

1. Kreis Stormarn

52/101

Bad Oldesloe, den 07.05.2010

Stellungnahme

als Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zur
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38

Planstand: 29.03.2010 (Begründung)

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt Ahrensburg in zwei Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 38 am Finkenweg und am Vogelsang eine Nachverdichtung durch Erhöhung der Grundflächenzahl und durch Ausweisung neuer überbaubarer Flächen zu ermöglichen. Gegen diese Planungsabsicht bestehen aus ortsplanerischer Sicht keine Bedenken.

Der Bebauungsplan Nr. 38 soll entsprechend des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB für zwei Teilbereiche geändert werden. Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

1. Naturschutz/ Landschaftspflege

1.1

Gegen den B-Plan werden seitens der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken geltend gemacht. Wie dem „Fachbeitrag Grünordnung“ zu entnehmen ist, befinden sich im Plangebiet nur in geringem Umfang schützenswerte Bäume, die im B-Plan als zu erhalten festgesetzt wurden. Ansonsten liegt innerhalb des Plangebietes eine vorwiegend gärtnerische Nutzung vor. Zwar sei nicht auszuschließen, dass es zu Beeinträchtigungen einzelner Vögel kommen könne, jedoch handle es sich dabei um verbreitete Vogelarten, so dass eine Gefährdung der Populationen nicht gegeben sei.

Wird zur Kenntnis genommen.

1.2

Es wird darauf hingewiesen dass es verboten ist, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen sind zulässig. Die Baumaßnahmen sind so zu koordinieren, dass diese Frist eingehalten werden kann.

Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

2. Wasserwirtschaft

Die 1. Änderung des B-Plans 38 wird wegen inhaltlicher Veränderungen gegenüber dem ersten Beteiligungsverfahren erneut vorgelegt. Wasserbehördliche Belange wurden bei der Planung berücksichtigt. Die festgesetzten Maßnahmen zur Verminderung der Beeinträchtigung des Wasserhaushalts, wie Dachflächenbegrünung bei Garagen/Carports, Herstellung von Fahr- und Gehwegen nur in wasserdurchlässigem Aufbau, werden begrüßt. Leider belegen die beigefügten Bodengutachten, dass eine generelle und grundsätzlich wünschenswerte Niederschlagswasserversickerung wegen der größtenteils ungünstigen Bodenverhältnisse nicht möglich

Wird zur Kenntnis genommen.

Anlage 1: Städtische Kommentierung der Einwände

lich ist, sondern eine Versickerung nur im Einzelfall und grundstücksbezogen realisiert werden kann. Insgesamt bestehen aber keine Bedenken gegen den B-Plan Nr. 38, 1. Änderung.

3. Planzeichnung / Zeichenerklärung / textliche Festsetzungen / Begründung

3.1 Für die in der Planzeichnung festgesetzten GFL-Rechte sind entsprechend § 9 Abs. Nr. 21 BauGB jeweils die Begünstigten zu nennen, hier z.B. die jeweiligen Anwohner und die Anlieger der Hinterliegergrundstücke.

3.2 Da in beiden Planänderungsbereichen keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 22 BauGB (zur Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen) getroffen werden, ist das entsprechende Planzeichen Nr. 15.3 der PlanzV 90 und die Erklärung der Planzeichen „Stellplätze“ und „Garagen“ in der Zeichenerklärung entbehrlich. Es ist zudem nicht erforderlich, die Nummerierungssystematik der Planzeichenerklärung in der Zeichenerklärung zu verwenden. Auf die entsprechenden Ziffern kann verzichtet werden.

3.3 Mit der textlichen Festsetzung 3a) wird die Zulässigkeit der Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den Vorgärten geregelt. Es wird erneut angeregt zu überprüfen, ob im Sinne der Eindeutigkeit von Satzungen insbesondere für die rückwärtigen Baufenster bestimmt werden sollte, welche Bereiche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Vorgartenbereiche zu bezeichnen sind.

3.4 Nach der textlichen Festsetzung 3b) wird eine bestimmte Anzahl von Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Diese Festsetzung ist in Bebauungsplänen aufgrund einer fehlenden Rechtsgrundlage nicht möglich. Diese Textziffer ist daher zu streichen.

3.5 In der textlichen Festsetzung 3d) sollte ergänzt werden, worauf sich die Festsetzung „mind. 3 m“ bezieht (Länge oder Breite?).

