S T A D T A H R E N S B U R G **- Beschlussvorlage -**		**Vorlagen-Nummer** **2021/108**
öffentlich		
Datum 10.11.2021	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
- Beschluss über den Entwurf
- Beschluss über die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Beschluss über die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge **Gremium**	**Datum**	**Berichterstatter**
Bau- und Planungsausschuss	01.12.2021	

Finanzielle Auswirkungen:		JA	X	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung: Sämtliche Planungs- und Gutachterkosten werden bzw. wurden durch den geschlossenen Planungskostenvertrag vom Vorhabenträger übernommen.				

Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:	
	Statusbericht
X	Abschlussbericht

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf für die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 54, 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 wird wie in **Anlage 1** dargestellt gebilligt.

2. Der Entwurf des Planes und die Begründung **(Anlage 2)** sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen in das Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

Aufgrund des § 22 Gemeindeordnung Schleswig-Holstein waren keine/folgende Stadtverordnete/Bürgerliche Mitglieder von der Beratung und Abstimmung gemäß Protokollauszug ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

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. 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. In dem Gebäude sind verschiedene Gewerbebetriebe ansässig. Nach mehreren nicht erfolgreichen Versuchen der Frank Heimbau Gruppe, die Kerngebietsfestsetzung mit einem geeigneten Mieter zu realisieren, wurde am 22.06.2020 der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg gefasst.

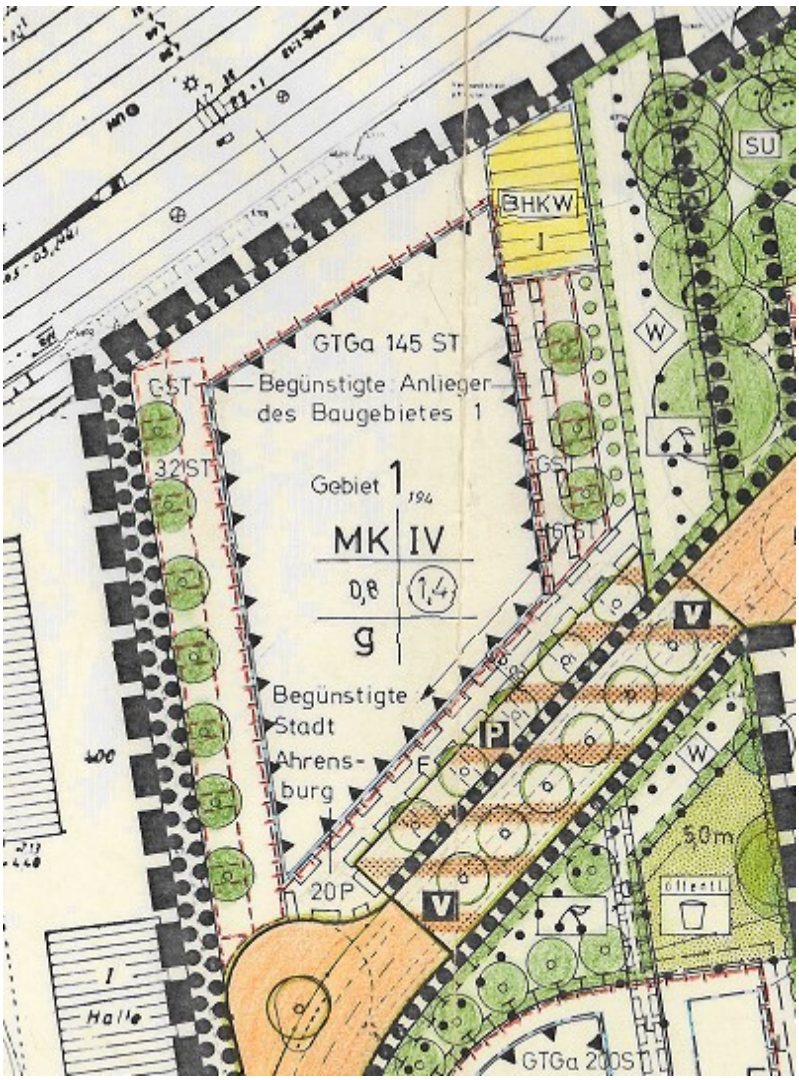


Abbildung 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 54 aus dem Jahr 1995.

Der hochbauliche Entwurf wurde zuletzt bereits in den politischen Gremien im Zuge der Diskussion zum städtebaulichen Vertrag vorgestellt (vgl. Vorlage Nr. 2021/043/1).

Ziel und Zweck der Planungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll eine Wohnbebauung für den Eigentümer der Frank Gruppe 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. Durch die Planung können nach aktueller Planung 70 – 75WE hergestellt werden.

Auf Grundlage des Grundsatzbeschlusses zum öffentlich geförderten Wohnraum sollen auch bei dieser Planung 30 % der Wohnungen und der Wohnfläche öffentlich gefördert hergestellt werden. Die Sicherung dieses Wohnraums wurde über den städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Des Weiteren soll auf dem Grundstück eine Kindertagespflegeeinrichtung realisiert werden, die den eigenen Bedarf deckt und die angespannte Betreuungssituation nicht weiter verschärft.

