

STADT AHRENSBURG



Bebauungsplan Nr. 91 A

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 | 28.01.2010 | | | 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 | 04.08.2010 | | 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 | 06.01.2011 | | 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 | 30.12.2010 05.09.2010 | | X | |
| 19. | Landesnenschutzverband Schleswig-Holstein – AG-29 | 02.02.2011 | | X | |
| 20. | Amt Bargteheide-Land | 19.01.2011 | | | X |
| 21. | Freie und Hansestadt Hamburg | 20.12.2010 | | | X |
| 22. | Gemeinde Großhansdorf | 17.01.2011 | | | 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 | 31.01.2011 | | X | |
| 26. | BürgerIn B | 30.01.2011 | | X | |
| 27. | BürgerIn C | 30.01.2011 | | X | |
| 28. | BürgerIn D | 01.02.2011 | | X | |
| 29. | BürgerIn E | 28.01.2011 | | X | |
| 30. | BürgerIn F | 28.01.2011 | | X | |
| 31. | BürgerIn G | 28.01.2011 | | X | |
| 32. | BürgerIn H | 31.01.2011 | | X | |
| 33. | BürgerIn I | 01.02.2011 | | X | |
| 34. | BürgerIn J | 01.02.2011 | | X | |

| Nr. | Behörde / TÖB / Sonstige | vom | keine Stellungnahme | mit Anregungen/ Hinweise | ohne Anregungen |
|-----|--------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------------|--------------------|
| 35. | BürgerIn K | 30.01.2011 | | X | |
| 36. | BürgerIn L | 01.02.2011 | | X | |
| 37. | BürgerIn M | 10.02.2011 | | X | |
| 38. | BürgerIn N | 20.01.2011 31.01.2011 | | X | |
| 39. | BürgerIn O | 18.10.2011 | | X | |
| 40. | BürgerIn P | 14.01.2011 | | X | |
| 41. | BürgerIn Q | 14.01.2011 | | X | |
| 42. | BürgerIn R | 27.01.2011 | | X | |
| 43. | BürgerIn S | 01.02.2011 | | X | |
| 44. | BürgerIn T | 01.02.2011 | | X | |
| 45. | BürgerIn U | 30.01.2011 | | X | |
| 46. | BürgerIn V | 24.01.2011 | | X | |

| | | | |
|--|------------|---|--|
| 47. 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 A der Stadt Ahrensburg**

a)

Planstand:

Die Stadt Ahrensburg legt folgende Unterlagen vor:

- Entwurf des Teiles A / Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 91 A im Maßstab 1:1.000 (verkleinert auf das Format DIN A 3), Stand: November 2010
- Entwurf der Teiles B / textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 A, Stand: November 2010
- Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 91 A, Stand: November 2010
- Entwurf des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 91 A, Stand: September 2010

Mit dem Bebauungsplan Nr. 91 A beabsichtigt die Stadt Ahrensburg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung eines innenstadtnahen Wohngebietes zu schaffen, dessen vorzufindende städtebauliche Strukturen und Qualitäten weitgehend erhalten und gesichert werden sollen. Für bisher baulich nicht genutzte Teilflächen werden als eine Maßnahme der städtebaulichen Innenentwicklung wohnbauliche Bebauungsmöglichkeiten eröffnet.

Mit dem im Mai 2010 von der Stadtvertretung Ahrensburg verabschiedeten integrierten 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 werden gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 A keine städtebaulichen Bedenken vorgebracht. 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:

b)

1. Naturschutz/ Landschaftspflege

Gegen die Aufstellung des Bebauungs-Planes Nr. 91 A der Stadt Ahrensburg werden von Seiten der unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Jedoch ist der Ausgleich konkret zu benennen, bevor der Bebauungsplan rechtskräftig wird. Im Rahmen der Bauleitplanung kann der Eingriff nicht in Form von Ausgleichszahlungen erbracht werden. Es sind Flächen nachzuweisen. Wenn keine Ausgleichsflächen verfügbar sind, kann die Stadt Ahrensburg sich beispielsweise an die Stiftung Naturschutz wenden und den Ausgleich über Flächenpools leisten.

Weiterhin ist der unteren Naturschutzbehörde neben der zuständigen Forstbehörde, die Lage der Aufforstungsfläche von 1 ha mitzuteilen.

Seite 1 von 4

4.

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

**Vom 25.01.2011
Az.: 52/101**

a)

Kenntnisnahme der Darstellungen des Planstands. 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. Da aus verschiedenen Gründen eine 2. Öffentliche Auslegung notwendig geworden ist, werden im weiteren Aufstellungsverfahren in Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt und der unteren Naturschutzbehörde einvernehmliche Regelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich festgelegt werden. Mit Bescheid der unteren Forstbehörde vom 02.03.2009, Az.: 7424.31 / OD-458 UFB wurde der Wald in Größe von 0,67 ha an der Hansdorfer Straße, Hugo-Schilling-Weg zu Bauland umgewandelt und durch eine Ersatzaufforstung in Größe von 1,0 ha in der Gemarkung Poggensee durchgeführt.

c)

2. Wasserwirtschaft

Der B-Plan Nr. 91 A umfasst den Quartiersbereich zwischen Manhagener Allee, Hansdorfer Straße, Ahrensfelder Weg und Bargenkoppelredder mit der Stichstraße Hugo-Schilling-Weg. Hier ist vorgesehen, die gewachsenen Strukturen planungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig eine moderate Innenverdichtung zuzulassen.

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

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

Nicht übernommen wurde das Gebot zur „Vermeidung einer dauerhaften Grundwasserabsenkung“. Dieses wird daher wiederholt mit der Bitte, es in geeigneter Weise in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.

„Für den Tiefgaragenbau wie auch für Kellerbauten gilt, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Gebäudedrainagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sog. "Wanne"), wird eine Erlaubnis zur Grundwasserabsenkung im Allgemeinen nicht erteilt. Eine Ausnahmeregelung kann für das B-Plan-Gebiet nicht in Aussicht gestellt werden. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau unterirdischer Gebäudeteile zu verzichten. Drainagen zur Ableitung von nur gelegentlich anstehendem Stau- oder Schichtenwasser sind zulässig. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Über die Grundwassersituation im Planungsgebiet wurden bisher keine Angaben gemacht. Es ist im weiteren Planungsverfahren durch ein Fachgutachten (Baugrunduntersuchung) der Nachweis zu erbringen, dass mit eventuellen Tiefbau- und Drainagemassnahmen keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht.“

d)

3. Bodenschutz / Altlasten / Altablagerungen

3.1

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.

Eine Einschätzung bzw. Recherche des in Ziffer 3.2 der Stellungnahme vom 30.8.2010 benannten Standortes Bargenkoppelredder 5 durch die Stadt Ahrensburg ist nicht erfolgt.

e)

3.2

Zum vorsorgenden Bodenschutz

Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden im Umweltbericht (Kap. 4.3) ausreichend dargelegt. Das Kap. 2.2.3 und das Kap. 4.3 werden jeweils „Schutzgut Boden“ genannt (Inhalte aufgeteilt unter zwei Überschriften). Zwei unterschiedliche Kapitel mit dem gleichen Titel zu benennen hat zu Irritationen geführt. Grundsätzlich wird empfohlen, zum nachsorgenden Bodenschutz und zum vorsorgenden Bodenschutz immer zwei eigenständige Kapitel zu erstellen und auch so zu bezeichnen.

c)

Kenntnisnahme, dass wasserbehördlich keine Bedenken vorgebracht werden.

Die Hinweise zur „Vermeidung einer dauerhaften Grundwasserabsenkung“ werden mit in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

d)

Kenntnisnahme, dass bzgl. des „nachsorgenden Bodenschutzes“ keine Bedenken vorgebracht werden. Eine weitergehende Einschätzung zum Standort Bargenkoppelredder 5 durch die Stadt Ahrensburg wird im weiteren Aufstellungsverfahren durchgeführt werden.

e)

Die Hinweise zum Kapitelaufbau „vorsorgender Bodenschutz“ werden im Umweltbericht berücksichtigt Kap. 2.3.2 und Kap. 4.2 sind jeweils Unterkapitel zu Kap. 2.3 „Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung“ und zu Kap. 4. „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen“. Im Kap. 4.2 werden die Darstellungen zum Bodenschutz in die Bereiche vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz angepasst.

e)

4. Umweltbezogener Gesundheitsschutz / Immissionschutz

Gegen den Bebauungsplan Nr. 91 A der Stadt Ahrensburg bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es wird auf Ziffer 5 des Schreibens vom 30.08.2010 verwiesen.

f)

5. Planzeichnung / textliche Festsetzungen / Begründung

5.1

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.“

g)

5.2

Planzeichnung

Für den Teilbereich Hansdorfer Straße / Manhagener Allee, der nach § 1 Abs. 4 BauNVO mit einer „Kordellinie“ abgegrenzt ist, ist noch eine Nutzungsschablone anzubringen.

h)

5.3.

Planzeichnung

Es wird angeregt, Straßenquerschnitte der Quartierserschließungsstraßen und –wege mit Angaben des Ausbaumaße in der Planzeichnung darzustellen.

i)

5.4

Vorgartenzone in der Planzeichnung

Für diese Festsetzung besteht keine Rechtsgrundlage. Die Kennzeichnung der Vorgartenzonen sollte deshalb nach § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung und der Planzeichenerklärung unter Bezugnahme auf § 14 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Ahrensburg erfolgen.

f)

5.5

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 Bauftens (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 eindeutigere und rechtssichere Methode für Höhenfestsetzungen ist stets die Definition mit Bezug auf die Normalnull-Höhe.

g)

5.6

textliche Festsetzung Nr. 2.4 (Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Vorgartenzonen)

Für diese textliche Festsetzung ist die Gesetzesgrundlage anzugeben. Nach hiesiger Kenntnis besteht für die Festsetzung eines max. zulässigen Versiegelungsgrades keine Gesetzesgrundlage. Zwar besteht nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 und 10 BauGB die Möglichkeit, den besonderen Nutzungszweck von Flächen und Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festzusetzen. Es gibt jedoch keine Gesetzesgrundlage, um den Versiegelungsgrad solchermaßen festgesetzter Flächen festzulegen. Diese textliche Festsetzung ist deshalb zu streichen.

Seite 3 von 4

e)

Kenntnisnahme.

f)

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

g)

Die genannte „Knödellinie“ zwischen den Grundstücken Manhagener Allee Nr. 74 und 76 wird ersatzlos gestrichen, da der Gesamtbereich der Manhagener Allee nicht unterschiedlich behandelt wird.

h)

Die Angabe von exakten Ausbaumaßnahmen ist nicht erforderlich, die festgesetzten Straßenverkehrsflächen genügen in ihrer Flächenausdehnung für eine gesicherte verkehrliche Erschließung. Detaillierte Querschnittsfestlegungen sollten der Ausbauplanung überlassen werden.

i)

Der Anregung wird gefolgt. Die dargestellten Vorgartenzonen werden unter Bezugnahme zur E-G-Satzung festgelegt.

f)

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.

g)

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Vorgartenzonen wird unter Bezug zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung nachrichtlich übernommen.

Alternativ bestünde die Möglichkeit, nach § 12 Abs. 6 BauNVO die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen zu beschränken und nach § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO Nebenanlagen auszuschließen.

h)

5.7
textliche Festsetzung Nr. 3 (Beschränkung der Zahl der Wohnungen)
Für diese textliche Festsetzung ist die Gesetzesgrundlage anzugeben (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

i)

5.8
textliche Festsetzungen 5.1 und 5.2 Nachrichtliche Übernahmen
Die textlichen Festsetzungen 5.1 und 5.2 sollten ersatzlos gestrichen werden. 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 und die Baumschutz-Satzung als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Abgesehen davon, dass eine (B-Plan-) Satzung jeweils die städtische (Erhaltungs-) und (Baumschutz-) Satzung enthalten würde, müssten sämtliche textlichen Festsetzungen als Teil B der B-Plan-Satzung auf der Satzungsausfertigung enthalten und abgedruckt sein. Zudem müsste bei einer Änderung der städtischen Satzungen jeweils ggf. auch der Bebauungsplan 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. 6.7 und Ziff. 14) aufzunehmen.

j)

5.9
Begründung Ziff. 6.7 (Seite 20) und Ziff. 14.1 (Seite 26)
Im ersten Abschnitt der Ziff. 6.7 wird ausgeführt, dass die Baumschutzsatzung „nachrichtlich in den Teil B „Text“ des Bebauungsplanes übernommen“ wird. Das Baugesetzbuch sieht solche „nachrichtlichen Übernahmen“ in textlichen Festsetzungen nicht vor. Der Hinweis auf die rechtskräftige städtische Baumschutzsatzung ist ausreichend.

Auch die Formulierung zu der in Ziff. 14.1 der Begründung dargestellten nachrichtlichen Übernahme der Erhaltungssatzung als textliche Festsetzung ist entsprechend anzupassen.

k)

5.10
Verfahrensvermerke in der Planzeichnung
Die vorgelegte Planzeichnung enthält 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.

h)

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird als Rechtsgrundlage aufgenommen, der Anregung wird entsprochen.

i)

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.

j)

Vgl. Pkt. i.

k)

Kenntnisnahme. Die Verfahrensvermerke werden für die endgültigen Satzungsunterlagen in die Planfassung übernommen.

4.

01-FEB-2011 09:13

S. 01/02

Archäologisches
Landesamt
Schleswig-Holstein

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein
Brockdorff-Rantzau-Str. 70, 24837 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

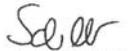
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 A „Hansdorfer Straße“ der Stadt Ahrensburg für das Gebiet östlich des Ahrensfelder Weges zwischen Bargenkoppelredder, Manhagener Allee und Hansdorfer Straße
Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein

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-Rantzau-Str. 70, 24837 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 09:58

007

0 01

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
Stadtplanung/Bauen/Umwelt

31. Jan. 2011

Landesamt für Landwirtschaft,
Umwelt und ländliche Räume
des Landes Schleswig-Holstein

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt
Landes Schleswig-Holstein, Hohenfelder
Damm 2, 22946 Trittau

Untere Forstbehörde

Stadt Ahrensburg
IV.2
Der Bürgermeister
22923 Ahrensburg

Eing. 31. Jan. 2011

Ihr Zeichen: B-Plan Nr. 91 A 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

| | | | | | | | | | | | |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|
| IV.1 | IV.2 | IV.3 | IV.4 | IV.5 | IV.6 | IV.7 | IV.8 | IV.9 | IV.10 | IV.11 | IV.12 |
| | | | | | | | | | | | |

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

hier: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Frau Mellinger,

hinsichtlich des vorgelegten Bebauungsplanes Nr. 91 A der Stadt Ahrensburg, für das Gebiet östlich des Ahrensfelder Weges zwischen Bargkoppelredder, Manhagener Allee und der Hansdorfer Straße werden seitens der zuständigen Unteren Forstbehörde Süd aus forstfachlicher Sicht **keine Bedenken erhoben**.

Begründung: Mit Bescheid vom 2. März 2009 Az.: 7424.31 / OD-458 UFB wurde der Wald in Größe von 0,67 ha an der Hansdorfer Straße, Hugo-Schilling-Weg zu Bauland umgewandelt und durch eine Ersatzaufforstung in Größe von 1,0 ha in der Gemarkung Poggensee durchgeführt.

Somit sind **keine** Waldflächen von der Planung betroffen.

Die vorhandenen Baumgruppen im Bereich des Planungsgebietes sind als innerörtliche Grünflächen einzustufen und unterliegen somit im einzelnen dem Landesnaturschutzgesetz.

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
des Landes Schleswig-Holstein
Untere Forstbehörde**

**Vom: 27.01.2011
Az.: 7425.14 uFB**

Kenntnisnahme, dass durch die untere Forstbehörde keine Bedenken vorgeberacht werden. Die Erläuterungen zum bereits durchgeführten Waldausgleich werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

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.landesregierung.schleswig-holstein.de | Buslinie 41, 42 |

9

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.



Fachbereich 1
Stadtplanung/Bauamt/Umwelt

25. Jan. 2011

| | | | | |
|----|------|------|------|------|
| FB | IV.1 | IV.2 | IV.3 | IV.4 |
| IV | | | 12 | |

SWN Stadtwerke Neumünster GmbH • Bismarckstraße 51 • 24534 Neumünster

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

Stadt Ahrensburg
DN/UEURO

Empf. 25. Jan. 2011

| | |
|---|----|
| B | FB |
|---|----|

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

Guten Tag Frau Melinger

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



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:
GroßRecken 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:
Wolff 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.

12.

Seite 1 von 1

12

Mellinger Stefanie

Von: Winkler Matthias [winkler@hvv.de]

Gesendet: Donnerstag, 6. Januar 2011 16:52

An: Mellinger Stefanie

Betreff: Bebauungsplan Ahrensburg 91A - Verschickung vom 14.12.2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit den Ausweisungen der o.g. Planung sind wir einverstanden.

Der HVV begrüßt ausdrücklich eine bauliche Innenentwicklung, weil sie aufgrund der räumlichen Konzentration der Nachfrage eine gute Grundlage für ein attraktives und zugleich wirtschaftlich-tragfähiges ÖPNV-Angebot darstellt.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Geogr. Matthias Winkler
Bereich Schienenverkehr/Planung

.....
Hamburger Verkehrsverbund GmbH
Steindamm 94, 20099 Hamburg
Telefon: (040) 32 57 75-452
Telefax: (040) 32 57 75-820

www.hvv.de
info@hvv.de

Geschäftsführer:
Lutz Aigner (Sprecher)
Dietrich Hartmann

Aufsichtsratsvorsitzender:
Staatsrat Dr. Manfred Jäger

Amtsgericht Hamburg HRB 10 497
ID-Nr. DE 179 732 501

6.1.2011

12.

HVV – Hamburger Verkehrsverbund GmbH

Vom: 06.01.2011 (email)

Az.:

Die Darstellungen der beabsichtigten Innenentwicklung sowie die positiven Auswirkungen auf den ÖPNV werden geteilt.

17.

NABU-Gruppe Ahrensburg
Hagenau 49
22926 Ahrensburg



Stadt Ahrensburg
Der Bürgermeister
Fachdienst IV
Frau Mellinger
per E-Mail

Stellungnahme zu den Bebauungsplänen Nr. 91 A und 91 B
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.
2 BauGB

Az: IV.2.2

Sehr Frau Mellinger,
sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen der Landesverbände Hamburg und Schleswig-Holstein des NABU bedankt sich die Gruppe Ahrensburg, vertreten durch Herrn Quermann, für die Zusendung der Planungsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Hansdorfer Landstraße“.

Ergänzend zum Schreiben vom 4. September 2010 nimmt der NABU zu den eingereichten Unterlagen wie folgt Stellung:

1. Bebauungsplan 91 B:

Hierzu hat der NABU keine Anregungen, Bedenken oder Anmerkungen.

2. Bebauungsplan 91 A:

Wie der Umweltbericht feststellt, werden von den 2 ha Bruttobauland etwa 1,9 ha durch Überbauung, Versiegelung und Nutzungsintensivierung beansprucht. Hierdurch komme es zu einem erheblichen dauerhaften Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Diese Einschätzung wird vom NABU geteilt.
Der geplante Bau der Tiefgarage im Entwicklungsbereich WR ☉ wird auch auf die umgebende Pflanzenwelt negative Auswirkungen entfalten, insbesondere im Hinblick auf die Wasserverfügbarkeit im tieferen Wurzelbereich der großkronigen Bäume des west-

a)

17

17.

NABU-Gruppe Ahrensburg

Vom 02.02.2011

Az.: IV.2.2

a)

Die Hinweise zu den Umweltauswirkungen auf die Pflanzenwelt in Bezug auf die Wasserverfügbarkeit für die Bäume durch den Bau der Tiefgarage werden zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht ergänzt. Im weiteren Planverfahren werden bodenschonende Versickerungsmaßnahmen geprüft. Des Weiteren werden die Hinweise zur Vermeidung einer dauerhaften Grundwasserabsenkung gem. den Vorgaben des Kreises Stormarn berücksichtigt (vgl. Pkt. 4c) Wasserwirtschaft).

2



lichen Knicks. Vor allem für diese sollte als Kompensation eine bodenschonende Versickerungsmöglichkeit des Oberflächenwassers ortsnah geplant werden, wie überhaupt der örtlichen Versickerung des Niederschlagswassers große Bedeutung beigemessen werden sollte.

b) Die prägende Stiel-Eiche (Einzelbaum Nr. 11 im WR ①) sollte auf Grund ihres besonderen ökologischen und landschaftsästhetischen Wertes unbedingt erhalten werden. Für ihren Erhalt sind alle notwendigen planrechtlichen Voraussetzungen und faktischen Schutzmaßnahmen bei der Bauausführung zu schaffen. Es wird daher gebeten, den Erhalt dieses Einzelbaumes Nr. 11 im Bebauungsplan Nr.91 A förmlich festzusetzen, die entsprechende Bebauung des Baufeldes E so zu gestalten, dass ein ausreichender Abstand von dem Gebäude der Eiche genügend Lebensraum lässt, und die sie umgebende Verkehrsfläche wurzel- und stammschonend anzulegen.

c) In Ergänzung zu den vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse wird um die Anbringung von Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartieren gebeten. Überall gehen im Rahmen der nachträglichen Gebäudedämmungen die noch vorhandenen Schlupflöcher und Ritzen immer mehr verloren, so dass die Fledermäuse insbesondere unter einem Mangel an Winterquartieren leiden. Bei Neubauten, wie sie z.B. im Planungsgebiet vorgesehen sind, sollte intensiv nach entsprechenden Kompensationsmöglichkeiten gesucht werden, da diese hier einfacher und effektiver zu bewerkstelligen sind als bei Altbauten.

d) Mit Bedauern nimmt der NABU zur Kenntnis, dass die Ausgleichsfläche für den Neuwald des Entwicklungsbereichs WR ① in keinem (engen) räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff steht. Da mit dieser Ersatzfläche im Grabauer Forst zugleich der naturschutzrechtliche Ausgleich im „Sinne einer multifunktionalen Kompensation“ geschaffen wurde, gibt es für das Planungsgebiet und seine weitere Umgebung keinen ökologischen Ausgleich der verlorengegangenen Schutzgüter. Vor dem Hintergrund der in der nächsten Zeit anstehenden Flächeninanspruchnahmen in weiteren Bebauungsplänen wird ein fehlender städtischer Flächenpool für Ausgleichsflächenzuordnungen (s. Umweltbericht S. 20) sehr kritisch gesehen.

e) Abschließend weist der NABU noch auf die Notwendigkeit hin, die Einhaltung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltwirkungen nicht nur während der Bauphase zu überwachen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass der Knick und die zu erhaltenden Bäume dauerhaft geschützt werden und nicht sukzessive durch Nebenbauten, Überlagerungen, unsachgemäße Flächennutzung o.ä. ge- und zerstört werden.

Mit freundlichen Grüßen

Michel Quermann

b) Die prägende Stieleiche (Einzelbaum Nr. 11) wird auf Grundlage einer geänderten Bebauungskonzeption erhalten werden können, eine entsprechende Festsetzung „Baumerhalt“ erfolgt in den Ausweisungen des 2. Entwurfs.

c) Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse werden ergänzend in die Neuschaffung von Sommer- und Ganzjahresquartieren, die auch als Winterquartiere dienen, differenziert. Die Anbringung von Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartieren wird als Empfehlung zur Fassadengestaltung für Neubauten aufgenommen.

d) Die Zuordnung der Ausgleichsfläche im Rahmen des waldrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und wurde im Vorfeld der Planung durch die untere Forstbehörde festgelegt. Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den Entwicklungsbereich WR ② wird im weiteren Planverfahren im Einvernehmen mit den beteiligten Fachbehörden festgelegt. Der Hinweis zum Fehlen eines städtischen Ausgleichsflächenpools wird zur Kenntnis genommen.

e) Die Hinweise zur Überwachung der festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen werden zur Kenntnis genommen.

18.



Bund für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland
Landesverband
Schleswig-Holstein e.V.

BUND-Kreisgruppe Stormarn
Dr. Petra Ludwig-Sidow
Nien Diek 3b, 22949 Ammersbek
E-Mail: petra@sidow.info, Fon: 040/6051567

Herrn
Bernd Schürmann
Stadt – Raum - Plan
Hindenburgstr. 51
25524 Itzehoe

Aufstellung der B-Pläne 91 A und B der Stadt Ahrensburg

Ammersbek, 30. Dezember 2010

Sehr geehrter Herr Schürmann,

Ich bedanke mich für die erhaltenen Unterlagen und nehme wie folgt Stellung:

Die o.a. Bauleitplanung war grundsätzlich bereits Gegenstand der Stellungnahme aus Sicht des BUND vom 30. August 2010, auf die ich vollinhaltlich verweise.

Der BUND begrüßt die moderate Innenverdichtung und vor allem den Erhalt des Baumbestandes und der wertvollen Grünstrukturen. Bei den Knicks ist darauf zu achten, dass nicht nur ihr Erhalt sondern auch ihre Behandlung festgeschrieben und regelmäßig kontrolliert wird. Sie sollten von Gartenabfall und nichtheimischen Gartenpflanzen frei gehalten und nicht häufiger als alle 10 Jahre auf den Stock gesetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen

BUND Landesverband Schleswig-Holstein
Lerchenstr. 22, 24103 Kiel
☎ 0431/66060-0
Fax: 0431/66060-33
Email: bund-sh@bund-sh.de
Homepage: www.bund-sh.de

18.

BUND Kreisgruppe Stormarn

Vom 30.12.2010 / 05.09.2010

Az.:

a)

Die Stellungnahme zum Vorentwurf wird ab Pkt. c) behandelt.

b)

Kenntnisnahme, dass der BUND die Innenentwicklung aufgrund der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Satzung sowie den Schutz der Grünstrukturen auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91A begrüßt. Die Hinweise zum Knickschutz werden berücksichtigt.

a)
b)



Gemeinsame Stellungnahme zum Vorentwurf der B-Pläne 91 A und B der Stadt Ahrensburg im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Allgemeines

Die angestrebte B-Plan-Änderung ist aus Sicht des BUND zu begrüßen, da es sich hier um Innenverdichtungsmaßnahmen handelt, die nicht auf Kosten wertvoller Naturflächen gehen. Positiv ist aus Klima- und Artenschutzgründen auch der Erhalt der Baumreihe und die Beachtung des Schattenwurfs der Bäume, so dass auch später von den Bewohnern keine Fällungswünsche an die Verwaltung herangetragen werden. Eine weitere Erhöhung der zulässigen Geschossflächenzahl für den Baubestand würde zusätzlich Flächenverbrauch reduzieren helfen.

Varianten

Von den vielen vorgestellten Varianten ist aus Naturschutzsicht die mit der kompaktesten Bauweise und parallel der höchsten Zahl an Wohneinheiten zu bevorzugen, damit die größtmögliche unversiegelte, begrünbare Fläche vor der Baumreihe freibleibt (Varianten A und B).

Risiken

Tiefgaragen unter Baukörpern sind prinzipiell aus Naturschutzsicht positiv, weil dadurch versiegelte und flächenverbrauchende Parkplätze vermieden werden. Wichtig ist jedoch die Beachtung der Gefahren durch die vorübergehende (Bauphase) und ggf. auch notwendige permanente Grundwasserabsenkung. Bereits für die frühzeitige Beteiligung wäre hier die Untersuchung der Grundwasserverhältnisse von Vorteil gewesen.

Grundwasserabsenkung, insbesondere das permanente Abpumpen des Grundwassers, zum Trockenhalten von Tiefgaragen, stellt nicht nur eine Gefahr für die bestehende Bebauung rundherum dar (Grundbruch wenn Baugrube offen, mittelfristig Setzungsrisse), sondern kann auch zu Schäden und letztendlich Abgängen im Baubestand führen. Vermutlich machen die Grundwasserverhältnisse und der Schutz der umgebenden Häuser hier die Konstruktion einer Wanne notwendig.

Desweiteren ist zu prüfen, inwieweit die zusätzlichen versiegelten Flächen, bzw. die Bebauung einer größeren Versickerungsfläche den Bau eines Regenrückhaltebeckens notwendig machen. Alternativ wäre der Einbau von Regenwassernutzungsanlagen denkbar, mit Toilettenspülung, Gartenbewässerung und einem Brauchwasserhahn in jeder Wohnung.

c)

d)

e)

c)

Die Ausführungen zur Innenverdichtung werden geteilt – insbesondere der Grundsatz, dass durch eine weitere Erhöhung der baulichen Dichte („höchste Zahl der Wohneinheiten“) grundsätzliche ökologische Eckwerte einer nachhaltigen Stadtentwicklung berücksichtigt werden.

d)

Die positiven Aussagen zur Errichtung von Tiefgaragen unter Baukörpern werden geteilt. Die Hinweise zum Schutz des Grundwassers werden berücksichtigt.

e)

Die Notwendigkeit zur Errichtung von Regenrückhaltebecken oder Versickerungseinrichtungen wird nicht gesehen. Insbesondere sollte hier das Ziel wohnungsnaher Freiflächenangebote und Aufenthaltsbereiche in Gartenzonen zu entwickeln, der Vorrang eingeräumt werden. Der Einbau von Regenwassernutzungsanlagen (Brauchwassernutzung) wird als Empfehlung in die Begründung aufgenommen.

19.

AG-29

Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein
Landesnaturschutzverband - AG Geobotanik - Landesjagdverband
Landessportfischerverband - Naturschutzgesellschaft Schutzstation Wattenmeer
Schleswig-Holsteinischer Heimatbund - Schutzgemeinschaft Deutscher Wald – Verein Jordsand
Tel.: 0431/93027, Fax: 0431/92047, eMail: info@LNV-SH.de, Internet: www.LNV-SH.de

AG-29, Burgstraße 4, D-24103 Kiel

Stadt Ahrensburg
Der Bürgermeister
2923 Ahrensburg

vorab per eMail: stefanie.mellinger@ahrensburg.de

Ihr Zeichen / vom

Unser Zeichen / vom
PES / -

Kiel, den 02.02.2011IV.2.2

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 A „Hansdorfer Straße“ der Stadt Ahrensburg für das Gebiet östlich des Ahrensfelder Weges zwischen Bargenkoppelredder, Manhagener Allee und der Hansdorfer Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu dem vorgenannten Verfahren, das die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände zur Kenntnis genommen haben.

Die AG-29 steht einer Nachverdichtung grundsätzlich positiv gegenüber, da somit der Verlust an „freier Landschaft“ gemindert wird. Zu den vorliegenden Unterlagen gibt die AG-29 folgende Hinweise.

1

Die Ausgleichsmaßnahme für den Entwicklungsbereich WR 2 sollte „flächig“ umgesetzt werden (§ 1a Abs. 3 BauGB). Der Vorhabensträger sollte sich, in Abstimmung mit den umliegenden Gemeinden, um ein Flächenpool bemühen.

2

Das Anpflanzen von Gehölzen im Hugo-Schilling-Weg sollte geprüft werden. Bei einer möglichen Umsetzung sind die Pflanzflächen für die Bäume im Straßenbereich auf mindestens neun m² Größe festzulegen und extensiv zu pflegen. Die Gehölze sollten gegen Beschädigungen (z. B. durch Kfz-Verkehr) gesichert werden (Parkbügel).

a)

b)

c)

19

19.

Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein –AG-29-

Vom: 02.02.2011

Az.: PES / -

a)

Die aus naturschutzfachlicher Sicht positive Bewertung der Innenverdichtung wird geteilt.

b)

Da aus verschiedenen Gründen eine 2. Öffentliche Auslegung notwendig geworden ist, werden im weiteren Aufstellungsverfahren in Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt und der unteren Naturschutzbehörde einvernehmliche Regelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich festgelegt werden.

c)

Kenntnisnahme – zu pflanzende bzw. zu erhaltende Bäume werden entsprechend geschützt werden.

d)

Wir machen zudem darauf aufmerksam, dass die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards bei der weiteren Planung einzuhalten sind.

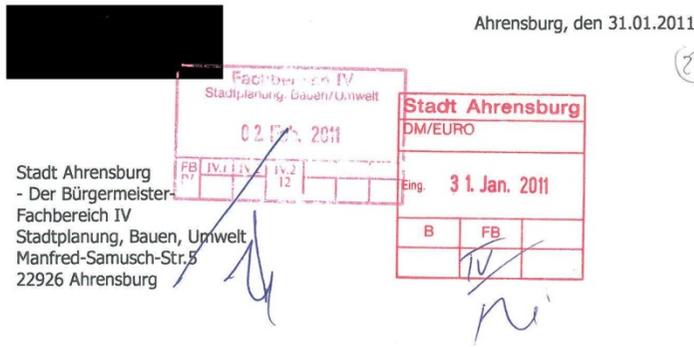
Wir bitten Sie, die AG-29 im nächsten Verfahrensschritt zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Achim Peschken

d)
Kenntnisnahme.

25.



Bebauungspläne Nr. 91A + B (Entwurf) der Stadt Ahrensburg für das Gebiet östlich des Ahrensfelder Weges, zwischen Bargenkoppelredder, Manhagener Allee und Hansdorfer Straße

Anmerkungen zum Entwurf vom November 2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

- a) Der vorliegende Entwurf entspricht in wesentlichen Punkten nicht dem, was bisher in dem in Frage stehenden Gebiet vorgeschrieben ist. Hier stören uns insbesondere folgende Punkte:
- b)
- c)
- d)
1. Sowohl von der Geschoßanzahl als auch von der zu bebauenden Grundfläche haben wir erhebliche Bedenken bezüglich der Verdichtung der Bebauung in dem genannten Bereich.
 2. Es wundert und schon sehr, dass für die angedachten Maßnahmen alter Baumbestand vernichtet werden soll. Dies scheint uns eine Umkehr in der bisher geübten Praxis zu sein, um einem Investor verbesserte Voraussetzungen zu schaffen. Wir haben diese Möglichkeit nicht und müssen daher auf die Nutzung einer Fotovoltaikanlage verzichten.
 3. Der Schutz seltener Tiere (Fledermäuse) scheint auch nicht so vordringlich zu sein, wenn es um die Interessen des Investors geht.

Diese Punkte sollten bei ihren Überlegungen zum Bebauungsplan vielleicht doch noch mal erörtert werden.



25.
BürgerIn A

Vom 31.01.2011

- a)
- Festgelegte oder als Satzung festgeschriebene Vorschriften für die Errichtung baulicher Anlagen existieren bzw. existierten in diesem Sinne für das Plangebiet nur indirekt. Bisher mussten Baugenehmigungen nach § 34 BauGB erteilt werden, maßgeblich hierfür war somit die Vorlage eines konkreten Bauwunsches bzw. Vorhabens und eine entsprechende Einzelfallentscheidung gemäß des § 34 BauGB für die Erteilung einer entsprechenden Baugenehmigung. Entsprechend ist die Aussage, dass Regelungen des Bebauungsplanes nicht den bisherigen „Vorschriften“ entsprechen, irreführend.
- b)

Die Dichte, also das Maß der baulichen Nutzung, wird aufgrund der konkretisierten Beschlusslage des BPA vom 02.03.2011 für die Reinen Wohngebiete (also für alle Grundstücke, die nicht direkt an der Manhagener Allee liegen) nunmehr mit einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,25 festgeschrieben. Flächendeckend sind darüber hinaus Festlegungen zur baulichen Höhenentwicklung getroffen

worden (max. Traufhöhe = 7,0 m, max. Firsthöhe 10,0 m). Somit sind im Plangebiet bauliche Vorhaben mit zwei Vollgeschossen zulässig und genehmigungsfähig. Die geäußerten Bedenken „bezüglich der Verdichtung“ und der „Geschoßanzahl“ werden nicht geteilt.

c)

Eine Vielzahl von Bäumen im Plangebiet bleiben erhalten, nach Vorlage einer modifizierten Baukonzeption für das Entwicklungsgebiet WR-1 durch die Verwaltung kann nunmehr auch die prägende Stieleiche (Einzelbaum Nr. 11 der Darstellungen im Umweltbericht) und die weiteren Bäume am östlichen Rand der WR-1 Bereichs erhalten werden. Insgesamt berücksichtigt die bauliche Entwicklungskonzeption wesentliche naturschutzfachliche Vorgaben – grundsätzliche Widersprüche hierzu werden nicht gesehen. Die Bedenken werden zurückgewiesen. Im Weiteren war es kommunalpolitisches Ziel in diesem Bereich eine weitere Innenentwicklung zu betreiben, unabhängig von Eigentumsverhältnissen oder Interessenslagen von Vorhabenträgern.

d)

Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen. Insbesondere die zuständige untere Naturschutzbehörde sieht hier kein Konfliktpotenzial.

