

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2010/046
öffentlich		
Datum 01.06.2010	Aktenzeichen IV.2.3	Federführend: Herr Reuter

Betreff

Bebauungsplan Nr. 90 - Gebiet zwischen Hermann-Löns-Straße/Reeshoop/Fritz-Reuter-Straße und Stormarnstraße
- Zustimmung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 90
- Zustimmung zum Energieversorgungskonzept für die Neugestaltung der Wärmeversorgung für das Quartier Reeshoop in Ahrensburg

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter
Bau- und Planungsausschuss	16.06.2010	
Umweltausschuss	16.06.2010	

Beschlussvorschlag:

1. Dem von der Planungsgruppe PPL aus Hamburg entwickelten Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 90 wird zugestimmt.
2. Der für die öffentliche Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 90 wird den städtischen Gremien vor Offenlage nochmals zur Beratung vorgelegt.
3. Die Flächensicherung für den Standort der zentralen Energieversorgung wird im Bebauungsplan Nr. 90 in die Festsetzungen mit aufgenommen.

Sachverhalt:

Die grundsätzlichen Beschlüsse zum Rahmenplan als Grundlage für die Planungsaufgaben des Gebietes wurden in der gemeinsamen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses und des Umweltausschusses am 14.01.2009 beraten.

Am 23.02.2009 wurde in der Stadtverordnetenversammlung dem Rahmenplan zugestimmt und gleichzeitig die Zustimmung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 beschlossen.

In der Beratung zur gemeinsamen Sitzung des Umweltausschusses und Bau- und Planungsausschusses vom 14.01.2009 wurde der mehrheitliche Beschluss gefasst, im Bebauungsplan eine Bilanzierung des Stellplatznachweises zu erstellen. Diese Bilanzierung liegt als **Anlage 1** bei.

Der Bebauungsplanvorentwurf liegt als **Anlage 2 (mit Anlagen)** dieser Vorlage bei und wird in Originalgröße in die Fächer der Fraktionsvorsitzenden und Herrn Rotermundt zeitgleich gelegt. Der Vorentwurf beinhaltet bereits die Darstellung der Baugrenzen, des ruhenden Verkehrs, der Straßenplanung, der Grünflächen und der ggf. erforderlichen Festsetzungen für die zentrale Energieversorgung für das Quartier. Es sind auch bereits Annahmen über die Geschossigkeit und quartiersweise Freiflächendarstellungen erläuternd als **Anlagen 3** beigefügt.

Weiterhin wurde beschlossen, dass das Energiekonzept als bindend im Bebauungsplanverfahren festgeschrieben werden solle.

Das Energieversorgungskonzept für die Neugestaltung der Wärmeversorgung liegt als **Anlage 4** vor und wird durch den Verfasser, Herrn Kämpf, in der Sitzung vorgestellt.

Gemäß dem erarbeiteten Energieversorgungskonzept wird nördlich der Hermann-Löns-Straße (südwestlich der Kreisberufsschule) eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Diese dient der Sicherung eines Standortes zur umweltfreundlichen Nahwärmeversorgung für die ersten Bauabschnitte des Quartierumbaus. In Abhängigkeit der zukünftig bei weiteren energetischen Optimierungen an den Gebäudefassaden noch benötigten Restenergiemengen können auch die weiteren Bauabschnitte und angrenzende Nachbarschaften von diesem zentral gelegenen Standort aus mit Nahwärme erschlossen werden. In Kombination mit den Anlagen zur Energieversorgung wird dort auch eine Fläche für die Errichtung eines Servicegebäudes mit Büro- und Besucherräumen für die Verwaltung des Wohnquartiers vorgehalten.

Begründung/Vorgehensweise

In Ahrensburg wird das Wohngebiet Reeshoop im Zuge der nächsten 20 bis 30 Jahren komplett neu strukturiert. Insgesamt werden nach Abschluss der Maßnahmen ca. 1.150 Wohneinheiten den gewachsenen Ansprüchen der heutigen Mietergeneration erfüllen.

