

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2014/095
öffentlich		
Datum 04.09.2014	Aktenzeichen IV.2.7	Federführend: Herr Schneider

Betreff

Absichtserklärung zur südlichen Erweiterung der Siedlung Am Kratt

Beratungsfolge Gremium Bau- und Planungsausschuss	Datum 01.10.2014	Berichterstatter
---	----------------------------	-------------------------

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

Beschlussvorschlag:

1. Die Siedlung am Kratt soll durch Neuausweisung von Wohnbauflächen südlich des Grundstücks Am Kratt Nr. 18 erweitert werden.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Vorhabenträger ein Bebauungsplanverfahren vorzubereiten.
3. Im Zuge der Bauleitplanung sollen folgende Ziele erreicht werden:
 - a) Schutz der Naturräume und des Landschaftsbildes
 - b) Diversifizierung des Wohnraumangebots, insbesondere Mischung von Wohn- und Gebäudeform
 - c) Umsetzung eines Mindestanteils an gefördertem Wohnungsbau

Sachverhalt:

Der Eigentümer ist an die Stadt herantreten mit dem Wunsch nach Überplanung des Grundstücks Am Kratt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 67. Da für das Grundstück Am Kratt Nr. 18 mit seiner bestehenden Bebauung kein Käufer gefunden werden kann, ist eine Aufteilung des Grundstücks in Verbindung mit der Ausweisung neuer Baufelder für ergänzende Wohnbebauung geplant.

Insbesondere die Ausweisung neuer Baufelder ist durch das gültige Baurecht (Bebauungsplan Nr. 67 in Verbindung mit der 1. Änderung) nicht gedeckt. Der Bebauungsplan Nr. 67 sowie dessen 1. Änderung müssten geändert werden.

Bestehendes Planungsrecht:

Der Flächennutzungsplan weist für das durch die Erweiterung der Siedlung betroffene Gebiet eine Fläche für Laubwald aus.

Der Bebauungsplan Nr. 67, der im Jahr 1998 aufgestellt wurde um die Ansiedlung eines Unternehmens zu ermöglichen, setzt für den von der Überplanung betroffenen Teilbereich die Sicherung des bestehenden Gebäudes Am Kratt Nr. 18 als Betriebswohnung sowie südlich von dieser Immobilie eine Fläche für Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften, Waldrand“ fest. Letztere ist betroffen von der aktuell vom Eigentümer angestrebten Umwandlung in Bauland für Wohnnutzung.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 aus dem Jahr 2004 hebt die Betriebsbindung für das Wohngebäude Am Kratt Nr. 18 auf und erweitert deren Baufenster geringfügig. Die von der aktuellen Planungsabsicht betroffene südliche Teilfläche liegt außerhalb dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 (siehe Anlage Nr. 1: Bestehendes Planrecht).

Aufgrund eines im Nachhinein festgestellten materiellen Fehlers der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 wurde die erneute Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren beschlossen. Am 24.01.2011 wurde dem Entwurf für diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Am Kratt“ sowie der 38. Änderung des Flächennutzungsplans durch die Stadtverordnetenversammlung zugestimmt und die öffentliche Auslegung sowie die zweite Beteiligung der TÖB beschlossen. Dieser Entwurf von 2011 sieht im Bereich südlich des bestehenden Wohngebäudes eine private Grünfläche vor.

Das Bauleitplanverfahren wurde nach diesem Beschluss jedoch nicht weiter verfolgt, da sich eine Nutzungsänderung des bestehenden Wohnhauses abzeichnete und ggf. erforderliche Änderungen des Entwurfs berücksichtigt werden sollten.

Mit der nun vorgetragenen Wunsch des Eigentümers nach einer Erweiterung der Wohnbaufläche zeichnen sich Änderungen ab, die zur Grundlage des weiteren Verfahrens werden können.

Bei Zustimmung zu den im Folgenden vorgestellten angepassten Zielen der 2. Änderung des Bebauungsplans muss die erforderliche Art des weiteren Bauleitplanverfahrens geklärt werden.

Planung:

Im Vorfeld der Planung wurde ein möglicher Rahmen für die Erweiterung der Baufelder, insbesondere in Abhängigkeit zu bestehenden Waldbereichen und Anpflanzungen, mit der Verwaltung sowie der Unteren Forstbehörde abgestimmt. Die besondere Lage der Fläche am Rand des westlichen Krattwaldes einerseits und die Nähe zu Natur- und Landschaftsschutzgebieten andererseits erfordern erhöhte Sensibilität bei der Planung.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Arrondierung der Siedlung Am Kratt insbesondere im Hinblick auf eine Umnutzung der bestehenden Immobilie erwünscht.

Zwar entspricht die Erweiterung nicht dem im ISEK der Stadt formulierten zentralen Ziel der Innenverdichtung, jedoch besteht die Möglichkeit, für einen Teil der neu hinzukommenden Wohneinheiten die im ISEK geforderte „Differenzierung der Haushaltsformen, Lebensstile und Ansprüche“ sowie einen Ausbau des Angebots an bezahlbarem Wohnraum (ISEK, S. 60f.) einzufordern. Im Zuge der Vertragsverhandlungen soll insbesondere ein Anteil an geförderten Wohnungen sowie ein Vorschlagsrecht der Stadt für einen Teil dieser Wohnungen festgeschrieben werden.

Im Sinne dieser Differenzierung hat der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Verwaltung drei Konzeptskizzen (Anlage Nr. 2) mit einer Mischung von Einzelhausbebauung und moderatem Geschosswohnungsbau vorgelegt, auf deren Grundlage im Zuge der Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens ein Entwurf erstellt wird.

Fazit:

Aus Sicht der Verwaltung ermöglicht die Planung einerseits die teilweise Umsetzung des Ziels der Schaffung eines differenzierten und bezahlbaren Wohnraumangebots, andererseits die notwendige Korrektur der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67.

In diesem Zusammenhang wäre mit dem Eigentümer eine Kostenübernahme bzw. maßgebliche Kostenbeteiligung zu vereinbaren.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Bestehendes Planrecht

Anlage 2: Vorentwurfsvarianten