

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2021/130
öffentlich		
Datum 17.11.2021	Aktenzeichen IV.2.6	Federführend: 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)
- Vorstellung des hochbaulichen und freiraumplanerischen Entwurfs

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter		
Bau- und Planungsausschuss	01.12.2021			
Umweltausschuss	08.12.2021			
Finanzielle Auswirkungen:		JA	X	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung: Jegliche Planungskosten werden durch die Vorhabenträgerin auf Grundlage des geschlossenen Planungskostenvertrages getragen.				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
	Statusbericht			
X	Abschlussbericht			

Beschlussvorschlag:

- Der in den **Anlagen 1 und 2** dargestellte hochbauliche und freiraumplanerische Entwurf wird gebilligt.
- Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 soll dem Bau- und Planungsausschuss vorgelegt und zur Offenlage sowie der dazugehörigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange vorbereitet werden.

Sachverhalt:

Hintergrund der Planungen

Die Neue Lübecker ist Eigentümerin einer Vielzahl von Grundstücken im Quartier „Reeshoop“ in der Stadt Ahrensburg. Zur Weiterentwicklung und Wahrung der Zukunftsfähigkeit dieses Quartiers erfolgte in Kooperation mit der Neue Lübecker auf der Grundlage eines Rahmenplans in den Jahren 2007 bis 2013 eine Überplanung dieses Gebietes, die mit der Beschlussfassung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 90 „Reeshoop“ endete. Der

B-Plan Nr. 90 bildet seither die Grundlage der Neuordnung dieses Quartiers. Ziel war seinerzeit, die gesamten Bestandsgebäude der Neue Lübecker abzubauen und durch geordnete Neubauten zu ersetzen.

Für den Teilbereich der ausschließlich der Neue Lübecker gehörenden Grundstücke südöstlich der Hermann-Löns-Straße in der Tiefe bis zur Mitte des Grünstreifens und in einer Länge von ca. 250 m für die Hausnummern ungerade 17 bis 49 (Flur 10, Flurstücke 73 bis 76, 281 und 284) in der Gemarkung Ahrensburg erfolgt auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses die Erarbeitung der 1. Änderung dieses B-Planes Nr. 90.

Bisherige beschlossene und unterzeichnete Verträge

- Planungskostenvertrag (STV vom 23.09.2019)
- Kooperationsvertrag zur Herstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum (STV 26.10.2020)
- Zusätzlicher städtebaulicher Vertrag, u. a. für die Sicherung des Baumschutzes und der Stellplätze (STV vom 20.09.2021)

Ergebnis des Baumgutachtens und Einfluss auf die Planung

Aufgrund der erstellten Baumgutachten (Zwischenstand siehe **Anlage 3 und 4**) wurde die Bedeutung der Bäume erneut hervorgehoben. Die Mehrheit der Bäume kann durch die neue Planung zur Aufstockung, im Vergleich zum Neubau nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan, erhalten bleiben.

Das Baumgutachten hat insgesamt 128 Bäume untersucht. Dabei wurden 24 Bäume (ca. 20 %) von Seiten des Baumgutachters vorgeschlagen hervorzuheben und als zu erhalten festzusetzen. Von diesen 24 Bäumen sind jedoch fünf Bäume aus folgenden Gründen nicht mit dem Vorhaben zu vereinbaren:

- Baumnummer 108, 116, 128 müssen aufgrund der notwendigen Feuerwehrezufahrten weichen.
- Baumnummer 112 und 113: An der dortigen Stelle sind Stellplätze geplant, da der Zwischenraum besser geeignet hierfür ist. Wenn die Stellplatzanlage zugunsten der zwei Bäume eingekürzt werden würde, müssten ca. zehn Stellplätze entfallen. Um den Stellplatznachweis jedoch erbringen zu können, sind diese notwendig.

Hierbei ist erneut zu betonen, dass wenn die 1. Änderung des B-Plans Nr. 90 keine Rechtskräftigkeit erlangen sollte, die Mehrheit der Bäume ersatzlos gefällt werden können (ca. 66 %), darunter auch viele der genannten qualitativ hochwertigen Bäume. Aufgrund der Lage innerhalb der Baufenster oder in den Bereichen, die für Stellplätze vorgesehen sind, ist für diese kein Ersatz nach der Ahrensburger Baumschutzsatzung vorgesehen. Diese flächendeckende Rodung zu unterbinden ist sowohl ein Anliegen der Verwaltung, als auch der Vorhabenträgerin.

Auch wenn die weiteren Bäume nicht als zu erhalten festgesetzt werden, bedeutet es nicht, dass diese Bäume gefällt werden sollen. Es handelt sich allerdings um ein Hervorheben besonderer Bäume und einen zusätzlichen Schutz. Für die weiteren Bäume des Geltungsbereiches gilt die Ahrensburger Baumschutzsatzung weiterhin.

Auf Grundlage der Ergebnisse und der geschilderten Tatsachen wurden unterschiedliche Varianten diskutiert und das Verhältnis zwischen der Notwendigkeit von Stellplätzen, Freiflächen und den Feuerwehrezufahrten abgewogen — insbesondere auch in Hinblick auf den Beschluss des UA und BPA, dass die Flächeninanspruchnahme so gering wie möglich geschehen soll. Problematisch hierbei ist, dass die notwendigen Feuerwehrezufahrten keinen Abwägungsspielraum darstellen, sondern durch die Gefahrenabwehr in ihrer Ausführung eindeutig definiert sind. Im Ergebnis ist die Planung entsprechend der Anlagen 1 und 2 entstanden.

