S T A D T A H R E N S B U R G **- Beschlussvorlage -**		**Vorlagen-Nummer** **2010/ 015**
öffentlich		
Datum 08.02.2010	Aktenzeichen IV.2.2	Federführend: Frau Mellinger

Betreff

Bebauungsplan Nr.77 "Voßberg" - Gebiet östlich der Hagener Allee zwischen Waldstraße, Fasanenweg und Ahrensfelder Weg
- 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	03.03.2010	
Umweltausschuss	10.03.2010	

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.
Aus den anschließenden Diskussionen im Bau- und Planungsausschuss entstand durch Änderungsanträge schlussendlich am 18.11.2009 folgende Beschlusslage den Teilbereich II betreffend:

— Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe mit max. Firsthöhe = 10 m und einer max. Traufhöhe = 7 m, keine Festsetzung der Geschossigkeit

Der am 16. November 2009 gefasste Beschluss wurde am 16. Dezember 2009 aufgehoben. Zusätzlich beantragte die Wählergemeinschaft Ahrensburg (WAB) die Einfügung einer max. GFZ von 0,35. **Anlage 4** zeigt die Bereiche, der den Aufhebungsbeschluss (B rosa markiert) als auch den Änderungsantrag der WAB (A rot umrandet) betrifft.

Die Ausschussmitglieder beauftragten in der Sitzung vom 16.12. 2009 die Verwaltung, die Möglichkeit von Entschädigungsansprüchen bei der Festsetzung der oben genannten GFZ von 0,35 zu prüfen und vertagten die Abstimmung über den Änderungsantrag.

Nach Prüfung des Sachverhaltes durch den Fachbereich II können folgende Aussagen getroffen werden: Es gibt mehrere Gebäude mit einer höheren GFZ als 0,35 **(Anlage 5)**. Der höchste Wert liegt bei 0,41. Laut der Kommentierung der Rechtsprechung sind diese Abweichungen nicht erheblich. Bezüglich dieses Aspektes könnte eine GFZ von 0,35 festgelegt werden.

Dennoch schlägt die Verwaltung aus fachlicher Sicht vor, für die Fläche B nur die Gebietskategorie (WR), die Bauweise (o), die oben genannten maximalen Gebäudehöhen sowie eine GRZ von 0,25 festzusetzen. Für die Fläche A sollte ergänzend eine Eingeschossigkeit festgesetzt werden. Mehrere in den Teilflächen A und B befindlichen Grundstücke weisen bereits eine GFZ auf, die knapp unter der vorgeschlagenen GFZ von 0,35 liegt. In diesem Fall wären selbst kleinere Erweiterungen (Wintergarten etc.) unter Umständen nicht mehr möglich.

Zusätzliche Vorschriften zur Bebauung der Grundstücke werden durch die rechtskräftige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung festgelegt. Danach sind nur ganz bestimmte Haustypen in ein- oder maximal zweigeschossiger Bauweise möglich.

Eine zusätzliche Änderung für den 2. Entwurf des Bebauungsplanes betrifft die Art der baulichen Nutzung im Reinen Wohngebiet (WR). Es besteht eine Anfrage für die Einrichtung einer Betriebskindertagesstätte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77. In einem reinen Wohngebiet sind gemäß BauNVO soziale Einrichtungen ausnahmsweise zulässig. Um die Einrichtung von Kindertagesstätten zu ermöglichen, wurde diese Art der Nutzung in die textlichen Festsetzungen mit übernommen (**siehe Anlage 2** → grau hinterlegt).

_____

Pepper
Bürgermeisterin

Anlagen:

Anlage 1:	Bebauungsplan, 2.Entwurf
Anlage 2:	Entwurf der textlichen Festsetzungen
Anlage 3:	Entwurf der Begründung
Anlage 4:	Teilbereich des Bebauungsplans
Anlage 5:	Gebäude mit GFZ > 0,35