

STADT AHRENSBURG



Bebauungsplan Nr. 91 B

Zusammenfassung und Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB), der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

März 2011

STADT RAUM ● PLAN

Bernd Schürmann
Hindenburgstr. 51
25524 Itzehoe
04821-7796421

stadtraumplan@gmx.de

ÜBERSICHT ÜBER DIE BETEILIGTEN TÖBS UND BEHÖRDEN / BÜRGER UND BÜRGERINNEN
UND DIE ABGEGEBENEN STELLUNGNAHMEN
DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG VOM 23.12.2010 – 02.02.2011

Nr.	Behörde / TÖB / Sonstige	vom	keine Stellungnahme	mit Anregungen/ Hinweise	ohne Anregungen
1.	Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein Abt. Landesplanung		X		
2.	Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein Referat –IV 64-		X		
3.	Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein Abt. IV 6		X		
4.	Kreis Stormarn – Der Landrat Fachdienst Planung und Verkehr	25.01.2011		X	
5.	Kreis Stormarn – Der Landrat Untere Denkmalschutzbehörde	28.01.2011			X
6.	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein	31.01.2011		X	
7.	Ministerium für LW. Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein		X		
8.	Forstamt Trittau / untere Forstbehörde	27.01.2011		X	
9.	Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein Amt für Katastrophenschutz – Kampfmittelräumdienst	04.08.2011		X	
10.	Historischer Arbeitskreis Ahrensburg		X		

Nr.	Behörde / TÖB / Sonstige	vom	keine Stellungnahme	mit Anregungen/ Hinweise	ohne Anregungen
11.	SWN – Stadtwerke Neumünster GmbH	21.01.2011		X	
12.	HVV – Hamburger Verkehrsverbund	07.01.2011			X
13.	Schleswig-Holstein Netz AG	28.12.2010			X
14.	Hamburger Wasserwerke	10.01.2011			X
15.	Hamburger Gaswerke		X		
16.	VHH - Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG	28.12.2010			X
17.	NABU	02.02.2011			X
18.	BUND	05.09.2010			X
19.	Landesnatschutzverband Schleswig-Holstein		X		
20.	Amt Bargteheide-Land	19.01.2011			X
21.	Freie und Hansestadt Hamburg	28.12.2010			X
22.	Gemeinde Großhansdorf		X		

Nr.	Behörde / TÖB / Sonstige	vom	keine Stellungnahme	mit Anregungen/ Hinweise	ohne Anregungen
23.	Amt Siek	21.12.2010			X
24.	Gemeinde Ammersbek		X		
25.	BürgerIn A	26.01.2011		X	
26.	BürgerIn B	01.02.2011 28.01.2011		X	
27.	BürgerIn C	30.01.2011		X	
28.	BürgerIn D	22.12.2011		X	
29.	BürgerIn E	20.02.2011		X	
30.	Präzisierte Beschlusslage des BPA	02.03.2011		X	

4.

52/101

Bad Oldesloe, den 25.01.2011

**Stellungnahme
als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 91 B der Stadt Ahrensburg**

Planstand: September 2010

Die Stadt Ahrensburg legt folgende Unterlagen vor:

- Entwurf des Teiles A / Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 91 B im Maßstab 1:1.000 (verkleinert auf das Format DIN A 3)
- Entwurf der Teiles B / textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 B
- Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 91 B

Mit dem Bebauungsplan Nr. 91 B beabsichtigt die Stadt Ahrensburg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung eines innenstadtnahen Wohngebietes zu schaffen.

a)

Mit dem im Mai 2010 von der Stadtvertretung Ahrensburg verabschiedeten integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) strebt die Stadt Ahrensburg als Ziel der zukünftigen Stadtentwicklung u.a. an, die Innen- vor der Außenentwicklung als Prinzip der Wohn- und Gewerbeentwicklung zu favorisieren. Das ISEK beinhaltet, eine städtebauliche Innenentwicklung im Kernstadtbereich Ahrensburgs und im Einzugsbereich der Schnellbahnhaltepunkte vorzunehmen. Dieses Vorgehen ist als wichtiger Beitrag zum Klimaschutz durch Vermeidung von langen Wegen und dem Schutz der umliegenden Landschaftsräume anzusehen.

Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzungen sind gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 B keine städtebaulichen Bedenken vorzubringen. Ergänzend zu den bereits im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Datum vom 30.08.2010 vorgelegten Stellungnahme wird jedoch um Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Anregungen und Bedenken gebeten:

1. Naturschutz / Landschaftspflege

b)

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 B werden von Seiten der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken erhoben.

2. Bodenschutz / Altlasten / Altablagerungen

c)

2.1 Zum nachsorgenden Bodenschutz:

Mit dem Stand vom 04.01.2011 liegen keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor. Es gibt somit diesbezüglich keine Bedenken.

2.2 Zum vorsorgenden Bodenschutz:

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden im Umweltbericht in Kap. 4.3 ausreichend dargelegt.

Die Kap. 2.2.3 und 4.3 wurden jeweils „Schutzgut Boden“ genannt (Inhalte aufgeteilt unter zwei Überschriften). Zwei unterschiedliche Kapitel mit dem gleichen Titel zu benennen hat zu Irritationen geführt. Grundsätzlich wird deshalb empfohlen, zum nachsorgenden Bodenschutz und zum vorsorgenden Bodenschutz jeweils zwei eigenständige Kapitel zu erstellen und auch so zu bezeichnen.

Seite 1 von 3

4.

**Kreis Stormarn
Der Landrat
Fachdienst Planung und Verkehr**

Vom 25.01.2011

Az.: 52/101

a)

Kenntnisnahme der Darstellungen zum Planstand. Die Ausführungen des Kreises Stormarn zur Weiterentwicklung des Innenbereichs sowie zum integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ISEK werden geteilt.

b)

Kenntnisnahme, dass keine Bedenken durch die untere Naturschutzbehörde erhoben werden.

c)

Kenntnisnahme, dass keine Bedenken aus bodenschutzrechtlichen Überlegungen vorgebracht werden. Die textlichen Erläuterungen hierzu werden redaktionell angepasst.

d)

3. Wasserwirtschaft

Der B-Plan Nr. 91 B umfasst den Quartiersbereich zwischen Manhagener Allee, Hansdorfer Straße, Ahrensfelder Weg und der Parkanlage „Am Aalfang“. Hier ist vorgesehen, die gewachsenen Strukturen planungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig eine moderate Hinterbebauung zuzulassen.

Wasserbehördlich bestehen gegen den B-Plan Nr. 91 B **keine Bedenken**.