3.6 In der textlichen Festsetzung 8a) wird auf eine Planzeichnung A verwiesen, die in den zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht enthalten ist.

3.7 Die textlichen Festsetzungen nach 8c) sind auf ihre bodenrechtliche Relevanz und städtebauliche Begründbarkeit zu überprüfen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Regelungen zur Extensiv-Begrünung, Schichtstärke und Systemaufbau eines Daches keine Festsetzungen beinhalten, mit denen die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sichergestellt wird. Garagenwände und Pergolen sind als solche nicht „bepflanzbar“, sondern begrünbar bzw. zu begrünen. Die Bezeichnung wäre entsprechend zu ändern. Wenn in der Planzeichnung die Standorte zu pflanzender Bäume nicht festgesetzt werden, ist die Festsetzung „Je 4 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen“, zu unbestimmt und damit nicht umsetzbar.

Wird berücksichtigt.

Wird berücksichtigt.

Der Begriff „Vorgartenbereich“ wird im Text-Teil B erklärt.

Unter Bezugnahme auf den Stellplatzatlas des Landes Sch.-H. (StErl.) Pkt. 3.2 ist der tatsächliche Bedarf an Stellplätzen begründet in der relativ großen Entfernung des Plangebietes von der Innenstadt sowie in der überwiegenden Nutzung der Wohnhäuser durch Familien, so dass durchaus von 2 PKW pro Wohneinheit ausgegangen werden muss.

Wird berücksichtigt – die Festsetzung bezieht sich auf die Breite.

Wird berücksichtigt.

Wird teilweise berücksichtigt – der Begriff „bepflanzen“ wird durch den Begriff „begrünen“ ersetzt.

3.8

Zwecks besserer Nachvollziehbarkeit ist in der Begründung das bisher bestehende Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 38 (Festsetzungen) und die beabsichtigten Änderungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes 38 darzulegen.

Wird zur Kenntnis genommen.

3.8

In der Begründung wird auf Seite 3, letzter Absatz, auf eine Planzeichnung A verwiesen, die in den zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht enthalten ist.

Wird berücksichtigt.

4. Redaktionelle Hinweise

4.1

In der Begründung auf S. 2, 2. Absatz muss es heißen Landesraumordnungsplan und nicht Landesplan.

Wird berücksichtigt.

4.2

Da die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 38 im vereinfachten Verfahren erstellt werden soll, ist im Fachbeitrag Grünordnung auf Seite 1 im 2. Absatz und Seite 9, 2. Absatz als Gesetzesgrundlage der § 13 BauGB anzugeben (statt § 13 a).

Wird berücksichtigt.

4.3

Es wird angeregt, die Rechtschreibung in den textlichen Festsetzungen 3e) und 4. zu überprüfen.

Wird berücksichtigt.

3. Einwender 2

Stadt Ahrensburg Die Bürgermeisterin
Herrn Baade Zi. 301
Stadtplanung und Bauplanungsausschuss
Manfred-Samus-Sch-Str. 5

Stadt Ahrensburg	
DM/EURO	
Eing.	30. April 2010
B	FB

22926 Ahrensburg

Fachbereich IV	
Stadtplanung/Bauwesen/Umwelt	
30. April 2010	
FB	IV

Ahrensburg, den 27.11.2010

Betr.: Änderung der Bebauungspläne 38 und 39, Waldgut Hagen
2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 38.1

Sehr geehrte Damen und Herren,
auf Antrag eines Grundeigentümers mit einer Liegenschaft im Finkenweg, beabsichtigen Sie den Bebauungsplan zu ändern, um bei neun Grundstücken durch eine rückwärtige Bebauung eine bauliche Verdichtung zu ermöglichen. Gegen die Änderung der Bebauungspläne legen wir Widerspruch ein und bitten um Prüfung, ob tatsächlich ein erforderlicher Bedarf zur Änderung des Bebauungsplanes gegeben ist.

Im bestehenden Bebauungsplan sind diverse Grundstücke zur rückwärtigen Bebauung ausgewiesen und zum Teil auch bebaut. Die hierfür nicht ausgewiesenen Grundstücke lassen eine Teilung oder Bebauung auf Grund der zurzeit geltenden Geschossflächenzahl oder der Grundflächenzahl nicht zu. Nur durch eine Änderung des B-Planes ist eine Bebauung dieser Grundstücke möglich. Damit verbunden ist eine Reduzierung nicht bebauter Flächen der betroffenen Grundstücke.

