



Landesverband Hamburg e.V.

Haus der Zukunft

Osterstr. 58

20259 Hamburg

Landesverband Schleswig – Holstein

Carlstr. 169 · 24537 Neumünster

Unsere Zeichen

WH OD 60-2005 B8P

Im Nachhinein wird der Zustand

10.2.2005 IV2.3

Datum

14.3.2005

Per Fax

Stadt Ahrensburg

Die Bürgermeisterin

22923 Ahrensburg

Bebauungsplan Nr. 85 – Gelände zwischen der Theodor-Storm-Straße, dem Dahlkamp und der Richard-Dehmel-Straße
Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

die NABU Landesverbände Hamburg und Schleswig-Holstein nehmen zu dem o.g. B-Plan wie folgt Stellung:

1. Wir begrüßen jede Bebauungsverdichtung innerhalb und im Zusammenhang bebauter Ortsteile, wenn dadurch ein „Bauen auf der grünen Wiese“ vermindert bzw. vermieden werden kann. Unseres Erachtens bleibt jedoch die geplante Verdichtung hinter den städtebaulichen Erfordernissen zurück. Das Gebiet ist fußläufig verbunden, sowohl zur S – als auch U – Bahn. Grundstücke in der näheren Umgebung (auf der anderen Seite der Richard-Dehmel-Straße und am Waldemar Bonsels Weg stehen Reihenhäuser) und in der etwas weiteren Umgebung (Wulfsdorfer Weg – Adolfstr. – Klaus Groth Str.) weisen z.T. eine wesentlich stärkere Verdichtung auf. In der Klaus Groth-Straße wäre ein besonders positives Beispiel zu nennen, wo auf einem ehemaligen Einfamilienhaus-Grundstück ein Haus mit 6 Wohnungen, Tiefgarage und mit ausreichend großem Garten entstanden ist. Wir gehen davon aus, dass dies nach § 34 BauGB genehmigt worden ist, was nach unserer Auffassung durch den vorliegenden B-Plan nicht mehr möglich ist.

2. Die Beachtung der Planungshinweise im Fachbeitrag Grünordnung bezüglich Oberflächengewässer zählt sich Dank der vorbildlichen Abwassergebührensatzung der Stadt Ahrensburg für die Investoren in hohem Maße aus. Ein Hinweis darauf in der Begründung könnte sinnvoll sein.

3. Einem Teil des Fachbeitrages Grünordnung wurde im Text Teil B des B-Planes nicht gefolgt. Wir halten jedoch die Planungshinweise im Fachbeitrag Grünordnung zu Dachbegrünung und vollständiger Fassadenbegrünung für sehr wichtig und durchaus zumutbar, da die geringfügigen Investitionen wesentliche Rendite bringen. Auch die Beachtung der Planungshinweise bezüglich ökologischem Bauen haben einen ähnlichen Effekt. Bei der Aufzählung der Maßnahmen sollte noch auf andere Möglichkeiten (geschlossener Lüftungskreislauf mit Wärmerückgewinnung) hingewiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen

M. Prügel

Dr. Manfred Prügel

NABU L.v. Hamburg und i.A. des NABU L.v. Schleswig-Holstein

Stellungnahme zu NABU

Die NABU begrüßt die Aufstellung des B-Planes für eine Bebauungsverdichtung innerhalb und im Zusammenhang bebauter Ortsteile, wenn dadurch ein „Bauen auf grüner Wiese“ verhindert bzw. minimiert werden kann. Die Bedenken, dass durch die Ausweisung des B-Planes die Möglichkeit der Zulässigkeit von Reihenhäusern und Mehrwohnhäusern nicht mehr besteht, ist nicht richtig. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben nur zulässig, soweit es sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt. Ein Reihenhaushaus oder ein Mehrwohnhäuserhaus wäre hier aufgrund des § 34 BauGB nicht zulässig zu errichten und wird auch durch den künftigen B-Plan nicht möglich sein, um die Interessenkonflikte zwischen der umliegenden Bebauungsanwohner einer aufgelockert Wohnbebauung zu entsprechen. Auch würde die zu starke Verdichtung des Blockinnenbereiches zu einer Problematik des ruhenden Verkehrs führen.

Zu 2.

Der Hinweis, durch die Abwassergebührensatzung und deren möglichen Reduzierung bzw. Ausfall von Regenwassernutzungsgebühr wird in die Begründung mit aufgenommen.

Zu 3.

Die Möglichkeit der Fassaden- und Dachbegrünung die möglichen Maßnahmen umweltschonender Maßnahmen, wie z. B. geschlossener Lüftungskreislauf mit Wärmerückgewinnung, werden im Fachbeitrag Grünordnung mit aufgenommen.

