



öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 28.01.2021

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2020/61/981

TOP 8

Bebauungsplan „Südlich Lenzfrieder Straße“ im Bereich nordöstlich der Bischof-Haneberg-Straße und östlich der Flurstücke 104/3, 104/2 (Gemarkung Sankt Mang); Beschluss zur Änderung des Titels und des Geltungsbereichs sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

In der Sitzung zum Planungs- und Bauausschusses wurde am 17.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich Lenzfrieder Straße“ begutachtet und am 24.01.2019 durch den Stadtrat beschlossen. Im Februar 2020 hat der Planungs- und Bauausschuss ein städtebauliches Konzept beschlossen, welches die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan bildet. Im Bauausschuss am 23.07.2020 / Stadtrat 30.07.2020 wurde detailliert das Thema Immissionsschutz behandelt, da aufgrund der Verkehrsemissionen der Lenzfrieder Straße und der nahe gelegenen Autobahn die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden kann. Der Stadtrat hat dazu beschlossen, das Bauleitplanverfahren trotz vorliegender Probleme im Immissionsschutz ohne grundlegenden Überarbeitung und ohne Lärmschutzwand weiter zu verfolgen. Dafür sollten die beiden nördlichen Gebäude an der West und Ostseite um 90 Grad gedreht werden, um die Schallschutzsituation in beiden Gebäuden durch eine Ausrichtung der Freiräume nach Süden zumindest geringfügig zu verbessern.

Das Bauleitplanverfahren wird als §13b Verfahren durchgeführt, welches zur Zielsetzung hat, Wohnraum am Ortsrand von Lenzfried zu schaffen. Die wesentlichen städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans sind neben der Schaffung von Wohnraum sowie die Sicherung der Erschließung, die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung nach Osten und Süden.

Im Folgenden werden die im Bebauungsplan städtebaulich wichtigsten Festsetzungen kurz erläutert:

Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet soll ein Wohnquartier geschaffen werden, in dem untergeordnet weitere Nutzungen möglich sind. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauGB wie Verwaltungsgebäude, Gartenbaubetriebe, Tankstellen etc. werden nicht zugelassen, Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist ebenso ausgeschlossen. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll ein

harmonisches Einfügen in die Umgebungsbebauung sichergestellt werden und eine verträgliche Erweiterung des Ortsrands gewährleistet sein.

Bauweise

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt, durch überwiegend festgesetzte Doppelhäuser wird eine lockere Bebauung am Ortsrand umgesetzt. Dem Beschluss des Stadtrates folgend wurden zwei Gebäude am nördlichen Baurand gedreht. Statt der ursprünglich dort geplanten Doppelhäuser sind nun zwei kleine Mehrfamilienhäuser mit 5 bis 6 Appartements je Gebäude geplant, die nach Süden ausgerichtet werden konnten. Damit können die Anforderungen des Immissionsschutzes etwas besser erfüllt werden. Die Kubatur der zunächst als Doppelhäuser geplanten Gebäude wurde dafür nicht verändert, die erforderlichen Stellplätze müssen allerdings zusätzlich auf dem Grundstück untergebracht werden. Dies führt dazu, dass der Straßenraum an den beiden Grundstücken durch die Stellplätze geprägt wird.

Wohneinheiten

Die beiden Mehrfamilienhäuser im Norden schaffen Raum für 10 – 12 Wohneinheiten, somit 6-10 Wohneinheiten mehr als bisher im Baugebiet vorgesehen waren. Die Doppelhäuser sind überwiegend auf eine Wohneinheit / Doppelhaus ausgerichtet. Allerdings wurde die Möglichkeit von Einliegerwohnungen untersucht, auch um eventuell separate Büronutzungen ermöglichen zu können. Aufgrund des bewegten Geländes sind wohl n Doppelhäuser für eine zweite Wohneinheit geeignet. Weiteres begrenzendes Element auf den überwiegend eher kleinen Grundstücken war der für erforderliche dritte Stellplatz. Eine Begrenzung der Wohneinheiten ist daher im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Verkehr

Das neue Baugebiet wird über die Lenzfrieder Straße erschlossen. Die interne Erschließung erfolgt über eine Ringstraße. Für den Anschluss des Gebietes an den auf der Nordseite der Lenzfrieder Straße verlaufenden überörtlichen Radweg wird der Bordstein direkt gegenüber der neuen Gebietszufahrt abgesenkt.

Für den Anschluss des Gebietes an den Ortskern von Lenzfried ist eine neue barrierefreie Fußwegverbindung im Nordwesten des Plangebietes vorgesehen. Diese verbindet das Gebiet mit dem bestehenden Gehweg auf der Südseite der Lenzfrieder Straße, der im weiteren Verlauf eine sichere Querung der Lenzfrieder Straße an der Ampelanlage z.B. zum Erreichen der Schule ermöglicht. Eine zur bestehenden Querungshilfe zusätzliche Querungsmöglichkeit näher am Baugebiet wurde im Verfahren geprüft. Allerdings ist diese aus Sicht der Verkehrsexperten aufgrund der Nähe zur bestehenden Ampelanlage weder erforderlich noch im Rahmen des vorhandenen Straßenquerschnitts realisierbar. Auch ein Zebrastreifen würde aufgrund der zwei Fahrspuren eine Zwischeninsel erfordern.

Zugleich kann die bestehende Querungshilfe gefahrlos über den Gehweg erreicht werden. Da die Querungshilfe nicht erforderlich und technisch sehr schwierig umzusetzen ist, kann sie auch nicht dem Vorhabenträger auferlegt werden, da dies unverhältnismäßig wäre.

