

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2014/130
öffentlich		
Datum 21.10.2014	Aktenzeichen IV.2.7	Federführend: Herr Schneider

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 94 für das Grundstück "Lindenhof", Flurstücke Nr. 394, 393 und 396 sowie teilweise Nr. 395 und 398 der Flur 9 der Stadt Ahrensburg, gelegen zwischen Bahnhofstraße, Wilhelmstraße und der Bundesstraße 75, Abschnitt Woldenhorn

- **Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**
- **Beschluss zu den wesentlichen städtebaulichen Zielen**
- **Beschluss der Bekanntmachung**
- **Beschluss zu den frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

Beratungsfolge	Datum	Berichterstatter		
Gremium				
Bau- und Planungsausschuss	05.11.2014			
Umweltausschuss	12.11.2014			
Stadtverordnetenversammlung	24.11.2014	H. Möller/Fr. Möller		
Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:	X	JA		NEIN
Produktsachkonto:	PSK 51100.5431015			
Gesamtaufwand/-auszahlungen:	Bis zu 100.000 €			
Folgekosten:				
Bemerkung: Die Kosten der Bauleitplanung werden durch den Vorhabenträger erstattet. Ein Planungskostenvertrag ist derzeit in Vorbereitung.				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
X	Statusbericht an zuständigen Ausschuss			
	Abschlussbericht bis			
	Berichterstattung nicht erforderlich			

Beschlussvorschlag:

1. Für das Grundstück „Lindenhof“, Flurstücke Nr. 394, 393 und 396 sowie teilweise Nr. 395 und 398 der Flur 9 der Stadt Ahrensburg, gelegen zwischen *Bahnhofstraße*, *Wilhelmstraße* und der Bundesstraße 75, Abschnitt *Woldenhorn*, wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 94 gem. § 12 BauGB „*Vorhabenbezogener Bebauungsplan*“ i. V. m. § 13 a BauGB „*Bebauungspläne der Innenentwicklung*“ neu aufgestellt.

2. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt das Ziel, das derzeit als Parkplatz genutzte Grundstück des ehemaligen Gasthofs „Lindenhof“ der im Flächennutzungsplan dargestellten Mischnutzung für Gewerbe und Wohnen zuzuführen. Insbesondere wird angestrebt:
 - die Gestaltung einer funktionalen und städtebaulichen Eingangssituation vom Bahnhof in Richtung südliche Innenstadt,
 - die Realisierung des bereits im Integriertem Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2009, S. 66) aufgezeigtem Wohnbaupotenzials in zentraler Lage,
 - die Belebung der Randbereiche der südlichen Innenstadt durch Ansiedlung von Einzelhandel im Sinne des *Einzelhandelsentwicklungskonzepts* (EHEK 2012, S. 102),
 - die Bebauung des Grundstücks auf Grundlage des Entwurfs des Büros *DFZ Architekten*, der als Ergebnis eines durch die *Projektgesellschaft Lindenhof* gemeinsam mit der Stadt ausgelobten städtebaulich-hochbaulichen Wettbewerbs zur Umsetzung empfohlen wurde.
3. Der Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94 „Lindenhof“ wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Hierbei wird auf die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hingewiesen.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und die Aufforderung zur Äußerung soll unter Abweichung von § 13 a BauGB durchgeführt werden und schriftlich durch ein Beteiligungsverfahren erfolgen.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB wird im Rahmen einer öffentlichen Präsentation des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbs durchgeführt.

Sachverhalt:

Dem Grundstück des ehemaligen Gasthofs Lindenhof, das heute als Parkplatz genutzt wird, wurde im Rahmen einer Zukunftswerkstatt im Jahr 2008 ein hohes Entwicklungspotenzial zugesprochen. Im *Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK)* aus dem Jahr 2009 wird das Flurstück als Filetgrundstück für eine bauliche Entwicklung der Ahrensburger Innenstadt definiert. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) aus dem Jahr 2012 betont zudem die Chance einer Belebung der Randbereiche der südlichen Innenstadt durch Ansiedlung von Einzelhandel. Um eine angemessene Entwicklung zu gewährleisten wurde in fortlaufender Abstimmung zwischen der *Projektgesellschaft Lindenhof* als privater Vorhabenträgerin, der Stadtverwaltung und der Politik die Durchführung eines städtebaulich-hochbaulichen Wettbewerbs beschlossen. Der Text der Auslobung wurde am 06.11.2013 durch den Bau- und Planungsausschuss beschlossen (Beschlussvorlage Nr. 2013/089).