Kreis Stormarn

Der Landrat

Fachdienst Planung und Verkehr

Fachbereich IV									
Stadtplanung / Bauen / Umwelt									
20. Juli 2005									
IV	IV.1	IV.2	IV.3	IV.4					
			12						

Kreis Stormarn • Der Landrat • 23840 Bad Oldesloe

Bürgermeisterin der
Stadt Ahrensburg
22923 Ahrensburg

Zentraler
Sturmhaus, Mönkensenstraße 13, 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 0 45 31 / 1 60 - 0, Fax: 0 45 31 / 8 47 34
Internet: www.kreis-stormarn.de

Geschäftsbereich:

Mo., Di., Do. + Fr. 08.30 - 12.00 Uhr
Do. 14.00 - 17.00 Uhr und nach Vereinbarung

Auskunft erteilt:

Günter Fischer
Mönkensenstraße 14, 23843 Bad Oldesloe
Gebäude: F, Raum: 205
Tel.: 0 45 31 / 160 - 354, Fax.: 0 45 31 / 160 - 623
E-Mail: g.fischer@kreis-stormarn.de
Aktenzeichen: 52/161
15.07.2005

Stadt Ahrensburg	
DIMEURO	
Eing.	20. Juli 2005
B	FB
	IV

☒ Aufstellung
☐ Änderung

☒ des Bebauungsplanes Nr. 85
☐ des Flächennutzungsplanes
☐ des Grünordnungsplanes zum B-Plan Nr.
☐ der Satzung gemäß § BauGB

der Stadt Ahrensburg:

☒ Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange gemäß
☒ § 3 Abs. 2 BauGB ☒ in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB
☐ § 34 Abs. 4 BauGB
☐ § 6 Abs. 2 L NatSchG
☐ eingeschränkter/ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gemäß § 3 Abs. 3 BauGB;

Dortiger Bericht vom 20.06.2005, eingegangen am 21.06.2005

Von der öffentlichen Auslegung vom 22.06.2005 bis 22.07.2005 des Entwurfes des o. a. Bauleitplanes habe ich Kenntnis genommen.

☐ Gegen den Entwurf des o. a. Planes werden meinerseits keine Bedenken erhoben.

☒ Hierzu gebe ich die beiliegende Stellungnahme ab.

Im Auftrag


(Günter Fischer)

Anlage
eine Stellungnahme

Stellungnahme

als Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 der Stadt Ahrensburg

Bei der weiteren Planbearbeitung bitte ich noch folgendes zu berücksichtigen:

Die Baugrenze zwischen den Flurstücken 456 und 457 sollte überprüft werden. M.E. sollte die Baugrenze auf dem Flurstück 457 mit einem Mindestabstand von 3,00 m zum Flurstück 456 festgesetzt werden.

Die Hinterbebauung auf dem Flurstück 456 ist in der vorliegenden Planfassung mit dem KFZ nicht über die „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ anfahrbar. Ich empfehle die angedachte Erschließung dieses Grundstücks zu überprüfen.

Für die Flurstücke 473 bis 476 sowie die Hinterlieger der Flurstücke 464 und 465 ist jeweils lediglich eine 3,00 m breite Erschließung vorgesehen. Die Erschließung sollte mindestens 3,20 m betragen.

Für den rückwärtigen Bereich der Flurstücke 469, 479 und 480 ist kein GFL-Recht oder sonstige Erschließung festgesetzt. Hier ist ggf. in der Begründung darzulegen, wie diese Bereiche erschlossen werden sollen.

Für den Müllgefaßstandort sind die Begünstigten zu benennen.

Für die „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ ist noch die Zweckbestimmung anzugeben.

In die Planzeichnung ist ein Hinweis auf die gültige BauNVO aufzunehmen. Ferner gehe ich davon aus, dass die Verfahrensvermerke ergänzt werden.

Zu Textziffer 3.2

Den Verweis auf § 1 bitte ich zu überprüfen.

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Der als zu erhalten festgesetzte Walnuss-Baum auf dem Flurstück 456 darf durch die geplanten Bautätigkeiten in der Nachbarschaft weder beschädigt noch beseitigt werden. Die DIN 18920 und die RAS LP 4 sind auf der Baustelle vorzuhalten. Deren Inhalte sind einzuhalten. Selbiges gilt für die Linde im Bereich der Zufahrt von der Theodor-Storm-Straße.

Gegen eine Bereitstellung des Ausgleichs auf dem Flurstück 680 der Flur 20, Gemarkung Ahrensburg bestehen von Seiten der uNB keine grundsätzlichen Bedenken, sofern hier noch die erforderliche Menge an Flächenpool vorhanden ist. Die uNB bittet um Herreichung des Ökokontos incl. der bis dato für welchen Zweck abgebuchten Flächen.

Stellungnahme des Kreises Stormarn im Juli 2005

Zu 1.

Die Baugrenzen werden entsprechend mit einem Mindestabstand von 3 m zu Flurstück 456 geändert.

Die Hinterbebauung auf dem Flurstück 456 kann über eine gemeinschaftliche Erschließungsstraße erreicht werden.

Die Erschließung rückwärtiger Grundstücke wird über eine mind. 3,20 m breite Erschließungsstraße festgesetzt.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt, dass das Flurstück 469 nur über das Flurstück 468 fahrmäßig erschlossen werden kann. Dies sei dann als Doppelhaus möglich. Ansonsten sei die rückwärtige Nutzung des Grundstücks 469 nur über einen Gehweg erreichbar, sodass der Stellplatz im Vordergrundstück errichtet werden müsste. Für die Flurstücke 479 und 480 ist ein gemeinschaftliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Für die Müllgefaßstandorte sind aufgrund der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte die jeweiligen Grundstücke möglich und somit nicht mehr als zentrale Orte festgesetzt.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entfällt.

Die Präambel gibt die gültige Baunutzungsverordnung an.

Zu Textziffer 3.2

Der Verweis auf § 1 entfällt.

Der Walnussbaum auf dem Flurstück 456 wird erhalten. Während der Bautätigkeit sind Maßnahmen von der Bauaufsicht zu fordern.

Die Linde im Zufahrtbereich von der Theodor-Storm-Straße wird aufgrund der schmalen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte künftig nicht mehr in Miteigenschaft gezogen.

