

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2021/137
öffentlich		
Datum 11.01.2022	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)

- **Beschluss über den Entwurf**
- **Beschluss über die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB**
- **Beschluss über die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Beratungsfolge	Datum	Berichterstatter		
Gremium Bau- und Planungsausschuss Umweltausschuss	02.02.2022 09.02.2022			
Finanzielle Auswirkungen:		JA	X	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung: Die Kosten für die Änderung des B-Plans werden auf Grundlage des geschlossenen Planungskostenvertrages vollständig durch die Neue Lübecker übernommen.				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
	Statusbericht			
X	Abschlussbericht			

Aufgrund des § 22 Gemeindeordnung Schleswig-Holstein waren keine/folgende Stadtverordnete/Bürgerliche Mitglieder von der Beratung und Abstimmung gemäß Protokollauszug ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

Beschlussvorschlag für den Bau- und Planungsausschuss:

1. Der Entwurf für die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 90, 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 wie in **Anlage 1** dargestellt gebilligt.
2. Der Entwurf des Planes und die Begründung (**Anlage 1 und 2**) sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen in das Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

Beschlussvorschlag für den Umweltausschuss:

Die Vorlage wird zur Kenntnis genommen und die umweltrelevanten Belange gebilligt.

Sachverhalt:

Die Neue Lübecker ist Eigentümerin einer Vielzahl von Grundstücken im Quartier „Reeshoop“ in der Stadt Ahrensburg. Zur Weiterentwicklung des 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, wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist.

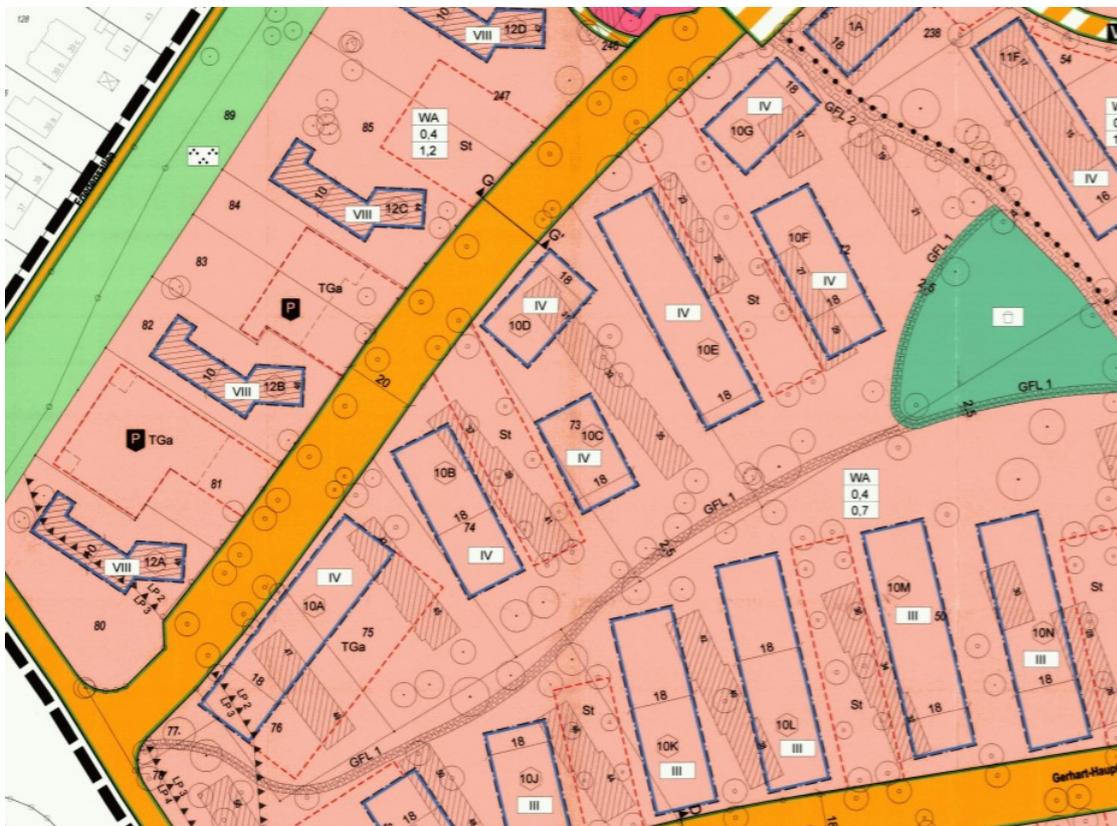


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 90 „Reeshoop“

Aufgrund der zukunftsfähigen Bausubstanz der Bestandsgebäude, der Grundrisse sowie der hohen Freiraumqualität des Gebiets wird ein Erhalt der Gebäude und die Aufstockung dieser um zwei weitere Geschosse als sinnvoller eingeschätzt. Folglich muss die Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans vorgenommen werden. Zuletzt wurden hierzu am 1.12.21 (BPA) und am 8.12.21 (UA) die hochbaulichen- und freiraumplanerischen Entwürfe öffentlich in den Ausschüssen vorgestellt – siehe hierzu Vorlage Nr. 2021/130.

Ziele und Zwecke der Planungen

- 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 Lübecker höher prognostiziert werden
- Errichtung von barrierefreiem/„armen“ Wohnraum
- Erhalt von sozial gefördertem Wohnraum (indirekt im Syltring im Gartenholz) – siehe hierzu Kooperationsvereinbarung zum Bebauungsplan

Inhalte des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90

Grundsätzlich orientiert sich die Änderung des Bebauungsplans am bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 90. Erforderliche Änderungen wurden insbesondere hinsichtlich der geänderten Baufenster und des Maß der Nutzung aufgrund der veränderten städtebaulichen Zielstellungen vorgenommen.