Die Anregungen aus der Stellungnahme des Kreises Stormarn vom 30.08.2010 wurden weitgehend übernommen, wenn auch leider nur als Empfehlungen und nicht als Festsetzungen.

e)

4. Umweltbezogener Gesundheitsschutz / Immissionsschutz

Gegen den Bebauungsplan Nr. 91 B der Stadt Ahrensburg bestehen aus Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes keine Bedenken.

f)

5. Planzeichnung / textliche Festsetzungen / Begründung

5.1
Der Bebauungsplan 91 B wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erstellt. Demnach ist – entgegen dem im Anschreiben der Stadt Ahrensburg genannten verfügbaren umweltbezogenen Informationen – ein Umweltbericht nicht erforderlich. Ein Umweltbericht wird demzufolge auch nicht vorgelegt. Dies ist entsprechend auch in der B-Plan-Begründung unter der Ziffer 5.4 richtig dargestellt.

g)

5.2
Zitierweise zum Baugesetzbuch in der Planzeichnung (Legende)
Die offizielle Zitierweise lautet: „Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist.“

h)

5.3
textliche Festsetzung 2.2
Für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist als Gesetzesgrundlage § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO anzugeben (nicht § 18 BauNVO).

i)

5.4
textliche Festsetzung 2.3
Als erforderliche Bezugspunkte für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind hier unter Bezug auf § 18 BauNVO die „mittlere natürliche Geländehöhe des jeweiligen Bauflurstücks (überbaubare Grundstücksfläche)“ festgesetzt. Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte eindeutig zu bestimmen. Die Festsetzung der vorhandenen Geländehöhe als Bezugspunkt wird in der Rechtsprechung als ungeeignet angesehen, weil die Geländehöhe durch Außenanlagen verändert werden kann (vgl. OVG Schleswig, Urteil vom 25. April 2002 – 1 K 9/01). Eine eindeutige und rechtssichere Methode für Höhenfestsetzungen ist stets die Definition mit Bezug auf die Normalnull-Höhe.

j)

5.5
textliche Festsetzung 2.4
Für diese textliche Festsetzung ist die gesetzliche Grundlage anzugeben.

Seite 2 von 3

d)

Kenntnisnahme, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken vorgebracht werden.

e)

Kenntnisnahme, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken vorgebracht werden.

f)

Kenntnisnahme.

g)

Die Zitierweise ist gem. der Empfehlungen des Innenministeriums in der vorgelegten Form ausreichend. Änderungen erfolgen daher nicht.

h)

Die Rechtsgrundlage wird entsprechend angepasst.

i)

Da das topographische Relief nicht einheitlich über den gesamten Geltungsbereich verläuft, können sonstige mögliche Regelungen zur Definition der Höhenbezugsebene (Bezug zur Höhe der Erschließungsstraße, Angaben über Normal Null (NN)) nicht sinnvoll angewandt werden. Der Anregung kann nicht entsprochen werden.

j)

Die dargestellten Vorgartenzonen werden unter Bezugnahme zur E-G-Satzung als „nachrichtliche Übernahme“ festgelegt.

k)

5.6
textliche Festsetzungen 4.1 und 4.2: nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB
Die textlichen Festsetzungen 4.1 und 4.2 sind ersatzlos zu streichen. Denn § 9 Abs. 6 BauGB sieht vor, „nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (...) in den Bebauungsplan **nachrichtlich** (...)“ zu übernehmen, „soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind“. Es ist demnach nicht möglich, die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Ahrensburg als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Abgesehen davon, dass eine (B-Plan-) Satzung eine (Erhaltungs-) Satzung enthalten würde, müssten sämtliche textlichen Festsetzungen als Teil B der B-Plan-Satzung auf der Satzungsausfertigung enthalten sein. Zudem müsste immer dann, wenn die Stadt Ahrensburg die genannten Satzungen ändern sollte, ggf. auch der B-Plan geändert werden.

Es wird stattdessen angeregt, die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und die Satzung zum Schutz der Bäume in der Stadt Ahrensburg in der Legende als Hinweis zu benennen und als Anhang zur Begründung des Bebauungsplanes abzudrucken sowie entsprechende Angaben in die Begründung (unter Ziff. 6.5 und Ziff. 12.1) aufzunehmen.

l)

5.7
Die außerhalb südöstlich des Plangeltungsbereiches vorhandene Bezeichnung „TH 7,00 m“ sollte entfernt werden, da diese Bezeichnung ohne Bezug im Raume steht.

m)

5.8
Nachrichtliche Übernahme Grabungsschutzgebiet / Bodendenkmal
Es wird darauf hingewiesen, dass Darstellungen des B-Plans für Bereiche außerhalb des Plangeltungsbereiches keine bindende Wirkung entfalten.

n)

5.9 Begründung Ziffer 5.4
Im letzten Absatz ist der § 1 als Bezugsgrundlage durch § 1a BauGB zu ersetzen.

o)

5.10 Begründung Ziffer 6.5 und Ziff. 12.1
Im dritten Abschnitt der Ziff. 6.5 wird ausgeführt, dass die Satzung zum Schutz der Bäume nachrichtlich in den Teil B „Text“ des Bebauungsplanes übernommen wird. Das Baugesetzbuch sieht solche „nachrichtlichen Übernahmen“ in textlichen Festsetzungen nicht vor. Die Formulierung in der Begründung ist entsprechend anzupassen. Ein Hinweis auf die rechtskräftige städtische Baumschutzsatzung ist ausreichend.

Auch die Formulierung zu der in Ziff. 12.1 der Begründung dargestellten nachrichtlichen Übernahme der Erhaltungssatzung als textliche Festsetzung ist entsprechend anzupassen.

p)

5.11
Die vorgelegte Planzeichnung enthält bisher keine Verfahrensvermerke. Es wird davon ausgegangen, dass im weiteren Planverfahren die im Verfahrenserlass des Innenministeriums zur Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 18.11.2008 - IV 648- 512.110 – (Amtsblatt Schl.-H. S. 1061) in Anlage 12 enthaltenen Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung abgedruckt werden.

Seite 3 von 3

k)

Die Regelungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie zur Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg sind bereits unter dem Punkt „Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)“ aufgeführt. Hierzu wird vorgeschlagen die Nummerierung zu ändern und die Nachrichtlichen Übernahmen damit als solche separat kenntlich zu machen und somit aus der Auflistung der Textfestsetzungen herauszunehmen.

l)

Dies ist ein digital-zeichnerisches „Überbleibsel“ der Bearbeitung des Planes mit der entsprechenden Software. Die Bezeichnung wird natürlich entfernt.

m)

Kenntnisnahme.

n)

Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

o)

Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

p)

Kenntnisnahme. Die Verfahrensvermerke werden für die endgültigen Satzungsunterlagen in die Planfassung übernommen, im Übrigen ist bei der Erarbeitung der verschiedenen Planstände die Integration der Verfahrensvermerke unüblich.

6.

01-FEB-2011 09:13

S. 02/02

6

Archäologisches
Landesamt
Schleswig-Holstein

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein
Brockdorff-Rantau-Str. 70, 24637 Schleswig

Stadt Ahrensburg
Der Bürgermeister

22923 Ahrensburg

Obere Denkmalschutzbehörde
Planungskontrolle

Ihr Zeichen: IV.2.2
Ihre Nachricht vom: 14.12.2010
Unser Zeichen: Ahrensburg-bplan91A
Unsere Nachricht vom:

gabriele.schiller@alsh.landsh.de
Telefon: 04621 387-20
Telefax: 04621 387-55

Schleswig, den 31.01.2011

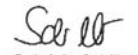
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 B „Hansdorfer Straße“ der Stadt Ahrensburg für das Gebiet östlich des Ahrensfelder Weges zwischen Hansdorfer Straße, Manhagener Allee und Aalfangpark
Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Mit freundlichen Grüßen


Gabriele Schiller

Dienstgebäude, Brockdorff-Rantau-Str. 70, 24637 Schleswig | Telefon 04621 387-0 | Fax 04621 387-55 | alsh@alsh.landsh.de
www.archaeologie.schleswig-holstein.de | E-Mail-Adressen: Kein Zugang für elektronisch signierte oder verschlüsselte Dokumente

01-FEB-2011 09:59

98%

GESAMT SEITEN 02
S. 02

6.