Der Ausgleich erfolgt über Satzung, sodass hier eine Festsetzung im Text Teil B nicht mehr erforderlich ist.

Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten anzupflanzenden Bäume werden entsprechend aus den Geh-, Fahr- und Leitungsbereichen in ihrem Kronenbereich ver-
setzt.

Der Fachbeitrag Grünordnung wird entsprechend ergänzt.

Im Text-Teil-B ist der erforderliche Ausgleich der Ausgleichsfläche mit Benennung der Größe und der Flurstücknummer zuzuordnen.

Gemäß der Planzeichnung Teil A befinden sich „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ im Kronenaufbereich neu anzupflanzender Bäume. Der Pflanzort der Bäume sollte so gewählt werden, dass im Falle von notwendig werdenden Reparaturen an Leitungen nicht in den Wurzelbereich von Bäumen eingegriffen werden muss.

Gegen den B-Plan Nr. 85 bestehen seitens der unteren Wasserbehörde keine Bedenken, wasserbehördliche Belange wurden vollständig berücksichtigt.

Anmerkung zum Fachbeitrag Grünordnung, S.4, Kapitel 4.1.1:

Das über das Sietnetz abgeführte Oberflächenwasser wird nach hiesiger Kenntnis aus dem westlichen B-Plan-Bereich in Richtung Bredenbek, aus dem östlichen B-Plan-Bereich in Richtung Reesenbütter Teich/Aue abgeleitet und nicht in den Hopfenbach.

Stellungnahme eines Anwohners aus dem Dahlkamp 7

Zu 1.: Aufstellung der Bebauungspläne

Das Planerfordernis dieses B-Planes besteht in der erhöhten Nachfrage von familiengerechten Wohnhäusern in Ahrensburg aufgrund der guten Infrastruktur und des vergleichsweise hohen Arbeitsplatzangebotes in der Region.

Um den Bedarf von familiengerechten Wohnhäusern in der Region zu decken, ist neben der Neuaufstellung von Bebauungsplänen in Randbereichen auch eine Nachverdichtung der möglichen bebauten Gebiete vorzubereiten, um die bereits bestehende Infrastruktur zu nutzen und ungenutzte brachliegende Gartenbereiche der Möglichkeit einer Bebauung zuzuführen. Der Regional- und Landesplan sieht für den Standort Ahrensburg eine Zunahme von Wohnungen vor. Dies wird ebenfalls durch das Gutachten Stormarn-Mitte und die Prognosen aus dem Raumordnungsbericht 2005 des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung so gesehen. Der Bedarf ist also unstrittig und die Stadt Ahrensburg hat die Aufgabe, entsprechend dem Regional- und Landesplan angemessenen Wohnraum zu schaffen.

Zu 2.: Zur Erschließung

Den Bedenken des Eigentümers wird gefolgt. Aufgrund der unterschiedlichen Interessenlagen einzelner Eigentümer in dem Blockbereich ist eine zentrale Erschließung für die demnächst umzusetzenden B-Planfestsetzungen nicht absehbar. Daher empfiehlt die Verwaltung für diesen Blockinnenbereich eine eher sukzessive Nachverdichtung, die erst nach und nach durch private Erschließungsstraßen auf den eigenen Grundstücken erfolgt.

Diese Planänderung hat dann jedoch zur Folge, dass der B-Plan für die geänderte Erschließungssituation der einzelnen Grundstücke über Geh-, Fahr- und Leitungsrechten einer nochmaligen Auslegung bedarf. Diese Lösung entspricht auch dem Parzellenbesitzer, der bei einer zentralen Erschließung sein Einvernehmen nicht gegeben hätte.

Durch die vorbereiteten Notarverträge für eine zu realisierende Erschließung haben sich die Blockinnenparzellen-Inhaber zu einer Einigung verständigt.

Diese Verständigung führt zu einer Verteilung der Kraftfahrzeugverkehre im Innenbereich und damit zu einer Akzeptanz vieler Grundeigentümer. Auch haben die von dem Einwendenden zu Recht kritisierten Zeitabläufe der etwaigen Wegerechte und der Kostenregelung Beachtung gefunden. Die jetzt vorgestellten privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden nicht mehr als öffentliche Verkehrsflächen der Stadt übergeben, sodass sie im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer verbleiben und hier eine Kostenregelung von den Eigentümern selbst zu regeln ist. Die Stadt Ahrensburg stellt somit für diesen Blockinnenbereich lediglich das künftig zulässige Baurecht fest.

Zu 3.: Weg zwischen den Grundstücken Dahlkamp 7 und 9

Der B-Plan folgt der Anregung und sieht eine Verteilung der Parzelle für die anliegenden Grundstücksflächen vor.

Stadt Ahrensburg DM/EURO		22626 Ahrensburg	
Engl. 20. Juli 2005		17.07.2005	
B	FB		

Fachbereich IV Stadtplanung / Bauen / Umwelt			
20. Juli 2005			
FB	IV.1	IV.2	IV.3
IV			

Bebauungsplan Theodor-Storm-Straße / Dahlkamp / Richard-Diehm-Straße

Stadt Ahrensburg
Bauamt
Manfred-Samusch-Straße
22626 Ahrensburg

Sehr geehrte Damen,
Sehr geehrte Herren,

zu dem o.a. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Aufstellung des Bebauungsplans

Wir haben wiederholt darauf hingewiesen, dass kein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das o.a. Gebiet vorliegt.