Durch eine Verdichtung entstehen zusätzliche Grundstückseinfahrten (Pfeifenkopfundstücke), die die ohnehin schon angespannte Parkplatzsituation durch den Wegfall der jetzt genutzten Stellplätze und durch zusätzliche Fahrzeuge der „Neuansiedler“ steigern und verschlechtern. Der in den Erläuterungen zur B-Plan-Änderung ausgeführten Aussage, dass keine zusätzliche Beeinträchtigung durch den Bedarf an Parkplätzen zu erwarten ist, widersprechen wir.

Im Verbund mit den Randstreifen der Tarpenbek stellen die nicht bebauten Grundstücke ökologisch wertvolle Einheiten dar. Im Laufe der Jahre hat der Bestand an selten vorkommenden Vogelarten und schützenswerten Pflanzen erheblich zugenommen. Auch die dort angesiedelte Fledermauskolonie hat sich hervorragend entwickelt.
Der Grund dieser überaus positiven Entwicklung ist unter anderem darin begründet, dass seit 1991 der Erholungswert der Landschaft durch die Einleitung der

Es ist ein Bedarf vorhanden. Den Planungsanstöß gaben Eigentümer. Außerdem resultiert ein Bedarf aus den Aussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) – Thema Wohnraumbedarf / Nachverdichtung.

Trifft zu und wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Den Hinweisen wird nicht gefolgt. Die Beeinträchtigung der Flora und Fauna wurde geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass keine wesentlichen Verschlechterung des bisherigen Zustandes entsteht. Außerdem stehen zahlreiche Ausweichmöglichkeiten für die Arten in unmittelbarer Benachbarung zur Verfügung.

Renaturierung der Tarpenbekrandstreifen erfolgt ist. Der Tarpenbek wurde eine hohe Priorität von „Sanierungsmaßnahmen“ eingeräumt. Über erfolgte Untersuchungen hierzu liegen Ihnen Strukturkarten vor.

Die Bachpatenschaft der Tarpenbek wurde von einer Gruppe des BUND übernommen. Der BUND wird Ihnen sicherlich, besser als wir es können, die heimisch gewordenen Vogelarten benennen können.

Durch eine bauliche Verdichtung wird das bestehende ökologische Gleichgewicht Tarpenbek/Randstreifen der Tarpenbek/nicht bebaute Anliegerflächen mit Sicherheit empfindlich gestört und beeinträchtigt.

Die Tier- und Pflanzenwelt sollte nicht negativ beeinträchtigt werden um auch eine künftige positive Entwicklung zu ermöglichen. Ebenso darf das Rückzugsgebiet für die Mitbewohner unsere Erde nicht verloren gehen.

Mit freundlichen Grüßen

Den Hinweisen wird nicht gefolgt. Die Beeinträchtigung der Flora und Fauna wurde geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass keine wesentliche Verschlechterung des bisherigen Zustandes entsteht. Außerdem stehen zahlreiche Ausweichmöglichkeiten für die Arten in unmittelbarer Benachbarung zur Verfügung.

4. Einwender 3

Stadt Ahrensburg
Bauamt
Manfred Samusch Str. 5
22926 Ahrensburg

Stadt Ahrensburg		Fachbereich IV Stadtplanung/Bauen/Umwelt	
DM/EURO	IV	30. Mai 2010	
Eing. 30. April 2010			
B	F		

29.04.2010

Beschlussvorlage 2009/174
Bebauungsplan Nr. 38/1 Änderung – Nachverdichtung Finkenweg, Vogelsang

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der in Anlage 2 (2. Entwurfsfassung) dargestellten Planung der o.g. Bebauungsplanänderung sind wir nicht einverstanden und geben Folgendes mit der Bitte um Berücksichtigung und Änderung der Planung zu bedenken:

