



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/09/701
	Status: öffentlich
Federführend:	Datum: 22.09.2009
	Berichterstatter: Claudius Oppermann
Bau- und Umweltamt	Vortrag im Rat: Arnold Hatje
	Erstellt von: Claudius Oppermann
33. F-Planänderung "Ahrenloher Straße - Kuhlenweg" - Abwägung zur öffentlichen Auslegung, Feststellungsbeschluss -	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
05.10.2009	Bau- und Planungsausschuss
06.10.2009	Ratsversammlung

- 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

Das Projekt wurde zuletzt beraten im Bau- und Planungsausschuss am 03.06.09 mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung. Die Auslegung fand statt vom 13.07.09 bis zum 13.08.09.

Aus der Öffentlichkeit kamen keine Anregungen.

Die Nachbargemeinden melden keine Anregungen.

Als Fachbehörden und sonstige Träger öffentlicher Belange melden Anregungen:

- Innenministerium,
- Kreis Pinneberg, Regionalmanagement und Europa,
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Außenstelle Itzehoe.

Im Folgenden werden zunächst die Einwendungen zitiert und dazu dann die Abwägung vorgeschlagen.

Innenministerium 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.“

Abwägungsvorschlag: 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.

Abwägungsergebnis: Die Anregung wird bei Aufgabe des Gebäudebestands erneut aufgegriffen.

Kreis Pinneberg, Regionalmanagement und Europa vom 14.07.09:

„Es wird empfohlen nach städtebaulichen Kriterien neu zu bewerten, ob das Ziel des Bebauungsplans Nr. 58 Gewerbeflächen zu schaffen, zugunsten einer Wohnbebauung für eine kleine Teilfläche mitten im gewerblich genutzten Bereich, wirklich aufgegeben werden soll. Insbesondere vor dem Hintergrund der weitgehenden Planungen für eine wohnbauliche

Entwicklung im Entwicklungsgebiet Tornesch Ost ist die Notwendigkeit einer wohnbaulichen Entwicklung auf dieser für Wohnnutzung wenig geeigneten Fläche zu überdenken.“

Abwägungsvorschlag: (wie vor) *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.

Abwägungsergebnis: *Die Anregung wird bei Aufgabe des Gebäudebestands erneut aufgegriffen.*

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Außenstelle Itzehoe vom 14.07.09:

„ ... Es sollte darauf geachtet werden, dass sich das geplante MI-Gebiet nicht zu einem WA-Gebiet entwickelt, da sonst mit Einschränkungen für die angrenzenden GE-Gebiete (Discountmarkt) zu rechnen ist.“

Abwägungsvorschlag: *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.*

Abwägungsergebnis: Die Anregung wird berücksichtigt.

Die 33. F-Planänderung kann der Ratsversammlung zum Beschluss empfohlen werden.

Zu C: Prüfungen

- | | |
|---|----------|
| 1. Umweltverträglichkeit | erledigt |
| 2. Kinder- und Jugendbeteiligung | entfällt |

Zu D: Finanzielle Auswirkungen erledigt

Zu E: Beschlussempfehlung

„1. Die zu der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 33. Änderung des Flächennutzungsplans vorgebrachten Anregungen hat die Stadt mit folgendem Ergebnis geprüft:

berücksichtigt werden die Stellungnahmen von

- Innenministerium,
- Kreis Pinneberg, Regionalmanagement und Europa;
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Außenstelle Itzehoe.

Die Abwägung aus B wird Beschlussbestandteil. Den Einwendern ist das Ergebnis mitzuteilen.

2. Die Ratsversammlung beschließt die 33. Änderung des Flächennutzungsplans.

3. Die Begründung wird gebilligt.

4. Der Bürgermeister wird beauftragt, die 33. Änderung des Flächennutzungsplans zur Genehmigung vorzulegen und die Erteilung der Genehmigung alsdann nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit der Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.“

Anlage: Planzeichnung

Gez.
Roland Krügel
Bürgermeister