

| | | |
|--|------------------------|---|
| STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage - | | Vorlagen-Nummer 2006/116 |
| öffentlich | | |
| Datum 20.09.2006 | Aktenzeichen IV.2.3 | Federführend: Herr Reuter |

Betreff

Bebauungsplan Nr. 81 a

- 1. Zustimmung zum Entwurf**
- 2. Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**
- 3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
- 4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

| Beratungsfolge | Datum | Berichterstatter |
|---|--------------------------|-------------------------|
| Gremium Bau- und Planungsausschuss Umweltausschuss | 04.10.2006 11.10.2006 | |

| | | | | |
|-------------------------------|--|----|---|------|
| Finanzielle Auswirkungen : | | JA | X | NEIN |
| Mittel stehen zur Verfügung : | | JA | | NEIN |
| Haushaltsstelle : | | | | |
| Gesamtausgaben : | | | | |
| Folgekosten : | | | | |
| Bemerkung: | | | | |

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 81 a – Bereich Hamburger Straße Nr. 81 – 57 (ungerade Nummern), Bahnhofstraße 19 – 17 (ungerade Nummern), Eisenbahnstrecke Hamburg – Lübeck, Brückenstraße 1, Teilbereich der Brückenstraße sowie hintere Grundstücksteile Hamburger Straße Nr. 85 (Flurstücke 262 und 264 teilweise) und der dazugehörigen Begründung mit Anlagen wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
3. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung mit Anlagen sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Sachverhalt:

Stand des Verfahrens

Am 24.02.2003 wurde der Aufstellungsbeschluss in der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. In einer gemeinsamen Sitzung des Umweltausschusses und des Bau- und Planungsausschusses wurde am 27.08.2003 die frühzeitige Bürgeranhörung durchgeführt. Für den südlichen Planungsbereich (81b) wurde von den Bürgern kein sich aufdrängender Planungsanlass bestätigt, sodass die Verwaltung empfiehlt, von einer weiteren Bearbeitung zurzeit abzusehen.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Geltungsbereich in zwei Teile aufzuteilen (B-Plan Nr. 81a und B-Plan Nr. 81b), da das Planerfordernis für den nordöstlichen Bereich in erster Linie durch die Neuordnung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe und der Ausschlüsse von nicht zulässigen Einzelhandelsbetrieben erarbeitet werden sollte. Das Ergebnis der Untersuchung, welche Einzelhandelsstandorte für den Geltungsbereich nicht innenstadtrelevant sind, wird aus der Begründung ersichtlich.

Der Planungsabschnitt des B-Planes Nr. 81a wird aus Gründen der Eilbedürftigkeit zu der parallel laufenden Veränderungssperre zur Regelung der Zulässigkeit des Einzelhandels gesondert weitergeführt.

Aufgrund der zu untersuchenden Altlasten wird der B-Plan erst jetzt weiter fortgeführt. Es steht noch eine Altlastverdachtsfläche zur Untersuchung aus. Diese wird im Zuge der Planaufstellung ergänzt. Für ein Grundstück innerhalb des geteilten Geltungsbereiches ist bereits Vorsorge seitens des Kreises Stormarn zur Abhilfe der Umweltbeeinträchtigungen erlassen worden.

Aufgrund der unterschiedlichen Schallquellen innerhalb des Gebietes, zum einen die stark befahrene B 75, zum anderen die in Zukunft höher frequentierte Bahnstrecke der Deutschen Bahn AG und die Nähe der unterschiedlichen Nutzung von Wohnen und Gewerbe haben hier zu einem detaillierten Schallgutachten geführt, das passive Schallschutzmaßnahmen an den einzelnen Gebäudefronten entsprechend ihrer Nutzung vorsieht und in den Bebauungsplan als Satzung auch so festsetzt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die bereits bestehenden Nutzungen mit ihren baulichen Anlagen. Konfliktsituationen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen und deren Schallauswirkungen werden abgearbeitet und entsprechend durch Festsetzungen in die Planung eingebracht.