26.



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

(26)

| | |
|---------------------|----|
| Stadt Ahrensburg | |
| EURO | |
| Eing: 31. Jan. 2011 | |
| B | FB |
| K | |

| | |
|---------------------------|--|
| Fachbereich IV | |
| Stadtplanung/Bauen/Umwelt | |
| 02 Feb. 2011 | |
| FB IV | |
| Ahrensburg 30.01.2011 | |

Bebauungspläne Nr. 91A + B (Entwurf) der Stadt Ahrensburg für das Gebiet östlich des Ahrensfelder Weges, zwischen Bargenkoppelredder, Manhagener Allee und Hansdorfer Straße.

Bedenken zum vorliegenden Entwurf vom November 2010

a)

1. Auszug aus dem Protokoll der BPA-Sitzung vom 06.10.2010:

...das der ruhenden Verkehrs ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht werden soll, um weitgehend autofreie Aufenthalts- und Freiflächen zu gewähren.

Um dieses Konzept umsetzen zu können, plant die SEG pro Wohneinheit einen Tiefgarageplatz!

Da fast jede zweite Familie mittlerweile einen 2 Wagen besitzt, würden eine erhebliche Anzahl von Fahrzeugen keinen Tiefgaragenplatz finden.

Hinzu kommen die Fahrzeuge von Freunden, Verwandten und Lieferanten, die auf der Strasse parken müssen.!?

In der ganzen Hansdorfer Straße existieren nur 5 Parkbuchten, die schon jetzt weitgehend von Anrainern und Besuchern belegt sind.

Meine Frage: Wo sollen alle diese Fahrzeuge stehen, die keinen Parkplatz in der Tiefgarage finden?

b)

2. Die Stadt plant einen Radweg von der Hansdorfer Strasse über die Zufahrt der Häuser Hansdorfer Str.16a und b als Verbindung zum Hugo Schilling Weg.

Meine Frage: Gibt es eine Trennung zwischen dem Radweg, und der Zufahrt zu den Häusern Hansdorfer Str. 16a + b?

Soll dieser auch als Feuerwehruzufahrt genutzt werden?

c)

3. An der Hansdorfer Straße sollen lt. Umweltbericht (Anlage 4) insgesamt 15 nach der Baumschutzsatzung zu erhaltene Bäume (11 im westlichen, 4 im östlichen Bereich) mit Stammdurchmessern von 40 bis 80 cm und ca. 20mtr. Höhe gefällt werden.

26.

BürgerIn B

Vom 30.01.2011

a)

Der Stellplatznachweis richtet sich nach den Vorgaben des Stellplatzerlasses des Landes und unterliegt somit nicht der Abwägung oder Interpretation oder Ergänzung der Gemeinde. Die notwendige Anzahl von Stellplätzen wird daher auch baulich umgesetzt werden.

b)

Eine funktionale Trennung zwischen Radweg und der Zufahrt zu den Grundstücken Hansdorfer Straße 16a und b ist nicht vorgesehen. Die Nutzung durch die Feuerwehr (im Brandfalle) muss gewährleistet sein.

2.

Auszug aus dem Protokoll der BPA-Sitzung vom 06.10.2010:
 "...wesentliche Elemente des Gebietes sind die Vorgärten, die Fassaden und die sehr markanten Grünelemente mit teilweise sehr erhaltenswerten Bäumen. Diese Strukturen sollen durch die Bebauungspläne Nr. 91A und B durch eine maßvolle Verdichtung sowie eine Bestandsfestsetzung erhalten werden. ..."

Sehr erhaltenswerte Bäume

In der Begründung zum Entwurf (B 91A) wird unter 6.7 im 2. Absatz unter Bezug auf die Baumschutzsatzung der Erhalt der markanten Einzelbäume aus stadträumlichen und naturschutzfachlichen Beweggründen zum Erhalt festgesetzt. Dieses wurde so auch dem BPA am 06.10.2010 vorgetragen und im Protokoll festgehalten.
 Tatsächlich wird aber im Umweltbericht der Fällung von 15 erhaltenswerten Bäumen zugestimmt, 11 auf dem Grundstück, WR1 und 4 auf dem östlichen unbebauten Grundstück, WR2.
 Siehe Tabelle 2 auf Seite 12 des Umweltberichtes.

Die Bäume sollen also gefällt werden! Der BPA und die Bürger haben das zunächst nicht bemerkt, da es in der B-Planzeichnung nicht dargestellt wird. Die zu fällenden Bäume werden in der Planzeichnung missverständlich als "vorhandene Bäume" bezeichnet.
 Begründet wird die erforderliche Fällung im Umweltbericht auf Seite 20 mit "... der geplanten Gebäudestellung".
 Im Umweltausschuss wird von der Verfasserin des Berichtes erläutert, dass diese Fällung "...wegen des Planungskonzeptes erforderlich sei und nach intensiven Gesprächen mit dem Vorhabenträger so abgestimmt wurde."

Ein Umweltbericht sollte doch die Belange der Umwelt vertreten und nicht die eines Vorhabenträgers, zumal es auch andere, umweltschonendere Lösungen gibt. Der Umweltbericht beschreibt auf Seite 12 die Umweltauswirkungen der Planung: "... Darüber hinaus werden punktuell Bäume/Gehölze entnommen. Hierdurch kommt es zu einem dauerhaften Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, der als erheblich einzustufen ist."

Als vor 10 Jahren die ehemalige Besitzerin der Grundstücke Hansdorfer Str. 16 a+b, Frau Utescher die Baustrasse zur Erschließung der beiden Grundstücke einrichten wollte, bekam Sie die Genehmigung der Stadt nur unter aller größten Schwierigkeiten. Voraussetzung war, daß die Bäume, die jetzt gefällt werden sollen unter keinen Umständen gefährdet werden durften. Fast täglich wurden die Baumreihen während der Erschließungsphase von der Grünen Partei kontrolliert!

Meine Frage: Hat sich in den letzten zehn Jahren die Baumschutzsatzung zu Gunsten von Großinvestoren verändert?

c)
 Eine Vielzahl von Bäumen im Plangebiet bleibt erhalten, nach Vorlage einer modifizierten Bebauungskonzeption für das Entwicklungsgebiet WR-1 durch die Verwaltung kann nunmehr auch die die prägende Stieleiche (Einzelbaum Nr. 11 der Darstellungen im Umweltbericht) sowie weitere Bäume am verlängerten Hugo-Schilling-Weg erhalten werden. Insgesamt berücksichtigt die bauliche Entwicklungskonzeption wesentliche naturschutzfachliche Vorgaben – grundsätzliche Widersprüche hierzu werden nicht gesehen.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass eine naturschutzfachliche Einschätzung von Bäumen, die erhaltenswert sind, nicht zwingend planerisch bzw. planungsrechtlich bedeutet, dass diese Bäume ggfs. nicht gefällt werden dürften. Insoweit wurde in der bisherigen Planzeichnung (Entwurf – November 2010) für die Bäume, die, aufgrund der damaligen baulichen Entwicklungskonzeption nicht erhalten werden konnten, auch kein planungsrechtliches Symbol „zum Erhalt“ verwendet. Insoweit ist die Plandarstellung weder falsch noch irreführend – ein Planzeichen für Bäume, die gefällt werden (bzw. nicht erhalten werden können) sieht die Planzeichenverordnung des Bundes (zwingend für Bebauungspläne anzuwenden) nicht vor.

d)
 Insbesondere hat der Umweltbericht u.a. die Aufgabe den planerisch vorgesehenen Eingriff zu dokumentieren, zu bilanzieren und entsprechende Maßnahmen für den Ausgleich aufzuzeigen. Da nach der Vorlage einer modifizierten Bebauungskonzeption ein weitergehender optimierter Baumschutz gewährleistet wird, wird die Aussage, dass der Umweltbericht die Belange des Vorhabenträgers und nicht die der Umwelt vertritt, deutlich zurückgewiesen. Insgesamt berücksichtigt die bauliche Entwicklungskonzeption wesentliche naturschutzfachliche Vorgaben, u.a. auch den Vorgaben des Umweltberichts.

d)

3.

e)

Sind die Umwelt- Verbände über die geplante Fällung der Bäume ausreichend informiert?
 Auf Anfrage bei Frau Petra Ludwig-Sido NABU- Gruppe Ammersbek, bestätigte diese schriftlich. Zitat:... die Beeinträchtigung geschützter Arten und die Fällung vieler alter Bäume würde ich ablehnen.

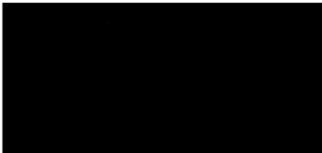
f)

4. In der "Anlage 4 Umweltbericht" zum Thema Fledermäuse wird behauptet,

Zitat: Jagdhabitate bleiben bestehen. Zerschneidungswirkungen durch Störung der Flugkorridore strukturgebundener Arten sind nicht zu erwarten. Die Funktionen der Baum- und Gehölzreihen als übergeordneter Jagdkorridor bleiben erhalten.

Da die Freifläche WR1 seit Jahren als Jagdfläche für Fledermäuse dient, halte ich bei der kompakten Platzierung der Gebäude, die keine Zwischenräume mehr aufweisen diesen Bericht als blanken Hohn.

Meine Frage: Wo sind die Flugkorridore und die zu erhaltenden Baum- und Gehölzreihen?



e)

Die zuständige untere Naturschutzbehörde sowie die zuständigen Naturschutzverbände wurden im Aufstellungsverfahren beteiligt. Die Stellungnahme von Frau Petra Ludwig-Sido (vom BUND) vom 30.12.2010 lautete wie folgt:

„Die o.a. Bauleitplanung war grundsätzlich bereits Gegenstand der Stellungnahme aus Sicht des BUND vom 30. August 2010, auf die ich vollinhaltlich verweise. Der BUND begrüßt die moderate Innenverdichtung und vor allem den Erhalt des Baumbestandes und der wertvollen Grünstrukturen. Bei den Knicks ist darauf zu achten, dass nicht nur ihr Erhalt sondern auch ihre Behandlung festgeschrieben und regelmäßig kontrolliert wird. Sie sollten von Gartenabfall und nichtheimischen Gartenpflanzen frei gehalten und nicht häufiger als alle 10 Jahre auf den Stock gesetzt werden.“

Sowohl die Unterlagen des 1. Entwurfs des Bebauungsplanes sowie der Umweltbericht lagen Frau Ludwig-Sido vor. Im Übrigen wird die sehr überwiegende Anzahl „alter“ Bäume erhalten werden.

f)

Die Flugkorridore von Fledermäusen orientieren sich u.a. entlang von linearen Gehölzstrukturen. Die Jagdreviere befinden sich über dem Kronendach von Baumbeständen, aber auch in Gärten und Parkanlagen sowie über Gewässern. Wertbestimmende Elemente mit Quartier- und Jagdhabitatfunktionen sind im Plangebiet u.a. die Baum- und Gehölzreihen bzw. Knicks, die abschnittsweise zwischen den Gartenflächen der Bebauung östlich Ahrensfelder Weg und westlich und östlich der Bebauung Hugo-Schilling-Weg in Nord-Südrichtung bestandsbildend sind und im Rahmen der Planung erhalten werden.

27.



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

Bebauungspläne Nr. 91A + B (Entwurf)

Sehr geehrte Damen und Herren,

a)

Wie Sie bereits während der „frühzeitigen Vorstellung der Planung (Bürgerbeteiligung)“ der Bebauungspläne 91A & B im November 2010 feststellen konnten, stößt der Entwurf der Bebauungspläne 91 A & B auf eine massive Ablehnung der betroffenen Nachbarn. Die Anwohner der Hansdorfer Straße haben sehr wohl Verständnis für eine moderate Verdichtung der Bebauung entsprechend dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Ahrensburg“ gezeigt, wie sie es auch in der Vergangenheit durch Grundstücksteilungen und die Ermöglichung des Baues von zusätzlichen EFH in der zweiten Reihe, insbesondere auf der Südseite der Straße, bewiesen haben. Von der Straße gesehen hat sich dabei aber nicht der Villencharakter mit den für die Hansdorfer Straße typischen Vorgärten verändert. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die meisten der in den 30er Jahren gebauten Altgebäude der Straße nicht mehr wirtschaftlich auf die aktuellen Erfordernisse zur thermischen Isolation angepasst werden können und damit wohl in absehbarer Zeit abgerissen werden müssen.

Moderate Verdichtung der Bebauung

Meine Bedenken betreffen darum in erster Linie die im Entwurf vorgesehenen MFH, die das Gesamtbild der Straße wesentlich beeinträchtigen.

b)

1. Entsprechend der Empfehlung des ISEK sollte deshalb eine Begrenzung auf 25 WE je ha als verbindliche Obergrenze festgelegt werden. Dieser Wert beinhaltet bereits mehr als eine Verdopplung der heute vorhandenen Wohneinheiten im Bereich des Bebauungsplanes 91 A & B.

27.

BürgerIn C

Vom 30.01.2011

a)

Kenntnisnahme.

b)

Eine Festlegung von maximalen Wohneinheiten in Bezug zu einer Flächengröße ist als planungsrechtliche Festsetzung nicht zulässig. Zulässig ist jedoch die Festlegung von einer maximalen Anzahl von Wohnungen je Gebäude. Diese Festlegung wurde insoweit bereits im 1. Entwurf des Bebauungsplanes umgesetzt, da im Entwicklungsbereich WR-1 für die einzelnen Baufenster (also Gebäudestandorte) eine max. Anzahl von Wohnungen festgesetzt wurde. Insgesamt können somit 30 Wohnungen (als kommunalpolitische Festlegung) im Entwicklungsbereich WR-1 errichtet werden. Die Stellungnahme orientiert sich unter Pkt. b in erster Linie an dem städtebaulichen Erscheinungsbild der Hansdorfer Straße, die angebliche Sicherung dieses Erscheinungsbildes soll hier nun über die Festlegung einer maximalen Anzahl von Wohneinheiten erfolgen. Das räumliche Erscheinungsbild wird jedoch vielmehr durch die gewählten Baufenster (Größe und Standort), die festgesetzte GRZ und die Möglichkeiten der baulichen Höhenentwicklung ge-

c)

Villencharakter des Quartiers

Bei der Bürgerbeteiligung im November 2010 wurde von Herrn Thiele zugesagt, bei zweigeschossiger Bauweise keine Sattelgeschosse zuzulassen.

Im derzeitigen B-Plan-Entwurf sind für die Gebäude A, B und C je 8 WE vorgesehen. Diese entspricht einer wesentlichen Abweichung von der ursprünglich vorgestellten Version. Mehr und mehr unterscheiden sich die Bauten von Stadtvillen und ähneln Wohnblöcken, die keineswegs mehr mit den umliegenden Einfamilienhäusern harmonisieren.

Da das Villenquartier historisch zu den ältesten Stadtteilen Ahrensburgs zählt, sollte der Charakter dieses Stadtteiles auch bei Neubauten berücksichtigt werden.

d)

2. Aus diesem Grunde scheint eine Festlegung einer begrenzenden Geschossflächenzahl wichtig, da sie im Zusammenhang mit der Grundflächenzahl das Volumen der Gebäude klar definiert. Wie auch in angrenzenden Plangebiet wird eine maximale Geschossflächenzahl GFZ = 0,35 vorgeschlagen. Ebenso, wie eine moderate Erhöhung der Grundflächenzahl GRZ von derzeitig 0,16 auf 0,25, sollten diese Werte in dem Gesamtkonzept für das Planungsgebiet verbindlich vorgegeben werden.

e)

Vorgärten

Während für die Südseite der Hansdorfer Straße eine einheitliche Vorgartentiefe von mindestens 12 m besteht, die auf der Nordseite wegen zurückliegender EFH sogar meist noch übertroffen wird, deutet die Lage des Gebäudes A auf der Seite „Favorisiertes Konzept Entwicklungsbereich WR1 auf einen Wegfall bzw. drastische Verkleinerung der Vorgartentiefe hin. Der Abstand zwischen Gebäude und Straßenkante erscheint sogar noch kleiner als bei dem Eckgrundstück Haus Nr. 22, dessen geringer Abstand einzig durch die geringe Gesamttiefe des Grundstückes begründet ist.

Beachten Sie bitte, dass die Mindestvorgartentiefe von 12 m in der katasteramtlich eingetragenen Villenklausel vorgeschrieben ist.

3. Eine Vorgartentiefe von 11 m für das Gebäude A wäre vielleicht ein guter Mittelwert zwischen den angrenzenden Grundstücken mit den Hausnummern 22 und 16. Anderenfalls wird die Zufahrt zur Tiefgarage zu steil

f)

Kinderfreundliches Bauen

Zu meiner Jugend wohnten in der Hansdorfer Straße noch rund 20 Kinder. Heute sind es, auch generationsbedingt, nur etwa halb so viele. Die im Bebauungsplan 91 (Entwurf Varianten A - D) vorgestellten Varianten sahen maximal 30 WE mit Wohnflächen 50 - 80 m² vor. Nach dem Wohnungsmarktkonzept der Stadt Ahrensburg besteht eine eindeutige Tendenz zum Bau von EFH, weg von MFH. Für Familien mit mehreren Kindern sind die angestrebten Wohnungsgrößen von 50 - 80 m² zu klein.

4. Im Interesse der Bevölkerung sollte deshalb dem Investor nahegelegt werden, die vorgesehenen Wohnungsgrößen stärker zu differenzieren. Gerade für berufstätige Eltern ist die vorzügliche Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zur Innenstadt besonders wichtig.

Seite 2

prägt werden.

c)

Um den Villencharakter der historischen Bereiche von Ahrensburg nachhaltig zu sichern wurde u.a. die Erhaltungs- und Gestaltungsatzung für die Ahrensburger Villengebiete erlassen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 A liegt komplett im Bereich dieser Satzung. Im Rahmen dieser Satzung sind nur bestimmte Gebäudetypen (Villen) zulässig, die historisch und gebäudetypologisch teilweise einer Zweigeschossigkeit bedürfen. Zweigeschossige Gebäudetypen prägen darüber hinaus auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 A – sie überwiegen zwar nicht in der Anzahl, sie stellen jedoch auch keine „automatische“ Stadtbildstörung dar. Insoweit begrenzen die bisher festgesetzten Regelungen zur baulichen Höhenentwicklung (Traufhöhe = 7,0 m, Firsthöhe 10,0 m) die zukünftigen baulichen Anlagen auf ein Maß, das heute schon (und im Übrigen auch bei den angesprochenen Einfamilienhäuser im Sinne der Gesamthöhe) üblich ist. Das Plangebiet selbst ist im Weiteren nicht ausschließlich geprägt durch Einfamilienhäuser sondern vielmehr durch Einzelhäuser (und diese durchaus auch mit mehreren Wohneinheiten)

d)

Angebliche stadträumliche Störungen des Charakters des Bereichs werden in der Stellungnahme grundsätzlich über die Thematik „Anzahl von Wohneinheiten“, „Wohnblöcke“ versucht zu definieren, und weniger über die eigentlichen Parameter von Stadtbildstörungen, dies wären übertriebene Grundflächengrößen, unverträgliche bauliche Höhenentwicklungen etc. Vergleichbare Intentionen erfolgen mit der Forderung nach einer Festsetzung einer GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,35 (die Obergrenze der GFZ in Reinen Wohngebieten sieht der Gesetzgeber im Übrigen bei 1,2 vor). Mit dieser Regelung wären überwiegend tatsächlich nur eingeschossige Einfamilienhäuser umsetzbar (mit einer nachhaltigen Reduzierung von Wohneinheiten), die letztendlich als Gebäudetypus und stadtgestalterisch nur noch wenig mit dem Villencharakter der Quartiere zu tun haben. Der Anregung einer Übernahme einer GFZ von 0,35 in den Bebauungsplan wird daher nicht gefolgt.

g)

Verkehrsaufkommen

In dem Entwurf des Bebauungsplanes fehlen Angaben über erwartete Verkehrsentwicklung. Diese Problem wurde bereits bei der Bürgerbeteiligung im November 2010 angesprochen. Ein Hinweis auf die wesentlich stärker befahrene Manhagener Allee ist unzureichend, da bereits jetzt eine starke und nahezu ununterbrochene Lärmbelastung durch den Verkehr auf dem Ostring auftritt, die besonders auf der Südseite der Hansdorfer Straße wahrgenommen wird.

5. Es wird vorgeschlagen, eine belastbare Berechnung über die Entwicklung des Verkehrsaufkommens (fließender und ruhender Verkehr) im Gesamtgebiet unter Berücksichtigung der zu erwartenden Bebauung bei maximaler Ausnutzung der Maße der baulichen Nutzung nach dem B-Planentwurf der Öffentlichkeit vorzulegen.

In der Hoffnung einer positiven Bewertung meiner Vorschläge bitte ich, die Anregungen in die Bebauungspläne Nr. 91 A + B einzuarbeiten.

Wenn die Erschliessungsgesellschaft für die exclusive Lage ihres Bauvorhabens mit der Umgebung von vornehmlich EFH wirbt (Internetauftritt), selbst aber massive Wohnblöcke errichten will, dann fühle ich mich wohl zu Recht schlicht verhöhnt. Ich bedaure, dass diese Tatsache keinen Strafbestand darstellt und ich nicht dagegen rechtlich vorgehen kann.

Mit freundlichen Grüßen



e)

Eine zwingend vorgeschriebene Tiefe von Vorgärten ist nicht herleitbar. Die Aussagen zur einheitlichen Tiefendimensionierung von Vorgartenbereichen an der Südseite der Hansdorfer Straße sowie der Aussagen zur Vorgartentypologie der Nordseite der Hansdorfer Straße werden jedoch geteilt. Aufgrund der Vorlage einer neuen baulichen Konzeption im Entwicklungsbereich WR-.1 kann nunmehr eine Vorgartentiefe von ca. 10,0 m an der Hansdorfer Straße gewährleistet werden. Der Anregung kann somit entsprochen werden.

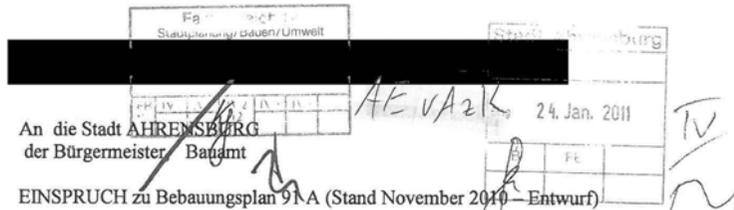
f)

Eine Festlegung von Wohnungsgrößen im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten der Bauleitplanung ist nicht möglich. Jedoch wird die Sichtweise geteilt, dass auch Wohnraum für Familien mit Kindern umgesetzt werden sollte.

g)

Aufgrund der baulichen Entwicklung von bisher möglichen 30 Wohneinheiten im Entwicklungsbereich WR-1 und weiterer Wohneinheiten im Bereich WR-2 (in einer Größenordnung von 10 neuen Einzelbaufeldern mit ggfs. je zwei WE) kann ein unverträgliches Ansteigen von Verkehrsbewegungen nahezu ausgeschlossen werden. Aufwendige weitere Untersuchungen bzgl. der verkehrlichen Abläufe werden nicht als notwendig angesehen.

28.



a)

Die Hansdorferstrasse ist eine Wohnstrasse mit Einzelhaus-Villentyp Charakter und fügt sich damit gut in den Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ein.
In der Beschlussvorlage 2009/127 Az.IV.2.2 sind Bebauungsvarianten A –D vorgestellt und nachfolgend kontrovers diskutiert worden. Im obigen B-Plan sind die Varianten erneut zusammengefasst worden und auf Seite 11 u.a. mit einer vorgeschriebenen Tiefgarageneinfahrt von der Hansdorferstrasse aus ausgewiesen.

b)

Gegen Punkt 3 und 3.1, sowie 4.1 wird Einspruch erhoben.
Punkt 3.1 erlaubt in den Baufeldern A, B und C zusammen 24 Wohneinheiten, für die in der Tiefgarage die gesetzlich vorgeschriebenen Stellplätze vorgehalten werden sollen. Je WE kann der Besitz von ein(1) bis zwei(2) Kfz vorausgesetzt werden; das ist der heutige Stand in der Strasse.

c)

Frage 1: Wie viele Stellplätze sind in der Tiefgarage zwingend vorgeschrieben?
Frage 2: Mit welchen Auflagen wird sichergestellt, dass die Tiefgarage von den Wohneinheiten genutzt wird und die Kfz darin verschwinden?

d)

Die Baufelder D, E und F erlauben 6 Wohnungen; hier sind keine Stellplätze auf den Baufeldern vorgesehen bzw. überhaupt erlaubt. Vorgärten –Versiegelungen sind verboten.
Frage 3: Wie stellt sich der Bau/Pl-ausschuß und das Bauamt den Verbleib dieser weiteren 6 -12 Kfz auf der beschränkt vorhandenen Verkehrsfläche vor?
Die Strassen -Parkbuchten zwischen Linden werden bereits heute voll genutzt.

e)

Die Hansdorferstrasse wird als Zugangs- und Zufahrtstrasse zur Fahrradstrasse Ahrensfelderweg, zum Kinderhaus und zur Aalfangschule benötigt.
Frage 4: Wie kann und wird sichergestellt, dass die zusätzlich zu erwartenden 50 Kfz keine Behinderung für die jugendlichen Verkehrsteilnehmer ergeben oder diese sogar nach § 1 StVO gefährden.

In Erwartung Ihrer geschätzten Antwort
mit freundlichem Gruß

20.Januar 2011

28.

BürgerIn D

Vom 20.01.2011 und 01.02.2011

a)

Die Ausführungen werden geteilt.

b)

Die Anzahl der zu errichtenden und nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach dem Stellplatzerlass des Landes, je Wohneinheit ein Stellplatz.

c)

Eine Benutzungspflicht für Tiefgaragenstellplätze gibt es nicht und kann planungsrechtlich auch nicht festgesetzt werden. Auch für die vorhandenen Stellplätze im Plangebiet besteht keine Benutzungspflicht.

d)

Alle nachzuweisenden Stellplätze des Entwicklungsbereichs WR-1 sind innerhalb des Tiefgaragengeschosses nachzuweisen.

e)

Jeder Verkehrsteilnehmer hat die Regeln der StVO einzuhalten. Darüber hinaus wird die Zufahrt der Tiefgarage so gestaltet, dass Konfliktsituationen minimiert werden.



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

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 Kinderspielplatz ausgewiesen ist.
 Die Größe der Wohneinheiten lassen nicht auf Kinderfreundlichkeit schließen.

Im Plantext 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

- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- f)
- g)

Da bei den Aussagen (u.a. Betreffzeile) der Stellungnahmen nicht eindeutig klar ist, inwieweit sich diese nun auf den BP 91 A oder auf den BP 91B bezieht, wird davon ausgegangen, dass sich zumindest die inhaltlichen Darlegungen weitgehend auf den BP 91A beziehen und entsprechend hier behandelt werden.

a)

Im Bereich des ausgewiesenen Entwicklungsbereichs WR-1 werden auf den Grundstücksfreiflächen auch Freiraumangebote und Aufenthaltsbereiche umgesetzt werden, die auch von Kindern genutzt werden können.

Der Bebauungsplan kann keine Wohnungsgrößen regeln, insoweit sind explizite Größen von Wohneinheiten auch nicht aus der Bebauungsplanfassung ablesbar.

b)

Eine Textfestsetzung 6.2 existiert nicht. In den WR-2 Bereichen sind Stellplätze und Garagen innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstückflächen zulässig (Textfestsetzung Nr. 1.3).

c)

Hierbei handelt es sich nicht um eine weitere Tiefgarage, sondern vielmehr um die Festsetzung einer Fläche für eine Tiefgarage, deren Zufahrt zwingend und ausschließlich nur von der Hansdorfer Straße aus erfolgt. Die Anzahl der zu errichtenden und nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach dem Stellplatzerlass des Landes Schleswig-Holstein.

d)

Quartierserschließung meint hier, dass die verkehrliche Anlage weitgehend nur für die Anwohner des Quartiers nutzbar sein soll. Die Erschließung erfolgt von Süden und dient vornehmlich die Grundstücke und Gebäude östlich des verlängerten Hugo-Schilling-Wegs an. Eine komplette Durchfahrtsmöglichkeit in den Hugo-Schilling-Weg in Richtung Bargenkoppelredder ist nicht vorgesehen.

e)

Die Breite der jeweils festgesetzten Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Quartierserschließung Q1“ orientieren sich im Entwicklungsbereich WR-1 an der bestehenden Wegeparzelle (Wegebreite ca. 7,0 m). Die Breite der Straßenverkehrsfläche

besonderer Zweckbestimmung „Quartierserschließung Q2“ im Entwicklungsbereich WR-2 beträgt 4,75 m.

f)

Die zusätzliche Festsetzung der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ soll sicherstellen, dass die Wegeparzelle (mit Ausnahme der östlich gelegenen Grundstücke) nicht für Erschließungszwecke des Entwicklungsbereichs WR-1 heranzuziehen ist und darüber hinaus auch fuß- und fahrradmäßige Anbindungen in den nördlichen Teil des Geltungsbereichs gewährleisten.

g)

Diese Anregung bezieht sich auf den B-Plan Nr. 91 B. Ein vergleichbares Vorhaben ist aufgrund der getroffenen Festsetzungen (insbesondere zur Bauweise, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, 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.

29.

Stadt Ahrensburg, Bürgermeister
 Fachbereich IV
 Stadtplanung – Bauen – Umwelt
 Rathaus

22926 Ahrensburg

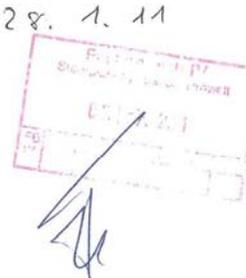
B Plan 91 A/B öffentliche Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben folgende Bedenken gegen den B-Plan 91 A/B:

28. 1. 11

| | |
|---------------------|----|
| Stadt Ahrensburg | |
| DM/EURO | |
| Eing. 31. Jan. 2011 | |
| B | FB |



a)

1.) Dadurch dass lediglich eine Grundflächenzahl, aber keine Geschossflächenzahl vorgegeben ist, wird nicht eine moderate, sondern eine massive Verdichtung in Gang gesetzt. Schon bald wird sich damit nach und nach der Charakter bzw. die Wohnqualität im Quartier deutlich verändern, d.h. verschlechtern. In unserer Nachbarschaft können wir diverse Häuser benennen, die voraussichtlich in einigen Jahren den Besitzer wechseln, abgerissen und durch entsprechend voluminöse Neubauten ersetzt werden dürfen. Der Weg zum Mehrfamilienhaus bzw. Wohnblock ist vorprogrammiert.

b)

2.) Der Durchbau des Hugo-Schilling-Wegs zur Hansdorfer Straße – wenn auch nur als Fuß- und Radweg – wird dazu führen, dass die neuen Anwohner von WR1 ihre Autos im Hugo-Schilling-Weg parken, weil die neue Parkgarage gar nicht alle dann auflaufenden Fahrzeuge fassen kann. Neben erhöhtem Verkehrsaufkommen wird es im Hugo-Schilling-Weg sehr eng werden.

3.) WR1 im B-Plan 91 A, Umweltbericht
 Hier geht es uns um die Bäume Nr. 11, 12 und 13 - Der Baum Nr. 11 wird im Umweltbericht als „prägnanter, landschaftsbestimmender Großbaum“ beschrieben, eine „mächtige Stiel-Eiche mit ausladender Krone“. Das ist eher nüchtern bis tiefgestapelt; denn die Bedeutung dieses eindrucksvollen Baumes kann gar nicht hoch genug eingeschätzt werden.
 Auf Seite 13 des Umweltberichtes wird dann lakonisch festgestellt: „Für den Baum Nr. 11 besteht möglicherweise die Option einer Erhaltung durch einen entsprechenden Baumpflege- und Kronenrückschnitt. Entsprechende Baumschutzmaßnahmen werden im Rahmen des weiteren Bauantragsverfahren geprüft und festgelegt.“ - Das heißt doch nur: man prüft und stellt fest, dass dort, wo der Baum steht, nun ein Haus stehen soll, weil sonst der Investor verärgert ist, und deshalb leider, leider der Baum nicht erhalten werden kann. Bitte lassen Sie das auf keinen Fall zu: Dieser Baum muss in seiner ganzen Schönheit – nicht zurechtgestutzt durch Kronenrückschnitt – erhalten werden! Übrigens steht er nicht vor dem Grundstück Nr. 12 im Hugo-Schilling-Weg, sondern auf dem Grundstück von Frau Utescher (Nr.13). Auch die Bäume Nr. 12 und 13, nördlich und südlich des Utescher Carport sind herrliche mehrstämmige Eichen und müssen erhalten werden.

29.

BürgerIn E

Vom 28.01.2011

a)

Neben der Grundflächenzahl (GRZ) sind einzelne überbaubare Grundstücksflächen sowie maximale Trauf- und Firsthöhen flächendeckend für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesen. Die zukünftig zulässigen Vorhaben sind somit in ihrer räumlichen Wirkung und im Rahmen der dann zulässigen Kubaturen klar und eindeutig definiert. Eine zusätzliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl (die in ihrer Größenordnung in der Stellungnahme nicht benannt wird) ist daher nicht notwendig. Die BauNVO (Baunutzungsverordnung) schreibt hierzu folgendes vor - § 16 Abs. 3 BauNVO: „Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist festzusetzen 1. stets die Grundflächenzahl oder die Größen der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen“. Diesen Anforderungen entspricht der Bebauungsplan Nr. 91A. Eine zwingende Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) sieht der Bundesgesetzgeber nicht vor. Im Übrigen finden sich im Plangeltungsbereich durchaus Mehrfamilienhäuser, also „Einzelhäuser mit mehreren Wohneinheiten“, die im Weiteren auch den zulässigen Gebäudetypen der Erhaltungs- und Gestaltungssetzung entsprechen und entsprechend auch das Plangebiet gebäudetypologisch mitprägen.

b)

Der gemäß dem Stellplatzerlass des Landes Schleswig-Holstein zu erbringende Stellplatznachweis wird erfüllt – die gemäß dem Erlass nachzuweisenden Stellplätze werden komplett in einer Tiefgarage vorgesehen. Weitergehende rechtliche Regelungen hierzu stehen nicht zur Verfügung. Unverträgliche verkehrliche Belastungen von benachbarten Bereichen durch die Entwicklung von 30 WE im Entwicklungsbereich WR-1 bezüglich der verkehrlichen „Veränderungen“ werden nicht gesehen. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

c)

Die bisherigen Ausweisungen des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 91 A sahen vor, die angesprochenen Bäume Nr. 12 und Nr. 13 zum Erhalt festzusetzen. Daher ist der Anregung bzgl. des Erhalts dieser zwei Bäume bereits durch die Festsetzungen entsprochen. Durch die nunmehr geänderte Baukonzeption und dem Abrücken der zukünftigen baulichen Anlagen vom Baum Nr. 11 kann auch dieser erhalten werden. Entsprechend wird dieser Baum ebenfalls zum Erhalt festgesetzt werden.

30.



Stadt Ahrensburg
Herrn Bürgermeister
Michael Sarach
Fachbereich IV
Manfred-Samusch-Str. 5
22926 AHRENSBURG

Ahrensburg, den 28. Januar 2011

**Betr.: Entwurf der Bebauungspläne 91 A und B
Einwendungen**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

a)

grundsätzlicher Einwand gegen den vorgelegten Bebauungsplan ist, dass die wesentlichen Maßgaben sich an den Interessen des Investors auf dem Grundstück WR1 an der Hansdorfer Straße orientieren. Diese Vorgaben werden mit dem B-Plan auf die gesamte Fläche des beplanten Gebietes übertragen; die Folge ist die absehbare Zerstörung der bisherigen Charakters des Wohngebietes mit seiner Einzelhaus-, Garten- und Vorgartenstruktur. Das entspricht nicht den erklärten Zielen, wie sie der Aufstellungsbeschluss des BPA, die Gestaltungs- und Erhaltungssatzung der Stadt Ahrensburg und das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ISEK enthalten.

b)

Der gegenüber dem Investor willfährige und gegenüber den Bürgern (und den Politikern, die aber nichts merken) manipulative Umgang mit den politisch vorgegebenen Zielen macht uns auch persönlich betroffen, weil wir als Ahrensburger Neubürger im Jahre 2008 im Rahmen unserer an sich bescheidenen Umbaumaßnahmen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung unterworfen wurden (die noch nicht einmal in Kraft war), die für uns erhebliche Kosten und eine andauernde Beeinträchtigung der Wohnqualität (Carport vor dem Schlafzimmer) zur Folge hatte. Für einen potenten Investor mit guten Beziehungen soll dieses alles offenbar nicht gelten.