Der Wettbewerb wurde gemäß der *Richtlinien für Planungswettbewerbe 2013* durchgeführt, die inhaltliche und fachliche Betreuung erfolgte durch das Büro *D&K drost consult GmbH*. Die *Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein* registrierte den Wett-

bewerb nach Erteilung des Übereinstimmungsvermerks unter der Nummer 959/14. Der Versand der Auslobungsunterlagen erfolgte ab dem 19.05.2014.

Am 03.09.2014 prämierte ein Preisgericht unter Beteiligung der *Projektgesellschaft Lindenhof*, VertreterInnen aller politischen Fraktionen sowie einer Reihe unabhängiger Architekten und Stadtplanern den Entwurf des Architekturbüros *DFZ Architekten* mit dem ersten Preis (**Anlage 1: Siegerentwurf des Büros DFZ Architekten**). Der Entwurf wurde zudem durch das Preisgericht zur Umsetzung empfohlen (**Anlage 2: Protokoll des Preisgerichts**). Die *Projektgesellschaft Lindenhof* gab dieses Ergebnis des Wettbewerbs gemeinsam mit einem Bekenntnis zur Realisierung des Siegerentwurfs öffentlich bekannt (**Anlage 3: Bekanntgabe des Siegerentwurfs**). Der Siegerentwurf wird in einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 04.11.2014 vorgestellt und erläutert. Hierbei besteht auch die Möglichkeit für Nachfragen und Stellungnahmen seitens der interessierten Öffentlichkeit.

Aus einer derzeit erfolgenden Überarbeitung des Siegerentwurfs wird der Vorhaben- und Erschließungsvertrag erstellt. Die *Projektgesellschaft Lindenhof* hat erklärt, die Kosten für das Bauleitplanverfahren zu tragen. Dies wird zeitnah durch Abschluss eines Planungskostenvertrags gesichert.

Im Rahmen der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird Baurecht geschaffen für die unmittelbare, objektbezogene Planung und Durchführung eines konkreten Bauvorhabens durch die *Projektgesellschaft Lindenhof*. Die Durchführungsverpflichtung zur Realisierung des Vorhabens regelt der Durchführungsvertrag zu einem späteren Zeitpunkt.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 94 umfasst das Flurstück Nr. 394 der Flur 9 in Ahrensburg (**Anlage 4: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 94**).

Zu 2.2 - Ziele der Planung

Die grundsätzlichen Ziele des Bebauungsplans sind zusammenfassend unter Punkt. 2 des Beschlussvorschlags genannt. Sie leiten sich ab aus den übergeordneten städtischen Entwicklungskonzepten, insbesondere dem *ISEK* und dem *EHEK*, und wurden in der Auslobung des städtebaulich-hochbaulichen Wettbewerbs konkretisiert.

Aufstellungsbeschluss und beschleunigtes Verfahren

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan soll gem. § 12 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB „*Bebauungspläne der Innenentwicklung*“ aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan das „*beschleunigte Verfahren*“ herangezogen werden kann. Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen hierzu sind erfüllt. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Nachverdichtung, indem ein Grundstück innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsgebiets der Stadt einer höherwertigen Nutzung zugeführt wird. Die „Kappungsgrenze“ (20.000 m²) der maximal zulässigen zukünftigen Grundflächengröße wird nicht erreicht, da der Plangeltungsbereich nur 2.934 m² umfasst. Der B-Plan begründet darüber hinaus keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben im Sinne des UVPG bzw. des Landesrechts. Ebenso gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten. Auch eine Beeinträchtigung der übergeordneten städtebaulichen Entwicklung ist nicht erkennbar, da sich die Ziele des Bauleitplans an den Zielen des *ISEK* orientieren und die Nutzung aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB könnten im beschleunigten Verfahren entfallen. Aufgrund der Bedeutung des Grundstücks und der insbesondere durch Immissionen, Straßenverkehr und Grundstückszuschnitt gegebenen Komplexität sollen dennoch die durch die Planung berührten Belange frühzeitig und umfassend ermittelt werden. Daher wird der Entwurf im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung mit Gelegenheit zu Rückfragen und Stellungnahmen erläutert im Sinne einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt schriftlich.

Zwar werden auch im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB artenschutzfachliche und –rechtliche Belange ermittelt und ein Freiraumkonzept erarbeitet, aufgrund der integrierten Lage und der derzeitigen Nutzung des Grundstücks als Parkplatz kann jedoch im Sinne des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf einige Verfahrensschritte mit Bezug auf die Belange des Umweltschutzes verzichtet werden.

Daher wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen.

In Vertretung

Carola Behr
Stellvertretende Bürgermeisterin

Anlagen:

- Anlage 1: Siegerentwurf des Büros DFZ Architekten
- Anlage 2: Protokoll des Preisgerichts
- Anlage 3: Bekanntgabe des Siegerentwurfs
- Anlage 4: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 94