

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2019/022
öffentlich		
Datum 19.02.2019	Aktenzeichen IV 2.17	Federführend: Herr Niewelt

Betreff

Bebauungsplans Nr. 90 „Reeshoop“, 1. Änderung - für das Gebiet östlich der Stormarnstraße, südöstlich der Hermann-Löns-Straße in der Tiefe bis zur Mitte des Grünstreifens und in einer Länge von ca. 250 m für die Hausnummern 17 bis 49 (Flur 10, Flurstücke 73 bis 76, 284 und tlw. 79)
- Grundsatzbeschluss zum Erhalt und zur Aufstockung der Gebäude

Beratungsfolge Gremium Bau- und Planungsausschuss		Datum 06.03.2019		Berichterstatter	
Finanzielle Auswirkungen:		X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:			JA		NEIN
Produktsachkonto:					
Gesamtaufwand/-auszahlungen:					
Folgekosten:					
Bemerkung: Sämtliche Gutachterkosten sollen vom Vorhabenträger übernommen werden. Die Planung wird durch die Verwaltung der Stadt Ahrensburg gewährleistet. „Aufgrund des § 22 Gemeindeordnung Schleswig-Holstein waren folgende Stadtverordnete/ Bürgerliche Mitglieder von der Beratung und Abstimmung gemäß Protokollauszug ausgeschlossen.“					
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:					
	Statusbericht				
X	Abschlussbericht				

Beschlussvorschlag:

1. Der Erhalt und die Aufstockung der acht bestehenden Gebäude südlich der Hermann-Löns-Straße und östlich der Stormarnstraße mit den Hausnummern 17 bis 49 (Flur 10, Flurstücke 73 bis 76, 284) sollen grundsätzlich ermöglicht werden.
2. Das Verfahren zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 90 soll eingeleitet werden.

Sachverhalt:

Hintergrund und Einordnung der Planungen:

Das Gebiet Reeshoop, das eine wichtige zentrumsnahe Wohn- und Ausbildungsfunktion besitzt, befindet sich nordwestlich an die Ahrensburger Innenstadt anschließend. Von dort aus sind es ca. 800 m bis zum Rathaus und ca. 1,3 km bis zum Bahnhof.

Das Gebiet ist geprägt durch Geschosswohnungsbau und intensiv begrünte Höfe. Außerdem durchquert das Gebiet die Grünachse „Grauer Esel“.

Das Quartier wurde seit den frühen 50er-Jahren entwickelt.

Zunächst entstanden die Gebäude entlang der Immanuel-Kant-Straße, die ursprünglich für Vertriebene und Geflüchtete aus den früheren deutschen Ostgebieten erbaut worden sind. Eines der ersten Gebäude auf dem ehemaligen Ackerland in der Hermann-Löns-Straße war die Kreisberufsschule. Die weiteren prägenden 3- bis 4-geschossigen Rotklinkerhäuser wurden Ende der 60er-Jahre errichtet, ebenso die vier Hochhäuser nördlich der Hermann-Löns-Straße.

Zur Weiterentwicklung und Wahrung der Zukunftsfähigkeit des Quartiers wurde von 2007 bis 2013 der Bebauungsplan Nr. 90 (**Anlage 1**) auf Grundlage eines Rahmenplans (**Anlage 2**) in Kooperation mit der Neuen Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG (in Folge: „Neue Lübecker“) erarbeitet mit dem Ziel, die gesamten Bestandsgebäude der Neuen Lübecker abzubauen und durch neu geordnete Neubauten zu ersetzen. Innerhalb dieses Planwerks wurden auch Realisierungsphasen definiert, in der eine chronologische Umsetzung forciert wird.

Während vor Beschluss des Bebauungsplans noch ca. 920 Wohneinheiten für das engere Gebiet (zwischen Fritz-Reuter-Straße, Stormarnstraße, Friedensallee, Immanuel-Kant-Straße) existierten, sind es aktuell ca. 1050. Bei einer vollumfänglichen Realisierung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 90 würden zukünftig insgesamt ca. 1.100 Wohneinheiten im Reeshoop bestehen. Diese absolute Anzahl beinhaltet die gesamten Wohneinheiten im Bebauungsplangebiet, somit auch von weiteren Eigentümer*innen, abzüglich der Gebäude unmittelbar westlich der Straße Reeshoop und nördlich der Fritz-Reuter Straße. Hierbei handelt es sich außerdem nicht um eine vertragliche Festlegung, sondern um eine Prognose.

