

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2011/024
öffentlich		
Datum 01.02.2011	Aktenzeichen IV.2.7	Federführend: Herr Seeger

Betreff

Bebauungsplan Nr. 43 - 6. Änderung für die nördliche Innenstadt Am Alten Markt zwischen der Schulstraße, dem Reeshoop, der Großen Straße, Am Alten Markt und Bei der Doppeleiche
- Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 in seiner 6. Änderung

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter
Bau- und Planungsausschuss	16.02.2011	
Umweltausschuss	09.03.2011	
Stadtverordnetenversammlung	21.03.2011	

Finanzielle Auswirkungen	:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung	:		JA	X	NEIN
Produktsachkonto	:	51100.5431010			
Gesamtausgaben	:	ca. 35.000 €			
Folgekosten	:	noch unbekannt			
Bemerkung: Die Kosten erstrecken sich über den Zeitraum von 2011 bis 2013.					

Beschlussvorschlag:

- Für den Bebauungsplan Nr. 43, 6. Änderung wird der Aufstellungsbeschluss nach § 13a BauGB, Plan der Innenentwicklung gefasst.
- Die Öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgt in öffentlicher Bürgeranhörung und mit Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB.
- Der Beschluss und die Ergebnisse der öffentlichen Bürgeranhörung und Behördenbeteiligung sind danach gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Aktuelle Situation:

Im Bereich existiert der Bebauungsplan Nr. 43 in seiner 3. und 4. Änderung, sowie die 1. vereinfachte Änderung der 4. Änderung (vgl. **Anlage 3**).

Durch die Verlagerung von einigen Gewerbeflächen in den Innenstadtbereich der Hamburger Straße stehen gewerbliche Flächen Am Alten Markt leer. Zudem entsteht durch den Zuzug von Einwohnern und Gewerbetreibenden in die Innenstadt von Ahrensburg ein Entwicklungsdruck in diese inneren Bereiche bezüglich Wohnraum und in Teilen auch gewerblicher Flächen. Dazu gehört auch das aktuelle Neubauvorhaben Bei der Doppeleiche im Bereich der Alten Kate, dessen Baukörper die städtebauliche Situation im Bereich Bei der Doppeleiche abschließt. Weitere Grundstückseigentümer aus diesem Bereich sind im Verlauf des letzten Jahres schon an die Stadt herangetreten und erkundigten sich nach den Entwicklungsmöglichkeiten in diesem städtischen Bereich.

Die bestehenden B-Pläne erfassen die derzeitige Planungssituation nicht mehr vollständig bzw. decken nicht mehr den Bedarf der heutigen Zeit ab. Durch die gültigen B-Pläne der 70iger Jahre sind heutige Stadtentwicklungsziele wie das Wohnen in der Innenstadt und der Schutz und die Integration der Altbausubstanz und der Grünflächen nicht mehr ohne Weiteres zu gewährleisten. Dazu gehört vor allem auch der Schutz und mögliche Erhalt der denkmalwürdigen und -geschützten Gebäude Am Alten Markt. Um den Bestand Am Alten Markt (Denkmalumgebungsschutz) und im Bereich der Alten Kate noch stärker zu sichern, ist die Aufstellung eines neuen qualifizierten B-Planes für diesen Bereich zwangsläufig erforderlich (siehe **Anlage 4**). Zudem sind am Straßenzug Reeshoop, Bei der Doppeleiche und an der Großen Straße zwischenzeitlich größere Baukörper mit gewerblichen, aber auch mit Wohnbauflächen entstanden, die die Homogenität des Gebietes mit kleinen, historischen Einfamilienhäusern schon lange aufgelöst haben.

Ziel und Zweck der Planung ist, das Wohnen in dieser Zentrumsnähe zu stärken und zu fördern, um den Zielen des ISEK zur Nachverdichtung gerecht zu werden. Dazu gehören die Frei- und Entwicklungsflächen der geschützten Binnenlage, die für den Wohnungsneubau neu zu entwickeln und zu ordnen sind. Ebenso sind die Randlagen dieses Quartiers zu den Hauptstraßenzügen Reeshoop, Bei der Doppeleiche und Große Straße in ihrer Bedeutung herauszustellen und eine Abgrenzung in Form und Funktion zu dem Innenbereich herzustellen.

Mit den Wohnungsneubauten an der Schulstraße hat die Ev. Kirche vor einigen Jahren schon einen wichtigen „Meilenstein“ und eine gute Lösungsmöglichkeit zur weiteren Entwicklung des Quartiers gesetzt.

Zur Erschließung:

Inhalt der Erschließungsplanung für diesen Innenbereich, war immer der Straßenzug Am Rauchhause, da eine Erschließung über den Alten Markt nicht möglich ist. Bislang ist diese Erschließung nur bis zum Hans-Schadendorff-Stieg fertig gestellt worden. Eine weitere Straßenparzellierung in Richtung Schulstraße war aber immer Grundidee der Erschließungsplanung. Für die Erschließung des Schlossbereichs seitens der Innenstadt ist eine Querung über den Straßenzug Am Rauchhause bis zur Schulstraße als Fuß- und Radewegeverbindung von zentraler Bedeutung. Die derzeit bestehenden grünen Innenhofbereiche sollen in die Planung aufgenommen werden, da auch diese Elemente eine Qualität des Quartiers darstellen.

Zum Verfahren:

Da die Fläche dieses Innenbereichs eine Nutzfläche von 20.000 m² nicht überschreiten wird, ist hier eine Planung nach § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, anwendbar. Damit entfällt der umfangreiche Umweltbericht und wird durch einen Fachbeitrag Grünordnung ersetzt. Eine Berichtigung/ Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Luftbild

Anlage 2: Geltungsbereich

Anlage 3: Übersicht der gültigen B- Plan Bereiche

Anlage 4: Übersicht über die besonderen Einzelbauten im Gebiet