

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2022/053
öffentlich		
Datum 16.05.2022	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)

- Abwägung der Stellungnahmen

- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsfolge	Datum	Berichterstatter		
Gremium				
Umweltausschuss	08.06.2022			
Bau- und Planungsausschuss	15.06.2022			
Stadtverordnetenversammlung	27.06.2022	Herr Kubczigk		
Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:	X	JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung: Die Planungskosten werden durch den Investor getragen. Hierzu wurde ein Planungskostenvertrag geschlossen.				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
	Statusbericht an zuständigen Ausschuss			
X	Abschlussbericht			

Beschlussvorschlag:

- Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Stadtverordnetenversammlung geprüft:
Die Stellungnahmen werden wie in **Anlage 1** dargestellt abgewogen. Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) beschließt die Stadtverordnetenversammlung die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 für den Bereich 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) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A **-Anlage 2**) und dem Text (Teil B – **Anlage 3**) als Satzung.

3. Die Begründung (**Anlage 4**) wird gebilligt.
4. Der Beschluss des B-Planes Nr. 90, 1. Änderung durch die Stadtverordnetenversammlung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit der Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan in das Internet unter der Adresse www.ahrensburg.de eingestellt ist und über den digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.

„Aufgrund des § 22 Gemeindeordnung Schleswig-Holstein waren folgende Stadtverordnete/Bürgerliche Mitglieder von der Beratung und Abstimmung gemäß Protokollauszug ausgeschlossen:“

Sachverhalt:

Hintergrund und Einordnung der Planungen

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 abzurechen und durch geordnete Neubauten zu ersetzen, wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist.

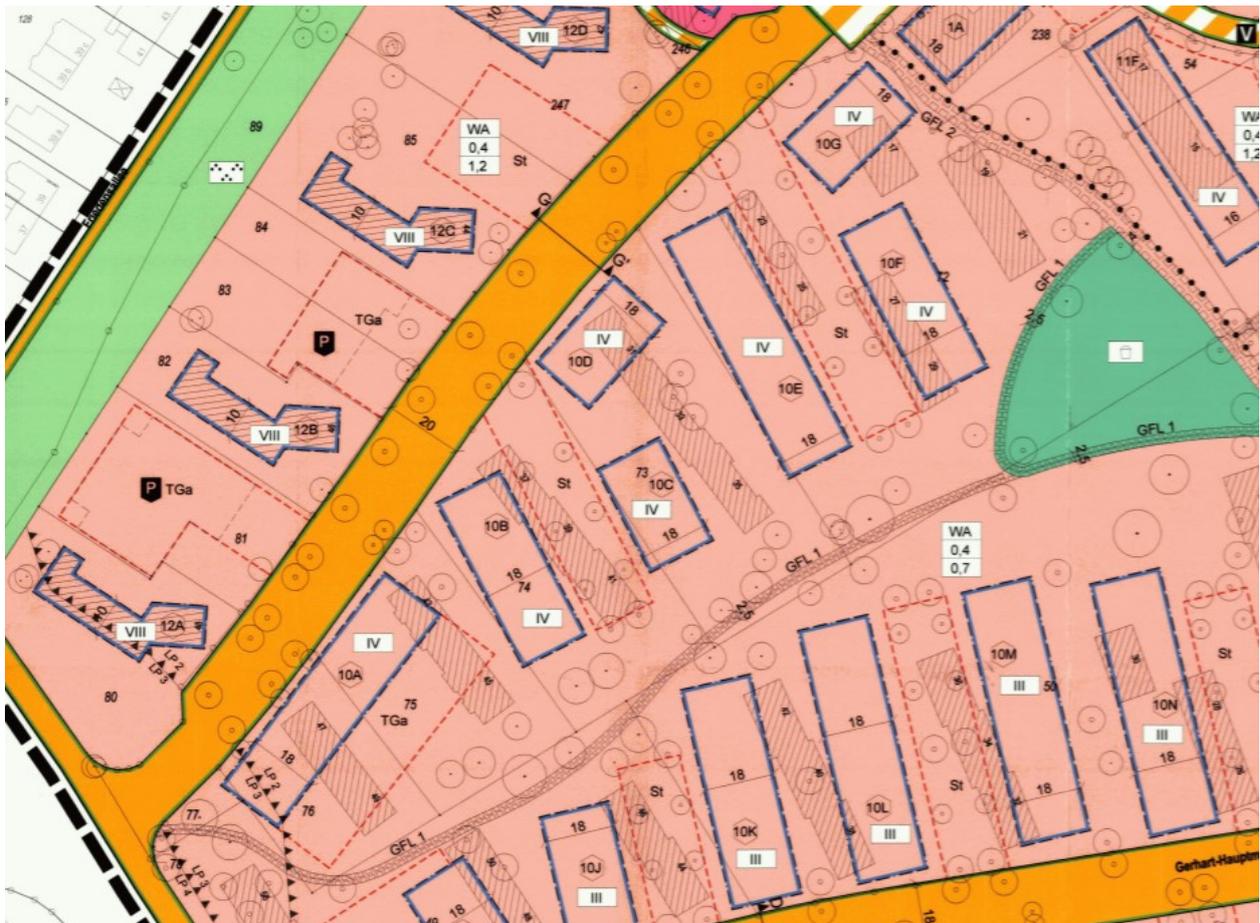


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 90 „Reeshoop“

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 01.12.2021 (BPA) und am 08.12.2021 (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 Maßes 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 vier auf sechs 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 01.12.2021 (BPA) und am 08.12.2021 (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 fünf 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

Ergebnisse aus der Offenlage und Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Anlage 1 listet die eingegangenen Stellungnahmen und die entsprechenden Abwägungsvorschläge auf.

Die Stellungnahmen führen zu folgenden Änderungen/Ergänzungen:

- Redaktionelle Änderungen/Ergänzungen
- Anpassung der Schnittstelle von der Baumschutzsatzung zum B-Plan und Aktualisierung der dazugehörigen Festsetzungen und Hinweise
- Allgemein Anpassung der Maßnahmenflächen
- Anpassung und Neuordnung der Hinweise

Darüber hinaus führte die Stellungnahme von Telefónica zunächst zu Unklarheiten. Nach einer erneuten Rücksprache und der Erläuterung der Unterlagen konnten diese jedoch beseitigt werden und die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen des Trägers öffentlicher Belange durch diesen bestätigt werden.

Die Änderungen erfordern keine erneute Offenlage, daher kann nun die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 als Satzung beschlossen werden und die Begründung gebilligt werden.

Eckart Boege
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Abwägungsvorschläge

Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 90, 1. Änderung – Planzeichnung

Anlage 3: Textteil B

Anlage 4: Begründung