

<b>STADT AHRENSBURG</b> <b>- STV-Beschlussvorlage -</b>		Vorlagen-Nummer <b>2022/032</b>
<b>öffentlich</b>		
Datum 27.04.2022	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 (Flurstücke 240, 241, 59 und 58, Flur 17, Gemarkung Ahrensburg)**  
**- Abwägung der Stellungnahmen**  
**- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beratungsfolge	Datum	Berichterstatter		
<b>Gremium</b>				
Umweltausschuss	11.05.2022			
Bau- und Planungsausschuss	11.05.2022			
Stadtverordnetenversammlung	23.05.2022			
Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:	X	JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
<b>Bemerkung: Die Planungskosten werden durch den Investor getragen. Hierzu wurde ein Planungskostenvertrag geschlossen.</b>				
<b>Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:</b>				
	Statusbericht an zuständigen Ausschuss			
X	Abschlussbericht			

### Beschlussvorschlag:

- Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Stadtverordnetenversammlung geprüft:  
Die Stellungnahmen werden wie in **Anlage 1** dargestellt abgewogen. Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) beschließt die Stadtverordnetenversammlung die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 für den südlich der Ladestraße und nördlich der Bogenstraße auf Höhe der Wendeschleife in einer Länge von ca. 130 m (Flurstücke 240, 241, 59 und 58, Flur 17, Gemarkung Ahrensburg) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A –**Anlage 2**) und dem Text (Teil B – **Anlage 3**) als Satzung.

3. Die Begründung (**Anlage 4**) wird gebilligt.
4. Der Beschluss des B-Planes Nr. 54, 2. Änderung durch die Stadtverordnetenversammlung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit der Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan in das Internet unter der Adresse [www.ahrensburg.de](http://www.ahrensburg.de) eingestellt ist und über den digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.

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

### 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.

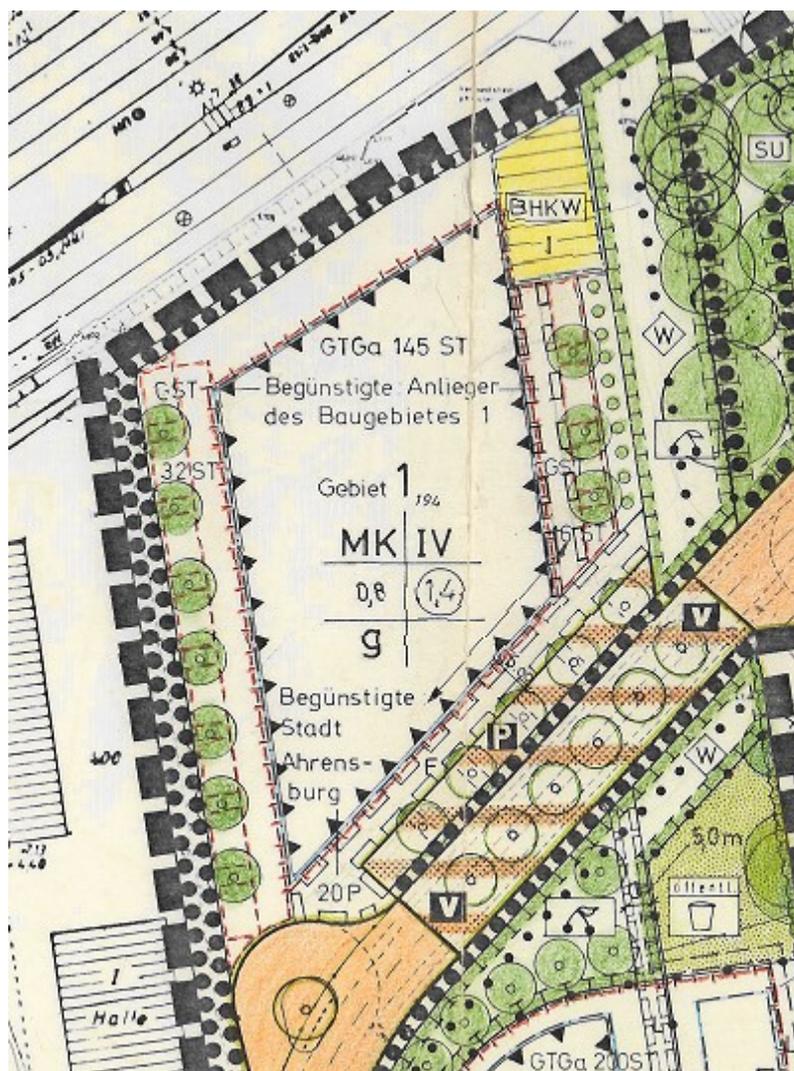


Abbildung 1:  
Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 54 aus dem Jahr 1995.

Zuletzt wurde hierzu der Offenlagebeschluss durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Ahrensburg am 01.12.2021 gefasst.

### Ziel und Zweck der Planungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll eine Wohnbebauung für den Investor 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 der Offenlage und Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

**Anlage 1** listet die eingegangenen Stellungnahmen und die entsprechenden Abwägungsvorschläge auf.

Die Stellungnahmen führen zu folgenden Änderungen/Ergänzungen:

- Änderungen auf Grundlage der Stellungnahmen vom Kreis Stormarn und der DB AG für die Begründung und die Planzeichnung (vgl. Anlagen 1 ff.)
- Redaktionelle Änderungen/Ergänzungen
- Zusätzlich wurde das Layout angepasst für eine bessere Aufteilung und Faltbarkeit

Die Änderungen erfordern keine erneute Offenlage, daher kann nun die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 als Satzung beschlossen werden und die Begründung gebilligt werden.

---

Michael Sarach  
Bürgermeister

### **Anlagen:**

Anlage 1: Abwägungsvorschläge

Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 54, 2. Änderung – Planzeichnung

Anlage 3: Textteil B

Anlage 4: Begründung

Anlage 5: Anlagen zur Begründung (Lärmtechnische Untersuchung zum Verkehrs- und Gewerbelärm sowie die Erläuterung zu den Festsetzungen)