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein

Vom: 31.01.2011

Az.: Ahrensburg-bplan91A

Kenntnisnahme, dass durch das archäologische Landesamt keine Bedenken erhoben werden. Die weiteren Ausführungen werden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

8.

Fachbereich IV Landesamt für Landwirtschaft,
Stadtplanung/Bauen/Umwelt und ländliche Räume
des Landes Schleswig-Holstein

31. Jan. 2011

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des
Landes Schleswig-Holstein, Hohenfelder Damm 2, 22946 Trittau

Untere Forstbehörde

Stadt Ahrensburg
IV.2
Der Bürgermeister
22923 Ahrensburg

Ihr Zeichen: B-Plan Nr. 91 B Ahrensburg
Ihre Nachricht vom: - 14.12.2010
Mein Zeichen: 7425.14 uFB
Meine Nachricht vom: -

Klaus Lorenzen
klaus.lorenzen@ufb.landsh.de
Telefon: 04154 / 8594-12
Telefax: 04154 / 8594-94

Stadt Ahrensburg
DM/EURO
Eing. 31. Jan. 2011

Aufstellung des B-Planes Nr. 91 B „Hansdorfer Straße“ der Stadt Ahrensburg 27.01.2011

hier: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Frau Mellinger,

hinsichtlich des vorgelegten Bebauungsplanes Nr. 91 B der Stadt Ahrensburg, für das Gebiet östlich des Ahrensfelder Weges zwischen Hansdorfer Straße, Manhagener Allee und dem Aalfangpark wird seitens der zuständigen Unteren Forstbehörde Süd aus forstfachlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Südlich des Planungsgebietes auf dem Flurstück 535 der Flur 16 Gemarkung und Gemeinde Ahrensburg befindet sich Wald im Sinne des § 2 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG).

Daher müssen die geplanten Gebäude auf dem Flurstück 572 und 116 gemäß § 24 LWaldG einen Abstand von 30m zum Wald einhalten. Da der Wald nach Süden an die Grundstücke angrenzt kann eine geringfügige Unterschreitung um max. 5m, d. h. 25 m Waldschutzstreifen in Aussicht gestellt werden.

Wird dieser Waldabstand auf den vorgenannten Flurstücken eingehalten kann ich diesem B-Plan 91 B der Stadt Ahrensburg zustimmen, denn es sind keine weiteren Waldflächen von dieser Bauleitplanung betroffen.

Mit freundlichen Grüßen


Klaus Lorenzen

Dienstgebäude: Hohenfelder Damm 2, 22946 Trittau | Telefon 04154 / 8594-0 (-12) | Telefax 04154 / 8594-94
ufb-sued@ufb.landsh.de | E-Mail-Adressen: Kein Zugang für elektronisch signierte oder verschlüsselte Dokumente.
Das Landeswappen ist gesetzlich geschützt.

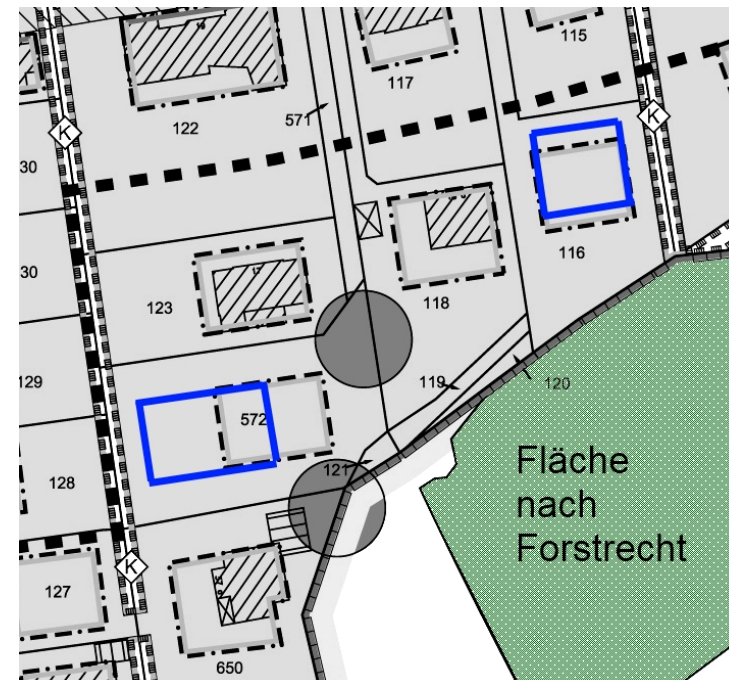
8.

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Untere Forstbehörde

Vom: 27.01.2011

Az.: 7425.14 uFB

Planerisches Ziel ist es hier, eine rückwärtige Zweitbebauung auch planungsrechtlich zu ermöglichen. Im Zuge von bisherigen Bauwünschen wurden entsprechende Baugenehmigungen auf benachbarten Grundstücken gemäß § 34 BauGB erteilt. Im Sinne der Gleichbehandlung der Anwohner und Grundeigentümer wird das bisher vorgeschlagene prinzipielle Bebauungskonzept in modifizierter Form (maximales Abrücken der Baufenster der zwei Grundstücke von den Flächen für Wald, s. Planskizze unten) jedoch aufrecht erhalten.



Das ausgewiesene Baufenster auf dem Flurstück 118 wurde in der Stellungnahme der unteren Forstbehörde nicht angesprochen. Hier beträgt der Waldabstand ca. 15,0 m. Durch die Verschiebung der Baufenster auf den Flurstücken 116 und 572 wird diese Distanz ebenfalls in ca. gewahrt. Im Rahmen der notwendig gewordenen 2. Beteiligungen sind in diesem Sinne entsprechende Ausnahmeregelungen mit der zuständigen unteren Forstbehörde zu diskutieren und im nachfolgenden festzulegen. Nach Eingang der Stellungnahmen und Sichtung und Bewertung der Bedenken war eine direkte Klärung dieser Fragen mit der unteren Forstbehörde aufgrund der Notwendigkeit einer „schnellen“ Vorlage von Abwägungsempfehlungen nicht möglich.

9.


Innenministerium
des Landes
Schleswig-Holstein

Innenministerium | Düsternbrooker Weg 104 | 24105 Kiel

**Amt für Katastrophenschutz
Kampfmittelräumdienst**

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 04.08.2010
Unser Zeichen: **OD-05-10**
Unsere Nachricht vom: 02.09.2010

Stadt – Raum - Plan
z. Hd. Herrn Bernd Schürmann
Hindenburgstraße 51

25524 Itzehoe

kampfmittelraumdienst@mzb.landsh.de
Telefon: 04340 4049 3
Telefax: 04340-4049 58

B-Plan 91A und 91B der Stadt Ahrensburg

Sehr geehrter Herr Schürmann,
in dem o. a. Gebieten sind Kampfmittel nicht auszuschließen.
Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.
Die Untersuchung wird auf Antrag durch das

**Amt für Katastrophenschutz
Düsternbrooker Weg 104
24105 Kiel**

durchgeführt.
Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem
Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und
Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Alan Bock

Dienstgebäude Düsternbrooker Weg 104, 24105 Kiel | Telefon 0431 9 88-0 | Fax 0431 9 88-3480 |
www.landessregierung.schleswig-holstein.de | Buslinie 41, 42 |

9.

