

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2016/032/1
öffentlich		
Datum 18.05.2016	Aktenzeichen	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 Landesstraße Nr. 82, Abschnitt Woldenhorn
- Entwurfsbeschluss
- Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter		
Umweltausschuss	08.06.2016			
Bau- und Planungsausschuss	01.06.2016			
Finanzielle Auswirkungen:		JA	X	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA	X	NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung:				
1. Kosten des Bauleitplanverfahrens werden zu 100% vom Vorhabenträger erstattet.				
2. <u>Lediglich vier geänderte Anlagen werden neu gedruckt!</u> <u>In den Sitzungen daher bitte Vorlage 2016/032 ebenfalls bereithalten.</u>				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
	Statusbericht			
	Abschlussbericht bis			
x	Berichterstattung nicht erforderlich			

Beschlussvorschlag:

1. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan für das Bauvorhaben auf dem Flurstück 394 der Flur 9 der Stadt Ahrensburg („Lindenhof“) wird zugestimmt.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 Landesstraße Nr. 82, Abschnitt Woldenhorn, und die Begründung zum Entwurf werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.

3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 Landesstraße Nr. 82, Abschnitt Woldenhorn sowie die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.
4. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Anlass und Ziel der Planung

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept von 2008 wurde das zentral gelegene, ehemals mit einer Gaststätte („Lindenhof“) bebaute Grundstück zur baulichen Entwicklung empfohlen. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2012 betont die Brückenfunktion des Grundstücks, das bei Belegung mit attraktivem Einzelhandel auch zur Belebung insbesondere der südlichen Innenstadt beitragen kann.

Um eine angemessene Entwicklung zu gewährleisten, wurde im Sommer 2014 in Abstimmung zwischen der Projektgesellschaft Lindenhof als private Vorhabenträgerin, der Stadtverwaltung und der Politik ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Der am 04.11.2014 öffentlich vorgestellte Siegerentwurf des Büros DFZ Architekten wurde zum Ausgangspunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 94 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

Vorhaben und Erschließungsplan (Anlagen Nr. 3.1 – Nr. 3.7)

Das Büro *DFZ Architekten* wurde durch die *Projektgesellschaft Lindenhof* mit einer Konkretisierung des Entwurfs beauftragt, die insbesondere auf eine verkehrliche Optimierung, einer ortssensiblen Anpassung der Verteilung der Baumasse auf dem Grundstück sowie einer Optimierung des Gebäudes unter Immissionsgesichtspunkten fokussierte.

Augenfälligste Änderung gegenüber der Variante des Siegerentwurfs ist der Verzicht auf eine durchgehende siebengeschossige Bebauung entlang der Landesstraße 82 (Abschnitt Woldenhorn) zugunsten zweier Staffelgeschosse, die eine dynamische Kubatur sowohl zur Landesstraße 82 als auch zur Bahnhofstraße hin erzeugt (**vgl. Anlage Nr. 3.1**).

Die Sicherstellung der Abwicklung der Verkehre erfordert eine Neuplanung der Wilhelmstraße. Hier ist zu erwarten, dass das bestehende Pflaster der Wilhelmstraße durch die Baustelleneinrichtung geschädigt wird und insbesondere im Bereich der Anlieferzone eine Erweiterung und Erneuerung notwendig wird. Daher verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag zur Kompletterneuerung der Wilhelmstraße gemäß einem durch den BPA zu beschließendem Bauprogramm. **Anlage Nr. 3.2** zeigt den Lageplan und einen Querschnitt der neuen Straßenplanung; weitere Details hierzu regelt das separat zu beschließende Bauprogramm.

Im Mobilitätskonzept (**Anlage Nr. 3.3**) werden Maßnahmen beschrieben, die das Ziel verfolgen, das durch das Bauvorhaben entstehende Verkehrsaufkommen zu reduzieren. Der Empfehlung der 2014 erstellten Verkehrsuntersuchung (**Anlage Nr. 10**) folgend wird durch die Aufrüstung von Stellplätzen in der Tiefgarage des Gebäudes für die Elektromobilität die Möglichkeit der Integration urbaner Car-Sharing Konzepte unterstützt und eine nachhaltige Mobilität gefördert. Zudem werden insbesondere Fahrradstellplätze in hoher Quantität und Qualität angeboten sowohl im Umfeld des Bauvorhabens als auch in einem Teil der Tiefgarage.