Unsere Einwände richten sich insbesondere gegen folgende Merkmale der ausgelegten B-Pläne 91A und B:

c)

- Die fehlende **Geschossflächenzahl**. Für deren Fehlen gibt es keine nachvollziehbare Begründung. Deren Fehlen ermöglicht die exorbitante Verdichtung der Bebauung auf nahezu das Dreifache der Wohnfläche, die jetzt im Gebiet der B-Pläne gegeben ist. Wie im benachbarten B-Plan 77 ist eine Geschossflächenzahl von 0,35 für alle nicht direkt an die Manhagener Allee grenzenden Grundstücke vorzusehen. Die ungleiche Behandlung mit dem benachbarten Gebiet des B-Plans 77 ist nicht gerechtfertigt.

30.

BürgerIn F

Vom 28.01.2011

a)

Diese Bedenken werden zurückgewiesen. Die wesentlichen Maßgaben zur angestrebten Innenentwicklung im Entwicklungsbereich WR-1 richten sich sehr wohl nach den formulierten Zielen, die im Aufstellungsbeschluss, im Rahmen der Festlegungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und im ISEK benannt sind.

b)

Auch die Neubebauung richtet sich nach den Maßgaben der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung – u.a. nach den Maßgaben der zulässigen Gebäudetypen wie auch an den Maßgaben zu sonstigen städtebaulichen und stadträumlichen Strukturelementen, wie u.a. die Herstellung von Vorgartenzonen. Die Aussage, dass ein willfähriger und manipulativer Umgang der Stadtverwaltung mit dieser Aufgabenstellung vorliegt, wird deutlich zurückgewiesen.

c)

Neben der Grundflächenzahl (GRZ) sind einzelne überbaubare Grundstücksflächen sowie maximale Trauf- und Firsthöhen flächendeckend für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesen. Die zukünftig zulässigen Vorhaben sind somit

- d) - Für die Fläche des B-Plans 91 A und B ist keine **Höchstzahl der Wohneinheiten je Hektar Grundstücksfläche** festgelegt. Ausschließlich für das oben genannte Grundstück WR1 soll durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor die Anzahl der Wohneinheiten auf 30 WE vereinbart werden. Diese Festlegung ist viel zu hoch, auch vor dem Hintergrund des ISEK für das Gebiet Hansdorfer Str., das von 25 WE je ha ausgeht. (Das Gelände, für das die 30 WE vorgesehen sind, umfasst ca 0,65 ha. Das heißt, auf dem Gelände WR1 dürften nach diesem Maßstab nur 16 bis 17 WE errichtet werden.)
- e) Da für den größten Teil des B-Plan-Gebietes überhaupt keine Festlegungen hinsichtlich der Höchstzahl der Wohneinheiten getroffen werden, kann dort im Zuge weiterer Bebauung eine noch stärkere Verdichtung als auf dem Gelände WR1 erfolgen.
- f) - Es ist nicht einzusehen, dass nicht für alle Baufelder **Vorgartenzonen** in hinreichender Tiefe (mindestens 8, in der Regel 11 m) vorgeschrieben werden, wie sie für das Gebiet durchgängig (mit Ausnahme weniger Eckgrundstücke) prägend sind. Wenn der Charakter des Gebietes grundsätzlich erhalten bleiben soll, so ist dieses Merkmal – neben der Bebauungsdichte – der prägende Faktor.
- g) - Aus rechtlicher Sicht halten wir das **Fehlen des Umweltberichts / der Umweltprüfung** in der Auslegung des B-Plans 91 A und B für einen gravierenden Mangel. Nur dort wird z.B. die geplante Fällung erhaltenswerter Bäume an einigen Stellen erkennbar. Die Fällung einer nennenswerten Zahl von erhaltenswerten Bäumen (15!) ist nur aus den überzogenen Planungen eines Investors herzuleiten. Wir fordern, dass hier, wie für alle Bauherren der Stadt, die Planungen den Vorgaben der Baumschutzordnung anzupassen sind. Bei einer maßvollen Planung wäre diese Fällung nicht erforderlich. Die bekannt gewordenen Ausgleichsmaßnahmen auf einem dem Investor gehörenden entfernten Waldgelände halten wir für eine Verhöhnung des Publikums.
- h) - Der Bebauungsplan 91 A und B lässt nicht erkennen, wie mit dem durch die vorgesehene Verdichtung ausgelösten drastisch erhöhten **Verkehrsaufkommen** umgegangen werden soll. Die Hansdorfer Str. und der Ahrensfelder Weg (Fahrradstraße!) sind ein Schulweg zur Grundschule am Aalfang.
- i) - Die vom Investor des Grundstücks WR1 geplante **Tiefgarage** ist ein völliger Fremdkörper in einem Gebiet mit Einzelhausbebauung. Für die geplante Bebauungsdichte reicht sie bei weitem nicht aus. Zu ihrer Realisierung wurde dem Investor dem Vernehmen nach eine Nichtanrechnung der benötigten Flächen (sowie der Terrassenflächen) auf die nach B-Plan zulässigen Bauflächen zugesagt. Wenn die politischen Instanzen hier nicht einschreiten, wird die rechtliche Zulässigkeit solcher Zusagen zu überprüfen sein.
- j)
- k)
- l)

In Erwartung einer kompetenten Antwort
mit freundlichen Grüßen



in ihrer räumlichen Wirkung und im Rahmen der dann zulässigen Kubaturen klar und eindeutig definiert. Eine zusätzliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist daher nicht notwendig. Die BauNVO (Bau nutzungsverordnung) schreibt hierzu folgendes vor - § 16 Abs. 3 BauNVO: „Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist festzusetzen 1. stets die Grundflächenzahl oder die Größen der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen“. Diesen Anforderungen entspricht der Bebauungsplan Nr. 91A. Eine zwingende Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) sieht der Bundesgesetzgeber nicht vor und wird hier auch nicht vorgenommen.

d) Eine Höchstzahl von Wohneinheiten je Hektar Grundstücksfläche kann nicht festgesetzt werden. Der abschließende Festsetzungskatalog des § 9 BauGB sieht eine solche Festsetzung nicht vor. Maximal zulässige Wohneinheiten können nur in Bezug auf einzelne Gebäude getroffen werden, dies wurde im Entwicklungsbereich WR-1 auch umgesetzt und entsprechend ausgewiesen.

e) Der Verweis auf das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) wird zur Kenntnis genommen. Im nachfolgenden werden daher die inhaltlichen Aussagen zur Innenentwicklung an der Hansdorfer Straße präzisiert: Unter der Kennziffer 48 (S. 65 ff. ISEK) wird hier der Bereich der Wohnbaupotenziale an der Hansdorfer Straße aufgezeigt. Nach Aussagen des ISEK befinden sich in diesem Bereich ca. 2,5 ha potenzielle Bauflächen, die entwickelt werden können. Mit der Maßgabe einer durchschnittlichen Wohndichte von 25 WE je Hektar ist hier ein Wohnraumpotenzial von 63 WE umsetzbar. Das ISEK betrachtet hierbei den Gesamtbereich an der Hansdorfer Straße und nicht ausschließlich den Entwicklungsbereich WR-1. Im Entwicklungsbereich WR-2 und angrenzenden Bereichen sind zum bisherigen Planstand 10 neue Baufelder ausgewiesen, aufgrund der weiteren Festlegungen (kleinteilige überbaubare Grundstücksflächen etc.) wird hier angenommen, dass maximal 2 WE je Gebäude umgesetzt werden könnten. Insgesamt wäre dies ein Wohnraum - Entwicklungspotenzial von 30 WE im Entwicklungsbereich

WR-1 und 20 WE in den sonstigen Bereichen, insgesamt also 50 WE, und bleibt somit deutlich unter der Maßgabe des ISEK von potenziellen 63 WE. Dieses „Nicht - Ausschöpfen“ der Zielvorgaben des ISEK ist letztendlich auch begründet im optimierten „Baumschutz“, der durch entsprechende Erhaltungsfestsetzungen die wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten deutlich einschränkt.

f)

Durch die bereits getroffenen restriktiven Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen (einzelne Baufenster je Grundstück, GRZ von 0,25 in den Reinen Wohngebieten, Beschränkung der baulichen Höhenentwicklung) ist insbesondere in den überwiegenden Bereichen, die bereits baulich genutzt werden und in denen Gebäude errichtet wurden, eine weitergehende Einschränkung der baulichen Nutzung (Beschränkung von Wohnungen je Gebäude) als ein Übermaß an Einschränkungen zu beurteilen, die städtebaulich nicht mehr hergeleitet und begründet werden können.

g)

Eine zwingend vorgeschriebene Tiefe von Vorgärten ist nicht herleitbar. Aufgrund der Vorlage einer neuen baulichen Konzeption im Entwicklungsbereich WR-1 kann nunmehr eine Vorgartentiefe von ca. 10,0 m an der Hansdorfer Straße gewährleistet werden. Der Anregung kann somit entsprochen werden.

h)

Für den Bebauungsplan Nr. 91 A wurde ein Umweltbericht gem. den Vorgaben des BauGB erarbeitet und war Teil der ausgelegten Dokumente, auf den sich auch eine Vielzahl von Stellungnahmen bezieht. Die Auffassung, dass rechtserhebliche Mängel im Aufstellungsverfahren vorliegen, wird deutlich zurückgewiesen. Des Weiteren ist es gerade Aufgabe des Umweltberichts aufzuzeigen, wo und in welchem Umfang Eingriffe durch die Planung verursacht werden. Dieser Aufgabe kommt der Umweltbericht in detaillierter Ausformulierung nach. Der Umweltbericht wird im Weiteren in die Begründung zum Bebauungsplan integriert. Im Übrigen sind Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB sowie nach der Planzeichenverordnung des Bundesgesetzgebers zu treffen und darzustellen. Daher ist es nicht möglich in der Planfassung „Bäume zum Fällen vor-

gesehen“ oder vergleichbares festzusetzen. Aufgrund der neubearbeiteten Bebauungskonzeption können deutlich mehr Bäume erhalten werden – dies betrifft insbesondere die 10 erhaltenswerten Bäume an der Ostseite des WR-1 Bereichs, die nunmehr alle erhalten werden können.

i)

Die Ausgleichsfläche wurde in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde bestimmt und steht in keinem Zusammenhang mit örtlichen Eigentumsverhältnissen.

j)

Von einem drastisch erhöhten Verkehrsaufkommen aufgrund der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten kann keine Rede sein. Gemäß den Regeln zur EAE (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) kann folgende Abschätzung des Verkehrsaufkommens für geplante Wohngebiete herangezogen werden. Maßgeblich hierfür sind im Weiteren die jeweiligen täglichen Spitzenstunden am Morgen und am späteren Nachmittag. Folgende Formel ist dabei anzuwenden: zusätzliches Verkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde = $0,35 \times \text{PKW - Bestand}$). Hierzu muss zuerst der zukünftige PKW-Bestand ermittelt werden. Da einige Haushalte auch 2 PKWs besitzen werden, ist eine realistische Annäherung an den zukünftigen Pkw-Bestand wie folgt zu ermitteln.

Bei einer planerisch möglichen Umsetzung von ca. 50 WE (30 WE im WR-1 Bereich + 20 WE im WR-2 Bereich) ergibt sich folgendes Bild:

$50\text{WE} \times 1,25 \text{ PKW} = 63 \text{ PKW}$.

$63 \text{ PKW} \times 0,35 = 22$. Dies bedeutet dass es innerhalb der jeweiligen Spitzenstunden zu 22 zusätzlichen Verkehrsbewegungen kommen wird. Dies ist ein verkehrlicher Zuwachs der sowohl verkehrlich wie auch bzgl. der Situation der Schulwege unbeachtlich ist.

k)

Aufgrund der Zielsetzungen ein „autofreies“ Quartier im Entwicklungsbereich WR-1 zu errichten, wurde planerisch festgelegt, dass die nachzuweisenden Stellplätze innerhalb einer Tiefgarage zu errichten sind. Dies wird insbesondere auch durch die beteiligten Na-

turschutzverbände begrüßt und sichert darüber hinaus autofreie Freiflächenzonen, die für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 91 typisch sind. Im Übrigen handelt es sich auch bei der geplanten Neubebauung um Einzelhäuser.

l)

Für die Berechnung und dem Nachweis der bauleitplanerisch zulässigen GRZ (Grundflächenzahl) im Rahmen von zukünftigen Baugenehmigungen (dies ist hier wohl gemeint) gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

31.

Stadt Ahrensburg
 Herrn Bürgermeister Michael Sarach
 Fachbereich IV
 Stadtplanung, Bauen, Umwelt
 Zi. 305 /306
 Manfred-Samusch-Straße 5
 22926 Ahrensburg

Betr: Bebauungsplan Nr. 91 A und B

Sehr geehrter Herr Sarach,

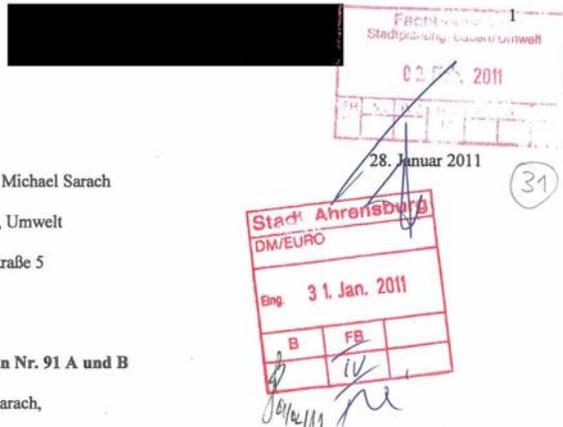
als Bewohner der Hansdorferstraße teile ich Ihnen folgende Einwendungen gegen die o.a B-Pläne mit:

1. Massive Verdichtung, fehlende GFZ

- Beide Pläne sehen gegenüber den Bestandshäusern eine zukünftig massive Verdichtung (GRZ 0,30 bzw.0,25) mit Ausnahme des Bereiches Manhagener Allee vor.
- Das Fehlen einer GFZ bedeutet, dass zukünftig 672 qm Wohnfläche (bzw. 560 qm auf dem SEG Gebiet WR1) je 1000 qm Grundstück gebaut werden kann, was einer Vergrößerung des durchschnittlichen Bestandes des Quartiers um 353% bzw. 295% entspricht. Dies umgerechnet auf Wohneinheiten (1 WE= 80 qm) bedeutet, dass zukünftig 8,4 WE /1000 qm Grundstück bei einer GRZ von 0,30 bzw. 7,0 WE/1000 qm Grundstück bei einer GRZ von 0,25 gebaut werden dürften. Das wird zur Folge haben, dass bei Vererbung/Generationswechsel und oder Verkauf von bebauten Grundstücken mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit damit gerechnet werden muss, dass die alten, teilweise über 70 Jahre alten Bestandshäuser(Ensemble) abgerissen und durch Wohnblocks ersetzt werden. Damit wird das Villenquartier sukzessive unwiederbringlich zerstört. Dies steht im Widerspruch zum ISEK, in dem es heißt...“das Ziel Weiterentwicklung von Stadtkultur Lebensqualität und Identität umfasst insbesondere den Erhalt der Stadtteilidentitäten, insbesondere das Villengebiet ...“ sowie zum Aufstellungsbeschluss zum B-Plan 91, der am 28.1.2008 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Sie sehen, dass die investorenfreundliche Planung zu einer massiven Verdichtung nicht nur des Baufeldes WR 1 und demnächst WR 2 führt, sondern des gesamten Quartiers führt. Ich möchte Sie daher um die Einführung einer GFZ von 0,35 und einer Begrenzung der Wohneinheiten von 25 WE/ha, entsprechend 2,5 /1000 qm (1WE=80qm) bitten.

2. Fällen von geschützten Bäumen

- es ist völlig unverständlich, dass im Zuge der Bebauung des Feldes WR 1 14 als geschützt ausgewiesene Bäume gefällt werden sollen, damit 2 Wohnblöcke direkt ohne Vorgartenzone an die Privatstraße gebaut werden können-. Das Grundstück bietet genug Raum, die Baufelder so anzuordnen, dass die geschützten Bäume erhalten bleiben können. Die Behauptung, dass der Knick Vorrang vor den Bäumen



a)

b)

c)

d)

31.

BürgerIn G

Vom 28.01.2011

a)

Die Sichtweise, dass die planerischen Festlegungen eine „massive“ Verdichtung nach sich ziehen, wird nicht geteilt.

b)

Neben der Grundflächenzahl (GRZ) sind einzelne überbaubare Grundstücksflächen sowie maximale Trauf- und Firsthöhen flächendeckend für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesen. Die zukünftig zulässigen Vorhaben sind somit in ihrer räumlichen Wirkung und im Rahmen der dann zulässigen Kubaturen klar und eindeutig definiert. Eine zusätzliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist daher nicht notwendig. Die BauNVO (Baunutzungsverordnung) schreibt hierzu folgendes vor - § 16 Abs. 3 BauNVO: „Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist festzusetzen 1. stets die Grundflächenzahl oder die Größen der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen“. Diesen Anforderungen entspricht der Bebauungsplan Nr. 91 A. Eine zwingende Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) sieht der Bundesgesetzgeber nicht vor. Im Übrigen finden sich im Plangeltungsbereich durchaus Mehrfamilienhäuser, also „Einzelhäuser mit mehreren Wohneinheiten“ mit höheren Ausnutzungsziffern, die im Weiteren auch den zulässigen Gebäudetypen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung entsprechen und auch das



2

hat, ist gerade zu absurd. Es geht doch nicht darum, entweder das eine zu tun und das andere zu lassen sondern vielmehr darum, beides zu tun, nämlich Knick und Bäume zu schützen. Ich möchte Sie daher bitten, die Baufelder so anzuordnen, dass an der Hansdorferstraße und entlang des Privatweges (zukünftige Verlängerung des Hugo-Schillingweges) die Vorgartenzonen so festgelegt werden wie in der Hansdorferstraße östlich des SEG Grundstücks vorhanden bzw. geplant und wie in dem Hugo Schilling Weg vorhanden.

- e) 3. **Anordnung der Baufelder auf dem SEG Grundstück (WR 1)**
- Die geplante Ausnutzung der Baufelder empfinde ich als höchst unausgewogen: in den südlichen drei Häusern sollen jeweils 8 WE entstehen, in den hinteren drei jeweils 2 = gesamt 30 WE. Warum plant der Investor nicht eine gleichmäßige Aufteilung der WE? Eine solche Anordnung, die das Straßenbild ohnehin immer noch zerstören würde, würde wenigstens eine optisch wahrnehmbare massive Häuserblockfront ein wenig mindern. Im übrigen ist diese Festsetzung ohne Zustimmung des BP-Ausschusses, also einseitig von der Verwaltung in den P-Plan (textlicher Teil) vorgenommen worden. Ich vermute, dass, wenn der BP-Ausschuss dies zum Zeitpunkt der Abstimmung gewusst hätte, er dieser Anordnung in keinem Falle zugestimmt hätte. Ich beantrage die erneute Behandlung durch den BP-Ausschuss wegen nachträglicher einseitiger Änderung des B-Plan 91 A/B.
- f) 4. **Unterschiedliche GRZ**
- Bei Einsichtnahme des ausgelegten Bebauungsplanes (B91A/B) ist mir aufgefallen, dass mit Ausnahme der Manhagener Allee die auf Antrag der CDU für das gesamte Planungsgebiet beschlossene GRZ von 0,25 nur für das SEG Grundstück (WR 1) gelten soll. Dies widerspricht dem Beschluss, die übrigen, heute mit GRZ 0,30 ausgewiesenen Quartiersgebiete müssen in GRZ 0,25 geändert werden. Weiterhin fehlt die Kennzifferkennzeichnung (GRZ, TH, FH Geschossigkeit) in dem gepunkteten Bereich Hansdorferstraße/Manhagener Allee.
- g) 5. Die **amtliche Bekanntmachung** über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 91 Teilgebiet A ist fehlerhaft deshalb, weil dort unzutreffenderweise auf § 13 BauGB verwiesen wird, während es sich – zutreffend – schon nach der Begründung zum Entwurf um die Aufstellung nach dem so genannten Regelverfahren gem. § 2 BauGB handelt. Daher ist die Auslegung rechtswidrig und muss erneut unter Nennung des richtigen § durchgeführt werden.
- h) 6. Die notwendige Sicherung der unter Ziffer 13 der Begründung vorgesehenen **Ausgleichsmaßnahme** fehlt, wobei verwundert, dass diese Ausgleichsmaßnahme offenbar durchgeführt werden soll auf einem im begründeten Eigentum der Sparkassenstiftung stehenden Grundstück.
- i) 7. Die vorgesehene **Überschreitung der Grundflächenzahl** nach Seite 18 der Begründung ist städtebaulich nicht erforderlich. Sie dient allein den Interessen der Investoren des Flurstücks 146. Deswegen fehlt es auch an einer gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu orientierenden sachgerechten objektiven Abwägung.
- j) 8. Mit der geplanten massiven baulichen Verdichtung auf dem SEG Feld WR1 geht die **kurzfristige dramatische Zunahme der Bewohner in der Hansdorferstraße** mit all seinen Folgen (Verkehr, Lärm, parkende Autos auf den Buchten etc.) und

Plangebiet gebäudetypologisch mitprägen. Angebliche stadträumliche Störungen des Charakters des Bereichs werden in der Stellungnahme grundsätzlich über die Thematik „Anzahl von Wohneinheiten“, „Wohnblock“ etc. versucht zu definieren, und weniger über die eigentlichen Parameter von Stadtbildstörungen, dies wären übertriebene Grundflächengrößen, unverträgliche bauliche Höhenentwicklungen etc. Vergleichbare Intentionen erfolgen mit der Forderung nach einer Festsetzung einer GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,35 (die Obergrenze der GFZ in Reinen Wohngebieten sieht der Gesetzgeber im Übrigen bei 1,2 vor). Mit dieser geforderten Regelung wären überwiegend tatsächlich nur eingeschossige Einfamilienhäuser umsetzbar (mit einer nachhaltigen Reduzierung von Wohneinheiten), die letztendlich als Gebäudetypus und stadtgestalterisch nur noch wenig mit dem Villencharakter der Quartiere zu tun haben. Der Anregung einer Übernahme einer GFZ von 0,35 in den Bebauungsplan wird daher nicht gefolgt.

c) Eine Höchstzahl von Wohneinheiten je Hektar Grundstücksfläche kann nicht festgesetzt werden. Der abschließende Festsetzungskatalog des § 9 BauGB sieht eine solche Festsetzungsmöglichkeit nicht vor. Maximal zulässige Wohneinheiten können nur in Bezug auf einzelne Gebäude getroffen werden, dies wurde im Entwicklungsbereich WR-1 auch umgesetzt und entsprechend ausgewiesen.

d) Aufgrund der neubearbeiteten Bebauungskonzeption können deutlich mehr Bäume erhalten werden – dies betrifft insbesondere die Bäume an der Ostseite des WR-1 Bereichs, die nunmehr alle erhalten werden können. Im Weiteren kann nunmehr im Entwicklungsbereich WR-1 eine Vorgartentiefe zur Hansdorfer Straße von ca. 10,0 m gewährleistet werden. Der Anregung kann somit entsprochen werden.

e) Der Vorwurf einer nachträglichen Änderung des B – Plan - Inhalte der Verwaltung, nach Beschluss des BPA zum Entwurf wird zurückgewiesen. Da für den notwendigen 2. Entwurf ein neues Bebauungskonzept vorliegt, wird dieses nochmals kommunalpolitisch

mittelfristig hinsichtlich des Gebietes WR 2 und langfristig hinsichtlich des gesamten Quartiers einher.

Eine durchgeführte Erhebung der derzeitigen Bewohneranzahl der im Süden der Hansdorferstraße stehenden Häuser im Vergleich zu der geschätzten zukünftigen Bewohneranzahl des SEG Grundstückes (WR 1) ist aus beiliegender Grafik zu erkennen. Diese Schätzzahlen müssen zu denken geben.

Ich bitte Sie, diese Zahlen, die sich bei Bebauung des Baufeldes WR2, bei Generationswechsel mit wahrscheinlichem Abriss von Altbestandshäusern dramatisch erhöhen werden, in Ihre Überlegungen einzubeziehen.

- k) 9. Ich rege eine erneute Behandlung durch den BP-Ausschuss wegen o.a. falscher GRZ, fehlender GFZ, wegen einseitiger, nachträglicher Änderung, sowie wegen massiver Verdichtung und damit drohender sukzessiver Zerstörung des Villenquartiers an.

In Erwartung Ihrer geschätzten Antwort verbleibe ich

beraten werden.

f)

Die Beschlusslage hierzu wurde nochmals im BPA beraten – hierzu wurde festgelegt, dass für alle WR – Bereiche eine GRZ von 0,25 vorzusehen ist. Entsprechend ist aufgrund dieser Änderungen der Grundzüge der Planung eine weitere Öffentliche Auslegung notwendig. Die Kennzifferkennzeichnung wird korrigiert.

g)

Da die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt werden muss, ist dieser „fehlerhafte Angabe zum gewählten Aufstellungsverfahren“ bei der angesprochenen Bekanntmachung rechtlich unbeachtlich.

h)

Die Ausgleichsfläche wurde in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde bestimmt und steht in keinem Zusammenhang mit örtlichen Eigentumsverhältnissen.

i)

Diese Regelung, die festgesetzte GRZ durch Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen um bis zu 50 % überschreiten zu können, ist eine grundsätzliche und bundesweit einheitliche Regelung des § 19 BauNVO (Baunutzungsverordnung). Eine Regelung dieser Art ist im Plangebiet aufgrund der deutlich reduzierten GRZ von 0,25 in den WR-Bereichen auch notwendig, um letztendlich die grundstücksinterne Erschließung zu gewährleisten. Dies gilt im Übrigen für alle Bereiche des Bebauungsplanes und ist keine „Sonderregelung“ für den Entwicklungsbereich WR-1.

j)

Die Sichtweise, dass hier eine „massive bauliche Verdichtung“ mit einer „kurzfristig dramatischen Zunahme der Bewohner“ planerisch ermöglicht wird, wird zurückgewiesen. In diesem Zusammenhang werden daher die inhaltlichen Aussagen zur Innenentwicklung anhand der Zielvorgaben des ISEK an der Hansdorfer Straße präzisiert: Unter der Kennziffer 48 (S. 65 ff. ISEK) wird hier der Bereich der Wohnbaupotenziale an der Hansdorfer Straße aufgezeigt. Nach Aussagen des ISEK befinden sich in diesem Bereich ca. 2,5 ha



ROT
 zu bebauendes Gebiet mit
 30 WE.
 => geschätzt 75 Bewohner
 auf 6.700 m²!
 => 11 Personen auf 1.000 m²

GRÜN Hausdorfer Straße Süd;
 derzeitige Bewohner = 46
 (in 27 WE)
 gesamte Grundstücksfläche
 24.000 bis 25.000 m²
 => 1,8 Personen per 1.000 m²

potenzielle Bauflächen, die entwickelt werden können. Mit der Maßgabe einer durchschnittlichen Wohndichte von 25 WE je Hektar ist hier ein Wohnraumpotenzial von 63 WE umsetzbar. Das ISEK betrachtet hierbei den Gesamtbereich an der Hansdorfer Straße und nicht ausschließlich den Entwicklungsbereich WR-1. Im Entwicklungsbereich WR-2 und angrenzenden Bereichen sind zum bisherigen Planstand 10 neue Baufelder ausgewiesen, aufgrund der weiteren Festlegungen (kleinteilige überbaubare Grundstücksflächen etc.) wird hier angenommen, dass maximal 2 WE je Gebäude umgesetzt werden könnten. Insgesamt wäre dies ein Wohnraum - Entwicklungspotenzial von 30 WE im Entwicklungsbereich WR-1 und 20 WE in den sonstigen Bereichen, insgesamt also 50 WE, und bleibt somit deutlich unter der Maßgabe des ISEK von potenziellen 63 WE. Dieses „Nicht - Ausschöpfen“ der Zielvorgaben des ISEK ist letztendlich auch begründet im optimierten „Baumschutz“, der durch entsprechende Erhaltungsfestsetzungen die wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten deutlich einschränkt.

k) Die Dichte, also das Maß der baulichen Nutzung, wird aufgrund der konkretisierten Beschlusslage des BPA vom 02.03.2011 für die Reinen Wohngebiete (also für alle Grundstücke, die nicht direkt an der Manhagener Allee liegen) nunmehr mit einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,25 festgeschrieben. Aufgrund dieses Sachverhaltes wird eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung notwendig. Die weiteren angegebenen Punkte (u.a. fehlende GFZ) begründen keine weiteren Verfahrensschritte.

32.

Seite 1 32

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

Betrifft: Bebauungspläne Nr. 91A + B der Stadt Ahrensburg
Bedenken und Anregungen zum vorliegenden Entwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum aktuell ausliegenden Bebauungsplanentwurf B 91A + B „Hansdorfer Str.“ möchte ich nachfolgend Anregungen und Bedenken äußern. Ich bitte Sie um Einarbeitung / Korrektur.

a)

1. Festlegung Bereich parallel Manhagener Allee (1. Baureihe), WA 0,4 / II / o

Im vorgenannten Bereich wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt. Es erfolgte jedoch keine Beschränkung der First- und/oder Traufhöhen. Daher sind baurechtlich 2-geschossige Gebäude mit mehreren Dachgeschossen möglich. Dies ist aus meiner Sicht und auch sicher städtebaulich nicht vertretbar.

Es fehlt eine Höhenmäßige bauliche Begrenzung.

Daher und auch aufgrund der nach BauNVO §17 bereits maximiert angesetzten GRZ von 0,4 bitte ich eine Beschränkung der Bebauung auf 2 Vollgeschosse mit maximal einem Dachgeschoss mit aufzunehmen.

b)

2. Bereich parallel Manhagener Allee, hier Hausnummer 72a (Flurstück 328)

Das vorgenannte Gebäude Nr. 72 a – Flurstück 328 liegt rückwärtig, deutlich um mindestens eine Hauslänge zurückgesetzt von der Straße Manhagener Allee (40m bis zum Straßenrand). Trotz der hinteren Bebauung wurde das Gebäude noch in den Bereich WA 0,4/ II / o mit einbezogen.

-2-

32.

BürgerIn H

Vom 31.01.2011

a)

Die Ausführungen sind richtig. Eine Beschränkung der First- und Traufhöhen erfolgte in den WA – Bereichen an der Manhagener Allee nicht. Dies ist städtebaulich jedoch durchaus vertretbar. Mit der Regelung, dass hier zwei Vollgeschosse und zusätzlicher Dachnutzung zulässig sind, entspricht diese Festsetzung der stadträumlichen Ausformulierung der historischen Gebäudetypen an der Manhagener Allee und ist in dieser Form auch planerisch gewollt. Der Anregung, Trauf- und Firsthöhen festzusetzen, wird nicht gefolgt.



Manhagener Allee 72



Manhagener Allee 74

b)

Das Gebäude Manhagener Allee 72a hat seine Belegenheit ausschließlich an der Manhagener Allee und richtet sich auch eindeutig zu dieser aus. Entsprechend wird die Zuordnung zum WA-Bereich der Manhagener Allee aufrecht erhalten. Bezüglich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gelten im gesamten Geltungsbereich zwei ineinandergreifende Festsetzungen – einerseits die festgesetzte zulässige GRZ und andererseits die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster). Die jeweils einschränkendere Festsetzung ist daher verbindlich. Dies bedeutet für das Flurstück 328, das eine Flächengröße von ca. 866 m² besitzt (im

Seite 2

Ein in gleicher Entfernung zur Straße liegendes Baufenster (Flurstück 333) liegt korrekterweise im Bereich WR 0,3.

Es ist keine direkte Lage an der Manhagener Allee gegeben. Das Gebäude stellt deutlich eine hintere Bebauung dar und würde die anderen rückwärtig liegenden Gebäude deutlich negativ beeinflussen. Dies gilt umso mehr, da eine nach BauNVO §17 maximierte GRZ von 0,4 angesetzt wurde und eine höhenmäßige Begrenzung durch Anordnung mehrerer Dachgeschosse derzeit nicht gegeben ist (siehe Punkt 1).

Andere Fälle mit Einschluss der rückwärtigen Bebauung zur Straßengrenzenden Bebauung gibt es nicht.

Daher beantrage ich eine Verlegung der Begrenzungslinie zwischen den beiden Wohngebietsarten. Das Gebäude sollte in das reine Wohngebiet WR z.Zt. 0,3 / FH 10m / TH 7m / o mit einbezogen werden. Damit wird eine Beeinträchtigung der ebenfalls rückwärtig liegenden Nachbarn begrenzt.

Alternativ wäre ein weiteres kleines Baufenster direkt an der Manhagener Allee zu schaffen.

Siehe dazu Anlage 1

c)

d)

3. Ausdehnung des Bereiches WR 0,3 mit besonderer Nutzungsregelung, textliche Festlegung Nr.2

Das Grundstück anliegend an den Wendekreis (Flurstück Nr.318 – siehe Anlage 2) ist laut Begründung zum Entwurf Seite 12 auch in den Bereich WR 2 aufzunehmen. Siehe auch Übersichtskarte Seite 8 des Umweltberichtes (WR2).

Somit sollten die textlichen Festlegungen zu Nr. 2 auch dort gelten.

Desgleichen sollte das Flurstück 317 ebenfalls mit in den Bereich der besonderen Nutzungsregelung einbezogen werden, da dieses Grundstück auch von der geplanten Quartierserschließung erschlossen wird und somit stadträumlich dem Gebiet WR 2 zuzuordnen ist.

Ich beantrage eine Korrektur und Verlegung der Abgrenzungslinie zwischen den Geltungsbereichen.

Siehe dazu Anlage 2

-3-

Plan gemessen) sowie ein festgesetztes Baufenster mit einer Grundfläche von ca. 218 m² aufweist, eine maximal mögliche GRZ von 0,25 (unabhängig von der festgesetzten maximalen GRZ von 0,4). Im Übrigen sind auch in den ausgewiesenen WR - Bereichen mit den genannten Trauf- und Firsthöhen durchaus zweigeschossige Gebäude (zwei Vollgeschosse) zulässig. Eine Zuordnung des angesprochenen Grundstücks zu den WR - Bereichen wird daher nicht vorgenommen.

c)

Die Breite des Flurstücks 328 beträgt im östlichen Bereich an der Manhagener Allee ca. 11,30 m. Da hier die offene Bauweise festgesetzt ist, verbleibt (abzüglich der beidseitig einzuhaltenden Abstandsflächen, 2 x 3,0 m) eine mögliche Baubreite von ca. 5,30 m. Diese potenzielle maximale Gebäudebreite in diesem Bereich ist deutlich zu gering, um hier planerisch weitere Baumöglichkeiten auszuweisen. Im Übrigen ist auch das südöstlich benachbarte Grundstück durch markante Freiflächen an der Manhagener Allee geprägt.

d)

Die Ausführungen zu den Grundstücken am Wendekreis sind richtig. Entsprechend wird die „Knödellinie“ wie in der Skizze aufgezeigt entsprechend korrigiert. Damit gelten hier auch die Textfestsetzungen des Entwicklungsbereichs WR-2.

e)

4. Baufelder /Baugrenzen

Im Bereich des Grundstücks Manhagener Allee 70g und 70 f (Flurstücke 319/320/321) beantrage ich eine Veränderung des Baufensters. Siehe Anlage 3.

