

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2016/082
öffentlich		
Datum 06.07.2016	Aktenzeichen IV.2.17	Federführend: Frau Freimuth

Betreff

Bebauung auf dem städtischen Grundstück Kastanienallee - Beschluss zur Anfertigung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes auf Grundlage der derzeitigen Planung

Beratungsfolge	Datum	Berichterstatter		
Gremium Bau- und Planungsausschuss	20.07.2016			
Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:	X	JA		NEIN
Produktsachkonto:	51100.4321010			
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung:				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
	Statusbericht			
	Abschlussbericht bis			
X	Berichterstattung nicht erforderlich			

Beschlussvorschlag:

Auf Grundlage des derzeitigen Entwurfes soll ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erarbeitet werden.

Sachverhalt:

Das potenzielle Baugrundstück an der Kastanienallee befindet sich zwischen dem Fußgängertunnel („Schnecke“) nach Fannyhöh und erstreckt sich nördlich bis in Höhe der Zeilenbebauung am Schäferweg. Das Grundstück ist östlich durch die Straße Bahntrasse sowie westlich durch die Kastanienallee begrenzt (**Anlage 1**).

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von 1974 ist der Bereich des Grabelandes und der südlich angrenzenden Fläche östlich der Kastanienallee als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan weist dort Wohnbaufläche aus. Der 1992 aufgestellte Landschaftsplan weist dort Kleingärten/Grabeland aus, während der aktuell in Bearbeitung befindliche Landschaftsplan dort Flächen für bauliche Nutzung – Innenstadt ausweist.

Das ISEK definiert als Zielsetzung für die Entwicklung der Innenstadt unter anderem die Umstrukturierung und wohnbauliche Verdichtung der Blockinnenbereiche sowie der Ränder der Innenstadt. Im ISEK ist die Fläche nicht eindeutig als zukünftige Wohnbaufläche formuliert, dennoch sollte bei der Umsetzung der für die Kastanienallee geltende Leitidee „Wohnen am Auerand“ näher untersucht werden. Das Grundstück liegt nicht im Fördergebiet der Städtebauförderung Innenstadt. Um dort Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau in Ahrensburg

Öffentlich geförderter Wohnungsbau fand in Ahrensburg in den letzten Jahren kaum statt. Das belegen auch die Zahlen zum Bestand an Sozialwohnungen mit Zweckbindung und der Wohneinheiten mit kommunalen Belegungsrechten (**Anlage 2**). Von aktuell 501 Wohneinheiten werden im Jahre 2030 nur noch 160 und 2035 nur noch 61 Wohneinheiten zur Verfügung stehen, wenn es keinen weiteren Sozialen Wohnungsbau in Ahrensburg gibt.

Seit 2013 baut die Neue Lübecker Baugenossenschaft im Wohngebiet Reeshoop (Bebauungsplan Nr. 90) ca. 180 zusätzliche Genossenschaftswohnungen. Angelegt über einen Zeitraum von ca. 20 Jahren bedeutet das durchschnittlich 9 zusätzliche Wohnungen pro Jahr.

Im Baugebiet Erlenhof (Bebauungsplan Nr. 92) wurde festgesetzt, dass im Bereich der Geschosswohnungsbauten ein Teil der Wohnungen für Studierende und Auszubildende sowie für ältere Menschen ab 60 Jahre zu entwickeln ist. Außerdem sollen zum Teil Gebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden. Bauanträge und Start der Bauphase für diese Vorhaben sind noch im Jahr 2016 zu erwarten.

Am 15.07.2015 hat der Bau- und Planungsausschuss den Beschluss gefasst, dass alle Grundstücksverkäufe sowie städtebaulichen Planungen auf das Ziel, Mietwohnungsbau und/oder bezahlbaren/geförderten Wohnraum zu errichten, geprüft werden sollen. Außerdem sollen vorrangig Bebauungspläne bearbeitet werden, die die Errichtung von Mietwohnungsbau sowie bezahlbarem/geförderten Wohnraum zum Ziel haben.

Bei aktuellen Bebauungsplanverfahren und anstehenden Projekten, wie z. B. dem Bebauungsplan Nr. 98 Hamburger Str./ehemaliges VW-Grundstück wurde dieser Beschluss berücksichtigt. Dort sollen Wohneinheiten im sozial geförderten Wohnungsbau entstehen. Auch auf dem Gelände der ehemaligen Kreisaltenwohnanlage (Reeshoop 38) ist sozial geförderter Wohnraum geplant.