Eine weitere planerische Vorgabe ist, die vorhandene Brückenstraße mit ihren auf beiden Seiten im Talbereich liegenden Baukörpern städtebaulich zu fassen. Eine fußläufige Anbindung und damit eine Auffüllung der Hangbereiche bei Erhaltung der westlichen Allee und einer dann möglichen Neuschaffung einer östlichen Allee in dem Bereich wird durch die B-Planfestsetzung ermöglicht. Mit einer fußläufigen Anbindung im 1. Geschossbereich können dann die Gebäude unmittelbar von der Brückenstraße aus begangen werden. Die westliche Anbindung, die bereits durch wertvolle Alleebäume prägend ist, soll über mögliche fußläufige Brücken eine Anbindung an die Brückenstraße für das 1. Obergeschoss erhalten.

Diese Planung ist eine Angebotsplanung.

Die übrigen Planungsgrundlagen und Erläuterungen werden in der Begründung ausführlich erörtert und erklärt.

Für den südwestlichen Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 81, der dann als B-Plan Nr. 81b nicht weiter zurzeit entwickelt wird, fehlt es derzeit an einem ausreichenden Planerfordernis. Nach der Bürgeranhörung, den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und im Scoopingverfahren wurde erkennbar, dass die Festsetzungen von aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahn auf den Privatgrundstücken in eigener Initiative der Grundstückseigentümer nicht beabsichtigt ist.

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke kann nach § 34 BauGB entsprechend beurteilt werden. Ein Planerfordernis für eine B-Plan-Aufstellung ist nicht ersichtlich. Die Verwaltung empfiehlt daher, das städtebauliche Ensemble der Gebäude entlang der Hamburger Straße durch eine Gestaltungs- und Erhaltungssatzung, wie bereits in Planung, zu regeln, sodass die Erhaltung dieser wertvollen Bausubstanz nicht durch eine Aufstellung des Bebauungsplanes mehr erforderlich ist.

Die Untersuchung über die Altlasten in diesem Bereich wird entsprechend zum Abschluss gebracht, sodass zumindest Einschätzungen einer Gefährdung der Umwelt in diesem Bereich vorgenommen werden können.

Der B. -Plan hat somit für 3 folgende Grundstücke die Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB bezüglich Bodenverunreinigungen:

5.1 Brückenstraße X1

Es wurden sowohl auffüllungs- als auch nutzungsbedingte erhöhte Schadstoffgehalte an Kohlenwasserstoffen (MKW), polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie an Blei festgestellt (BGU-Gutachten 251107-1 – 19.04.06/Wö).

5.2 Bahnhofstraße X2

Es wurden vermutlich sowohl auffüllungs- als auch nutzungsbedingte erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) festgestellt (BGU-Gutachten 251107-2 – 06.04.06/Wö).

5.2 Hamburger Straße X3

Es wurden vermutlich auffüllungsbedingte erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Darüber hinaus wurde im südlichen Teil des Grundstücks eine Verunreinigung durch gealterte, d. h. abgebaute Heizöle/Dieselmotoren ermittelt; die Verunreinigung ist weder horizontal noch vertikal eingegrenzt (BGU-Gutachten 251107-6 – 10.03.06/Wö).

Bei Bauanträgen und/oder Umnutzung für die Grundstücke Brückenstraße X1, Bahnhofstraße X2, Hamburger Straße X3,X4,undX5 muss die untere Bodenschutzbehörde frühzeitig beteiligt werden. Da erhebliche Bodenverunreinigungen nicht vorliegen, ist eine Kennzeichnung der Grundstücke Hamburger Straße X4 und X5 nicht erforderlich.“

Für ein Grundstück steht das Ergebnis der Untersuchung noch aus.

Die Verwaltung empfiehlt, aufgrund der vorgelegten Planung die öffentliche Auslegung durchzuführen. Im Hinblick auf die erlassene Veränderungssperre, die im März nächsten Jahres ausläuft, sollte der Bebauungsplan nun zum Abschluss gebracht werden. Die Verwaltung empfiehlt dem Bau- und Planungsausschuss und Umweltausschuss, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

In Vertretung

Philipp-Richter
Stellv. Bürgermeisterin

Anlagen:

Planzeichnung
Zeichenerklärung
Text-Teil-B (1 – 3)
B-Plan Nr. 81 – Begründung Fachbeitrag
Stellungnahmen zum B-Plan Nr. 81 a
Elektromagnetische Verträglichkeit
Zusatz für die Begründung