

Stadt Ahrensburg
Bauamt

Manfred-Samusch-Straße 5
22926 Ahrensburg

Stadt Ahrensburg	
DM/EURO	
Eing.	19. April 2006
B	FB
2006-04-17	

Dahlkamp 7
22926 Ahrensburg

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

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

zu dem geänderten Bebauungsplan N. 85 nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Erschließung

Die nunmehr vorgelegte Erschließung über Pfeifenstielgrundstücke anstelle der bisher geplanten zentralen Erschließungsstraße wurde offensichtlich nur auf Wunsch eines einzelnen Parzellenbesitzers in dem B-Plan Nr. 85 eingearbeitet, der sich offenbar –siehe entsprechendes Schreiben der Rechtsanwältin Oberthür und Partner- durch die zentrale Erschließungsstraße belastigt fühlt. In der Beschlussvorlage der Planungsbehörde findet sich die Bestätigung: Es "wurde von den Eigentümern eine Erschließungsvereinbarung vorgenommen, die für die nun vorgelegte Planung als Grundlage gegeben ist."

Diese Vorgehensweise stellt u.E. eine Missachtung aller anderen Anlieger dar.

Fachbereich IV	
Stadtplan / Baurecht / Umwelt	
19. April 2006	
IV	12

Die Planungsbehörde erarbeitete zunächst mit hohem personellen und finanziellen Aufwand einen städtebaulich sinnvollen Erschließungsplan, der von der Mehrheit der betroffenen Anlieger auf den öffentlichen Bürgerbeteiligungen in den wesentlichen Grundzügen akzeptiert wurde. Es hatte sich sogar eine Parzellenbesitzerin bereit erklärt, die für die zentrale Erschließung erforderliche Grundstücksfläche zur Verfügung zu stellen.

Dieser Erschließungsplan missfällt allerdings einem einzelnen Parzellenbesitzer, und sofort wird ein neuer Plan erarbeitet, der ausschließlich auf die Interessen dieses einzelnen Beteiligten abgestellt ist. Die übrigen Anwohner werden über diese **wesentliche** Änderung zunächst **weder informiert noch befragt**, ob auf der geänderten Planungsbasis eine rückwärtige Bebauung überhaupt noch gewünscht wird bzw. jemals gewünscht war. Die Interessen aller anderen Betroffenen scheinen seitens der Stadt nicht mehr von Bedeutung zu sein, und diese Anwohner bekommen lediglich über die öffentliche Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme.

Wie in unserem Schreiben von 17.07.2005 bereits erläutert, hatte es die Planungsbehörde versäumt, den betroffenen Anliegern die zentrale Erschließung im Detail zu erklären (erforderliche Wegerechte, ggf. Umlegung zur Schaffung geeigneter Grundstücke, Kostentragung etc.).

Statt die fehlenden Details zu erarbeiten und vorzustellen, hat die Planungsbehörde die städtebaulich sinnvolle zentrale Zuwegung durch einzelne private Pfeifenstielzuwegungen ersetzt. Dies geschah offensichtlich auf Druck der Eigentümer der Gartenparzellen und unter Ausschluss der übrigen Anwohner. Vermutlich versucht die Planungsbehörde in diesem Punkt den Weg des geringsten Widerstandes zu gehen und will aus Bequemlichkeit (oder Personalmangel) jedwede Auseinandersetzung mit den Parzelleneigentümern vermeiden.

Diese Vorgehensweise der Planungsbehörde stellt das Interesse des betreffenden Parzellenbesitzers eindeutig vor die Interessen aller übrigen Anlieger und verhindert die städtebaulich sinnvolle zentrale Erschließung des Baugebietes.

Stellungnahme eines Eigentümers Dahlkamp 7

Es ist richtig, dass die Bebauungsplanbearbeitung mit der Festsetzung einer zentralen Erschließungsstraße von den Beteiligten nicht getragen wird, sodass die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes augenscheinlich nicht über eine zentrale Erschließungsstraße in absehbarer Zeit erfolgt wäre.