Eine Erweiterung der Tempo 30 Zone in der Lenzfrieder Straße wurde vom Amt für Tiefbau und Verkehr ebenfalls geprüft, ist aber aufgrund der erforderlichen Voraussetzungen für Tempo 30-Zonen an dieser Stelle ebenfalls nicht möglich.

Grünordnung

Da mit dem Baugebiet der Ortsrand von Lenzfried verschoben wird, war die Ortsrandeingrünung ein wesentliches Thema. Dazu wurde eine Ortsrandeingrünung auf den Privatgrundstücken nach Osten und Süden festgesetzt, welche mit einer Pflanzbindung belegt ist. Zwischen Lenzfrieder Straße und neuem Baugebiet ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, darin sind die bestehenden Eschen in ihrem Bestand gesichert. Eine weitere Durchgrünung des Gebietes wird durch Festsetzungen zur Grünordnung im Straßenraum sowie in den öffentlichen und privaten Grünflächen erreicht.

Immissionsschutz

Für das Baugebiet wurde ein Immissionsgutachten erstellt. Die Belastungen des Gebietes ergeben sich zum einen aus der stark befahrenen Lenzfrieder Straße und zum anderen durch die Autobahn A7. Entsprechend des Beschlusses des Stadtrates vom 30.07.2020 wurde eine Planung ohne aktiven Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand weiterverfolgt. Aufgrund des vorhandenen Lärmeintrags durch die beiden Straßen wurden Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Dies sind zum einen eine Wohnraumorientierung sowie die Festsetzung geeigneter Lüftungseinrichtungen. Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche sind daher alle zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf der von der zu schützenden Fassade abgewandte Seite zu situieren. Falls dies nicht möglich ist, sind Fenster mit Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sollen ein verträgliches Erscheinungsbild und ein Einfügen in die Umgebungsbebauung sichern. Aus diesem Grund wurden Festsetzungen zur Dächern, Einfriedungen, Stützmauern, Fassadengestaltung und Werbeanlagen getroffen.

Geltungsbereich

An der Ost- und Westseite des Plangebietes muss der Geltungsbereich im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss angepasst werden. Mit dem Beschluss des städtebaulichen Entwurfs im Februar 2020 war bereits eine massive Erweiterung des Geltungsbereichs nach Osten beschlossen geworden, mit einer Erweiterung von ursprünglich 7.380 m² auf 8.617 m². Kleinere Erweiterungen zur Sicherung der Ortsrandeingrünung und einer Entwässerungsmulde zum vorsorglichen Schutz vor Starkregenereignissen oder die Aufnahme eines Teilstücks vom Gehweg in der Lenzfrieder Straße haben zur jetzt geplanten Größe des Geltungsbereichs von 9.490 m² geführt. Der veränderte Geltungsbereich ist bei der Beschlussfassung zur Billigung und Auslegung des Bebauungsplanentwurfes bereits planerisch dargestellt.

Weiteres Vorgehen

Nach Billigung der Auslegung durch den Stadtrat und der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt ist die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum Februar 2021 vorgesehen. Parallel dazu findet die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt. Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Abwägung ist eine Behandlung in den Gremien im Frühjahr 2021 geplant.

Klimafolgenabschätzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich Lenzfrieder Straße“ ist zurzeit noch

landwirtschaftliche Fläche. Im Rahmen der Planung wurde ein Energiekonzept erstellt, in dem die verschiedenen Wärmeversorgungsalternativen geprüft wurden (u.a. Erdgas, Umweltwärme, Holzpellets, jeweils in verschiedenen Varianten). Der Untersuchung wurde die Annahme zugrunde gelegt, die Gebäude in KFW 40plus Standard zu errichten. Im zweiten Untersuchungsschritt wurden fossile Brennstoffe nicht weiter berücksichtigt.

Im Ergebnis können laut Gutachten Wärmepumpen und Holzpelletsanlagen sowohl mit als auch ohne PV-Anlagen unter fachlichen Gesichtspunkten empfohlen werden und führen zu einer zeitgemäßen Energieversorgung. Sowohl Baustandard als auch Wärmeversorgung sollen im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt werden, hierzu wird auf den eigenen Tagesordnungspunkt verwiesen. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird zudem dadurch Rechnung getragen, dass auf Grundlage des Vorhabens- und Erschließungsplans eine Durchgrünung des Plangebietes sowie der größtmögliche Erhalt des Baumbestandes vorgesehen werden und sich der Bauherr explizit mit den Folgen evtl. Starkregenereignisse beschäftigt hat. Darüber hinaus können die Dachflächen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien genutzt werden.

Daher sind die Folgen für das Mikroklima sowohl für das Plangebiet selbst als auch für die angrenzenden Stadtteile als gering einzustufen.

Beschluss zur Änderung des Titels und des Geltungsbereichs sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Titels und die Erweiterung des Geltungsbereichs parallel zum bisherigen Verlauf entsprechend der Planzeichnung und billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Südlich Lenzfrieder Straße“ vom 21.01.2021. Der Stadtrat beschließt die öffentliche Auslegung gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 21.01.2021 mit den textlichen Festsetzungen. Die Begründung wird den Planunterlagen beigelegt.

Anlagen:

- Bebauungsplanzeichnung
- Textteil
- Begründung
- Baugrunduntersuchung, ICP Ingenieurgesellschaft
- Baumgutachten, Meyers Baumpflege
- Energiekonzept, eza!
- Energiekonzept, renergie
- Schalltechnische Untersuchung, emplan
- Untersuchung zur Versickerung/Entwässerung, IWA
- Koordinierter Leitungsplan, IWA
- Präsentation