

# Protokoll

## Über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 „Alte Reitbahn/ Adolfstraße nördlicher Teil“ sowie zur 51. Änderung des Flächennutzungsplans

Öffentlichkeitsveranstaltung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 17.12.2019 im Foyer des Rathauses der Stadt Ahrensburg, 22926 Ahrensburg von 18:00 bis 19:00 Uhr.

### Teilnehmende:

Frau Soltek	Stadtverwaltung Ahrensburg, Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht
Herr Sell, Frau Hötzel	clausen-seggelke stadtplaner, Hamburg

Sowie ca. 13 Bürgerinnen und Bürger

**Frau Soltek** (Stadtverwaltung Ahrensburg, Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht) begrüßt die Anwesenden und stellt sich als Projektbetreuerin verwaltungsseits, Herrn Sell und Frau Hötzel vom beauftragten Planungsbüro clausen-seggelke stadtplaner vor.

**Frau Soltek** erläutert kurz den Ablauf der Veranstaltung.

**Herr Sell** (clausen-seggelke stadtplaner) ist im Zusammenarbeit mit der Stadt Ahrensburg für die Bearbeitung des Bebauungsplans zuständig. Er stellt das Verfahren und die rechtlichen Rahmenbedingungen anhand einer Power-Point-Präsentation vor. Er geht dabei auf den generellen Ablauf des Bebauungsplanverfahrens sowie die Planungsziele ein. Anschließend stellt er den Vorentwurf des Bebauungsplans sowie den Entwurf der 51. Änderung des Bebauungsplans vor.

Im Anschluss an den Vortrag wird den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit gegeben, Fragen und Anregungen zu der Planung vorzubringen. Es folgen Äußerungen und Erörterungen von den Anwesenden. In der folgenden Auflistung werden diese thematisch zusammengefasst dargestellt.

**Bebauungsplan Nr. 99**

Anregungen/ Fragen der Öffentlichkeit	Stellungnahme durch die Stadt Ahrensburg
<b>Geplante Wohnungen</b>	
Ist bereits bekannt bzw. festgelegt, was für Wohnungen entstehen werden? Ist an Mehrgenerationenwohnen o.ä. gedacht?	In welchen Anteilen Eigentums- bzw. Mietwohnungen entstehen, steht derzeit noch nicht fest. Es ist ein differenziertes Wohnungsangebot mit Ein – Vier-Zimmerwohnungen geplant, sodass verschiedene Nachfragergruppen bedient werden können. Es werden zusätzlich ca. 17 öffentlich geförderte Mietwohnungen entstehen.
Wie werden die Wohnungen erschlossen? Werden die Aufzüge rollstuhlgerecht geplant?	Die Wohnungen werden über mehrere Treppenhäuser erschlossen, die zum Teil zur Stormarnstraße und zum Teil zum rückwärtigen Geh- und Radweg orientiert sind. Die Treppenhäuser verfügen zudem jeweils über einen Aufzug. Eine barrierefreie Erschließung der Wohnungen wird dadurch gewährleistet.
Welches Heizungssystem ist vorgesehen?	Hierzu gibt es noch keine konkreten Vorstellungen.
<b>Erschließung, Verkehr</b>	
Es wird angeregt, die Anlieferung an den vorderen, an der Stormarnstraße gelegenen, Teil des Grundstücks zu legen, um für den geförderten Wohnungsbau eine nach Süden gerichtete Außenfläche zu generieren.	Die Anregung wird aufgenommen und im weiteren Verfahren geprüft.
Der Standort „Alte Reitbahn“ sei aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof und zur Innenstadt sowie der Infrastruktur in Form eines Einzelhandelmarkts im Erdgeschoss ideal geeignet, ein autofreies Wohnprojekt zu realisieren.	Die Anregung wird aufgenommen. Die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs ist ein Thema, das für die gesamte Innenstadt bearbeitet werden muss. Für vorliegende Planung war die Voraussetzung bzw. das Ziel, einen Teil der durch das Vorhaben wegfallenden Stellplätze zu kompensieren und auf dem Grundstück wieder herzustellen.  Das geplante Vorhaben sieht zudem eine Vielzahl an Fahrradstellplätzen sowohl oberirdisch als auch in der geplanten Tiefgarage vor, um Anreiz zu schaffen, auf die Nutzung des Pkw zu verzichten.

<b>Lärmschutz</b>	
Ein Anwohner merkt an, dass zum Schutz der angrenzenden Bestandswohnbebauung Schallschutzmaßnahmen geprüft werden müssten, um den entstehenden Lärm durch den anfallenden Lieferverkehr zu minimieren.	Die Anregung wird aufgenommen und im schallschutztechnischen Gutachten geprüft.
<b>Grünbelange</b>	
In welchem Umfang müssen Bäume im Bereich des Knicks entfallen?	Es ist vorgesehen, eine Geh- und Radwegverbindung zwischen dem Plangebiet und der Adolfstraße anzulegen. Der südlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 98 schafft bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Geh- und Radweg südlich des Knicks. Im Zuge des Bebauungsplans Nr. 99 soll ein Anschluss zur Stormarnstraße bzw. dem knickbegleitenden Geh- und Radweg geschaffen werden. Hierzu müssen nach jetzigem Planungsstand zwei bis drei Bäume entfallen.
<b>Sonstiges</b>	
Wann ist der Baubeginn geplant?	Ein Bebauungsplanverfahren ist grundsätzlich ergebnisoffen und der zeitliche Ablauf ist schwer abzuschätzen. Bei idealem Verlauf könnte ein Baubeginn im Frühjahr 2021 erfolgen.