Bebauungspläne, die aufgestellt werden, sollen auch in absehbarer Zeit umgesetzt werden. Diese Tatsache wurde durch die Anwaltskanzlei zurecht gerügt, sodass hier im Abwägungsverfahren nun doch eine individuelle der Erschließung für die jeweiligen Eigentümer geschaffen werden soll. Dies hat jedoch zur Folge, dass der Anregende eine für ihn ungünstigere Anbindung seines rückwärtigen Grundstücksteils, nämlich über die eigenen Grundstücksflächen, und nicht über benachbarte Flächen bei der Erschließung seines Grundstückes vornehmen muss. In Abwägung der unterschiedlichen Belange ist jedoch eine Gewichtung der Betroffenheit gegeneinander abzuwägen, sodass nach Auffassung der Verwaltung hier eine Verteilung der Verkehrsbelastung zielführend ist. Der jetzt vorliegende Bebauungsplan hat den Vorteil, dass nur die Pfeifenstielerschließungen realisiert werden, wo auch tatsächlich Bauwünsche alsbald umgesetzt werden sollen. Der Einwende hat sich ursprünglich gegen die rückwärtige Bebauung ausgesprochen, sodass die rückwärtigen Kfz-Bewegungen in seinem Bereich durch die individuellen Grundstückszufahrten eher geringer ausfallen und somit für ihn ein geringerer Störungsgrad zu erwarten ist.

Im 2. Auslegungsverfahren werden auch keine Bedenken gegen die rückwärtige Anbindung von anderen Eigentümern gesehen. Es ist im Zuge des 2. Offenlegungsverfahrens bisher auch keine weitere Stellungnahme eingegangen.

Mit den Betroffenen ist eingehend über die Durchführbarkeit der zentralen inneren Erschließungsstraße und über die mögliche Kostentragung insbesondere auf die Vortragung der Kosten für die Eigentümer, die diese Erschließungsstraße auf ihren Grundstück tragen müssten, gesprochen worden. Gerade diese eingehenden Gespräche haben dazu geführt, dass eine zentrale Erschließungsstraße in absehbarer Zeit nicht zu einer Entspannung und vor allen Dingen Realisierung geführt hätte.

Die Realisierung einer für alle Beteiligten in diesem Blockbezirk, die auch zu einer weitgehenden Gleichbehandlung geführt hätte, wäre über das Verfahren einer Umlegung möglich gewesen. Dieses Verfahren wurde aber aufgrund der individuellen Wünsche der Eigentümer und des fortgeschrittenen Verfahrens nicht angewendet.

Das Interesse einer rückwärtigen Bebauung und die Festsetzung durch die individuellen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte lassen ein Höchstmaß an Gleichbehandlung in diesem Bebauungsplan zu.

1.1 Abwägung der privaten Belange untereinander

Eine gerechte Abwägung der privaten Belange der betroffenen Anlieger hat nicht stattgefunden. Die Vorgehensweise der Verwaltung ermöglicht es nur den betreffenden Parzellenbesitzern, die Gartenparzellen unmittelbar und ohne jede Verzögerung als Bauland zu nutzen oder zu verkaufen, während es für die übrigen Anwohner nur bei entsprechender Einigung mit den Grundstücksnachbarn möglich sein wird, die rückwärtigen Teile der bereits bebauten Grundstücke über gemeinsame Erschließungswege einer weiteren Bebauung zuzuführen.

Die Planungsbehörde erkennt, dass der/die betreffende(n) Parzellenbesitzer treibende Kräfte für die Aufstellung eines B-Planes waren, weil nämlich nur über einen B-Plan das rückwärtige Gartenland in Bauland umgewandelt werden kann.

Alle Parzellenbesitzer haben hohe finanzielle Vorteile aus der Aufstellung des B-Planes, so dass ihnen unwesentliche Nachteile wie geringfügige Verkehrsimmissionen auf ihren Wohngrundstücken u.E. zuzumuten wären.

1.2 Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Ebensowenig kann von einer zutreffenden Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen die Rede sein, da die städtebaulich sinnvolle zentrale Erschließung nicht mehr möglich ist, wenn der B-Plan Nr. 85 in der jetzigen Form verabschiedet werden sollte.

In diesem Zusammenhang ist zunächst anzumerken, dass aus der Planzeichnung Teil A der Sitzungsvorlage 2004/148 des Bau- und Planungsausschusses vom 20.12.2004 unmittelbar ersichtlich ist, dass die geplante Erschließungsstraße die Gartenparzelle des Einwenders nur unmaßgeblich tangiert und somit bei geringfügiger Änderung des Trassenverlaufs eine Realisierung der zentralen Zuwegung auch ohne Zustimmung des Einwenders erhebenden Parzellenbesitzers möglich gewesen wäre.