Ziel und Zweck der Planung:

Der Großteil des Bebauungsplans Nr. 90 soll nach wie vor umgesetzt werden. Disparat dazu werden die vierstöckigen Gebäude südlich der Hermann-Löns-Straße als sanierungsfähig eingestuft. Diese besitzen zukunftsfähige Grundrisse. Außerdem sind die Baukosten gestiegen. Daher wurde seitens der Eigentümer Neue Lübecker der Vorschlag unterbreitet, diese Gebäude zu erhalten, zu sanieren, auf sechs Geschosse aufzustocken und Fahrstühle zu installieren (**Anlage 3, 4 und 5**).

Durch den Erhalt dieser Gebäude würde in den Bestandswohnungen gegenüber Abriss und Neubau die Miete voraussichtlich moderater bleiben. Zudem würden Aufzüge installiert werden, mit denen die Bestandswohnungen durch eine halbe Treppe erreichbar und die zusätzlichen neuen Wohnungen barrierefrei werden.

Mit einer zusätzlichen Aufstockung wäre es außerdem möglich, im Vergleich zum Bestand ca. 80 bis 90 neue Wohnungen zu errichten (**Anlage 6**). Mithilfe dieser punktuellen Nachverdichtung könnte der Bedarf in Ahrensburg nach Wohnraum in zentraler Lage mehr als ursprünglich geplant gedeckt werden. Zudem ist es möglich, kostengünstigen Wohnraum sicherzustellen und die Anzahl der zu fällenden und für das Quartier prägenden Bäume gegenüber der ursprünglichen Planung zu reduzieren.

Darüber hinaus hat die Neue Lübecker die Bereitschaft geäußert, ca. 150 Sozialwohnungen im Syltring (Gartenholz) in ihrer Bindung zu verlängern.

Da das Quartier Reeshoop durch einen sehr hohen Parkdruck geprägt ist, stellt ein Bebauungsplanverfahren eine große Chance dar, den Mangel an Parkplätzen im Geltungsbereich zu beheben und über die Grenzen hinaus zu dämpfen.

Da das erläuterte Vorhaben im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 90 nicht möglich ist, muss eine Änderung des Bebauungsplans erfolgen.

Folgende Zielstellungen werden explizit verfolgt:

- Erhalt und Aufstockung der bestehenden Gebäudesubstanz im Planbereich
- Zukunftsfähigkeit des Quartiers gewährleisten
- Verbesserung des Stellplatzschlüssels und Verringerung des Parkdrucks mit Beachtung der näheren Umgebung
- Ökologische Qualität des Bestandsquartiers erhalten
- Voraussichtliche Minimierung von Mietpreissteigerungen, die bei Abriss und Neubau durch die Neue Lüneburger höher prognostiziert werden
- Errichtung von barrierefreiem/-armen Wohnraum
- Erhalt von sozial gefördertem Wohnraum (indirekt im Syltring im Gartenholz)

Die Verwaltung empfiehlt daher, den Erhalt und die Aufstockung der Gebäude in dem in **Anlage 3** dargestellten Bereich durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 planungsrechtlich zu ermöglichen.

Verfahren:

Nach einem positiven Grundsatzbeschluss soll die Planung konkretisiert, der Geltungsbereich für die Änderung des Bebauungsplans definiert werden und in einen Aufstellungsbeschluss münden.

Für die Änderung wird der „*Vorhabenbezogene Bebauungsplan*“ gemäß § 12 BauGB als „*Bebauungsplan der Innenentwicklung*“ nach § 13 a BauGB bevorzugt. Dies bedeutet, dass für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan das „*beschleunigte Verfahren*“ herangezogen werden kann. Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen hierzu sind erfüllt. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Nachverdichtung, indem ein Grundstück innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsgebiets der Stadt einer höherwertigen Nutzung zugeführt wird. Die „Kappungsgrenze“ (20.000 m²) der maximal zulässigen zukünftigen Grundflächengröße wird nicht erreicht. Der B-Plan begründet darüber hinaus keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben im Sinne des UVPG bzw. des Landesrechts. Ebenso gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten.

Auch eine Beeinträchtigung der übergeordneten städtebaulichen Entwicklung ist nicht erkennbar, da sich die Ziele des Bauleitplans an den Zielen des ISEK orientieren und die Nutzung aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Sämtliche Gutachterkosten sollen vom Vorhabenträger übernommen werden. Die Planung wird durch die Verwaltung der Stadt Ahrensburg gewährleistet.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 90
- Anlage 2: Funktionsplan zum Bebauungsplan
- Anlage 3: Planungen der Neuen Lüneburger für das Gebiet
- Anlage 4: Schnitte
- Anlage 5: Entwicklung der Wohneinheiten
- Anlage 6: Gebäudealter