

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2010/050
öffentlich		
Datum 06.04.2010	Aktenzeichen IV.2.8	Federführend: Herr Baade

Betreff

- 34. Flächennutzungsplanänderung für das Gebiet um "Gut Wulfsdorf"**
- Zustimmung zum geänderten Entwurf
- Beschluss über die 2. öffentliche Auslegung
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

Beschlussvorschlag:

- Der geänderte Entwurf der 34. Flächennutzungsplanänderung für das Gebiet um „Gut Wulfsdorf“ wird in der vorliegenden, geänderten Entwurfsfassung mit der dazugehörigen Begründung und Anlagen gebilligt.
- Der geänderte Entwurf der 34. Flächennutzungsplanänderung in der vorliegenden Fassung mit der dazugehörigen Begründung und Anlagen ist erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Sachverhalt:

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 – Teilgebiet A für das Gebiet um „Gut Wulfsdorf“ hat die Stadtverordnetenversammlung am 09.07.2007 die 34. Flächennutzungsplanänderung 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.

Auf Grundlage des Bebauungsplanverfahrens wurde am 04.07.2007 ein Erörterungstermin (Scooping) im Ahrensburger Rathaus 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 öffentliche Auslegung der 34. Flächennutzungsplanänderung. Parallel hierzu erfolgte die schriftliche Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurden am 05.11.2008 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 und die 34. Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Im Nachhinein stellte sich jedoch heraus, dass insbesondere aufgrund neuer Bebauungsplanfestsetzungen im westlichen Geltungsbereich, die die Grundzüge der Planung berühren, eine erneute, 2. Offenlegung des Bebauungsplanes erforderlich wird. Aufgrund von Gesprächen mit der Kreisverwaltung sowie mit dem landwirtschaftlichen Pächter der Flächen im westlichen Geltungsbereich wird 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** (Baufenster) festzusetzen. Dies bedeutet auch das konsequente Entfernen aller einschränkenden Festsetzungen zur landwirtschaftlichen Nutzung, wie Maßnahmenflächen und Anpflanzgebote. Eine Übersicht über die Änderungen aufgrund der geführten Gespräche ist in **Anlage 1** aufgeführt.

Die neuen Baufenster sollen mit dem planerischen Ziel korrespondieren, planungsrechtlich die Grenze der Siedlungsentwicklung nach Westen zu definieren und außerdem eine positiv zu sehende Abrundung des Siedlungskörpers nach Westen bewirken (siehe Anlage 6: 2. Entwurf Planausschnitt B-Plan). 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.

Insofern kommt die Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem externen Planer zu dem Resultat, dass aus Gründen der Rechtssicherheit – insbesondere aufgrund des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 (2) BauGB – auch die 34. Flächennutzungsplanänderung, parallel zu der 2. Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 70 – Teilgebiet A, nochmals in ein 2. Beteiligungsverfahren übergeleitet werden sollte.

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 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 während der Sitzung erläutert werden.*

Anlagen:

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