Die von der Verwaltung vorgelegte Anfrage an die Bewohner ist nicht als Legitimation anzusehen, weil in dieser Anfrage die Bebauung des Innenbereiches des Plangebietes mit zwei Doppelhäusern vorgeschlagen wurde. Heute hingegen wird strebt die Verwaltung eine vielfach höhere Verdichtung an, die niemals Gegenstand der Befragung war und die auch bei vielen Anliegern keinen Anspruch findet. Bestes Beispiel dafür sind die Einwendungen eines der Parzellenbesitzer, der sein Grundstück schon gar nicht mehr für eine Bebauung zur Verfügung stellen will.

Die Aufstellung des B-Planes dient also nur dazu, einigen Grundstückseigentümern eine Bebauungsmöglichkeit zu verschaffen. Dies wird auch dadurch deutlich, dass die Verwaltung ihre Pläne umsetzen will, obwohl die Fragen der Erschließung -siehe unten- noch nicht abschließend geklärt sind.

Wir fordern daher die Stadt Ahrensburg auf, mit einer erneuten Anfrage die Zustimmung der Anlieger einzuholen, und zwar auf Basis der heutigen geplanten Bebauungsdichte sowie einer präzisen Angabe des Erschließungsplanes.

2. Erschließung

Aus den im Rathaus ausgelegten Unterlagen wird nicht ersichtlich, unter welchen rechtlichen Bedingungen die Erschließung der potenziellen rückwärtigen Bauplätze erfolgen soll. Zwar ist die entsprechende Stichstraße im Plan verzeichnet, es findet sich jedoch keinerlei Aussage im Hinblick auf den voraussichtlichen Zeitablauf, etwaige Wegerechte, Kostenregelungen usw.

Nach Information durch das Bauamt, Herrn Reuter, soll die verkehrsmäßige Anbindung zunächst auf privatrechtlicher Basis geregelt werden, bevor dann die Stadt irgendwann später einmal die Erschließungsstraße als öffentlichen Verkehrsweg übernimmt und -wahrscheinlich- Kosten an die Anlieger belasten wird.

Eine derart vage und unverbindliche Regelung ist für die betroffenen Anlieger nicht akzeptabel. Bevor der Bebauungsplan in Kraft tritt, muss eindeutig regelt werden, wie die Anbindung der rückwärtigen Bauplätze erfolgen soll und erforderlichenfalls sind diese Regelungen durch entsprechende grundbuchliche Eintragungen zu dokumentieren und sicherzustellen.

Wir beabsichtigen nicht, den rückwärtigen Teil unseres Grundstückes zu bebauen. Nach den gegenwärtigen Eigentumsverhältnissen grenzt die rückwärtige Grenze unseres Grundstückes auch nicht an die geplante Erschließungsstraße, so dass gegenwärtig eine rückwärtige Bebauung de facto gar nicht möglich ist.

Wir lehnen es daher schon aus diesem Grund ab, uns kostenmäßig an einer wie auch immer gesteuerten Erschließung zu beteiligen.

3. Weg zwischen den Grundstücken Dahlkamp 7 und Dahlkamp 9

Wir wissen, dass unsere Nachbarin beim Bauamt angefragt hat, einen Teil des o. a. Weges von der Stadt Ahrensburg zu kaufen.

Unabhängig vom Ausgang des Planungsverfahrens teilen wir Ihnen mit, dass auch wir einen Teil dieses Weges in Abstimmung mit der Nachbarin erwerben würden.

4. Bebauungsdichte

Die zur Zeit von der Stadt Ahrensburg angestrebte Bebauungsdichte bedeutet eine erhebliche Verschlechterung der Wohnqualität.

Wir bitten daher, falls ein Bebauungsplan überhaupt noch durchgesetzt werden soll, das Mass der Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücken wie folgt zu reduzieren:

- Grenzabstände von mindestens 4 m
- Firsthöhe max. 8 m
- Traufhöhe max. 3 m

Wir würden es sehr begrüßen, wenn die Verwaltung die betroffenen Bürger zu einer abschließenden Versammlung einladen würde, auf denen über die Einwendungen und Anregungen diskutiert werden kann und insbesondere die geplante Erschließung präzise erläutert wird.

Mit freundlichen Grüßen

Zu 4.: Bebauungsdichte

Den Grenzabstände von mind. 4 m für die rückwärtigen Baukörper und der Firsthöhe von max. 8 m wird gefolgt.

Der Traufhöhe von max. 3 m wird nicht gefolgt. Es wird auf die Traufhöhe von max. 3,75 m weiterhin abgestellt, da zu bedenken ist, dass das Maß der Traufhöhe im Schnittpunkt des Außenwandbereiches mit der Außenkante der Dachhaut noch ein Dachpaket von ca. 40 cm beinhaltet. 3,75 m Traufhöhe ist somit unter Abzug der Konstruktionshöhen eine angemessen niedrigere Traufhöhe angemessen.



OBERTHÜR & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

O.B.P. Oberthür & Partner
Am Ende-Hof-Strasse 10 · D 20249 Hamburg

Stadt Ahrensburg
Die Bürgermeisterin
Stadtplanung/Bauaufsicht Umwelt
22923 Ahrensburg

Vorab fristwährend per Telefax: 04102/77165

BAURECHT VON A - Z

Dr. Peter Oberthür*
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Roland Hönke*
Sabine Sielens*
Jens-Oliver Hüter*
Jens Petzke
Markus Sprank
Nikolaus Fleutjor
* vorabungsrechtlich bei allen
Überprüfungsentscheidungen

03/33405-88

Bitte bei allen Schriftstücken und
Einsendungen angeben!