Nach der aktuellen Kalkulation müssten dem Vorhaben der Neuen Lübecker gegenwärtig ca. 26 Bäume weichen, 20 hiervon sind ersatzpflichtig. Darüber hinaus sind an den Stellplatzanlagen in den Gebäudezwischenräumen 16 Bäume vorgesehen. Folglich sind mit ca. 36 Neupflanzungen im Gebiet zu kalkulieren.

Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs und der Freiraumplanung

Wie in den bisherigen Vorlagen dargelegt, sollen die acht bestehenden Gebäude durch jeweils zwei Geschosse aufgestockt werden. Im Zuge dessen werden nachträglich Fahrstühle installiert.

Darüber hinaus werden die Freiflächen beplant, um die Qualität der Freiräume bestmöglich zu erhalten und zu gestalten sowie den Mobilitätsbedürfnissen auch zukünftig gerecht zu werden. Dazu gehören die Schaffung von Stellplatzanlagen in drei Gebäude-Zwischenräumen, Fahrradabstellanlagen und Abstellmöglichkeiten für Rollatoren, die den heutigen Ansprüchen und gesetzlichen Grundlagen entsprechen.

Eine besondere Herausforderung stellen die *Feuerwehrezufahrten* dar, die nachträglich hergestellt werden müssen. Hierbei lag der Fokus darauf, diese mit den notwendigen Verkehrsflächen zu kombinieren, die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, Bäume zu erhalten und die Anzahl der notwendigen Zufahrten gering zu halten. Da manche Gebäude jedoch nur von einer Seite angeleitet werden können, ist dies nur bedingt möglich. Nach der vorgesehenen Planung sind insgesamt vier Feuerwehrezufahrten geplant, zwei davon in Kombination mit Zufahrten zu den Stellplatzanlagen.

Darüber hinaus ist für die Versorgung des Gebiets die Schaffung einer *BHKW-Anlage* erforderlich. Die in der Hermann-Löns-Str. Nr. 40 ist in ihrer Kapazität voll ausgeschöpft und kann nicht erweitert werden. Aus diesem Grund soll ein unterirdischer Anbau an die Hausnummer 27, im östlichen Teil des Gebiets, vorgesehen werden.

Stellplatzkalkulation

Nach § 3 des beschlossenen und unterschriebenen städtebaulichen Vertrages ist ein 1:1-Stellplatznachweis zu führen. Demnach sind für die insgesamt 221 Wohneinheiten (ca. 75 hiervon neu) mindestens 221 Stellplätze notwendig.

Es sind insgesamt drei Stellplatzanlagen innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen. Dazu gehört auch die Neuanlage einer bereits existierenden Stellplatzfläche im Osten des Gebiets. Durch die dortige Neupositionierung ist die Kombination mit einer Feuerwehrezufahrt möglich.

Beabsichtigt ist ferner nach § 3 Abs. 3 des städtebaulichen Vertrages der Abbruch von zwei vorhandenen eingeschossigen und sanierungsbedürftigen Tiefgaragen nördlich der Hermann-Löns-Straße, die sich im Eigentum der Tochtergesellschaft (NLI) der Neue Lübecker befinden. Zur Reduzierung des hohen Parkdrucks im Quartier „Reeshoop“ ist geplant, diese neu zu errichten; es soll die bisher begrünte Decke der Tiefgarage in der Erdgeschosebene zusätzlich als KFZ-Stellplatzfläche hergerichtet werden, sodass zukünftig zwei Ebenen zur Verfügung stehen. Die Grundstücke der Tiefgaragen liegen nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 90. Die Realisierung ist bereits innerhalb des bestehenden B-Plans Nr. 90 zulässig und erforderlich für den anteiligen Nachweis der Stellplätze im Gebiet der 1. Änderung des B-Plans Nr. 90. Die Baugenehmigung für die Anlagen ist bereits erteilt.

Da darüber hinaus noch Stellplätze in den Bestandstiefgaragen extern vermietet sind, ist ein Mehrbedarf beim Stellplatzbedarf einzukalkulieren.

Insgesamt sind innerhalb des Geltungsbereichs 68 neue Stellplätze geplant. Inklusive der bereits existierenden, jedoch umgeplanten Stellplätze existieren dann 77. Nördlich der Hermann-Löns-Straße sind ca. 200 weitere Stellplätze vorgesehen. Hieraus ergeben sich in der Summe ca. 277 Stellplätze. Diese decken sowohl den Stellplatzbedarf der Änderung des Bebauungsplans sowie der externen Vermietungen.

Verfahren

Auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB kann, wie in den vergangenen Vorlagen erwähnt, verzichtet werden, da die weitreichenden Festsetzungen der zwei städtebaulichen Verträge und des Kooperationsvertrages zur Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum alle notwendigen Festlegungen treffen konnten. Folglich wird der B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, wie im Aufstellungsbeschluss beschlossen worden ist, fortgesetzt. Die Planungskosten werden weiterhin durch die Neue Lübecker eG getragen.

Im Anschluss an die Billigung des Entwurfs soll die parallel stattfindende Erarbeitung des B-Plans finalisiert werden und der Offenlagebeschluss bewirkt werden.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Freiraumplanerischer Entwurf zum Bebauungsplan 90, 1. Änderung

Anlage 2: Hochbaulicher Entwurf zum Bebauungsplan 90, 1. Änderung

Anlage 3: Gutachterliche Stellungnahme Baumschutz

Anlage 4: Gutachterliche Stellungnahme zu Baumfestsetzungen