

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2009/174
öffentlich		
Datum 07.01.2010	Aktenzeichen IV.2.8	Federführend: Herr Baade

Betreff

Bebauungsplan Nr. 38/1. Änderung - Möglichkeit der Nachverdichtung in zwei Teilbereichen am Finkenweg (Finkenweg Nr. 12 bis Nr. 36 - gerade Nummern) und am Vogelsang (Vogelsang Nr. 1 a bis Nr. 7 - ungerade Nummern; Starweg Nr. 16; Hinterm Vogelherd 1 a und Nr. 1)

- Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
- Zustimmung zum geänderten Entwurf**
- Beschluss über die 2. öffentliche Auslegung**
- Durchführung nach dem vereinfachten Verf**

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter
Bau- und Planungsausschuss	20.01.2010	
Umweltausschuss	10.02.2010	

Beschlussvorschlag:

1. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 – 1. Änderung der Stadt Ahrensburg - Möglichkeit der Nachverdichtung in zwei Teilbereichen am Finkenweg und am Vogelsang – wird in der vorliegenden, geänderten Entwurfsfassung mit der dazugehörigen Begründung und Anlagen gebilligt.
2. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 – 1. Änderung in der vorliegenden Fassung mit der dazugehörigen Begründung und Anlagen ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
4. Der Bebauungsplan ist nach § 13 Abs. 1 im vereinfachten Verfahren durchzuführen.
5. Die Stellungnahmen der Bürger, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zu der 1. Entwurfsfassung sind wie in der Anlage erläutert berücksichtigt bzw. wurden nicht berücksichtigt.

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 – 1. Änderung unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens beschlossen. Hintergrund für die vorgesehene 1. Änderung des Bebauungsplanes war die Anfrage zweier Grundstückseigentümer, eine rückwärtige Bebauung auf Ihren Grundstücken zuzulassen. Der gesamte Geltungsbereich des B-Planes Nr. 38 ist bereits durch eine rückwärtige Bebauung geprägt. Insofern werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB angewandt werden kann. Bei dem vereinfachten Verfahren kann u. a. auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie auf Umweltprüfung und Umweltbericht verzichtet werden.

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 38 soll in zwei Teilbereichen am Finkenweg sowie am Vogelsang verwirklicht werden. Eine hintere Bebauung in den beiden Teilbereichen ist durch Pfeifenstielgrundstücke mit einer grundstückseigenen Erschließung unproblematisch.

Der Entwurf der 1. Bebauungsplan - Änderung lag vom 18.08.2008 bis zum 19.09.2008 im Ahrensburger Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Es sind von den Bürgern, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, wie in der Anlage im Einzelnen aufgeführt, Stellungnahmen abgegeben worden, die mit einer städtischen Stellungnahme kommentiert werden.

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten keine Einwände gegen den Entwurf:
NABU, HWW, VHH, EON, Staatliches Umweltamt, Archäologisches Landesamt sowie HVV.

Die Einwände von Bürgern, Behörden und Trägern sonstiger Belange bezogen sich in erster Linie auf folgende Aspekt:

Die Bürger äußerten die Befürchtung einer verminderten Wohn- und Lebensqualität durch die rückwärtige Bebauung. Dies insbesondere durch eine Beeinträchtigung des Wohnbildes und der ökologischen Situation, durch eine Verschärfung der hydrologischen Verhältnisse im Zusammenhang mit einer Überflutungsgefahr für die rückwärtigen Grundstücksbereiche sowie einer Verschärfung der Parkplatz-, Verkehrs- und Gehwegsituation.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (hier: Kreisverwaltung, FD Verkehrsaufsicht Stadt Ahrensburg, BUND) äußerten insbesondere wasserwirtschaftliche Anmerkungen (Kreis: keine dauerhafte Grundwasserabsenkung), Hinweise zur Schaffung von zusätzlichem Parkraum (FD Verkehrsaufsicht Stadt Ahrensburg) sowie ökologische Bedenken (BUND: Berücksichtigung von Flora und Fauna am Fließgewässer „Tarpenbek“ sowie dessen zusätzliche Wasseraufnahmefähigkeit durch Dränagen und Starkregenfälle).

Mit Ausnahme des BUND wurden vom Kreis und vom FD Verkehrsaufsicht jedoch keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 1. Änderung des B-Planes Nr. 38 geäußert.