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein Amt für Katastrophenschutz –Kampfmittelräumdienst-

**Vom 02.09.2010
Az.: OD-05-10**

Die Hinweise des Kampfmittelräumdienstes werden zur Kenntnis
genommen und als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

11.

Energie Wasser Umwelt Verkehr Freizeit

Fachbereich 1				
Stadtplanung / Bauplanung				
25. Jan. 2011				
FB	IV.1	IV.2	IV.3	IV.4
IV				

SWN Stadtwerke Neumünster GmbH • Bismarckstraße 51 • 24534 Neumünster

Stadt Ahrensburg
Fachdienst IV.2
Frau Mellinger
Manfred-Samusch-Straße 5
22926 Ahrensburg

Ste 21 Ahrensburg	
DMS/EURO	
25. Jan. 2011	
B	FB

Stellungnahme zu den B-Plänen 91A /B „Hansdorfer Straße“

Guten Tag Frau Mellinger

Aus Sicht der Gasversorgung Ahrensburg GmbH (GAG) gibt es grundsätzlich gegen die genannten B-Pläne keine Bedenken.

Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass im gesamten B-Plan zurzeit Gasversorgungsleitungen und Gasnetzanschlüsse verlegt sind, die nicht überbaut werden dürfen. Des Weiteren gilt für evtl. Baumpflanzungen im Bereich der Versorgungsleitungen und Netzanschlüssen das DVGW Arbeitsblatt GW 125 (Anlage). Weiterhin sollte vor Beginn evtl. Baumaßnahmen geprüft werden ob Gasleitungen saniert werden können oder ob sie den zukünftigen Gegebenheiten überhaupt noch entsprechen.

Freundliche Grüße


Carsten Eggert

Anlagen
GW 125
Bestandspläne

SWN

11

21.01.2011

Ihr(e) Ansprechpartner(in):
Carsten Eggert

Telefon: 04107-90 83 942
Telefax: 04107-90 83 949
E-Mail: c.eggert@swn.net

SWN Stadtwerke Neumünster GmbH
Bismarckstraße 51
24534 Neumünster
Telefon 04321 202-0
Telefax 04321 202-386
E-Mail swn@swn.net
www.stadtwerke-neumuenster.de

Kundenzentrum:
Großflecken 24a
24534 Neumünster
Öffnungszeiten:
Mo. - Fr. 09.00 - 18.00 Uhr
Sa. 09.00 - 12.00 Uhr

Bankverbindungen:
Sparkasse Südholstein
BLZ 230 510 30
Konto 762 831
Postbank Hamburg
BLZ 200 100 20
Konto 850 132 03

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Wolf Rüdiger Fehrs

Geschäftsführer:
Dipl.-Kfm. Bernd Michaelis
Dipl.-Ing. Gerd Sigel

Sitz der Gesellschaft:
Neumünster,
Amtsgericht Kiel HRB 1085 NM
Steuer-Nr. 19 295 032 69

11.

SWN – Stadtwerke Neumünster GmbH

Vom: 21.01.2011

Az.:

Die Hinweise des Gas-Versorgungsträgers werden zur Kenntnis genommen.

25.



Stadt Ahrensburg
Bauamt, z.Hd. Frau Mellinger
Rathausplatz

22926 Ahrensburg

Fachbereich IV Stadtplanung/Bauen/Umwelt					
27. Jan. 2011					
FP	IV.1	IV.2	IV.2	IV.3	IV.4
			12		

26.01.2011

Bebauungsplan Nr. 91B

Sehr geehrte Frau Mellinger,

gegen den Bebauungsplan Nr. 91B möchte ich hiermit Einspruch erheben. Wie zwischen Ihnen und meinem Neffen, [REDACTED] besprochen, beantrage ich hiermit die Aufnahme eines zweiten Bauplatzes in den Bebauungsplan für mein Grundstück Ahrensfelder Weg 39.

Da mein Grundstück ca. 2000 qm groß ist, würde sich mit dieser Änderung eine vergleichbare Situation wie auf den Nachbargrundstücken ergeben.



Eingangsvermerk Bauamt:

27.01.2011 A. Krumm

25

25.

BürgerIn A

Vom: 26.01.2011

Der Anregung wird gefolgt. Da aufgrund der nunmehr vorgesehenen GRZ von 0,25 und bei einer ungefähren Grundstücksgröße von 2.000 m² eine mögliche Überbauung von ca. 500 m² zulässig wäre, wird diese Möglichkeit durch die Ausweisung eines zweiten Bau-fensters gewährleistet. Die nachfolgende Planskizze zeigt die Größe und den Standort des Bau-fensters auf, Eingriffe in geschützte Landschaftsbestandteile (Naturdenkmal und Knick) sind damit nicht verbunden. Auch die geforderte Gleichbehandlung der privaten Grundeigentümer wird damit gewährleistet.



26.

01/02

26

Fachbereich IV
Stadtplanung/Bauwirtschaft/Umwelt

01. Feb. 2011

FS	IV	IV	IV	IV	IV	IV
			12			

Stadt Ahrensburg
Fachdienst Stadtplanung
z.Hd. Frau Mellinger
Manfred-Samusch-Str. 5
22926 Ahrensburg

Vorab per Fax: 04102/77-167
IHR AKTENZEICHEN; IHRE NACHRICHT VOM

UNSER AKTENZEICHEN; UNSERE NACHRICHT VOM

**Antrag / Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 91 B, Stadt Ahrensburg,
insbesondere Grundstück Hansdorfer Str. 3a (Flurstück 538)**

Sehr geehrte Frau Mellinger,

ich teile mit, dass ich mit diesem Anliegen sowohl meine eigenen als auch die Interessen meiner Ehefrau [REDACTED] vertrete. Zusätzlich zum Antrag vom 28.01.2011 habe ich das nachfolgende Anliegen:

Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 91 B der Stadt Ahrensburg beantrage ich hinsichtlich des Grundstückes Hansdorfer Str. 3a (Flurstück 538) folgendes:

a)

Die GRZ für das Grundstück Hansdorfer Str. 3a, 22926 Ahrensburg (Flurstück 538) wird – wie im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 91 B der Stadt Ahrensburg vorgesehen – auf mindestens 0,3 festgelegt.

Begründung:

b)

Ich bitte freundlich, die beantragte und bereits geplante GRZ im Bebauungsplan aufzunehmen und diesen mit dieser Änderung zur Beschlussfassung zu geben. Eine Reduzierung der GRZ von 0,3 auf 0,25 würde dazu führen, dass wir rund 1/3 der durch die Bebauungsplanung erlaubten Größe eines Hauses allein aufgrund der Lage in der 2. Reihe und der damit notwendigen langen Auffahrt nicht ausnutzen könnten. Schon ohne Reduzierung der GRZ haben wir nur noch eine „tatsächlich nutzbare GRZ“ von lediglich 0,254.

Bei dem vorliegenden Antrag / Stellungnahme geht es um das Grundstück Hansdorfer Str. 3a, 22926 Ahrensburg. Wir haben dieses Grundstück mit notariellem Kaufvertrag vom 01.02.2011 erworben. Daher haben wir ein besonderes Interesse an der Nutzbarkeit unseres Grundstückes.

