

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2016/102
öffentlich		
Datum 30.08.2016	Aktenzeichen IV.2.7	Federführend: Herr Schneider

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 94 für das Grundstück "Lindenhof", Flurstücke 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
- Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

Beratungsfolge Gremium Umweltausschuss Bau- und Planungsausschuss Stadtverordnetenversammlung	Datum 14.09.2016 21.09.2016 26.09.2016	Berichterstatter Frau Möller/Herr Möller		
Finanzielle Auswirkungen:		JA	X	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA	X	NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung:				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
	Statusbericht an zuständigen Ausschuss			
	Abschlussbericht bis			
X	Berichterstattung nicht erforderlich			

Beschlussvorschlag:

- Die während der Offenlage des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 94 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Stadtverordnetenversammlung mit dem in den **Anlagen 5 und 6** dargestellten Ergebnis geprüft. Diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, werden von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis gesetzt.
- Aufgrund des § 10 BauGB beschließt die Stadtverordnetenversammlung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung 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, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, **Anlage 1**), dem Text (Teil B, **Anlage 2**) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C, **Anlagen 3.1 – 3.9**) als Satzung.

3. Die Begründung (**Anlage 4**) wird gebilligt.
4. Der Beschluss des Bebauungsplans wird gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wird angegeben, wo der Plan und die Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft erlangt werden kann.

Sachverhalt:

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 ist die Gestaltung einer funktionalen und städtebaulich attraktiven Eingangssituation vom Bahnhof in Richtung südliche Innenstadt, die Realisierung des bereits im ISEK aufgezeigten Wohnbaupotenzials in zentraler Lage und die Belebung der Randbereiche der südlichen Innenstadt durch Ansiedlung von Einzelhandel im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzepts.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 94 für die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Beschluss der Vorlage Nr. 2016/032/1 vom 01.06.2016 gebilligt. Die Offenlage und die Beteiligung erfolgten im Zeitraum vom 30.06.2016 bis zum 04.08.2016.

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

In der **Anlage 5** sind die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der zugehörigen Abwägungsvorschläge dargestellt. Die Abwägungsvorschläge umfassen im Wesentlichen:

Redaktionelle Änderungen der Planzeichnung und der Begründung, insbesondere:

- Konkretisierung der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 durch eindeutigen Verweis auf die schalltechnische Untersuchung (Kreis Stormarn)
- Korrektur der Angaben zur Löschwassermenge in der Begründung (Hamburg Wasser)

Ablehnung von empfohlenen Planänderungen:

- Keine Änderung des Sondergebiets in ein Kerngebiet (Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten, Kreis Stormarn)

Fundierung der Plangrundlagen durch ergänzende Prüfungen:

- Prüfung der künftigen Entwässerung des Grundstücks (Kreis Stormarn, Gemeinde Ammersbek); keine Bedenken
- Wirkungsanalyse zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, insbesondere mit nahversorgungsrelevantem Sortiment (Handelsverband Nord); hierzu ergänzendes Gutachten durch das Büro Dr. Lademann & Partner (**Anlage 7**); keine Bedenken
- Prüfung einer Richtfunktrasse (Telefónica Germany GmbH & Co. OHG); keine Bedenken

- Nachweis der Müllentsorgung ohne Befahren der Wilhelmstraße (AWSH); keine Bedenken

Darüber hinaus wurde eine Reihe von Hinweisen zur Planung gegeben, die nicht mit der Forderung nach einer Planänderung verknüpft sind und zur Kenntnis genommen werden.

Abwägung der Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger

Im Zuge der Offenlage des Bebauungsplans vom 30.06.2016 bis zum 04.08.2016 haben sechs Bürgerinnen und Bürger eine Stellungnahme abgegeben, die nach Abwägung der vorgebrachten Belange nicht zu einer Änderung der Planung führen (**Anlage 6**).

Kritisch hinterfragt wurde insbesondere:

- Erhöhtes Schutzbedürfnis der benachbarten Wohnbebauung im Sinne eines Reinen Wohngebiets (Bürger 1)
- Einhaltung von Abstandsflächen und Belichtung im Umfeld (Bürger 1, 3)
- Mögliche Bauschäden in der Umgebung (Bürger 1)
- Wertminderung von Wohnungen (Bürger 1)
- Hohe Dichte der Bebauung (Bürger 2)
- Wegfall der Kastanienbäume (Bürger 3)
- Bedarf für Einzelhandelsnutzung (Bürger 2, 3)
- Zunehmende Lärmimmissionen im Umfeld (Bürger 2, 3, 4, 5, 6)
- Abwicklung des KFZ-Verkehrs im Plangebiet und darüber hinaus (Bürger 2, 3, 4, 5, 6)
- Führung von Rad- und Fußwegverbindungen (Bürger 4, 5, 6)
- Berücksichtigung zukünftiger Flächenbedarfe und Nutzungsalternativen (Bürger 4, 5, 6)

Ausblick

Die redaktionellen Anpassungen von Planzeichnung und Begründung erfordern keine erneute Offenlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 94. Der Durchführungsvertrag (**Anlage 8**) wurde am 23.08.2016 beurkundet. Daher wird der Bebauungsplan Nr. 94 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich.

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

Nr. 3.2: Erschließung Wilhelmstraße

Nr. 3.3: Mobilitätskonzept

Nr. 3.4: Freiraumgestaltung

Nr. 3.5: Fassadenmaterialität

Nr. 3.6: Werbekonzept

Nr. 3.7: Energiekonzept

Nr. 3.8: Baugrunduntersuchung inkl. Ergänzung

Nr. 3.9: Schalltechnische Untersuchung

Bebauungsplan – Begründung, Abwägung und ergänzendes Einzelhandelsgutachten

Nr. 4: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 94

Nr. 5: Abwägung gem. § 4.2 BauGB – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Nr. 6: Abwägung gem. § 3.2 BauGB – Bürgerinnen und Bürger

Nr. 7: Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel

Nr. 8: Durchführungsvertrag