

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2008/022
öffentlich		
Datum 05.02.2008	Aktenzeichen IV.2.1	Federführend: Frau Becker

Betreff

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt gemäß § 36 BauGB sein Einvernehmen zur Bauvoranfrage und zum Bauantrag bezüglich der Bebauung der Grundstücke Hamburger Straße 23 bis 27

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter
Bau- und Planungsausschuss	20.02.2008	

Beschlussvorschlag:

1. Das Einvernehmen der Gemeinde gemäß § 36 BauGB zu den beantragten Bauvorhaben wird erteilt.
2. Dem Antrag auf Befreiungen gemäß § 31 BauGB zu einigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 wird stattgegeben.

Sachverhalt:

Diese Sitzungsvorlage steht im Zusammenhang mit den Beratungen im Bau- und Planungsausschuss am 21.11.2007 und am 05.12.2007.

Es liegt ein Bauantrag für das Grundstück Hamburger Straße 23 (I. Bauabschnitt) und eine Bauvoranfrage für das Grundstück Hamburger 25 - 27 (II. Bauabschnitt; im städtischen Eigentum) vor. Geplant ist die Errichtung eines Ärztezentrums/Geschäftshauses.

Wie am 05.12.2007 im Bau- und Planungsausschuss beraten wurde, ist die Gebäudehöhe im Bereich der Ecksituation Hamburger Straße/Gerhardstraße um ein Geschoss reduziert worden. Weiterhin liegt ein Plan mit der Darstellung der geplanten Gestaltung der Fassade (Material und Farbgebung) vor. Außerdem wurden die Lage und Abmessungen des geplanten Bauvorhabens mit den möglichen Kreisel-Planungen in Einklang gebracht. Sowohl im Bereich des Kreisradius als auch entlang der Straßenkante Gerhardstraße/Woldenhorn wurden Gebäudeplanung und Straßenplanung abgestimmt.

Die städtebauliche Bedeutung des Vorhabens liegt in der baulichen Schließung der Quartiersecke und damit der Herausbildung einer Eingangssituation in die Innenstadt. Zusammen mit der gegenüberliegenden Bebauung des Blockrandes Hamburger Straße/An der Reitbahn und (neben einer funktionalen Verbesserung) der gestalterischen Aufwertung des Kreuzungsbereiches AOK – B 75 kann die oben genannte Aufwertung des Stadtbildes noch vervielfacht werden. Funktional sollen die Gebäude die Ladenzo-

ne/Dienstleistungszone in der Hamburger Straße zwischen Rondeel und Bahnhof/ZOB ergänzen.

Planungsrechtlich liegt das geplante Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 – Teilgebiet 1 von 1987. Das beantragte Vorhaben ist nach seiner Art der Nutzung im Kerngebiet zulässig. Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll die Geschosßfläche der geplanten Bebauung insgesamt um ca. 200 m² (rund 3,9 %) überschritten werden, eine mehrgeschossige Bebauung des rückwärtig bisher nur eingeschossig bebaubaren Baufensters (Bedingung: Nachbarzustimmung) vorgenommen werden, eine Unterbauung von angrenzenden Gehwegbereichen für die Tiefgarage ermöglicht werden und auf den Bau eines nach dem Stellplatzerlass notwendigen Kfz-Stellplatzes verzichtet werden.

Gemäß § 31 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden, wenn „...die Abweichung städtebaulich vertretbar ist ...und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“ Da diese Voraussetzungen für das beantragte Bauvorhaben zutreffen, kann den beantragten Befreiungen zugestimmt werden.

Pepper
Bürgermeisterin

Anlagen:

- Anl. 1: Katasterplan - Bestand
- Anl. 2: Luftbild
- Anl. 3: Bebauungsplan
- Anl. 4: Straßenplanung: Kreisel - Entwurf
- Anl. 5: Lageplan
- Anl. 6: Nordansicht
- Anl. 7: Südansicht
- Anl. 8: Fassadengestaltung
- Anl. 9: Modellfoto
- Anl. 10: Fotomontage Hamburger Straße
- Anl. 11: Fotomontage mit Umfeld- VORHER
- Anl. 12: Fotomontage mit Umfeld - NACHHER