Dabei sollte als rückwärtige Baugrenze die Ecke des direkten Nachbardoppelhauses mit aufgenommen werden. Der dort geltende Knickabstand möge auch auf dem Flurstück 319/320/321 (Hausnummer 70 g und 70 f) gelten. Zudem beantrage ich eine Baugrenze parallel zum Knick (unter Berücksichtigung des vorgenannten Abstandes beim Nachbargebäude). Die vordere Baufenstergrenze bitte ich um 3 Meter in den Vorgartenbereich zu verlängern. Seitlich sollte ein Abstand von 2m zur Grenze gelten um Vorbauten und Erker zu ermöglichen.

Durch die Veränderungen wird eine massive Eingangsüberdachung mit Vorziehen eines Teiles der Traufe möglich. Aufgrund baulicher Mängel wird eine solche Maßnahme zeitnah anzustreben sein. Die Veränderungen in der rückwärtigen Baufenstergrenze ermöglichen eine größere Flexibilität bei Anbauten.

Da das Baufenster an keiner Seite randbildend ist, besteht keine Gefahr einer flächenartigen Bebauung. Die bauliche Ausnutzung wird zudem durch die GRZ und weitere Festlegungen beschränkt. Auch andere Baufenster weichen in ihrer Größe deutlich von einem etwaigen Verhältnis zur Grundstücksgröße ab. Eine Ungleichbehandlung besteht somit nicht.

Der Knickabstand ist analog dem Nachbardoppelhaus gewahrt.

Ich bitte das auf der Anlage 3 angegebene Baufenster zu übernehmen.
Siehe Anlage 3.

Ich gehe davon aus, dass die Errichtung von Garagen/Carports etc. nach Landesbauordnung §6 (7) auch bei der Festschreibung von Baufenstern weiterhin an der Grundstücksgrenze zulässig ist. Falls nicht, beantrage ich abweichend ein Baufenster entsprechend der Flurstückkante.

f)

5. Wendekreis in Waldfläche WR 2 (textliche Festlegung Nr.2), Erschließung

Die als Quartierserschließung WR2 von der Hansdorfer Straße vorgesehene Wegeführung, befindet sich in einem laut Umweltbericht und nach LNatSCHG in einem geschützten Biotop/ Waldfläche mit hoher Empfindlichkeit (vgl. auch Biotopverordnung 22.01.2009).

Die raumgreifende Ausführung, hier insbesondere des 28m Wendekreises, führt nach dem Umweltbericht Seite 12 Mitte zu einem erheblichen Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Nach Seite 16 Umweltbericht, wird dem Schutzgut Boden eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen komplexer ökologischer Aufgaben zugesprochen.

Der hohe Flächenverbrauch (Wendekreis 615 m² !) und die starke Versiegelung für die Quartierserschließung ist unverhältnismäßig in Bezug auf die Anzahl möglicher Wohneinheiten und berücksichtigt nicht die vorgenannten Umweltbedenken.

Zugleich ist nicht einsichtig, warum bei der parallel verlaufenden Quartierserschließung entlang des Hugo-Schilling-Weges trotz höherer Bebauungsdichte keine derartige Wendekreisplanung berücksichtigt wurde.

Seite 3

-4-

e)

Der Anregung wird gefolgt. Die Vergrößerung der Baufelder bei der rückwärtigen Doppelhausbebauung kann aus den genannten Gründen übernommen werden, da dies eine größere Flexibilität bei baulichen Ergänzungen und Anbauten gewährleistet. Eine Veränderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist damit nicht verbunden, da die festgesetzte GRZ hiervon nicht betroffen ist (die jedoch aufgrund der kommunalpolitischen Beschlusslage in den WR – Bereichen nunmehr auf 0,25 festgelegt wurde). Diese „Flexibilisierung“ der überbaubaren Flächen wird aus Gründen der Gleichbehandlung konsequenterweise für alle acht Doppelhaushälften in diesem Bereich vorgesehen.



Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen richtet sich in diesem Bereich nach den Vorgaben und Regelungen der BauNVO und

Seite 4

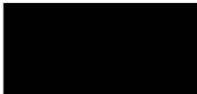
Es wird daher vorgeschlagen, eine Ausnahmegenehmigung beim Brandschutz zu beantragen und den Wendekreis nicht auszuführen.

Vergleichbare Situationen sind im Plangebiet zum Beispiel für die rückwärtige Doppelhausbebauung hinter der Manhagener Allee vorhanden (Hausnummern 70 a bis 70g – siehe Hinweis auf Anlage 1). Auch dort beträgt die Zuwegung bis zum letzten Grundstück rund 100m.

Eine Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge ist auch aus Umweltgründen/ Erfüllung LNatSCHG nicht zwingend notwendig. Auch die vorgenannten Doppelhausgrundstücke werden durch die Müllfahrzeuge nicht angefahren! Desgleichen bietet auch der bisher nicht durchgängige Hugo-Schilling-Weg keine entsprechende Wendemöglichkeit durch einen 28m Kreis.

Insgesamt betrachtet, stellt sich die Frage, ob das Gebiet nicht als Rückzugsgebiet für Tiere / Pflanzen erhalten werden kann.

Ich bitte Sie, die dargelegten Anregungen, Bedenken und Anträge im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Bitte geben Sie mir eine Rückmeldung zu den vorgenannten Punkten. Vielen Dank.



Anlagen Nr. 1 bis 3 – Seiten 5-7

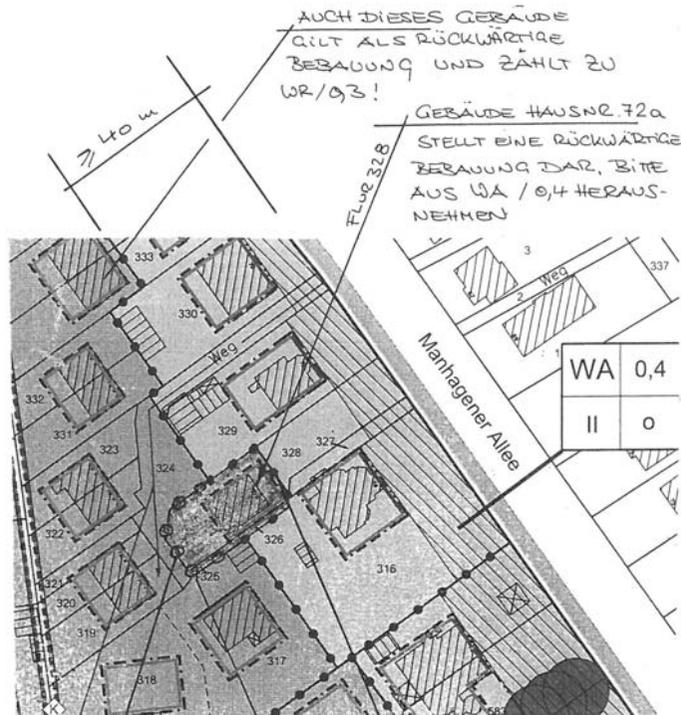
LBO.

f)

Die ausgewiesene Erschließung und die vorgesehene Wendeanlage stellen einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar – der Umweltbericht hat dies auch abschließend aufgezeigt und naturschutzrechtlich behandelt. Dennoch muss aufgrund der angestrebten baulichen Entwicklung im Entwicklungsbereich WR-2 auch auf eine geordnete und gesicherte Erschließung geachtet werden. Bei Neubauprojekten besteht die Müllabfuhr auf die Anlage einer entsprechenden Wendeanlage und verweigert darüber hinaus auch das „Rückwärts“ – Fahren. In bereits bestehenden Bauquartieren wird dies durch die Müllabfuhr durchaus anders gehandhabt (also auch im Hugo-Schilling-Weg). Bei der Festlegung der verkehrlichen Erschließung wurde darüber hinaus v.a. Wert darauf gelegt, dass so wenig Bäume wie nötig gefällt werden müssen, hierfür spricht auch die Wegebreite von 4,75 m. Der Anregung wird nicht entsprochen, die Zufahrt sowie die Wendeanlage bleiben in der festgelegten Form erhalten.

Anlage 1 zum Schreiben vom 31.01.2011

Seite 5



AUCH DIESES GEBÄUDE
GILT ALS RÜCKWÄRTIGE
BEBAUUNG UND ZÄHLT ZU
WR/0,3!

GERÄUDE HAUSNR. 72a
STELLT EINE RÜCKWÄRTIGE
BEBAUUNG DAR, BITTE
AUS WA / 0,4 HERAUS-
NEHMEN

VERLAUF LT.
B-PLAN ENTWURF

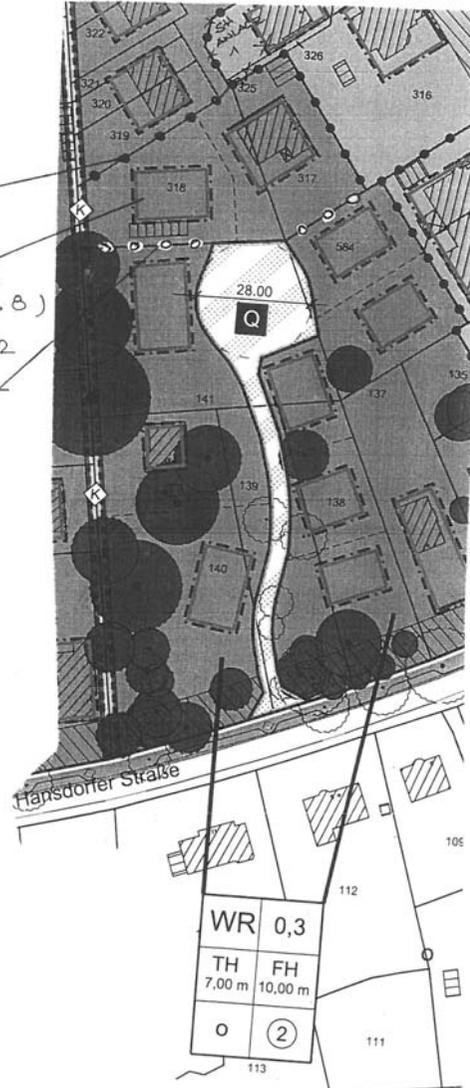
BEANTRAGTER
NEUER VERLAUF
DER GRENZLINIE
ZWISCHEN
WA 0,4 UND
WR 0,3

ZU PUNKT 5
DES SCHREIBENS
VOM 31. 01. 2011
ERSCHLIESSUNGS
LÄNGE ~ 95m

Anlage 2 zum Schreiben vom 31.01.2011

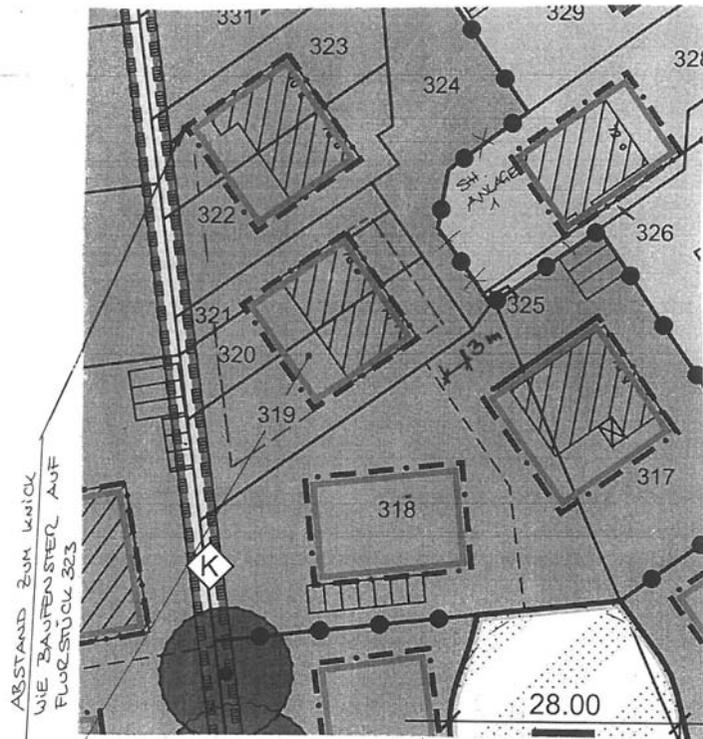
Seite 6

BEANTRAGTER
NEUER VERLAUF
FÜR WR 2
LAUT UMWELT-
BERICHT GILT AUCH
HIER WR 2 (SH. S. 8)
UND BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF S. 12
VERLAUF LAUT
B-PLAN ENTWURF

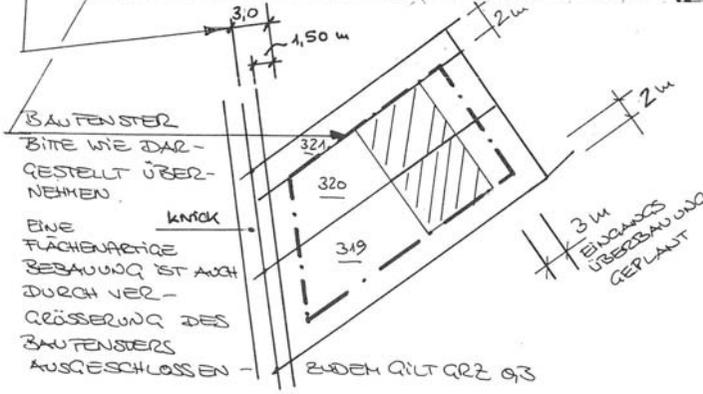


Anlage 3 zum Schreiben vom 31.01.2011

Seite 7



ABSTAND ZUM KNICK
WIE BAUFENSTER AUF
FLURSTÜCK 323



33.



An die
Stadt Ahrensburg
Fachdienst Stadtplanung
Manfred-Samusch-Str. 5
22926 Ahrensburg

Ahrensburg, 01.02.2011

**Betr.: Bebauungspläne Nr.91 A + B
Anregungen zum Entwurf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.a. Planentwurf habe ich folgende Anregungen:

Als Eigentümerin des [Redacted] bitte ich das vorgesehene Baufeld, wie in den beiliegenden Skizzen dargestellt, zu verändern.

a)

Begründung:

Es ist zunächst nicht verständlich warum die östliche Grenze des Baufeldes sich am Bestand orientiert und nicht zumindest die östliche Begrenzung der übrigen Baufelder am Ahrensfelder Weg aufnimmt. Ausserdem erreicht die Fläche des Baufeldes mit ca. 220 m² lediglich eine Grundflächenzahl von ca. 0,22 (Grundstück 956 m²). Auf der überwiegenden Zahl der Grundstücke im Plangebiet ist die vorgesehene GRZ von 0,30 zumindest erreicht, in vielen Fällen auch überschritten, um einen kleinen Spielraum bei Neuplanungen zu ermöglichen.

Dieses wäre auch auf meinem Grundstück annähernd zu erreichen, wenn die Baufelder wie in den Anlagen dargestellt, vorgesehen werden.

Das Bestandsgebäude liegt nach derzeitiger Planung außerhalb der Baugrenzen. Es wurde in den Jahren 1995 / 96 gebaut. Mir ist klar, dass für das Gebäude Bestandsschutz besteht. Die Lage des Gebäudes wurde in Abstimmung mit der Stadtplanung (Herr Weise) festgelegt. Zwingend wurde ein Grenzabstand von der Hansdorfer Straße von 8 m verlangt.

Ein wesentlicher Grund für die Anordnung des Bestandsgebäudes im östlichen Bereich war die vom damaligen Verkäufer des Grundstücks beabsichtigte Teilung in zwei eigenständige Grundstücke entsprechend der damals schon bestehenden Bebauung auf der gegenüberliegenden, der Südseite der Hansdorfer Straße, Flurstücke 132+133. Diese Planung wurde von der Stadtplanung (seinerzeit Herr Weise) befürwortet. Ich hatte dann aber das gesamte Grundstück gekauft, die Grundstücksteilung unterblieb, die Option für ein zweites Baufeld bestand für mich aber weiter.

b)

Da das Bestandsgebäude wie erwähnt erst vor 15 Jahren errichtet wurde, besteht eine vernünftige erweiterte Nutzung des Grundstücks nur in der ursprünglich angedachten Form durch ein zweites Baufeld.

Die Maße der gewünschten Baufelder habe ich in den beigefügten Plan eingetragen. Das östliche Baufeld mit 9 x 16 m ermöglicht Erweiterungen um max. 3 m, z.B. einen Wintergarten in westlicher Richtung. Das Bestandsgebäude hat die Maße 9 x 13 m und eine GRZ von nur ca. 0,13.

33.

BürgerIn I

Vom 01.02.2011

a)

Bezüglich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gelten im gesamten Geltungsbereich zwei ineinandergreifende Festsetzungen – einerseits die festgesetzte zulässige GRZ und andererseits die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster). Die jeweils einschränkendere Festsetzung ist daher verbindlich. Ein größeres Baufenster ergibt somit keine größeren Spielräume – denn dann gilt die vorgesehene GRZ (nach aktueller Beschlusslage nunmehr 0,25 in den WR – Bereichen). Die weiteren Ausführungen zum Bestandsgebäude werden zur Kenntnis genommen. Ebenfalls werden die Ausführungen zur unterbliebenen Grundstücksteilung zur Kenntnis genommen, wobei planerisch die gegenüberliegende Seite im Kreuzungsbereich Ahrensfelder Weg / Hansdorfer Straße als nicht wegweisend beurteilt wird.



Schreiben an die Stadt Ahrensburg vom 31.01.2011, B-Pläne Nr.91A+B

Seite 2

Der Abstand zum nördlichen Nachbargrundstück beträgt nur 2,00 m, da auf diesem im Baulastenverzeichnis die Übernahme von 1,00 m Abstandsfläche eingetragen ist. Hinsichtlich des Abstandes zum Knick auf dem Nachbargrundstück bitte ich zu beachten, dass mein Gebäude nur teilunterkellert werden durfte. Der östliche Hausteil ist nicht unterkellert.

Das linke Baufeld bitte ich mit 9 x 14 m einzuzeichnen. Damit wären etwa zwei gleich große Gebäude möglich.

Zusammen ergeben beide Baufelder eine Fläche von 270 m² und damit eine theoretische GRZ von 0,28.

Insgesamt dürfte selbstverständlich die nach dem endgültigem B-Plan festgesetzte GRZ nicht überschritten werden.

Bei Berücksichtigung dieser Maße ändern sich die Vorgartentiefen. An der Hansdorfer Straße schlage ich eine Vergrößerung der Vorgartentiefe gegenüber dem B-Planentwurf von 4 auf 7 m vor, am Ahrensfelder Weg eine Reduzierung auf 10 m. Damit wäre hier die Vorgartentiefe zwar geringer als im weiteren Verlauf Richtung Norden, diese Reduzierung bietet sich aber auch für die beiden Grundstücke südlich der Hansdorfer Straße am Ahrensfelder Weg, Flurstücke 133 und 631 geradezu an. Ich rege an, hier entsprechend zu verfahren, ggf. die Grundeigentümer zu befragen. Damit würde eine Situation entstehen wie sie an anderen Straßeneinmündungsbereichen vorhanden bzw. geplant ist, beispielsweise im B-Plan Nr.77, Fasanenweg/Ahrensfelder Weg, Flurstück 205. Im Fasanenweg ist die Vorgartentiefe deutlich kleiner als im Flurstück 204. Auch am Ahrensfelder Weg, Ecke Vossberg, haben beide Flurstücke 227 und 228 eine wesentlich geringere Vorgartentiefe als die nördlich und westlich anschließenden Grundstücke. Auch das Eckgrundstück, Flurstück 253, Kurt-Nonne-Weg /Bargenkoppelredder hat eine deutlich kleinere Vorgartentiefe zum Kurt-Nonne-Weg als die südlich anschließenden Baufelder.

Bei Berücksichtigung meiner Anregungen ergäbe sich also eine Gebäudeanordnung auf meinem Grundstück, die mit der gegenüberliegenden Bebauung korrespondiert und es entstehen große, auf die örtliche Situation abgestimmte Vorgartenzonen auf beiden Seiten des Eckbereiches der Hansdorfer Straße/Ahrensfelder Weg, wie sie auch an vielen anderen Straßeneinmündungsbereichen zu finden sind.

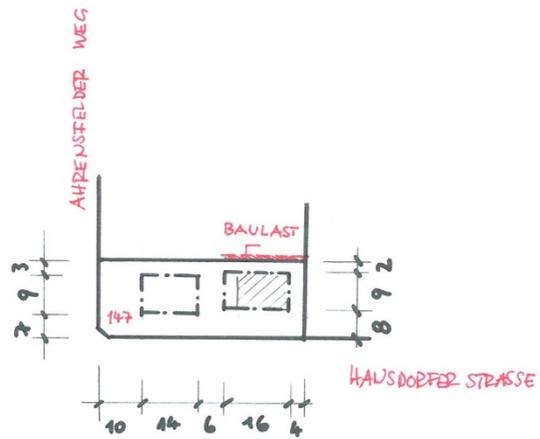
Daher bitte ich um entsprechende Planänderung.

Mit freundlichen Grüßen



b)
Grundsätzliches Ziel der städtebaulichen Planungen ist die Sicherstellung der Einzelhausstruktur, insbesondere in den Bereichen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung. Entsprechend wurden die Ausweisungen auf den Grundstücken, die bereits baulich genutzt werden, als einzelnes Baufenster je Wohnbaugrundstück getroffen. Mit der Anregung diese Systematik nunmehr in der aufgezeigten „Ecksituation“ aufzubrechen (Ausweisung von zwei Baufenstern), würde eine grundsätzliche Zielaussage dieses Bauleitplans verlassen werden. Darüber hinaus würden durch den Vorschlag entsprechende Zwänge bei der Erhaltung und Sicherung der Vorgartenzonen einhergehen. Auf die Sicherung dieses Strukturelements wurde insbesondere durch die Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Stellungnahmen der BürgerInnen) deutlich hingewiesen. Entsprechend wird im Rahmen der Abwägung zwischen den öffentlichen und den privaten Belangen folgendes planungsrechtliches Konzept vorgeschlagen:

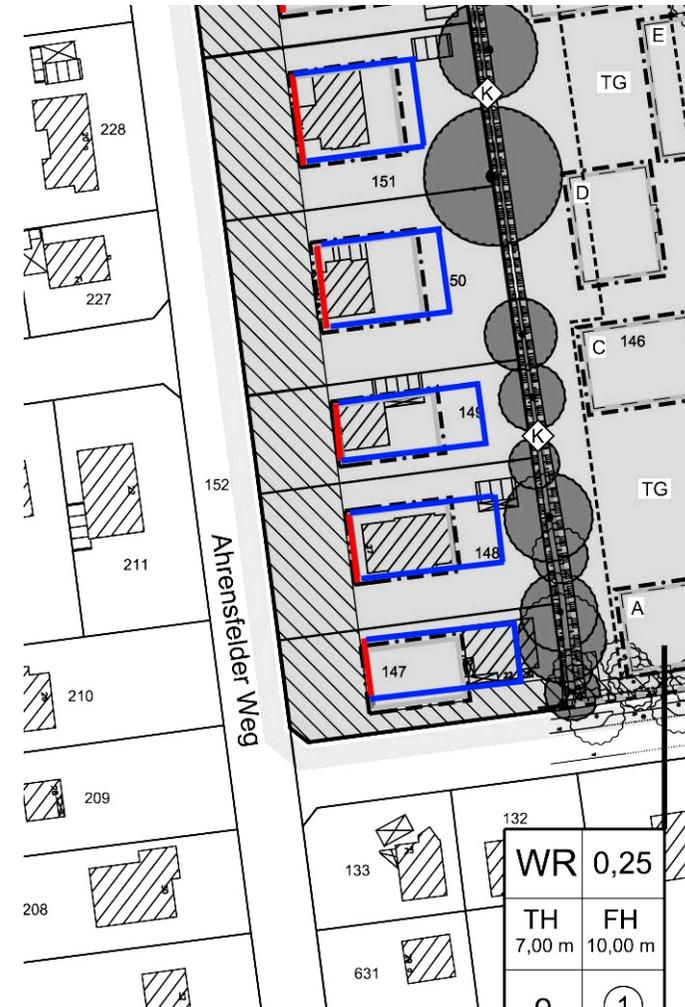
Insgesamt wird durch die Beschlusslage des BPA die festgesetzte GRZ auf 0,25 für die ausgewiesenen WR – Bereiche festgelegt, der Vorschlag des Antragsstellers würde aufgrund dieser Minderung nicht mehr in der beabsichtigten Form umgesetzt werden können. Vorgeschlagen wird daher ein vergrößertes Baufenster unter Berücksichtigung der hier vorzufindenden typischen Vorgartenzonen und ihrer Dimensionierungen festzusetzen. Die relative Vergrößerung dieses ausgewiesenen Baufensters sollte dann, aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes, auch für den gesamten Verlauf der Baufenster im Ahrensfelder Weg gelten (unter Rücksichtnahme des bestehenden Knicks und seiner Überhänger). Die eingetragene Baulast auf dem nördlich gelegenen Grundstück wird bei der Ausweisung des Baufensters berücksichtigt.



BAUFELDER FLURSTÜCK 147

B-PLAN NR. 91 A

ANLAGE ZUM SCHREIBEN VOM 01.02.2011





34.



34

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

Ahrensburg, 01.02.2011

Bebauungspläne Nr. 91A + B (Entwurf) der Stadt Ahrensburg für das Gebiet östlich des Ahrensfelder Weges, zwischen Bargenkoppelredder, Manhagener Allee und Hansdorfer Straße

Bedenken und Anregungen zum vorliegenden Entwurf vom November 2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

a)

Grundlagen und maßgebliche Richtlinien für die Aufstellung der o.a. Bebauungspläne sind :

1. der Aufstellungsbeschluss (Plangebiet und Planungsziele) vom 28.01.2008
2. die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete vom November 2008
3. das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Ahrensburg vom 31.05.2010
4. die Beschlüsse des Bau- und Planungsausschusses
5. die Vorstellung der Planungen bei der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Der vorliegende Entwurf entspricht in mehreren Punkten nicht diesen Grundlagen.

Auf den folgenden Seiten werden verschiedene Bedenken und Anregungen zum vorliegenden Entwurf zusammengestellt und abschließend ein Änderungsvorschlag vorgelegt.

- 2 -

34.

BürgerIn j

Vom 01.02.2011

a)

Die aufgezählten „Grundlagen und maßgebliche Richtlinien“ werden zur Kenntnis genommen. Anzumerken bleibt jedoch, dass insbesondere die planerischen Darstellungen und aufgezeigten Inhalte der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung weder Rechtskraft noch Bindungswirkung besitzen. Gemäß BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die voraussetzlichen Auswirkungen öffentlich zu unterrichten. Hierbei handelt es sich also um Darstellungen von planerischen Vorstufen und Vorentwürfen, die im weiteren Aufstellungsverfahren auch geändert oder gewandelt werden können.

- 2 -

b)

Bedenken wegen fehlender Angaben zur Entwicklung des Gesamtgebietes

Der BPA hat auf seiner Sitzung am 21.11.2007 lt. Protokoll beschlossen, den Geltungsbereich für den B-Plan, entgegen der Verwaltungsvorlage "...größer zu fassen und von der punktuellen Betrachtung ... hin zu einer planvollen Entwicklung des Gesamtgebietes zu kommen." Die Verwaltungsvorlage sah als Plangebiet nur die zwei größeren Grundstücke nördlich der Hansdorfer Straße vor. Aus dieser Absicht des BPA folgt der Wunsch nach einer einheitlichen Lösung für das gesamte Gebiet hinsichtlich Gebäudemaßen, Anzahl der Wohneinheiten, Zunahme des KFZ-Verkehrs, Erhalt der Grünstrukturen usw.

Abweichend davon wurde im gesamten Aufstellungsverfahren weitgehend nur das eine freie unbebaute Grundstück (WR1) betrachtet. Der Anteil dieser Fläche beträgt jedoch nur ca. 6 % des Plangebietes. In der Begründung zum Entwurf werden sogar unter 4.1 und 4.2 unterschiedliche "Zentrale Planungsziele" für das Grundstück (WR1) und das Gesamtgebiet definiert. Das stimmt nicht mit dem Aufstellungsbeschluss überein.

c)

Tatsächlich werden die Folgen für das Gesamtgebiet nicht untersucht. Es gibt keine Aussage über eine mögliche Gesamtzahl der Wohneinheiten, keine Aussage über die Verkehrsentwicklung. Die Sonderregelungen für das Teilgebiet WR1 greifen nicht für das Gesamtgebiet.

d)

Um die Frage der Verdichtung der Bebauung zu verdeutlichen wird angeregt:

1. **Berechnungen über die nach dem B-Planentwurf mögliche Wohnfläche und einer ca.-Zahl der Wohneinheiten im Gesamtgebiet 91A + B vorzustellen und zu vergleichen mit dem jetzigen Zustand. Dabei sollte die Entwicklung über einen üblicherweise für B-Pläne zu erwartenden Zeitraum von ca. 25 Jahren berücksichtigt werden. Für die Bestandsgebäude sollte der z.T. energetisch unzureichende bauliche Zustand berücksichtigt werden, der unter Beachtung aktueller Klimaziele zu einem beschleunigten Abriss von alter Bausubstanz führen wird und damit Neubauflächen schaffen wird.**
2. **eine belastbare Berechnung über die Entwicklung des Verkehrsaufkommens (fließender und ruhender Verkehr) im Gesamtgebiet unter Berücksichtigung der zu erwartenden Bebauung bei maximaler Ausnutzung der Maße der baulichen Nutzung nach dem B-Planentwurf der Öffentlichkeit vorzulegen. Zu berücksichtigender Zeitraum wie vor.**

- 3 -

b)

Diese Bedenken können nicht nachvollzogen werden. Im gesamten Aufstellungsverfahren wurde der gesamte Geltungsbereich behandelt und auch gesamtheitlich planungsrechtlich gewürdigt und durch entsprechende flächendeckende Festsetzungen geregelt. Insbesondere durch Fragestellungen der Kommunalpolitik und auch der Öffentlichkeit ist jedoch dem Entwicklungsbereich WR-1 als bisher nicht baulich genutzter Bereich richtigerweise eine besondere Bedeutung beigemessen worden. Daraus resultieren durchaus unterschiedliche Fragestellungen, die sich bei der Betrachtung der Bestandsgebiete und des Entwicklungsbereichs ergeben. Als Beispiel sei hier angegeben, dass für den Entwicklungsbereich WR-1 die Stellplatzlösung ausschließlich in einer Tiefgarage erfolgen soll, in den Bestandsgebieten sollen die Stellplatzlösungen in üblicher Form ebenerdig erfolgen. Diese unterschiedlichen Lösungsansätze basieren jedoch auf dem für den gesamten Geltungsbereich geltenden Ziel, eine „Entwicklung des Gesamtgebietes“ zu ermöglichen. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

c)

Eine Berechnung der möglichen Gesamtanzahl der Wohneinheiten bei Bebauungsplänen, die überwiegend die bestehende bauliche Struktur sichert, ist ohne große Bedeutung und wird durch die gesetzlichen Vorgaben des BauGB auch nicht gefordert. Im Entwicklungsbereich WR-1 wurde dagegen explizit eine maximale Anzahl von 30 Wohneinheiten festgesetzt. Im Entwicklungsbereich WR-2 mit zehn ausgewiesenen neuen Baufenstern sind ggfs. bei zwei Wohneinheiten je Gebäude weitere 20 Wohneinheiten denkbar. Auch die verkehrlichen Auswirkungen bei diesen Größenordnungen sind marginal und werden die bestehenden verkehrlichen Funktionsabläufe im Plangebiet nicht beeinträchtigen.

d)

Diese Forderungen sind im Rahmen der Bauleitplanung als

e)

- 3 -

Bedenken hinsichtlich der gravierenden Abweichungen des B-Planentwurfes von den am 04.11.2009 im BPA vorgestellten Varianten für das Gebiet WR 1

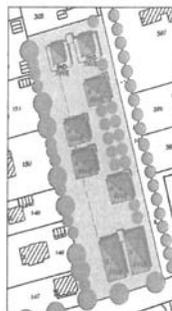
Vergleich der vorgestellten Varianten mit dem B-Plan-Entwurf

Im BPA wurden 4 Varianten A - D vorgestellt.
Alle Varianten sahen 30 WE mit Wohnflächen von 50 - 80 m² vor.

Beispiel Variante C

Baufeld WR1

Grundstücksgröße
6.674 m²



- Variante C:**
- 8 Stadthäuser mit unterschiedlicher Zahl von Wohneinheiten, insg. 30 WE
 - GH ca. 7,00 - 10,00 m
 - Größe der einzelnen WE: ca. 50 - 70 m²
 - Zwei Kopfgebäude mit insg. 8 WE, II-geschossig ohne Dachausbau
 - Bildung einer baulichen Kante an der Hansdorfer Straße
 - 4 Stadthäuser im zentralen Bereich à 4 WE, II-geschossig ohne Dachausbau (Standortfindung aufgrund optimaler Belichtungsverhältnisse)
 - Als nördlicher Abschluss: 2 Stadthäuser mit je 3 WE, I-geschossig + Dachausbau (räumlicher Übergang zur Bebauung am Hugo-Schilling-Weg)
 - Übernahme der Vorgartenzonen vom Hugo-Schilling-Weg
 - Tiefgarage unter allen Gebäuden

Vorgestellte Varianten A - D:

jeweils 30 WE
Wohnflächen von 50 - 80 m²
also gesamte Wohnfläche ca. 30 x 70 = ca. 2.100 m²

Nach B-Plan-Entwurf mögliche Wohnfläche:
(GRZ 0,25, zwei Vollgeschosse + Dachgeschoss, Multiplikator ca. 2,8)

Geschossfläche = Grundstücksgröße x GRZ x Multiplikator
6.674 x 0,25 x 2,8 = 4.672 m²

davon ca. 80% Wohnfläche = 4.672 x 0,80 = ca. 3.740 m²

Fazit:

Die nach dem B-Plan-Entwurf zulässige Wohnfläche und damit das Bauvolumen sind ca. 80% größer als die dem BPA und den Bürgern vorgestellten Varianten. Bei der Vorstellung des B-Planentwurfes am 06.10.2010 wurden diese Zahlen nicht mehr erwähnt. Da im BPA 2 weitere Varianten gefordert waren, die eine noch geringere Verdichtung vorsahen **wird angeregt:**

Es sind geeignete Festsetzungen nach BauGB und BauNVO - Maß der baulichen Nutzung- im B-Plan vorzusehen, die die vorgestellten Varianten nicht übertreffen und auch die Varianten mit einer geringeren Verdichtung (Variante E) berücksichtigen. Diese Werte sollen auch für das Gesamtgebiet B 91 A + B gelten.

- 4 -

eindeutig überzogen zu beurteilen und können auch nicht dazu dienen, bisherige Festlegungen besser zu präzisieren. Im sehr überwiegenden Plangeltungsbereich werden die bestehenden baulichen Nutzungen und Ausnutzungen nicht in solchen Maßstäben geändert, die eine extreme Umstrukturierung des Quartiers zur Folge hätte. Insbesondere die flächendeckende Bestandserfassung der energetischen Gebäudesubstanz und die damit geforderten Aussagen zu zukünftigen Abrisstätigkeiten innerhalb der nächsten 25 Jahre sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht machbar und auch nicht zielführend.

Von einem drastisch erhöhten Verkehrsaufkommen aufgrund der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten kann keine Rede sein. Gemäß den Regeln zur EAE (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) kann folgende Abschätzung des Verkehrsaufkommens für geplante Wohngebiete herangezogen werden. Maßgeblich hierfür sind im Weiteren die jeweiligen täglichen Spitzenstunden am Morgen und am späteren Nachmittag. Folgende Formel ist dabei anzuwenden: zusätzliches Verkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde = 0,35 x PKW - Bestand). Hierzu muss zuerst der zukünftige PKW-Bestand ermittelt werden. Da einige Haushalte auch 2 PKWs besitzen werden, ist eine realistische Annäherung an den zukünftigen Pkw-Bestand wie folgt zu ermitteln.

Bei einer planerisch möglichen Umsetzung von ca. 50 WE (30 WE im WR-1 Bereich + 20 WE im WR-2 Bereich) ergibt sich folgendes Bild:

50WE x 1,25 PKW = 63 PKW.

