

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2018/154/1
öffentlich		
Datum 14.12.2018	Aktenzeichen IV.2.17	Federführend: Herr Niewelt

Betreff

Aufstellungsbeschluss einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die historischen Gebäude in der Langen Reihe (Lange Reihe Nr. 1 - 8, Flur 14 - Flurstücke 3, 4, 5, 22)

Beratungsfolge Gremium Stadtverordnetenversammlung	Datum 28.01.2019	Berichterstatter Herr Plässer		
Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:	X	JA		NEIN
Produktsachkonto:	51100.5431010			
Gesamtaufwand/-auszahlungen:	ca. 10.000 €			
Folgekosten:	/			
Bemerkung:				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
	Statusbericht an zuständigen Ausschuss			
X	Abschlussbericht			

Beschlussvorschlag:

1. Für die Gebäude nördlich der Straße Lange Reihe wird eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 BauGB und § 84 LBO in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein aufgestellt. **(Geltungsbereich siehe Anlage 1)**
2. Der Aufstellungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.
3. Das Verfahren wird zusätzlich zum (Standard-)Verfahren durch eine Beteiligung der Eigentümer*innen ergänzt.
4. Für die historische Aufarbeitung der baulichen Substanz sowie zur Erarbeitung von Entwicklungsmöglichkeiten wird ein externes Planungsbüro beauftragt.

Sachverhalt:

Ziel und Zweck der Planung:

Die Straße „Lange Reihe“ befindet sich im südlichen Teil des Gartenholzes in direkter Nähe zur Bahnlinie, etwa 500 m südöstlich des Schlosses. Der kleine und unscheinbare Weg zweigt von der Straße „Am Weinberg“ ab **(siehe Anlage 2)**.

Auf historischen Karten der Stadt Ahrensburg sind die vier Hauptgebäude nördlich der Straße mit zwei Nebenanlagen bereits im Jahr 1913 kartiert (**siehe Anlage 3**). Zeitzeugenberichten zufolge sollen die Anlagen gleichzeitig mit den großen Höfen im Beimoorweg errichtet worden sein, demnach zwischen 1905 und 1910 und sind somit mehr als 100 Jahre alt. Die Gebäude gehörten einst zum Schlossgut sowie zum Gut Beimoor und dienten der Unterbringung von Landarbeitern, die die umliegenden Felder bewirtschaftet haben. Eine ausführlichere geschichtliche Aufarbeitung und Analyse der Bausubstanz wird noch erfolgen.

Der nördliche Bereich der Straße „Lange Reihe“ wird im planungsrechtlichen Sinne als Bereich nach § 34 BauGB eingeschätzt. Das bedeutet, dass kein Bebauungsplan vorliegt, der die weitere Entwicklung eindeutig regelt und eine Gemengelage gegeben ist. In diesem Fall muss bei der Bewertung von Bauvorhaben entsprechend der näheren Umgebung entschieden werden. Ein Abriss der vorhandenen Bausubstanz ist aktuell planungsrechtlich genehmigungsfrei zulässig. Da schon mehrere Ergänzungen an den Gebäuden vorgenommen wurden (**siehe Anlage 4**), wurde eine Aufnahme der Gebäude in die Denkmalschutzliste von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege negativ bewertet. Daraus resultiert, dass das Gebiet nördlich der Straße „Lange Reihe“ mittelfristig ihr historisches Erscheinungsbild verlieren kann. Der Stadt Ahrensburg würde damit ein Teil der letzten historischen Gebäude verloren gehen.

Um einem Abriss vorzubeugen, existieren zwei weitere Instrumente. Der Erhalt baulicher Anlagen aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt kann mithilfe einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 BauGB sichergestellt werden. Diese definiert einen räumlichen Bereich, in dem der Abriss lediglich mit Genehmigung der Stadt nach Antragstellung möglich ist. Dadurch kann die Beseitigung der historischen Gebäude verhindert werden. Die ergänzende Gestaltungssatzung nach § 84 LBO ermöglicht zudem prospektiv Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Hierfür werden u. a. bauliche Gestaltungselemente reglementiert, sodass neben der Verhinderung von Abriss weiterhin bauliche Veränderungen für die Eigentümer*innen unter Wahrung des historischen Hintergrundes ermöglicht werden.

Folgende Zielstellungen werden explizit verfolgt:

- Sicherung der historischen Bausubstanz durch die Verhinderung von unkontrolliertem Abriss durch die Erhaltungssatzung.
- Damit den Eigentümer*innen dennoch eine Weiterentwicklung des Ensembles ermöglicht wird, soll hierfür eine Gestaltungssatzung aufgestellt werden, die Eckpunkte für bauliche Um- und Erweiterungsbauten reglementiert.

Verfahren:

Parallel zur Diskussion im Bau- und Planungsausschuss wurden die Anwohner*innen und Eigentümer*innen über dieses Vorhaben und die damit verbundenen Veränderungen per Post informiert und ein Dialog erbeten. Bisher erfolgten eine positive und eine neutrale Rückmeldung. Im weiteren Verlauf der Erarbeitung einer solchen Satzung sollen die Anwohner*innen und Eigentümer*innen erneut informiert und weitere Gespräche geführt werden.

Um eine fachlich korrekte und umfassende Aufarbeitung der Geschichte der baulichen Anlagen im Gebiet der Straße „Lange Reihe“ zu gewährleisten, wird hierfür ein externes Planungsbüro beauftragt. Dieses begleitet darüber hinaus den Erarbeitungsprozess der Satzung.

Daraufhin wird zunächst ein Entwurf der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung erarbeitet, die als Diskussionsgrundlage für die Gremien und den Beteiligungsprozess dient. Mithilfe dieses Entwurfs werden mit den Betroffenen persönliche Gespräche geführt und die Träger öffentlicher Belange in die weitere Ausarbeitung eingebunden. Die zusätzlich erlangten Erkenntnisse und Stellungnahmen werden im Zuge der Abwägung in die Überarbeitung der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung eingebunden.

Dieser überarbeitete Entwurf wird anschließend erneut dem Bau- und Planungsausschuss präsentiert und überarbeitet, bis es zu einem Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung und einer abschließenden Veröffentlichung gelangt.

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 05.12.2018 einstimmig beschlossen, die Aufstellung einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die historischen Gebäude in der Langen Reihe der Stadtverordnetenversammlung zu empfehlen.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Geltungsbereich Erhaltungs- und Gestaltungssatzung
- Anlage 2: Verortung und Einordnung des Gebiets
- Anlage 3: Historische Stadtkarte von Ahrensburg aus dem Jahr 1913
- Anlage 4: Fotos der Bestandsgebäude