

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2008/169
öffentlich		
Datum 10.02.2009	Aktenzeichen IV.2	Federführend: Herr Reuter

Betreff

Bebauungsplan Nr. 90 - Gebiet zwischen Hermann-Löns-Straße/Reeshoop/Fritz-Reuter-Straße und Stormarnstraße
- Zustimmung des Rahmenplanes
- Zustimmung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter
Bau- und Planungsausschuss	14.01.2009	
Umweltausschuss	14.01.2009	
Stadtverordnetenversammlung	23.02.2009	Herr Hansen

Finanzielle Auswirkungen	:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung	:	X	JA		NEIN
Haushaltsstelle	:	6100.6560			
Gesamtausgaben	:	140.000 €			
Folgekosten	:				
Bemerkung: Das Gesamthonorar Planung kostet 140.000 € (Anteil Stadt ca. 85.000 €).					

Beschlussvorschlag:

1. Dem von der Planungsgruppe PPL aus Hamburg entwickelte Rahmenplan in der Arbeitsgemeinschaft mit dem Büro Baufrische Energieberatung, Büro Biel-feld & Berg Landschaftsplanung, Büro PPL-Architektur und Stadtplanung, wird zu-gestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, für das Gebiet zwischen Hermann-Löns-Straße, Reeshoop, Fritz-Reuter-Straße und Stormarnstraße den Bebauungsplan Nr. 90 aufzustellen. Dabei ist die Darstellung aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit der Gebietsausweisung Wohnbaufläche zu entwickeln.

Planerfordernis ist der Umbau eines Stadtquartiers über voraussichtlich ca. 30 Jahre entsprechend den Erläuterungen zum Rahmenplan.

Zuletzt wurde über die grundsätzlichen Planungsaufgaben für dieses Gebiet im Bau- und Planungsausschuss vom 06.02.2008 gesprochen. In dieser Sitzung wird ausführlich über die Umbauwünsche der Neuen Lübecker beraten. Als erster Grundsatzbeschluss über die mögliche Nachverdichtung des Gebietes wird die Forderung einer Fraktion, die Nachverdichtung nicht über 25 % über das vorhandene Bauvolumen hinaus zu vergrößern, diskutiert.

1. Der Grad der Verdichtung sollte die derzeitige GFZ um nicht mehr als ca. 25 % übersteigen.

2. Die zusammenhängenden Grünflächen in dem Areal sind im Wesentlichen zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

3. Es sind Vorgaben von der Verwaltung zu erarbeiten, die sicherstellen, dass die aktuellen Mietkosten nicht überdurchschnittlich steigen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Bevölkerung in dem Gebiet wohnen bleiben kann.

4. Es ist auch ein barrierefreies Wohnen einzurichten.

Zu 1.:

Der nun vorgestellte Rahmenplan sieht in seiner Gesamtkonzeption bei der Festsetzung der zulässigen Geschossanzahl unter Berücksichtigung der Tauschflächen für den Grünbereich städtische Flächen mit Grünflächen der Neuen Lünecker eine Nachverdichtung von ca. 31 % vor (siehe Tabelle BGF Relation Bestand Neubau, 3. Bauphase, 131 %).

In Bezug auf die zusammenhängenden Grünflächen im Areal wird von der Verwaltung erklärt, dass dieser Rahmenplan weitgehend durch die Auflockerung der Ostwestachse und der Nordsüdachse den Großbaumbestand erhält.

Zu 3.:

Zu der 3. Forderung des Ausschusses vom 06.02.2008 über Vorgaben der Verwaltung sicherzustellen, dass die aktuellen Mietkosten nicht überdurchschnittlich steigen wird empfohlen, auf Grundlage der in der Anlage von der Neuen Lübecker beigelegte Stellungnahme in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag diese Forderungen einzubinden. Eine weitere Regulierung des Mietpreises ist nach einschlägigen Kommentaren des Baugesetzbuches nicht über die Festsetzungen nach Baugesetzbuch im Bebauungsplan möglich.