Folgende Zielstellungen werden explizit verfolgt:

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

Inhalte des Bebauungsplans

Private Nutzung
Der Bebauungsplan sieht eine Differenzierung innerhalb des Geltungsbereichs in einen nördlichen Teilbereich 1 und einen südlichen Teilbereich 2 vor. Damit soll vor allem die Art der Nutzung spezifiziert werden: Während im Norden die Wohnnutzung ausgeschlossen wird, soll sie im südlichen Bereich dominieren. Die konkrete Ausführung der Nutzungen, des Tageselternzusammenschlusses sowie der öffentlich geförderten Wohnungen wurde bereits im städtebaulichen Vertrag manifestiert.

Die GRZ1 von 0,8 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird für die 2. Änderung auf 0,5 gesenkt. Für die Höhenbegrenzung wird hingegen das absolute Höhenmaß angesetzt, das eine Fünfgeschossigkeit, nicht jedoch eine Fünfeinhalbgeschossigkeit ermöglicht. Somit ist die Gebäudehöhe vergleichbar, da nach rechtskräftigem Bebauungsplan eine Viereinhalbgeschossigkeit zulässig ist. Für das Teilgebiet 1 wurde ebenfalls eine Gebäudehöhe, jedoch zusätzlich mit einer Mindestgebäudehöhe und -länge angesetzt, damit weiterhin die schallabschirmende Wirkung des Teilgebiets langfristig gewahrt bleibt.

Sicherung öffentlicher Nutzungen
Darüber hinaus werden die öffentlichen Nutzungen, die das Quartier zusätzlich prägen, weiterhin gesichert. Dazu gehören die Zufahrt zur öffentlichen Parkplatzfläche und die Wegeverbindung zwischen der Bogenstraße und der Ladestraße.

Ergebnisse aus den Gutachten

Lärmtechnische Untersuchung
Das Lärmschutzgutachten sieht weitreichende Einflüsse hinsichtlich des Bebauungsplans. Daraus resultiert u. a., dass die Wohnnutzung im nördlichen Teilbereich ausgeschlossen wird und mehrere Maßnahmen für den Teilbereich 2 im Zuge der Maßnahme notwendig sind. Als Hauptursachen sind für die Schallproblematik der Verkehrslärm sowie die Anlieferung des benachbarten Aldi Marktes zu nennen.

Bodengutachten
Grundsätzlich ist das Grundstück durch tragfähige Böden, die eine Bebauung ermöglichen, gekennzeichnet.
Dem gegenüber ist eine einfache Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich und bedarf weiterer Maßnahmen (s. u.).

Wasserhaushaltsbilanz
Nach der Untersuchung geht durch die geplante Versiegelung in Kombination mit der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens aus dem Vorhaben eine „extreme Schädigung des Wasserhaushalts“ hervor. Hierdurch werden weitreichende Maßnahmen erforderlich, die zu einer Besserung führen. Dazu gehören:

- Dachbegrünung
- Integration von Mulden-Rigolen Systemen
- Qualitative Begrünung

Da nach rechtskräftigem B-Plan ebenfalls eine weitreichende Versiegelung vorgenommen werden kann, eine solche Untersuchung zu dem Zeitpunkt jedoch nicht notwendig war, können die negativen Einflüsse einer Bebauung stark gemindert werden und Synergien mit weiteren Themenfeldern (z. B. Klimaanpassung) bewirken.

<u>Umweltaspekte</u>
Neben den Einflüssen auf die Wasserhaushaltsbilanz sind weitere Umweltaspekte zu erwähnen. Bei dem Grundstück handelt es sich grundsätzlich um eine Brachfläche, für die bereits Planrecht existiert. Die alte Buchenhecke entlang der Bogenstraße soll erhalten werden, ebenso wie die weiteren Bäume auf dem Grundstück. Die qualitative Bepflanzung und das Erscheinungsbild des Quartiers werden gestärkt.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan die Dachbegrünung festgesetzt. Es ist ebenfalls vorgesehen, die Dachflächen zusätzlich durch Photovoltaikanlagen zu nutzen.

<u>Genderaspekte</u>
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.

<u>Verfahren</u>
Im Zuge der Offenlage werden die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange im Parallelverfahren über die Planungen informiert und zur Stellungnahme aufgerufen.

Daraufhin werden die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und gegeneinander abgewogen. Sofern daraus keine, die Planung beeinträchtigenden Belange hervorgebracht werden, wird im Anschluss der Satzungsbeschluss in die Wege geleitet. Sollten beachtliche Belange hervorgebracht werden, werden diese in die Planung eingearbeitet und ein neuer Entwurf erstellt, der wiederum einen Offenlagebeschluss benötigt.

Sämtliche Planungs- und Gutachterkosten werden bzw. wurden durch den geschlossenen Planungskostenvertrag vom Vorhabenträger übernommen.

_____
Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Entwurf der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 54, 2. Änderung für die Offenlage
Anlage 2: Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 54, 2. Änderung für die Offenlage
Anlage 3: Lärmgutachten Verkehr
Anlage 4: Lärmgutachten Gewerbe
Anlage 5: Bodengutachten
Anlage 6: Untersuchung zum Wasserhaushalt