In dem vorliegenden Energiekonzept wurden dem heutigen Stand der Technik entsprechenden Erzeugungstechniken untersucht und dargestellt.

Die durchgeführten Betrachtungen kommen zu dem Ergebnis, dass auch eine zentrale Erschließung des Gebietes mit Wärme unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten darstellbar ist. Der Vorteil der zentralen Erschließung ist darin zu sehen, dass durch die Bereitstellung eines günstigen Primärenergiefaktors Fördermöglichkeiten bei der Errichtung des Gebäudes im Bereich der Finanzierung (KfW-Mittel) in Anspruch genommen werden können.

Bei einer zentralen Wärmeversorgung müssen keine umweltschonenden Maßnahmen (Solar, Wärmepumpen, Holz, BHKW) mehr im Bereich der Wohngebäude durchgeführt werden. Alle Forderungen des Gesetzgebers und die von möglichen Fördermittelgebern werden im vollen Umfang im Bereich der zentralen Erzeugung erfüllt.

Mit der Errichtung einer zentralen Versorgung ist der wirtschaftliche Einsatz umweltschonender Wärmeerzeugungstechniken und die Nutzung regenerativer Energien und nachwachsenden Rohstoffe und somit eine Umweltentlastung durch eine signifikante CO₂-Reduzierung möglich.

Der Gutachter empfiehlt, die Realisierung einer zentralen Wärmeversorgung zu beschließen. Die zu realisierenden Schritte sind:

- Festlegung eines Standortes für eine Heizzentrale,
- Prüfung, ob eine Anschluss- und Benutzungszwang ausgesprochen werden kann/soll,
- Erstellung einer Contracting-anfrage,
- Auswahl eines geeigneten Partners für die erforderlichen Dienstleistungen,
- sukzessive Erschließung/Umsetzung der Maßnahmen.

Es wird empfohlen, die Realisierung einer zentralen Wärmeversorgung mit dem Brennstoff Holzpellet weiter zu verfolgen.

Ein Anschlusszwang wird nicht festgesetzt, da das Gebiet als bebautes Gebiet bereits versorgt wird.

Die Neue Lübecker soll sich im Rahmen des städtebaulichen Vertrags allerdings für die ersten drei Baustufen für die Einrichtung einer zentralen Energieversorgung mit der aus dem Energiekonzept vorgeschlagenen Versorgung mit einer Heizzentrale mit dem Brennstoff Holzpellet oder Holz-schnitzel verpflichten.

Aufgrund der positiven Bilanz aus dem Energieversorgungskonzept sollte für weitere Liegenschaf-ten außer der Neuen Lübecker Festsetzungen getroffen werden, die die Möglichkeit offenhalten, dass auch auf freiwilliger Basis sich andere Grundstückseigentümer an dieser Versorgung an-schließen können. Der Bebauungsplan setzt ggf. eine flächenmäßige Absicherung für Leitungen und Leitungsführungen fest.

Am 14.09.2009 wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. In der **Anlage 5** ist die Liste der Stellungnahmen und die von der Verwaltung entsprechende Be-wertung eingefügt. Die Abwägungsvorschläge aus dieser Zusammenstellung sind in die Vorent-wurfsplanung mit aufgenommen worden.

Am Dienstag, dem 22.09.2009, wurde um 19:00 Uhr im Foyer des Rathauses der Stadt Ahrens-burg eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit über den Bebauungsplan Nr. 90 durchgeführt. Das Protokoll liegt als **Anlage 6** (mit Anlagen) dieser Vorlage bei.

Die Verwaltung empfiehlt, aufgrund dieser bisherigen Vorplanung dem Beschlussvorschlag zuzu-stimmen.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1 Bilanzierung Stellplätze
- Anlage 2 Bebauungsplan-Vorentwurf (mit Anlagen)
- Anlage 3 Freiflächendarstellung
- Anlage 4 Energieversorgungskonzept
- Anlage 5 Frühzeitige Behördenbeteiligung
- Anlage 6 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (mit Anlagen)