



Beschlussvorlage Federführend: Bau- und Umweltamt	Vorlage-Nr: VO/10/934 Status: öffentlich Datum: 22.09.2010 Berichterstatter: Wolfgang Maysack- Vortrag im Rat: Sommerfeld Erstellt von: Wolfgang Maysack- Sommerfeld				
B-Plan 58, 1.Änderung "Ahrenloher Straße - Kuhlenweg" - Änderung des Planverfahrens, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss -					
Beratungsfolge: <table style="width: 100%; border: none;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>04.10.2010</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	04.10.2010	Bau- und Planungsausschuss
Datum	Gremium				
04.10.2010	Bau- und Planungsausschuss				

- A: Sachbericht**
B: Stellungnahme der Verwaltung
C: Prüfungen: 1. Umweltverträglichkeit
 2. Kinder- und Jugendbeteiligung
D: Finanzielle Auswirkungen
E: Beschlussempfehlung

Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan Nr. 58 trat am 25.04.2003 in Kraft und hat die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen zum Ziel. Der Eigentümer Ecke Ahrenloher Straße/ Kuhlenweg möchte jedoch im hinteren Grundstücksteil ein zusätzliches Wohnhaus bauen und scheitert damit an der festgesetzten Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“. Deshalb soll eine Umwidmung von Gewerbegebieten (GE) in Mischgebiete (MI) vorgenommen werden.

Am 03.06.2009 wurde vom Ausschuss der Auslegungsbeschluss gefasst. Die Auslegung fand vom 13.07. bis zum 13.08.2009 statt. Am 05.10.2009 beriet der Ausschuss über die eingegangenen Stellungnahmen und empfahl der Ratsversammlung, den Satzungsbeschluss zu fassen. Dieser erfolgte in der Sitzung am 06.10.2009.

Parallel zur Änderung des Bebauungsplanes erfolgte entsprechend die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes. Hierzu wurden die gleichen Stellungnahmen abgegeben wie zur Änderung des Bebauungsplanes. Der Feststellungsbeschluss wurde von der Ratsversammlung ebenfalls am 06.10.2009 gefasst. Mittlerweile hat sich die 33. Änderung aufgrund von Abwägungsdefiziten als nicht genehmigungsfähig herausgestellt. Damit kann aber auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 nicht in Kraft treten, weil diese Änderung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Entscheidend dafür, dass die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht genehmigt werden konnte, war die Abwägungsentscheidung zur Stellungnahme des Innenministeriums vom 08.09.09:

„... Das Ziel des Bebauungsplans 58 liegt darin, die städtebauliche Entwicklung entlang der Ahrenloher Straße zu klären und insbesondere auf mögliche Nutzungskonflikte planungsrechtlich reagieren zu können. Es stellt sich vor diesem Hintergrund die Frage, ob die Gesamtkonzeption der Bauleitplanung für diesen Bereich nunmehr mit einer aus immissionsschutzrechtlicher Sicht empfindlicheren Nutzung, wie in den vorgelegten Änderungen dargestellt, durchbrochen werden soll.

Gemäß den Ausführungen des Umweltberichts zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 werden die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64 dB (A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht) bis zu einer Entfernung von ca. 35 m vom Straßenrand überschritten.

Ich weise darauf hin, dass städtebaulichen Planungen grundsätzlich die Orientierungswerte der DIN 18005 zugrunde zu legen sind, so dass sich noch weitergehende Überschreitungen ergeben dürften. Es ist bisher u.a. nicht nachvollziehbar, ob für das Wohnen erforderliche geschützte Außenwohnbereiche/ Freiflächen umsetzbar sind. Städtebaulich denkbar wäre z.B. die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise sowie eine Mindestgeschossigkeit, um einen Schallschutz für die hinteren Grundstücke zu erreichen.