1. Für die Grundstücke mit den Hausnummern 24 und 26 ist die Bebauung der hinteren Grundstücksteile mit einem Doppelhaus vorgesehen. Die Zufahrt zu den hinteren Grundstücken ist über einen gemeinsamen Weg auf der Grenze zwischen den Grundstücken mit den Hausnummern 24 und 22 vorgesehen. Das bedeutet, dass das zur Hausnummer 26 gehörende hintere Grundstück nur über die Zufahrt zwischen den Häusern 24 und 22 möglich sein wird. Das Haus auf dem hinteren Grundstück der Hausnummer 26 verfügt damit über keine eigene Zufahrt, benötigt Wegerechte und das führt zu einer unzumutbaren Belastung für uns durch den Anliegeverkehr von - im schlimmsten Fall - bis zu 6 Wohneinheiten, die in den Häusern auf den hinteren Grundstücken der Hausnummern 22-26 entstehen könnten. Die Fahrzeuge würden bei dieser Planung aufgrund der Enge zwischen den Häusern Nr. 22 und 24 in etwa 1 Meter Entfernung von unseren nördlichen Fenstern vorbeifahren.
2. Das gleiche Problem ergibt sich für die hintere Bebauung der Hausnummer 18.
3. Richtig wäre eine Planung, die eine gemeinsame Zufahrt in der Mitte der jeweiligen Doppelhäuser vorsieht.
4. In der ersten Entwurfsfassung war für die hintere Bebauung der Hausnummern 18 – 36 ein einheitliches Baufenster ohne Differenzierung in Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen. Die Zufahrten für die hinteren Grundstücke waren etwas besser geplant, zeigten aber auch für das Haus Nr. 18 keine gute Lösung, da

Unter Bezug auf die Punkte 1 bis 3 sei darauf hingewiesen, 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. Das Geh- und Fahrrecht wird im Rahmen der Satzung öffentlich-rechtlich festgesetzt. Sollte der Eigentümer sein hinteres Grundstück nicht entwickeln wollen, wird er mit dem Geh- und Fahrrecht auch nicht belastet.

keine eigene Zufahrt über das vordere Grundstück möglich.

Diese Planung hatte allerdings aus unserer Sicht den Vorteil, dass auf allen Grundstücken Einzel- oder Doppelhäuser hätten gebaut werden können – je nach Wahl und Einigung der Grundbesitzer.

Bei der aktuellen Planung befürchten wir, dass auf dem südlichen Nachbargrundstück ohne Grenzabstand eine Doppelhaushälfte entstehen könnte, die zu einer vollständigen Verschandelung unserer Aussicht, unseres Grundstückes insgesamt und einer Abschnattung unseres Gartens führen würde.

5. Die zweite Entwurfsfassung ist dem gegenüber eine „maßgeschneiderte“ Planung für den derzeit einzigen Grundbesitzer, der sein Haus seit Jahren nicht mehr bewohnt, sich seit langem nicht mehr um die Pflege seines Grundstücks kümmert und verkaufen möchte (Haus Nr. 22). Die vorliegende Planung ermöglicht hier mit der geplanten Einzelhausbebauung und den beiden Zufahrten in den hinteren Bereich die bestmögliche Vermarktung. Soll dieser Zweck durch die vorliegende Planung erreicht werden? Wenn, dann bitte gleiche Möglichkeiten für alle.

6. Durch die Biegung des Finkenweges laufen die betroffenen Grundstücke nach hinten konisch zu und werden dadurch schmaler. Das war über Jahrzehnte der Grund, weshalb eine hintere Bebauung mit einer Ausnahme nicht erlaubt war. Gleichzeitig war das aber wohl auch der Grund, weshalb die vorhandenen Häuser, so auch unseres, weit nach hinten gesetzt wurden. Bei der Größe der Grundstücke war und ist das eine gute Lösung, weil es attraktive Vorgärten, genügend Parkraum auf eigenem Grund und trotzdem eine großzügige Gestaltung auch der hinteren Gärten ermöglicht.

Wird die jetzige Planung umgesetzt und werden die hinteren Grundstücke bebaut, führt das dazu, dass wir aus unserer Terrasse direkt auf das Nachbarhaus sehen (wenn nicht sogar „hineinstolpern“) und der Garten weitestgehend weg wäre. Bei einer Firsthöhe von 8,25m kommt dann aus süd-westlicher Richtung auch keine Sonne mehr in Haus und Garten.