Hamburg, 22.07.2005

Telefon-Durchwahl: 040/355057-28
Fax-Durchwahl: 040/355057-38

Finnern J. Stadt Ahrensburg
BV Theodor-Storm-Str. 21

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit ist Ihnen bekannt, dass wir die rechtlichen Interessen
der Frau Hildegard Finnern, Theodor-Storm-Straße 21, 22926 Ahrensburg, vertreten.

Namens und im Auftrage unserer Mandantin wenden wir uns an Sie, um unsere
Einwendungen gegen den zur Zeit im Bebauungsplanaufstellungsverfahren befindlichen
Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Ahrensburg vorzutragen.

Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Theodor-Storm-Straße 21, so dass
sie durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes unmittelbar betroffen ist.

O.B.P. Oberthür & Partner
Am Ende-Hof-Strasse 10
20249 Hamburg
Telefon (040) 35 50 57 - 0
Telefax (040) 35 50 57 - 13
e-Mail: info@oberthuer.de
Internet: www.oberthuer.de

Rechtsanwältin
BLZ 210 500 00
Konto 22 88 99 000
Ust.-Nr. 25 275 30660

Der Entwurf der Satzung der Stadt Ahrensburg über den Bebauungsplan Nr. 85 sowie die Begründung sind in dieser Form rechtswidrig, da sie nicht nur eklatant gegen den Erforderlichkeitsgrundsatz des § 1 Abs. 3 BauGB verstoßen, sondern zugleich eine eklatante Verletzung des Abwägungsgebotes nach § 1 Abs. 7 BauGB erkennen lassen.

1. Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Die Bauleitplanung ist nach § 1 Abs. 1 BauGB ein Instrument zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Steht eine Bauleitplanung zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in Beziehung, so ist sie generell zulässig (vgl. BVerwGE 34, Seite 301; BVerwGE 45, Seite 309). Die Gemeinde ist nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aufstellung von Bauleitplänen verpflichtet, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Damit sind Planungsbefugnis und Planungspflicht an das Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gebunden (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, § 1 BauGB, RdNr. 30). Das Erfordernisprinzip des § 1 Abs. 3 BauGB enthält eine die Planungsmöglichkeiten der Gemeinde angrenzende Regelung. Sie muss im Sinne der Aufgabenbeschränkung der Bauleitplanung einen bodenrechtlichen Bezug haben, d.h. die Bauleitplanung bedarf der Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe (vgl. BVerwG, Beschluss vom 11.05.1999, Az.: 4 BN 15.99). Ob eine Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, hängt im Übrigen nicht vom Gewicht der für oder gegen sie sprechenden privaten Interessen ab. Entscheidend ist allein das Vorliegen öffentlicher Belange zur Rechtfertigung der Planung. Fehlt es hieran, so fehlt es an der Erforderlichkeit (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, § 1 BauGB, RdNr. 33).

Die Gemeinde darf die Bauleitplanung nicht verschieben, um allein private Interessen zu befriedigen (vgl. BVerwG, Urteil vom 14.07.1972, Az.: 4 C 8.70; BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990, Az.: 4 BN 8.90). Bereits mit Schreiben vom 05.03.2003 legte die Stadt Ahrensburg dar, dass private Interessen ausschlaggebend waren, dieses Bebauungsplanverfahren in die Wege zu leiten. Die Gemeinde darf die Bauleitplanung allerdings nicht verschieben, um allein private Interessen zu befriedigen (vgl. BVerwG, Urteil vom 14.07.1972, Az.: 4 C 8.70; BVerwG, Beschluss vom 11.05.1999, Az.: 4 BN 15.99). Auf diesen Missstand haben wir bereits mit Schreiben vom 03.03.2004 hingewiesen.

Der Rechtsbeistand des Eigentümers aus der Theodor-Sturm-Straße 21 führt folgende Bedenken an:

Zum Erfordernis des B-Planes wird auf die Stellungnahme des Eigentümers Dahlkamp 7 verwiesen. Ergänzend hierzu wird der Auffassung widersprochen, dass bei der Schaffung von familiengerechten Bauplätzen der Bedarf an bezahlbaren Grundenerwerb nicht geschaffen wird. Dieser Vermutung kann nicht gefolgt werden. Die Stadt Ahrensburg ist der Auffassung, dass die Bereitstellung von Baugrundstücken für breite Teile der Bevölkerung insbesondere im Hinblick auf die gute Arbeitsplatzversorgung und das guten infrastrukturellen Angebotes zielführend seien.

Durch ein ausreichendes Angebot an gut erschlossenem Bauland relativiert sich auch der Grundstückspreis, sodass auch der Erwerb von kleineren Grundstücken in Innenstadtlagen noch für breite Teile der Bevölkerung bezahlbar ist. Dies wird insbesondere durch die Möglichkeit auch von Doppelhausbauplätzen erreicht.

Die Rechtsprechung billigt den Gemeinden und Städten zwar zu, Entscheidungen über planerische Zielsetzungen selbst zu treffen, allerdings wird die Entscheidungsspielraum der Gemeinde durch das Vorliegen städtebaulicher Gründe beschränkt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 11.05.1999). Rein private Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer können keine städtebauliche Rechtfertigung für ein derartiges Bebauungsplanverfahren begründen (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, § 3 BauGB, RdNr. 34).

