

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2019/111
öffentlich		
Datum 02.09.2019	Aktenzeichen IV.1.2	Federführend: Frau Haase

Betreff

Städtebaulicher Vertrag über die Planungskosten für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90/Hermann-Löns-Straße 17 - 47 (ungerade)

Beratungsfolge Gremium Bau- und Planungsausschuss Stadtverordnetenversammlung	Datum 18.09.2019 23.09.2019	Berichterstatter Herr Plässer		
Finanzielle Auswirkungen:		JA	X	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:	100 % Kostenerstattung bei PSK 51100.4487017			
Folgekosten:	PSK 51100.5431010: rd. 80.000 €			
Bemerkung:				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
	Statusbericht an zuständigen Ausschuss			
X	Abschlussbericht			

Beschlussvorschlag:

Dem als **Anlage** beigefügten städtebaulichen Vertrag über Planungsleistungen nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 i. V. m. § 12 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Die Neue Lübecker ist Eigentümerin einer Vielzahl von Grundstücken im Quartier „Reeshoop“ in der Stadt Ahrensburg. Zur Weiterentwicklung und Wahrung der Zukunftsfähigkeit dieses Quartiers wurde in den Jahren 2007 bis 2013 eine Überplanung dieses Gebietes vorgenommen, die mit der Beschlussfassung des Bebauungsplans Nr. 90 „Reeshoop“ endete. Dieser Bebauungsplan bildet seither die Grundlage der Neuordnung dieses Quartiers. Darin ist u. a. festgesetzt, dass die gesamten Bestandsgebäude der Neuen Lübecker abgebrochen werden und durch geordnete Neubauten ersetzt werden sollen. Von dieser Planung wurde zwischenzeitlich in Teilen Abstand genommen, dies zum einen aufgrund der erheblich gestiegenen Baukosten und insbesondere weil bei Sanierung und Aufstockung im Bestand die Chance besteht, die Mieten für sanierte Wohnungen nur moderat zu erhöhen.

Konkret wird für den Teilbereich der ausschließlich der Neuen 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 eine Änderung des B-Planes Nr. 90 angestrebt. Es handelt sich um acht Gebäude. Diese werden als sanierungsfähig eingestuft, sie verfügen zudem über zukunftsfähige Grundrisse. Vorgesehen ist eine Aufstockung dieser acht Gebäude auf sechs Geschosse. In alle Gebäude werden Aufzüge eingebaut.

Die oberen neuen Geschosse sollen zukünftig barrierefrei erreichbar sein, in den Bestandsetagen werden die Aufzüge zwischen den Geschossen angebunden (nicht barrierefrei).

Außerdem sollen zwischen den Wohngebäuden zusätzlich zwei größere ebenerdige Stellplatzanlagen entstehen, da in dem Quartier „Reeshoop“ ohnehin ein hoher Parkdruck besteht und durch die Aufstockung sich der Wohnungsbestand insgesamt von zuvor (vor Beschlussfassung des B-Plans Nr. 90) rund 920 Wohnungen auf bis zu rund 1.100 Wohnungen erhöhen könnte.

Aufgrund der geplanten Änderungen gegenüber der bisherigen Planung ist eine 1. Änderung des B-Plans Nr. 90 erforderlich. Es soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bau- und Planungsausschuss hat sich am 05./19.06.2019 mit den Planungen befasst, der Umweltausschuss am 12.06.2019. Beide Ausschüsse haben den Planungen zugestimmt, der Umweltausschuss hat ferner ergänzend beschlossen, dass für die Stellplätze ein möglichst geringer Bodenverbrauch erfolgen soll. Ziel müsse ein größtmöglicher Erhalt der Grünflächen sein. Für die in Aussicht genommenen Stellplatzflächen müssen nur wenige Bäume gefällt werden, auch die dortigen weiteren Gewächse sollen in keinem guten Zustand sein. Die Anzahl der zu fällenden und für das Quartier prägenden Bäume reduziert sich gegenüber der ursprünglichen Planung.

Beabsichtigt ist ferner der Abbruch von zwei vorhandenen eingeschossigen und sanierungsbedürftigen Tiefgaragen nördlich der Hermann-Löns-Straße. Es ist geplant, diese neu zu errichten; zusätzlich soll die bisher als Grünfläche wahrnehmbare Erdgeschossenebene als KFZ-Stellplatzfläche hergerichtet werden, sodass zukünftig zwei Ebenen zur Verfügung stehen. Diese Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 90. Die Realisierung ist bereits innerhalb des bestehenden B-Plans Nr. 90 möglich, aber nunmehr auch erforderlich für den Nachweis der Stellplätze im Gebiet der 1. Änderung des B-Plans Nr. 90.

Die Neue Lüneburger hat mit Schreiben vom 23.04.2019 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beantragt und erklärt, sämtliche Kosten für die Aufstellung und Umsetzung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu übernehmen. Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 90 wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 26.08.2019 gefasst.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlage:
Städtebaulicher Vertrag