Wir bitten um Beachtung unserer Bedenken und um entsprechende Anpassung der Planung.
Mit freundlichen Grüßen

Die Anmerkungen bzw. Fragen zu Punkt 4 und 5 werden zurückgewiesen: Es liegt nicht im Interesse der Stadt Ahrensburg Marktanteile eines Grundeigentümers zu sichern. Es ist vielmehr das Prinzip der Stadt Ahrensburg die Wünsche der Bürger ernsthaft zu prüfen und diese - wo immer es geht - zu verwirklichen. In diesem Fall bestand der Wunsch auf Nachverdichtung in einem bereits durch rückwärtige Bebauung geprägten Siedlungsumfeld.

Die Stadt Ahrensburg verfolgt grundsätzlich das Ziel, Wohnraum unter Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur zu schaffen. Auf diese Weise wird der Verbrauch an freier Landschaft und natürlichen Ressourcen herabgemindert und es werden der Allgemeinheit Kosten erspart. Durch die vorliegende Bauleitplanung wird eine hintere Bebauung zwar ermöglicht, jedoch den Anwohnern nicht vorgeschrieben.

Die Hinweise in Punkt 6 werden zur Kenntnis genommen. Es wird lediglich eine maßvolle Nachverdichtung durch die rückwärtige Bebauung ermöglicht.

5. Einwender 4

Stadt Ahrensburg
Bauamt
Manfred-Samus-Straße 5
22926 Ahrensburg

Anregungen und Bedenken
zum Entwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 38

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der 2. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 38/1. Änderung haben Sie jedermann die Möglichkeit gegeben, zu der überarbeiteten Entwurfsfassung Stellung zu nehmen. Da meine im Rahmen der 1. Auslegung im September 2008 schriftlich vorgetragenen Bedenken nur unzureichend ausgeräumt worden sind, möchte ich diese hiermit noch einmal konkretisieren und aufgrund von Gesprächen mit anderen Anwohnern des Finkenweges wie folgt ergänzen:

1. Vertrauensschutz

Im Jahr 1979 habe ich aus Hamburg kommend mein Grundstück im Finkenweg zur Bebauung mit einem Wohngebäude nach Maßgabe der Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 38 erworben. Entscheidende Kriterien für die Kaufentscheidung waren seinerzeit eine nutzbare Grundstücksgröße von mind. ca. 600 qm, die angemessenen Abstände der Einzelhäuser mit einem Bauwuch von 3 m zu den Nachbargrundstücken und die relativ großen Gartenflächen des vor 80 Jahren parzellierten Baulandes.

Durch die geplante Nachverdichtung wird die Struktur des Wohnquartiers im Bereich des Finkenweges nachträglich unter Missachtung der Abwägungsgesichtspunkte bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 38 negativ verändert. So wird z.B. die Geschossflächenzahl GFZ im Bereich der Grundstücke mit den Hausnummern 18 bis 26 von bislang 0,2 um 75 % (!) auf 0,35 erhöht. Es werden Grundstücke mit weniger als 500 qm Größe entstehen. Damit wird der Vertrauensschutz hinsichtlich der Gültigkeit von wesentlichen Planinhalten einer qualifizierten Ortssatzung zunichte gemacht. Bei allem Verständnis für eine moderate Innenverdichtung in Ahrensburg fehlt bei der geplanten Änderung des gültigen Bebauungsplanes Nr. 38 anscheinend das nötige Augenmaß für die Erhaltung der für das Waldgut Hagen charakteristischen Wohnstruktur. Diese Auffassung teilt dem Vernehmen nach auch die weit überwiegende Mehrheit der von der geplanten Nachverdichtung direkt bzw. indirekt betroffenen Anwohner des Finkenweges. Die Stellungnahmen im Rahmen der 1. Auslegung der geplanten B-Planänderung belegen diese Bewertung.

Es kann im vorliegenden Fall doch nicht sein, dass das ganz persönliche kommerzielle Interesse eines inzwischen weggezogenen früheren Anwohners unserer Straße an einer Wertsteigerung seines zum Verkauf anstehenden Grundstückes von der Stadtverwaltung genutzt wird, um gegen die Interessen und Wünsche der verbliebenen Anwohner eine Nachverdichtung mit Nachteilen und Problemen für ihre Grundstücke zu bewirken.

Zu Pkt. 1 Vertrauensschutz:

Den Einwänden wird nicht gefolgt.

An der Grundstücksgröße des Einwenders wird sich gemäß B-Plan nichts ändern; auch nicht an den nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen.