Die GRZ von 0,3 gilt lt. Entwurfsplanung für alle Grundstücke südlich der Hansdorfer Strasse. Wegen der geplanten Erhaltungssatzung für die Gebäude in der ersten Reihe der Hansdorfer Strasse und des damit verbundenen Verbots des Abrisses der bestehenden

26.

BürgerIn B

Vom: 01.02.2011 und 28.01.2011

a)

Per korrigierter kommunalpolitischer Beschlusslage wurde festgelegt, dass in den ausgewiesenen Reinen Wohngebieten WR der Bebauungspläne Nr. 91 A und 91 B eine Grundflächenzahl (GR) von 0,25 festgeschrieben wird.

b)

Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 B ist durch bisherige Baugenehmigungen nach § 34 BauGB auf einigen Grundstücken eine Einzelhausbebauung in 2. Reihe entstanden. Die Erschließung dieser rückwärtigen Grundstücke erfolgte weitgehend über Grundstücksteilungen und „Pfeifenkopf“ – Erschließungen mit im Verhältnis zu anderen Grundstücken größeren Flächenverbrauch für die Zuwegungen - Zufahrten zu / von der Hansdorfer Straße. Durch die nunmehrige Festlegung einer reduzierten GRZ von 0,25 und einer bisher zulässigen Überschreitung dieser Kennziffer für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten um bis zu 50 % (dann also bis zu einer maximalen GRZ von 0,375) wird es hier zu schwierigen bis nicht umsetzbaren Situationen bei der Herstellung

S. 02/02

2

Gebäude, gilt die GRZ in praktischer Hinsicht umso mehr für die Grundstücke der zweiten Reihe und damit auch für unser Objekt.

Unser Grundstück mit einer Größe von 1046 QM kann schon bei einer GRZ von 0,3 nur mit 313,80 QM überbaut werden; dazu kommt noch die Möglichkeit, für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 50% der GRZ zusätzlich zu überbauen, in unserem Fall also 156,90 QM; dies ergibt zusammen 470,70 QM überbaubare Fläche. Wegen der rückwärtigen Lage in zweiter Reihe hat unser Grundstück notwendigerweise eine 60 Meter lange Auffahrt, die bei einer Breite von 3 Metern allein 180 QM in Anspruch nimmt. Wegen der Lage in zweiter Reihe lässt sich die Auffahrt auch nicht verkleinern. Die möglichen 156,90 QM für Nebenanlagen reichen daher nicht einmal aus, um die notwendige Auffahrt zu bauen, geschweige denn für eine Garage.

Wenn wir zusätzlich zur Auffahrt noch eine Garage oder einen Stellplatz bauen, die in jedem Fall 25 QM Grundfläche hat, müssen wir hierfür insgesamt eine Fläche von 205 QM (von insgesamt 470,70 QM) überbauen. Wir können daher allein aufgrund der notwendigen langen Auffahrt nur noch ein Haus mit einer Grundfläche von 265,70 QM bauen. Dies entspräche schon ohne Reduzierung der GRZ nur noch einer „tatsächlich nutzbaren GRZ“ von 0,254. Es bleiben für das Haus nicht einmal die durch die GRZ von 0,3 planmäßig erlaubten 313,80 QM.

Daher beantragen wir, die GRZ bei 0,3 zu belassen. Würden Sie die GRZ auf 0,25 verkleinern, würde sich die bebaubare Fläche für Gebäude auf 261,50 QM und die für Nebenanlage auf 130,75 QM reduzieren, zusammen 392,25 QM überbaubare Fläche. Bei der nicht zu verkleinernden Auffahrt und einer Garage von insgesamt über 205 QM wäre dann nur noch ein Haus mit einer Grundfläche von 187,25 QM möglich. Wir könnten damit allein aufgrund der unveränderbaren Gegebenheiten rund 1/3 der GRZ für ein Haus gar nicht ausnutzen. Dies ist mit dem Zweck einer GRZ nicht vereinbar.

Das gleiche Problem haben alle Grundstücke in zweiter Reihe in der Hansdorfer Straße, auf denen Neubauten geplant sind. Daher ist die in dem Entwurf vorgesehene GRZ von 0,3 zu belassen. Weiterhin sorgt nur eine Beibehaltung der GRZ von wenigstens 0,3 für eine Gleichbehandlung mit denjenigen Nachbargrundstücken, die bereits mehr als die 30% der Bau-Grundstücksfläche überbaut haben und die Bestandsschutz genießen (wie z.B. die Flurstücke 110, 116, 118, 123, 537).

Eine Reduzierung der GRZ auf weniger als 0,3 würde den Status quo verschlechtern, die bisherige Bebaubarkeit einschränken und eine Wertminderung des Grundstückes darstellen. Für eine solche Schlechterstellung gegenüber den Nachbargrundstücken gibt es keinen sachlichen und rechtlichen Grund.

01-FEB-2011 21:47

97%

S.02

der gesicherten verkehrlichen Erschließungen kommen. Daher wird folgendes vorgeschlagen und zuerst beispielhaft am Grundstück des Antragsstellers durchgespielt und –gerechnet:

Momentane Festlegung:

Grundstücksgröße: 1.046 m²

Zulässige GRZ: 0,25 – zulässige Flächengröße der Überbauung durch die Hauptnutzung = 1.046 m² x 0,25 = 261,5 m²

Zulässige GRZ für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten: 0,125 x 1.046 m² = 130 m²

Wie in der Stellungnahme jedoch eindeutig und nachvollziehbar dargestellt wird, benötigt der Bauherr mindestens eine Fläche von 180 m² für die Zuwegung und 50 m² für je eine Garage und einen Stellplatz, gesamt also 230 m² (Angaben des Bauherrn). Es wird hier darauf abgestellt, dass es sinnvoll ist, auf den jeweiligen Grundstücken mindestens 2 Stellplätze errichten zu können (und nicht nur einen Stellplatz oder eine Garage)

(Anmerkung: Der Bundesgesetzgeber legt die Obergrenze der maximal zulässigen GRZ in Reinen Wohngebieten auf 0,4 fest. Mit einer Überschreitung für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten wäre somit planungsrechtlich eine gesamte GRZ von 0,6 zulässig).

Einerseits erfolgte die Reduzierung der GRZ auf 0,25 aus stadträumlichen Überlegung und zur Sicherstellung des Ortsbildes, andererseits soll ebenfalls sicher gestellt werden, dass weitgehend alle PKWs auch in geordneter und vor allem zulässiger Form auf den privaten Grundstücken selbst untergebracht werden können.

Daher wird vorgeschlagen die bisher festgelegte GRZ für die Hauptnutzungen unverändert zu belassen, also bei 0,25. Eine Überschreitungsmöglichkeit dieses GRZ – Wertes wird jedoch wie folgt festgelegt: „Für die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und den Zufahrten darf die festgesetzte GRZ von 0,25 bis zu einem Wert von 0,5 erhöht werden“. Dies unterschreitet

die Obergrenze der Regelungen der BauNVO noch immer um 10 %.

Diese Regelung gewährleistet eine gesicherte Erschließung ohne das bisher beabsichtigte Maß der eigentlichen baulichen Hauptnutzung (im Sinne einer vergrößerten Verdichtung) zu verändern.

