

|  |                         |                                      |
|--|-------------------------|--------------------------------------|
| <b>STADT AHRENSBURG</b><br><b>- STV-Beschlussvorlage -</b> |                         | Vorlagen-Nummer<br><b>2019/050/1</b> |
| <b>öffentlich</b>  |                         |                                      |
| Datum<br>26.06.2019  | Aktenzeichen<br>IV.2.17 | Federführend:<br>Herr Niewelt        |

### Betreff

**Bebauungsplans Nr. 90 „Reeshoop,, 1. Änderung - für das Gebiet 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, 281 und 284)  
- Aufstellungsbeschluss zum Erhalt und zur Aufstockung der Gebäude**

| Beratungsfolge<br>Gremium   | Datum                                  | Berichterstatter |  |      |
|---|--|------------------|--|------|
| Stadtverordnetenversammlung   | 26.08.2019                             | Hr. Plässer      |  |      |
| Finanzielle Auswirkungen:   | X                                      | JA               |  | NEIN |
| Mittel stehen zur Verfügung:  | X                                      | JA               |  | NEIN |
| Produktsachkonto:   | 51100.54310.10                         |                  |  |      |
| Gesamtaufwand/-auszahlungen:  |  |                  |  |      |
| Folgekosten:  |  |                  |  |      |
| <b>Bemerkung:</b> Sämtliche Gutachter- und Planungskosten sollen vom Vorhabenträger übernommen werden.  |  |                  |  |      |
| „Aufgrund des § 22 Gemeindeverordnung Schleswig-Holstein waren folgende Stadtverordnete/Bürgerliche Mitglieder von der Beratung und Abstimmung gemäß Protokollauszug ausgeschlossen:“ |  |                  |  |      |
| <b>Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:</b>   |  |                  |  |      |
|   | Statusbericht an zuständigen Ausschuss |                  |  |      |
| X   | Abschlussbericht                       |                  |  |      |

### Beschlussvorschlag:

- Für das Gebiet 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, 281 und 284) wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 90 „Reeshoop“ geändert. Hierfür wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt (**Anlage 1**). Der Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzungen die Aufstockung der Gebäude zu ermöglichen und einen geringen Bodenverbrauch für die Stellplätze bei gleichzeitig größtmöglichem Erhalt der Grünflächen zu sichern.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

3. Der betroffenen Öffentlichkeit wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.
4. Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 13 Abs. 2 Nr. BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

## Sachverhalt:

### Hintergrund und Einordnung der Planungen:

Das Gebiet Reeshoop, das eine wichtige zentrumsnahe Wohn- und Ausbildungsfunktion besitzt, befindet sich nordwestlich der Ahrensburger Innenstadt. 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 die Grünachse „Grauer Esel“ das Gebiet.

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 achtgeschossigen Wohnhäuser nördlich der Hermann-Löns-Straße.

Zur Weiterentwicklung und Wahrung der Zukunftsfähigkeit des Quartiers wurde von 2007 bis 2013 der Bebauungsplan Nr. 90 (**Anlage 2**) auf Grundlage eines Rahmenplans (**Anlage 3**) 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 an der Straße Reeshoop und 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 un-

terbreitet, diese Gebäude zu erhalten, zu sanieren, auf sechs Geschosse aufzustocken und Fahrstühle zu installieren (**Anlage 4, 5 und 6**).

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

Mit einer zusätzlichen Aufstockung wird es außerdem möglich, im Vergleich zum Bestand ca. 80 bis 90 neue Wohnungen zu errichten (**Anlage 7**). Mithilfe dieser punktuellen Nachverdichtung kann 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, die noch vorhandenen Sozialwohnungen im Syltring (Gartenholz) in ihrer Bindung zu verlängern. Da in den vergangenen Jahren von den insgesamt 150 Sozialwohnungen vereinzelt aus ihrer Bindung ausgelaufen sind, wird seitens der Neuen Lübecker geprüft, wie viele verblieben sind und bis zum Zeitpunkt der voraussichtlichen Planaufstellung verbleiben. Diese Summe wird am 05.06.19 zum Ausschusstermin nachgereicht.