Die für das Waldgut Hagen charakteristische Wohnstruktur wird sich nicht verändern; auch nicht am Finkenweg. Hier wird lediglich die bereits in den siebziger Jahren begonnene hintere Baureihe mit weiteren Wohngebäuden komplettiert (Lückenschluss).

Die Wohnbedürfnisse der Menschen im Quartier Waldgut Hagen sind historisch und strukturell nicht auf „enges Wohnen“ auf kleinen Grundstücken ausgerichtet. In diesem Ortsteil von Ahrensburg werden nicht so beengte Wohnverhältnisse gewünscht, wie sie in jüngster Vergangenheit in neuen Baugebieten am Ahrensburger Redder, Buchenweg oder Am Kratt geschaffen wurden. Dies sind Beispiele für einen tendenziellen Zeigteist der Wohnbauplanung, aus dem - vor dem Hintergrund historischer Erfahrungen - in Zukunft zunehmend Nachteile und Probleme hinsichtlich Sozialverträglichkeit, Verkehrserschließung einhergehend mit dem Verlust an Wohnqualität und Grundstückswert erwachsen werden. Dies gilt es zu erkennen und zu verhindern.

2. Vereinfachtes Verfahren

Mit der Durchführung des vereinfachten Verfahrens für die B-Planänderung nach Maßgabe von § 13 Abs. 1 BauGB bin ich im Einvernehmen mit anderen Anwohnern des Finkenweges nicht einverstanden, da die Voraussetzung dafür nicht erfüllt wird. Die Grundzüge der Planung werden bei der B-Planänderung sehr wohl berührt zumal von Festsetzungen des gültigen B-Plans (GFZ) erheblich abgewichen werden soll und auch einige grundsätzliche Belange der zeitgemäßen Bauleitplanung nicht angemessen berücksichtigt werden. Hierzu gehören die in § 1 Abs. 6 mit den Nummern 2, 3, 7f, 9 und 11 sowie Abs. 7 Baugesetzbuch aufgeführten Belange.

Die Verfahrenskritik konzentriert sich insbesondere auf den Verzicht einer Erörterung der B-Planänderung mit den Bewohnern des Finkenweges. Bei der Bevölkerung ist der Eindruck entstanden, dass im Bauamt wesentliche der bislang vorgetragenen Bedenken und Ablehnungsgründe für die geplante Nachverdichtung (Minderung der Wohnqualität, Zunahme von Verkehrsproblemen) nicht ausreichend ernst genommen oder zumindest nicht verstanden worden sind und „hoheitlich“ auf dem Schriftwege mit nicht oder wenig überzeugenden Behauptungen abgelehnt werden. Insofern wird von den Anwohnern des Finkenweges mehrheitlich möglichst bald eine klärende Aussprache und Diskussion mit Vertretern des Bauamtes über bereits bestehende und sich durch die geplante Nachverdichtung weiter verschärfende Probleme im Finkenweg gewünscht.

Ich erlaube mir den Hinweis, dass der Verzicht auf die Erörterung mit den Bürgern nach §13 Abs. 2 BauGB eine „Kann-Bestimmung“ ist. Es wäre also auch bei einem vereinfachten Verfahren durchaus möglich, eine Bürgeranhörung durchzuführen.

3. Belange des Fußgänger- und Fahrradverkehrs

Der Finkenweg ist entgegen der Aussage im Abschnitt 5.2 Verkehrserschließung der Begründung zur B-Planänderung hinsichtlich der Belange für den Fußgängerverkehr und Radverkehr von Kindern, die nach StVO den Gehweg benutzen müssen, in keiner Weise ausreichend dimensioniert. Nach den seit Jahren geltenden Technischen Regelwerken in Deutschland (EAE, RAS 06, EFA) sind bei zweiseitig angebauten Wohnstraßen auch beidseitig Gehwege anzulegen. Wenn dies beim Finkenweg in der Vergangenheit im Gegensatz zu allen übrigen Wohnstraßen im B-Plangebiet nicht erfolgte, steht dies eindeutig im Widerspruch zu anerkannten justiziablen Regeln der Technik. Die hergestellte technische Lösung stellt auch in verkehrsrechtlich unzulässiger Weise ein zunehmendes Problem dar, weil der einseitige Gehweg nicht einmal durchgängig die bei Herstellung vor

Zu Pkt. 2 Vereinfachtes Verfahren:
Den Einwänden wird nicht gefolgt.
Auch im vereinfachten Verfahren werden alle für eine Abwägung erforderlichen Kriterien berücksichtigt.