Als Planungsziel wird in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 85 wörtlich ausgeführt:

"Ziel der Nachverdichtung des Gebietes ist es, Wohnbaugrundstücke gemäß dem Bedarf für die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung in bezahlbarem Rahmen zu schaffen..."

Bereits im Rahmen der Bürgeranhörung am 25.02.2004 wurde zutreffend von Besuchern dieser Veranstaltung dargelegt, dass die hohen Grundstückspreise in Ahrensburg jungen Familien keineswegs die Möglichkeit eröffnen, ein Eigenheim zu errichten. Die hohen Grundstückspreise führen dazu, dass gerade diese Zielgruppe verdrängt wird. Das Ziel des Bebauungsplans kann nicht erreicht werden.

Deshalb ist das Bebauungsplanverfahren, welches die Stadt Ahrensburg mit dem Bebauungsplan Nr. 85 anstrebt, nicht städtebaulich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB gerechtfertigt.

2.

Die Verletzung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen durch die Stadt Ahrensburg wird besonders durch die Nichtbeachtung des Abwägungsgebotes im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB deutlich. Die fehlerhafte bzw. fehlende Abwägung nach Maßgabe der vorgenannten Vorschrift verletzt unsere Mandantin in ihrem Grundrecht auf Eigentumsfreiheit aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG, da es zu erheblichen ungerechtfertigten Einschränkungen in die Eigentumsgarantie kommt. Die Festlegungen des Bebauungsplanentwurfs Nr. 85 führen gerade in Bezug auf die Lage der Erschließungsstraße zu erheblichen Eingriffen in das Eigentum unserer Mandantin, die

einer Entleerung gleich kommt. Ein bedeutender Wertverlust des betroffenen Grundstücks unserer Mandantin ist zu besorgen.

§ 1 Abs. 7 BauGB heißt wörtlich:

"Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen."

Hierbei ist besonders Wert auf die gesetzliche Forderung zu legen, dass auch die privaten Interessen der von der Überplanung betroffenen Grundstückseigentümer gerecht untereinander abgewogen werden müssen. Die Stadt Ahrensburg hat es bei der Aufstellung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 85 unterlassen, gemäß der gesetzlichen Verpflichtung die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die fehlerhafte bzw. fehlende Abwägung führt aber zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, § 1 BauGB, RdNr. 131). Daher wäre bei Nichtberücksichtigung der noch im Detail zu schildern schweren Bedenken gegen zentrale Festlegungen des Bebauungsplanes der nächste Schritt - den wir unserer Mandantin empfehlen werden - die Einleitung eines Normenkontrollverfahrens, das nach unserer Überzeugung überdurchschnittlich große Erfolgsaussichten hätte.

Dem objektiven Betrachter fällt bei der genauen Analyse des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 85 und seiner Begründung auf, dass bei den Grundstücken im Planbereich offenbar verschiedene Maßstäbe der in § 1 Abs. 7 BauGB geforderten Gerechtigkeit beachtet wurden.

1) Verkehrserschließung

Die Haupterschließungsstraße soll unmittelbar an dem Grundstück unserer Mandantin in voller Länge entlang geführt werden. Zunächst ist anzumerken, dass durch die momentanen Festsetzungen im Bebauungsplan erhebliche Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen gerade in den hinteren Bereich des Grundstücks unserer Mandantin eingebracht werden. Die Stadt Ahrensburg ist an die Vorgaben des Bundesmissionsschutzgesetzes gebunden. Eine Überschreitung der festgelegten Grenzwerte

Zu 2.

Den Bedenken der zentralen Erschließungsstraße wird gefolgt. Eine Abwägung hierzu erfolgt in diesem Verfahrensschritt.

Zu a) Verkehrserschließung

Die Haupterschließungsstraße wird in dem Bereich nicht mehr festgesetzt, sodass die befürchteten Geruchsbeeinträchtigungen in dem befürchteten Umfang nicht mehr anfallen. Der Rechtsbeistand führt in den Seiten 5 – 7 erhebliche Auswirkungen aufgrund der Blockinnerschließung an. Diese Bedenken in dem Ausmaß wie geschildert, werden seitens der Stadt durch die Erschließung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für ca. 4 Wohneinheiten nicht mehr gesehen, sodass der geänderte B-Plan den Bedenken des Rechtsbeistandes im hohen Maße in Abwägung bringt. Dies wird auch durch die Tatsache gestützt, dass bereits Verhandlungen über den Grundstückstausch mit den jeweiligen Bauinteressenten und des Mandanten geführt wurden, die der Verwaltung nahe gelegt haben, dass es hier zu einer Einigung aufgrund der neu angedachten Planung mit den einzelnen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten kommt.

wird durch die Erschließung des Plangebietes erfolgen, so dass hier die privaten Belange unserer Mandanten nicht hinlänglich berücksichtigt wurden.

Selbst wenn diese Grenzwerte durch die geplante Erschließungsstraße nicht überschritten werden sollten, hat die Stadt Ahrensburg bei ihrer Abwägungsentscheidung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB die Vorgaben des § 50 BImSchG nicht beachtet. Die Begründung zum Bebauungsplan macht deutlich, dass die Gemeinde Bönnigstedt die Tragweite des § 50 BImSchG verkennt. Dort heißt es:

"4.4.2 Schutzgut, Klima, Lufthygiene und Lärm

Es kann davon ausgegangen werden, dass das Lokalklima und die Luftqualität durch das Planvorhaben nicht oder unerheblich verändert wird. Die Prüfung der Lärmverhältnisse durch die Abteilung IV 2 ergab keine Hinweise auf negative Auswirkungen auf die Planung bzw. durch die Planung."

