S T A D T A H R E N S B U R G **- STV-Beschlussvorlage -**		**Vorlagen-Nummer** **2021/042/1**
öffentlich		
Datum 07.07.2021	Aktenzeichen IV.2.6	Federführend: Herr Niewelt

Betreff

Städtebaulicher Vertrag im Zuge der 1. Änderung des B-Plans Nr. 90 für das Quartier „Reeshoop„
- Städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Sicherung der Stellplätze, Baum- und Artenschutz

Beratungsfolge **Gremium**	**Datum**	**Berichterstatter**
Bau- und Planungsausschuss	04.08.2021	
Stadtverordnetenversammlung	23.08.2021	

Finanzielle Auswirkungen:		JA	X	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
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 nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Die veränderten Passagen dieser Vorlage, im Vergleich zur Vorlage Nr. 2021/042, sind in blauer und kursiver Schrift hervorgehoben.

Nach dem Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 02.06.2021 wurde in dieser Vorlage, im Vergleich zur Vorlage 2021/042 in der Präambel (S. 2, Abs. 1) folgender Satz adaptiert:
Alt: „Dadurch bleiben die Wohnungsmieten in diesen Gebäuden moderat und steigen voraussichtlich nicht auf die bei Neubauten übliche Höhe.“
Neu: „Sinn und Zweck dieser Maßnahme ist, dass die Wohnungsmieten nicht auf die bei Wohnungsneubauten übliche Höhe, sondern höchstens moderat um einen Modernisierungszuschlag sozial verträglich steigen.“

Die Neue Lübecker stimmt dieser Änderung nicht vollumfänglich zu und strebt daher eine

Änderung dieser Passage an.
Vorschlag Neue Lübecker neu: „Sinn und Zweck dieser Maßnahme ist, dass die Wohnungsmieten nach Fertigstellung der Gebäude für die Bestandswohnungen nicht auf die bei Wohnungsbauten übliche Höhe, sondern höchstens moderat um einen Modernisierungszuschlag sozial verträglich steigen."

Hintergrund dieser Anpassung ist, dass eine Differenzierung der Wohnungsmieten zwischen den Bestandswohnungen und den aufzustockenden Neubauwohnungen erfolgen soll. Da diese Formulierung der Klarstellung dient und es sich um Neubauwohnungen handeln wird, denen eine höhere Investition zugrunde liegen wird, empfiehlt die Verwaltung dem Vorschlag der Neuen Lübecker zu folgen.

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 abzubrechen 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 eine 1. Änderung dieses B-Planes Nr. 90.

Gegenüber der bisherigen Planung soll statt des Abbruchs der acht Bestandsgebäude Hermann-Löns-Straße ungerade Nrn. 17 bis 49 nunmehr die Sanierung und Aufstockung im Bestand erfolgen. Dadurch bleiben die Wohnungsmieten in diesen Gebäuden moderat und steigen voraussichtlich nicht auf die bei Neubauten übliche Höhe. Außerdem reduziert sich die Anzahl der zu fällenden und für das Quartier prägenden Bäume gegenüber der ursprünglichen Planung.

Die acht Gebäude sind sanierungsfähig und verfügen über zukunftsfähige Grundrisse. Nach der Aufstockung auf sechs Geschosse werden die Gebäude über Fahrstühle verfügen, die Wohnungen der neuen Geschosse sollen ferner überwiegend barrierefrei erreichbar sein.

Außerdem sollen unter Berücksichtigung eines möglichst geringen Bodenverbrauchs und größtmöglichem Erhalt von Grünflächen zwischen den Wohngebäuden zusätzlich zwei größere ebenerdige Stellplatzanlagen entstehen. Des Weiteren existiert im Gebiet bereits eine Fläche mit elf Stellplätzen, die überplant werden soll. Für die begutachteten Flächen müssen nur wenige Bäume gefällt werden.

Aufgrund der mit dem Vorhaben verbundenen Änderungen gegenüber der bisherigen Planung ist eine 1. Änderung des B-Plans Nr. 90 erforderlich. Es wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Beabsichtigt ist ferner 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 Erdgeschossebene 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 Neue Lübecker hat mit Schreiben vom 23.04.2019 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beantragt und erklärt, sämtliche Kosten für die Aufstellung und Umsetzung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu übernehmen. Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 90 wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 26.08.2019 gefasst und der Planungskostenvertrag am 23.09.2019 beschlossen. Die Vorhabenpläne sind der damaligen Vorlage Nr. 2019/050/1 zu entnehmen. Nachträglich wurde das Verfahren im Konsens der beiden Vertragsparteien auf einen Angebots-B-Plan umgestellt.

Darüber hinaus wurde parallel zur Erarbeitung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 90 auch ein Kooperationsvertrag zur Herstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum erarbeitet. Dieser wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 26.10.2020 beschlossen und anschließend von beiden Vertragsparteien unterzeichnet.

Inhalte des städtebaulichen Vertrages

Da der öffentlich geförderte Wohnraum bereits in dem zuvor beschlossenen und unterschriebenen Kooperationsvertrag geschlossen worden ist, wird an dieser Stelle lediglich darauf verwiesen.

Stellplätze (zu § 3)
Da sich die Tiefgaragen außerhalb des Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans befinden, soll über den städtebaulichen Vertrag die Realisierung dieser und somit der hinreichende Stellplatznachweis gewährleistet werden. Darüber hinaus wird frühzeitig sichergestellt, dass zur Dämpfung der dortigen Stellplatzproblematik mindestens ein 1:1 Stellplatznachweis geführt werden muss.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Baumschutz (zu §§ 4 und 5)
Im Vorwege ist zu erwähnen, dass mit dem noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 90 die Rodung der großkronigen Bäume im Gebiet zulässig ist und aufgrund der Baufenster auch vermutlich geschehen würde. Durch die Änderung des Bebauungsplans können weitaus mehr Bäume und die durchgrünte Qualität des Quartiers erhalten bleiben.

Die Maßnahmen zum Ausgleich, Ersatz und Baumschutz gewährleisten, dass im Zuge des Bauvorhabens lediglich ein Mindestmaß der Bäume gerodet wird und die verbleibenden Bäume gesichert und erhalten bleiben. Im parallel sich in Arbeit befindlichen Baumgutachten werden schützenswerte Bäume identifiziert und überwiegend im Bebauungsplan als zu

erhalten festgesetzt.

Schutz der Fledermäuse (zu § 6)
Die Stadt Ahrensburg hat im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zwei Gutachten beauftragt. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet Wochenstubenquartiere von Fledermäusen existieren bzw. ein Potenzial besteht. Innerhalb dieser Gutachten wurden Schutzmaßnahmen definiert (u. a. biologische Baubegleitung und Einschränkung der Zeiträume für den Baubeginn), um die Auswirkungen kleinstmöglich zu halten.

Weiteres Vorgehen

Ziel ist es, für eine zeitnahe Umsetzung des Projektes den Beschluss zum städtebaulichen Vertrag noch vor der politischen Sommerpause zu bewirken. Sofern dies gelingt, kann infolgedessen die Planung zur Änderung des Bebauungsplans forciert werden.

Bei Beschlussfassung dieser Vorlage ist der nächste formelle Meilenstein, den Bebauungsplan dem zuständigen Bau- und Planungsausschuss im Herbst zur Diskussion zu geben und einen Offenlagebeschluss zu bewirken. Im Zuge dessen wird der Vorhabenplan dargelegt. Im Anschluss daran müssen die Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB umfassend beteiligt werden.

_____
Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

Städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB mit der Änderung des BPA vom 02.06.2021