

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2010/049
öffentlich		
Datum 06.04.2010	Aktenzeichen IV.2.8	Federführend: Herr Baade

Betreff

Bebauungsplan Nr. 70 - Teilgebiet A für das Gebiet um "Gut Wulfsdorf"
- Zustimmung zum geänderten Entwurf
- Beschluss über die 2. öffentliche Auslegung
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter
Bau- und Planungsausschuss	21.04.2010	
Umweltausschuss	12.05.2010	
Stadtverordnetenversammlung		

Beschlussvorschlag:

1. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70 – Teilgebiet A für das Gebiet um „Gut Wulfsdorf“ wird in der vorliegenden, geänderten Entwurfsfassung mit der dazugehörigen Begründung und Anlagen gebilligt.
2. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70 – Teilgebiet A in der vorliegenden Fassung mit der dazugehörigen Begründung und Anlagen ist erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Sachverhalt:

Am 09.07.2007 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 – Teilgebiet A für das Gebiet um „Gut Wulfsdorf“ beschlossen. Ziele des Bebauungsplanes waren in erster Linie die Realisierung des Wohn- und Arbeitsprojektes „Wilde Rosen“ im östlichen Geltungsbereich, die Bestandssicherung der historischen Gebäudestruktur im westlichen Geltungsbereich sowie die langfristige Verhinderung eines Zusammenwachsens der Siedlungskörper von Ahrensburg-Wulfsdorf und Hamburg-Volksdorf durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan.

Am 04.07.2007 wurde ein Erörterungstermin (Scoping) im Ahrensburger Rathaus mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und am 04.10.2007 eine Bürgeranhörung in einem ehemaligen Institutsgebäude vor Ort durchgeführt. Nach entsprechenden Beschlüssen des Bau- und Planungsausschusses vom 02.07.2008 und des Umweltausschusses vom 09.07.2008 erfolgte vom 15.08.2008 bis zum 23.09.2008 die 1. öffentliche

Auslegung des Bebauungsplanes. Parallel hierzu erfolgte die schriftliche Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden.

Am 05.11.2008 wurden im Bau- und Planungsausschuss sowie am 12.11.2008 im Umweltausschuss die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden abgewogen. Aus der Abwägung resultierten wesentliche Änderungen, die zum Teil die Grundzüge der Planung berührten und somit eine 2. Offenlage für die Öffentlichkeit sowie eine 2. Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erforderlich machen.

Die wesentlichen Änderungen betrafen primär den westlichen Geltungsbereich und basierten insbesondere auf den Einwänden des landwirtschaftlichen Pächters mit der Befürchtung einer eingeschränkten wirtschaftlichen Entfaltungsmöglichkeit. Im östlichen Geltungsbereich „Wilde Rosen“ gab es hingegen im südlichen 1. Bauabschnitt keine wesentlichen Änderungen, sodass hier gemäß § 33 (2) Bauvorhaben während der Planaufstellung genehmigt werden konnten.

Die wesentlichen Änderungen lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

Östlicher Geltungsbereich („Wilde Rosen“ – nördlicher 2. Bauabschnitt):

Konflikte bei der Erschließung, bei der Zufahrt sowie bei dem nördlichen Knick an der Geltungsbereichsgrenze.

Westlicher Geltungsbereich:

Konflikte hinsichtlich der Festsetzungen für die Grünfläche zwischen dem Siedlungskörper Wulfsdorf und dem Siedlungskörper Volksdorf mit dem Primärziel, ein „Zusammenwachsen“ zu verhindern sowie Problematik hinsichtlich eines möglicherweise gesetzlich geschützten Biotops auf dieser Grünfläche.

Die Lösung der Konflikte erfolgte durch weitere Gespräche unter anderem mit dem „Wilde Rosen“-Konzeptentwickler CONPLAN und dessen Planungsbüros, mit den Fachdiensten Planung, Verkehr und Naturschutz des Kreises Stormarn, mit dem landwirtschaftlichen Pächter des westlichen Geltungsbereiches sowie mit dem Landesamt für Natur und Umwelt. Eine Übersicht über die Änderungen aufgrund der geführten Gespräche ist in **Anlage 1** aufgeführt.

Da die oben genannte Problematik bezüglich des **Östlichen Geltungsbereiches („Wilde Rosen“ – nördlicher 2. Bauabschnitt)** relativ zügig gelöst werden konnte, soll hierauf an dieser Stelle nicht weiter eingegangen werden. Auch die Problematik des möglichen Biotops ließ sich rasch durch die Feststellung des Landesamtes beheben, dass ein gesetzlich geschütztes Biotop nicht vorhanden ist.

Aufgrund des Gespräches bei der Kreisverwaltung sowie dem daraufhin erfolgten Einvernehmen mit dem landwirtschaftlichen Pächter wird – den westlichen Geltungsbereich betreffend – für den 2. Entwurf des Bebauungsplanes von der Verwaltung vorgeschlagen, die Festsetzung für die Grünfläche zwischen dem Siedlungskörper Wulfsdorf und dem Siedlungskörper Volksdorf weiterhin als „landwirtschaftliche Fläche“ beizubehalten und in ausgewählten, östlich von der Grünfläche gelegenen Bereichen überbaubare Flächen festzusetzen. Diese Baufenster sollen mit dem planerischen Ziel korrespondieren, planungs-

rechtlich die Grenze der Siedlungsentwicklung nach Westen zu definieren und außerdem eine positiv zu sehende Abrundung des Siedlungskörpers nach Westen bewirken (siehe Anlage 6: Planausschnitt). Durch die neue „Positivfestsetzung“ werden privilegierte Vorhaben in Anlehnung an den § 35 BauGB in den neuen Baufenstern als zulässig deklariert und im Umkehrschluss sind diese privilegierten Vorhaben in den sonstigen Bereichen der Flächen für die Landwirtschaft unzulässig. Dadurch ist planungsrechtlich sichergestellt, dass ein Zusammenwachsen der Siedlungskörper Wulfsdorf und Volksdorf auch langfristig verhindert wird und der Ortsteil Wulfsdorf seinen eigenständigen und abgerundeten Ortsbildcharakter beibehält.

Pepper
Bürgermeisterin

Anmerkung: Um den Umfang dieser Sitzungsvorlage möglichst überschaubar zu halten, wurde in den nachfolgenden Anlagen auf die wiederholte Wiedergabe von Erörterungs- und Bürgeranhörungsprotokollen sowie auf die Wiedergabe von Schall-, Boden- und Verkehrsgutachten und Konzepterläuterungen für das Wohnprojekt „Wilde Rosen“ verzichtet. Es sei aber auf die Vorlage mit der Nummer **2008/104** verwiesen, wo diese Anlagen bereits aufgeführt wurden. Bei Bedarf können diese Unterlagen natürlich während der Sitzung nochmals erläutert werden.

Anlagen:

- Anlage 1: Übersicht über die Änderungen
- Anlage 2: 2. Entwurf Planzeichnung – Teil A
- Anlage 3: 2. Entwurf Text – Teil B (wird nachgereicht)
- Anlage 4: 2. Entwurf Begründung (wird nachgereicht)
- Anlage 5: 2. Entwurf Umweltbericht
- Anlage 6: Planausschnitt