

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2009/128
öffentlich		
Datum 03.11.2009	Aktenzeichen IV.2	Federführend: Frau Mellinger

Betreff

Bebauungsplan Nr.77 "Voßberg" - Gebiet östlich der Hagener Allee zwischen Waldstraße, Ahrensfelder Weg und Fasanenweg
- Zustimmung zum 2. Entwurf
- Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter
Bau- und Planungsausschuss	18.11.2009	
Umweltausschuss	09.12.2009	

Beschlussvorschlag:

1. Dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 77 der Stadt Ahrensburg für das Quartier östlich der Hagener Allee zwischen Waldstraße, Fasanenweg und Ahrensfelder Weg wird zugestimmt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 77 und die zugehörige Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 2 Wochen öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens 1 Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Träger der öffentlichen Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen und von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu unterrichten.

Sachverhalt:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 der Stadt Ahrensburg wurde am 12. Dezember 2005 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 11. Juni 2007 in Form einer Bürgeranhörung statt. Die auf Grundlage der Bürgeranhörung entwickelte Fassung

des Bebauungsplanes wurde am 21. November 2007 vom Bauausschuss (am 12.12.2007 vom Umweltausschuss) beschlossen. Der Entwurf lag vom 06.03.2008 bis 04.04.2009 öffentlich aus.

Aus den Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit und den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TöB) wurde der Entwurf in Teilbereichen geändert. Diese Änderungen betreffen die Festsetzungen zur Geschossigkeit und Gebäudehöhen. In seiner Sitzung am 21. Januar 2009 diskutierte der Bau- und Planungsausschuss über die Abwägungsvorschläge und stimmte folgendem Antrag zu:

1. Im angesprochenen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 77 (**siehe Anlage 4 dieser Vorlage**) ist eine eingeschossige Bebauung zugelassen.
2. Die Firsthöhe wird auf 10 m festgesetzt.
3. Die Traufhöhe wird auf 7 m festgesetzt.
4. In dem Bereich, wo eine zweigeschossige Bebauung zurzeit besteht, wird auch weiterhin eine zweigeschossige Bebauung im Bebauungsplan Nr. 77 gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Der oben genannte Beschluss bedeutet, dass die tatsächlich vorhandenen Vollgeschossigkeiten je Einzelgrundstück Maßgabe für die zukünftigen Festsetzungen zur Höhenentwicklung darstellen sollen.

Die Diskussion, die zu diesem Beschluss führte, bezog sich auf den Paragraph 1 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Nach nochmaliger eingehender Prüfung muss aber festgestellt werden, dass dieser Paragraph sich nicht auf das **Maß der baulichen Nutzung** bezieht, sondern auf die **Art der baulichen Nutzung**. Die Anwendung des § 1 Abs. 10 BauNVO ermöglicht die Zulässigkeit von Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen von Gebäuden, deren Nutzung durch die Überplanung des Gebietes nicht mehr zulässig sind. Daher ist es nicht möglich, auf Grundlage dieses Paragraphen, eine Zweigeschossigkeit für einzelne Gebäude, die bisher nach § 34 BauGB zweigeschossig genehmigt wurde, festzusetzen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen müssen alle Festsetzungen, die getroffen werden, städtebaulich begründet sei. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden bis jetzt Baugenehmigungen auf Grundlage des § 34 BauGB erteilt, die sowohl eine Eingeschossigkeit wie auch eine Zweigeschossigkeit (i. S. der Vollgeschossregelungen der LBO) vorsehen. Das so genannte Einfügungsgebot gem. § 34 BauGB wurde damit nicht verletzt. Diese historisch zufälligen Gegebenheiten, vorrangig begründet in den damaligen Einzelinteressen der unterschiedlichen privaten Bauherren, kann **keine städtebauliche Begründung** herleiten, die jeweiligen Bestandssituationen zur baulichen Höhenentwicklung grundstücksweise unterschiedlich festzulegen bzw. auf damalige genehmigte bauliche Höhenentwicklungen festzuschreiben.

Der aktuelle Entwurf zeigt eine Möglichkeit der Festsetzung auf, die sich eindeutig städtebaulich begründen lässt und in der Höhenentwicklung eine Begrenzung setzt. Diese Festsetzung lautet wie folgt:

Im Bebauungsplan Nr. 77 wird für einzelne Bereiche eine **ein- bis zweigeschossige Bauweise** und eine **maximal zulässige Gesamthöhe** der baulichen Anlagen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO).

Pepper
Bürgermeisterin

Anlagen:

- Anlage 1: Geänderter Entwurf der Planzeichnung
- Anlage 2: Entwurf der textlichen Festsetzungen
- Anlage 3: Entwurf Begründung
- Anlage 4: Plan –Teilbereich des Bebauungsplanes
- Anlage 5: Stellungnahme des Kreises Stormarn