63 PKW x 0,35 = 22. Dies bedeutet dass es innerhalb der jeweiligen Spitzenstunden zu 22 zusätzlichen Verkehrsbewegungen kommen wird. Dies ist ein verkehrlicher Zuwachs der sowohl verkehrlich wie auch bzgl. der Situation der Schulwege unbeachtlich ist.

e)

Die geforderten geeigneten Festsetzungen sind bereits getroffen worden. Insbesondere wurde die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten im Entwicklungsbereich WR-1 auf 30 festgesetzt und darüber hinaus eine nunmehr einzuhaltende GRZ von 0,25 für

- 4 -

f)

Bedenken hinsichtlich der gravierenden Abweichungen des B-Planentwurfes von den am 04.02.2010 bei der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellten Planungen

Im Protokoll zu der o.g. Veranstaltung wird als Entwicklungskonzept u.a. eine maßvolle Bebauung der bisher nicht genutzten Flächen, maximal 30 WE im Bereich WR1 und eine GRZ von ca. 0,25 genannt.

Die nach B-Planentwurf mögliche Bebauung ist nicht maßvoll, da sie die vorhandene Bebauung hinsichtlich Baumasse, Zahl der Wohneinheiten und die Geschossflächenzahl um ein Vielfaches übertrifft.
Dieses würde für das gesamte Plangebiet zutreffen.

Abweichungen B-Planentwurf / Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die GRZ wird mit 0,30 statt 0,25 festgesetzt (nur für WR1 0,25).

g)
h)

Es wurden 6 Varianten für die Fläche WR1 vorgestellt, 4 davon mit je 30 WE und Wohnflächen von 50 - 80 m², eine mit 24 WE und einer geringeren Verdichtung und eine mit 18 WE für Einfamilienhäuser und Stadthäuser.

Die nach dem B-Planentwurf möglichen Bebauungen übertreffen alle Varianten deutlich. Die Varianten mit einer geringeren Bebauung fanden überhaupt keine Berücksichtigung, obwohl sie vom BPA gefordert und von den Teilnehmern an der Bürgerbeteiligung klar favorisiert wurden.

Nach dem B-Planentwurf könnten zukünftig je 1.000 m² Grundstück ca. 670 m² Wohnfläche, also z.B. 8 WE mit 84 m² Wohnfläche gebaut werden.
(Bei einer GRZ von 0,25 auch noch ca. 560 m² Wohnfläche, 7 WE à 80 m²)

Im Protokoll zur Bürgerbeteiligung wird auf Seite 8 zur Frage nach einem Ausschluss der Dachgeschossnutzung zusätzlich zu zwei Vollgeschossen erläutert, dass bis auf Variante B, und hier auch nur für zwei "Kopfgebäude", keine Gebäude mit mehr als zwei Vollgeschossen (ohne nutzbaren Dachraum!) vorgeschlagen werden.
Dazu erklärte die Verwaltung mündlich: "... das wollen wir doch,.. Kaffeemühle.."

Nach dem jetzigen Entwurf sind jedoch für alle Gebäude großzügige Dachgeschosse zu realisieren, die unter Berücksichtigung der Trauf-/Firsthöhen von 7/10 m eine Nutzung bis zu ca. 80 % eines Vollgeschosses ermöglichen.

i)

f)

Mit Rücksicht auf die gravierenden Abweichungen des B-Planentwurfes von den am 04.02.2010 bei der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellten Planungen wird daher **angeregt die Planung für das Gesamtgebiet einschl. der Gebiete WR1 u. WR2 durch weitere und geänderte Festsetzungen nach § 9 BauGB (z.B. Geschossflächenzahl, max. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden) so zu verändern, dass sie den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung gerecht wird.**
Die GRZ ist für das Gesamtgebiet mit 0,25 festzuschreiben.

- 5 -

alle ausgewiesenen WR-Bereiche. Der Anregung ist bereits entsprochen.

f)

Die hier aufgezeigten Festsetzungen zum Entwicklungsbereich (30 WE, GRZ 0,25) werden eingehalten werden.

g)

Die Dichte, also das Maß der baulichen Nutzung, wird aufgrund der konkretisierten Beschlusslage des BPA vom 02.03.2011 für die Reinen Wohngebiete (also für alle Grundstücke, die nicht direkt an der Manhagener Allee liegen) nunmehr mit einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,25 festgeschrieben. Dies gilt dann auch für die beiden Entwicklungsbereiche WR-1 und WR-2.

h)

Die im 1. Entwurf festgelegte Baukonzeption berücksichtigt die Beschlusslagen zur maximalen Anzahl der Wohneinheiten und wird entsprechend an die nunmehr festzusetzende GRZ von 0,25 angepasst werden. Widersprüche zu Beschlusslagen sind daher nicht erkennbar – die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

i)

Abweichungen (u.a. Konkretisierungen der Planungen) zwischen Vorkonzepten und endgültigen Entwürfen sind nicht nur zulässig sondern auch notwendig und im Rahmen des Planungsprozesses auch logisch und folgerichtig. Gemäß BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die voraussetzlichen Auswirkungen öffentlich zu unterrichten. Hierbei handelt es sich also um Darstellungen von planerischen Vorstufen und Vorentwürfen, die im weiteren Aufstellungsverfahren geändert oder gewandelt werden können und ggfs. auch müssen.

g)

- 5 -

Bedenken wegen der stark unterschiedlichen Zahl der Wohneinheiten in den Baufeldern innerhalb des WR1

Im B-Planentwurf werden für die drei südlichen Baufelder jetzt je 8 WE, zusammen also 24 WE, für die übrigen Baufelder je 2 WE vorgesehen.

Diese Regelung entspricht nicht der Beschlusslage des BPA. Zwar wurde die Gesamtzahl von 30 WE eingehalten, aber über den Verzicht auf einen vorgesehenen Städtebaulichen Vertrag mit einem Investor und über die jetzige Planung wurde der BPA nicht informiert. Hätten nicht vor der öffentlichen Auslegung dem BPA diese Änderungen vorgelegt werden müssen?

Zur Planung:

In der Begründung zum Entwurf B91A wird unter Punkt 6.2 erläutert, dass Einzelbaufenster für jedes einzelne Grundstück ausgewiesen werden um eine flächenhafte Überbauung zu verhindern.

Im Gebiet WR1 würde jedoch die vorliegende Planung zu einer ausgeprägten Konzentration auf der südlichen Grundstücksfläche führen.

24 WE auf ca. 3.350 m² ergäben ca. 70 WE je ha.

Im Bestand, auf allen angrenzenden Grundstücken, sind ca. 12 WE/ha vorhanden.

Im Plangebiet finden sich auch in anderen Bereichen keine derartige Massierungen von Wohnungen.

Die nördlich gelegenen Bereiche des WR1 (Baufelder D,E,F) sind auch keineswegs als "Bauliche Anlagen in zweiter Reihe - rückwärtige Grundstücksbereiche" nach § 11 der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung anzusehen. Die Gebäude auf dem WR1 sind stadträumlich dem "verlängerten" Hugo-Schilling-Weg zugeordnet. Das ergibt sich schon aus den Grundstücksmaßen, ca. 145 m liegen am "verlängerten" Hugo-Schilling-Weg, nur ca. 45 m an der Hansdorfer Straße.

Das Erfordernis einer "Raumkantenbildung" an der Hansdorfer Str. im Bereich WR1 wird nicht begründet. Es gibt eine solche auch nicht im weiteren Straßenverlauf. Statt dessen finden sich dort tiefe Vorgartenzonen.

Eine derartige Konzentration ist planerisch nicht begründet, war auch bei keiner der vorgestellten Varianten dargestellt. Es ergäbe sich eine "Inselbebauung", ein Fremdkörper.

Diese Planung ist offensichtlich deshalb vorgesehen, um eine Tiefgarage nur unter den südlichen Baufeldern herzustellen.

Eine geplante Tiefgarage würde die nördlich gelegenen Baufelder nicht erreichen, so dass für diese dann ggf. eine separate Erschließung erforderlich würde.

**Aus den genannten Gründen wird daher angeregt:
Die Aufteilung der Wohneinheiten soll auch im Bereich WR1 annähernd gleichmäßig auf die Baufelder erfolgen.
Je Gebäude sollen max. 4 WE zulässig sein.
Das gilt auch für das Gesamtgebiet 91A+B.
Diese Festsetzung sichert das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur des Gebietes.**

- 6 -

f)

Die Dichte, also das Maß der baulichen Nutzung, wird aufgrund der konkretisierten Beschlusslage des BPA vom 02.03.2011 für die Reinen Wohngebiete (also für alle Grundstücke, die nicht direkt an der Manhagener Allee liegen) nunmehr mit einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,25 festgeschrieben. Dies gilt dann auch für die beiden Entwicklungsbereiche WR-1 und WR-2.

Neben der Grundflächenzahl (GRZ) sind einzelne überbaubare Grundstücksflächen sowie maximale Trauf- und Firsthöhen flächendeckend für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesen. Die zukünftig zulässigen Vorhaben sind somit in ihrer räumlichen Wirkung und im Rahmen der dann zulässigen Kubaturen klar und eindeutig definiert. Eine zusätzliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist daher nicht notwendig. Die BauNVO (Baubenutzungsverordnung) schreibt hierzu folgendes vor - § 16 Abs. 3 BauNVO: „Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist festzusetzen 1. stets die Grundflächenzahl oder die Größen der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen“. Diesen Anforderungen entspricht der Bebauungsplan Nr. 91A. Eine zwingende Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) sieht der Bundesgesetzgeber nicht vor. Im Übrigen finden sich im Plangebiet durchaus Mehrfamilienhäuser, also „Einzelhäuser mit mehreren Wohneinheiten“, die im Weiteren auch den zulässigen Gebäudetypen der Erhaltungs- und Gestaltungsatzung entsprechen und entsprechend auch das Plangebiet gebäudetypologisch mitprägen. Eine flächendeckende Festlegung von einer max. Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude würde hier nicht zielführend sein.

g)

Eine differenzierte Festlegung von Baudichten und Ausnutzungsziffern entspricht der Erhaltungs- und Gestaltungsatzung, in der der „Straßenrandbebauung“ baulich-räumlich der Vorrang vor baulichen Anlagen auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen eingeräumt wird. Eine Raumkantenbildung an der Südseite der Hansdorfer Straße hat sich zwar noch nicht entwickelt, wird aber als Planungsziel definiert um letztendlich auch ein adäquates Gegenüber

h)

- 6 -

Festsetzung für das Maß der baulichen Nutzung, §9 BauGB
Bedenken wegen fehlender Geschossflächenzahl

Im B-Planentwurf wurde neben einer Grundflächenzahl GRZ (0,30 bzw. 0,25) nur die Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

Da in dem Entwurf keine begrenzende Geschossflächenzahl (GFZ) vorgesehen wird, werden unter Berücksichtigung der vorgesehenen GRZ von 0,30/0,25 und der Trauf-/Firsthöhe 7/10 m zweigeschossige Gebäude mit großem Dach- oder Staffelgeschoss ermöglicht.

Damit ergibt sich eine GFZ von ca. 0,84 bei GRZ 0,30 bzw. 0,70 bei GRZ 0,25. (2 Vollgeschosse + Dach: Faktor $1+1+0,8 = 2,8$, damit $GFZ = 2,8 \times GRZ$)

Die Auskunft der Verwaltung (Protokoll BPA 06.10.2010), eine GFZ sei nicht notwendig ist zumindest unvollständig. Eine GFZ hat direkten Einfluss auf das Volumen der Bebauung. Das hätte dem BPA erläutert werden müssen.

Die, auch nach Auffassung der Verwaltung, bisher den Bebauungscharakter prägende Geschossflächenzahl von max. 0,32 und damit das Volumen zukünftiger Neubauten wird somit auf 0,84 bzw. 0,70 mehr als verdoppelt. Das betrifft nicht nur die beiden freien Grundstücke an der Hansdorfer Straße, sondern das gesamte B-Plangebiet Nr.91 A+B.

Die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan, die Ziele des ISEK und der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (Präambel) werden verfehlt.

Im benachbarten B-Plangebiet Nr.77 wurde für weite, alle an das Gebiet Nr.91 anschließenden Bereiche eine GFZ von 0,35 eingeführt.

Dazu Anlage auf der folgenden Seite.

Eine Fortschreibung der wesentlichen Regelungen auch für das Gebiet Nr.91 wurde stets betont (z.B.: Bürgermeisterin Pepper am 14.01.2009 in der Ahrensburger Zeitung). Jetzt erklärt die Verwaltung, im B 77 sei keine flächendeckende GFZ vorgesehen sondern nur im Bereich der Eingeschossigkeit(!?) und eine Übertragung der Vorgaben sei nicht sinnvoll, da im B 77 eine andere "Ausgangslage" herrsche.

Richtig ist aber: Eine flächendeckende GFZ für den B 91 wurde gar nicht gefordert.

Im B 77 wurde für den Bereich entlang der Hagener Allee keine, für alle übrigen Bereiche eben doch eine GFZ festgesetzt. Für den B 91 bedeutet das keine GFZ an der Manhagener Allee, für die Innenbereiche jedoch, analog zu B 77, mit einer GFZ.

Die Ausgangslage im B 91 ist die gleiche wie im B 77.

Das wird schon im Aufstellungsbeschluss zu B 91 deutlich formuliert.

Es wird daher angeregt eine GFZ von 0,35 wie im angrenzenden Bereich des B77 für die Gebiete B91A+B einzuführen. (Ausnahme Randbereich an der Manhagener Allee)

Ein entsprechender Antrag der Interessengemeinschaft Hansdorfer Straße vom 16.04.2010 wurde von der Verwaltung weder beantwortet noch fand er Berücksichtigung im Planentwurf.

- 7 -

zu der Bebauung auf der Südseite der Hansdorfer Straße zu schaffen. Alle nachzuweisenden Stellplätze im Entwicklungsbereich WR-1 müssen gemäß den Festsetzungen in einer Tiefgarage errichtet werden, ebenerdige Stellplätze oder Garagen sind hier nicht zulässig.

h)

Neben der Grundflächenzahl (GRZ) sind einzelne überbaubare Grundstücksflächen sowie maximale Trauf- und Firsthöhen flächendeckend für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesen. Die zukünftig zulässigen Vorhaben sind somit in ihrer räumlichen Wirkung und im Rahmen der dann zulässigen Kubaturen klar und eindeutig definiert. Eine zusätzliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl (die in ihrer Größenordnung in der Stellungnahme nicht benannt wird) ist daher nicht notwendig. Die BauNVO (Baunutzungsverordnung) schreibt hierzu folgendes vor - § 16 Abs. 3 BauNVO: „Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist festzusetzen 1. stets die Grundflächenzahl oder die Größen der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen“. Diesen Anforderungen entspricht der Bebauungsplan Nr. 91A. Eine zwingende Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) sieht der Bundesgesetzgeber nicht vor.

Bei einer Festsetzung einer GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,35 (die Obergrenze der GFZ in Reinen Wohngebieten sieht der Gesetzgeber im Übrigen bei 1,2 vor) wären überwiegend tatsächlich nur eingeschossige Einfamilienhäuser umsetzbar, die letztendlich als Gebäudetypus und stadtgestalterisch nur noch wenig mit dem Villencharakter der Quartiere zu tun haben. Der Anregung einer Übernahme einer GFZ von 0,35 in den Bebauungsplan wird daher nicht gefolgt.

- 7 -

Geschossflächenzahl im B-Plangebiet Nr. 77



**Im gesamten rot untergelegten Gebiet (Bereiche A+B) ist eine
GFZ von 0,35 festgesetzt**

Bereich A: nur eingeschossige Bebauung gestattet.

- 8 -

i)

Bedenken hinsichtlich der Abweichung von ISEK-Zielen

Auszug aus dem ISEK:

„...Das Ziel Weiterentwicklung von Stadtstruktur, Lebensqualität und Identität umfasst insbesondere den Erhalt der Stadtteilidentitäten, insbesondere das Villengebiet oder den Stadtteil Ahrensburg West...“

Hier wird also explizit auf den Erhalt der Identität des "Villengebietes" hingewiesen.

In der Auflistung der Wohnbaupotenziale wird im ISEK für das Gebiet Hansdorfer Straße eine Ausnutzung von 25 Wohneinheiten (WE) je ha vorgegeben.

Der vorliegende B-Planentwurf ermöglicht aber:

ca. 84 WE/ha bei einer GRZ 0,30 und ca. 70 WE/ha bei einer GRZ 0,25.

Für das Gebiet WR1 ergeben sich 45 WE/ha.

Die Zahl 84 bzw. 70 WE/ha ergibt sich aus folgender Berechnung:
GRZ = 0,30 bzw. 0,25

mit 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss ergibt sich ein Multiplikator für die Geschossfläche von ca. $(1+1+0,8) = 2,8$

Faktor Wohnfläche zu Geschossfläche = 0,8

Durchschnittliche Wohnungsgröße: 80 m² Wohnfläche.

(Die Rechenwerte entsprechen den Angaben der Büros Düsterhöft bzw. BulwienGESA für die Erarbeitung des ISEK)

Berechnung:

$GRZ(0,30 \text{ bzw. } 0,25) \times \text{Grundfläche } (10.000\text{m}^2 = 1 \text{ ha}) \times \text{Multiplikator } (2,8) \times \text{Faktor } (0,8) / \text{Wohnungsgröße } (80\text{m}^2)$

also: $0,30 \times 10.000 \times 2,8 \times 0,8 / 80 = \mathbf{84}$

bzw. $0,25 \times 10.000 \times 2,8 \times 0,8 / 80 = \mathbf{70}$

Auch bei durchschnittlich größeren Wohnungen (z.B. 90 m²) ergeben sich noch 75 bzw. 57 WE/ha.

Die Zahl 45 WE/ha für WR1 ergibt sich aus folgender Berechnung:

Anzahl der Wohneinheiten (geplant): 30

Grundstücksgröße Baufeld WR1 = 6.674 m² = 0,6674 ha

Berechnung: $30 / 0,6674 = 45$

Auf der folgende Seite folgt noch eine Prognose der Bebauungsdichte unter der Berücksichtigung, dass nicht alle Grundstücke kurzfristig mit Neubauten gemäß B-Planentwurf bebaut würden. Das ISEK zielt auf einen Zeitraum bis ca. 2025/2030.

Die ISEK-Vorgabe 25 WE/ha wird also deutlich, um das doppelte bis dreifache überschritten. Bei einer derartigen Bebauungsdichte wird die geforderte Identität nicht erhalten. Es wird daher **angeregt:**

Für das Gesamtgebiet B91A+B wird die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt auf 25 WE je ha.

Nach einem BVerwG-Urteil (vom 08.10.1998, 4 C 1.97) ist die Angabe einer Verhältniszahl ein Instrument, mit dem die Wohn- und Besiedlungsdichte eines Gebietes gesteuert werden kann. Genau das ist hier ein Planungsziel.

i)

Der Verweis auf das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) wird zur Kenntnis genommen. Im nachfolgenden werden daher die inhaltlichen Aussagen zur Innenentwicklung an der Hansdorfer Straße präzisiert: Unter der Kennziffer 48 (S. 65 ff. ISEK) wird hier der Bereich der Wohnbaupotenziale an der Hansdorfer Straße aufgezeigt. Nach Aussagen des ISEK befinden sich in diesem Bereich ca. 2,5 ha potenzielle Bauflächen, die entwickelt werden können. Mit der Maßgabe einer durchschnittlichen Wohndichte von 25 WE je Hektar ist hier ein Wohnraumpotenzial von 63 WE umsetzbar. Das ISEK betrachtet hierbei den Gesamtbereich an der Hansdorfer Straße und nicht ausschließlich den Bereich WR-1. Im Bereich WR-2 und angrenzenden Bereichen sind zum bisherigen Planstand 10 neue Baufelder ausgewiesen, aufgrund der weiteren Festlegungen (kleinteilige überbaubare Grundstücksflächen etc.) wird hier angenommen, dass maximal 2 WE je Gebäude umgesetzt werden könnten. Insgesamt wäre dies ein Wohnraum - Entwicklungspotenzial von 30 WE im Entwicklungsbereich WR-1 und 20 WE in den sonstigen Bereichen, insgesamt also 50 WE, und bleibt somit deutlich unter der Maßgabe des ISEK von potenziellen 63 WE. Dieses „Nicht - Ausschöpfen“ der Zielvorgaben des ISEK ist letztendlich auch begründet im optimierten „Baumschutz“, der durch entsprechende Erhaltungsfestsetzungen die wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten deutlich einschränkt.

k)

Eine Höchstzahl von Wohneinheiten je Hektar Grundstücksfläche kann nicht festgesetzt werden. Der abschließende Festsetzungskatalog des § 9 BauGB sieht eine solche Festsetzung nicht vor. Maximal zulässige Wohneinheiten können nur in Bezug auf einzelne Gebäude getroffen werden, dies wurde im Entwicklungsbereich WR-1 auch umgesetzt und entsprechend ausgewiesen.

k)

I)

Prognose über die Entwicklung des Gesamtgebietes / Zahl der Wohneinheiten

Die folgenden Flächenangaben werden dem Umweltbericht für B 91A entnommen, für B 91B nach den amtlichen Plänen berechnet.

Die Größe der beiden Plangebiete beträgt ca. 9 ha (Nettobauland)

Theoretisch wären mit der ISEK-Vorgabe(25WE/ha) damit möglich:

| | | | |
|---|------------|-------|-----------------------|
| | ca. 9 x 25 | = | 225 WE |
| vorhanden sind nach eigener Zählung ca. | | | <u>110 WE</u> (*) |
| es verbleiben also für die unbebauten Grundstücke und die durch Abriss entstehenden Neubauten | | | 115 WE |
| abzüglich auf WR1 geplant verbleiben | | | <u>30 WE</u> 85 WE |
| abzüglich auf WR2 zu erwarten bei ca. 70 WE/ha und ca. 0,7 ha Nettobauland | 70 x 0,7 | = | <u>49 WE</u> |
| verbleiben für alle übrigen Gebiete (also ohne WR1+WR2), wenn das ISEK-Ziel nicht überschritten werden soll | | | 36 WE |
| dafür würden dann bereits ca. 0,51 ha Grundstücksfläche, bebaut mit 70 WE/ha ausreichen um insgesamt die 25 WE/ha zu erreichen. | 0,51 x 70 | = ca. | <u>36 WE</u> 0 |

Wenn nur 5 weitere Grundstücke von je 1.020 m² mit je 7 Wohnungen gebaut werden, wäre die ISEK-Vorgabe ausgenutzt.

Eine derartige Bebauung auf nur 5 Grundstücken wäre sicher in absehbarer Zeit zu erwarten.

Da man dann kaum weiteres Bauen stoppen kann, wird **angeregt in den B-Plan jetzt die vorgeschlagene Festsetzung mit 25 WE/ha aufzunehmen.**

(*) Diese jetzt vorhandenen ca. 110 Wohneinheiten bedeuten, bezogen auf die Gesamtfläche von ca. 9 ha: 110 / 9 = **ca. 12 WE/ha**

Eine Bebauung nach ISEK-Vorgabe (25WE/ha) bedeutet also schon eine Verdoppelung der Anzahl der WE gegenüber der vorhandenen Bebauung und kann daher nur als Obergrenze für eine maßvolle Innenverdichtung angesehen werden.

Dem ISEK-Ziel "Innenverdichtung vor Neubau am Stadtrand" wird damit vollständig Rechnung getragen.

I)

Die nebenstehende Angaben und Berechnungen werden zur Kenntnis genommen.

- 10 -

m)

Bedenken wegen teilweise fehlender Vorgartenzonen

Auszug aus dem Protokoll der BPA-Sitzung vom 06.10.2010:

"..wesentliche Elemente des Gebietes sind die Vorgärten, die Fassaden und die sehr markanten Grünelemente mit teilweise sehr erhaltenswerten Bäumen. Diese Strukturen sollen durch die Bebauungspläne Nr. 91A und B durch eine maßvolle Verdichtung sowie eine Bestandsfestsetzung erhalten werden. .."

Vorgärten

Im Bereich des Gebietes WR1 wird auf diese wesentlichen Elemente keine Rücksicht genommen. Hier werden 3 Baufelder ohne bzw. mit minimalen Abständen an den Grundstücksgrenzen angeordnet.

Die Erläuterung dazu im Protokoll, es gäbe Straßenzüge mit unterschiedlichen Tiefen der Vorgärten ist zwar richtig, aber es sind vor jedem Baufeld im gesamten Gebiet Vorgärten vorhanden bzw. vorgesehen. Hier fehlen diese aber teilweise vollständig.

Die behauptete Übernahme der Tiefe der Vorgärten vom Hugo-Schilling-Weg trifft auch nicht zu. Dort ist ein durchgehender Vorgartenbereich dargestellt, der auch nicht "übernommen" wurde, sondern erst jetzt im B-Plan-Entwurf festgelegt werden soll, auf der östlichen Seite mit einer eigentlich zu geringen Tiefe.

In der Begründung zum Entwurf B91A, Seite 27, letzter Absatz wird zum Thema Vorgärten ein "...öffentliches Interesse an einer harmonischen und dem historischen Charakter entsprechender Gestaltung" konstatiert. Dem muss man dann auch durch eine entsprechende Planung nachkommen.

Aus den genannten Gründen wird **angeregt**

die Baufelder im gesamten Plangebiet, auch auf den unbebauten Grundstücken, so anzuordnen, dass die traditionellen Vorgartenzonen aufrechterhalten bleiben.

- 11 -

m)

Aufgrund der Vorlage einer neuen baulichen Konzeption im Entwicklungsbereich WR-.1 kann nunmehr eine Vorgartentiefe von ca. 10,0 m in Bereich an der Hansdorfer Straße gewährleistet werden. Vergleichbares gilt auch für den verlängerten Hugo-Schilling-Weg. Der Anregung kann somit entsprochen werden.

n)

- 11 -

Bedenken wegen der Fällung von erhaltenswerten Bäumen

Auszug aus dem Protokoll der BPA-Sitzung vom 06.10.2010:

"..wesentliche Elemente des Gebietes sind die Vorgärten, die Fassaden und die sehr markanten Grünelemente mit teilweise sehr erhaltenswerten Bäumen. Diese Strukturen sollen durch die Bebauungspläne Nr. 91A und B durch eine maßvolle Verdichtung sowie eine Bestandsfestsetzung erhalten werden. .."

Sehr erhaltenswerte Bäume

In der Begründung zum Entwurf (B 91A) wird unter 6.7 im 2. Absatz unter Bezug auf die Baumschutzsatzung der Erhalt der markanten Einzelbäume aus stadträumlichen und naturschutzfachlichen Beweggründen zum Erhalt festgesetzt.

Dieses wurde so auch dem BPA am 06.10.2010 vorgetragen und im Protokoll festgehalten..

Tatsächlich wird aber im Umweltbericht der Fällung von 15 erhaltenswerten Bäumen zugestimmt, 11 auf dem Grundstück WR1 und 4 auf dem östlichen unbebauten Grundstück WR2.

Siehe Tabelle 2 auf Seite 12 des Umweltberichtes.

Die Bäume sollen also gefällt werden! Der BPA und die Bürger haben das zunächst nicht bemerkt, da es in der B-Planzeichnung nicht dargestellt wird. Die zu fällenden Bäume werden in der Planzeichnung missverständlich als "vorhandene Bäume" bezeichnet.

Begründet wird die erforderliche Fällung im Umweltbericht auf Seite 20 mit "... der geplanten Gebäudestellung".

Im Umweltausschuss wird von der Verfasserin des Berichtes erläutert, dass diese Fällung "... wegen des Planungskonzeptes erforderlich sei und nach intensiven Gesprächen mit dem Vorhabenträger so abgestimmt wurde."

Ein Umweltbericht sollte doch die Belange der Umwelt vertreten und nicht die eines Vorhabenträgers, zumal es auch andere, umweltschonendere Lösungen gibt.

Der Umweltbericht beschreibt auf Seite 12 die Umweltauswirkungen der Planung: "... Darüber hinaus werden punktuell Bäume/Gehölze entnommen. Hierdurch kommt es zu einem dauerhaften Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, der als erheblich einzustufen ist."

Diese Aussage sollte doch zu hier möglichen planerischen Änderungen führen.

Es wird angeregt:

- 1. Die widersprüchlichen Aussagen zwischen der Begründung zum Entwurf und dem Umweltbericht hinsichtlich Erhalt/Fällung von Bäumen sollen ausgeräumt werden.**
- 2. Die Baufelder sollen so angeordnet werden, dass auf eine Fällung von erhaltenswerten Bäumen weitgehend verzichtet werden kann.**

- 12 -

n)

Eine Vielzahl von Bäumen im Plangebiet bleibt erhalten, nach Vorlage einer modifizierten Bebauungskonzeption für das Gebiet WR-1 durch die Verwaltung kann nunmehr auch die die prägende Stieleiche (Einzelbaum Nr. 11 der Darstellungen im Umweltbericht) sowie weitere Bäume am verlängerten Hugo-Schilling-Weg erhalten werden. Insgesamt berücksichtigt die bauliche Entwicklungskonzeption wesentliche naturschutzfachliche Vorgaben – grundsätzliche Widersprüche hierzu werden nicht gesehen.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass eine naturschutzfachliche Einschätzung von Bäumen, die erhaltenswert sind, nicht zwingend planerisch bzw. planungsrechtlich bedeutet, dass diese Bäume ggfs. nicht gefällt werden dürften. Insoweit wurde in der bisherigen Planzeichnung (Entwurf – November 2010) für die Bäume, die aufgrund der damaligen baulichen Entwicklungskonzeption nicht erhalten werden konnten, auch kein planungsrechtliches Symbol „zum Erhalt“ verwendet. Insoweit ist die Plandarstellung weder falsch noch irreführend – ein Planzeichen für Bäume, die gefällt werden (bzw. nicht erhalten werden können) sieht die Planzeichenverordnung des Bundes (zwingend für Bebauungspläne anzuwenden) nicht vor.

d)

Insbesondere hat der Umweltbericht u.a. die Aufgabe den planerisch vorgesehenen Eingriff zu dokumentieren, zu bilanzieren und entsprechende Maßnahmen für den Ausgleich aufzuzeigen. Da nach der Vorlage einer modifizierten Bebauungskonzeption ein weitergehender optimierter Baumschutz gewährleistet wird, wird die Aussage, dass der Umweltbericht die Belange des Vorhabenträgers und nicht die der Umwelt vertritt, deutlich zurückgewiesen. Insgesamt berücksichtigt die bauliche Entwicklungskonzeption wesentliche naturschutzfachliche Vorgaben, u.a. auch den Vorgaben des Umweltberichts. Widersprüche zwischen Umweltbericht und Begründung zum Bebauungsplan werden nicht gesehen.

- 12 -

Bedenken wegen unvollständiger Planzeichnung B91 A

o)

1. Fehlende Festsetzungen für Teilgebiete des B 91A

In der Planzeichnung sind für den Eckbereich Manhagener Allee/Hansdorfer Str. außer der Darstellung von Baufeldern keine weiteren Festsetzungen enthalten.

Das entspricht nicht der Beschlusslage des BPA und u.a. nicht der BauNVO § 16(3), Ziffer 2.

Die öffentliche Auslegung ist daher diesbezüglich rechtswidrig.

p)

2. Brandschutz / Feuerwehruzufahrt

Nach Abschnitt 10 der Begründung B91A sind Feuerwehruzufahrten herzustellen, wenn eine Bebauung mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt ist. Im vorliegenden Fall muss daher wohl der Fuß- und Radweg von der Hansdorfer Str. aus nach den entsprechenden Richtlinien ausgebaut werden. In der Planzeichnung sind dazu keine Angaben gemacht. Wie breit würde so eine Feuerwehruzufahrt, wie groß wäre ein Wendekreis? Für das Teilgebiet WR2 wird ein Wendekreis von 28 m ausgewiesen.

Entstehen für Anlieger Ausbaurkosten?

Es wird angeregt die Planzeichnung entsprechend zu ergänzen und in der Begründung detailliertere Angaben vorzustellen.

q)

Bedenken wegen fehlerhafter Amtlicher Bekanntmachung

In der veröffentlichten Amtlichen Bekanntmachung vom 08.12.2010 für den B-Plan Nr.91 A wird geschrieben, das Aufstellungsverfahren erfolge nach § 13 BauGB. Das ist falsch. Das Verfahren erfolgt nach dem Regelverfahren gem. § 2 BauGB. Auch wenn tatsächlich nach § 2 aufgestellt wurde, liegt hier eine Fehlinformation vor, die einer rechtlichen Prüfung unterzogen werden sollte um eventuelle spätere Einsprüche auszuschließen.

- 13 -

o)

Hier wurde vergessen eine Knödellinie zu entfernen. Da aus anderen Gründen eine 2. Öffentliche Auslegung notwendig wird, wird diese fehlerhafte Darstellung korrigiert. Der Anregung wird entsprochen.

p)

Der angesprochene Fuß- und Radweg ist bereits als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und kann somit auch öffentlich gewidmet werden. Insoweit ist hier keine gesonderte Feuerwehruzufahrt notwendig. Eine Ergänzung der Planzeichnung ist hierfür nicht erforderlich und auch rechtlich nicht möglich, da Feuerwehruzufahrten planungsrechtlich nicht festsetzbar sind. Die Begründung wird ergänzt.

q)

Da die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt werden muss, ist dieser „fehlerhafte Angabe zum gewählten Aufstellungsverfahren“ bei der angesprochenen Bekanntmachung rechtlich unbeachtlich.

- 13 -

r)

Bedenken wegen missverständlicher Aussagen in der Beschlussvorlage 2010/088 für die BPA-Sitzung am 06.10.2010

Zustimmung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

In der Beschlussvorlage für die BPA-Sitzung am 06.10.2010 wird geschrieben, "... die Träger öffentlicher Belange befürworten die Ziele und Zwecke der Planung".

Die TÖB haben jedoch für Ihre Beurteilung, das geht eindeutig aus deren Antworten hervor, nicht den vorliegenden B-Planentwurf sondern die früher dem BPA vorgelegten "Varianten" und eine Bestandsanalyse erhalten. Sie befürworten daher nicht etwa den Planentwurf sondern nur allgemeine Ziele, z.B. eine "maßvolle Innenverdichtung".

Z.B. schreibt die AG-29 (Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in SH):

"... wir geben zu dem vorliegenden Verfahrensstand keine Stellungnahme ab".

Der Kreis Stormarn antwortet u.a.: "... der Planentwurf liegt in der erforderlichen ..Form noch nicht vor, so dass eine Stellungnahme hierzu erst nach Vorlage diesbezüglicher Unterlagen erfolgt."

Auf eine Anfrage eines Anwohners an den BUND erhielt dieser die Antwort, dass nur Entwicklungskonzepte und noch kein Umweltbericht vorläge. Zwar befürworte man eine Innenverdichtung, aber mit Augenmaß und, Zitat: "...eine Fällung vieler alter Bäume würde ich ablehnen...".

Auch wenn die TÖB's in der jetzt anstehenden Planungsphase natürlich erneut beteiligt werden, wurde dem BPA und der Öffentlichkeit bereits am 6.10.2010 eine Zustimmung zu den Planentwürfen suggeriert, die so nicht zutrifft und die Entscheidung des BPA beeinflusst haben könnte.

Anregung: Es sollte jurisch überprüft werden, ob hier wegen der misszuverstehenden Formulierung in der Beschlussvorlage ein Verstoß gegen Regeln des BauGB vorliegen könnte.

- 14 -

r)

Die satzungsgebenden Instanzen sind weder die Behörden, Träger öffentlicher Belange noch die Öffentlichkeit sondern alleine die Stadt Ahrensburg und ihre gewählten Vertreter in den Ausschüssen und der Stadtverordnetenversammlung. Ebenfalls bleibt festzuhalten, dass der Bebauungsplan Nr. 91 A noch nicht als Satzung beschlossen ist. Die abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der bereits durchgeführten Beteiligung der Behörden und der nochmals durchzuführenden Behördenbeteiligung werden durch die Stadt Ahrensburg geprüft und bewertet werden. Insoweit werden die gewählten Vertreter die nun vorliegenden Stellungnahmen der Behörden und TÖBs in ihre Entscheidung einfließen lassen. Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Auszüge aus den bisherigen Stellungnahmen:

Stellungnahme des Kreises Stormarn vom 25.01.2011

Mit dem Bebauungsplan Nr. 91 A beabsichtigt die Stadt Ahrensburg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung eines innenstadtnahen Wohngebietes zu schaffen, dessen vorzufindende städtebauliche Strukturen und Qualitäten weitgehend erhalten und gesichert werden sollen. Für bisher baulich nicht genutzte Teilflächen werden als eine Maßnahme der städtebaulichen Innenentwicklung wohnbauliche Bebauungsmöglichkeiten eröffnet.