Die Stadt Ahrensburg verkennt hier grundsätzlich die Verbindlichkeit dieser normativen Vorgaben. Denn § 50 BImSchG, der auch bei der Errichtung öffentlicher Straßen Beachtung findet (vgl. Landmann/Rohmer, § 50 BImSchG, RdNr. 31), verpflichtet die Stadt Ahrensburg zunächst, etwaige Beeinträchtigungen durch Lufthygiene und Lärm zu ermitteln, um diese dann zutreffend in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen. Daher verleiht diese Vorschrift im Rahmen planerischer und ähnlicher Entscheidungen dem Immissionsschutz ein ganz besonderes Gewicht (vgl. BVerwGE 71, Seite 163). Deswegen sind Rechtsvorschriften, insbesondere Bebauungspläne nichtig, sofern sie gegen diese verbindliche Rechtspflicht des § 50 BImSchG verstoßen (vgl. VGH München, NJW 1983, Seite 297).

Eine Verletzung dieses Grundsatzes führt zu Amtshaftungsansprüchen gegen die Gemeinde oder Stadt, die diese Vorgaben verletzt (vgl. BGH, JZ 1990, Seite 643). Die einfache Unterstellung der Stadt Ahrensburg, dass keine Beeinträchtigung durch die Errichtung dieser Erschließungsstraße gegeben ist, macht deutlich, dass sie die Reichweite dieser normativen Vorgaben bei ihrer Abwägungsentscheidung vollkommen außer Acht gelassen hat, so dass sie unter anderem aufgrund dieser Missachtung zur fehlerhaften Abwägung gelangt ist.

Somit hat die Stadt Ahrensburg das Gebot der Konfliktbewältigung, das vorschreibt, dass von der Bauleitplanung im Idealfall alle der Planung zuzurechnenden Konflikte möglichst einer Lösung zugeführt werden sollen, missachtet. Somit ist ein Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung gegeben (vgl. BVerwG, Urteil vom 05.07.1974, BVerwGE 40, Seite 309, OVG Berlin, Urteil vom 29.08.1983).

Des weiteren lässt der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung eine grundsätzliche Überlegung vermissen, ob und inwieweit die Erschließungsstraße durch technische Vorkehrungen abgesichert werden muss. Dabei ist es erforderlich, sich mit der konkreten Frage auseinander zu setzen, ob im vorliegenden Fall überhaupt planerische Maßnahmen ausreichen können, um zumutbare Verhältnisse für die Wohnnutzung unserer Mandantin und des angrenzenden Nachbarn zu schaffen. Diese Erörterung fehlt jedoch völlig, stattdessen wird unterstellt, dass die geplante Erschließungsstraße zu keinerlei Beeinträchtigungen unserer Mandantin und der Nachbarn führen wird. Die Stadt Ahrensburg erkennt scheinbar, dass nicht nur Pkw-Verkehr, sondern der gesamte Ver- und Entsorgungsverkehr der hinteren Grundstücke unmittelbar neben dem Grundstück unserer Mandantin vorbeigeführt wird. Erhebliche Beeinträchtigungen sind die Folge.

Neben dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG hat die Stadt Ahrensburg die Vorgabe des § 41 Abs. 1 BImSchG missachtet. § 41 Abs. 1 BImSchG lautet wie folgt:

"Bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Straßen sowie von Eisenbahnen, Magnetschwebebahnen und Straßenbahnen ist unbeschadet des § 50 sicherzustellen, dass durch diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm herbeigeführt werden können, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind."

§ 41 BImSchG dient damit dem Schutz vor Geräuschimmissionen, die durch den Verkehr verursacht werden (vgl. Landmann/Rohmer, § 41 BImSchG, RdNr. 1). Die Anforderungen aus § 41 Abs. 1 BImSchG müssen nicht nur bei planfeststellungsbedürftigen Vorhaben beachtet werden, sondern grundsätzlich bei der Bauleitplanung und auch bei der Ausführung der einzelnen Vorhaben (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 26.05.1988, NVwZ 1989, Seite 274, Fickert, BauR 1976, Seite 1). Somit verpflichtet diese Norm die Stadt Ahrensburg beim Bau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Straßen sicherzustellen, dass durch die anschließende Nutzung dieser Straßen keine schädlichen

Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm hervorgehen werden können, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Insofern stellt § 41 Abs. 1 BImSchG nicht nur eine zwingende Vorgabe dar, schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu vermeiden, sondern ist zwangsläufig bei Abwägungsentscheidungen im Rahmen der Bauleitplanaufstellung zu berücksichtigen (vgl. VGH München, VBfW 1996, Seite 424). Die Grundsätze der Lärmreduzierung hat die Stadt Ahrensburg in ihrer Abwägungsentscheidung bis zum jetzigen Zeitpunkt vollkommen außer Acht gelassen, obwohl es unterschiedliche Erschließungsmöglichkeiten - mit geringeren Immissionskonflikten - gibt, die selbst von den Vertretern der Stadt Ahrensburg während der öffentlichen Plandiskussion vorgestellt wurden.