Derzeit kann die Situation bezüglich der wohnungssuchenden Haushalte durch den Fachbereich II wie folgt beschrieben werden. Per 04/2016 bewerben sich in Ahrensburg 207 Haushalte auf Wohnraum. Davon:

- 96 Einzelpersonen,
- 35 x 2-Personenhaushalte,
- 33 x 3-Personenhaushalte,
- 26 x 4-Personenhaushalte,
- 13 x 5-Personenhaushalte,
- 3 x 6-Personenhaushalte und
- 1 x 9-köpfige Familie

Ablauf der Planung

Am 03.12.2014 wurde die Verwaltung beauftragt, die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das städtische Grundstück Kastanienallee in die Wege zu leiten.

Auf Basis des Beschlusses am 03.12.2014 im Bau- und Planungsausschuss wurde das Grundstück Kastanienallee im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt und somit erste Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen. Die Verwaltung hat angeregt, den Themenkomplex „Errichtung von gefördertem Wohnraum“ genereller anzugehen, um mögliche Entwicklungsmodelle zur Schaffung von gefördertem Wohnraum sowie verschiedene städtebauliche Rahmenbedingungen zu klären.

Am 15.07.2015 wurden im Bau- und Planungsausschuss verschiedene Modelle zur Errichtung von gefördertem Wohnraum in einer Beschlussvorlage vorgestellt. Dies war der nächste Schritt in Richtung Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für das Grundstück Kastanienallee. Am 15.07.2015 wurde ebenfalls beschlossen, dass die konkreten Planungen für das Grundstück Kastanienallee beginnen sollen und der Verein Heimat beteiligt werden soll.

Es fanden verschiedene Planungsrunden statt. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen und Anforderungen an das Grundstück sowie die Ziele des Bebauungsplans wurden ermittelt. Am 18.11.2015 wurden im Bau- und Planungsausschuss durch das beauftragte Planungsbüro WRS Architekten und Stadtplaner erste Ideen für eine mögliche Bebauung für das Grundstück vorgestellt. Im Anschluss an die Vorstellung wurde festgehalten, dass die bisherigen Planungen weiter verfolgt werden soll. Der Bau- und Planungsausschuss hat zugestimmt, in der vorgestellten Form weiter zu prüfen, ob eine Erweiterung der Bebauung in Richtung Norden möglich sei.

Seit Anfang des Jahres 2016 fanden monatliche Planungsrunden mit den Bauherren Verein Heimat und der Otto Wulff-Gruppe statt. Es ist geplant, dass ein Teil der Wohnungen vom Verein Heimat als Altenwohnungen übernommen werden. Der restliche Anteil der Wohnungen wird von der Firma Otto Wulff errichtet und beinhaltet sozial geförderten Wohnraum und einen kleinen Teil an frei finanzierten Wohnungen. Das Verhältnis von sozial gefördertem Wohnraum zu frei finanziertem Wohnraum beträgt ca. 70 zu 30. Im März folgte eine Anhandgabe des oben genannten Grundstückes an den Verein Heimat und die Otto Wulff Gruppe. Mit dem Investor ist ein Kostenübernahmevertrag mit Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung geschlossen worden, wonach der Investor die städtebaulichen und architektonischen Planungsleistungen, insbesondere für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernimmt.

Im Rahmen dieser Planungsrunden wurden die Entwürfe konkretisiert, die nun im Rahmen dieser Vorlage vorgestellt werden sollen.

Planungsgrundlagen für den Standort Kastanienallee:

- Ca. 5.900 m² Grundstück
- Geschichte des Schlossparks – historisches Schlossparkgutachten
- Relativ hohe Lärmbelastung durch die Straße Bahntrasse sowie die Trasse der DB
- Prägender Baumbestand – Kastanienallee selbst sowie auf der Ost- und Südseite des Grundstücks

- Grabeland – Vergabe der Grabelandparzellen überprüfen und Vereinbarkeit mit künftiger Bebauung (Übergänge) berücksichtigen

Anspruch und Ziele:

- Schaffung von bezahlbarem und gefördertem Wohnraum für unterschiedliche Bewohnergruppen, evtl. kombiniert mit frei zu vermietendem Wohnraum
- Neuprägung eines nördlichen Stadteingangs durch das oder die geplanten Gebäude
- Architektonischer Anspruch an einen Solitärbau oder ein Gebäudeensemble an der Schnittstelle zwischen dem auslaufenden Schlosspark und der Stadtein- bzw. -ausfahrt
- Ergänzung und Abrundung des Innenstadtrandes

