

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2009/127
öffentlich		
Datum 23.10.2009	Aktenzeichen IV.2.2	Federführend: Frau Mellinger

Betreff

Bebauungsplan Nr.91 "Hansdorfer Straße" - Gebiet östlich des Ahrensfelder Weges zwischen Bargenkoppelredder, Manhagener Allee und Am Aalfang - Vorstellung der Planungsvarianten für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge Gremium Bau- und Planungsausschuss	Datum 04.11.2009	Berichterstatter
---	----------------------------	-------------------------

Finanzielle Auswirkungen :		JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung :		JA		NEIN
Produktsachkonto :				
Gesamtausgaben :				
Folgekosten :				
Bemerkung:				

Beschlussvorschlag:

Auf Basis der dargestellten Planungsvarianten soll die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) durchgeführt werden.

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss in ihrer Sitzung am 28.01.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 mit dem auf Antrag (21.11.2007; Anlage 1) der CDU, WAB und Bündnis90/DIE GRÜNEN beschlossenen Geltungsbereich. Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet östlich des Ahrensfelder Weges zwischen Bargenkoppelredder, Manhagener Allee und Am Aalfang ausgeweitet (siehe Anlage 2).

Der Anstoß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgte durch den Antrag eines Bauherrn, eine freie Fläche von ca. 6.000 m² zu bebauen. Die vom Bauherrn beabsichtigte Planung ist aber gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) nicht realisierbar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 erfolgt nach dem Standardverfahren gemäß § 30 BauGB. Das Aufstellungsverfahren unterliegt dem folgenden Ablauf:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- Beteiligung der Behörden/„Scoping“
- Entwurfsbeschluss
- Offenlage/Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Satzungsbeschluss

Das Ziel und der Zweck der Planung wurden auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wie folgt definiert:

„Ziel des Baubauungsplanes Nr. 91 ist es, die städtebauliche Ordnung über die Möglichkeiten des § 34 BauGB hinaus zu steuern und zu lenken. Dies gilt sowohl für die Erhaltung und Weiterentwicklung der bisherigen Bausubstanz als auch für die erstmalige Bebauung der im Gebiet in geringer Anzahl noch vorhandenen unbebauten Grundstücke.“ (Antrag der CDU, WAB, Bündnis90/DIE GRÜNEN vom 28.01.2008, S. 1, siehe Anlage 1)

„Zweck der Planaufstellung ist die geordnete Entwicklung und Erhaltung des Quartiers mit seinen architektonisch wertvollen Villen sowie der architektonisch ansprechenden Einfamilienhausbebauung. Bei der Weiterentwicklung von bebauten und der erstmaligen Bebauung von den wenigen noch unbebauten Grundstücken des Quartiers soll dieser Charakter fortgeschrieben und abschließend verfestigt werden.“ (Antrag der CDU, WAB, Bündnis90/DIE GRÜNEN vom 28.01.2008, S. 2)

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Zukunftswerkstatt von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern das Ziel formuliert, die Innenverdichtung für ein moderates Wachstum der Stadt Ahrensburg zu intensivieren. Die Fachausschüsse, darunter auch der Bau- und Planungsausschuss am 6. Mai 2009, stimmten diesem Ziel zu.

Das Ziel der Innenverdichtung, die Bestandsaufnahme und –analyse des Gebietes als auch die Daten zur demografischen Entwicklung und zur Haushaltsentwicklung (Anlage 3) sind die Grundlagen für die Erarbeitung der beiliegenden Varianten.

Das oben genannte Grundstück (Hansdorfer Straße) ist die letzte größere Fläche im Innenbereich der Stadt, die für eine Nachverdichtung zur Verfügung steht, so nah zum Stadtzentrum liegt und sich in fußläufiger Entfernung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln befindet.

Die Analyse des Wohnungsbestandes im Rahmen der Erarbeitung des ISEK zeigt außerdem auf, dass eine hohe Nachfrage nach Wohnungen besteht. Das Ziel für die genannte Fläche liegt in der Realisierung von hochwertigem Wohnungsbau, der zum Beispiel älteren Paaren oder Einzelpersonen aus dem umgebenden Wohnviertel ermöglicht, auch nach Aufgabe des eigenen Einfamilienhauses in der gewohnten Umgebung zu verbleiben.

Zu einem Großteil befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 im Bereich der Erhaltungs- und Gestaltungsatzung, insbesondere der nördliche Bereich. Diese gibt unter anderem festgelegte Gebäudetypen mit einer Ein- bis Zweigeschossigkeit bei Neu- und Umbau vor und trifft auch Festsetzungen zu Materialien, Gestaltung der Vorgärten und Einfriedungen.

Im nächsten Schritt des Verfahrens wird die Öffentlichkeit von den Zielen und Zwecken der Planung, den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) und von verschiedenen Planungsvarianten in Form einer Bürgeranhörung unterrichtet. Die vier Varianten A bis D, die sich auf das konkret zur Bebauung anstehende Grundstück im

westlichen Abschnitt der Hansdorfer Straße beziehen, sind in Anlage 4 dargestellt.

Den Bürgerinnen und Bürgern wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Argumente und Anregungen fließen in die Weiterentwicklung des Bebauungsplanes mit ein. Selbstverständlich können sich Bürgerinnen und Bürger auch gesondert von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu den Inhalten der Planungen äußern.

Pepper
Bürgermeisterin

Anlagen:

- Anlage 1: Protokoll der STV am 28.01.2009 einschließlich Antrag der CDU, WAB, Bündnis90/DIE GRÜNEN vom 21.11.2007)
- Anlage 2: Geltungsbereich
- Anlage 3: Auszug aus den Ergebnissen der Zukunftswerkstatt
- Anlage 4: Varianten A bis D
- Anlage 5: Prognose SEG
- Anlage 6: Entwicklungsziele für den Gesamtbereich