Die Sicherstellung einer hohen Qualität des Vorhabens für Fahrradfahrer wird durch eine Freiraumplanung (**Anlage Nr. 3.4**) gewährleistet, die durch die Einrichtung einer Traverse über der Böschung parallel zur Landesstraße Nr. 82 den Raum um das Grundstück erweitert und somit auch Platz für zusätzliche offene Fahrradstellplätze schafft. In den Boden integrierte und farblich abgesetzte Bänder gliedern den Raum und setzen Akzente in den Eingangsbereichen des Gebäudes. Der über Treppe und Aufzug erreichbare Innenhof wird durch Grünelemente und urbaner Möblierung strukturiert.

Die Grundzüge der Fassadengliederung und -materialität (**Anlage Nr. 3.5**) wurden aus dem Siegerentwurf übernommen und unter Berücksichtigung eines Schallschutzgutachtens (**Anlage Nr. 6**) optimiert. Eine im Siegerentwurf noch enthaltene Glasscheibe zur Bahnhofstraße kann entfallen. Ein Werbekonzept (**Anlage Nr. 3.6**) zeigt die Grundzüge der am Gebäude bestehenden Werbeflächen für die vor Ort angesiedelten Einzelhandels- und Gewerbebetriebe. Für das Gebäude wurde ein auf dem Einsatz von Außenluftwärmepumpen basierendes Energiekonzept erstellt (**Anlage Nr. 3.7**). Zur Vorbereitung des Bauvorhabens wurde ein Bodengutachten (**Anlage Nr. 3.8**) erstellt.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan besteht aus den drei Teilen *A – Planzeichnung* (**Anlage Nr. 1**), *B – Textliche Festsetzungen* (**Anlage Nr. 2**) sowie *C – Vorhaben- und Erschließungsplan* (**Anlagen Nr. 3.1 – 3.6**) als Anlage des Durchführungsvertrags und der Begründung (**Anlage Nr. 4**).

Die Planzeichnung abstrahiert die im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisierte Planung auf Grundlage der Festsetzungsmöglichkeiten des BauGB und der BauNVO. Die Festlegung einer Grundflächenzahl von 0,8 reduziert die überbaubare Fläche, während die maximal realisierbare Geschossfläche auf 10.100 m² festgesetzt wird. Ein im Durchführungsvertrag verankertes Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sichert eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Landesstraße Nr. 82 und der Bahnhofstraße entlang der Nordseite des überbauten Grundstücks. Die Art der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet für jedes einzelne Geschoss separat festgelegt, die in Bezug auf den Einzelhandel zulässigen Sortimente orientieren sich an den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Ahrensburg. Die Bindung an den Durchführungsvertrag und somit auch an den Vorhaben- und Erschließungsplan regelt die textliche Festsetzung Nr. 8.1.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 04.11.2014 im Zuge der Vorstellung des Siegerentwurfs durchgeführt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte am 15.09.2015. Der Umgang mit den im Rahmen dieser Beteiligung eingegangenen Hinweisen bei der Entwicklung des Entwurfs ist in **Anlage Nr. 5** dokumentiert.

Neben dem Lärmgutachten (**Anlage Nr. 6**) wurde im Frühjahr 2015 ein Artenschutzgutachten (**Anlage Nr. 7**) durchgeführt, das im Herbst durch eine konkretisierende Untersuchung hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen ergänzt wurde. Dieses kommt zum Schluss, dass mit der für die Umsetzung des Vorhabens erforderliche Fällung von fünf Linden entlang der Wilhelmstraße eine mögliche Betroffenheit der Artengruppe der Fledermause nicht ausgeschlossen werden konnte. Das Gutachten zeigt Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf, bei deren Berücksichtigung nicht gegen die Artenschutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird. Dies wurde in die Begründung des Bebauungsplans sowie in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Der städtebaulich-hochbauliche Wettbewerb hat gezeigt, dass durch die Fällung von fünf Linden entlang der Wilhelmstraße städtebauliche Qualitäten hinsichtlich der Ziele der Planung – Schaffung attraktiver Wohnungen und Einzelhandelsflächen – ermöglicht werden, die den zukünftigen Wegfall der Bäume rechtfertigen. Ein im Januar 2015 erstelltes Baumgutachten (**Anlage Nr. 8**) stellt bei den betroffenen Bäumen eine starke Schädigung fest. Im Durchführungsvertrag ist eine Kompensationspflanzung für die entfallenden Bäume vereinbart.