Plangebiet und Grundstück

Das ca. 5.900 m² große Plangebiet liegt am Rande der Ahrensburger Innenstadt in exponierter Lage auf der Böschungskrone entlang der Bahntrasse. Es stellt den Übergang vom Gewerbegebiet Beimoor-Süd kommend zum Ahrensburger Stadtkern dar. Aktuell ist das Grundstück geprägt durch Rasenflächen und eine heckenartige Begrünung entlang der Bahntrasse in Verbindung mit punktuelltem Baumbestand sowie einer Hecke entlang der Straße „Kastanienallee“. Ein Teil der Flächen wird derzeit als Grabeland genutzt. Derzeit sind nicht alle vorhandenen Parzellen verpachtet, sodass eine Umsiedlung wegfallender Parzellen auf andere Parzellen möglich ist (**Anlage 3**).

Hochbau/Architektur

Die Entwurfsplanung Hochbau orientiert sich maßgeblich an dem städtebaulichen Konzept des Planungsbüros WRS Architekten und Stadtplaner GmbH, welches am 18.11.2015 im Bau- und Planungsausschuss als Basis für die weitere Planung beschlossen wurde.

Das Konzept sieht einen 5-geschossigen Baukörper an der Einmündung der Kastanienallee in die Bahntrasse und ein 6-geschossiges Gebäude am Übergang in Richtung Gewerbegebiet Beimoor-Süd vor. Dieser 6-Geschosser markiert als Hochpunkt den „Eingang“ zur Stadt. Zwischen diesen beiden Baukörpern reiht sich eine Kette aus vier 4-geschossigen Gebäudeteilen, die dem Verlauf der Bahntrasse bogenförmig folgen und als Schallschutz für die innenliegenden Baukörper dienen. Dieses Gebäudeensemble wird durch farblich abgesetzte und zurückspringende Verbindungsbaukörper gegliedert. Die Gebäudeteile werden im Übergang zu den beiden höheren Gebäuden bewusst auf drei Geschosse reduziert, um die Bedeutung der „Endpunkte“ zu betonen und ihnen einen eigenständigen Charakter zu verleihen (**Anlage 4, 5 und 6**).

Als verbindendes Element wird ein durchlaufender Sockel ausgebildet. Aufgrund der Lage zur Bahn werden die Fensteröffnungen zur Bahntrasse hin bewusst klein gehalten, um dem erforderlichen Schallschutz gerecht zu werden. Hieraus wird eine Gestaltung in Form einer Lochfassade mit liegenden Bänderungen und drei kleinformatigen Fenstertypen, die die Fassade der mittleren vier Baukörper bestimmen, abgeleitet. Die Verbindungsbaukörper erhalten eine lockere Anordnung der Fenster, die in den drei verschiedenen Größen variieren.

Nach Westen in Richtung des Innenhofes und der Kastanienallee öffnen sich die Fassaden. Bodentiefe Fenster mit großzügigen Freisitzen und Balkonen stellen die Verbindung vom Innenraum zum Außenraum her. Das 5-fgeschossige Gebäude orientiert sich mit der Fassade in Richtung Süden. Die Freisitze werden hier aus Schallschutzgründen als Loggien mit Glasschiebeelementen hergestellt (**Anlage 7**).

Im Innenhofbereich ergänzen zwei freistehende, 3-geschossige Baukörper mit Staffelgeschoß die Bebauung. Hier ist der frei finanzierte Wohnungsbau vorgesehen.

Insgesamt sind aktuell 127 Wohneinheiten in verschiedenen Größen in Anlehnung an die Bedarfsmeldung des Fachdienstes II der Stadt Ahrensburg – Soziale Dienste – aus dem Jahr 2015 geplant (**Anlage 8**).

Materialität/Konstruktion

Alle Gebäude erhalten ein Flachdach. Die Fassaden werden mit Wärmedämmverbundsystem hergestellt, das in zwei bis drei verschiedenen Farbtönen abgestuft wird und so die Gebäudestrukturen und -ebenen betont. Die Fenster bestehen aus Kunststoff mit der entsprechenden Verglasung gemäß Schallschutz- und Energieeinsparnachweis.