Mit dem im Mai 2010 von der Stadtvertretung Ahrensburg verabschiedeten integrierten 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 werden gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 A keine städtebaulichen Bedenken vorgebracht.

- 14 -

Änderungsvorschlag

Ergänzend zu den vorstehend aufgeführten Bedenken und Anregungen werden folgende Änderungen gegenüber dem B-Planentwürfen Nr.91A+B vorgeschlagen:

- s) - Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,35 sowie der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 für das gesamte Plangebiet. (Ausnahme : Randbereich der Manhagener Allee)
- t) - Begrenzung der Traufhöhe auf 7 m und Firsthöhe auf max. 10 m
- u) - Begrenzung der Anzahl der WE/ha Grundstücksfläche auf max. 25 WE/ha (wie im ISEK vorgesehen)
- v) - Berücksichtigung der das Quartier prägenden Vorgartenzonen auch auf den unbebauten Grundstücken, d.h. Übernahme der Vorgartenzone der westlichen Seite des Hugo-Schilling-Weges und der nord-östlichen Seite der Hansdorfer Straße durchgehend auch im Gebiet WR1.
- w) - Anordnung der Baufelder dergestalt, dass auf das Fällen von geschützten Bäumen weitgehend verzichtet werden kann.

x) Zur Begründung wird auf der folgenden Seite 16

- a) die vorhandene Bebauung verglichen mit einer zu erwartenden zukünftigen Bebauung nach B-Planentwurf und
- b) es wird die vorhandene Bebauung verglichen mit einer Bebauung unter Berücksichtigung der genannten Änderungsvorschläge.

Es handelt sich bei den Zahlen nicht um 100% genaue Werte, für die Vergleiche aber völlig ausreichend und eher vorsichtig berechnet. Für die Umrechnung von GRZ zu GFZ wird für 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss mit einem Faktor von 2,8 gerechnet. Für die Berechnung der Wohnfläche wird die GFZ mit 0,8 multipliziert. Die durchschnittliche Wohnungsgröße wird mit ca. 80 m² angesetzt.

Aus den Vergleichen ist ersichtlich, dass eine Entwicklung des Plangebietes ohne die vorgestellten Änderungen zu einer massiven Bebauungsverdichtung führen würde, die den Charakter des Quartiers sukzessive zerstören würde.

Auch unter Berücksichtigung der Änderungsvorschläge sind deutliche Zuwächse der maßgeblichen Zahlenwerte, wie Anzahl der Wohneinheiten und der Wohnflächen, zu realisieren.

Die Nachverdichtung wäre aber noch als moderat zu bezeichnen.

Es wird daher angeregt die Änderungsvorschläge in den B-Planentwurf zu übernehmen.

(Seite 15 entfällt) - 16 -

Stellungnahme des BUND vom 30.12.2010:

Der BUND begrüßt die moderate Innenverdichtung und vor allem den Erhalt des Baumbestandes und der wertvollen Grünstrukturen. Bei den Knicks ist darauf zu achten, dass nicht nur ihr Erhalt sondern auch ihre Behandlung festgeschrieben und regelmäßig kontrolliert wird. Sie sollten von Gartenabfall und nichtheimischen Gartenpflanzen frei gehalten und nicht häufiger als alle 10 Jahre auf den Stock gesetzt werden.

Stellungnahme der AG-29 vom 02.02.2011

Die AG-29 steht einer Nachverdichtung grundsätzlich positiv gegenüber, da somit der Verlust an „freier Landschaft“ gemindert wird.

Stellungnahme des ÖPNV (HVV) vom 06.01.2011:

mit den Ausweisungen der o.g. Planung sind wir einverstanden.

Der HVV begrüßt ausdrücklich eine bauliche Innenentwicklung, weil sie aufgrund der räumlichen Konzentration der Nachfrage eine gute Grundlage für ein attraktives und zugleich wirtschaftlich-tragfähiges ÖPNV-Angebot darstellt.

- s) Vgl. Pkt. h) dieser Abwägungsempfehlungen.
- t) Für alle ausgewiesenen WR-Bereiche wurde die Regelung zu First- und Traufhöhen bereits getroffen.
- u) Vgl. Pkt. k) dieser Abwägungsempfehlungen.
- v) Vgl. Pkt. m) dieser Abwägungsempfehlungen.
- w) Vgl. Pkt. n) dieser Abwägungsempfehlungen.
- x) Kenntnissnahme der „Vergleichsberechnung“.

Zusammenfassung: "Moderate" Verdichtung

Die Verdichtung einer Bebauung kann nur beurteilt werden durch einen Vergleich zwischen der vorhandenen und einer möglichen Neubebauung auf der Grundlage von mess- oder zählbaren Werten wie Grund- und Geschossflächen, Anzahl der Vollgeschosse, Wohnflächen, Anzahl von Wohneinheiten usw.

| | Vorhandene Bebauung (*) | Mögliche Neubebauung nach B-Plan-Entwurf für GRZ 0,30 (in Klammern für GRZ 0,25) | unser Vorschlag | Veränderung unser-Vorschlag vs vorhanden |
|--|----------------------------|--|------------------------|---|
| Geschossanzahl : 1 Vollgeschoss + Dach | | 2 Vollgeschosse + Dach | 2 Vollgeschosse + Dach | + 1 Vollgeschoss |
| Wohnfläche je 1000 m ² Grundstück: | ca. 190 m ² | 672 m ² (560) | ca. 320 m ² | ca. + 70 % |
| Anzahl Wohneinheiten je ha Grundstück : | ca. 12 WE/ha | 84 WE/ha (70) | 25 WE/ha | ca. + 100 % |
| Grundflächenzahl GRZ : | ca. 0,16 | 0,30 (0,25) | 0,25 | ca. + 55 % |
| Geschossflächenzahl GFZ : | ca. 0,23 | 0,84 (0,70) | 0,35 (max. 0,40) | ca. + 70 % |

(*) Werte nach eigenen Berechnungen, aus den offiziellen Planzeichnungen entnommen, Durchschnittswerte für das Gesamtgebiet B91A+8

- 17 -

Die vorstehenden Anregungen und Bedenken werden unterstützt von der Interessengemeinschaft Hansdorfer Straße sowie zahlreichen Ahrensburger Mitbürgern.

~~Entsprechende Unterschriftenlisten werden diesem Schreiben beigelegt.~~

y)

Sicherlich besteht Einigkeit, dass gerade solche Viertel wie die B-Plangebiete Nr.77 und 91 sowie die Bereiche östlich der Manhagener Allee - Parkallee, Kaiser-Wilhelm Allee usw.- den Charme von Ahrensburg ausmachen. Diesen Charakter gilt es zu erhalten, ohne sich einer moderaten Verdichtung zu verschließen.

So hat es die Zukunftswerkstatt formuliert, so wurde es im ISEK als Planungsziel beschlossen und so steht es in der Präambel der Erhaltungs- und Gestaltungs-Satzung für die Ahrensburger Villengebiete:

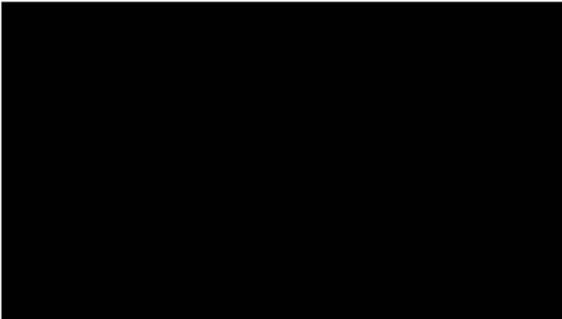
z)

Präambel

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der historischen Stadterweiterungsbereiche der Gründerzeit und der Epoche bis 1945 aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt, die von geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung sind sowie zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Stadtbildes für diese Bereiche, wird ..., nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg vom 24. November 2008 folgende Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erlassen:.....

Auch und gerade im Interesse des Gemeinwohls unserer Stadt bitten wir die Anregungen in die Bebauungspläne Nr. 91 A + B einzuarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen



~~Anlage:
11 Unterschriftenlisten~~

y)

Die Planung sichert gerade diese genannte „moderate“ Verdichtung und berücksichtigt im besonderem Maße die Vorgaben der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie des ISEK.

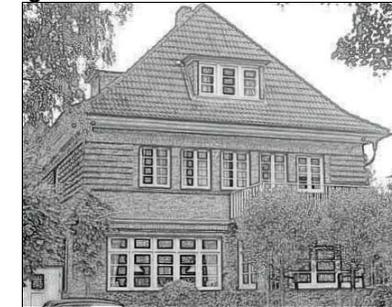
z)

Anmerkungen zur E-G-Satzung:

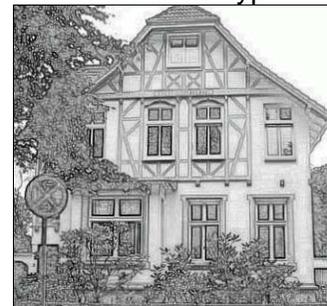
Wesentlicher Satzungsinhalt der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist die Festlegung, dass innerhalb des Satzungsgebietes nur bestimmte Gebäudetypen zulässig sind.



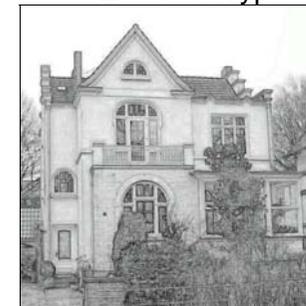
Walmdach-Typ



Zeltdach-Typ



Giebel-Typ



Giebel-Traufen-Typ

Vier (s.o.) der sechs zulässigen Gebäudetypen sind gebäudetypologisch nur mit zwei Vollgeschossen und Dachnutzung sinnvoll baulich umzusetzen.

35.



Stadt Ahrensburg
Der Bürgermeister-
Bauamt

2011-01-30

E I N S P R U C H

zum Bebauungsplan 91 A (Stand Nov.2010 – Entwurf) und Plan 91 B

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich bin seit langem Bewohnerin der Hansdorfer Straße.

Nachfolgend aufgeführte Punkte im oben angeführten Bebauungsplan finden nicht meine Zustimmung und ich erhebe Einspruch dagegen.

a) In dem vom Bauamt favorisierten Vorschlag für die Bebauung des als erstes zu bebauenden Grundstücks auf Seite 11 des Plans A, das zwischen Ahrensfelder Weg, Hansdorfer Straße und Manhagener Allee auf der nördlichen Seite liegt, wurden die das Plangebiet prägenden Vorgärten nicht nur an der Hansdorfer Straße, sondern auch am Fuß- und Radweg (Hugo-Schilling-Weg) vernachlässigt. Es ist lediglich ein Zugangsweg zu den Gebäuden erkennbar.

b) Die zu errichtenden Gebäude bedecken weit über die Hälfte der für die Bebauung vorgesehenen Fläche. Die erlaubte Traufhöhe beträgt 7 m - die Firsthöhe 10 m.

c) Das ist eine Planung mit einer für mich rein gewinnorientierten Zielvorgabe und eine erhebliche Störung der ansonsten homogenen Bebauung des Bauplanbereichs. Der Villencharakter geht verloren und die Planung widerspricht dem Bild, was Ahrensburg als exklusiver Vorort von Hamburg gerne vermitteln möchte.

Weiterhin wird durch die Zulassung dieser massiven Bebauung die Tür für weitere Vorhaben geöffnet. Jedes freiwerdende Haus in der Umgebung, das den Besitzer wechselt, sei es aus Altersgründen oder weil nicht mehr modern genug oder es den Energienormen nicht mehr entspricht, könnte abgerissen und das freigewordene Grundstück dann beinahe flächendeckend und hoch bebaut werden.

Die rein am Gewinn orientierte Betrachtungsweise widerspricht dem Regelungscharakter von Bauplänen.

35.

BürgerIn K

Vom 30.01.2011

a) Aufgrund der Vorlage einer neuen baulichen Konzeption im Entwicklungsbereich WR-1 kann nunmehr eine Vorgartentiefe von ca. 10,0 m in Bereich an der Hansdorfer Straße gewährleistet werden. Vergleichbares gilt auch für den verlängerten Hugo-Schilling-Weg. Der Anregung kann somit entsprochen werden.

b) Die Beschlusslage, dass auch im Entwicklungsbereich WR-1 eine GRZ von 0,25 festgesetzt wird, wird durch die neue Baukonzeption eingehalten. Entsprechend wird es durch die Grundflächen der neuen Hauptgebäude zu einem maximalen Überbauungsgrad von 25 % des Gesamtgrundstücks kommen.

c) Satzungsgeber ist die Stadt Ahrensburg und damit auch die Instanz, die die zu treffenden Festsetzungen festlegt. Durch diese getroffenen Festlegungen, insbesondere durch eine GRZ von 0,25 (die BauNVO sieht für Reine Wohngebiet eine Obergrenze von 0,4 vor) sowie die Festlegungen zur First- und Traufhöhe werden planungsrechtlich zulässige Ausnutzungsziffern nicht einmal annäherungsweise erreicht. Die Bedenken, dass sich die Regelungen der städtischen Satzung an den Gewinnabsichten von privater Seite orientieren, wird deutlich zurückgewiesen.

d)

Ein besonders gravierendes Problem ist die Parkplatzsituation. Die Ausfahrt aus der geplanten Tiefgarage endet am Fußweg der Hansdorfer Straße. Durch die Rampe sind den Fußweg benutzende Personen – besonders Kinder – nicht rechtzeitig zu erkennen.
Die Tiefgarage soll die Autos der Wohnungsinhaber aufnehmen. Zweitwagen, die heute schon fast jeder Haushalt hat, werden aber gleichwohl auf der Straße parken. Die wenigen Parklücken in der Hansdorfer Straße werden schnell gefüllt sein. Um den Verkehr flüssig zu halten, werden einige Parker – wie auch im Voßberg und in Teilen des Ahrensfelder Weges - auf dem Fußweg parken.
Unter dem Fußweg auf der südlichen Straßenseite liegen die Gas- und Wasserleitungen.
Die Fußwege werden in einen chaotischen Zustand versetzt, Die Reinhaltung, Laub- und Schneeabseitung werden für die Anwohner erheblich erschwert und die Kosten für die ständige Herrichtung dem Steuerzahler aufgebürdet.

Die im Ahrensfelder Weg gelegene Grundschule und der Kindergarten werden von kleinen, noch nicht verkehrstüchtigen Kindern besucht, die zu einem großen Teil die Hansdorfer Straße als Schulweg benutzen. Eine Beschränkung des bisherigen Autoverkehrs ist dringend notwendig, keinesfalls aber eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens und weitere Gefahren durch die aus der Parkgarage ausfahrenden Fahrzeuge.

e)

Es sollte erklärtes Ziel von Ahrensburg sein, die Attraktivität von Wohngebieten für Familien mit Kindern zu erhalten und diese nicht dadurch zu gefährden, dass ein sicherer Schulweg für die Kinder durch rein gewinnorientierte Planung ausgeschlossen wird.

f)

Die erhöhte Lärmbelastung ist ergänzend zu erwähnen.

g)

Eine enge Bebauung sowie eine übermäßige Versiegelung großer Flächen trägt auch zur Erwärmung des Klimas bei, das zu vermeiden ein erstrebenswertes Ziel von uns allen sein sollte.

h)

Die Hansdorfer Straße war bisher eine ruhige Straße und sollte auch jetzt nicht durch den Charakter der Durchgangstraße Manhagener Allee geprägt werden.

i)

Das Leitbild der Bebauung wird durch den Vorschlag (Seite 11) empfindlich gestört.

k)

Am Tag der Bürgerbeteiligung im Rathaus war ich überzeugt, dass die Anregungen und Wünsche der Anlieger der Hansdorfer Straße auf Verständnis gestoßen wären und berücksichtigt würden. Leider ist dies nur zum Teil der Fall, wie sich aus dem vorliegenden Entwurf zeigt.

l)

Eine sinnvolle und für das Wohngebiet angemessene Begrenzung der Zahl der zu bauenden Wohnungen und deren Größe sowie der umbauten Fläche und des zu verbauenden Grundstücksanteils (GFZ und GRZ) ist auch im Hinblick auf zukünftige Bauanträge eine wichtige gesetzliche Grundlage, die Vertrauen schafft, Sicherheit vermittelt und Willkür (wie Parkallee/EckeChristel-Schmidt-Allee) vermeidet.

Ich gehe davon aus, dass dies auch das Anliegen der Stadt Ahrensburg ist und hoffe, dass die vorgetragenen Einwände Berücksichtigung finden.
Mit freundlichen Grüßen

Ride 2

d)

Der notwendige Stellplatznachweis wird und muss auf Grundlage des Stellplatzerlasses des Landes Schleswig-Holstein erbracht werden. Die sich daraus ergebende notwendige Anzahl der Stellplätze muss gemäß den getroffenen Festsetzungen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Weitergehende Regelungen kann die Stadt satzungsmäßig nicht festlegen. Das Ein- und Ausfahren auf Grundstücken innerhalb des Ortsbereichs ist üblich und auch die typische Erschließungsstruktur in der Hansdorfer Straße und muss im Übrigen auch zugelassen werden, die Rampenein- und -ausfahrt wird so gestaltet werden, dass keine Gefahren für Fußgänger oder Kinder daraus resultieren.

e)

Insbesondere durch die geplante Errichtung von 30 Wohneinheiten im Entwicklungsbereich WR-1 werden auch Wohnraumangebote für Familien mit Kindern zur Verfügung stehen. Der Anregung die Attraktivität des Wohnquartiers für Familien mit Kindern zu gewährleisten ist grundsätzlich bereits berücksichtigt.

f)

Der Umweltbelang Mensch (Lärmbelastung) ist im Umweltbericht abgehandelt, Konflikte sind nicht erkennbar.

g)

Weder ist die Bebauung „eng“ (GRZ 0,25, also annähernd 40 % unter der möglichen Obergrenze der BauNVO von 0,4) noch kommt es zu einem Übermaß von versiegelten Flächen im Entwicklungsbereich WR-1, insbesondere auch durch die Vorgabe oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten nicht zuzulassen.

h)

Die Verkehrsbewegungen werden sich minimal in den Spitzenstunden erhöhen, Durchgangsverkehr erhöhen sich jedoch dadurch nicht. Insoweit wird die Hansdorfer Straße auch keinen „Durchgangscharakter“ erhalten.

i)

Da das Leitbild nicht benannt wird, wird diese Aussage nur zur Kenntnis genommen.

k)
Kenntnisnahme.

l)
Eine flächendeckende GRZ ist festgesetzt, ebenso klare und maßvolle Regelungen zur baulichen Höhenentwicklung. Auch eine maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude ist im Entwicklungsbereich WR-1 festgesetzt. Den Anregungen ist somit bereits weitgehend entsprochen.

36.

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

Ahrensburg, den 01.02.2011

Bebauungspläne Nr. 91A + B (Entwurf)

Sehr geehrte Damen und Herren,

- a) Im November 2010 hat eine Projektvorstellung mit Beteiligung der Bürger im Foyer des Rathauses stattgefunden. An dieser haben sich die unmittelbar betroffenen Anwohner der umliegenden Grundstücke aus der Hansdorfer Straße, dem Ahrensfelder Weg und des Hugo Schilling Weges unerwartet zahlreich beteiligt, dass nicht einmal die vorgesehenen Sitzplätze ausreichen.
- b) Mein Verständnis einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung besteht darin, Anregungen und Bedenken der Mitbürger aufzunehmen und die Entscheidungsträger entsprechend zu informieren.
- c) Von den vorgestellten Entwürfen entsprach keiner einer moderaten behutsamen Verdichtung der Bebauung, wie sie in den Plänen des extern beauftragten Stadtentwicklungsplanes empfohlen werden. Entsprechend war die Unzufriedenheit der anwesenden (etwa 70 – 80) Grundstückseigentümer unübersehbar. Überwiegend wurde der Bau von Mehrfamilienhäusern in einer Gegend, in der eingeschossige Einfamilienhäuser vorherrschen, von den Bürgern abgelehnt.
- d) Während bei der Vorstellung der Entwürfe noch von zweigeschossiger Bauweise ohne Sattelgeschoss und Dachausbau die Rede war, sehen die neuen Entwürfen unter anderem drei Gebäude mit jeweils 8 Wohneinheiten vor, bei denen auch die in der Straße sonst vorgeschriebenen Vorgärten praktisch entfallen oder drastisch reduziert werden.
- e) Von den 5 vorgestellten Entwürfen sahen 4 eine Gesamtzahl von 30 neuen Wohneinheiten vor, lediglich der Entwurf E beschränkte sich auf 20/24 Wohneinheiten.
- f)

Seite 1

36.
BürgerIn L

Vom 01.02.2011

- a) Der notwendige Stellplatznachweis wird und muss auf Grundlage des Stellplatzerlasses des Landes Schleswig-Holstein erbracht werden. Die sich daraus ergebende notwendige Anzahl der Stellplätze muss gemäß den getroffenen Festsetzungen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Weitergehende Regelungen kann die Stadt satzungsmäßig nicht festlegen.
- b) Im Planungsprozess und in der bisherigen Entwicklung des Bebauungsplanes wurden Anregungen der Öffentlichkeit sehr wohl im Planentwurf berücksichtigt. So wurde die GRZ auf nunmehr 0,25 reduziert und Obergrenzen der maximal zulässigen Wohneinheiten je Gebäude im Entwicklungsbereich WR-1 festgesetzt.
- c) Der Verweis auf das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (das ist hier wohl gemeint) wird zur Kenntnis genommen. Im nachfolgenden werden daher diese inhaltlichen Aussagen zur Innenentwicklung an der Hansdorfer Straße präzisiert: Unter der Kennziffer 48 (S. 65 ff. ISEK) wird hier der Bereich der Wohnbaupotenziale an der Hansdorfer Straße aufgezeigt. Nach Aussagen des ISEK befinden sich in diesem Bereich ca. 2,5 ha potenzielle Bauflächen,

- g) Eine Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken der betroffenen Anlieger sind in dem neuen Entwurf nicht erkennbar.
- h) Den legitimen Interessen eines Investors und etwa 10 – 20 neuen Anwohnern (30 WE statt 20/24 WE) stehen die Interessen von mindest 100 betroffenen Anwohnern gegenüber.
- i) In dem integrierten Stadtentwicklungskonzept ist nirgendwo vorgesehen, in dieser ausgesprochenen Villengegend den charakteristischen Gesamteindruck des Quartiers derartig zu beeinträchtigen. Wohnblöcke mit jeweils 8 Wohnungen passen nicht in das Umfeld.

**Ich bitte Sie, durch eine unparteiische ausgewogene Änderung Ihrer Vorgaben, die unterschiedlichen Interessen von Stadtentwicklung, betroffenen Bürgern und des Investors auf einen akzeptablen Kompromiss zu bringen.
 Eine finanzielle Beteiligung des Investors an den Planungskosten darf nicht zu Lasten einer demokratischen Mehrheit erfolgen.**
- j)

Hochachtungsvoll



Seite 2

die entwickelt werden können. Mit der Maßgabe einer durchschnittlichen Wohndichte von 25 WE je Hektar ist hier ein Wohnraumpotenzial von 63 WE umsetzbar. Das ISEK betrachtet hierbei den Gesamtbereich an der Hansdorfer Straße und nicht ausschließlich den Entwicklungsbereich WR-1. Im Entwicklungsbereich WR-2 und angrenzenden Bereichen sind zum bisherigen Planstand 10 neue Baufelder ausgewiesen, aufgrund der weiteren Festlegungen (kleinteilige überbaubare Grundstücksflächen etc.) wird hier angenommen, dass maximal 2 WE je Gebäude umgesetzt werden könnten. Insgesamt wäre dies ein Wohnraum - Entwicklungspotenzial von 30 WE im Bereich WR-1 und 20 WE in den sonstigen Bereichen, insgesamt also 50 WE, und bleibt somit deutlich unter der Maßgabe des ISEK von potenziellen 63 WE. Dieses „Nicht - Ausschöpfen“ der Zielvorgaben des ISEK ist letztendlich auch begründet im optimierten „Baumschutz“, der durch entsprechende Erhaltungsfestsetzungen die wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten deutlich einschränkt. Im Übrigen kann die angestrebte Zahl von ca. 63 Wohneinheiten als angestrebtes Planungsziel nicht ausschließlich im Einfamilienhausbau erfolgen. Hierzu ist in Teilen auch Wohnungsbau erforderlich, der teilweise im Entwicklungsbereich WR-1 nunmehr vorgesehen ist.

d) Zweigeschossige Gebäudetypen mit genutztem Dachgeschoß prägen auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 A – sie überwiegen zwar nicht in der Anzahl, sie stellen jedoch auch keine „automatische“ Stadtbildstörung dar.

e) Aufgrund der Vorlage einer neuen baulichen Konzeption im Entwicklungsbereich WR-1 kann nunmehr eine Vorgartentiefe von ca. 10,0 m in an der Hansdorfer Straße gewährleistet werden. Der Anregung kann somit entsprochen werden.

f) Kenntnisanahme.

g) Vgl. Pkt. b) dieser Abwägungsvorschläge.

h) Diese Auffassung, dass eine Interessensabwägung ausschließlich

im Rahmen der Betrachtung von verschiedenen privaten Belangen erfolgt, ist falsch. Die Stadt Ahrensburg muss im Rahmen der Bauleitplanung gerecht zwischen den unterschiedlichen privaten und den öffentlichen Belangen abwägen. Ein wesentlicher öffentlicher Belang ist es u.a. entsprechende Wohnraumangebote auch in bestehenden Stadtquartieren anzubieten. Angebote im Wohnungsbausektor (also nicht ausschließlich im Einfamilienhausbau) dienen letztendlich auch den Interessen der Anwohner im Plangeltungsbereich selbst wie auch den Bürgerinnen und Bürgern aus anderen Teilen Ahrensburgs, die aufgrund privater Situationen und Gegebenheiten, insbesondere aufgrund der demographischen Entwicklung, ggfs. auf adäquate Wohnungen als „Alterssitz“ in angestammter Umgebung angewiesen sind. Diese öffentlichen Belange muss die Stadt Ahrensburg berücksichtigen und mit den genannten privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die vorliegenden Abwägungsempfehlungen sowie die aktuellen Planinhalte sind das Ergebnis dieser Abwägungsvorgänge.

i)

Vgl. Pkt. c) dieser Abwägungsvorschläge.

j)

Die Stadt Ahrensburg wendet (wie andere Kommunen auch) den § 12 BauGB an. Der Bundesgesetzgeber sieht hier folgendes vor: „Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages können insbesondere sein: 1. Die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch Vertragspartner auf eigene Kosten;.....(und) 3. Die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind.....“. Die Unterstellung, dass aufgrund der Anwendung dieses Bundesgesetzes, die Abwägung einseitig oder zu Lasten der privaten Belange der Anwohner erfolgt, wird deutlich zurückgewiesen.

37.



Ahrensburg, den 10.02.2011

33

Stadt Ahrensburg
z.Hd.Herrn Bürgermeister Sarach
Manfred-Samusch-Str.5

22926 Ahrensburg

| | |
|---------------------|----|
| Stadt Ahrensburg | |
| DM/EURO | |
| Eing. 10. Feb. 2011 | |
| B | FB |
| M | K |

| | | | |
|---------------------------|------|------|------|
| Fachbereich IV | | | |
| Stadtplanung/Bauen/Umwelt | | | |
| 14. Feb. 2011 | | | |
| FB | IV.1 | IV.2 | IV.3 |
| IV | 1 | 2 | 3 |

Betr.: B-Plan Hansdorfer Straße

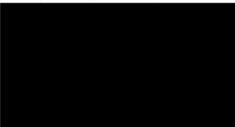
Sehr geehrter Herr Bürgermeister Sarach,

nachdem der o.g.B-Plan öffentlich ausgelegen hat, fragen wir hiermit höflich an, wann mit der Baumaßnahme an der Hansdorfer Straße begonnen werden kann.

a)

Wir finden das geplant Bauvorhaben der SEG in dieser schönen Lage hervorragend und haben starkes Interesse, dort eine Wohnung zu erwerben. Die Anfrage erfolgt gleichzeitig auch in Namen mehrerer Bürger Ahrensburgs, die sich für dieses Bauvorhaben interessieren und die uns namentlich bekannt sind.

Da die Planung mittlerweile ca. 3 Jahre dauert, sind wir natürlich auch an einer kurzfristigen Realisierung interessiert.



37.

BürgerIn M

Vom 10.02.2011

a)

Neben den geäußerten privaten Belangen, die die Planung und das Vorhaben aus unterschiedlichen Gründen ablehnen oder zumindest in der vorgesehenen Form ablehnen, wird durch diese Stellungnahme dokumentiert, dass auch andere private Belange vorliegen, aus denen hervorgeht, dass auch Wünsche nach Umsetzung der vorgeschlagenen Planung in der Öffentlichkeit vorhanden sind. Dies korrespondiert mit dem öffentlichen Belang, entsprechende Wohnraumangebote auch in bestehenden Stadtquartieren anzubieten. Angebote im Wohnungsbausektor (also nicht ausschließlich im Einfamilienhausbau) dienen letztendlich auch den Interessen der Anwohner im Plangeltungsbereich selbst wie auch den Bürgerinnen und Bürgern aus anderen Teilen Ahrensburgs, die aufgrund privater Situationen und Gegebenheiten, insbesondere aufgrund der demographischen Entwicklung, ggfs. auf adäquate Wohnungen als „Alterssitz“ in angestammter Umgebung angewiesen sind. Diese öffentlichen Belange muss die Stadt Ahrensburg berücksichtigen und mit anderen privaten Belangen gerecht abwägen. Die vorliegenden Abwägungsempfehlungen sowie die aktuellen Planinhalte sind das Ergebnis dieser Abwägungsvorgänge.

38.



| | |
|----------------------|----|
| Stadt Ahrensburg | |
| DM/EURO | |
| Eing. - 2. Feb. 2011 | |
| B | FB |
| | IV |

| | |
|----------------------------|----|
| Fachbereich IV | |
| Stadtplanung, Bauen/Umwelt | |
| 02.10.2011 | |
| FB | IV |

38A

Ahrensburg, den 31. Jan. 2011

Stadt Ahrensburg
 Fachbereich IV
 Stadtplanung - Bauen
 22926 Ahrensburg

betr. Bebauungsplan Nr.91 A + B (Entwurf)

a)

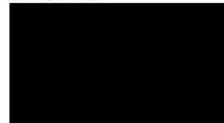
Sehr geehrte Damen und Herren,
 im B - Plan Nr. 91B, Seite 5, ist die bestehende Gebäude-Typologie der Hansdorfer Straße durch Fotos dargestellt. Als Objekte sind allerdings nur große Gebäude ausgewählt.

Dies verwundert; denn die wirkliche Typologie unserer Wohnstraße sieht m.E. anders aus. Von den insgesamt 22 Häusern der Hansdorfer Straße, einschließlich der rückwärtigen Bebauung, sind lediglich 5 der dargestellten Baugröße zuzuordnen; dagegen sind 17 Häuser in der Mehrzahl deutlich bescheidener, d.h. kleiner im Bauvolumen.

Ihr Blick für das "Große" findet nun nach Ihren Plänen seine Fortsetzung in der übermäßigen Auslegung der Gebäude A bis C der Bebauungsfläche WR 1 / B-Plan Nr. 91A.

Letzteres sollte bitte im Sinne der "Wahrung des Quartier-Charakters" überdacht werden.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage 1 Seite

38.

a)

Die in die Begründungen zu den Entwürfen der Bebauungspläne Nr. 91 A und B eingearbeiteten Photodokumentationen zeigen die gesamte Bandbreite der bestehenden Gebäudetypologien auf. Hierzu zählen ein- und zweigeschossige Gebäude wie auch Gebäude mit einer und auch mit mehreren Wohneinheiten. Das Aufzeigen dieser Vielfalt an verschiedenen Gebäudetypen dient (und dies auch mit Absicht) dazu, zu belegen, dass auch zweigeschossige Gebäude mit mehreren Wohnungen, das Stadt- und Ortsbild der Bereiche der beiden Bebauungspläne mitprägen und per se nicht als „Fremdkörper“ betrachtet und bewertet werden können. Die Stellungnahme selbst spricht davon, dass 5 von 22 Gebäuden durchaus diesen „größeren Bauvolumen“ zuzuordnen sind, mithin sind dies annähernd 25 % der angesprochenen Gebäudeanzahl.



| | | | |
|---|--|---|--|
| Maßstab: 1:2500 Datum des Ausdrucks: 25.08.2010 Zeichen des Sachbearbeiters: a333 | | SWN Stadtwerke Neumünster GmbH Bismarckstraße 51 24534 Neumünster Tel.: (04321) 202-0 | |
| | | Strom () Gas () Wasser () Wärme () Breitband () Straßenbeleuchtung () Stillgelegte Kabel/Rohre () Sonstiges () | |
| | | Achtung! Die angegebenen Maße sind nur unverbindliche Richtmaße. Bei allen Erdarbeiten ist die genaue Lage der Kabel, Rohrleitungen und sonstiger unterirdischer Bauwerke stets durch Sichergräben festzustellen. In Rohrleitungsnähe ist mit Steuer- und Meßkabeln zu rechnen. Diese Zeichnung wird bei Leitungsveränderung nicht berichtigt. | |

39.



18. Oktober 2010

Btr. Bebauungsplan Nr.91 A

Ich bin Eigentümer des Grundstückes Manhagener Allee 80. Der mir jetzt bekanntgewordene Bebauungsplan setzt mich deshalb in Erstaunen, weil er allen mir bisher bekannten Plänen für das Grundstück widerspricht.

a)

Im vorderen Bereich ist - so lese ich den Plan - offenbar eine völlige Neugestaltung der Hausansicht von der Straßenseite möglich. Das war bisher für die 1935 gestaltete Ansicht nicht möglich und sogar nicht erwünscht.

Im hinteren Bereich ist für das relativ große Grundstück ein freier Raum zu erkennen, der bisher als Garten und Grünfläche genutzt wird. In Gesprächen mit Mitarbeitern des Bauamtes vor Ort sind mir völlig andere Gestaltungsmöglichkeiten genannt worden.

39

39.
BürgerIn O

Vom 18.10.2010

a)

Eine völlige Neugestaltung ist insoweit möglich, dass der straßen-
seitige Fassadenstandort näher an die Manhagener Allee gelegt
wurde und in dieser Form mit der bestehenden Bebauung auf dem
Eckgrundstück Manhagener Allee / Hansdorfer Straße korrespon-
diert. Die planerischen Ziele zum Erhalt der typischen Vorgartenzo-
nen bleiben dabei weiterhin gewährleistet. Im Übrigen genießt das
bestehende Gebäude Bestandsschutz, die o.g. „Neuregelungen“
greifen daher nur bei einer Neubebauung. Im rückwärtigen Grund-
stücksbereich wird das Baufenster vergrößert bei gleichbleibender
ausgewiesener GRZ von 0,4.



Bisherige Festlegungen



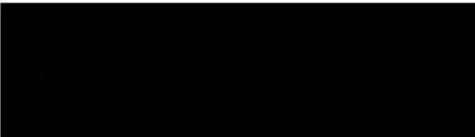
Vergrößerung des Baufensters

40.



Stadt Ahrensburg
 Der Bürgermeister
 Bauamt, Herr Thiele
 Manfred-Samusch-Straße 5
 22926 Ahrensburg

Ahrensburg, 14. Januar 2011



Stellungnahme zur öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 91 Teilgebiet A für das Gebiet östlich des Ahrensfelder Weges zwischen Bargenkoppelredder, Manhagener Allee und Hansdorfer Straße der Stadt Ahrensburg- gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch Offenlegung vom 22.12.2010 bis zum 02.02.2011

Sehr geehrte Damen und Herren,
 sehr geehrter Herr Thiele,

im Namen unseres Bauherrn haben wir folgende Anregungen zum offengelegten B-Plan Nr. 91 Teilgebiet A der Stadt Ahrensburg:

1. Baufelder:

Die Ausweisung der Baufelder im B-Planentwurf basiert noch auf einer GRZ von 0,3. Durch die Reduzierung auf eine GRZ von 0,25 und die damit verbundene Reduzierung von Flächen für die Tiefgarage ist eine Umstellung der Verteilung auf dem Grundstück wie im städtebaulichen Vertrag fixiert erforderlich. Gemäß der im städtebaulichen Vertrag festgelegten Anzahl der Wohneinheiten auf dem Gesamtgrundstück wie auch auf den einzelnen Baufeldern ergibt sich eine Verdichtung der Bebauung zur Hansdorfer Straße. Im rückwärtigen Grundstück entlang des Hugo-Schilling-Wegs sind nunmehr nur kleinere Wohngebäude vorgesehen. Wir schlagen daher eine Veränderung der Baufelder gem. anliegender Planung vor:

Baufeld 1: Lage des Baufeldes bleibt bestehen, geringfügige Erweiterung des Baufeldes nach Norden zur differenzierten Gestaltung des Baukörpers mit Vorbauten und Erkern.



a)

40.

