

<b>STADT AHRENSBURG</b> <b>- STV-Beschlussvorlage -</b>		Vorlagen-Nummer <b>2016/050/1</b>
<b>öffentlich</b>		
Datum 16.06.2016	Aktenzeichen IV.2.2	Federführend: Frau Becker

### Betreff

**Bebauungsplan Nr. 98 für den Bereich Hamburger Str. 40 - 42 und Adolfstr. 4 - 22, Flurstücke 730, 729, 731, 701, 700, 732, 733, 672, 671, 670, 668, 669, 673, 666, 667, 674, 665, 664, 663 und 662, Flur 8, Gemarkung Ahrensburg**

- 1. Kenntnisnahme des städtebaulichen Konzeptes**
- 2. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 98 gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung**
- 3. Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 11 „Reeshoop/Marktkoppel,,**

Beratungsfolge	Datum	Berichterstatter		
Gremium Stadtverordnetenversammlung	27.06.2016	Herr Möller		
Finanzielle Auswirkungen:		JA	X	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
<b>Bemerkung: Die Kosten der Bauleitplanung werden durch den Investor, der den Bereich auf dem ehemaligen VW Gelände überplant, getragen. Ein Planungskostenvertrag wird derzeit erarbeitet.</b>				
<b>Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:</b>				
	Statusbericht an zuständigen Ausschuss			
X	Abschlussbericht bis 29.08.2016			
	Berichterstattung nicht erforderlich			

### Beschlussvorschlag:

#### Zu 1.

Das städtebauliche Konzept wird zur Kenntnis genommen (**Anlage 2**).

#### Zu 2.

Der Bebauungsplan Nr. 98 wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Die Verwaltung wird aufgefordert, insbesondere die Umsetzung des Beschlusses über den Antrag AN/044/2016 hinsichtlich des Anteils geförderten Wohnraumes sicherzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 umfasst die Flurstücke 730, 729, 731, 701, 700, 732, 733, 672, 671, 670, 668, 669, 673, 666, 667, 674, 665, 664, 663 und 662, Flur 8, Gemarkung Ahrensburg (**Anlage 1**).

### Zu 3.

Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Reeshoop/Marktkoppel“, rechtsverbindlich seit 06.09.1969, im Bereich der Flurstücke 662, 663 und 664, Flur 4, Gemarkung Ahrensburg, nordöstlicher Bereich (rückwärtiges Gartenland der Grundstücke Adolfstraße 18, 20 und 22).

Der Änderungsbereich (**Anlage 4**) beginnt ab der in Nordwest/Südost verlaufenden Flurstücksgrenze der Flurstücke 662, 663 und 664 (südwestliche Flurstücksgrenze, direkt an der Adolfstraße) und verläuft in einem Abstand von 55 m dazu parallel Richtung Nordosten bis zu den Grundstücksgrenzen der Flurstücke 662, 663 und 664, die in Nordwest/Südost Richtung verlaufen (nordöstliche Grundstücksgrenze).

### Sachverhalt:

#### Zu 1.

Das städtebauliche Konzept im Bereich der Hamburger Straße/ehemaliges VW-Gelände sieht eine gestaffelte Nachverdichtung zum Zwecke der Wohnnutzung vor.

- Diese Staffelung beginnt mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss im rückwärtigen Bereich der Villenbebauung. Richtung Stormarnstraße gliedern sich drei dreigeschossige Baublöcke ebenfalls mit Staffelgeschoss. Der Bereich nordwestlich der Hamburger Straße stellt sich viergeschossig mit Staffelgeschoss dar. Die Staffelgeschosse sind keine Vollgeschosse.
- Es sind 81 Wohneinheiten (WE) geplant.
- Geförderter Wohnraum soll mit **nur** 9 WE in das Konzept aufgenommen werden. Seitens der Verwaltung wird eine höhere Anzahl an gefördertem Wohnraum empfohlen.

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 01.06.2016 der Vorlage zugestimmt. Im Übrigen ist der Antrag (AN/044/2016) der WAB-Fraktion beschlossen worden. Dieser Antrag sieht den Anteil an gefördertem Wohnraum für den Bereich „Bauvorhaben Hamburger Str. 40 - 42“ bei 30 % vor. Konkret bedeutet dies 24 geförderte Wohneinheiten bei insgesamt 81 Wohneinheiten.

- Der gesamte Planbereich ist mit einer Tiefgarage versehen. Die Anbindung erfolgt über die Adolfstraße. Die Tiefgarage bietet Platz für 70 Stellplätze. Im Rahmen der Konkretisierung der Planung wird geprüft, ob ein Verhältnis von 1:1, das heißt Parkplätze zu Wohneinheiten erforderlich ist.
- Das vorgenannte Quartier ist Kfz-frei geplant.
- Die fußläufige Hauptanbindung erfolgt über die Adolfstraße. Hier ist in der weiteren Detailplanung die Frage zu klären, ob die Erschließung von der historischen Bebauung (Adolfstraße 4) Richtung Süden verlagert werden sollte. Diese Verlagerung würde einen „Puffer“ zwischen der Villenbebauung und der neu zu errichtenden baulichen Anlage bilden.