Erschließung/Verkehr/Stellplätze

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt entsprechend dem Planungskonzept des Ingenieurbüros Masuch und Olbrisch in Abstimmung mit dem Fachdienst IV.3 - Straßenwesen – über eine leicht lageveränderte Anbindung der Kastanienallee an die Bahntrasse zugunsten der verkehrstechnischen Leistungsfähigkeit. Ein Umbau der Straße Bahntrasse ist aus diesen Gründen nicht erforderlich und folglich nicht vorgesehen.

Im Bereich der bereits rudimentär vorhandenen Wendefläche wird im Zuge der Straßenbaumaßnahme ein für Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierter Wendehammer ausgebildet, ohne hierbei den Baumbestand der Kastanienallee zu tangieren. Es entsteht ein nicht unerheblicher Erschließungsaufwand, da die bereits bestehenden Erschließungsanlagen für den künftigen Bedarf nicht ausreichend dimensioniert sind (**Anlage 9**).

Alle erforderlichen Medien zur Ver- und Entsorgung des Neubauvorhabens werden daher in diesem Zuge ausreichend dimensioniert hergestellt bzw. umgebaut. Über das Baugrundstück verläuft heute eine zu verlegende Regenwassersielleitung.

Die Gebäude selbst werden vom Innenhof aus erschlossen. Dieser ist ausschließlich fußläufig erreichbar. Lediglich die erforderlichen Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen werden im Zuge des noch zu erstellenden Freianlagenkonzepts Berücksichtigung finden (**Anlage 10**).

Jeder Gebäudeteil erhält einen separaten Zugang, der zu den Treppenhäusern durchsticht, welche zur Bahntrasse im Osten angeordnet werden. Im Untergeschoss werden nach jetzigem Planungsstand alle Gebäude durch eine Tiefgarage verbunden, die über eine 2-spurige Rampe vom Wendehammer aus angefahren wird. Jedes Gebäude hat einen direkten Zugang von der Tiefgarage zu den Treppenhäusern. In der Tiefgarage werden die erforderlichen Pkw- und Fahrradstellplätze nachgewiesen. Im oberirdischen Bereich werden Besucherstellplätze bzw. barrierefreie Stellplätze angeordnet.

Die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Schlosspark und Kreuzungspunkt Woldenhorststieg mit der Fahrradschnecke als Verbindung zur Fannyhöh bleibt bestehen und wird durch den Wiederaufbau der historischen Kastanienallee ergänzt und gestärkt.

Freianlagen

Die Planung der Freianlagen erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens nach finaler Vermessung und Baugrunderkundung durch einen qualifizierten Freianlagenplaner in Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt-, Natur-, Landschaftsschutz. Die Allee selbst bleibt im Zuge der Planung unangetastet. Es ist geplant, diese Allee entsprechend bis zur Fahrradschnecke fortzusetzen. Das historische Schlossparkgutachten soll als Grundlage für die Planung der Außenanlagen dienen. Durch das geplante Vorhaben müssen einige Bäume gefällt werden. Die wertvollen Kastanien der Allee sowie schützenswerte Einzelbäume sind allerdings nach ersten Erkenntnissen der beauftragten Landschaftsplanerin nicht betroffen (**Anlage 11**).

Ein Teil der Flächen wird als Grabeland genutzt. Die tangierten Parzellen können in den hinteren Bereich auf freie Parzellen umgesiedelt werden. Nach aktuellem Wissensstand fallen insgesamt 10 von 31 Parzellen weg. Diese zehn Parzellen sind zurzeit alle belegt. Es verbleiben 21 Parzellen, wovon elf derzeit frei sind. Die Nutzer der wegfallenden zehn Parzellen können daher innerhalb des Grabelandes auf andere Parzellen umgesiedelt werden (**Anlage 12**).

Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt, dass auf Basis des vorliegenden Konzeptes der Investor in Zusammenarbeit mit der Verwaltung Fachdienst IV.2 und IV.3 einen Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet. Im September soll gemäß dem Stand der Planungen und der Ziele der Planung ein Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB erfolgen und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Nachbargemeinden soll durchgeführt werden.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Bestandsplan mit Kennzeichnung des Vorhabengebietes
- Anlage 2: Bestand an Sozialwohnungen und Wohnungen mit kommunalen Belegungsrechten
- Anlage 3: Übersichtsplan
- Anlage 4: Lageplan
- Anlage 5: Modellfotos
- Anlage 6: Schnitte
- Anlage 7: Ansichten
- Anlage 8: Grundrisse
- Anlage 9: Erschließung alt und neu
- Anlage 10: Aufstellflächen Feuerwehr
- Anlage 11: Betroffener Baumbestand
- Anlage 12: Betroffene Grabelandparzellen