Zu Pkt. 3 Belange des Fußgänger- und Fahrradverkehrs:
Den Einwänden wird nicht gefolgt.
Eine Zunahme des PKW- und Fußgängerverkehrs wird aufgrund des B-Planes lediglich sehr gering ausfallen.

ca. 35 Jahren vorgeschriebene Mindestbreite von 1,50 m aufweist (vergl. Querschnittszeichnung im B-Plan Nr. 38). Er ist in Teilbereichen nicht mal 1,00 m breit. Derartige Engpässe von z. T. nur 80 cm Breite wie z. B. südlich der stark frequentierten Einmündung des Finkenweges in den Starweg sind für alle Fußgänger und Rad fahrenden Kinder ein auch sicherheitsrelevantes Verkehrsproblem. Begegnungsverkehr ist für Fußgänger, Mütter mit Kinderwagen, Senioren mit Rollator nur unter Mitbenutzung der Fahrbahn möglich. Aber auch dieses wird in der Praxis durch am Fahrbahnrand parkende Kfz erheblich erschwert. Verschärfte werden die Engpässe für die Fußgänger auch durch eine fehlende übliche Befestigung mit Gehwegplatten, durch Kräutерwildwuchs, Hundekot und durch nicht zurück geschnittene Hecken an den Grundstücksgrenzen: insgesamt ein dauerhaft zu jeder Jahreszeit unbefriedigender Zustand! Wer diese Situation als ausreichend dimensioniert geschweige denn als verkehrssicher bezeichnet, dem fehlt offensichtlich die notwendige Ortskenntnis! Durch die geplante Verdichtung werden die unzumutbaren Verhältnisse weiter verstärkt. Ohne eine planungsrechtliche Grundlage zur baulichen Beseitigung der Missstände wird die B-Planänderung verkehrsrrechtlich als unzulässig bewertet.

4. Belange des ruhenden Verkehrs

Die Berechnung des Verkehrsaufkommens im Abschnitt 7 der Begründung wird als unzutreffend bewertet. Gemäß der Planzeichnung für die Verdichtung im Finkenweg (Anlage 2) können 11 und nicht 10 neue Wohngebäude entstehen. Der Anteil der Einliegerwohnungen sollte erfahrungsgemäß im Finkenweg nicht mit 1/3 sondern mit 0,5 angesetzt werden. D. h., es wird $11 + 5 = 16$ neue Wohneinheiten geben.

Der Richtwert von 1 Pkw/Wohneinheit ist nicht realistisch. Angebracht ist eher ein Wert von 1,2 bis 1,3 Pkw/Wohneinheit. Somit ist nicht von 14 zusätzlichen Pkw sondern von rd. 20 zusätzlichen Pkw auszugehen. Für die morgendliche Spitzenstunde stellt das zusätzliche Verkehrsaufkommen sicher keine spürbare Belastung dar. Ein Problem wird sich aber, wie schon in meiner vorausgehenden Stellungnahme dargestellt, für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs der ca. 20 zusätzlichen Pkw auf den Grundstücken und für die Unterbringung der Besucher-Kfz für die geplanten 16 neuen Wohneinheiten im öffentlichen Straßenraum ergeben, zumal es im Finkenweg leider keine Parkbuchten wie in anderen Wohnstraßen gibt.

Auf der Länge von rd. 180 m sollen im Finkenweg 5 neue Pfeifenstiel-Zuwegungen geschaffen werden. Damit entfallen an beiden Fahrbahnändern jeweils etwa 25 m also insgesamt ca. 50 m Parklänge. Das bedeutet, dass im Geltungsbereich der B-Planänderung etwa 8 Parkstände im Straßenraum des Finkenweges wegfallen. Dem steht aber erfahrungsgemäß ein Mehrbedarf von hier 3 Besucherparkständen und 5 Parkständen der Anwohner (die nicht auf ihrem Grundstück parken) gegenüber. Insgesamt entsteht somit auf 180 m Straßenlänge ein Mehrbedarf von ca. 16 Parkständen am Fahrbahnrand, der in Anbetracht der bereits gegenwärtig angespannten Parksituation mit Sicherheit zu Unzuträglichkeiten und Problemen für Betriebsfahrzeuge (Müllabfuhr, Straßenreinigung), Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr), Liefer-Lkw (Möbelwagen und Baufahrzeuge) führen wird. Die Verkehrserschließung für die geplante Nachverdichtung kann also auch in dieser Hinsicht nicht als gesichert angesehen werden.

