

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2014/094
öffentlich		
Datum 19.08.2014	Aktenzeichen IV.2.2	Federführend: Frau Schickel

Betreff

Am Weinberg 5 und 7 Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 55a

Beratungsfolge Gremium Bau- und Planungsausschuss	Datum 03.09.2014	Berichterstatter
---	----------------------------	-------------------------

Finanzielle Auswirkungen:		JA	X	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA	X	NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung:				

Beschlussvorschlag:

1. Für die Grundstücke Am Weinberg 5 und 7 soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.
2. Auf Grundlage der vorliegenden Planung wird die Verwaltung beauftragt, ein Bebauungsplanverfahren vorzubereiten.
3. Das weitere Verfahren wird durchgeführt, wenn die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung im Rahmen der Städtebauförderung „Städtebaulicher Denkmalschutz“ vorliegen.

Sachverhalt:

Am 15. Januar 2014 stellten die vom Projektentwickler/ Investor beauftragten Büros Ihre Planungen für das Gebiet am Weinberg Nr. 5 und 7 im Bau- und Planungsausschuss vor. Es wurde ein Vorschlag für eine Eckbebauung am Weinbergknoten mit Geschosswohnungsbau vorgelegt.

Eine Bebauung in dem dargestellten Umfang ist durch das gültige Baurecht (Bebauungsplan 55a) nicht möglich. Der Bebauungsplan Nr. 55a müsste geändert werden.

Bestehendes Planungsrecht:

Der Flächennutzungsplan weist für das Gebiet eine Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan Nr. 55a ebenfalls. Des Weiteren legt der bestehende Bebauungsplan für die durch die Neuplanung betroffenen Gebäude einen Mindestumgebungsschutzbereich gem. § 9 (6) BauGB nach dem Denkmalschutzgesetz fest.

Im Rahmenplan Schlossviertel und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept werden an der heutigen Situation sowohl der weitausufernde Verkehrsraum im Kreuzungsbereich Am Weinberg/ Lübecker Straße als auch das hierdurch beeinträchtigte Ortsbild und die derzeitigen Nutzungen (Rettungszentrum und Autohaus) bemängelt. Als langfristiges Ziel wird in Ergänzung zu den historischen Gebäuden eine Nachverdichtung empfohlen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde äußerte keine Bedenken gegenüber einem Abbruch und einer Neuplanung. Die drei traufständig zur Straße stehenden Gebäude sind im Zuge des Umbaus der Schlossanlage ab dem späten 18. Jahrhundert entstanden und prägen den Blick aus Richtung des Schlossparks und der Innenstadt.

Das zu überplanende Gebiet liegt im Geltungsbereich des Städtebauförderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz West“, in das die Stadt Ahrensburg voraussichtlich aufgenommen wird.

Planung:

In der aktuell vorliegenden Planung wurde der Bereich, der durch eine Bebauungsplanänderung überplant werden soll, verkleinert. Das Konzept sieht eine Überbauung der Grundstücke 5 und 7 mit einer Wohnbebauung vor. Die Straße und die geschützten Straßenbäume (Naturdenkmale) werden von der Neuplanung nicht berührt. Die Planung hätte den positiven Effekt, dass das Autohaus verlagert und eine höherwertige Nutzung - Wohnen – entstehen wird. Die Planung sieht zwei insbesondere bzgl. der Dachform unterschiedliche Varianten vor.

Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Erstellung eines Lärm-, eines Verkehrs- und eines Artenschutzgutachtens. Der Vorhaben- und Erschließungsplan muss vollständig und abgestimmt vorliegen. Die Unterlagen sollen eine ausführliche Beschreibung der Ver- und Entsorgung, der Außenanlagengestaltung, der Stellplätze und Zufahrten sowie der Entwässerung beinhalten.

Fazit:

Die Planung schafft einerseits Nachverdichtung, hält den historischen Baumbestand aufrecht und geht auf den historischen Stadtgrundriss ein. Gleichzeitig findet ein Verlust historischer Bausubstanz statt und die erhebliche Überprägung des Schlossumfeldes der Stadt Ahrensburg.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage Städtebaulicher Entwurf Wohnen am Weinberg