Alternativ könnte auch geprüft werden, ob unter der beschriebenen Immissionssituation die gewerbliche und wohnbauliche Nutzung gestaffelt zur Ahrenloher Straße angeordnet werden kann, um eine erträgliche Situation für die geplante wohnbauliche Nutzung zu schaffen. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB kann in diesem besonderen Fall im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass die wohnbauliche Nutzung erst nach der Realisierung einer gewerblichen Nutzung vorgenommen werden kann. In diesem Zusammenhang wäre außerdem die erforderliche Durchmischung im Planbereich gesichert.“

Hierzu wurde in beiden Planverfahren gleichlautend wie folgt abgewogen:

„Die Situation am Standort stellt sich heute wie folgt dar: Das bestehende Wohnhaus wird saniert und für die wohnliche Nutzung ausgelegt. Die Nutzung soll durch die Kinder des Grundeigentümers erfolgen. Weitere Überlegungen zur Nutzung / Bebauung des Grundstücks sind derzeit hier nicht bekannt. Die Stadt geht also davon aus, dass im bestehenden Wohnhaus eine Familie wohnen wird und eine zweite Familie eine Wohnung im angebauten Stallteil errichten wird. Damit ist das Grundstück auf Sicht jeder weiteren Nutzung entzogen. Eine wohnlich-gewerbliche Mischnutzung kann im Grunde erst entstehen, wenn der Gebäudebestand aufgegeben wird und eine Neuordnung des Grundstücks erfolgt.

Insoweit machen konkretere Festsetzungen zur Struktur des Quartiers erst Sinn, wenn von Eigentümerseite der Wille besteht, das Grundstück für eine Mischgebietsnutzung zu räumen. Die Stadt wird im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 BauGB darauf achten, dass eine wohnbauliche Nutzung über die zwei vorgesehenen Wohnungen hinaus nur zugelassen wird, wenn entsprechende gewerbliche Nutzungsanteile genehmigt worden sind.“

Die Festsetzungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm basieren auf einer schalltechnischen Untersuchung und werden grundsätzlich für ausreichend gehalten. Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Ausschluss der Wohnnutzung Im Nahbereich der Ahrenloher Straße in einem Abstand zum Straßenrand von 0 - 15 m.
- Baulicher Schallschutz für Aufenthaltsräume und insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer (Ausstattung mit lärmgedämmten Zuluftelementen)

- Ausschluss von offenen Wohnfreiflächen in den besonders belasteten Bereichen (zulässig sind hier nur geschlossene Balkone, Wintergärten oder Balkone mit transparenten Brüstungserhöhungen)

In der Begründung zum Bebauungsplan (und in künftigen Abwägungsentscheidungen) muss jedoch deutlich werden, dass das Ziel die Entwicklung eines echten Mischgebietes ist, in dem die gewerbliche Nutzung gleichgewichtig mit der Wohnnutzung vorhanden sein soll.

Hingewiesen wird darauf, dass der Grundstückseigentümer bereit ist, diesen Mischgebietscharakter bereits im Zuge seiner jetzt geplanten Baumaßnahmen sicherzustellen.

Um weitere zeitliche Verzögerungen möglichst zu vermeiden wird vorgeschlagen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 nunmehr nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Insbesondere kann der Bebauungsplan dann auch geändert werden, ohne dass zuvor bzw. parallel auch der Flächennutzungsplan geändert werden muss. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Falle im Wege der Berichtigung lediglich anzupassen. Ein eigenständiges Aufstellungsverfahren ist hierfür nicht durchzuführen.

Um das Planverfahren fortführen zu können, sollte die Umstellung auf das beschleunigte Verfahren beschlossen und ein erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden. Der bereits gefasste Satzungsbeschluss wäre von der Ratsversammlung aufzuheben. Dies kann im Zusammenhang mit dem erneuten Satzungsbeschluss erfolgen. Dann sollte auch das Verfahren zur Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes formell eingestellt werden.

Der bisherige Planentwurf bleibt inhaltlich unverändert. Die Planung wird in der Sitzung erläutert.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit

Prüfung ist bereits erfolgt; im beschleunigten Verfahren jedoch nicht (mehr) erforderlich.

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

Die Planung wird vom Büro Maysack-Sommerfeld Stadtplanung in Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Planung erarbeitet, die Mittel stehen im Haushalt bereit.

t

Zu E: Beschlussempfehlung

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt werden.
2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 für das Gebiet Ahrenloher Straße/ Kuhlenweg und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
3. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n: Planzeichnung