Da das Quartier Reeshoop durch einen sehr hohen Parkdruck geprägt ist, stellt das Vorhaben eine große Chance dar, den Mangel an Parkplätzen im Geltungsbereich zu beheben und über die Grenzen hinaus zu dämpfen. Hierfür sollen zum einen die sanierungsbedürftigen Tiefgaragen nördlich der Hermann-Löns-Straße abgebrochen und durch Parkpaletten ersetzt werden. Da diese innerhalb des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 90 realisierbar sind, müssen diese zwei Flurstücke nicht in den Geltungsbereich der Änderung einbezogen werden. Deren Zulässigkeit und ggf. Restriktionen sind daher innerhalb des Bauantragsverfahrens zu bewerten. Da dort jedoch auch Stellplätze für weitere Gebäude des Gebiets vermietet sind, sind weitere Parkplätze im Plangebiet unerlässlich. Hier ist es notwendig in den Zwischenbereichen der Gebäude Flächen in Anspruch zu nehmen. Bei einer ersten Bewertung mit einer Baumgutachterin wurden die zwei gewählten Gebäudewenräume als geeignet bewertet, da dort zum einen nur wenige Bäume gefällt werden müssten. Außerdem sind die dortigen Gewächse überwiegend in keinem guten Zustand. Die weiteren Zwischenräume, die nach wie vor erhalten bleiben sollen, wurden hingegen als sehr wertvoll bewertet. Trotz des Eingriffs würden von den insgesamt 119 Bäumen mehr erhalten werden als wenn eine Realisierung nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan geschehen würde. Während bei einem Abriss und Neubau mit einer Fällung von insgesamt 78 Bäumen kalkuliert wurde, kann bei der neuen Planung mit Aufstockung nach einer ersten Abschätzung mehr als die Hälfte hiervon erhalten bleiben.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 wurde ein Umweltbericht erstellt, in dem auch eine artenschutzrechtliche Untersuchung eingeflossen ist. Folgende Erkenntnis wurde zusammengefasst: „Jetzt gibt es dort noch viele Vogelarten, Eichhörnchen, Igel, Fledermäuse, Marder usw. und viele schützenswerte Tierarten. Nach dem Kahlschlag [Anm.: der mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 90 verbunden wäre] wird es so wohl nicht mehr sein. Dies ist unter allen Umständen zu verhindern.“ (vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 90 2013: 90) Als Gegenmaßnahmen wurden dort Untersuchungen im Zuge der folgenden Bauantragsverfahren formuliert. Im Zuge des aktuellen Änderungsvorhabens soll eine Bestandsaufnahme im Vorwege durchgeführt und falls notwendig konkrete Schutzmaßnahmen definiert werden.

Da das erläuterte Vorhaben im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplan 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 Bestandquartiers erhalten
- Reduktion des Bodenverbrauchs und größtmöglicher Erhalt der Grünflächen
- 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 1** dargestellten Bereich durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 planungsrechtlich zu ermöglichen.

Verfahren:

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 06.03.2019 einen Grundsatzbeschluss (Vorlagen-Nummer 2019/022) gefasst, der den Erhalt und die Aufstockung der Gebäude sowie die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens vorsieht. Durch diesen Aufstellungsbeschluss wird nun das Verfahren auch formell eingeleitet. Nachdem die Politik den Grundsatzbeschluss zur Aufstockung gefasst hat, wurden die betroffenen Anwohner\*innen mit einem Schreiben der Neuen Lüneburger vom 25.03.2019 über das geplante Vorhaben informiert. Des Weiteren wurde die Gesprächsbereitschaft für Rückfragen im ServiceCenter Ahrensburg signalisiert.

Der Umweltausschuss hat am 12.06.2019 und der Bau- und Planungsausschuss am 19.06.2019 beschlossen, die Aufstellung einer Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 für die Aufstockung der Gebäude südöstlich der Hermann-Löns-Straße der Stadtverordnetenversammlung zu empfehlen (Vorlagen-Nummer 2019/050). Von Seiten des Umweltausschusses wurde Satz drei des Beschlussvorschlags Nummer eins hinzugefügt. Aufgrund der Vertagung im Bau- und Planungsausschuss und der kurzen zeitlichen Abfolge war diese Ergänzung kein Bestandteil des Beschlusses des Bau- und Planungsausschusses. Da es sich jedoch um keinen Widerspruch handelt, erfolgt der Zusatz nachträglich für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung.

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 m<sup>2</sup>) 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: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
- Anlage 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 90
- Anlage 3: Funktionsplan zum Bebauungsplan
- Anlage 4: Planungen der Neuen Lübecker für das Gebiet
- Anlage 5: Schnitte
- Anlage 6: Entwicklung der Wohneinheiten
- Anlage 7: Gebäudealter