

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2013/021
öffentlich		
Datum 07.02.2013	Aktenzeichen IV.2.2	Federführend: Frau Mellinger

Betreff

Bebauungsplan Nr. 93 "Ohlendamm" **- Beschluss über das städtebauliche Konzept**

Beratungsfolge Gremium Bau- und Planungsausschuss	Datum 20.02.2013	Berichterstatter
---	----------------------------	-------------------------

Beschlussvorschlag:

Das im Sachverhalt beschriebene städtebauliche Konzept (**Anlage 4 und Anlage 11**) wird als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

Sachverhalt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 „Ohlendamm“ (**Anlage 1**) ist geprägt durch zwei unterschiedliche Bereiche. Einerseits beabsichtigt das Wohnungsbauunternehmen [REDACTED], ihren Wohnungsbestand kurz- bis mittelfristig durch neue bauliche Anlagen zu ersetzen. Andererseits wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes so gewählt, dass auch Grundstücke - insbesondere am Waldemar-Bonsels-Weg gelegen - im Sinne einer Angebotsplanung Teil der Satzung werden.

Die Grundstücke, die sich im Eigentum des Wohnungsbauunternehmens befinden, sind zurzeit geprägt durch typische Geschosswohnungsbauten der 1950er/ 1960er Jahre, die auf dem Flurstück Nr. 296 kurzfristig durch neue Stadtwillentypen ersetzt werden sollen.

Im nördlichen Plangeltungsbereich, auf dem Flurstück Nr. 301 findet sich ebenfalls ein Geschosswohnungsgebäude im Besitz der [REDACTED], das jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt durch eine Reihenhauszeile ersetzt werden soll (**Anlage 2**).

Aspekte der übergeordneten Planungen ISEK und Rahmenplan Stadteingang-West:

Das Strukturkonzept des ISEK sieht den Bereich Ohlendamm konsequenterweise für eine Umstrukturierung im Bestand (Wohnnutzung) mit Schwerpunkt der baulichen Verdichtung vor. Das ISEK geht weiter davon aus, dass im Bereich Ohlendamm ein Wohnraumpotenzial von ca. 16 zusätzlichen Wohneinheiten (gemessen am Bestand) umsetzbar ist. Auch der funktionellen Verknüpfung von Siedlungsbereichen zu den nordwestlich angrenzenden Freiräumen wird eine große Bedeutung zugeschrieben. Beidseitig des Waldemar-Bonsels-Wegs sollen darüber hinaus zukünftig bauliche - räumliche Gebäudekanten den Straßenraum prägen; hier sollten dann auch tlw. Nahversorgungseinrichtungen (Nähe zur Hochbahnhaltestelle) einen neuen Standort finden.

Die Planverfasser des ISEK und des Rahmenplans mussten im Übrigen in 2009/ 2010 davon ausgehen, dass es hier (insbesondere auf den Grundstücken des Wohnungsbauun-

ternehmens) nur zu einer weiteren Verdichtung unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen Anlagen kommen kann. Nunmehr wird es jedoch in diesem Bereich zum Abbruch der Geschosswohnungsbauten kommen. Die im Eigentum des Wohnungsbauunternehmens befindlichen Grundstücke können somit einer umfassenden Neugestaltung zugeführt werden.

Städtebaulicher Entwurf für das Flurstück 296

Die städtebauliche Neuordnung des Flurstücks Nr. 296 orientiert sich relativ stringent an den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans Stadteingang – West. Dieser sieht für den Bereich eine Weiterentwicklung bzw. Ergänzung der bestehenden Gebäude durch neue bauliche Anlagen in „gefächerter Fingerform“ vor. Die dadurch entstehenden Zwischenräume öffnen sich dadurch zu den nordwestlich gelegenen Grünflächen und ziehen dadurch diese grünen Freiräume in das Quartier hinein **(Anlage 3)**.

Das städtebauliche Konzept ist zentral durch diese „fingerförmige“ Anordnung der neuen Gebäude geprägt, wobei im nördlichen und südlichen Bereich Einzel - Stadtvillen, im zentralen Grundstücksbereich eine „gedoppelte“ Stadtvilla umgesetzt werden sollen. Insgesamt sind somit 5 bauliche Anlagen vorgesehen, die in dieser Anzahl und auch standörtlich den Rahmenplan – Zielaussagen entsprechen **(Anlage 4)**.

Die Stadtvilla im Norden sowie die beiden Stadtvillen im Süden sind mit drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss geplant. Die zentral gelegene „gedoppelte“ Stadtvilla als längste bauliche Anlage erhält dagegen nur zwei Vollgeschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss **(Anlage 5)**.

Insgesamt sollen hier 44 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Da die bestehenden 21 Wohneinheiten entfallen und ersetzt werden, ist der tatsächliche Zugewinn (gemessen am Bestand) ein Plus von 23 Wohneinheiten. Damit ist das Stadtentwicklungsziel diesbezüglich erreicht. Ähnliches gilt für die Wohnflächenermittlung – hier sind insgesamt 3.200 m² geplant; abzüglich der bestehenden Wohnfläche von 1.250 m² verbleiben als realer Zuwachs 1.950 m².