3. Massive Verdichtung des Blockinnenbereichs

Im Übrigen führt die massive Verdichtung im Blockinnenbereich zu erheblichen Beeinträchtigungen der besonders schützenswerten "Hintergärten" der vorhandenen Bebauung. Unsere Mandantin ist hierdurch besonders betroffen. Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung konnten die Vertreter der Stadt Ahrensburg feststellen, dass keine große Akzeptanz der inneren Erschließung dieses Bereiches gegeben ist. Insofern ist es nicht zutreffend, wenn unter Ziff. 3 der Begründung behauptet wird, dass weitgehend eine Abstimmung mit den betroffenen Bürgern erarbeitet worden sei, die zu einer überwiegenden Akzeptanz geführt habe.

In der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs ist die Grundflächenzahl mit 0,4 angegeben, dies führt zu einer erheblichen Verdichtung. Die BauNVO sieht in § 17 Abs. 1 BauNVO für reine und allgemeine Wohngebiete eine absolute Obergrenze von 0,4 GRZ vor. Es ist nicht ersichtlich, weshalb eine derartige Verdichtung "zur Gewährleistung eines stadtnahen Wohnens im Grünen" führen soll (vgl. Ziff. 5.1 der Begründung).

Im Übrigen besteht ein Widerspruch der Begründung zur Planzeichnung. Die Grundflächenzahl ist in der Planzeichnung mit 0,4 festgesetzt, wobei die Begründung darlegt, dass die Grundflächenzahl nicht über 0,32 festgesetzt werden soll. Diese Diskrepanz zeigt, wie oberflächlich die Stadt Ahrensburg mit diesem Bebauungsplanverfahren umgeht. Derartige Widersprüche zwischen Planzeichnung und Planbegründung führen regelmäßig zur Rechtswidrigkeit des Planwerks.

Zu 3.

Es wird auf die Stellungnahme wie vor verwiesen.

Dem Hinweis einer reduzierten Grundflächenzahl wird gefolgt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,32 reduziert und die Geschossflächenzahl auf 0,35.

LuFb_WVFd_IV2fB_PlaneB-Plan 85/Stellungsnahmen zum B-Plan 85/2006 01 06.doc

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden, der sich aus dem Grundsatz des § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB ergibt, wurde vorliegend nicht eingehalten. Es gibt grundsätzlich anderweitige Erschließungsmöglichkeiten, die vorbildlich im Einklang mit dieser gesetzlichen Vorgabe stünden. Obwohl den Mitarbeitern der Stadt Ahrensburg diese Möglichkeiten bekannt sind, wurde vorliegend eine Erschließungsmöglichkeit mit erheblichen Versiegelungspotenzial gewählt. Insofern wird unter Ziff. 4.6 der Begründung unterstellt, dass sich derartige Planalternativen "nicht signifikant unterscheiden". Diese Behauptung wurde nicht von den Mitarbeitern der Stadt Ahrensburg untersucht und ist im Übrigen falsch.

Die oben dargelegten Ausführungen zeigen, dass keine Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB durchgeführt wurde. Denn das Abwägungsgebot verlangt, dass eine Abwägung überhaupt stattfindet, dass in die Abwägung alle nach Lage der Dinge zu berücksichtigenden Belange eingestellt werden und dass weder die Bedeutung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange verkannt noch der Ausgleich zwischen ihnen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.1969; BVerwGE 34, Seite 309; BVerwGE 47, Seite 47; VGH Kassel, Beschluss vom 22.09.1988).

Damit ist dieses Abwägungsgebot im vorliegenden Verfahren mangels Berücksichtigung öffentlicher als auch privater Interessen offensichtlich verletzt.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass der Bundesgerichtshof bei Verletzung des Abwägungsgebotes Schadensersatzansprüche des Betroffenen gegen die Gemeinde oder Stadt im Sinne des Art. 34 GG i.V.m. § 839 BGB bejaht hat (vgl. BGHZ 92, Seite 34; Papier, JZ 1984, Seite 987; Schwabe, DÖV 1985, Seite 23; Dold, NVwZ 1985, Seite 250).

Demnach entfällt das Abwägungsgebot schützende Wirkung zugunsten Planbetroffener, so dass Amtshaftungsansprüche gegen die Gemeinde oder Stadt ausgelöst werden können, wenn im Rahmen der Abwägung in qualifizierter und zugleich erkennbarer Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbar abgegrenzten Teiles Dritter Rücksicht zu nehmen ist (vgl. Schrödter, § 2 BauGB, RdNr. 66).

Rein vorsorglich teilen wir Ihnen daher mit, dass wir im Falle einer pflichtwidrigen Amtshandlung - im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplanverfahren - unserer

Zu den Seiten 8 und 9 sei dem Rechtsbeistand des Mandanten in Erinnerung zu bringen, dass ein Abwägungsfehler erst entstanden ist, wenn die Abwägung abgeschlossen ist. Der Abschluss der Abwägung erfolgt aber erst nach Behandlung dieser Stellungnahmen und die daraus resultierenden Beschlüsse.

Eine pflichtwidrige Amtshandlung kann also erst vorliegen, wenn die Amtshandlung vollzogen ist.

Der B-Plan Nr. 85 hat vom Verfahrensstand zurzeit noch den Entwurfsstand.

Die erneute öffentliche Auslegung belegt geradezu, dass durch die Berücksichtigung vieler Anregender ein Abwägungsfehler ja gar nicht erst entstanden ist, sondern die Abwägung noch in vollem Umfang erfolgt.

werden, Schadensersatzansprüche gegen die Stadt Ahrensburg geltend

zußen