Für das angesprochene Grundstück würden sich somit folgende Bebauungsmöglichkeiten ergeben:

Zulässige GRZ: 0,25 – zulässige Flächengröße der Überbauung durch die Hauptnutzung = $1.046 \text{ m}^2 \times 0,25 = 261,5 \text{ m}^2$

Zulässige GRZ für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten: $0,25 \times 1.046 \text{ m}^2 =$ ebenfalls $261,5 \text{ m}^2$

Neben einer sinnvollen Grundfläche des Hauptgebäudes ergeben sich hiermit auch keine Zwänge bei der Errichtung der Zuwegung und der Errichtung sowohl einer Garage und eines Stellplatzes. Diese würden eine Fläche von insgesamt 230 m^2 (Angaben des Bauherrn) beanspruchen und wären somit eindeutig und ohne Probleme genehmigungsfähig.

Im Weiteren wird diese Erhöhung der zulässigen GRZ auf 0,5 für die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten für alle festgesetzten Reinen Wohngebiete WR in den Bebauungsplänen Nr. 91A und Nr. 91B empfohlen. Hier sind aufgrund der Sicherung des Ortsbildes und in Übernahme der Regelungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung typische Vorgartenzonen festgesetzt, die keine Nebenanlagen, Stellplätze oder Garagen aufnehmen dürfen. Damit einhergehend werden längere Grundstückszufahrten und damit auch eine erhöhte GRZ erzwungen, die durch die o.g. Empfehlung aufgefangen werden können.

Fachbereich IV
Stadtplanung/Bauwesen/Umwelt
31. Jan. 2011
Stadt Ahrensburg
Eing. 31. Jan. 2011
B FB

Stadt Ahrensburg
Fachdienst Stadtplanung
z.Hd. Frau Mellinger
Manfred-Samusch-Str. 5
22926 Ahrensburg

Vorab per Fax: 04102/77-167
IHR AKTENZEICHEN: IHRE NACHRICHT VOM
UNSER AKTENZEICHEN: UNSERE NACHRICHT VOM

Antrag / Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 91 B, Stadt Ahrensburg,
insbesondere Grundstück Hansdorfer Str. 3a (Flurstück 538)

Sehr geehrte Frau Mellinger,

ich teile mit, dass ich mit diesem Anliegen sowohl meine eigenen als auch die Interessen meiner Ehefrau Beata Schneider vertrete.

Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 91 B der Stadt Ahrensburg beantrage ich hinsichtlich des Grundstückes Hansdorfer Str. 3a (Flurstück 538) folgendes:

Die Baugrenzen des Grundstückes Hansdorfer Str. 3a, 22926 Ahrensburg (Flurstück 538) - das Baufenster - wird dergestalt vergrößert und im Bebauungsplan festgelegt, dass diese bis 3 Meter an die jeweilige Grundstücksgrenze zum nördlichen, östlichen, südlichen und westlichen Grundstück heranreicht, so wie es auf dem als Anlage eingereichten Lageplan des Grundstückes eingezeichnet ist.

Begründung:

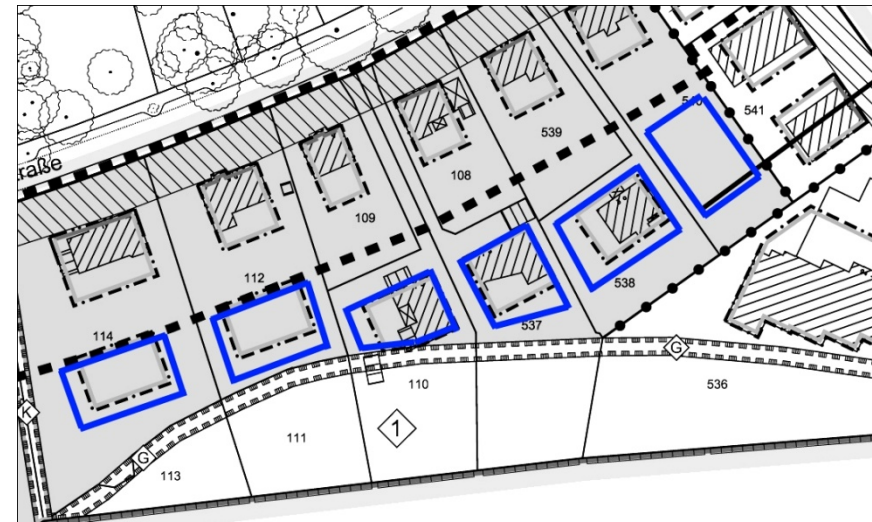
Ich bitte freundlich, die beantragte / angeregte Änderung in den Bebauungsplan aufzunehmen und diesen mit dieser Änderung zur Beschlussfassung zu geben.

Bei dem vorliegenden Antrag / Stellungnahme geht es um das Grundstück Hansdorfer Str. 3a, 22926 Ahrensburg. Wir werden dieses Grundstück in Kürze erwerben, der Termin für den notariellen Kaufvertrag ist am 01.02.2011. Daher haben wir ein besonderes Interesse an der Nutzbarkeit unseren zukünftigen Grundstückes.

Das Baufenster in dem neuen Bebauungsplan stellt eine ungerechtfertigte und sehr einschneidende Verschlechterung der bisherigen Situation dar. Vor Aufstellung des B-Plan-Entwurfs richtete sich die Bebauung nach der Bebauung der Nachbarschaft – Stichwort „Einfügen“. Damit war eine Bebauung grundsätzlich bis 3 m an die jeweiligen Grundstücksgrenzen heran möglich. Durch den B-Plan-Entwurf würde das Grundstück aber

c)

Den Anregungen wird weitgehend entsprochen. Aufgrund der Reduzierung der GRZ wird das Baufenster Ost-West-Ausrichtung soweit vergrößert, das bis auf 3,0 m Abstand zu den dort befindlichen Grundstücksgrößen gebaut werden darf. Die überbaubare Grundstücksfläche nimmt die bauliche Entwicklung der benachbarten Grundstücke auf und gewährleistet somit auch sinnvolle Abstände zum angrenzenden Appartement-Haus. Eine einschneidende Verschlechterung im Vergleich zur bisherigen „Genehmigungspraxis“ ist nicht erkennbar.



Es wird empfohlen, diese leicht flexibilisierten Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen auch für vergleichbare Grundstücke (s. Planskizze oben) anzuwenden.

d)

Sinn und Zweck der Aufstellung eines Bebauungsplanes manifestiert sich gerade im Prinzip der einzuhaltenden planungsrechtlichen Festsetzungen bei Erteilung einer Baugenehmigung. Dies bietet wesentlich mehr Rechtssicherheit für alle Beteiligten als eine Einzelfallentscheidung nach § 34 BauGB, deren Grundlagen und Voraussetzungen immer im weitesten Sinne interpretierbar sind.

2

nur erheblich eingeschränkter bebaut werden können, was auch eine erhebliche Wertminderung für das Grundstück darstellt. Für eine solche Einschränkung und Benachteiligung gegenüber den benachbarten Grundstücken gibt es vorliegend keinen Grund.