Die Nachhaltigkeit der möglichen Ansiedlung eines innerstädtischen Lebensmittelvollsortimenters im Hinblick auf die Belebung der südlichen Innenstadt unterstützt eine fachliche Einschätzung des 2012 mit der Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts beauftragten Büros CIMA (**Anlage Nr. 9**). Die Ergebnisse der 2014 erstellten verkehrstechnischen Untersuchung (**Anlage Nr. 10**) wurden bei der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans berücksichtigt.

Optimierung des Stellplatzangebots

Mit Beschluss des Antrags AN/039/2016 hat der Bau- und Planungsausschuss am 20.04.2016 die Verwaltung beauftragt, bezüglich einer Optimierung der Stellplatzfrage in Verhandlungen mit der Projektgesellschaft zu treten. Dieses ist erfolgt mit dem Ergebnis, dass durch den Einsatz eines Parksystems die Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage auf 77, davon weiterhin 2 Smart-Stellplätze im Sinne des Elektromobilitätskonzepts, erhöht werden kann.

Daneben sollen im Sinne der Empfehlung der verkehrstechnischen Untersuchung starke Anreize zum Verzicht auf PKW-Nutzung der zukünftigen Anwohner geschaffen werden, indem sich das Vorhaben durch eine Fahrradfreundlichkeit auszeichnet. Hierzu wird zum einen die Qualität der unterirdischen Stellplätze für Fahrräder durch eine kleinteilige Gliederung und unterschiedliche Ausgestaltung der Fahrradabstellanlagen in der Tiefgarage erhöht.

Auch die Stellplatzanlage für Fahrräder am nördlichen Grundstücksrand wird durch Fahrradboxen sowie durch eine Überdachung der Fahrradstellplätze aufgewertet. Da diese auf öffentlichem Grundstück entstehen, übernimmt die Stadt deren Planung und Ausführung. Die Projektgesellschaft wird für die Planung und Realisierung ein Budget von 22.000€ bereitstellen. Zudem trägt die Projektgesellschaft die Gesamtkosten für die Herstellung der notwendigen Traverse, wodurch sich der finanzielle Spielraum der Stadt für die Planung und Umsetzung dieser Maßnahme um 18.000 € erhöht.

Die Änderungen und Anregungen finden Eingang in die Beschlussvorlage durch eine Änderung und/oder Ergänzung der folgenden Anlagen:

- Nr. 3.1: Vorhabenbeschreibung, Lageplan, Grundrisse, Schnitte
- Nr. 3.3: Mobilitätskonzept
- Nr. 3.4: Freiraumgestaltung
- Nr. 4: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 94

Um den Druckaufwand zu vermindern, werden der gedruckten Vorlage lediglich diese geänderten Anlagen beigelegt. Die Ausschussmitglieder werden daher gebeten, die ursprüngliche Vorlage 2016/032 in den Sitzungen bereitzuhalten.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

Bebauungsplan Teil A – Planzeichnung

- Nr. 1: Planzeichnung
- Bebauungsplan Teil B – Textliche Festsetzungen
- Nr. 2.: Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Teil C – Vorhaben- und Erschließungsplan

- Nr. 3.1.: Vorhabenbeschreibung, Lageplan, Grundrisse, Schnitte (*geänderte Fassung*)
- Nr. 3.2: Erschließung Wilhelmstraße
- Nr. 3.3: Mobilitätskonzept (*geänderte Fassung*)
- Nr. 3.4: Freiraumgestaltung (*geänderte Fassung*)
- Nr. 3.5: Fassadenmaterialität
- Nr. 3.6: Werbekonzept
- Nr. 3.7: Energiekonzept
- Nr. 3.8: Baugrunduntersuchung inkl. Ergänzung

Bebauungsplan – Begründung und Gutachten

- Nr. 4: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 94 (*geänderte Fassung*)
- Nr. 5: Umgang mit Hinweisen aus der Beteiligung gem. § 4.1 BauGB
- Nr. 6: Lärmgutachten
- Nr. 7: Artenschutzgutachten inkl. Ergänzung
- Nr. 8: Baumgutachten
- Nr. 9: Einschätzung des Einzelhandels
- Nr. 10: Verkehrsuntersuchung