Dies wird in der Sitzungsvorlage 2006/10 vom 15.02.2006 nicht erwähnt, vielmehr wird behauptet, dass ohne Zustimmung des Einwenders die rückwärtige Bebauung nicht realisiert werden kann.

Insofern ist die Sitzungsvorlage u.E. nicht vollständig/irreführend.

Die Planungsbehörde bemerkt zutreffend, dass durch die Änderung des Erschließungsplanes mit aller Wahrscheinlichkeit in Kürze zwei Wohngebäude auf den Gartenparzellen errichtet werden können.

Es fehlt allerdings der Hinweis, dass bei Realisierung der zentralen Zuwegung auch dann mindestens ein Gebäude auf den Gartenparzellen errichtet werden könnte, wenn der Einwendung erhebende Parzellenbesitzer seine Gartenparzelle nicht zur Verfügung stellt.

Im Ergebnis wird die städtebaulich wünschenswerte zentrale Erschließung nicht realisiert, damit kurzfristig auf dem Gebiet der Gartenparzellen nur eine einzige Wohneinheit errichtet werden kann.

Worin die städtebauliche Bedeutung dieser "kurzfristig realisierbaren" Hauseinheit liegt, ist nicht erkennbar, wenn nämlich für alle anderen Anlieger die Bebauungsmöglichkeiten auf Grund gegebener Grundstücksgestaltung eingeschränkt bleiben.

Aus den oben dargelegten Gründen kann u.E. die Erschließung weiterhin nur mittels zentraler Stichstraße im B-Plan Nr. 85 vorgesehen werden, alternativ müsste von den betroffenen Anliegern eine mehrheitliche Zustimmung zur Erschließung über Pfeifenstielzufahrten eingeholt werden.

2. Bebauungsdichte

In der Stellungnahme der Verwaltung zu unserem Schreiben vom 17.07.2005 hatte die Verwaltung zugestimmt, unseren Vorschlägen zu folgen, die Firsthöhe der rückwärtigen Gebäude auf 8,00 m zu begrenzen und die Grenzabstände für die rückwärtigen Baukörper auf 4,00 m festzulegen.

In der vorliegenden Fassung des B-Planes ist dies allerdings **so nicht berücksichtigt**. Es wird stattdessen eine Firsthöhe von 8,25 m (zzgl. Sockelhöhe von 0,25 mtr) vorgesehen; die erweiterten Grenzabstände werden überhaupt nicht erwähnt.

Wir erwarten daher eine redaktionelle Richtigstellung des B-Planes, erforderlichenfalls unter erneuter Vorlage im Bau- und Planungsausschuss.

1.1 Abwägung der privaten Belange untereinander

Diese Anregung führt zu einer Änderung des Bebauungsplanes in der Weise, dass über den Text Teil B Ausnahmen zugelassen werden, dass bei Uneinigkeit der einzelnen Grundstücksnachbarn für eine gemeinsame Zufahrt bis zur Verwirklichung der festgesetzten nachbarschaftlichen Zufahrt ein 3 m breites alleiniges Zufahrtsrecht im Bereich der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässig ist.

Zu 1.2

Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Genau das Gegenteil ist der Fall. Durch die Akzeptanz dieser jetzigen Erschließung ist es zu einer Einigung aller beteiligten Parzelleninhaber gekommen, sodass jetzt tatsächlich die Bebauung im Parzellenbereich auch möglich wird.

Bei der zentralen Erschließungsstraße wäre der 2. Baukörper vermutlich nicht zu realisieren gewesen.

2. Bebauungsdichte

Die Grenzabstände zu dem betroffenen Grundstück werden aufgrund des Parzellentaushes im Abstand von 10 m zum Grundstück des Anregenden eingehalten.

Die Grenzabstände zu den neu empfohlenen Grundstücksgrenzen sind nicht verbindlich, sodass der Grenzabstand auf 4 m geschaffen werden kann. Im übrigen gelten für die Mindestabstände auf Grundstücken die LBO von Schleswig-Holstein.

Dem Hinweis der max. Firsthöhe von 8,00m ab Oberkante Sockel wird gefolgt.

3. Weg zwischen den Grundstücken Dahlkamp 7 und Dahlkamp 9

In der Stellungnahme der Verwaltung zu unserem Schreiben vom 17.07.2005 hatte die Planungsbehörde des weiteren zugestimmt, den vorhandenen Fußweg vom Dahlkamp zu den Gartenparzellen den interessierten Anwohnern zum Kauf anzubieten.

