

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ahrensburg 86: „Wohnen an der Aue“ Kastanienallee in Ahrensburg

Protokoll der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB

07.11.2016

Zeit: 19:00 – 20:00 Uhr

Ort: Peter-Rantzau Haus, Manfred-Samusch-Straße 9, 22926 Ahrensburg, Raum 601

Vorsitz: Frau Becker (Stadt Ahrensburg, Fachdiensleiterin IV.2)

Podium: Herr Kania (Stadt Ahrensburg, Bauamtsleiter)
Frau Freimuth (Stadt Ahrensburg, Fachdienst IV.2)
Frau Weidler (WRS Architekten und Stadtplaner)

Teilnehmer/innen: 2 Bürgerinnen sowie Vertreter der Vorhabenträger und Behördenmitarbeiter

TOP 1

Frau Becker: Einführung und Begrüßung

Nach Begrüßung der Anwesenden werden der bisherige Verfahrensverlauf und der Zweck dieser Veranstaltung erläutert. Formal handelt es sich nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) um die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

TOP 2

Frau Freimuth erläutert die Planungsgeschichte und die aktuellen planerischen Rahmenbedingungen des Bebauungsplans 86. Im gültigen Flächennutzungsplan von 1974 wird die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen.

Im Dezember 2014 wurde die Verwaltung von der Politik beauftragt, die städtische Fläche an der Kastanienallee in einem Bebauungsplanverfahren für „bezahlbaren Wohnraum“ vorzubereiten. Im März 2015 wurde die Fläche daraufhin im Vorentwurf des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche aufgenommen. Vier Monate später wurde beschlossen, dass die Planungen unter Einbeziehung des Vereins Heimat für die Kastanienallee begonnen werden sollen. Im Oktober 2015 ist das Büro WRS Architekten und Stadtplaner daraufhin mit einer städtebaulichen Studie beauftragt worden, die verschiedene Bebauungsvarianten überprüfte. Diese städtebauliche Studie dient als Grundlage für die Hochbauplanungen und für den Bebauungsplan 86.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 86 und die 46. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im September 2016. Die 46. Änderung des Flächennutzungsplans wird notwendig, da davon auszugehen ist, dass der Bebauungsplan Satzungsreife erlangen wird, bevor der neue Flächennutzungsplan in Kraft treten wird. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von sozialem Wohnraum. Auf dieser Basis wird aktuell durch den Vorhabenträger eine Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Ahrensburger Innenstadt und ist durch Grabelandparzellen geprägt, die sich in den Ausläufern des Ahrensburger Schlossparks befinden. Die historische Kastanienallee soll durch das Vorhaben wieder herausgearbeitet werden, während das Bauvorhaben

durch seine exponierte Lage an der Bahntrasse den Stadteingang zur Ahrensburger Innenstadt gestalten soll.

Von den derzeit 31 vorhandenen Grabelandparzellen werden 21 erhalten bleiben. Sieben davon sind nicht belegt. Die Grabelandparzellenbesitzerinnen können alle auf die verbleibenden Parzellen umsiedeln, bzw. möchten den Garten aufgeben. Derzeit werden durch die Verwaltung die neuen Pachtverträge ausgearbeitet.

Das Vorhaben hat konkret die folgenden Ziele:

- Schaffung von bezahlbaren und geförderten Wohnraum, aktuell sind 127 Wohneinheiten geplant, wovon 105 öffentlich gefördert werden sollen.
- Erhalt und Stärkung des prägenden Baumbestands an der Kastanienallee
- Neuprägung eines nördlichen Stadteingangs durch ein sechsgeschossiges Gebäude als städtebaulichen Hochpunkt

TOP 3 Diskussion

Die anwesenden Bürgerinnen erhalten Gelegenheit Fragen und Stellungnahmen an die Verwaltungsvertreter auf dem Podium zu richten.

Fragen, Kritik und Anregungen aus der Zuhörerschaft sind thematisch zusammengefasst.

