

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2022/007/2
öffentlich		
Datum 16.01.2023	Aktenzeichen IV.2.2	Federführend: Frau Soltek

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99 "Alte Reitbahn" gemäß § 12 BauGB für den Bereich der Stormarnstraße 47 bis 51 sowie Teilflächen der Adolfstraße 18 und 20 (Flurstücke 972, 973, tlw. 946 und 968 der Flur 8 sowie tlw. Flurstück 1 der Flur 9).
- Abwägung der Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge	Datum	Berichterstatter		
Gremium				
Bau- und Planungsausschuss	01.02.2023			
Umweltausschuss	08.02.2023			
Stadtverordnetenversammlung	27.02.2023			
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:

- Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 99 „Alte Reitbahn“ 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 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 „Alte Reitbahn“ für den Bereich der Stormarnstraße 47 bis 51 sowie Teilflächen der Adolfstraße 18 und 20 (Flurstücke 972, 973, tlw. 946 und 968 der Flur 8 sowie tlw. Flurstück 1 der Flur 9), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A –**Anlage 2**) und dem Text (Teil B) und des Vorhaben- und Erschließungsplans (**Anlage 3**) als Satzung.

3. Der Durchführungsvertrag (**Anlage 6**) wird als Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99 „Alte Reitbahn“ beschlossen.
4. Die Begründung (**Anlage 4**) wird gebilligt.
5. Der Beschluss des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 99 „Alte Reitbahn“ durch die Stadtverordnetenversammlung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit der Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung in das Internet unter der Adresse 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:

Die grau hinterlegten Textpassagen wurden gegenüber der Vorlage 2022/007/01 ergänzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 99 „Alte Reitbahn“ sowie die für die Rechtkraft des B-Plans notwendige 51. FNP-Änderung „Alte Reitbahn“ wurden am 25.04.2022 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Die FNP-Änderung wurde daraufhin an das Innenministerium zur Genehmigung geschickt. Die Genehmigungsbehörde stellte allerdings einen Abwägungsfehler fest, der als beachtlich gem. § 214 BauGB einzustufen ist. Eine Genehmigung konnte nicht erteilt werden.

Der Fehler liegt in der Abwägung einer Stellungnahme des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR), Abt. Technischer Umweltschutz. Darin werden Fragen bezüglich der Lärm- und Lichtemissionen gestellt. Dies erfordert eine erneute Abstimmung mit dem LLUR und Klärung der offenen Fragen. Die bloße Beantwortung der Fragen innerhalb der Abwägung reicht dabei nicht aus.

In Gesprächen mit der Abteilung Technischer Umweltschutz konnten die Fragen zum Lärmgutachtens beantwortet und weitere Aspekte geklärt werden. Die Aktualisierung der Abwägung bezieht sich auf Punkt 3.8 und 3.9 und ist in Anlage 1 kenntlich gemacht.

Mit Datum vom 11.11.2022 erklärt die Abteilung Technische Umweltschutz die Fragen als geklärt und die Stellungnahme für abschließend (**Anlage 7**).

Da sich der Abwägungsfehler auch auf den B-Plan Nr. 99 bezieht, muss die Abwägung beschlossen und der Satzungsbeschluss erneut gefasst werden.

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. 2022/008/01) und der 51. FNP-Änderung für den Bereich der „Alten Reitbahn“ (vgl. Vorlage Nr. 2022/009/01).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 17.12.2019 statt und mit Schreiben vom 15.01.2020

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

Beschreibung des Vorhabens:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht vor, auf dem Grundstück eine gemischt genutzte Bebauung aus Einzelhandel und Wohnen zu errichten.

Im Erdgeschoss des Hauptbaukörpers soll ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von rund 2.000 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.

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.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 99, der Entwurf des Durchführungsvertrags sowie die Offenlage derselben wurden am 17.11.2021 vom Bau- und Planungsausschuss beschlossen. Vom 03.12.2021 bis 03.01.2022 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 99 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), die Begründung, der Durchführungsvertrag und weitere Gutachten öffentlich ausgelegt sowie die Träger öffentlicher Belange (TöB) und Behörden beteiligt.

Aufgrund eines Verfahrensfehlers musste die Offenlage erneut durchgeführt werden. Zwischen dem 28.02.2022 und dem 31.03.2022 konnten sich alle Interessierten über den Entwurf informieren und eine Stellungnahme abgeben.

Die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen der ersten Offenlage, der erneut durchgeführten Offenlage sowie der TöB-Beteiligung wurden in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet.

Anlage 1 stellt die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit dar und beschreibt die Abwägungsvorschläge.

Die Stellungnahmen führen zu folgenden Änderungen/Ergänzungen in der Planzeichnung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), dem Textteil B bzw. der Begründung:

- Abgrenzung des Vorhabengebietes in der Planzeichnung und dem VEP
- Reduzierung der maximalen Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe im Textteil B und der Begründung (Kap. 1.2; 4; 5.2.1; 7.2; 10)
- Ergänzungen zum fortgeschriebenen Landesentwicklungsplan LEP – in Kraft getreten am 17.12.2021 (Kap. 3.1)
- Ergänzungen von Hinweisen zur Abfallentsorgung (Kap. 5.3.6)
- Ergänzungen zu den Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (Kap. 6.4.2)

- Darstellung des Knicks als gesetzlich geschütztes Biotop in der Planzeichnung
- Ergänzungen zum Ausgleich der Funktionsbeeinträchtigung des vorhandenen Knicks (Kap. 6.4.2; 6.4.4)
- Ergänzung des Hinweises zur Einschaltung einer fachgutachterlichen Begleitung der Baumaßnahme im Kontext der festgestellten Bodenbelastungen (Kap. 6.4.2)
- Ergänzung zum Zustand des Knicks und weiterer möglicher Knickschutzmaßnahmen (Kap. 6.4.4)
- Ergänzung des Hinweises zur Einschaltung einer ökologischen Baubegleitung (Kap. 6.6.1; 6.8)
- Redaktionelle Änderungen/Ergänzungen

Die Änderungen erfordern keine erneute Offenlage, daher kann nun der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, VEP und Durchführungsvertrag als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt werden.

Der Bebauungsplan 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 umfasst das Vorhaben sowie die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen. Er enthält einen Lageplan, einen Freiflächenplan sowie Ansichten mit Angaben zu Materialien und Farbgebung.

Der Durchführungsvertrag beinhaltet alle Vereinbarungen zum Vorhaben, die sich auf das Vorhaben selbst, seine Umsetzung, Gestaltung und den Bauablauf beziehen.

Eckart Boege
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Abwägungsvorschläge

Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99 – Planzeichnung

Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 4: Begründung

Anlage 5: Textliche Festsetzungen

Anlage 6: Durchführungsvertrag

Anlage 7: Abschließende Stellungnahme des LLUR