<b>Bereich Adolfstraße</b>	
Wieso wurden die Grundstücke der Adolfstraße 18 und 20 in den Geltungsbereich aufgenommen?	Mit dem Bebauungsplan Nr. 98 wurde für die südöstlich angrenzenden Bereiche bereits eine Möglichkeit für eine rückwärtige Bebauung in zweiter Reihe geschaffen. Diese Entwicklung soll nun auch im weiteren Verlauf für die Grundstücke Nr. 18 und 20 ermöglicht werden.
Die Entwicklungsabsicht auf den Grundstücken der Adolfstraße 18 und 20 sind doch eigentlich von dem Vorhaben an der Stormarnstraße unabhängig und getrennt zu betrachten. Warum wurden beide Bereiche zu einem Verfahren zusammengeführt?	Das ist richtig, beide Bereiche sind jedoch inhaltlich z.B. durch die Wegeverbindung miteinander verknüpft und sollen daher aufgrund der räumlichen Nähe in einem Verfahren zusammengefasst werden.
Kann das Grundstück Adolfstraße 22 ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen werden, mit	Dieser Punkt wird aufgenommen und im weiteren

dem Ziel, auch hier eine rückwärtige Bebauung zu ermöglichen?	Verfahren geprüft.
Werden die südlichen Grundstücke ebenfalls von einem Investor gekauft? Handelt es sich bei den Grundstücken Adolfstraße 18 und 20 um einen Eigentümer?	Die Grundstücke befinden sich in privater Hand, es handelt sich um zwei Eigentümer.
Bleiben die Bestandsgebäude Adolfstraße 18 und 20 erhalten?	Ein Bebauungsplan trifft keine Aussagen zum Erhalt von Gebäuden, sondern regelt die zulässige Bebauung. Da der Bereich an der Adolfstraße nicht Teil des Vorhabengebiets ist, besteht keine Bauverpflichtung. Konkrete Veränderungsabsichten sind für die Bestandsgebäude nicht bekannt. Die beiden Bestandsgebäude Adolfstraße 18 und 20 liegen innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Ahrensburg, deren Vorschriften bei Neubau-/Ersatzbauvorhaben zu berücksichtigen wären.
Könnte auf den Grundstücken Adolfstraße 18 und 20 in zweiter Reihe auch ein großes Gebäude über beide Grundstücke errichtet werden, z.B. eine Mehrfamilienhaus?	Das ausgewiesene Baufeld definiert den Bereich, innerhalb dessen Gebäude errichtet werden dürfen. Welcher Gebäudetypus und welche Abmessungen zulässig sein werden, wird im weiteren Verfahren noch genauer festgelegt.  Die straßenseitige Baureihe in der Adolfstraße fällt in den Bereich der Erhaltungssatzung. Dementsprechend sind hier nur Gebäude mit einer maximalen Fassadenbreite von 15 m zulässig, um den Charakter der Einzelhausbebauung zu erhalten. Auch für den rückwärtigen Bereich wird ebenfalls eine Einzelhausbebauung angestrebt. Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten wird jedoch voraussichtlich nicht festgesetzt, sodass auch mehrere Wohneinheiten entstehen könnten.
Wie wird das rückwärtige Baufeld der Grundstücke Adolfstraße 18 und 20 erschlossen? Könnte die Erschließung der hinteren Bereiche auch an einer anderen Stelle angesetzt werden, beispielsweise zwischen den Gebäuden Adolfstraße 18 und 20?	Nach derzeitigen Planungsstand ist ein Geh-/Fahr- und Leitungsrecht am östlichen Rand des Grundstücks Adolfstraße 18 vorgesehen.  Entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Gebäuden 18 und 20 verläuft eine Gehölz- und Heckenstruktur. Diese und der Straßenbaum direkt an der Adolfstraße müssten bei einer Erschließung zwischen beiden Gebäuden voraussichtlich entfallen. Daher wird eine Erschließung an dieser Stelle nicht befürwortet.

<p>Wäre eine Anbindung der rückwärtigen Grundstücksteile auch über die Stormarnstraße denkbar, um keinen Mehrverkehr in der Adolfstraße zu erzeugen?</p>	<p>Dies stellt keine Option dar. Der Schutz und weitgehende Erhalt des Knicks ist aus naturschutzfachlicher Sicht maßgeblich. Durch eine Straßenanbindung zu den südlichen Grundstücken der Adolfstraße müsste der Knick in höherem Ausmaß gerodet werden. Auch würde der Geh- und Radweg beeinträchtigt. Die zu erwartenden Verkehre sind gering, so dass sie über die Adolfstraße abgewickelt werden können.</p>
<p>Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 98 legt an der Grundstücksgrenze zwischen Adolfstraße 16 und 18 eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung fest. Wäre es sinnvoll, die Verkehrsflächen beider Bebauungspläne zu einer gemeinsam genutzten Verkehrsfläche zusammenzuführen, z.B. als „Spielstraße“?</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen und geprüft.</p>

### 51. Änderung des Flächennutzungsplans

Anregungen/ Fragen der Öffentlichkeit	Stellungnahme durch die Stadt Ahrensburg
<p>Warum wurden im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans die südlichen Grundstücke der Adolfstraße nicht aufgenommen?</p>	<p>Eine Aufnahme des Teilbereichs an der Adolfstraße in die Änderung ist nicht erforderlich, da der geltende Flächennutzungsplan diesen Bereich bereits als Wohnbaufläche darstellt.</p>