BürgerIn P

Vom 14.01.2011

a)

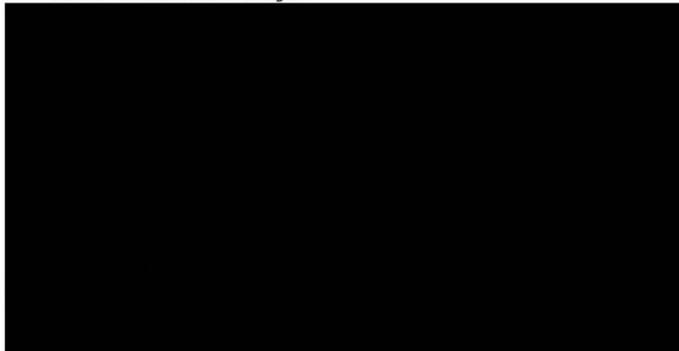
Kenntnisnahme der modifizierten Planung.

- Baufeld 2: Verschiebung des Baufeldes um ca. 3,0 m nach Norden, geringfügige Erweiterung des Baufeldes nach Westen zur differenzierten Gestaltung des Baukörpers mit Vorbauten und Erkern.
- Baufeld 3: Verschiebung des Baufeldes um ca. 6,5 m nach Norden, geringfügige Erweiterung des Baufeldes zur differenzierten Gestaltung des Baukörpers mit Vorbauten und Erkern.
- Baufeld 4: Drehung des Baufeldes, Verkleinerung der Baufeldfläche um 15%.
- Baufeld 5: Drehung des Baufeldes, Verkleinerung der Baufeldfläche um 20%.
- Baufeld 6: Drehung des Baufeldes, Verkleinerung der Baufeldfläche um 15%.

Durch die Veränderung der Baufelder wird die städtebauliche Konzeption nicht verändert. Die Verringerung der Bebauungsdichte in der Tiefe des Grundstücks entspricht der Bebauung im Umfeld.

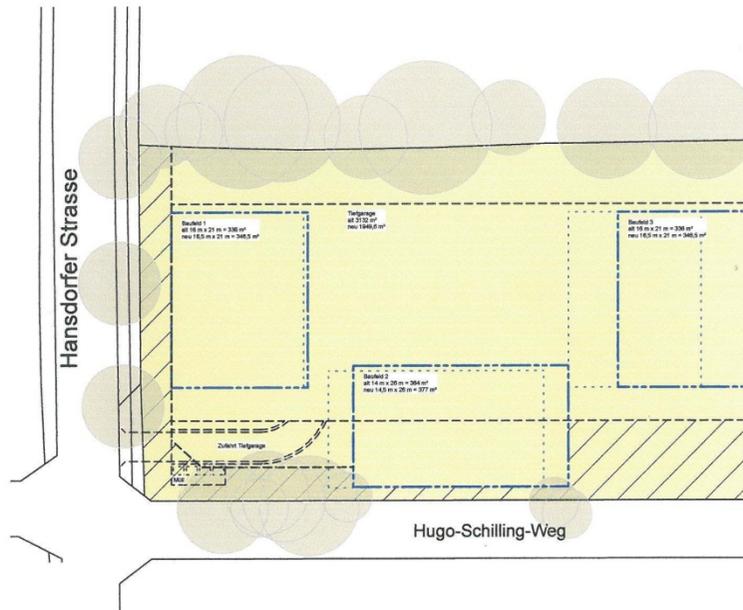
2. Müllsammelplatz/Tiefgaragenrampe:

Wir bitten um Klarstellung, dass die Lage der Tiefgaragenrampe und des Müllsammelstandorts gem. Anlage „Vorgarten“ innerhalb der im B-Plan vorgesehenen Vorgartenzone zulässig ist. Die Erschließung der Tiefgarage und des Müllsammelplatzes kann so auf kürzestem Weg von der Hansdorfer Straße erfolgen.



b)

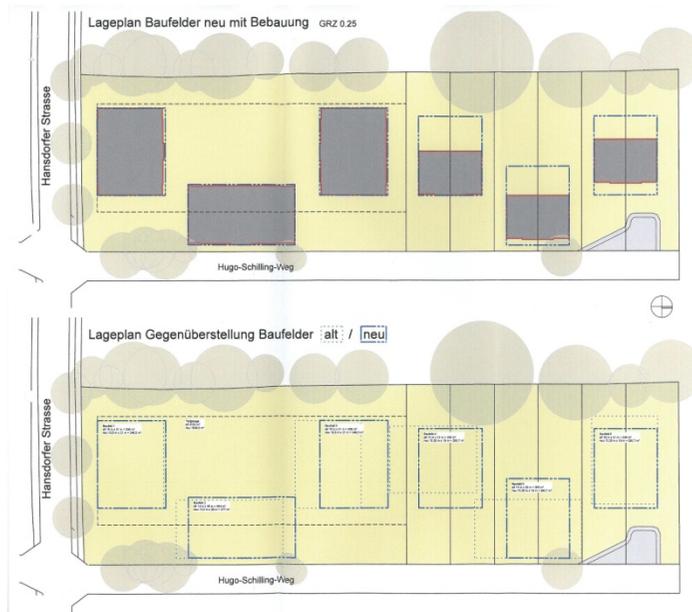
Vorgartenzone mit Zufahrt und Müllstandort



b)

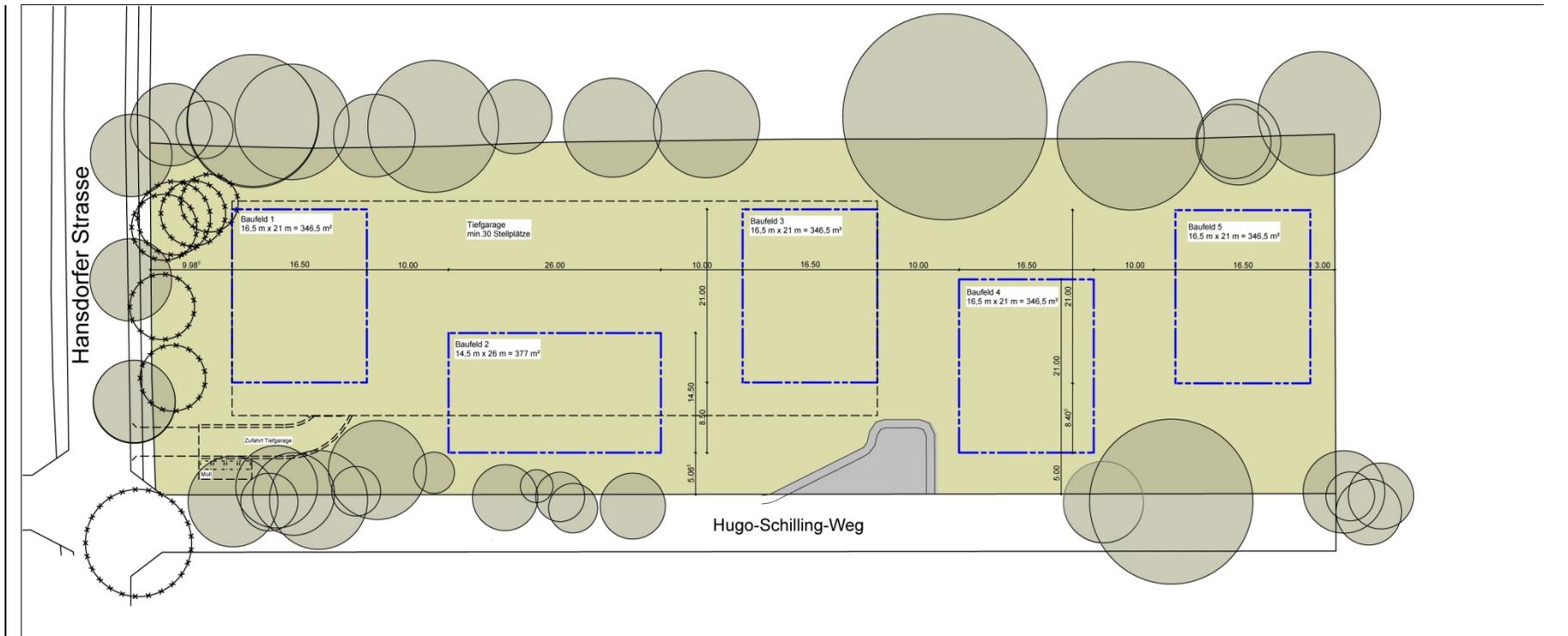
Die nunmehr vorgelegte modifizierte Planung berücksichtigt zwar die neue Beschlusslage einer maximal zulässigen GRZ von 0,25, jedoch werden andere Planungsziele, insbesondere die Gewährleistung von entsprechend breiten Vorgartenzonen an der Hansdorfer Straße und am verlängerten Hugo-Schilling-Weg noch nicht befriedigend gelöst. Siehe Detailausschnitt auf der linken Seite. Insofern hat die Verwaltung ein eigenes Konzept erarbeitet, das dieser Forderung besser entspricht (vgl. Abbildung, letzte Seite dieser Stellungnahme).

c)



c)

Die dargestellte modifizierte Gesamtlösung zeigt auf, dass aufgrund der gewählten Baufelder der Baumschutz am verlängerten Hugo-Schilling-Weg nicht in optimierter Form entwickelt wurde. Durch die Verringerung der GRZ auf 0,25 und der damit verbundenen Verkleinerung der Baufelder besteht nunmehr sehr wohl die Möglichkeit diese Bäume auch zu erhalten. Insoweit hat die Verwaltung ein eigenes Konzept erarbeitet, das dieser Forderung besser entspricht (vgl. Abbildung auf der nächsten Seite). Die Konzeption der sechs Doppelhaushälften im rückwärtigen Grundstücksbereich bedingt gebäudetypologisch auch die Entwicklung der notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken selbst, diese wären jedoch durch die beizubehaltende Festsetzung Stellplätze ausschließlich in einem Tiefgaragengeschoss nachzuweisen, planungsrechtlich nicht zulässig. Entsprechend wurden auch hier Überarbeitungen erstellt, die im nachfolgenden Plan aufgezeigt werden.

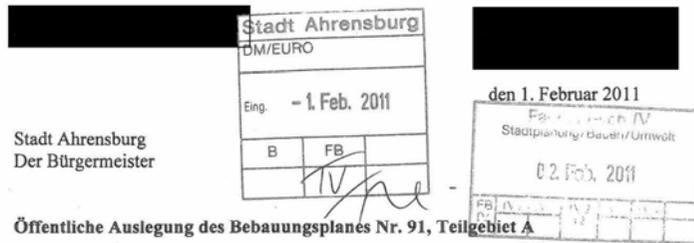


Erläuterungen zum nunmehr aktuell vorgeschlagenen Baukonzept:

- 5 Baufelder in gleichmäßiger Verteilung auf dem Grundstück mit Bildung von zwei Hofsituationen nach Westen
- Gewährleistung des Knickschutzes
- Gewährleistung des Erhalts der Bäume im verlängerten Hugo-Schilling-Weg
- Errichtung einer Tiefgarage
- Prägende Tiefen der Vorgartenbereiche an der Hansdorfer Straße sowie am verlängerten Hugo-Schilling-Weg

- Einhaltung der maximalen zulässigen Anzahl der Wohneinheiten – max. 30 WE

41.



Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den Darstellungen im oben genannten Bebauungsplan ist folgendes auszuführen:

- a)
1. Wie sich aus der Begründung des Entwurfs (S. 20) ergibt, ist zur Vermeidung des Autoverkehrs östlich des Entwicklungsbereichs WR 1 die Zweckbestimmung dieser Verkehrsfläche mit Fuß- und Radweg festgesetzt. Das ist sehr begrüßenswert, bleibt damit zumindest die bestehende Verkehrsberuhigung weitgehend erhalten. Der Verlauf des geplanten Fuß- und Radweges im letzten Teil der Zuwegung bis zum Hugo-Schilling-Weg ist allerdings nicht genau ersichtlich. Weder aus der Begründung zum Entwurf, noch aus den dargestellten Zeichnungen, ist im Einzelnen zu erkennen, inwieweit unser Grundstücks von der Wegführung betroffen ist.
 - b)
 2. Der Bebauungsplan-Entwurf (S. 15 der Begründung) weist aus, dass die Kehre im Hugo-Schilling-Weg vergrößert werden soll. Diese Maßnahme ist nicht nachvollziehbar. Selbst als die Doppel-Arztpraxis Dr. Schnoor über Jahre die Patienten durch unsere Straße führte, gab es nie Engpässe. Nach Aufgabe der Praxis erst recht nicht mehr. Die Anbindung des Fuß- und Radweges an den Hugo-Schilling-Weg ist problemlos auch ohne Vergrößerung der Kehre möglich. Letztlich bleibt es ohnehin unverständlich, warum dieser Fußweg erforderlich ist. Den gegenwärtigen Zustand zu erhalten, würde sowohl Ausbaurkosten sparen als auch die bestehenden Grünanlagen erhalten.
 - c)
 3. Ein weiterer sehr wichtiger Punkt ist der geplante Eingriff in die landschaftsbestimmenden Baumreihen und Knicks. Der Bebauungsplan greift in unzumutbarer Weise in das vorhandene Landschaftsbild ein. So sollen im Entwicklungsbereich WR 1 nicht nur einzelne Bäume (s. Umweltbericht S. 12) gefällt werden, sondern fast der gesamte Bestand der Ostseite (ca. 15 Bäume!).
- Die Knicks mit dem alten und das Villengebiet prägenden Baumbestand sind unbedingt erhaltenswert. Es handelt sich bei allen auf dem Plangebiet stehenden Bäumen um grundsätzlich geschützte Bäume mit einem Stammdurchmesser von über 25 cm bzw. einem Stammumfang von mehr als 78,5 cm (§§2,3

41.

BürgerIn Q

Vom 01.02.2011

- a)
- Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ umfasst das Flurstück Nr.145 und bindet im Norden an die Parzelle des Hugo-Schilling-Wegs an.
- b)
- Der Anregung wird entsprochen. Die planungsrechtliche Vergrößerung der bestehenden Kehre (die auf dem Katastergrundplan jedoch nicht eingemessen ist) beruhte auf der Überlegung das technische Wenden in diesem Bereich zu erleichtern. Nach Überprüfung des Bestandes erscheint dies nicht notwendig. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche wird an den gegenwärtigen Zustand angepasst, der Anregung wird entsprochen.
- c)
- Eine Vielzahl von Bäumen im Plangebiet bleibt erhalten, nach Vorlage einer modifizierten Baukonzeption für das Entwicklungsbereich WR-1 durch die Verwaltung kann nunmehr auch die die prägende Stieleiche (Einzelbaum Nr. 11 der Darstellungen im Umweltbericht) sowie fast alle Bäume am verlängerten Hugo-Schilling-Weg erhalten werden. Der Knickschutz ist durch die gewählten Standorte der Baufelder und der Tiefgarage bereits ge-



-2-

Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg). Es ist zwar zulässig, von der Schutzbestimmung gem. § 5 Abs. 1 Nr. 3 Baumschutzsatzung abzuweichen, aber nur unter den dort genannten engen Voraussetzungen.

Im Bereich der Baukörper befindliche Bäume dürfen demnach nur dann gefällt werden, wenn sie auch bei einer zumutbaren Verschiebung oder Veränderung des Baukörpers nicht erhalten werden können. Diese stringente Regelung führt dazu, dass der Baumbestand Nr. 1-11 nicht zwingend der Bauplanung geopfert werden darf.

Es ist vielmehr nachzuweisen, dass eine andere Verteilung der Baukörper und/oder eine weniger stark verdichtete Bebauung unzumutbar ist. Dieser Nachweis ist bisher nicht erbracht worden.

Im Übrigen ist die Abwägung zwischen der Bauplanung einerseits und dem Erhalt der Lebensräume für Pflanzen und Tieren andererseits offenbar sehr einseitig erfolgt. Das wird besonders deutlich an dem Baum Nr. 11. Hierbei handelt es sich um eine außergewöhnlich prachtvolle mächtige Eiche, wie es kaum eine ähnliche in Ahrensburg gibt. Die weit ausladende Krone mit einem Durchmesser von ca. 30 m ruht auf zehn dickstämmigen Astgabelungen mit jeweiligem Durchmesser von ca. 30 cm.

Es ist absolut **unverzichtbar** und nicht nur „wünschenswert“, diesen Baum zu erhalten.

Selbst der angedachte Rückschnitt der Krone ist ein Frevel und nähme der „Würde“ dieses Baumes seine Landschaft prägende Ausstrahlung. Gerade im letzten MARKT war ein Artikel über geeignete Maßnahmen zur Entwicklungsförderung der Bäume. Hier stand – ich zitiere: „Bäume sind Lebewesen! Als „grüne Lunge“ sind sie unersetzlich und als Landschaft gestaltendes Element haben sie eine hohe ästhetische Funktion. Ein ca. 100 Jahre alter Baum (wie diese Eiche), kann an einem einzigen Tag eine Menge von 18 Kilogramm Kohlendioxid verarbeiten und damit 13 Kilogramm Sauerstoff produzieren. Dies deckt den Sauerstoffbedarf von etwa zehn Menschen“.

- d) 4. Ein weiterer zu klärender Punkt ist die Ausführung zur Beschränkung der Zahl der Wohnungen unter 3.1 im Teil B, Textliche Festsetzungen, S. 3. Hier werden Baufelder A, B und C mit maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude aufgeführt und Baufelder D, E und F mit maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude. Eine Zuordnung der Buchstaben in den Zeichnungen fehlt. Geplant sind zwei größere und vier kleinere Baukörper auf dem Grundstück. Wenn in den kleineren Häusern jeweils nur 2 Wohnungen festgelegt werden sollen, müsste es sich um Doppelhäuser handeln. Bei 2 Vollgeschossen ergäben sich u.E. eigentlich vier Wohnungen.
- e) 5. Bei der baulichen Nutzung ist eine Traufhöhe von 7,0 m festgelegt. Wenn man von einer lichten Raumhöhe von 2,50 m – entspricht einer

währleistet.

- d) Eine Zuordnung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten je Baufeld (A – F) ist durch die Textfestsetzung Nr. 3.1 eindeutig gewährleistet. Im Übrigen müssen Gebäude mit 2 Wohnungen nicht zwingenderweise Doppelhäuser sein, die Regelung zu den Wohneinheiten impliziert nicht automatisch einen bestimmten Gebäudetyp.
- e) Beide dargestellten Nutzungsdetails bzw. hochbauliche Nutzungen sind planungsrechtlich nicht ausgeschlossen, insoweit können Kel-



-3-

Geschoßhöhe von 2,75 m – ausgeht, was allgemein üblich ist, so blieben bis zur Traufhöhe noch 1,50 m übrig. Sieht die Planung hier die Höherlegung der Kellergeschosse vor, um z.B. noch Tageslicht in die Kellerräumen zu bekommen oder soll diese Resthöhe zuzüglich 3,00 m für das Dach den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ermöglichen?

Es ist hier dringend festzuschreiben, das der Dachgeschlossausbau zu Wohnzwecken nicht gestattet ist.

Wir bitten um Stellungnahme zu den angesprochenen Punkten.

Mit freundlichen Grüßen



lergeschosse durchaus belichtet werden und ebenso ist die Nutzung von Dachgeschossen für Wohnzwecke nicht ausgeschlossen. Eine Herleitung und Begründung für den Ausschluss der Wohnnutzung in Dachgeschossen wird leider nicht angegeben, der Anregung wird nicht entsprochen.

42.



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

22926 Ahrensburg

Fachbereich IV
Stadtplanung, Bauen, Umwelt

02. Feb. 2011

FS IV

Stadt Ahrensburg
DM/EURO

Sing. - 1. Feb. 2011

| | |
|----|----|
| B | EB |
| IV | IV |

42

Ahrensburg, 27.01.2011

Bebauungspläne Nr. 91A + B (Entwurf) der Stadt Ahrensburg für das Gebiet östlich des Ahrensfelder Weges, zwischen Bargenkoppelredder, Manhagener Allee und Hansdorfer Straße

Bedenken und Kritik zum vorliegenden Entwurf vom November 2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

- a) mit Schrecken habe ich den Entwurf der Bebauungspläne angeschaut. Nicht das damit ein schönes Wohngebiet mit hauptsächlich einstöckiger Bebauung durch mehrere Mehrfamilienhäuser in seiner Ausprägung zerstört wird. Sollte nicht der Charakter von Villenvierteln erhalten bleiben, wozu gibt es sonst die „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete“, in deren Präambel folgendes genannt ist:
- b)

„Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der historischen Stadterweiterungsbereiche der Gründerzeit und der Epoche bis 1945 aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt, die von geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung sind sowie zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Stadtbildes für diese Bereiche, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg vom 24. November 2008 folgende Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erlassen:.....“

Auch stellen sich Fragen hinsichtlich der Abweichung von den gesetzten ISEK-Zielen, dazu ein Auszug aus dem ISEK:

42.
BürgerIn R

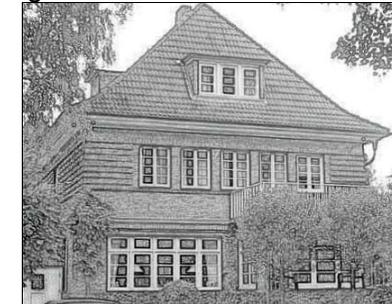
Vom 27.01.2011

a) Die Auffassung, dass das Plangebiet hauptsächlich durch eine „einstöckige Bebauung“ geprägt wird, wird nicht geteilt. Zweigeschossige Gebäudetypen mit genutztem Dachgeschoß prägen auch die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 91 A und B – sie überwiegen zwar nicht in der Anzahl, sie stellen jedoch auch keine „automatische“ Stadtbildstörung dar.

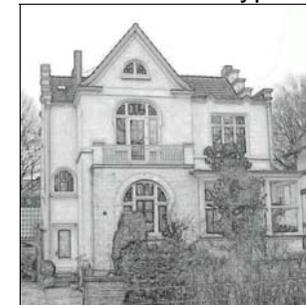
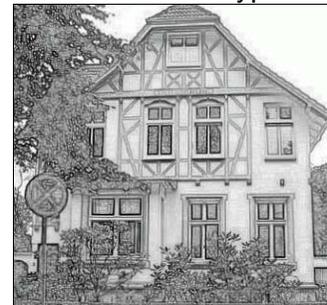
b) Anmerkungen zur E-G-Satzung:
Wesentlicher Satzungsinhalt der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist die Festlegung, dass innerhalb des Satzungsgebietes nur bestimmte Gebäudetypen zulässig sind.



Walmdach-Typ



Zeldach-Typ



„...Das Ziel Weiterentwicklung von Stadtstruktur, Lebensqualität und Identität umfasst insbesondere den Erhalt der Stadtteilidentitäten, insbesondere das Villengebiet oder den Stadtteil Ahrensburg West...“

c) Hier wird also auch auf den Erhalt der Identität des "Villengebietes" hingewiesen. In der Auflistung der Wohnbaupotenziale wird im ISEK für das Gebiet Hansdorfer Straße eine Ausnutzung von 25 Wohneinheiten (WE) je ha vorgegeben. Der vorliegende B-Planentwurf ermöglicht aber: ca. 84 WE/ha bei einer GRZ 0,30 und ca. 70 WE/ha bei einer GRZ 0,25. Für das Gebiet WR1 ergeben sich 45 WE/ha.

d) Desweiteren gibt es Bedenken hinsichtlich der gravierenden Abweichungen des B-Planentwurfes von den am 04.11.2009 im BPA vorgestellten Varianten für das Gebiet WR 1. Im BPA wurden 4 Varianten A - D vorgestellt. Alle Varianten sahen 30 WE mit Wohnflächen von 50 - 80 m² vor. Es wird aber deutlich, daß die nach dem B-Planentwurf möglichen Bebauungen alle Varianten deutlich übertreffen. Die Varianten mit einer geringeren Bebauung fanden überhaupt keine Berücksichtigung, obwohl sie vom BPA gefordert und von den Teilnehmern an der Bürgerbeteiligung klar favorisiert wurden. Da stellt sich für mich die Frage, ob der Bürger nur „pro-Forma“ einbezogen wurde, da keine seiner Vorschläge und Einwände in den B-Planentwurf berücksichtigt wurden.

f) Zum Ende meiner Kritik an dem B-Planentwurf komme ich zum erhöhten Verkehrsaufkommen, denn das wird steigen und damit auch die Gefahr, daß unsere Kinder auf dem Weg in die Schule verletzt werden, z.B. durch ausfahrende Autos aus der Tiefgarage bzw. durch mehr Autoverkehr in unserer Straße.

Um eins klarzustellen, wir sind nicht gegen die Bebauung des Grundstückes, aber für eine maßvolle Verdichtung, die zu dem bestehenden Wohngebiet passt.

Wir bitten um freundliche Beachtung.

Mit freundlichen Grüßen



| | |
|--|--------------------|
| Giebel-Typ | Giebel-Traufen-Typ |
| Vier (s.o.) der sechs zulässigen Gebäudetypen sind gebäudetypologisch nur mit zwei Vollgeschossen und Dachnutzung sinnvoll baulich umzusetzen. | |

c) Der Verweis auf das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) wird zur Kenntnis genommen. Im nachfolgenden werden daher die inhaltlichen Aussagen zur Innenentwicklung an der Hansdorfer Straße präzisiert: Unter der Kennziffer 48 (S. 65 ff. ISEK) wird hier der Bereich der Wohnbaupotenziale an der Hansdorfer Straße aufgezeigt. Nach Aussagen des ISEK befinden sich in diesem Bereich ca. 2,5 ha potenzielle Bauflächen, die entwickelt werden können. Mit der Maßgabe einer durchschnittlichen Wohndichte von 25 WE je Hektar ist hier ein Wohnraumpotenzial von 63 WE umsetzbar. Das ISEK betrachtet hierbei den Gesamtbereich an der Hansdorfer Straße und nicht ausschließlich den Bereich WR-1. Im Bereich WR-2 und angrenzenden Bereichen sind zum bisherigen Planstand 10 neue Baufelder ausgewiesen, aufgrund der weiteren Festlegungen (kleinteilige überbaubare Grundstücksflächen etc.) wird hier angenommen, dass maximal 2 WE je Gebäude umgesetzt werden könnten. Insgesamt wäre dies ein Wohnraum - Entwicklungspotenzial von 30 WE im Bereich WR-1 und 20 WE in den sonstigen Bereichen, insgesamt also 50 WE, und bleibt somit deutlich unter der Maßgabe des ISEK von potenziellen 63 WE. Dieses „Nicht - Ausschöpfen“ der Zielvorgaben des ISEK ist letztendlich auch begründet im optimierten „Baumschutz“, der durch entsprechende Erhaltungsfestsetzungen die wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten deutlich einschränkt.

d) Die dargestellte WE-Berechnung kann nicht nachvollzogen werden. Im Entwicklungsbereich WR-1 wurde insbesondere eine maximal zulässige Anzahl von 30 Wohneinheiten festgesetzt. Insoweit ist die Aussage, dass der B-Plan Entwurf mögliche Bebauungsdichten für diesen Bereich über dieses Maß zulässt nicht nachvollziehbar. Die Varianten mit geringerer Bebauungsdichte wurden öffentlich disku-

tiert, die Beschlusslage des BPA lautete jedoch hierzu, dass im Entwicklungsbereich WR-1 eine maximale Anzahl von 30 Wohneinheiten nicht überschritten werden darf. Diese Beschlusslage wurde auch durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen berücksichtigt und umgesetzt.

e)

Satzungsgeber ist ausschließlich die Gemeinde. Hierzu muss die Stadt Ahrensburg im Rahmen der Bauleitplanung gerecht zwischen den unterschiedlichen privaten und den öffentlichen Belangen abwägen. Den privaten Belangen kommt hierbei keine größere oder kleinere Gewichtung zu als anderen Belangen.

f)

Aufgrund der baulichen Entwicklung von bisher möglichen 30 Wohneinheiten im Entwicklungsbereich WR-1 und weiterer Wohneinheiten im Bereich WR-2 (in einer Größenordnung von 10 neuen Einzelbaufeldern mit ggfs. je zwei WE) kann ein unverträgliches Ansteigen von Verkehrsbewegungen nahezu ausgeschlossen werden. Aufwendige weitere Untersuchungen bzgl. der verkehrlichen Abläufe werden nicht als notwendig angesehen. Gemäß den Regeln zur EAE (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) kann folgende Abschätzung des Verkehrsaufkommens für geplante Wohngebiete herangezogen werden. Maßgeblich hierfür sind im Weiteren die jeweiligen täglichen Spitzenstunden am Morgen und am späteren Nachmittag. Folgende Formel ist dabei anzuwenden: zusätzliches Verkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde = $0,35 \times \text{PKW - Bestand}$). Hierzu muss zuerst der zukünftige PKW-Bestand ermittelt werden. Da einige Haushalte auch 2 PKWs besitzen werden, ist eine realistische Annäherung an den zukünftigen Pkw-Bestand wie folgt zu ermitteln.

Bei einer planerisch möglichen Umsetzung von ca. 50 WE (30 WE im WR-1 Bereich + 20 WE im WR-2 Bereich) ergibt sich folgendes Bild:

$50\text{WE} \times 1,25 \text{ PKW} = 63 \text{ PKW}$.

$63 \text{ PKW} \times 0,35 = 22$. Dies bedeutet dass es innerhalb der jeweiligen Spitzenstunden zu 22 zusätzlichen Verkehrsbewegungen kommen wird. Dies ist ein verkehrlicher Zuwachs der sowohl verkehrlich wie auch bzgl. der Situation der Schulwege unbeachtlich

43.



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

Ahrensburg, den 01.02.2011

**Bebauungsplan 91
Größe und Lage des Baufelds**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Grundstück (Ahrensfelder Weg 27, 22926 Ahrensburg) liegt im Gebiet des gegenwärtig aufzustellenden B-Plans 91 (91a). In Bezug auf das auf unserem Grundstück nach dem bisherigen Planungsstand vorgesehene Baufeld merken wir folgendes an:

a)

1. Unser Bau Feld ist bislang zu klein ausgefallen. Gegenwärtig wäre auf unserem Grundstück nur eine Grundfläche bebaubar, die einer GRZ von ca. 0,21 entspricht. Die gegenwärtige Planung sieht allerdings für das Gebiet eine GRZ von 0,3 vor, an der auch die Baufelder auf anderen Grundstücken ausgerichtet sind. Dies gilt insbesondere auch für die Baufelder auf dem unmittelbar an unser Grundstück angrenzenden Waldgrundstück, welches demnächst bebaut werden soll. Wir bitten daher darum, das Maß unseres Bau Felds zu überprüfen, es an die vorgesehene GRZ anzupassen und uns insbesondere nicht schlechter zu behandeln als andere Grundstückseigentümer des Planungsgebietes.
2. Die Lage des Bau Feldes berücksichtigt zudem nicht die zwischenzeitlich aufgrund der Baugenehmigung zum Az. IV.2-19b-00037-10 vorgenommene Erweiterung unseres Einfamilienhauses. Auch dies bitten wir bei der Überarbeitung zu beachten.

ist.

43.
BürgerIn S

Vom 01.02.2011

a)

Zwischenzeitlich wurde die Beschlusslage des BPA zur Festsetzung der GRZ in den ausgewiesenen Reinen Wohngebieten – WR (alle Grundstücke am Ahrensfelder Weg liegen im WR – Gebiet) auf nunmehr 0,25 festgelegt. Die angesprochene Fläche für Wald wurde zwischenzeitlich durch die zuständige Behörde aus dem Forstrecht entlassen.

Auch aufgrund anderer Stellungnahmen werden alle Bau Fenster am Ahrensfelder Weg vergrößert (unter Beibehaltung der nunmehr beschlossenen GRZ von 0,25), insoweit ist der Grundsatz der Gleichbehandlung aller Betroffenen gewährleistet. Die Lage des Bau Fensters und die genehmigte Erweiterung des Gebäudes werden berücksichtigt, die genehmigten baulichen Anlagen haben unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans Bestandsschutz.



Da es sich bei beiden Positionen um Aspekte handelt, die unmittelbar den Gegenstand unseres Grundeigentums sowie deren Nutzbarkeit betreffen, gehen wir davon aus, dass bei der Überarbeitung der Planung eine entsprechende Anpassung erfolgen wird. Sollte dies nicht beabsichtigt werden, bitten wir um einen Termin für eine mündliche Erörterung.

Mit freundlichen Grüßen



44.

An die
Stadt Ahrensburg
- Der Bürgermeister -
Fachbereich IV
Stadtplanung, Bauen, Umwelt

Manfred-Samusch-Str.5
22926 Ahrensburg

44

| | | | |
|---------------------|----|----------------------------|--|
| Stadt Ahrensburg | | Fachbereich IV | |
| DM/EURO | | Stadtplanung/Bau/IV/Umwelt | |
| Eing. -3. Feb. 2011 | | 03. Feb. 2011 | |
| B | FB | | |

Einwände gegen mögliche Neubebauung gemäß B-Plan-Entwurf.

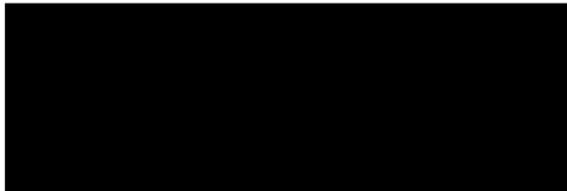
a)

Auf der Bürgerversammlung am 6.10.2010 wurde eine „maßvolle Innenverdichtung“ als Grundlage für die Bebauung der noch unbebauten Grundstücke in der Hansdorfer Straße benannt.
Diesen Grundsatz befürworten wir durchaus, der neue Bebauungsplan scheint aber das Wort „maßvoll“ gestrichen zu haben.
Der Plan weicht in fast jeder Hinsicht von den auf der Bürgerversammlung vorgestellten Entwürfen ab, und zwar vor allem in den Punkten Bauhöhe, Baudichte und Besiedlungsdichte.

b)

In dieser Form würde der Charakter des Wohngebiets nicht „maßvoll“ sondern vollständig verändert, wenn nicht gar zerstört.
Es fehlt vor allem eine Berechnung für die dadurch zu erwartende Zunahme des Verkehrsaufkommens. Dieses würde angesichts der vorgesehenen deutlichen Konzentration in den südlichen Bereichen von bis zu 70WE/ha die Wohnqualität unserer Hansdorfer Straße erheblich mindern.

Wir sind empört darüber, wie die auf der Bürgerversammlung vorgebrachten Wünsche und Vorschläge der Bürger ignoriert, und auch die von der Stadt vorgestellten moderateren Lösungen vollständig verändert wurden, und zwar ausschließlich im Sinne einer höheren Bebauungs- und Siedlungsdichte.



44.