Zu 4.:

Zur 4. Forderung des Ausschusses über die Schaffung barrierefreien Wohnens wird in ausreichendem Maß Rechnung getragen, da die Landesbauordnung, die Bestandteil des künftigen Bebauungsplanes ist, für Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen eines Geschosses barrierefrei zu erreichen sind. In diesen Wohnungen müssen Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich sein (§ 52 Abs. 2 Landesbauordnung). Durch diese Forderung der Landesbauordnung ist auch sichergestellt, dass eine gute Durchmischung von Wohnbedürfnissen innerhalb eines Gebäudes stattfindet.

Der innerstädtische Standort mit einer entsprechend guten Anbindung an die Infrastruktur lassen hier unter Berücksichtigung neuer Bauformen eine entsprechende Verdichtung zu. Auch bei der Berücksichtigung des Ruhenden Verkehrs, der teilweise in Tiefgaragen, aber zum sehr großen Teil auch in oberflächliche Stellplatzanlagen geplant ist, lässt bei der vorliegenden Konzeption eine großzügige zusammenhängende Grünfläche unter weitgehender Beibehaltung des Großgrüns zu. Hier sollen insbesondere die Grünachsen in Nordsüd und Südost schwerpunktmäßig erhalten bleiben bzw. künftig weiterentwickelt werden.

Es wurde parallel zur Bearbeitung des Rahmenplanes die Machbarkeit einer Wegeführung entlang der Kreisberufsschule zur Friedensallee-Strasse untersucht. Die Möglichkeiten, hier eine Wanderwegeverbindung zu schaffen, sind im Hinblick auf die Aufgabe des Verwaltungsgebäudes der Neuen Lübecker, angrenzend an die Kreisberufsschule, über entsprechende Flächentausche in der Zukunft möglich. Daraufhin wurde auch das Wanderwegekonzept in den Bereichen entsprechend ausgerichtet. Ebenfalls ist durch die Verwirklichung des Rahmenplanes eine Wanderwegeverbindung zur Fritz-Reuter-Straße angedacht. Auch diese Verbindung wird nur über weitere Planungsschritte ermöglicht werden können.

Straßenverbreiterungen zugunsten des Ruhenden Verkehrs wurden insbesondere in der Immanuel-Kant-Straße vorgenommen.

Der nun vorliegende Rahmenplan zeigt eine mögliche Realisierung der Planung in vier Schritten über einen Zeitraum von 30 Jahren auf. Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 zu fassen, um die Vorbereitung zum Vorentwurf entsprechend des Rahmenplanes inklusive der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erarbeiten zu können. Hier ist es besonders wichtig, dass für den nordöstlichen Bereich in der Baustufe 1 mit den ältesten Gebäuden kurzfristig eine verbindliche Bauleitplanung das Planungsrecht für Neubauten geschaffen wird.

Nähere einzelne Aspekte werden durch die beiliegende Anlage der Neuen Lübecker, der dieser Vorlage beiliegt, ersichtlich.

In der Sitzung des gemeinsamen Bau- und Planungsausschusses und Umweltausschusses ist beschlossen worden, dass im Bebauungsplanverfahren eine Bilanzierung des Stellplatznachweises zu erstellen ist und das Energiekonzept als bindend festzuschreiben ist.

Die Verwaltung wird die vorgenannten ergänzenden Beschlüsse während der B-Plan-Aufstellung auf Rechtmäßigkeit nach BauGB prüfen und ggf. auch als bindende Forderung in einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag mit aufnehmen.

Die Verwaltung empfiehlt, den Rahmenplan in seiner vorliegenden Fassung mit den wie vor genannten Kriterien zu beschließen und den Aufstellungsbeschluss auf Grundlage dieses Rahmenplanes des Bebauungsplanes Nr. 90 zu beschließen.

Der Bau- und Planungsausschuss und der Umweltausschuss empfehlen der Stadtverordnetenversammlung, dem Beschlussvorschlag in Ergänzung ihrer beiden Anträge zuzustimmen.

Pepper
Bürgermeisterin

Anlagen:

- Anlage 1: Rahmenplan Bauphasen
- Anlage 2: Städtebauliche Kenndaten
- Anlage 3: Erläuterungen zum Rahmenplan
- Anlage 4: Daten der NL