Art der Nutzung

- Unverändert WA

Maß der Nutzung

- GRZ 0,4 ist unverändert
- Statt einer GFZ wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Hierdurch soll insbesondere verhindert werden, dass die Gebäudehöhe durch unnötig hohe Geschosshöhen oder Aufbauten an optischer Masse gewinnen und dadurch die Qualität des Quartiers beeinträchtigt werden könnte. Dies wäre mit einer GFZ, wie sie im bestehenden Bebauungsplan festgesetzt ist, nicht möglich.
- Geschossigkeit wurde an die Pläne zu den Aufstockungen von 4 auf 6 erhöht.

Sonstige Festsetzungen wurden in vielen Teilen aus dem bereits bestehenden Bebauungsplan übernommen

Folgende Abweichungen sind exemplarisch als maßgeblich zu nennen:

- Überbaubare Grundstücksflächen wurden an den Bestandsgebäuden orientiert festgesetzt um die Aufstockung zu ermöglichen. Um zusätzlichen geringfügigen Spielraum u.a. für Dämmsysteme und Fahrstühle zu gewähren wurden die Baugrenzen nicht gebäudescharf festgesetzt.
- Stellplatzflächen wurden an die Zwischenräume angepasst
- Zusätzliche Festsetzungen zu Baumpflanzungen, zum Ausgleich und zur Gestaltung wurden integriert, um eine hochwertige Gestaltung zu gewährleisten

Stellplatzanlage

Zuletzt wurden am 1.12.21 (BPA) und am 8.12.21 (UA) die hochbaulichen- und freiraumplanerischen Entwürfe öffentlich in den Ausschüssen vorgestellt und diskutiert. Insbesondere die Stellplatzanlagen in den Freiflächen zwischen den Gebäuden führten zu Diskussionen, ob Carport- und/oder Garagen zu einer Aufwertung der Planung führen würde. Der Verwaltung wurde aufgetragen im Austausch mit den planenden Akteuren die Sachlage zu prüfen und abzuwägen.

Bereits eingeplante Maßnahmen zur Gestaltung und Verbesserung der Qualität der Stellplatzanlagen:

- Alle 5 Stellplätze muss ein großkroniger Baum gepflanzt werden

- Ausführung der Wege, Stellplätze und Straßen mit wasserdurchlässigen Materialien
- Stellplatzanlagen werden abgegrünt u.a. durch Hecken
- Nachträgliche Errichtung von Carports auf den Stellplatzanlagen wurde im B-Plan-Entwurf ermöglicht

Nach erneuter Prüfung intern, als auch in Rücksprache mit der Neuen Lübecker wurde die Integration von zusätzlichen Carports negativ bewertet. Folgende Gründe sprachen gegen diese politische Anregung:

- Zusätzliche Kosten, die zu einer nicht unwesentlichen Erhöhung der Mietnebenkosten (Stellplatzanmietung) führen würden → steht dem Ziel der möglichst niedrigen Mieten entgegen
- Akzeptanz der Anmietung der Stellplätze könnte erheblich sinken, da die Mieten für die Stellplatzkosten um bis zu 100% steigen könnten
- Carports würden teilweise zur Verschattung der Bäume führen und diese in deren Wachstum ggf. einschränken
- Wasserdurchlässige Materialien hätten unter den Carports keinen/kaum einen Zweck für die Versickerung
- Soziale Kontrolle würde ausbleiben

Ergebnisse aus den Gutachten

Folgende Gutachten wurden im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung erstellt:

Baumgutachten

- Fledermausgutachten

Aus beiden Gutachten wurden bereits grundlegende Inhalte in den städtebaulichen Vertrag integriert. Darüber hinaus finden aber auch weitere Inhalte direkt Einzug in den Bebauungsplan. Als Beispiel hierfür sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume zu nennen.

Ergebnis des Baumgutachtens und Einfluss auf die Planung (Absatz aus der Vorlage 2021/030)

Aufgrund der erstellten Baumgutachten (siehe **Anlage 3**) 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 Bäume sind jedoch fünf Bäume aus folgenden Gründen nicht mit dem Vorhaben zu vereinbaren:

- Baumnummer 108, 116, 128 müssen aufgrund der notwendigen Feuerwehruzufahrten 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 Feuerwehruzufahrten 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 Feuerwehruzufahrten keinen Abwägungsspielraum darstellen, sondern durch die Gefahrenabwehr in ihrer Ausführung eindeutig definiert sind. 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.

Verfahren

Im Zuge der Offenlage werden die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange im Parallelverfahren über die Planungen informiert und zur Stellungnahme aufgerufen.

Daraufhin werden die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und gegeneinander abgewogen. Sofern daraus keine, die Planung beeinträchtigenden Belange hervorgebracht werden, wird im Anschluss der Satzungsbeschluss in die Wege geleitet. Sollten beachtliche Belange hervorgebracht werden, werden diese in die Planung eingearbeitet und ein neuer Entwurf erstellt, der wiederum einen Offenlagebeschluss benötigt.

Sämtliche Planungs- und Gutachterkosten werden bzw. wurden durch den geschlossenen Planungskostenvertrag von der Vorhabenträgerin übernommen.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf der Planzeichnung
- Anlage 2: Entwurf der Begründung
- Anlage 3: Baumgutachten 1 und 2
- Anlage 4: Artenschutzgutachten
- Anlage 5: zweites Fledermausgutachten