Die beantragte Vergrößerung des Baufensters fügt sich im Vergleich zu mehreren Baufenstern und schon errichteten Gebäuden der Nachbargrundstücke in der 2. Reihe südlich der Hansdorfer Strasse ein. I.T. Entwurf des Bebauungsplanes erlauben die Baufenster auf den Flurstücken Nr. 537, 110, 111, 116 und vor allem 118 eine Bebauung bis ca. 3 Meter an die jeweiligen westlichen, östlichen, südlichen und nördlichen Baugrundstücksgrenzen und füllen fast vollständig diese Baugrundstücke aus, während unser Grundstück zum größten Teil nicht bebaubar ist. Das Doppelhaus auf dem Grundstück Hansdorfer Str. 13 a + b reicht ca. 3 Meter bis an die westliche und östliche Grundstücksgrenze der benachbarten Grundstücke. Anliegend schicke ich Ihnen zwei Fotos dieses Hauses, die die bestehende Bausituation darlegen.

Das Baufenster unseres Grundstückes soll in diesem Sinne nach Süden und Westen ausgedehnt werden. Nur auf diese Weise wird es ermöglicht, ein zukünftiges Gebäude mehr gen Westen und Süden zu platzieren, um z.B. im Osten des Grundstückes oder im Norden eine Doppelgarage zu errichten. Dies ist mit dem derzeitigen Baufenster nicht möglich. Ich beantrage hier nur das, was auf den Nachbargrundstücken bereits vorgesehen bzw. errichtet ist, und bitte um Gleichbehandlung.

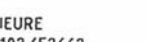
Die Größe des möglichen Bauwerkes ist ohnehin durch die GRZ begrenzt. Im Entwurf des Bebauungsplan Nr. 91 B ist die GRZ mit 0,3 angegeben. Eine telefonische Nachfrage bei Ihnen hat ergeben, dass die GRZ noch auf 0,25 reduziert wird. Daher wird sich ein zukünftiges Gebäude von der Größe her ohnehin planmäßig einfügen.

Das in dem neuen B-Plan eingezeichnete Baufenster auf dem Grundstück Hansdorfer Str. 3a ist zu klein, denn die im Plan angegebene GRZ von 0,3 (bzw. auch die geplante GRZ von 0,25) kann durch das Baufenster nur ca. zur Hälfte ausgenutzt werden. Wir können daher unser Grundstück nicht einmal planmäßig nach der GRZ bebauen. Wird das derzeit geplante Baufenster vollständig überbaut, so könnten nur geschätzte 125 qm überbaut werden, bei einer Grundstücksgröße von 1046 qm. Dies entspräche also einer GRZ von 0,125 und damit nur der Hälfte der planmäßig zugelassenen GRZ von 0,25. Damit ich die geplante GRZ von 0,25 auch vollständig ausnutzen kann, bitte ich um entsprechende Vergrößerung des Baufensters. Nur ein vergrößertes Baufenster ermöglicht uns eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Grundstückes.

Ich danke im Voraus für Ihre Mühe.



e)
Zur empfohlenen Neuregelung der Festsetzung der GRZ und deren ausnahmsweise Überschreitung, vgl. Pkt. b die Abwägungsempfehlungen.

DIPL.-ING. JÜRGEN GROB DIPL.-ING. VOLKMAR TEETZMANN DIPL.-ING. KARSTEN SPRICK ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE Rathausplatz 31 22926 Ahrensburg Tel.: 04102/52662				
LAGEPLAN		Maßstab - 1 : 1000	Plan Nr.: -	Datum: 10.4.74
Gemeinde: <u>Ahrensburg</u> Gemarkung: <u>Ahrensburg</u> Grundbuch Band: <u>81311</u> Eigent.: <u>[REDACTED]</u>				
Angefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahme				



27.

An das Bauamt
Ahrensburg

Ahrensbf., d. 1.2.11

Betr. Baufenster / Flurstück 572

Sehr geehrte Damen u. Herren,
hiermit bitte ich um die Korrektur
des eingezeichneten Baufensters
im unbebauten Flurstück 572,
Bebauungsplan Hausdorfer Str. Süd.
Nach meiner Einschätzung müßte
angesichts der Größe des Grundstücks
ein deutlich größeres Baufenster
möglich sein.

Mit freundlichen Grüßen



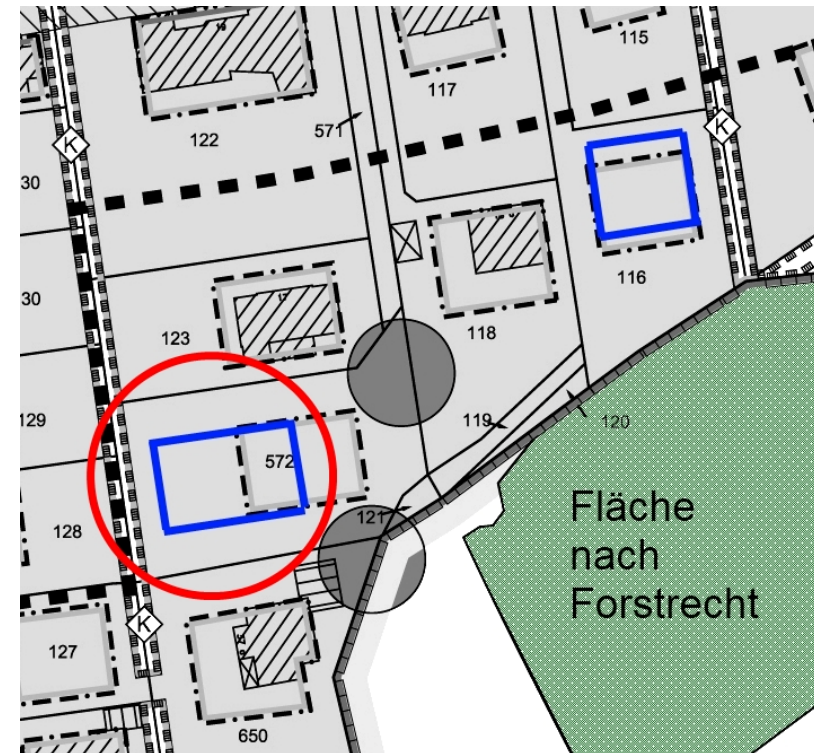
22926 Ahrensburg

27.

BürgerIn
C

Vom 01.02.2011

Das bisher ausgewiesene Baufenster ist aufgrund der Stellungnahme der unteren Forstbehörde verschoben und auch in leicht vergrößerten Dimensionen festgesetzt worden. Der Anregung wird entsprochen.



28.



22.12.2010 ²⁸

Hr. [Redacted] äußert im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes 91 B den Wunsch, ein zusätzliches Baufeld im rückwärtigen Grundstücksteil festzusetzen.



28.

BürgerIn D

Vom: 22.12.2010

Die Stellungnahme bezieht sich auf das Grundstück Hansdorfer Straße 2, Flurstück 540.

Im Rahmen der ergänzenden Überlegungen sowie dem Ziel der Gewährleistung der Gleichbehandlung der Grundeigentümer wird im angesprochenen Grundstücksbereich eine neues Baufenster, wie auf der unteren Planskizze ersichtlich, ausgewiesen.



29.



