S T A D T A H R E N S B U R G **- STV-Beschlussvorlage -**		**Vorlagen-Nummer** **2010/075**
öffentlich		
Datum 31.05.2010	Aktenzeichen IV.2.8	Federführend: Herr Baade

Betreff

Bebauungsplan Nr. 38/1. Änderung - Möglichkeit der Nachverdichtung in 2 Teilbereichen Am Finkenweg (Finkenweg Nr. 12 bis 36 - gerade Nummern) und Am Vogelsang (Vogelsang Nr. 1 a bis 7 - ungerade Nummern; Starweg Nr. 16; Hinterm Vogelherd Nr. 1 a und 1)
- Behandlung der Anregungen der Bürgerinnen und Bürger, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach der 2. Offenlage (§ 4 a Abs. 1 BauGB)
- Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung der Satzung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Beratungsfolge **Gremium**	**Datum**	**Berichterstatter**
Bau- und Planungsausschuss	16.06.2010	
Umweltausschuss	16.06.2010	
Stadtverordnetenversammlung	05.07.2010	

Beschlussvorschlag:

1. Über die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach der 2. Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 38 – 1. Änderung wird entsprechend der Darlegung in **Anlage 1** entschieden.

2. Die Bürgerinnen und Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen zu der 2. Offenlage abgegeben haben, werden von dem Beratungsergebnis in Kenntnis gesetzt.

3. Der Bebauungsplan Nr. 38/1. Änderung wird als Satzung beschlossen.

4. Die Satzung wird ortsüblich bekannt gemacht.

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29.01.2007 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 zu großen Teilen bereits durch eine rückwärtige Bebauung geprägt. Insofern werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sodass das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden kann. Bei dem vereinfachten Verfahren kann unter anderem 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 1. 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 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Im Zuge der 1. Offenlage wurden von den Bürgerinnen und Bürgern, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben, die einen 2. Bebauungsplanentwurf und somit eine 2. Offenlage erforderlich machten.

Die Einwände bezogen sich in erster Linie auf folgende Aspekte:

— Befürchtung einer verminderten Wohn- und Lebensqualität durch die rückwärtige Bebauung sowie Beeinträchtigung des Ortsbildes.

— Verschlechterung der hydrologischen Verhältnisse im Zusammenhang mit einer Überflutungsgefahr für die rückwärtigen Grundstücksbereiche.

— Verschlechterung der Parkplatz-, Verkehrs- und Gehwegsituation.

— Beeinträchtigung der ökologischen Situation.

Die Behörden (Kreis Stormarn sowie Stadt Ahrensburg/Verkehrsaufsicht) äußerten allerdings *keine grundsätzlichen Bedenken* gegen die 1. Änderung des B-Planes Nr. 38.

Infolge der vorgenannten Einwände veranlasste die Verwaltung für beide Teilbereiche Baugrunduntersuchungen bzw. Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit und zur Grünordnung unter Berücksichtigung ökologischer Belange. Anhand dieser extern erstellten Untersuchungen wurde der 1. B-Plan-Entwurf geändert.

Zur Entlastung der Verkehrs- und Parkplatzsituation wurden im geänderten Entwurf die Stichstraßen zu den Pfeifenstilgrundstücken neu geordnet und auf den Grundstücken zusätzliche Stellplätze geschaffen.

Die Baugrund- und hydrogeologischen Untersuchungen führten zu der Schlussfolgerung, dass durch eine zusätzliche rückwärtige Bebauung eine Verschlechterung der oberflächennahen, hydrologischen Verhältnisse (Überflutung) nicht eintreten kann, weil keine zusätzliche Versiegelung entsteht bzw. man bereits heute ohne rückwärtige Bebauung von „versiegelten“ Flächen ausgehen kann, weil der oberflächennahe Untergrund extrem wasserundurchlässig ist.

Im Rahmen der Untersuchungen zur Grünordnung und Ökologie wurden 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 lediglich geringwertige Biotope mit intensiver Pflege und hohen Störungseffekten für die Tierwelt. Das Vorhaben greift nur geringfügig in den Naturhaushalt ein. Die neuen Gebäu-

de 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 nur 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.

Auf Grundlage dieser neuen Erkenntnisse wurde der Bebauungsplan am 20.01.2010 im Bau- und Planungsausschuss sowie am 10.02.2010 im Umweltausschuss erörtert. Die Einwände der 1. Offenlage wurden abgewogen, der 2. Bebauungsplanentwurf wurde befürwortet und einer erneuten 2. Offenlage wurde zugestimmt.

Der 2. Planentwurf lag vom **01.04.2010 bis zum 30.04.2010** im Ahrensburger Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

Die daraufhin eingegangenen Einwände bezogen sich in erster Linie auf folgende Aspekte:

— Unzumutbar hohe Verkehrsbelastung auf bestimmten Grundstückszufahrten.

— Kritik an der Durchführung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB bezüglich eines fehlenden Erörterungstermins mit der Anwohnerschaft.

— Befürchtung einer verminderten Wohn- und Lebensqualität durch die rückwärtige Bebauung aufgrund zu enger Wohnverhältnisse sowie Beeinträchtigung des Wohnbildes.

— Allgemeine Beeinträchtigung der verkehrlichen Situation auch für Fußgänger.

— Mangelnde Anzahl von Kinderspielplätzen.

— Kritik am tatsächlichen Bedarf einer Nachverdichtung.

— Beeinträchtigung der ökologischen Situation.

Wiederum äußerten die Behörden *keine grundsätzlichen Bedenken* gegen die 1. Änderung des B-Planes Nr. 38.

In der Anlage 1 sind die einzelnen Einwände mit den städtischen Kommentierungsvorschlägen aufgeführt.

Was die Einwände bezüglich der Befürchtung einer verminderten Wohn- und Lebensqualität, der Beeinträchtigung der verkehrlichen Situation und des Wohnbildes sowie der Beeinträchtigung der ökologischen Situation angeht, so lässt sich hier eine teilweise Wiederholung bereits abgewogener Einwände feststellen.

Die befürchtete unzumutbar hohe Verkehrsbelastung auf bestimmten Grundstückszufahrten lässt sich dadurch entkräften, dass die Anordnung der Zufahrten eine „Kann-Bestimmung“ und keine „Muss-Bestimmung“ ist; hier ist die Anordnung der Zufahrten unmittelbar abhängig von der Zustimmung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

Im Übrigen ist die Verwaltung der Auffassung, dass in diesem speziellen B-Planverfahren das vereinfachte Verfahren anwendbar ist, weil ganz offensichtlich die Grundzüge der Planung in diesem Verfahren nicht berührt werden und auch in dem vereinfachten Verfahren die Belange der Bürger im Zuge der öffentlichen Auslegung berücksichtigt werden.

Aus den vorgenannten Erläuterungen zu den erneuten Hinweisen, Anregungen und Einwänden von Bürgerinnen und 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 Beeinträchtigungen von Mensch und Umwelt realisierbar ist.

Anmerkung:

*Der **Fachbeitrag Grünordnung** sowie die beiden **Baugrund- bzw. Versickerungsuntersuchungen** sind aus Gründen der Übersichtlichkeit dieser Vorlage nicht beigefügt. Der **Fachbeitrag Grünordnung** war jedoch Anlage der Vorlage Nr. 2009/174. Auf Wunsch werden die Gutachten natürlich während der Sitzung vorgestellt.*

_____
Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

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