BürgerIn T

Vom 01.02.2011

a)

Die Sichtweise wird nicht geteilt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden sehr wohl Bebauungskonzepte mit zweigeschossiger Bauweise und mit einer Anzahl von ca. 30 Wohneinheiten vorgestellt. Anzumerken bleibt jedoch, dass insbesondere die planerischen Darstellungen und aufgezeigten Inhalte der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung weder Rechtskraft noch Bindungswirkung besitzen. Gemäß BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die voraussichtlichen Auswirkungen öffentlich zu unterrichten. Hierbei handelt es sich also um Darstellungen von planerischen Vorstufen und Vorwürfen, die im weiteren Aufstellungsverfahren auch geändert oder gewandelt werden können.

b)

Aufgrund der baulichen Entwicklung von bisher möglichen 30 Wohneinheiten im Entwicklungsbereich WR-1 und weiterer Wohneinheiten im Bereich WR-2 (in einer Größenordnung von 10 neuen Einzelbaufeldern mit ggfs. je zwei WE) kann ein unverträgliches Ansteigen von Verkehrsbewegungen nahezu ausgeschlossen werden. Aufwendige weitere Untersuchungen bzgl. der verkehrlichen Abläufe werden nicht als notwendig angesehen. Gemäß den Regeln zur EAE (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) kann folgende Abschätzung des Verkehrsaufkommens für geplante Wohngebiete herangezogen werden. Maßgeblich hierfür sind im Weiteren die jeweiligen täglichen Spitzenstunden am Morgen und am späteren Nachmittag. Folgende Formel ist dabei anzuwenden: zusätzliches Verkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde = 0,35 x PKW - Bestand). Hierzu muss zuerst der zukünftige PKW-Bestand ermittelt werden. Da einige Haushalte auch 2 PKWs besitzen werden, ist eine realistische Annäherung an

den zukünftigen Pkw-Bestand wie folgt zu ermitteln.
Bei einer planerisch möglichen Umsetzung von ca. 50 WE (30 WE im WR-1 Bereich + 20 WE im WR-2 Bereich) ergibt sich folgendes Bild:
Bild:
 $50\text{WE} \times 1,25 \text{ PKW} = 63 \text{ PKW}$.
 $63 \text{ PKW} \times 0,35 = 22$. Dies bedeutet dass es innerhalb der jeweiligen Spitzenstunden zu 22 zusätzlichen Verkehrsbewegungen kommen wird. Dies ist ein verkehrlicher Zuwachs der sowohl verkehrlich wie auch bzgl. der Situation der Schulwege unbeachtlich ist.

45.

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



30.01.2011

**Bebauungspläne Nr. 91A + B der Stadt Ahrensburg
 Bedenken zum vorliegenden Entwurf vom November 2010**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben möchte ich, wie bereits im Betreff genannt, meine Bedenken gegen den vorliegenden B-Plan-Entwurf Nr. 91 A+B vorbringen und bitte Sie um Stellungnahme zu den nachfolgend aufgeführten Einwänden und Vorschlägen.

Vorab möchte ich Ihnen jedoch zwei Fragen stellen, die mich seit langem beschäftigen:

- a) Aus welchem Grund setzten sich die Mitarbeiter des Bauamts Ahrensburg von Anfang an massiv für die Interessen des ortsfremden Investors SEG (der durch die Bebauung der von ihm erworbenen Grundstücke ausschließlich den maximalen Profit einzustreichen versucht) ein und "bekämpfen" konsequent die Interessen der davon betroffenen Ahrensburger Anwohner und Bürger, in deren Interesse sie eigentlich handeln sollten?
- b) Zur Verdeutlichung hier ein Auszug aus BPA-Beschluss vom 03.06.2009, Zitat: *"Der Anstoß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgte durch den Antrag des Bauherrn SEG eine freie Fläche von ca. 6000 m² zu bebauen. Die vom Bauherrn SEG beabsichtigte Planung ist aber ohne neues Baurecht, also gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) nicht umsetzbar."*
- c) Warum wurde einigen Anwohnern, die im betroffenen Gebiet des B-Plans 91 (direkt angrenzend an die von der SEG erworbenen Grundstücke) gebaut oder umgebaut haben, die gewünschte Einfamilienhausbebauung verwehrt, unter Hinweis auf die vorhandene ortsübliche Bebauung (GRZ 0,18 – Eingeschossigkeit), wenn im gleichen Atemzug für den Investor SEG alle bisherigen Einschränkungen aufgehoben werden sollen?

Die Verwaltung hat bisher eine Bebauung nur unter Einhaltung der Eingeschossigkeit und einer GRZ von 0,18 zugelassen, wie ich es selbst bei dem Bau meines Hauses in der Hansdorfer Str. erlebt habe. Nur nach Reduzierung der GRZ auf 0,18 und Überplanung des Obergeschosses zur Einhaltung der baurechtlichen Eingeschossigkeit wurde mir im Jahre 2004 eine Baugenehmigung erteilt.

45.

BürgerIn U

Vom 30.01.2011

a)
 Die Stadt Ahrensburg muss im Rahmen der Bauleitplanung gerecht zwischen den unterschiedlichen privaten und den öffentlichen Belangen abwägen. Ein wesentlicher öffentlicher Belang ist es u.a. entsprechende Wohnraumangebote auch in bestehenden Stadtquartieren anzubieten. Angebote im Wohnungsbausektor (also nicht ausschließlich im Einfamilienhausbau) dienen letztendlich auch den Interessen der Anwohner im Plangeltungsbereich selbst wie auch den Bürgerinnen und Bürgern aus anderen Teilen Ahrensburgs, die aufgrund privater Situationen und Gegebenheiten, insbesondere aufgrund der demographischen Entwicklung, ggfs. auf adäquate Wohnungen als „Alterssitz“ in angestammter Umgebung angewiesen sind. Diese öffentlichen Belange muss die Stadt Ahrensburg berücksichtigen und mit den genannten privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die vorliegenden Abwägungsempfehlungen sowie die aktuellen Planinhalte sind das Ergebnis dieser Abwägungsvorgänge. Dies bedeutet, dass private Belange gleichberechtigt (und eben nicht bevorzugt) in Ihrer Gewichtung neben allen anderen Belangen in die Abwägung mit eingestellt werden müssen. Die Auffassung, dass die Stadt Ahrensburg ihre Einwohner „bekämpft“ wird hiermit deutlich zurückgewiesen. Desweiteren wird darauf verwiesen, dass weitgehend alle bisherigen baulichen Aktivitäten im Planbereich privat initiiert sind – ein damit verbundenes Handeln innerhalb sinnvoller und notwendiger ökonomischer Rahmenbedingungen erzwingt schon unser Wirtschafts- und Gesellschaftssystem.

b)
 Auch hier gilt: die Privatinitiative für die Vorbereitung und Herstellung oder Änderung von Flächen für eine nachfolgende bauliche Nutzung ist Grundelement jeglicher stadtentwicklungsplanerischen Aktivitäten. Insbesondere der Bundesgesetzgeber hat auch darauf reagiert – Auszug aus dem BauGB (§ 12, Abs. 2) „Die Gemeinde

Passend dazu sei hier auf den Kommentar der Bauverwaltung zur Bauvoranfrage Hansdorfer Straße 13a, (BPA Sitzung vom 19.12.2007) hingewiesen: "... Da das Gebäude dem Wohnen dienen soll und die **bebaute Fläche unterhalb der hier zulässigen bzw. prägenden GRZ von 0,18 liegt**, wird empfohlen, dem Bauvorhaben zuzustimmen ..."

Ich bin sehr gespannt auf Ihre Antworten.

Nun zu meinen Bedenken und Einwänden:

- e) 1. Die finanzielle Lage der Stadt Ahrensburg ist eher als angespannt zu bezeichnen. Alle bisher errichteten Bauten im Bereich des neuen B-Plan Gebietes 91 wurden in Anlehnung an die Ortsüblichkeit auch ohne B-Plan vom Bauamt genehmigt. Warum wurde nun für das betroffene Gebiet ein kostenintensives B-Plan Verfahren eingeleitet? Und dies zufällig dann, wenn ein Investor bei seiner Bebauung von der Ortsüblichkeit abweichen möchte, um seinen Profit zu maximieren?
Vorschlag: Das B-Plan-Verfahren sofort einstellen und dem Investor die gleichen Auflagen der ortsüblichen Bebauung (GRZ 0,18 und eingeschossige Bauweise), wie allen Anwohnern bisher auch, auferlegen. So kann viel Geld gespart werden.
- f) 2. Die Hansdorfer Straße ist täglicher Schulweg für sehr viele Kinder, die die Aalfangschule und die Stormarnschule besuchen. Durch Errichtung der von der SEG geplanten Mehrfamilienhäuser wird sich die Verkehrsbelastung durch die zusätzlichen parkenden und fahrenden Fahrzeuge erheblich vermehren. Ein sicherer Schulweg für viele Ahrensburger Kinder ist so nicht mehr gewährleistet. Müssen erst Kinder zu Schaden kommen, damit dies erkannt wird?
Vorschlag: Dem Investor die gleichen Auflagen der ortsüblichen Bebauung (GRZ 0,18 und eingeschossige Bauweise), wie allen Anwohnern bisher auch, auferlegen. Die dann mögliche Anzahl von Einfamilienhäusern wird die zusätzliche Verkehrsbelastung in Grenzen halten und den Schulweg der Ahrensburger Kinder nicht unnötig unsicherer machen.
- g) 3. Das betroffene Gebiet des B-Plans 91 ist ein von der Stadt Ahrensburg ausgewiesenes und über mehr als 100 Jahre gewachsenes Villengebiet, welches den Charakter der Stadt maßgeblich prägt. Durch die jetzt von der SEG geplanten und von der Verwaltung der Stadt (gegen den Willen der Anwohner) befürworteten Errichtung von Mehrfamilienhäusern auf den letzten beiden noch unbebauten Grundstücken, wird dieser Charakter unwiederbringlich zerstört. Soll das, was über Generationen hinweg behutsam und schonend aufgebaut wurde, jetzt den Profitinteressen eines ortsfremden Investors geopfert werden?
Vorschlag: Dem Investor die gleichen Auflagen der ortsüblichen Bebauung (GRZ 0,18 und eingeschossige Bauweise), wie allen Anwohnern bisher auch, auferlegen. Der Charakter dieses für Ahrensburg wichtigen Quartiers bliebe erhalten und weitere Generationen von Ahrensburgern können sich dort wohlfühlen.
- h) 4. Das B-Plan Gebiet 91 A+B umfasst den Bereich östlich des Ahrensfelder Weges, zwischen Bargenkoppelredder, Manthagener Allee und Hansdorfer Straße. Im Aufstellungsverfahren wurde bisher nur der Teil des B-Plan Gebietes vorgestellt, der sich auf die Grundstücke und beabsichtigten Bauvorhaben der SEG bezieht. Die Auswirkungen auf das Gesamtgebiet wurden bisher nicht dargestellt.
Vorschlag: Alle Auswirkungen der von der Verwaltung beabsichtigten Festlegungen für den B-Plan 91 A+B sollen für das Gesamtgebiet untersucht und dargestellt werden, damit allen Beteiligten die Dimension der Entscheidung klar vor Augen geführt wird. Dies betrifft die Anzahl der maximal möglichen Wohneinheiten, Baumassen, Gebäudedimensionen, Vorgartenzonen und den daraus resultierenden zukünftigen Verkehrsbelastungen.



hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden....“ Ein Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht jedoch nicht.

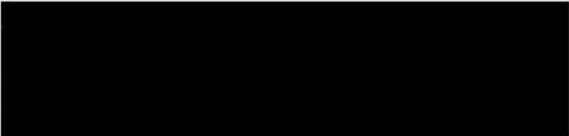
c) Die planungsrechtliche Einschätzung des jetzigen Entwicklungsbereichs WR-1 war vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens eindeutig: der annähernd 0,7 ha große Bereich konnte nicht mehr als Baulücke definiert werden, in dem nach § 34 BauGB (Vorhaben im Innenbereich) Baugenehmigungen erteilt werden können. Entsprechend kann hier Baurecht (welcher Art auch immer) nur durch eine verbindliche Überplanung mit einem Bebauungsplan erreicht werden. Im Übrigen dann auch mit der Pflicht die entsprechenden Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen, die nach § 34 BauGB nicht vorgesehen sind.

d) Auch diese Aussage ist nicht nachvollziehbar, da im Geltungsbereich durchaus bauliche Anlagen vorhanden sind, die eine größere Grundfläche in Anspruch nehmen. Bisher maßgeblich für die Erteilung von Baugenehmigungen war ausschließlich der § 34 BauGB und die hier definierten Voraussetzungen für die Erteilung von Baugenehmigungen als jeweilige Einzelfallentscheidung.

e) Vgl. Pkt. c) dieser Abwägungsempfehlungen. Zum Thema „Profitmaximierung – vgl. Pkt. a), letzter Satz dieser Abwägungsempfehlungen.

f) Aufgrund der baulichen Entwicklung von bisher möglichen 30 Wohneinheiten im Entwicklungsbereich WR-1 und weiterer Wohneinheiten im Bereich WR-2 (in einer Größenordnung von 10 neuen Einzelbaufeldern mit ggfs. je zwei WE) kann ein unverträgliches Ansteigen von Verkehrsbewegungen nahezu ausgeschlossen werden. Aufwendige weitere Untersuchungen bzgl. der verkehrlichen Abläufe werden nicht als notwendig angesehen. Gemäß den Regeln zur EAE (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) kann folgende Abschätzung des Verkehrsaufkommens für geplante Wohngebiete herangezogen werden. Maßgeblich hierfür

- i) 5. In der Hansdorfer Straße wurden vor ca. 2 Jahren zwei große, alte "Alleebäume" wegen "Krankheit" gefällt. Allerdings war nur ein Baum krank. Wie sich herausstellte wurde der erste dieser gefällten Bäume "aus Versehen" durch eine falsche Anweisung gefällt. Zufälligerweise befand er sich genau dort, wo jetzt die Zufahrt für das zweite Grundstück der SEG geplant ist. Ich beantrage diesen Vorfall aufzuklären und dafür zu sorgen, dass ähnliche Vorfälle sich nicht wiederholen.
Jetzt soll (wieder?) erhaltenswerter alter Baumbestand im Interesse des Investors gefällt werden. Der Fällung von 15 (!) alten Bäumen wurde im Umweltbericht zugestimmt. Leider wurde dies von der Verwaltung bisher nicht deutlich benannt und eher verschleiert (die zu fällenden Bäume werden in der Planzeichnung sehr missverständlich als "vorhandene Bäume" bezeichnet), so dass hier offenbar wieder Tatsachen (gefällte Bäume) geschaffen werden sollen, bevor dies erkannt und blockiert werden kann.
Vorschlag: Dem Investor die gleichen Auflagen der ortsüblichen Bebauung (GRZ 0,18 und eingeschossige Bauweise), wie allen Anwohnern bisher auch, auferlegen. Für dann mögliche Bebauung müsste nicht ein einziger Baum gefällt werden.
- j) 6. Für das betroffene Gebiet des zukünftigen B-Plans 91 existiert eine Erhaltungs- und Gestaltungsatzung. Die vom Investor geplante Bebauung erfüllt diese Satzung nicht. Als Beispiel sei der weitgehende Verzicht auf Vorgartenzonen genannt.
Vorschlag: Die geplante Bebauung der SEG soll mit der Erhaltungs- und Gestaltungsatzung abgeglichen werden und diese soll in vollem Umfang und ohne Ausnahme auch für die Bebauung durch die SEG gelten.
- k) 7. Im kürzlich genehmigten B-Plan 77, westlich des Ahrensfelder Weges, ist eine Geschossflächenzahl festgelegt worden. Es gibt keine nachvollziehbare Begründung dafür, dass diese nicht für das neue B-Plan Gebiet 91 übernommen wird.
Vorschlag: Wenn an der Erstellung des B-Plans 91 festgehalten werden soll, soll die im B-Plan 77 gültige GFZ von 0,35 auch für das B-Plan Gebiet 91 übernommen werden.
- l) 8. Im Aufstellungsbeschluss zum B-Plan 91 der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg vom 21.11.2007 heißt es wörtlich: *"Zweck der Planaufstellung ist die geordnete Entwicklung und Erhaltung des Quartiers mit seinen architektonisch wertvollen Villen sowie der architektonisch ansprechenden Einfamilienhausbebauung. Bei der Weiterentwicklung von bebauten und der erstmaligen Bebauung von den wenigen noch unbebauten Grundstücken des Quartiers soll dieser Charakter fortgeschrieben und abschließend verfestigt werden."*
Genau dies wird mit dem jetzt vorliegenden Entwurf zum B-Plan 91 nicht erreicht.
Vorschlag: Dem Investor die gleichen Auflagen der ortsüblichen Bebauung (GRZ 0,18 und eingeschossige Bauweise), wie allen Anwohnern bisher auch, auferlegen. Damit wird auch dem Willen der Stadtverordnetenversammlung entsprochen.
- m) Es ist nicht nur mir äußerst unverständlich, warum die Verwaltung der Stadt Ahrensburg gegen Ihre Anwohner, Bürger und Steuerzahler arbeitet und so intensiv für die Interessen eines ortsfremden Investors kämpft, der nach Erzielen des maximalen Profits (von dem nicht ein Cent in Ahrensburg ankommt) Ahrensburg wieder verlässt und die Stadt und ihre Bürger mit dem angerichteten Schaden zurück lässt.

In diesem Sinne bitte ich um Beachtung der hier vorgebrachten Bedenken und Einwände und um eine ernsthafte und positive Auseinandersetzung mit den gemachten Vorschlägen.
- n) 

sind im Weiteren die jeweiligen täglichen Spitzenstunden am Morgen und am späteren Nachmittag. Folgende Formel ist dabei anzuwenden: zusätzliches Verkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde = 0,35 x PKW - Bestand). Hierzu muss zuerst der zukünftige PKW-Bestand ermittelt werden. Da einige Haushalte auch 2 PKWs besitzen werden, ist eine realistische Annäherung an den zukünftigen Pkw-Bestand wie folgt zu ermitteln.

Bei einer planerisch möglichen Umsetzung von ca. 50 WE (30 WE im WR-1 Bereich + 20 WE im WR-2 Bereich) ergibt sich folgendes Bild:

$$50WE \times 1,25 \text{ PKW} = 63 \text{ PKW.}$$

63 PKW x 0,35 = 22. Dies bedeutet dass es innerhalb der jeweiligen Spitzenstunden zu 22 zusätzlichen Verkehrsbewegungen kommen wird. Dies ist ein verkehrlicher Zuwachs der sowohl verkehrlich wie auch bzgl. der Situation der Schulwege unbeachtlich ist.

h) Das Hauptaugenmerk der Betrachtungen und die Erläuterungen hierzu liegen naturgemäß (letztendlich auch begründet im Interesse der Öffentlichkeit) auf dem Entwicklungsbereich WR-1. Im bisherigen Aufstellungsverfahren (einschließlich der öffentlichen Auslegung) wurden jedoch die Gesamtbereiche der Bebauungspläne abgehandelt und dargestellt. Die einzelnen Festsetzungen sind in der Begründung dargestellt und erklärt und auch im Umweltbericht abgehandelt. Die Aussage, dass ausschließlich nur der Entwicklungsbereich WR-1 behandelt und diskutiert wurde, ist falsch. Beinträchtigungen des Ortsgefüges oder gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Bestandsgebieten sind durch die planungsrechtlichen Festlegungen nicht erkennbar.

i) Vollzogene Baumfällungen auf öffentlichem Grund berühren nicht die Inhalte dieser Bauleitplanung.

j) Eine Vielzahl von Bäumen im Plangebiet bleibt erhalten, nach Vorlage einer modifizierten Bebauungskonzeption für das Gebiet WR-1 durch die Verwaltung kann nunmehr auch die die prägende Stieleiche (Einzelbaum Nr. 11 der Darstellungen im Umweltbericht) sowie

weitere Bäume am verlängerten Hugo-Schilling-Weg erhalten werden.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass eine naturschutzfachliche Einschätzung von Bäumen, die erhaltenswert sind, nicht zwingend planerisch bzw. planungsrechtlich bedeutet, dass diese Bäume ggfs. nicht gefällt werden dürften. Insoweit wurde in der bisherigen Planzeichnung (Entwurf – November 2010) für die Bäume, die aufgrund der damaligen baulichen Entwicklungskonzeption nicht erhalten werden konnten, auch kein planungsrechtliches Symbol „zum Erhalt“ verwendet. Insoweit ist die Plandarstellung weder falsch noch irreführend – ein Planzeichen für Bäume, die gefällt werden (bzw. nicht erhalten werden können) sieht die Planzeichenverordnung des Bundes (zwingend für Bebauungspläne anzuwenden) nicht vor.

k)

Aufgrund der Vorlage einer neuen baulichen Konzeption im Entwicklungsbereich WR-1 kann nunmehr eine Vorgartentiefe von ca. 10,0 m in Bereich an der Hansdorfer Straße gewährleistet werden. Vergleichbares gilt auch für den verlängerten Hugo-Schilling-Weg.

l)

Neben der Grundflächenzahl (GRZ) sind einzelne überbaubare Grundstücksflächen sowie maximale Trauf- und Firsthöhen flächendeckend für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesen. Die zukünftig zulässigen Vorhaben sind somit in ihrer räumlichen Wirkung und im Rahmen der dann zulässigen Kubaturen klar und eindeutig definiert. Eine zusätzliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist daher nicht notwendig. Die BauNVO (Baunutzungsverordnung) schreibt hierzu folgendes vor - § 16 Abs. 3 BauNVO: „Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist festzusetzen 1. stets die Grundflächenzahl oder die Größen der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen“. Diesen Anforderungen entspricht der Bebauungsplan Nr. 91A. Eine zwingende Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) sieht der Bundesgesetzgeber nicht vor.

m)

Diese Bedenken werden zurückgewiesen. Die wesentlichen Maß-

gaben zur angestrebten Innenentwicklung richten sich sehr wohl nach den formulierten Zielen, die im Aufstellungsbeschluss, im Rahmen der Festlegungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und im ISEK benannt sind.

n)

Vgl. Pkt. a) dieser Abwägungsvorschläge.

46.

KRÜGER & HUNNEKUH
RECHTSANWÄLTE

Fachbereich IV
Stadtplanung/Bauen/Umwelt
27. Jan. 2011

Einwurf/Einschreiben
Stadt Ahrensburg
Der Bürgermeister
Manfred-Samusch-Straße 5
22926 Ahrensburg

Stadt Ahrensburg
DM/CI/RO
Empf. 25. Jan. 2011

AEVAEK

24.01.2011 DB

**öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 91 Teilgebiet A
hier: Bedenken und Anregungen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von uns vertreten.

Unsere Mandantin ist Eigentümerin der vorbenannten im Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes befindlichen Grundstückes.

a)

Für unsere Mandantin ist festzustellen, dass sie von den beabsichtigten Festsetzungen in nicht hinnehmbarer Art und Weise in der Nutzung ihres Grundstückes beeinträchtigt wird. Dies dadurch, als dass zunächst über das im Eigentum unserer Mandantin stehende Grundstück eine öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen ist, welche mit dem Begriff „Quartierserschließung“ gekennzeichnet ist und überdies eine weitere Fläche unserer Mandantin nach den b-planerischen beabsichtigten Festsetzungen gekennzeichnet ist als Straßenfläche, nämlich als „Aufhaltung“ der bereits vorhandenen Kehre im Hugo-Schilling-Weg, welcher bekanntlich bislang endet am Grundstück unserer Mandantin.

46.
BürgerIn V

Vom 24.01.2011



a)
Die grundsätzliche Analyse bezüglich des Grundstückes ist richtig. Einerseits ist hier eine öffentliche Wegeverbindung zwischen Hugo-Schilling vorgesehen und festgesetzt (Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sowie „Quartierserschließung“), andererseits wurde die bestehende Kehre am südlichen Ende des Hugo-Schilling-Wegs aufgrund von verkehrstechnischen Überlegungen in der Fläche (auf Kosten des angesprochenen Grundstückes) vergrößert (Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartierserschließung“). Die hiervon betroffenen bisherigen privaten Grundstücksflächen sind in der rechten Planskizze schraffiert dargestellt. Die hieraus gefolgerte Sichtweise einer „nicht hinnehmbaren Art und Weise“ der Beeinträchtigung der Nutzung des Grundstückes wird nicht geteilt, da sie im Übrigen weder erkennbar ist, noch in keinsten Weise begründet wird.

Seite 2 zum Schreiben vom 24. Januar 2011

b)
c)

Die vorbenannten Festsetzungen sind zunächst städtebaulich nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Eine Berücksichtigung der privaten Belange unserer Mandantin hat bislang überhaupt nicht stattgefunden. Aus den ausgelegten Unterlagen folgt nicht an einer einzigen nachvollziehbaren Stelle, dass überhaupt gesehen wurde, dass und inwieweit das Grundstück unserer Mandantin von den beabsichtigten Festsetzungen betroffen ist. Dies ist ebenso zu rügen wie der Umstand, dass der beabsichtigte Bebauungsplan bezogen auf die vorbenannten Festsetzungen nicht wie notwendig Konflikte bewältigt und löst sondern diese gerade erst schafft.

d)
e)

Dies wiederum deshalb, weil zunächst nicht erkennbar ist, dass die Verbindung über das im Eigentum unserer Mandantin stehende Grundstück überhaupt notwendig ist zur Quartierserschließung“. Das Grundstück, für welches der Bebauungsplan im Übrigen einseitig geschaffen wird – was hiermit gleichzeitig als beanstandenswerter Aspekt angemerkt wird, der eine objektive Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB verhindert –, erfolgt allein über die Hansdorfer Straße. Auch die Bestandsgebäude benötigen eine „fußläufige“ oder sonstige Verbindung über das Grundstück unserer Mandantin nicht, zumal nicht erkennbar ist, welche städtebaulichen Aspekte eine solche Wegeverbindung im Übrigen rechtfertigen würden. Darüber hinaus ist bislang nicht über Alternativen insbesondere über eine fußläufige Verbindung – die den Festsetzungen entsprechend angedacht ist – über das bislang unbebaute Waldflurstück (Flurstück 146). Bezogen auf den vorstehend bereits benannten Verstoß gegen die Grundsätze der Konfliktbewältigung nehmen wir mit unserer Mandantin Bezug auf den durchgeführten Ortstermin. In diesem wurde im Einzelnen erläutert, dass und aus welchen Gründen zunächst rechtlich die Durchführung des Weges nicht möglich ist. Des Weiteren wurde dargelegt, dass die Argumentation der Stadt Ahrensburg in hohem Maße widersprüchlich ist, soweit einerseits geäußert wird, der Stadt Ahrensburg stünde ein privatrechtlicher Anspruch gegenüber unserer Mandantin auf Überlassung der Fläche zu auch wenn eine Straße nicht gebaut wird während andererseits bezogen auf die vor dem Grundstück Hugo-Schilling-Weg Nr. 11 befindliche Fläche argumentiert wird, dass diese weiterhin der Stadt Ahrensburg quasi leihweise überlassen werden könne, auch wenn keine Straße gebaut würde. Wir haben mit der Mandantin auch daraufhin hingewiesen, dass für den Fall des Wegfalls der Fläche vor dem Grundstück Hugo-Schilling-Weg Nr. 11 die wegemäßige Erschließung für unsere Mandantin nicht mehr gewährleistet ist. Ganz abgesehen davon, dass sich auf der Fläche, welche als Wegeverbindung vorgesehen ist, bekanntlich ein genehmigter Carport befindet.

f)

g)

h)

Die planungsrechtliche Vergrößerung der Fläche der bestehenden Kehre (die auf dem Katastergrundplan jedoch nicht eingemessen ist) beruhte auf der Überlegung das technische Wenden in diesem Bereich zu erleichtern. Nach Überprüfung des Bestandes erscheint dies nicht notwendig. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche wird an den gegenwärtigen Zustand angepasst, der Anregung wird somit teilweise entsprochen.

b)

Die Begründung für die Festsetzung einer öffentlich nutzbaren Wegeparzelle als fuß- und fahrradmäßige Verbindung von Hansdorfer Straße und Hugo-Schilling-Weg ist sehr wohl formuliert und in den textlichen Erläuterungen ablesbar (Pkt. 6.6 der bisherigen Begründung, Seite 20). Es ist nicht beabsichtigt, diese Wegeverbindung für den motorisierten Individualverkehr zu öffnen, die Öffnung dient ausschließlich einer sinnvollen Ergänzung des überörtlichen fußläufigen Wegenetzes innerhalb des Stadtgefüges von Ahrensburg (und nicht einer erschließungstechnischen Überlegung zu einzelnen Grundstücken in diesem Bereich). Insoweit ist diese Festsetzung auch erforderlich im Sinne der stadtentwicklungsplanerischen Ziele, die die Stadt Ahrensburg mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans verfolgt – insoweit ist die Intention des § 1 Abs. 3 BauGB gewahrt „die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

c)

Die Auffassung, dass die Berücksichtigung der privaten Belange des Grundeigentümers in diesem Bereich „bislang überhaupt nicht stattgefunden“ hat, wird nicht geteilt. Die weitere bauliche Nutzung des Grundstücks wird weiterhin gewährleistet, ebenso ist die Erschließung auch weiterhin gewährleistet. Über das bestehende Maß der baulichen Nutzung hinausgehend, werden weitergehende Baumöglichkeiten eröffnet (Ausweisung eines zweiten Baufens-ters), vgl. Planskizze auf Seite 101. Auch die Sichtweise, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans Konflikte erzeugen, wird so nicht geteilt, da eine weitere bauliche Nutzung des Grundstücks nicht eingeschränkt wird. Die angeblichen Konflikte werden im Übrigen auch nicht benannt.

Seite 3 zum Schreiben vom 24. Januar 2011

i) Überdies ist bislang nicht erkannt worden, dass und welche Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere auf die schützenswerten Bäume vorgenommen werden müssten, welche sich auf der Fläche bekanntlich befinden, die für die wegemäßige Erschließung vorgesehen sind.

j) Dabei fällt auf, dass in der amtlichen Bekanntmachung vom 09.12.2010 objektiv unrichtig ausgeführt wird, dass es sich vorliegend um ein Aufstellungsverfahren gem. § 13 BauGB handeln würde. Dies ist unrichtig. Der Bebauungsplan ist gem. § 2 BauGB aufgestellt.

k) Damit ist sogleich ein weiterer wesentlicher Verfahrensverstoß dahingehend festzustellen, als dass es an der notwendigen Umweltprüfung und insbesondere dem Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB grundlegend fehlt. Wohl deshalb sind bislang auch die vorstehend bereits benannt wesentlichen Eingriffe in den schützenswerten Baumbestand auf dem Grundstück unserer Mandantin nicht wie notwendig in die planerischen Überlegungen einbezogen worden. Der vorstehend benannte Widerspruch wird auch dadurch mehr als offensichtlich als das in Ziffer 5.4 der Begründung zum B-Plan-Entwurf das Zutreffende ausgeführt wird. Die Umweltprüfung/der Umweltbericht sind allerdings nicht mit ausgelegt worden ebenso wenig wie die weiteren naturschutzrechtlich notwendigen Unterlagen, auf deren Basis erst festgestellt werden könnte, ob und inwieweit auch insoweit eine sachgerechte und objektive Abwägung stattgefunden hat. Dabei wird für unsere Mandantin auch angemerkt, dass nicht hinreichend gesichert ist der nach der Begründung auf jeden Fall vorzunehmende „Waldausgleich“. Es fehlt offenbar an einem notwendigen städtebaulichen Vertrag für die nach der Begründung notwendige Aufforstung ganz abgesehen davon, dass es verwundert, dass als Ausgleichsfläche vorgesehen ist ein nach der Begründung im Eigentum der Sparkassen-Stiftung stehendes Grundstück. Dies ist deshalb bemerkenswert und entspricht nicht ordnungsgemäßer Abwägung ohne entsprechende verpflichtende städtebauvertragliche Absicherung, weil – soweit unserem Mandanten bekannt – die Sparkassen-Entwicklungsgesellschaft Bauherr der Fläche ist, für welche der Bebauungsplan überhaupt entwickelt worden ist. Da der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung gem. § 2 a BauGB zwingend zu enthalten hat und dieser fehlt, ist das Aufstellungsverfahren rechtswidrig.

l) Die verbleibende Grundstücksfläche (im Bebauungsplan ausgemessen) hat noch eine Größe von ca. 3.085 m² – bei einer Festsetzung von einer maximal zulässigen GRZ von 0,25 ergibt dies eine mögliche zukünftige überbaubare Grundstücksfläche von ca. 770 m². Dies korrespondiert mit der Ausweisung der zwei Baufenster, die insgesamt eine Flächengröße von 868 m² besitzen. Hierdurch sind weder Konflikte ableitbar noch erhebliche negative Auswirkungen auf die weitere bauliche Nutzung des Grundstücks erkennbar.

d) Die Sichtweise, dass die Ausweisung von öffentlichen Wegeparzellen mit überörtlicher Verbindungsfunktion hier ausschließlich nur unter der Sichtweise der technischen Erschließung von einzelnen Grundstücken gesehen wird, wird nicht geteilt. Vgl. Pkt. b) dieser Abwägungsvorschläge.

e) Auch diese Sichtweise wird deutlich zurückgewiesen. Falls die bauliche Entwicklung der Entwicklungsbereichs WR-1 ausschließliches städtebauliches Ziel gewesen wäre, dann wäre der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch anders definiert worden. Die Planungsziele der Bauleitplanung sind insbesondere in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt worden (vgl. Pkt. 4 „Ziele und Zwecke der Planung“ der bisherigen Begründung, Seite 9 ff.). Leider wurden die Ausführungen der Begründung bei der Verfassung der Stellungnahme nicht ausreichend gewürdigt.

f) Einzig sinnvolle funktionale Verbindung zwischen Hugo-Schilling-Weg und Hansdorfer Straße stellt das Flurstück 145 dar, u.a. da dieses bereits für die Erschließung der östlich angrenzenden Gebäude benötigt wird. Die Neubebauung im Entwicklungsbereich WR-1 benötigt keine zentrale Erschließung über dieses Flurstück.

g) Weitere Vereinbarungen zwischen Stadt und privaten Grundeigentümer sind nicht Bestandteil der Festlegungen des Bauleitplans. Auch bereits genehmigte einzelne Nebenanlagen entbindet den Satzungsgeber nicht davon, seine stadtentwicklungsplanerischen Vorstellungen per Satzungsfestlegungen auch auf privaten für

Seite 4 zum Schreiben vom 24. Januar 2011

Mit der Mandantin erwarten wir, dass uns das Ergebnis der Prüfung der hiermit vorgebrachten Stellungnahme schriftlich mitgeteilt wird. Wir sind entsprechend zustellungsbevollmächtigt.



Grundstücksflächen vorzusehen, wenn dies aufgrund der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung als notwendig erachtet wird.

h)

Die planungsrechtliche Vergrößerung der Fläche der bestehenden Kehre (die auf dem Katastergrundplan jedoch nicht eingemessen ist) beruhte auf der Überlegung das technische Wenden in diesem Bereich zu erleichtern. Nach Überprüfung des Bestandes erscheint dies nicht notwendig. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche wird an den gegenwärtigen Zustand angepasst, der Anregung wird somit entsprochen. Die Sicherung der Erschließung der bestehenden Grundstücke ist auch weiterhin gewährleistet (und wäre im Übrigen auch bei einer flächenhaften Ausweitung der Kehre gegeben).

i)

Der Umweltbericht zeigt die bisherigen naturschutzrechtlichen Eingriffe auf, dies wurde auch mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Grundsätzliche Bedenken wurde hierzu nicht geäußert.

j)

Da die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt werden muss, ist dieser „fehlerhafte Angabe zum gewählten Aufstellungsverfahren“ bei der angesprochenen Bekanntmachung rechtlich unbeachtlich.

k)

Dieser Hinweis ist nicht nachvollziehbar. Für den Bebauungsplan Nr. 91 A wurde ein Umweltbericht gem. den Vorgaben des BauGB erarbeitet und war Teil der ausgelegten Dokumente, auf den sich auch eine Vielzahl von Stellungnahmen bezieht. Die Auffassung, dass rechtserhebliche Mängel im Aufstellungsverfahren vorliegen, wird deutlich zurückgewiesen. Des Weiteren ist es gerade Aufgabe des Umweltberichts aufzuzeigen, wo und in welchem Umfang Eingriffe durch die Planung verursacht werden. Dieser Aufgabe kommt der Umweltbericht in detaillierter Ausformulierung nach. Der Umweltbericht wird im Weiteren in die Begründung zum Bebauungsplan integriert.

l)

Die angesprochene Fläche für Wald wurde zwischenzeitlich durch die zuständige Behörde aus dem Forstrecht entlassen. Eigentumsverhältnisse sind bei Ausgleichsmaßnahmen unbeachtlich, da die entsprechenden Maßnahmen von den zuständigen Fachbehörden begleitet und kontrolliert werden. Die Auffassung einer „nicht ordnungsgemäßer Abwägung“ wird nicht geteilt. Die Bedenken hierzu werden zurückgewiesen.

46.

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.

45.

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.