Stadt Ahrensburg- Der Bürgermeister-
Fachbereich IV--Stadtplanung, Bauen, Umwelt
Manfred-Samusch-Str.5
22926 Ahrensburg

Stadt Ahrensburg
DM/EURO
Eing. 31. Jan. 2011

B	FB
IV	

Ahrensburg, 1. Febr. 2011

Bebauungspläne Nr. 91A + B (Entwurf) der Stadt Ahrensburg für das Gebiet
Hansdorfer Straße; speziell Einspruch gegen Plan 91 B

Fragen, Bedenken und Anregungen 2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

meinem Einspruch zu Plan 91 A folgt hier der Einspruch zu Plan 91 B.

Frage 1:

Welche Klientel ist bei der Ausarbeitung der Pläne zugrunde gelegt worden?

Uns fällt auf, dass bei der Größe des Areals kein Kinderspielfeld ausgewiesen ist.

Die Größe der Wohneinheiten lassen nicht auf Kinderfreundlichkeit schließen.

Im Plan 6.2 sind ebenerdige Garagen u.ä. nicht zugelassen. Bedeutet das, dass die
Baufelder in WR 2 alle mit Tiefgarage bebaut werden müssen?

4.1 regelt die Ein- und Ausfahrten. Nun erscheint in der Zeichnung für WR 1 in den
Baufeldern D und E eine weitere Tiefgarage!

Frage: Wie soll diese Garage erreicht werden, für wie viele Bewohner und Besucher wird
diese zwangsweise ausgelegt?

Was ist hier unter „Quartierserschließung“ zu verstehen? Soll diese von Norden oder
Süden oder beidseitig erfolgen? Welche Breite haben Q 1 und Q 2? Seite 15.

Wie ist der Fuß- und Radweg eingebunden?

In Plan 91 B (6.2) ist das Appartementhaus 536 mit über 50 m Länge akzeptiert.
Dies liegt weit außerhalb der Grundbuchfestschreibungen von 1932 für die Grundstücke
südliche Hansdorferstrasse.

Es sollte festgelegt werden, dass ein solcher Baukörper - auch nicht gedreht - im Gebiet
WR 1, WR 2 und Plan 91B nicht noch mal beantragt werden kann.

Aus dieser Anregung entspringt der Wunsch nach einer einheitlichen Lösung für das
gesamte Gebiet hinsichtlich Gebäuden und Überdenkung des KFZ-Verkehrs
(fließender und ruhender Verkehr) im Gesamtgebiet



29.

BürgerIn E

Vom 20.01.2011

a)

Ein vergleichbares Vorhaben ist aufgrund der getroffenen Festset-
zungen (insbesondere zur Bauweise, zu den überbaubaren Grund-
stücksflächen, der Regelung zu maximalen Höhenentwicklungen
sowie den Regelungen zur maximalen Anzahl von Wohnungen in
den Gebäuden) in den sonstigen Planbereichen des BP 91 A (+ B)
nicht zulässig.

Die weiteren Anregungen beziehen sich auf den Bebauungsplan
Nr. 91 A.

30.

BPA 02/03/11

29

7. Beschlussfassung zu den Entwürfen der Bebauungspläne Nrn. 91 - Teilgebiet A - "Hansdorfer Straße Nord" und 91 - Teilgebiet B - "Hansdorfer Straße Süd"

Die Verwaltung nimmt Bezug auf die Beschlüsse zur Bauleitplanung „Hansdorfer Straße“, die nach dem bereits genehmigten Protokoll Nr. 14/2010 über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 06.10.2010 (vgl. TOP 5 und 6) auszugsweise wie folgt lauten:

Nach kurzer Diskussion über den B-Plan Nr. 91 Hansdorfer Straße stellt ein Ausschussmitglied den Antrag, die GRZ auf 0,25 zu senken sowie einen städtebaulichen Vertrag, der eine Einschränkung der WE-Anzahl auf max. 30 vorsieht, zu schließen.

Über diesen Antrag wird abgestimmt.

Abstimmungsergebnis: 7 dafür
2 Enthaltungen

Der Änderungsantrag ist somit angenommen.

Anschließend wurde in der damaligen Sitzung des BPA hierauf aufbauend über die einzelnen Beschlussvorschläge der Vorlagen Nrn. 2010/088 und 2010/089 abgestimmt und jeweils mit großer Mehrheit zugestimmt.

Im Rahmen der Auslegung der beiden B-Pläne und der hierzu eingegangenen Einwände wurde festgestellt, dass der oben genannte Änderungsantrag sowie infolgedessen die Beschlüsse im Bebauungsplanverfahren nicht ausreichend bestimmt und konkret gefasst worden sein könnten. Während die Verwaltung den Antrag so verstanden hat, dass sich die Reduzierung der GRZ und die Begrenzung auf 30 Wohneinheiten nur auf das Flurstück 146 der Flur 16, gelegen auf der Nordseite und im westlichen Abschnitt der Hansdorfer Straße, bezieht, deuteten andere Sitzungsteilnehmer an, dass sich die GRZ auf alle Teile im Geltungsbereich beider B-Pläne beziehen sollten, die als reine Wohngebiete ausgewiesen sind.

Sollte diese Interpretation zutreffen, wird dem BPA empfohlen, ergänzend über einen exakter formulierten Antrag abzustimmen mit der Maßgabe, sich hierdurch ergebende Änderungen im 2. Entwurf der B-Pläne zu berücksichtigen, die wiederum ausgelegt werden.

Ein Formulierungsvorschlag für den Antrag könnte lauten:

Für alle Flächen in den B-Plänen Nrn. 91 „Hansdorfer Straße Teilgebiete A und B“, für die in den Entwürfen ein reines Wohngebiet festgesetzt ist, wird die GRZ auf 0,25 reduziert.

30.

Beschlusslage BPA**Vom 02.03.2011**

30

Im Bebauungsplan Nr. 91 – Teilgebiet A – und durch den ergänzenden städtebaulichen Vertrag ist außerdem sicherzustellen, dass auf dem Flurstück 146 der Flur 16 maximal 30 Wohneinheiten realisiert werden können.

Nachdem in der Diskussion nachvollzogen worden ist, dass diese beiden Geltungsbereich bei der GRZ vergleichbare Festsetzungen wie die umliegenden Gebiete erhalten sollten und sich die GRZ von 0,25 insofern nicht nur auf das zur Bebauung anstehende Grundstück beziehen sollte, kommt der Ausschuss überein, nur über den Satz 1 des oben genannten Formulierungsvorschlages abzustimmen. Anschließend wird folgender Beschluss gefasst:

Für alle Flächen in den B-Plänen Nrn. 91 „Hansdorfer Straße Teilgebiete A und B“, für die in den Entwürfen ein reines Wohngebiet festgesetzt ist, wird die GRZ auf 0,25 reduziert.

Abstimmungsergebnis: 8 dafür
1 dagegen

Auf die Verständnisfrage eines Ausschussmitgliedes bestätigt die Verwaltung, dass sich der BPA mit der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Bedenken und Anregungen auseinandersetzt und in diesem Zusammenhang die Festsetzung einer GFZ thematisiert werden kann.

Anmerkung der Verwaltung:

Aufgrund des § 22 Gemeindeordnung Schleswig-Holstein waren weder Stadtverordnete noch Bürgerliche Ausschussmitglieder von der Beratung und Abstimmung dieses Tagesordnungspunktes ausgeschlossen.

Die GRZ von 0,25 für alle ausgewiesenen reinen Wohngebiete wird in die Festsetzungen des 2. Entwurfs des Bebauungsplans übernommen.