

Sitzungsvorlage

öffentlich

2019/07/077

Betreff

**Aufhebung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 und
Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5
Gebiet: westlich Hamburger Straße (L92), nördlich Dornredder,
südlich Oetjendorfer Weg
hier: Weiteres Vorgehen des Bauleitplanverfahrens**

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Umwelt- und Planungsausschuss Lütjensee (Vorberatung)	22.01.2019	Ö
Gemeindevertretung der Gemeinde Lütjensee (Entscheidung)	26.02.2019	Ö

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütjensee hat in ihrer Sitzung am 19.12.2017 beschlossen dem „Stormarner Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ beizutreten. Ziel dieses Bündnisses ist es, den sozialen Wohnbau zu fördern.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 gibt es Potenzial mit wohnbaulicher Nutzung. Da die 5. Änderung des Bebauungsplan keine Rechtskraft besitzt, muss sie von der Gemeinde aufgehoben werden. Im Zuge der Aufhebung wird die Fläche durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 verbindlich überplant. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 24.04.2018 wurde ein Aufhebungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst.

Am 15.01.2019 fand ein Planungsgespräch zum weiteren Vorgehen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lütjensee statt.

Frau Zamzow vom Planbüro IPP stellte den Geltungsbereich, verschiedene Möglichkeiten der Bebaubarkeit und zwei mögliche Varianten zur weiteren Vorgehensweise dar.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3.500 m². Zur Zeit ist das Gebiet mit 2 gemeindeeigenen Mehrfamilienhäusern und einem privaten Einfamilienhaus bebaut. Es gibt vier verschiedene Möglichkeiten der Bebaubarkeit:

- a) Verdichtete Zeilenbebauung mit ca. 40 Wohneinheiten (WE)
 - 3 Mehrfamilienhäuser (ähnlich wie bisher),
 - sehr eng, wenig Platz für Grünflächen,
 - günstige Variante.
- b) Punkthäuser – Stadtvillen mit ca. 15 WE
- c) Riegelbebauung mit ca. 25 WE
 - das Gebäude würde parallel zur Hamburger Straße stehen,

- es entsteht ein sehr langes Baufenster

d) Hofgebäude mit ca. 35 WE

- die Gebäude werden in U-Form gebaut,

Die Gemeinde muss nun entscheiden, welche Vorgehensweise in Frage kommt. Hierzu gibt es zwei Varianten:

Variante I

- ⇒ Auslegung der Festsetzungen auf größtmögliche Flexibilität.
- ⇒ Bei genaueren Festsetzungen keine Möglichkeit Wirtschaftlichkeit zu prüfen.
- ⇒ Nähere Gestaltung nur über Kaufvertrag / städtebaulichen Vertrag zu regeln.
- ⇒ Geringe Einflussnahme auf Gebäudekubatur und tatsächliche Ausnutzung des Grundstückes.

Variante II (Gutachterverfahren)

- ⇒ Baukünstlerisches Vorentwurfskonzept von möglichen Vorhabenträgern durch ein Gutachterverfahren erarbeiten lassen.
- ⇒ Entscheidung der Gemeinde für einen Vorentwurf.
- ⇒ Aufnahme des Vorentwurfskonzeptes in das Bauleitplanverfahren und passende Festsetzungen.
- ⇒ Überprüfung der Festsetzung auf Wirtschaftlichkeit des Vorhabens.
- ⇒ Erhöhter Aufwand.
- ⇒ Verzögerung des Bauleitplanverfahrens.

Im Fall von Variante II gibt die Gemeinde Festsetzungen (z.B. Firsthöhe, Fassade, Anteil an Sozialwohnungen) vor.

Das Einholen und Auswerten der Angebote erfolgt durch die Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Planbüro IPP.

In der letzten Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 22.01.2019 wurden beide Varianten vorgestellt und abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- und Planungsausschuss empfiehlt, die Gemeindevertretung möge beschliessen:

Beschluss: Für das weitere Vorgehen soll die Variante II (Gutachterverfahren) angewendet werden.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der gesetzlichen Vertreter:

davon anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Gemäß § 22 GO waren keine/folgende Mitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

Finanzielle Auswirkungen:

Anlagen:

Geltungsbereich

Übersichtsplan

Geltungsbereich der 5. Änderung des Bauungsplanes Nr. 5 und der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lütjensee

Gebiet: westlich Hamburger Straße (L92), nördlich Dornredder, südlich Oetjendorfer Weg

ohne Maßstab