- Eine fußläufige Verbindung zwischen Alte Reitbahn und der Hamburger Straße ist innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Ob und wie der Anschluss Richtung Nordwesten erfolgt, wird die weitere Planung zeigen. Hier sind fünf bis sechs Grundstücke betroffen, die sich in verschiedenen Eigentumsverhältnissen befinden.

## Zu 2.

Der zu überplanende Bereich betrifft das ehemalige VW-Gelände (Hamburger Str. 40), das angrenzende Flurstück 700 und Grundstücke nordöstlich der Adolfstraße. Das Flurstück 700 liegt an der Adolfstraße/Ecke Hamburger Straße und wird zurzeit gewerblich (Fahrradladen) und zum Zwecke des Wohnens genutzt.

Das ehemalige VW-Gelände wird derzeit durch eine Firma genutzt, die bundesweit Fahrzeuge aufbereitet. Diese Nutzung ist auf einen kurzen Zeitraum beschränkt. Die Bereiche nordöstlich der Adolfstraße sind durch Wohnnutzung geprägt. Einige der Grundstücke haben eine beträchtliche Tiefe. Einige Eigentümer begehren seit längerem die Ermöglichung von Wohnnutzung im hinter liegenden Bereich ihrer Grundstücke.

Für den Planbereich Hamburger Str. 40 - 42 sowie Adolfstraße 4 - 16 existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Vorhaben sind daher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Das heißt, ein Vorhaben muss sich einfügen nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll.

Entsprechend dieser Vorgaben ist eine Nachverdichtung ohne Bauleitplanung nicht möglich.

Der Investor hat sich zur Übernahme der Kosten des Bebauungsplanverfahrens erklärt.

Auf der Grundlage des unter Punkt 1 zur Kenntnis genommenen städtebaulichen Konzeptes sowie des beschlossenen Antrages (AN/044/2016) wird die Planung konkretisiert. Die weiteren Planungen bilden die Grundlage für die städtebaulichen Verträge.

### Ausführungen zum Beschluss gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Es liegt der klassische Fall für die Anwendung des § 13a BauGB vor. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB stellt Bebauungspläne, die eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzen, von der **Umweltprüfung frei**; beschleunigtes Verfahren.

Im vorliegenden Fall haben wir eine zu überplanende Fläche von 19.660 m<sup>2</sup>.

Mit der Ausrichtung der beschleunigten Verfahren auf eine Innenentwicklung soll die Umwelt und der Außenbereich geschont werden. Bauliche Vorhaben sind in der Regel mit Umweltauswirkungen (Versiegelung, Verschattung etc.) verbunden.

Das EU-Recht hat sich für Schwellenwerte entschieden und geht davon aus, dass unterhalb bestimmter Schwellen die Umweltauswirkungen keiner Umweltprüfung bedürfen, obwohl sie „zwangsläufig“ gegeben sind.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltensziele und der Schutzgüter der natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG liegt ebenfalls nicht vor.

Auch die übergeordneten Planungen - wie der Landesraumordnungs- und Regionalplan- widersprechen den Zielen der Planung nicht.

Die Entwicklung entspricht der Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, der Wohnbaufläche darstellt.

### **Zu 3.**

Seit geraumer Zeit wird von Seiten der Anlieger in der Adolfstraße der Wunsch geäußert, die rückwärtigen Bereiche der Villengrundstücke der Bebauung zuzuführen.

Daher ist im Bereich der Adolfstraße 8 - 22 die Nachverdichtung unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Villenstruktur geplant. Diese Nachverdichtung soll behutsam und mit einem gewissen Abstand zu der historischen Bausubstanz erfolgen.

Im Bereich der Adolfstr. 18 - 22 existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11. Dieser setzt auf einer Teilfläche Sport- und Spielfläche auf einer Grünfläche fest (**Anlage 3**). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 wird der Bebauungsplan Nr. 11 in einem Teilbereich geändert. Der Änderungsbereich sieht die Umstrukturierung von Sport- und Spielflächen zu einem Wohngebiet vor.

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 01.06.2016 der Vorlage zugestimmt. Im Übrigen ist der Antrag (AN/044/2016) der WAB-Fraktion beschlossen worden. Dieser Antrag sieht den Anteil an gefördertem Wohnraum für den Bereich „Bauvorhaben Hamburger Str. 40 - 42“ bei 30 % vor. Konkret bedeutet dies 24 geförderte Wohneinheiten bei insgesamt 81 Wohneinheiten.

#### Bezüglich der Anlagen

- Anlage 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Anlage 2: Städtebauliches Konzept
- Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 11 „Reeshoop/Marktkoppel“
- Anlage 4: Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Reeshoop/Marktkoppel“

wird auf die Vorlage 2016/050 verwiesen und dieser Vorlage nicht nochmals beigelegt.

---

Michael Sarach  
Bürgermeister