Auffallendstes Merkmal des bestehenden Geschosswohnungsbaues – Quartiers ist das Fehlen jeglicher privater Stellplätze (die vor über 50 Jahren auch nicht geplant bzw. vorgesehen waren). Entsprechend ist der Straßenraum des „Ohlendamm“ weitgehend (auch während der Tagzeiten) zugeparkt. Erschwerend kommt hier noch der vermutete Park-Such-Verkehr von Nutzern der Hochbahn hinzu. Ein entsprechendes Wenden - insbesondere auch für Müllfahrzeuge - ist daher nicht möglich, da auch die kleine Kehre am Ende des Ohlendamm einerseits unterdimensioniert ist und im Weiteren ebenfalls weitgehend zugeparkt wird.

Zentrales Ziel bei der Entwicklung des Erschließungskonzeptes war daher, ein optimiertes Stellplatzkonzept zu entwickeln, um u. a. auch den Ohlendamm von parkenden PKWs zu entlasten und dieser Erschließungsstraße auch wieder Aufenthaltsqualitäten zu geben. Vorgesehen ist eine zentrale Tiefgarage im südlichen Bereich des Grundstücks der [REDACTED] mit direkter Anbindung an die zwei einzelnen Stadtvillen im Süden und der „gedoppelten“ Stadtvilla im zentralen Bereich des Grundstücks. Hier können 30 Tiefgaragenstellplätze errichtet werden.

Darüber hinaus ist vor der nördlich gelegenen Stadtvilla eine oberirdische Stellplatzanlage mit 10 Stellplätzen und am Ende des Ohlendamm ebenfalls eine oberirdische Stellplatzanlage mit 11 Stellplätzen vorgesehen. Insgesamt sind somit 51 Stellplätze für 44 Wohneinheiten vorgesehen – ein Stellplatzschlüssel von 1,16 Stellplätzen je Wohneinheit **(Anlage 6 und Anlage 7)**.

Aufgrund des gewählten Bebauungskonzeptes („gefächerte Fingerform“) und der Stellplatzlösung durch eine Tiefgarage ist insbesondere im „inneren“ Bereich des Flurstücks ein Erhalt des Baumbestandes nicht möglich. Hiervon betroffen sind jedoch vornehmlich (bis auf eine ältere Eiche) nur Birken, die naturschutzfachlich als nicht zwingend erhaltenswert eingestuft werden.

Sehr erhaltenswert dagegen ist der an der nordwestlich gelegenen Grundstücksgrenze verlaufende Knick, der in seinem gesamten Verlauf durch die gewählte Bebauungsstruktur nicht betroffen sein wird und im Süden durch entsprechende Strauchpflanzungen ergänzt werden soll (**Anlage 10**). Ebenfalls erhalten werden kann auch der Knick an der nordöstlichen Grundstücksgrenze, da hier die vorgesehen Bebauung deutlich weiter von der Grenze abrückt als das Bestandsgebäude - was wiederum auch Vorteile für die Belichtung des Gebäudes im Norden nach sich zieht.

Reihenhausbebauung auf der Parzelle Nr. 301

Getrennt durch einen Geschosswohnungsbau in Einzeleigentum befindet sich auf dem nördlich gelegenen Flurstück Nr. 301 ein vergleichbarer Gebäudetyp im Besitz des Wohnungsbauunternehmens. Hier soll mittelfristig zu einem späteren Zeitpunkt eine Reihenhauszeile errichtet werden (**Anlage 11**).

Insgesamt sollen 5 Reihenhäuser errichtet werden, die ihre Ausrichtung entsprechend des Grundstückszuschnitts ausschließlich nach Südwesten haben.

Hier - im Übergang zur Einzel- und Doppelhaushausbebauung (überwiegend Einfamilienhäuser), die nördlich am Waldemar-Bonsels-Weg anschließt - wurde auf die Errichtung eines weiteren Geschosswohnungsbaus bewusst verzichtet, um den stadträumlichen Übergang zur o. g. kleinteiligeren Bebauung homogener gestalten zu können.

Insgesamt existieren hier zurzeit 8 Wohneinheiten; errichtet werden sollen nunmehr 5 (in den 5 Reihenhäusern) – dies bedeutet einen geringfügigen Verlust an Wohneinheiten. Die Wohnfläche insgesamt wird sich jedoch geringfügig von 450 m² auf 500 m² erhöhen.

Erschlossen ist das Grundstück durch eine direkte Belegenheit am Waldemar-Bonsels-Weg. Zwischen der Reihenhauszeile und dieser Erschließungsstraße ist die Errichtung einer oberirdischen Stellplatzanlage vorgesehen.

Susanne Philipp-Richter
Stellv. Bürgermeisterin

Anlagen:

- Anl. 1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 „Ohlendamm“
- Anl. 2. Grundstücke im Besitz des Wohnungsbauunternehmens [REDACTED]
- Anl. 3. Strukturkonzept Stadteingang West
- Anl. 4. Städtebauliches Konzept für das Flurstück Nr. 296
- Anl. 5. Fassadenansichten
- Anl. 6. Lage der Tiefgarage
- Anl. 7. Lage der oberirdischen Stellplätze
- Anl. 8. Mülltonnenstandorte
- Anl. 9. Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge
- Anl. 10. Zu erhaltender Knick
- Anl. 11. Reihenhausbebauung auf der Parzelle Nr. 301