

Änderungsantrag der Fraktionen Bündnis 90/ die Grünen ,WAB und CDU zu TOP 10 der StVV am 28.01.08

Bebauungsplan Nr. 91 für das Quartier östlich des Ahrensfelder Weges zwischen Bargenkoppelredder, Am Aalfang und Manhagener Allee

Beschlussvorschlag:

1. Für das Quartier östlich des Ahrensfelder Weges zwischen Bargenkoppelredder, Am Aalfang und Manhagener Allee wird ein Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB aufgestellt.
2. Bei der Planung werden die unten formulierten Planungsziele verfolgt.
3. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll in einer öffentlichen Bürgeranhörung durchgeführt werden.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB bekannt zu machen.
5. Mit der Planung wird das Büro Stadt Raum Plan (Herr Schürmann) beauftragt, die bereits den B-Plan Nr. 77 und die Überarbeitung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erstellt haben.
6. Aus der Vorlage 2007/132 wird lediglich die Anlage 6 für den Geltungsbereich übernommen.

Sachverhalt:

Die Sitzungsvorlage steht im Zusammenhang mit der Beratung im Bau- und Planungsausschuss am 19. September 2007.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 91 ist es, die städtebauliche Ordnung über die Möglichkeiten des § 34 BauGB hinaus zu steuern und zu lenken. Dies gilt sowohl für die Erhaltung und Weiterentwicklung der bisherigen Bausubstanz als auch für die erstmalige Bebauung der in dem Gebiet in geringer Anzahl noch vorhandenen unbebauten Grundstücke.

Das Quartier wird durch die attraktiven, hochwertigen Wohnbereiche südlich des Bargenkoppelredders, teilweise durch die Villenbebauung des frühen 20. Jahrhunderts, geprägt. Es hat einen mit den angrenzenden Bereichen des Bebauungsplanes Nr. 77 baulich und siedlungstechnisch ähnlichen Charakter. Die bisherige Entwicklung in dem zu beplanenden Gebiet beruht, bis auf wenige Ausnahmen, in einer behutsamen Bebauung der vorhandenen Flächen mit freistehenden, eingeschossigen Einfamilienhäusern, die - den bisherigen Vorgaben der Verwaltung für dieses Gebiet entsprechend - durchweg auf einer Grundstückfläche von mindestens 800 qm stehen.

Neben der vorstehend geschilderten für das Quartier prägenden Bebauung finden sich ganz vereinzelt auch Zweifamilienhäuser mit Doppelhauscharakter. Einen gewissen eigenständigen und sich vom übrigen Quartier abgrenzenden Charakter kommt der unmittelbar längs der Manhagener Allee verlaufenden Bebauung zu, was dem Charakter der Manhagener Allee als einer der Verkehrsachsen der Stadt Ahrensburg zuzuschreiben ist. Hier finden sich neben großen Villen einige Mehrfamilienhäuser. Im südlichen Bereich der Manhagener Allee wird das Gebiet durch eine Parkanlage abgeschlossen.

Das Quartier ist einem Entwicklungsdruck ausgesetzt, bei dem vor allem die Gefahr einer verdichteten, der vorhandenen Bebauung und Siedlungsstruktur nicht gerecht werdenden Bebauung, besteht. Dies gilt nicht nur für den Kernbereich des Quartiers, sondern auch für die Bebauung längs der Manhagener Allee, bei der aufgrund der jüngsten Entwicklungen Bedarf für eine geordnete und maßvolle städtebauliche Fortentwicklung durch einen Bebauungsplan besteht.

Gegenwärtig wird u.a. für das zu beplanende Quartier eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erstellt (Entwurf Stand 03.10.2007). Wesentlicher Zweck der Satzung ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Quartiers.

Zweck der Planaufstellung ist die geordnete Entwicklung und Erhaltung des Quartiers mit seinen architektonisch wertvollen Villen sowie der architektonisch ansprechenden Einfamilienhausbebauung. Bei der Weiterentwicklung von bebauten und der erstmaligen Bebauung von den wenigen noch unbebauten Grundstücken des Quartiers soll dieser Charakter fortgeschrieben und abschließend verfestigt werden. Der Bebauungsplan soll dabei im Einklang mit der parallel zu entwickelnden Erhaltungs- und Gestaltungssatzung stehen und mit dieser gemeinsam den Charakter des Quartiers sichern. Derartige gewachsene Wohngebiete mit Einfamilienhäusern unterschiedlichen Charakters und Zuschnitts sind in der heutigen Zeit nicht reproduzierbar. Sie dienen der Stärkung des Profils der Stadt Ahrensburg und erhöhen damit deren Positionierung im weiteren Wettbewerb der Umlandgemeinden der Freien und Hansestadt Hamburg.

Des Weiteren soll durch den Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung längs der Manhagener Allee planerisch geordnet und damit von der sukzessiven Verwirklichung von Einzelprojekten abgekoppelt werden. Schließlich gilt es, die im südlichen Bereich der Manhagener Allee liegende Parkanlage einschließlich der Wanderwege und der Teichanlage zu erhalten.

Der Flächennutzungsplan weist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Eine Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftlich handelt es sich bei dem Planungsgebiet um eine leicht geschwungene und nach Süden hin abfallende Endmoränenlandschaft, die einen alten, abwechslungsreichen Baumbestand aufweist. Ein Knick verläuft auf der Rückseite der am Ahrensfelder Weg gelegenen Grundstücke. Die Planung soll auch dem Einklang der zukünftigen Entwicklung des Planungsgebiets mit den Belangen

des Umwelt- und Naturschutzes gerecht werden und dabei die bisher hohen Standards zum Schutz dieser Belange fort- sowie festschreiben.

Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplans wurden nach HOAI ermittelt. Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes, den grünordnerischen Fachbeitrag, Umweltprüfung, Umweltbericht, Verfahrensführung entstehen Planungskosten in Höhe von ca. EUR 30.000. Die Bearbeitung soll – beginnend in 2008 – über die Jahre 2009 und ggf. 2010 erfolgen, um die Kosten über mehrere Haushaltsjahre zu verteilen.

Der Aufstellungsbeschluss gibt der Stadt die Möglichkeit, Vorhaben, die den vorstehenden Planungszielen entgegenstehen, für bis zu ein Jahr zurückzustellen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu erlassen.

In Auftrag
Jon Doe