

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2017/149
öffentlich		
Datum 28.11.2017	Aktenzeichen IV.2.7	Federführend: Herr Schneider

Betreff

Bebauungsplan Nr. 101 für das Gebiet südlich der Innenstadt an der Erika-Keck-Straße, zwischen der Manhagener Allee und der Kerntangente
- Billigung des Entwurfs
- Beschluss der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beratungsfolge Gremium Bau- und Planungsausschuss Umweltausschuss		Datum 20.12.2017 10.01.2018		Berichterstatter		
Finanzielle Auswirkungen:		X		JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		X		JA		NEIN
Produktsachkonto:		51100.5431010				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:						
Folgekosten:						
Bemerkung:						
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:						
	Statusbericht					
X	Abschlussbericht					

Beschlussvorschlag:

- Der Entwurf (**Anlagen 1 und 2**) und die Begründung (**Anlage 3 und 4**) des Bebauungsplans Nr. 101 werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
- Der Entwurf des Planes und die Begründung werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung benachrichtigt. Zusätzlich werden der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet eingestellt und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich gemacht.

Sachverhalt:

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 wurde am 22.05.2017 auf Grundlage der Beschlussvorlage Nr. 2017/037 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die öffentliche Bekanntmachung der Aufstellung erfolgte am 06.06.2017.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung wurden auch alle betroffenen Eigentümer eingeladen, sich über die Planung zu informieren. Von diesem Angebot haben lediglich die beiden Eigentümer Gebrauch gemacht, die bereits im Vorfeld ihr Interesse an einer Nachverdichtung auf ihren Grundstücken bekundet hatten.

Wichtige Themen und Festsetzungen

Der Entwurf des Bebauungsplans hat zum Ziel, im Plangebiet eine Nachverdichtung zu ermöglichen, die dem Standort am Bahnhof und in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt gerecht wird.

Gleichzeitig soll wahrnehmbar kleinteilige städtebauliche Struktur des Villengebiets erhalten bleiben. Ebenso wichtig ist das Ziel, eine Bebauung mit Wohnungen und Wohngebäuden nicht auszuschließen.

Insbesondere die Schaffung zusätzlichen Wohnraums stellt den Bebauungsplan vor eine große Herausforderung. Die Lage des Quartiers unmittelbar an der Bahnlinie bewirkt eine hohe Lärmbelastung. Die Orientierungswerte für ein Mischgebiet werden in weiten Teilen des Gebiets sowohl tags als auch nachts überschritten. Im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse wurde deshalb in der Abwägung eine Mindestanforderung an Wohnen im Quartier formuliert: Wohnungen und Wohngebäude sind nur dann zulässig, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens individuell nachgewiesen wird, dass

- der berechnete Verkehrslärm vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen unter tags Beurteilungspegel von 69 dB(A) nicht überschreitet und
- der berechnete Verkehrslärm vor den Fenstern von Räumen, die dem Nachtschlaf dienen, während der Nacht Beurteilungspegel von 59 dB(A) nicht überschreitet.

Diese Anforderung können insbesondere erfüllt werden, indem Grundrisse der Gebäude so optimiert werden, dass Aufenthalts- und Schlafräume auf die lärmabgewandte Seite hinausgehen. Für die Bauherren wird dieser Nachweis zudem erleichtert, indem das Lärmgutachten (**Anlage 4**) als Anlage der Begründung des Bebauungsplans wird. Dieses Gutachten bildet die Grundlage für den ggf. erforderlichen individuellen Nachweis.

Über diese Einschränkung des Wohnens hinaus setzt der Bebauungsplan einige Baulinien und Mindestgebäudehöhen zur Bahntrasse und zur Kerntangente fest. Diese Baulinien sollen eine klare städtebauliche Definition öffentlicher Räume bewirken. Zudem reagieren auch diese Festsetzungen auf die Lärmsituation. Die hier ermöglichten Gebäude werden, wenn sie gebaut werden, zukünftig für die dahinter liegende Bebauung eine Lärmbarriere bilden. Diese Auswirkung wurde im Lärmgutachten detailliert nachgewiesen.

Der Bebauungsplan setzt ein urbanes Gebiet fest. Diese Festsetzung ist möglich seit der Novelle des BauGB, die am 13.05.2017 in Kraft getreten ist. Die Anwendung dieser neuen Gebietskategorie in diesem Bebauungsplan wurde sorgfältig erwogen. Es gibt noch wenige Erfahrungen mit und keine gerichtlichen Überprüfungen der Festsetzung urbaner Gebiete. Alternativ wäre die Festsetzung eines Kern- oder eines Mischgebiets möglich gewesen.

Gegenüber dem Kerngebiet bietet das urbane Gebiet den Vorteil, dass nicht nur einzelne Wohnungen in ansonsten gewerblich genutzten Gebäuden möglich sind, sondern auch reine Wohngebäude entstehen können. Anders als ein Mischgebiet kann das urbane Gebiet jedoch nicht „kippen“, wenn insgesamt nur wenige Wohnungen oder Wohngebäude entstehen. Daher ist es möglich, im gesamten Quartier das Wohnen unter den Vorbehalt der individuellen Lösung der Lärmproblematik zu stellen. Dies wäre im Mischgebiet nicht möglich, da dort ein Mindestanteil an Wohnungen sichergestellt werden muss.

Der Bebauungsplan setzt hohe Anreize für eine Nachverdichtung des Quartiers. So kann die GRZ ausnahmsweise auf 0,8, für die Unterbauung der Grundstücke mit Tiefgaragen auf bis zu 1,0 erhöht werden. Auch auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wurde verzichtet. Die Verträglichkeit der Nachverdichtung wird dagegen durch eine kleinteilige städtebauliche Struktur mit detailliert festgesetzten Baugrenzen und -linien sowie gestaffelten Höhenfestsetzungen sichergestellt. Die hohe Nachverdichtung kann zudem voraussichtlich nur dann realisiert werden, wenn verschiedene Grundstückseigentümer insbesondere bezüglich der Unterbringung der Stellplätze kooperieren.

Die Nachverdichtung geht mit einem Verlust an Bäumen einher, der durch Maßnahmen wie insbesondere einem Gebot für Baumpflanzung bzw. Dachbegrünung ansatzweise kompensiert wird. Im Bereich des Trogbauwerks der Kerntangente wird zudem eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die einen dauerhaften Erhalt der bestehenden Grünstruktur ebenso sicherstellt, wie eine zukünftige Zugänglichkeit des Trogbauwerks für Sanierungsmaßnahmen. Ein artenschutzrechtliches Fachgutachten (**Anlage 5**) wurde erstellt und in seinen zentralen Aussagen in die Begründung integriert. Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf der Planzeichnung
- Anlage 2: Entwurf der textlichen Festsetzungen
- Anlage 3: Entwurf der Begründung
- Anlage 4: Lärmgutachten als Anlage zur Begründung
- Anlage 5: Artenschutzrechtliche Untersuchung