

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2011/035
öffentlich		
Datum 25.02.2011	Aktenzeichen IV.2.7	Federführend: Herr Seeger

Betreff

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 93 Ohlendamm, Flurstücke 294 bis 299, 301 und 548 bis 549
- Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 93 und
- Aufstellungsbeschluss für die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter
Bau- und Planungsausschuss	16.03.2011	
Umweltausschuss	13.04.2011	
Stadtverordnetenversammlung	23.05.2011	Herr Hansen/Herr Heidenreich

Finanzielle Auswirkungen :	X	JA	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung :	X	JA	NEIN
Produktsachkonto :	51100.5431010		
Gesamtausgaben :	ca. 15.000 €		
Folgekosten :	noch unbekannt		

Bemerkung:

Die Kosten werden anteilig zu Flächen zwischen der Stadt und der Neuen Lübecker e. G. geteilt (* städtischer Anteil für den Umfang der gesamten Bauleitplanung).
Im laufenden Jahr wird von Kosten in Höhe von 10.000 € ausgegangen.

Beschlussvorschlag:

1. Für den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 93 – Ohlendamm – und die 42. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) wird der Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB gefasst.
2. Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgt in Form einer öffentlichen Bürgeranhörung und mit Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB.
3. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Es wird mit der Neuen Lübecker eG ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB über die Planungsleistungen und Kostenaufteilung geschlossen.

Sachverhalt:

Aktuelle Situation

Die Vorlage schließt an die Vorstellung des Projektes aus dem Bau- und Planungsausschuss vom 12.01.2011 an.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, 3 bestehende Baukörper in Form von Mehrfamilienhäusern rückzubauen und durch 4 Neubauten inklusive einer Tiefgarage zu ersetzen. Die Lage der neuen kompakteren Baukörper auf dem Flurstück Nr. 296, Ohlendamm 2 bis 6, wird zu dem heutigen Gebäudebestand verändert.

Für das angedachte Bebauungsplangebiet existiert kein Bebauungsplan. Somit ist der Bereich nach § 34 BauGB zu betrachten. Das Areal und die Gebäude grenzen unmittelbar an den Außenbereich (§ 35 BauGB). Der Flächennutzungsplan von 1974 weist für den Bereich eine Verkehrsuntersuchungsfläche mit westlich angrenzenden Sportflächen aus. Der Landschaftsplan (LPlan) von 1992 definiert den Bereich als Wohnbaufläche mit Geschoss- und Reihenhäusern.

Im zukünftigen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 93 befinden sich noch 6 weitere Baukörper, wovon das Mehrfamilienhaus auf Flurstück Nr. 301, Waldemar- Bonsels- Weg 160 bis 162, ebenfalls dem Vorhabenträger gehört. Auch für dieses Gebäude ist nunmehr eine Umplanung angedacht. Alle weiteren Überlegungen zur Umgestaltung dieser stadträumlichen Situation stehen im Zusammenhang mit dem Rahmenplan „Stadteingang West“ (Vorlage Nr. 2010/108), welcher aus dem ISEK hervorgegangen ist. Dabei stehen alle anderen Gebäude weiterhin unter Bestandsschutz.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist es, eine Nachverdichtung für den Wohnungsbau an den Schnellbahnhaltestellen in Ahrensburg zu schaffen. Dies ist hierbei im vollen Maße gegeben. Der Erhalt und eine Erweiterung der gewerblichen Flächen (Gastronomie, Handel und Dienstleistung) direkt am U-Bahnhof Ahrensburg West ist ebenso ein Aspekt der Planung.

Des Weiteren soll an diesem Quartierseingang die städtebauliche Situation verbessert und die Eingangssituation durch die Ausprägung von dominanteren Raumkanten stärker betont werden.

Dazu wird der Geltungsbereich über die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Grundstücke ausgeweitet, um den Zielen des ISEKs, des Rahmenplans und der Stadtplanung gerecht zu werden und schwierige Teilungs- und Restflächen in der Bauleitplanung zu vermeiden.

Zudem ist der Übergang zum Außenbereich mit dem bestehenden Wanderweg für die Gesamtstadt und als Naherholungsfläche für das Quartier zu gestalten.

Erschließung

Alleinige Erschließung für das B-Plan-Gebiet ist die Straße Ohlendamm, die vom Waldemar-Bonsels-Weg abgeht. Zudem erschließt der Waldemar-Bonsels-Weg die weiteren an

der Straße gelegenen östlichen Grundstücke.

Verfahren

Durch die Ergänzung der Geschosswohnungsbauten um ein weiteres Gebäude rückt ein Baukörper in den Bereich, den man derzeit als Außenbereich nach § 35 BauGB definiert. Durch diese Neubebauung mit einem zusätzlichen Baukörper lässt sich die Maßnahme nicht mehr nach § 34 BauGB und dem so genannten Einfügungsgebot genehmigen, sondern es muss ein Bebauungsplan nach § 2 BauGB aufgestellt sowie der Flächennutzungsplan für diesen Bereich geändert werden.

Da die Gesamtfläche des Geltungsbereichs nicht allein dem Vorhabenträger gehört, sollten die anfallenden Planungskosten anteilig zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Ahrensburg verrechnet und geteilt werden. Den Großteil der Kosten für die Planungsleistungen und Gutachten trägt der Vorhabenträger.

Dies wird vorab in dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag festgelegt.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Luftbild
- Anlage 2: Geltungsbereich
- Anlage 3: Auszug aus dem FNP
- Anlage 4: Auszug aus dem LPlan
- Anlage 5: Auszug ISEK, Rahmenplan Stadteingang West
- Anlage 6: Bebauungsstudie Neue Lübecker