

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2006/002
öffentlich		
Datum 05.01.2006	Aktenzeichen IV.0	Federführend: Herr Thiele

Betreff

Bebauungsplan Nr. 78 a für das wie im Beschlussvorschlag unter Punkt 2. beschriebene Gelände
1. Behandlung der Anregungen privater Personen, der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur öffentlichen Auslegung
2. Satzungsbeschluss über den Teilbereich des B-Planes Nr. 78 a

Beratungsfolge Gremium Stadtverordnetenversammlung	Datum 16.01.2006	TOP	Berichterstatter Herr Schade
--	----------------------------	------------	--

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen	:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung	:		JA		NEIN
Haushaltsstelle	:				
Gesamtausgaben	:	50.000 € Bau der südl. Regenrückhaltung			
Folgekosten	:	11.000 € Unterhaltung der Grünflächen im Jahr			
Bemerkung:					

Beschlussvorschlag:

- Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 78 vorgebrachten Anregungen privater Personen, die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und die Stellungnahmen der Nachbargemeinden haben der Bau- und Planungsausschuss und Umweltausschuss mit folgendem Ergebnis geprüft: Die Anregungen der privaten Personen, die Stellungnahmen der Träger der öffentlichen Belange und die Stellungnahmen der Nachbargemeinden werden wie in der Anlage zur Vorlage näher erläutert – teilweise berücksichtigt/teilweise nicht berücksichtigt.

Die Bürgermeisterin wird beauftragt, diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben sowie die Träger der öffentlichen Belange, Behörden und Nachbargemeinden, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

- Aufgrund des § 10 BauGB sowie nach § 92 der Landesbauordnung beschließt

die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan Nr. 78 a für das Gelände östlich des Buchenweges – mit Ausnahme eines 1. Teilbereiches von ca. 150 Meter Länge und einer Tiefe von ca. 30 Metern östlich des Buchenweges in Höhe Buchenweg 1 bis Buchenweg 17 – nördlich der Bebauung Eschenweg bis zur Stadtgrenze – mit Ausnahme eines 2. Teilbereiches nördlich der Grundstücke 36 und 36 b in einer Tiefe von ca. 28 Meter und einer Breite von ca. 30 Meter, einem 3. Teilbereich von ca. 90 Meter Länge im Bereich nördlich des Eschenweges in Höhe Eschenweg teilweise 10 b, 16 und teilweise 22, einem 4. Teilbereich nördlich Buchenweg 39 von ca. 27 Meter Tiefe und 35 Meter Länge – und nordwestlich der Verlängerung des Rosenweges bis zur Stadtgrenze bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.

3. Die Begründung wird gebilligt. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 Gemeindeordnung Schleswig-Holstein waren keine Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung gemäß Protokollauszug ausgeschlossen.

Sachverhalt:

Der Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 23.11.2005 und der Bau- und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 07.12.2005 beschlossen, den öffentlich ausgelegten Bebauungsplan Nr. 78 in größeren Teilbereichen (hier: Teilbereich 78 a) zu billigen. Für den B-Plan Nr. 78 b ist eine erneute öffentliche Auslegung aufgrund der Mehrheitsbeschlüsse im Bau- und Planungsausschuss und Umweltausschuss erforderlich.

Um Rechtssicherheit bei der Bearbeitung der anstehenden Bauanträge zu gewährleisten, wurde aufgrund der recht knappen Mehrheitsverhältnisse zum Abwägungsbeschluss im Umweltausschuss und im Bau- und Planungsausschuss von der Verwaltung die Billigung der Beschlüsse in der Stadtverordnetenversammlung am 12.12.2005 vorgelegt. In diesem Zusammenhang wird auf die Anlage zum Protokoll über die Frage zum Stand § 33 BauGB von der Verwaltung verwiesen (siehe Anlage).

In der Stadtverordnetenversammlung am 12.12.2005 wurde jedoch die Abwägung nicht mehrheitlich gebilligt und weitergehend die auf den Bau- und Planungsausschuss delegierte Abwägung in einigen Teilen revidiert und weitere Abwägungsvorschläge in der Sitzung formuliert.

Da kein Mehrheitsbeschluss für die Billigung des Gesamtwerkes des B-Planes Nr. 78 und ebenfalls keine Anerkennung des Verfahrensstandes nach § 33 BauGB erfolgte und darüber hinaus der Antrag gestellt wurde, den Satzungsbeschluss nun für die Bereiche, die "satzungsfähig" wären, in der kommenden

Stadtverordnetenversammlung am 16.01.2006 zu beschließen, legt die Verwaltung den in der Anlage beigefügten Bebauungsplan Nr. 78 a zur Abstimmung vor.

In der Anlage dieser Vorlage ist der gekennzeichnete Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 a, der zum Beschluss vorliegt, dargestellt. Die Teilbereiche, die in der Anlage unter Teilbereich b gekennzeichnet sind, werden nicht mit beschlossen und sollen im Verfahren für eine erneute Offenlegung weiter bearbeitet werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher der Stadtverordnetenversammlung, entsprechend dem genannten Beschlussvorschlag, den Bebauungsplan Nr. 78 a als Satzung zu beschließen.