Die vorgenannten Einwände und Bedenken der Bürger, die Anmerkungen und Hinweise von Kreis und städtischer Verkehrsaufsicht sowie die ökologischen Bedenken des BUND veranlassten die Verwaltung, für beide Teilbereiche eine **Baugrunduntersuchung** und

eine **Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit** der Grundstücke sowie einen „**Fachbeitrag Grünordnung**“ (ebenfalls für beide Teilbereiche) unter Berücksichtigung ökologischer Belange in Auftrag zu geben. Diese extern erstellten Untersuchungen liegen vor und dienen als Grundlage für die vorliegende Abwägung hinsichtlich der geäußerten Einwände und Bedenken der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Anhand der extern erstellten o.g. Untersuchungen wurde der B-Plan-Entwurf geändert. Somit lassen sich die Einwände und Bedenken der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange jetzt wie folgt beurteilen:

Zur Entlastung der Verkehrs- bzw. Parkplatzsituation wurden im geänderten Entwurf grundsätzlich die Stichstraßen zu den Pfeifenstilgrundstücken neu geordnet und im Vorgartenbereich zusätzliche Stellplätze geschaffen (besonders im Finkenweg).

Die Baugrundverhältnisse wurden in beiden Teilbereichen durch jeweils 4 Rammkernsondierungen bis in 5,0 m Tiefe erkundet. Die Schichtenverzeichnisse sowie die entnommenen Bodenproben der Sondierungen ergaben, dass die örtlichen Baugrundverhältnisse in beiden Teilbereichen für eine dezentrale Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken nicht geeignet sind, weil Geschiebelehmeinlagerungen (Bereich Finkenweg) bzw. Geschiebeböden (Bereich Vogelsang) dies aufgrund schwerer Wasserdurchlässigkeit verhindern. Daraus kann geschlossen werden, dass durch eine mögliche rückwärtige Bebauung in beiden Teilbereichen eine Verschärfung der oberflächennahen, hydrologischen Verhältnisse (Überflutung) nicht eintreten kann, weil keine zusätzliche Versiegelung entsteht bzw. man bereits heute ohne rückwärtige Bebauung von - durch die schlechte Wasserdurchlässigkeit des oberflächennahen Untergrundes verursachten - „versiegelten“ Flächen ausgehen kann.

Der „**Fachbeitrag Grünordnung**“ kommt zu folgenden Feststellungen:

- Die Grundwasserneubildung würde durch das Planvorhaben durch Zufahrten und Einzelhäuser nur gering eingeschränkt.
- Die Gewässerübertretungen und Rückstauereignisse des Kleinfließgewässers „Tarpenbek“ werden offenbar auch von den Anrainern selbst verursacht, da diese zuweilen unerlaubt Gartenabfälle wie Rasenschnitt und Buschwerk u.ä. dort ablagern.
- Im Mai 2009 wurden örtliche Bestandserhebungen zum Biotop- und Gehölzbestand durchgeführt. Demnach liegen durch das Planvorhaben keine Beeinträchtigungen geschützter oder seltener Tierarten vor. Das Plangebiet selbst liefert mit seiner Struktur aus Einzelhausbebauung und dazugehörigen Gärten nur geringwertige Biotope mit intensiver Pflege und hohen Störungseffekten für die Tierwelt. Das Vorhaben greift nur geringfügig in den Naturhaushalt ein.
- Die neuen Gebäude würden sich optisch in das vorhandene Ortsbild einfügen und keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild darstellen.
- Das Vorhaben hat auf das „Schutzgut Mensch“ keine erheblichen Auswirkungen. Die Wohndichte wird sich geringfügig erhöhen und es wird eine unerhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens erfolgen.

- Es sind keine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich, da das Schutzgut Mensch von der Planung nicht betroffen ist.

Aus den vorgenannten Erläuterungen zu den Hinweisen, Einwänden und Bedenken von Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie aus den Schlussfolgerungen, die sich aus der verkehrlichen Planentwurfsänderung, aus den Baugrunduntersuchungen, den Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit auf den untersuchten Grundstücksbereichen sowie aus den Untersuchungen zu den ökologischen Verhältnissen in beiden Planteilbereichen ergeben, lässt sich feststellen, dass das Planvorhaben grundsätzlich ohne erhebliche Beeinträchtigungen von Mensch und Umwelt realisierbar ist.

Pepper
Bürgermeisterin

Anlagen:

- Anlage 1: Städtische Kommentierung der eingegangenen Anregungen und Bedenken von Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlichen Belange zur 1. Entwurfsfassung.
- Anlage 2: Teilgebiet Finkenweg (2. Entwurfsfassung)
- Anlage 3: Teilgebiet Vogelsang (2. Entwurfsfassung)
- Anlage 4: Zeichenerklärung (2. Entwurfsfassung)
- Anlage 5: Text-Teil B (2. Entwurfsfassung)
- Anlage 6: Begründung (2. Entwurfsfassung)
- Anlage 7: Lageplan