. Er enthält einen Lageplan, einen Freiflächenplan sowie Ansichten mit Angaben zu Materialien und Farbgebung.

Der Durchführungsvertrag (Anlage 9) beinhaltet die alle Vereinbarung zum Vorhaben, die sich auf das Vorhaben selbst, seine Umsetzung, Gestaltung und den Bauablauf beziehen.

Beschreibung des Vorhabens:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht vor, auf dem Grundstück eine gemischt ge-

nutzte Bebauung aus Einzelhandel und Wohnen zu errichten.

Im Erdgeschoss des Hauptbaukörpers soll ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von rund 2.400 m² angesiedelt werden. Der Markt dient als Ersatz des Standortes an der Bahnhofstraße, der einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

In den über der Einzelhandelsfläche im Sockelgeschoss aufbauenden Geschossen sollen 39 frei finanzierte Wohnungen entstehen. Die Geschossigkeit der Aufbauten auf dem Sockelgeschoss variiert zwischen zwei Geschossen am westlichen Gebäudeeck auf maximal vier Geschosse im Osten, in Teilbereichen sind zusätzliche Staffelgeschosse vorgesehen. Auf dem nordwestlichen Teil des Grundstücks soll ein weiterer, separater Gebäuderiegel entstehen. Hier sollen 13 Wohneinheiten im sozial geförderten Wohnungsbau realisiert werden. Für dieses Gebäude ist eine Dreigeschossigkeit mit zusätzlichem Staffelgeschoss vorgesehen.

Um die Nutzung in den beiden Gebäuden und in den einzelnen Gebäudeebenen dezidiert festsetzen und nicht gewünschte Nutzungen ausschließen zu können, wurde die Fläche als Sonstiges Sondergebiet „Wohnen/Einzelhandel/Dienstleistungen“ festgesetzt.

Hinter dem Gebäude, entlang des vorhandenen Knicks soll der von Norden kommende Rad- und Wanderweg „Reesenbüttler Graben“ weitergeführt werden und an die Stormarnstraße, die Adolfstraße, die Hamburger Straße anbinden.

Die Fläche ist daher als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Der vorhandene Knick wird als „Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ geschützt.

Die rückwärtigen Gärten der Grundstücke Adolfstr. 18 und 20 wurden zum Schutz des Knicks sowie der vorhandenen Großbäume als private Grünfläche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt.

Damit die Wegeverbindung zwischen den Sportplätzen und dem Wanderweg „Reesenbüttler Graben“ für die Öffentlichkeit gesichert wird, beinhaltet der B-Plan auch eine Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht (Fahrräder) in einer Breite von 3,50 m.

Anschließend an den o. g. Beschluss wird der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (**Anlage 1**) einschl. der Begründung (**Anlage 2**), Vorhaben- und Erschließungsplans - VEP (**Anlage 3**) und des Durchführungsvertrags (**Anlage 9**) öffentlich ausgelegt werden und den Behörden sowie Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf der vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 99 – Planzeichnung
- Anlage 2: Entwurf der Begründung
- Anlage 3: Vorhaben und Erschließungsplan (VEP)
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen

- Anlage 5: Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 17.12.2019
- Anlage 6: Verkehrsgutachten
- Anlage 7: Schallgutachten
- Anlage 8: Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel
- Anlage 9: Entwurf des Durchführungsvertrags (wird für BPA am 17.11.2021 nachgereicht)