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Ziel der Aufstellung des B-Planes Nr. 78 a ist die Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet einer Regenrückhaltung sowie einer zusammenhängenden Grünfläche, weil in Ahrensburg aufgrund der nahen Lage zu Hamburg und zu dem vielfältigen Arbeitsplatzangebot eine erhebliche Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser in offener Bauweise besteht. Dies entspricht auch den raumordnerischen und landesplanerischen Zielfunktionen für die Stadt Ahrensburg, dem Gutachten Stormarn-Mitte und den Prognosen aus dem Raumordnungsbericht 2005 der Bundesregierung. Die Festsetzung der Grünfläche entlang des Buchenweges ist eine Zielvorgabe aus dem Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg. Der B-Plan setzt die bereits in den 70er Jahren im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg dargestellten Wohnbauflächen in verbindliches Baurecht um.

2. Verfahrensablauf und Abwägungsvorgang

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand durch eine öffentliche Informationsveranstaltung am 29.01.2003 zusammen mit der Information über die 26. Flächennutzungsplanänderung statt. Wesentliche Anregungen ergaben sich seinerzeit daraus nicht. Soweit wie möglich wurden Detailänderungen berücksichtigt. Die Zielvorgabe einer aufgelockerten zurückhaltenden Einfamilienhausbebauung wurde beibehalten und zum Teil noch weiter reduziert.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde schriftlich durchgeführt, wobei die Fachbehörden durch Schreiben Gelegenheit zur Stellungnahme erhielten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Aufgrund der eingegangenen Anregungen im Rahmen dieser Behördenbeteiligung wurden keine für den Inhalt des B-Planes wesentlichen

Änderungen erforderlich, was sich in der Ausweisung entsprechender detaillierter Festsetzungen auch im B-Plan mehr als redaktionelle Überarbeitungen niederschlug. Die Regelung zur Oberflächenentwässerung, wie z. B. die Dimensionierung der Regenrückhaltebecken und die Festsetzung der Straßenplanung z. B. im Bereich der Einfädelung in das Neubaugebiet, sind Ergebnisse des Abwägungsprozesses und der technischen Gegebenheiten aufgrund einer Bodenuntersuchung und eines hydrologischen Untersuchungsergebnisses.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der B-Plan mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 16.08.2005 – 19.09.2005 vorgestellt. Dazu wurde der Entwurf und Auslegungsbeschluss am 08.06.2005 vom Umweltausschuss und am 15.06.2005 vom Bau- und Planungsausschuss gefasst, in dem auch über vorgebrachte Anregungen und Bedenken der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beraten wurde, die über das Ergebnis und die öffentliche Auslegung benachrichtigt wurden.

Während der öffentlichen Auslegung des B-Planes gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB gingen diverse Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein. Wesentlich, sich wiederholende Punkte waren:

- Ist der Bedarf an neuem Wohnraum überhaupt vorhanden?
- Warum wird nicht am Erlenhof gebaut?
- Eine weitere Versiegelung hat Auswirkungen auf das Grundwasser.
- Zunehmende Verkehrsdichte führt zu mehr Lärm und gefährdet die Sicherheit der Schulkinder der Heimgartenschule.
- Zerstörung des Grüngürtels
- Gefahr, dass der Rosenweg an die Bünningstedter Straße angeschlossen wird und damit eine Umgehung von Ahrensburg geschaffen wird.
- Belastung der vorhandenen Gebäude
- Kostenumlagen Buchenweg-Rosenweg
- Fehlende Kindergartenplätze

Sämtliche Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt. Es ergaben sich daraus keine Änderungen in der Planzeichnung, sodass der Bebauungsplan Nr. 78 a beschlossen werden konnte.

Änderungen in der Planzeichnung ergeben sich aus einzelnen konkreten Stellungnahmen, die als Bebauungsplan nr. 78 b gekennzeichnet und vom Satzungsbeschluss ausgenommen werden. Dieses betrifft 4 Flächen, die im Folgenden beschrieben werden:

1. Spielplatz im Südwesten des Geltungsbereiches
2. 4 Grundstücke nördlich des Erlengrundes mit differenzierter Fsthöhe.
3. Baufläche nördlich des Baufeldes 8

4. 2 Baufelder nördlich des Baufeldes 11

Für diese Flächen wird eine erneute Auslegung erforderlich.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Nach der Festlegung des Untersuchungsraumes und des erforderlichen Umfanges sowie Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durch die entsprechenden Fachbehörden wurde im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht erarbeitet, der auch für die 26. Flächennutzungsplanänderung und den parallel aufgestellten Grünordnungsplan Gültigkeit hat. Zu diesem landschaftspflegerischen Fachbeitrag sind Beurteilungen der Schallimmissionen, ein Bodengutachten, die Einschätzung der Immissionseinwirkung auf einen naheliegenden Schweinemastbetrieb und eine faunistische Potentialabschätzung für Fledermäuse im Geltungsbereich erstellt worden. Die Ergebnisse dieser Gutachten wurden in den B-Plan übernommen, sie können bei der Stadt Ahrensburg eingesehen werden.

Die sich aus dem Umweltbericht aus Sicht von Natur und Landschaft ergebenden naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Minimierungsregelungen sind ebenfalls Gegenstand des B-Planes geworden. Der Umweltbericht liegt als Teil der Begründung ebenfalls zu jedermanns Einsicht öffentlich aus, sodass Detailregelungen dort nachgeschlagen werden können.

Die über eine mögliche Minimierung hinausgehenden Eingriffspotentiale sind durch Ausgleichsmaßnahmen z. B. einer angrenzenden Fläche nördlich des Geltungsbereiches ausgeglichen worden. Detaillierte Regelungen dazu enthält der auf der Grundlage des Umweltberichtes erarbeitete Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 78 a.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch die künftige Baugebietserweiterung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen von Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Pepper
Bürgermeisterin

Anlagen:

Siehe auch Vorlagen-Nr. 2005/113/STV