Hinweis: Das Protokoll ist nicht chronologisch, sondern thematisch zusammengefasst. Daraus ergibt sich, dass teilweise mehrfach geäußerte Stellungnahmen, die sich zu unterschiedlichen Zeitpunkten auch wiederholt haben, hier zusammengefasst nur einmal vorkommen.

Natur, Landschaft und Boden:

Frage: In den Gärten sind zum Teil Teiche mit Molchen und Lurchen vorhanden. Werden diese im Rahmen der faunistischen Kartierung erfasst?

Antwort: Die faunistische Kartierung durch den Fachgutachter sind noch nicht abschließend erfolgt, sodass hier bisher keine Ergebnisse vorliegen. Es wird noch weitere Begehungen geben. Das beauftragte Fachplanungsbüro wird auf diesen Umstand hingewiesen, sodass alle Arten erfasst und bewertet werden können.

Hinweis: In dem Plangebiet werden regelmäßig Fledermäuse gesichtet. Diese müssen in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Antwort: Die Planer bedanken sich für den Hinweis und werden ihn an das beauftragte Fachplanungsbüro weiterleiten (siehe Antwort oben)

Grabelandparzellen

Frage: Die Grabelandparzellennutzer/innen haben sich intern auf eine Neuverteilung der Parzellen geeinigt. Theoretisch kann daher sofort mit dem Umzug begonnen werden. Wann werden die Pachtverträge unterschriftsreif sein, damit tatsächlich ein Umzug erfolgen kann?

Antwort: Die Pachtverträge werden derzeit im Rathaus erarbeitet. Eine Vermessung der Parzellen ist bereits erfolgt. Die Frage wird intern im Rathaus an die entsprechenden Stellen in der Liegenschaft weitergeleitet. Die Abteilung Liegenschaft wird sich dann direkt mit den Grabelndparzellennutzer/innen wenden.

Verkehr und Erschließung

Frage: Wie ist die Zufahrt von der Bahntrasse geregelt? Bereits jetzt ist schon regelmäßig Stau auf der Bahntrasse, wird im Zuge der Baumaßnahmen eine Ampel benötigt?

Antwort: Auf der Bahntrasse ist eine Abbiegespur für Linksabbieger vorgesehen. Eine Ampel ist nach den derzeitigen Berechnungen des Verkehrs nicht notwendig, da die Situation auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrs noch als zufriedenstellend bewertet wird.

Hinweis: In zentralen Gebieten ist es grundsätzlich sinnvoll, Nachverdichtungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Das Vorhaben an der Kastanienallee ist ein solches Vorhaben. Es befindet sich an einer Stelle, wo davon auszugehen ist, dass viele Wege auch mit dem Fahrrad oder dem öffentlichen Nahverkehr erledigt werden können.

Nachverdichtungspotential auf dem Bestandsgrundstück

Frage: Eine zusätzliche Bebauung auf dem Grundstück wäre viel zu eng. Wie lässt sich dies rechtfertigen?

Antwort: Das Gebäude an der Kastanienallee 3 stammt aus den 1930er Jahren. Es ist nicht auszuschließen, dass die Bausubstanz in den nächsten Jahren abgängig sein könnte. Die Stadt möchten dem Besitzer mit der Ausweisung von neuem Baurecht die Möglichkeit einräumen das Grundstück gezielt entwickeln zu können, sollte dies der Fall sein. Eine Ausweisung von Baurecht bedeutet nicht, dass hier im rückwärtigen Bereich gebaut werden muss. Es ordnet lediglich mögliche, künftige Entwicklungen. Für das Gebäude gilt grundsätzlich der Bestandsschutz.

Da keine weiteren Fragen vorliegen, dankt Frau Becker für die Diskussion und schließt die Veranstaltung um 20:00 Uhr.

aufgestellt : Cathrin Weidler, WRS, 15.11.2016