Zu Pkt. 4 Belange des ruhenden Verkehrs:

Den Einwänden wird nicht gefolgt.

Eine Zunahme des PKW- und Fußgängerverkehrs wird aufgrund des B-Planes lediglich sehr gering ausfallen. Zusätzliche Stellplätze werden auf den Grundstücken geschaffen.

5. Festsetzungen im Textteil B

- a) Im Interesse einer geringeren Verschattung der Grundstücke durch die Giebel der geplanten Nachbargebäude sollten die Traufhöhen der neuen Wohngebäude maßvoll auf 3,50 m und die Firsthöhen auf 7,75 m reduziert werden. Das begünstigt die Belichtung der Gebäude und Gärten sowie den Einsatz von Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen.
- b) Der Text für 3 b) sollte zur besseren Verständlichkeit und Klarheit wie folgt modifiziert werden:
 „Bei der Errichtung selbständiger Wohngebäude oder bei der Erweiterung bestehender Wohngebäude um 1 auf maximal 2 Wohnungen ist hierfür auf den privaten Grundstücksflächen zusätzlich zu den nach § 55 (1) LBO erforderlichen Pflichtstellplätzen ein weiterer Stellplatz von 6 m Tiefe unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie und in unmittelbarer Verbindung mit der Grundstückszufahrt für Besucher zu schaffen.“
- c) Zur Bestimmung einer Grundstücksmindestgröße wäre folgende Festsetzung zu ergänzen:
 „Bei Grundstücksteilungen zum Zwecke der rückwärtigen Bebauung müssen die verbleibenden bzw. entstehenden Grundstücksflächen mindestens 500 qm groß sein.“
- d) Die Geschosflächenzahl GFZ sollte von 0,35 auf 0,25 reduziert und damit dem geltenden Wert von 0,2 angenähert werden.
- e) Die Begrünung von Carport- und Garagendächern sollte aus finanziellen und pragmatischen Gesichtspunkten entfallen.
- f) Pfeifenstiel-Zuwegungen sollten aus bautechnischen Gründen, im Interesse des reduzierten Unterhaltungsaufwandes und - nicht zu vergessen - zur Beispielbarkeit bzw. zum Befahren für Kinder mit Rollern, Rollschuhen, Kinderfahrrädern usw. auch mit Naturstein- oder Betonsteinmaterialien nach den anerkannten Regeln der Technik befestigt werden dürfen (Fugenbreite 3 mm). Die Zeiten, dass Kinder auf der Fahrbahn des Finkenweges spielen konnten, sind leider längst vorbei. Die Breite der Zufahrten zu rückwärtigen Wohngebäuden sollte mindestens 3,20 m und bei Zufahrten für 2 rückwärtige Gebäude mind. 3,50 m betragen. Diese Werte ergeben sich aus bautechnischen Gründen (Randbefestigung der Wegebefestigung durch Bordsteine), aufgrund praktischer Erfahrungen bei Fahrbewegungen von Lkw und Lieferwagen sowie im Winter bei der Beseitigung und Lagerung von Schnee.

Ich bitte die vorgebrachten Bedenken und Anregungen bei der weiteren Bearbeitung der vorgesehenen B-Planänderung zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Zu Pkt 5 Festsetzungen im Text-Teil-B

Den Einwänden wird nicht gefolgt.

Eine Reduzierung von Trauf- und Firsthöhen ist nicht erforderlich; diese Einschränkung wäre im Vergleich zu der umgebenden Bebauung unangemessen.

Eine Reduzierung der GFZ wird nicht akzeptiert, da durch die kleinen Baufenster und die Festsetzung der Eingeschossigkeit die möglichen Baumassen ohnehin bereits stark eingeschränkt sind.

Für eine Vergrößerung der Breite der Zufahrten gibt es keine rechtliche Grundlage. 3 Meter Breite ist ausreichend bei maximal 50 Meter Länge gemäß Landesbauordnung.