

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2007/130
öffentlich		
Datum 06.11.2007	Aktenzeichen IV.2.1	Federführend: Frau Becker

Betreff

Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers am Reeshoop - Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 36 BauGB

Beratungsfolge Gremium Bau- und Planungsausschuss	Datum 21.11.2007	Berichterstatter
---	----------------------------	-------------------------

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen für die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Netto-Marktes auf dem Eckgrundstück Reeshoop/Hermann-Löns-Straße wird erteilt unter der Voraussetzung, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden können:

1. Die Eignung des Marktes bezüglich Größe und Sortiment als Nahversorger für das Wohngebiet Reeshoop und angrenzende Wohngebiete sowie die Verträglichkeit mit dem Ahrensburger Entwicklungsziel einer vorrangigen Stärkung des Stadtzentrums als hauptsächlichen Versorgungs- und Erlebnisbereich.
2. Die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens gegenüber den benachbarten Nutzungen hinsichtlich PKW-An- und Abfahrten sowie Anlieferung.
3. Die verkehrliche Verträglichkeit des Vorhabens bezüglich der An- und Abfahrten auf die Straße Reeshoop bzw. Hermann-Löns-Straße.
4. Einer Verpflichtung zum ersatzlosen Abbruch der Tankstelle nach 2015.

Sachverhalt:

Diese Sitzungsvorlage basiert auf der Behandlung der Anfrage am 10.10.2007 im Bau- und Planungsausschuss, Niederschrift 14/2007.

Auf dem Eckgrundstück Reeshoop/ Hermann-Löns-Straße soll ein NETTO-Markt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² errichtet werden. Die Eigentümer der Tankstelle möchten das Grundstück verkaufen, jedoch aufgrund einer Vertragsbindung die Tankstelle selbst noch bis zum Jahr 2015 betreiben.

Der Durchführungsplan 1 für das Gebiet Reeshoop ist nach den Aufbaugesetzen 1950 entstanden und sah für das Grundstück einen Garagenhof vor. Der Durchführungsplan ist jedoch kein verbindliches Planungsrecht und hier nur nachrichtlich genannt, deshalb ist das Gebiet nach § 34 BauGB, also nach der tatsächlichen Gebietsnutzung der näheren Umgebung, einzustufen. Das Grundstück liegt demnach, wie bereits in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 10.10.2007 erläutert, im Allgemeinen Wohngebiet. Nach § 4 BauNVO sind „...die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden...“ zulässig im allgemeinen Wohngebiet. Der Flächennutzungsplan definiert dort Wohnbaufläche.

Die in der Sitzung am 10.10.2007 angesprochene Garagensituation stellt sich wie folgt dar: Es gibt keine Bindung der vorhandenen Garagen an umliegende Wohnnutzungen, weder durch Baulast noch durch Baugenehmigung. Die allgemeine Knappheit an privaten PKW-Stellplätzen im Gebiet Reeshoop ist zurückzuführen auf die Entstehungszeit des Gebietes. In den 50er und 60er Jahren war ein Stellplatznachweis auf den eigenen Grundstücken, anders als heute, nicht erforderlich. Der spätere tatsächliche und wachsende Stellplatzbedarf konnte nur an wenigen Stellen minimal durch nachträgliche Anlage von Stellflächen auf den Grundstücken der Neuen Lübecker Baugenossenschaft kompensiert werden. Im Zuge des Gesamtvorhabens zur Erneuerung und Entwicklung des Wohngebietes durch die NL sollen ausreichend ebenerdige Stellflächen und Tiefgaragen entstehen. Abschließend muss festgestellt werden, dass der Eigentümer des Vorhabengrundstückes nicht dauerhaft verpflichtet werden kann, Stellplatzangebote für umliegende Grundeigentümer bereit zu halten.

Pepper
Bürgermeisterin

Anlagen:

- Anlage 1: Gebietseinstufung nach § 34 BauGB in Allgemeines Wohngebiet
- Anlage 2: Lageplan des Vorhabens mit Tankstelle
- Anlage 3: Lageplan des Vorhabens ohne Tankstelle
- Anlage 4: Perspektivische Darstellung des Vorhabens A
- Anlage 5: Perspektivische Darstellung des Vorhabens B
- Anlage 6: Schnittdarstellung zum Übergang Discounter und angrenzendes Wohngebäude