Zu diesem Punkt enthält der B-Plan keine Aussage, so dass wir um entsprechende Ergänzung des B-Planes bitten oder ggf. um eine Information, wie im Hinblick auf den Weg verfahren werden soll, denn wir sind weiterhin am Erwerb eines Teiles des Weges interessiert.

4. Ausgleichsmaßnahmen

Die auf der Seite 40 der Beschlussvorlage aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen sind nicht nachvollziehbar.

4.1 Fläche Baugrundstück Nr. 5

Für das auf unserem rückwärtigen Wohngrundstück ausgewiesene neue Baugrundstück Nr. 5 wird von der Planungsbehörde eine Fläche von 563 qm zugrunde gelegt, ohne dass überhaupt eine Festlegung erfolgt, bei welcher Grundstückstiefe das neue Grundstück abgeteilt werden soll. Außerdem werden dem neuen fiktiven Grundstück Nr. 5 noch Anteile der Parzelle 478 zugerechnet, obwohl wir nicht Eigentümer dieser Parzelle sind.

4.2 Berechnung der Zufahrtsflächen

Ferner erscheint uns die Flächenberechnung unzutreffend. Für die Zufahrt zu unserem rückwärtigen Grundstück (Baugrundstück Nr. 5) wird ein höherer Wert angesetzt als z.B. für die Zufahrt zum neuen Grundstück Nr. 3, obwohl die betreffende Zufahrt unter Berücksichtigung der nach Südwesten abknickenden Wegstrecke erheblich länger ist.

Zu den Punkten 4.1 und 4.2 bitten wir um Überprüfung und ggf. Berichtigung des B-Planes sowie um eine Information an uns, aus der die Festlegung der Flächenwerte hervorgeht.

5. Schlussbemerkungen

Als langjährige Bürger in Ahrensburg erwarten wir, dass die Verwaltung alle betroffenen Anwohner zu einer weiteren Versammlung einlädt, auf der über die neuerlich eingebrachten Einwendungen und Anregungen diskutiert werden kann und insbesondere die geplante Erschließung erläutert und diskutiert werden kann.

Diese Bemerkungen sind uns als betroffene Bürger ein besonderes Anliegen, da u.E. die Planungsbehörde den B-Plan einseitig zugunsten einzelner Parzellenbesitzer durchgesetzt und geändert hat.

Mit freundlichen Grüßen

Zu 3.

Weg zwischen den Grundstücken Dahlkamp 7 und Dahlkamp 9

Die Möglichkeit des Erwerbs der Gehwegparzelle ist durch die Bebauungsplanfestsetzung gegeben, da hier der Fortfall der Flurstücksgrenzen durch Kreuze gekennzeichnet ist. Die privatrechtliche Vereinbarung mit der Stadt, Grundstücksflächen anzukaufen, wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

Zu 4.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf den betroffenen Grundstücken ist durch Satzung geregelt. Erläuterungen hierzu sind in der Verwaltung bei der zuständigen Sachbearbeiterin einzuholen.

Zu 4.1

Fläche Baugrundstück Nr. 5

Die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind nicht bindend. Sie können individuell von dem Eigentümer auch anders abgeteilt werden. Lediglich die überbaubaren Flächen sind bindend.

Bei der Aufteilung der zu zahlenden Ausgleichsmaßnahme werden die nicht dem Besitzer zugehörigen Grundstücksteile auch nicht in Ansatz gebracht. Diesem Umstand wird im Beitragsverfahren Rechnung getragen.

4.2

Berechnung der Zufahrtsflächen

Bei dem Grundstück Nr. 3 kann berücksichtigt werden, dass auch das Grundstück Nr. 4 mit in die Berechnung der Zufahrt einbezogen wird und hier bereits ein höherer Versiegelungsgrad besteht, sodass die zusätzliche Versiegelung sich rechnerisch nicht so hoch auswirkt, wie bei dem Einwendenden, der die Flächen für die Erschließung neu schafft.

Zu 5.

Schlussbemerkung

Für diesen Bebauungsplan ist eine intensive Abstimmung mit allen Betroffenen durch ein frühzeitiges Anschreiben an alle Beteiligten, zweier frühzeitiger Bürgeranhörung und zweier öffentlicher Auslegungen erfolgt. Die Verwaltung geht davon aus, dass alle Belange ausreichend in Abwägung gebracht wurden. Dies wird auch daran erkennbar, dass weitere Anregungen anderer Betroffener nicht mehr erfolgen.