

<b>STADT AHRENSBURG</b> <b>- Beschlussvorlage -</b>		Vorlagen-Nummer <b>2011/138</b>
<b>öffentlich</b>		
Datum 01.11.2011	Aktenzeichen IV.2.3	Federführend: Herr Reuter

### Betreff

**Bebauungsplan Nr. 90 Gebiet zwischen Hermann-Löns-Straße/Reeshoop/Fritz-Reuter-Straße und Stormarnstraße**  
**- Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 90**  
**- Zustimmung zur öffentlichen Auslegung und der Benachrichtigung der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter
Bau- und Planungsausschuss	16.11.2011	
Umweltausschuss	16.11.2011	

Finanzielle Auswirkungen:	X	JA	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:	X	JA	NEIN
Produktsachkonto:	51100.5431010		
Gesamtaufwand/-auszahlungen:	8.000 €		
Folgekosten:			
<b>Bemerkung:</b>			

### Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 90 für das Gebiet zwischen Hermann-Löns-Straße/Reeshoop/Fritz-Reuter-Straße und Stormarnstraße mit dem Entwurf der Begründung einschließlich des grünordnerischen Beitrags dazu werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich des grünordnerischen Beitrags sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen.

### Sachverhalt:

Am 16.06.2010 wurde der Bebauungsplan in einer gemeinschaftlichen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses und des Umweltausschusses den Gremien vorgestellt.

Der damals vorgestellte Vorentwurf (**Anlagen 9 und 10**) wurde weitgehend aus dem beschlossenen Rahmenplan entwickelt. Für die vorgestellte Vorentwurfsfassung wurde in der Sitzung kein Beschluss gefasst. Zu den von den einzelnen Fachplanern vorgetragenen Berichten sind von der Selbstverwaltung folgende Anregungen mitgegeben worden.

1. Kontrovers wurde die Frage diskutiert, ob die Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes reduziert, beibehalten oder erhöht werden sollte.
2. Die in der Planung vorgesehenen Stellplätze zwischen den Gebäuden sollten nach Möglichkeit verlegt werden, damit die Anwohner diese nicht in Sichtweite haben.
3. Unabhängig davon, für welches Energiekonzept der Investor sich entscheidet, sollte seitens der Stadt Ahrensburg zumindest die Solartechnik vorgeschrieben werden.
4. Den Fahrradfahrern sollte die Möglichkeit geboten werden, ihre Fahrräder wetterfest und diebstahlsicher wegschließen zu können.
5. Für die Jugendlichen innerhalb des Quartiers sollte ein Treffpunkt, der nicht Jugendhaus ist, geschaffen werden.
6. Entlang des Fußgängerweges „Grauer Esel“ sollten Querungshilfen für die Fußgänger geschaffen werden. Auch sollte über eine Verkleinerung der Hermann-Löns-Straße nachgedacht werden.
7. Der von der Selbstverwaltung gefasste Beschluss sollte gegebenenfalls, insbesondere im Hinblick auf die geänderten rechtlichen Vorschriften hinsichtlich der Wärmeschutzverordnung überdacht werden.

Aufgrund dieser Anregungen hat die Verwaltung noch einmal sehr intensiv die einzelnen Punkte untersucht und entsprechend zum Teil in den Bebauungsplan (**Anlagen 1 bis 4**) eingearbeitet. Die wesentlichen Änderungen des Vorentwurfs (**Anlagen 9 und 10**) seit Mai 2010 sind in den **Anlagen 7 und 8** dargestellt und in der Begründung und in dem grünordnerischen Beitrag (**Anlagen 5 und 6**) erläutert.

Parallel zur Erarbeitung des Entwurfs wurde von einem Bürger mit einer beiliegenden Unterschriftenliste aus dem Plangebiet – insbesondere der Immanuel-Kant-Straße - Anregungen (**Anlage 11**) zur Geschossigkeit vorgetragen. Diese Anregungen wurden bereits dem Bau- und Planungsausschuss in Kopie mitgeteilt. Einer Reduzierung der Geschossigkeit im Nahbereich der Einzelhäuser entgegnet die Verwaltung wie folgt:

Der Abstand zu diesen Wohnhäusern variiert zwischen 30 m und 40 m. Bei einer vier- bzw. dreigeschossigen Bebauung würde nach § 6 Abs. 5 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) zwischen den Gebäuden ein gemeinsamer Mindestabstand von 0,4 H der gemeinsamen Gebäudehöhe ausreichen. Das wäre bei einem ca. 14 m hohen Gebäude und einem gegenüberliegenden 10 m hohen Gebäude in der Summe ein Abstand von 9,6 m. Der geplante Abstand beträgt jedoch bis zu den bestehenden Gebäuden ca. 40 m und zu der auch in ihrer Höhenentwicklung möglichen künftigen dreigeschossigen Bebauung der Betroffenen 30 m. Der Mindestabstand der Gebäude ist nach derzeitiger Planung somit um mindestens 20,4 m überschritten.

Die dreigeschossigen Gebäude, die damals in den ersten Planungen mit einem Dachgeschoss versehen waren, sind nun aufgrund der aktuellen Architekturvorstellungen mit drei Vollgeschossen und einem gestaffelten Vollgeschoss darüber vorgesehen. Aufgrund der Himmelsrichtung ist eine Staffelung zur Westseite vorgesehen.

Im Hinblick auf die gewünschte Verdichtung im Innenstadtbereich und auch der künftigen möglichen erhöhten Nutzung, die dieser Bebauungsplan auch den Betroffenen ermöglicht, schlägt die Verwaltung trotz der Vielzahl von Unterschriften (65 Personen) das Konzept der wie im B-Plan vorgeschlagenen festgesetzten Viergeschossigkeit weiter vor. Dies insbesondere, weil der Rahmenplan für den Bereich Reeshoop künftig insgesamt für die Bereiche eine höhere Geschossigkeit vorgibt.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

**Bemerkung:**

Zur besseren Lesbarkeit wird zeitgleich der Bebauungsplanentwurf Stand 14.10.2011 in die Fächer der einzelnen Fraktionsvorsitzenden und Herrn Rotermundt gelegt. Weitere Anlagen können auf Wunsch ausgefertigt werden.

---

Michael Sarach  
Bürgermeister

**Anlagen:**

- Anlage 1: Bebauungsplanentwurf, Stand: 14.10.2011
- Anlage 2: Funktionsplan, Stand: 04.10.2011
- Anlage 3: Parzellierungsplan, Stand: 12.10.2011
- Anlage 3.1: Flächenberechnung
- Anlage 4: Teil B des Bebauungsplanes Nr. 90
- Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 6: Grünordnerischer Beitrag
- Anlage 7: Wesentliche Änderungen seit Mai 2010
- Anlage 7.1: Übersicht Änderungen
- Anlage 8: Vergleich Rahmenplan 2008, Bebauungsplan 2010/2011
- Anlage 9: Bebauungsplan Vorentwurf, Stand: 20.05.2010
- Anlage 10: Funktionsplan 12.05.2010
- Anlage 11: Schreiben der Bürger