

Frau Dr. Nicole Stehn

An der Lottbek 16  
22949 Ammersbek

### **Offener Brief an die Fraktionen vom 5.6.2017**

Sehr geehrte Frau Dr. Stehn,

in Ihrem Brief schreiben Sie zu dem übersandten Fragenkatalog: „Die Fragen sind bewusst geschlossen formuliert, ich bitte von politiküblichen, unkonkreten Formulierungen abzusehen!“

Da die Fragen jedoch vielfach bereits wertende Behauptungen enthalten, sind sie mit einem Ja oder Nein nicht zu beantworten.

Insgesamt gehen Sie dem Anschein nach davon aus, dass es bereits um eine fertige Planung geht, die nun nur noch „von der Gemeinde abgeseget“ werden soll.

Dabei stehen wir am Anfang des Verfahrens, das mit dem Aufstellungsbeschluss für die B-Plan-Änderung in Gang gesetzt wird. Mit dem formulierten Ziel:

„Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zur Nachverdichtung der Fläche mit Wohnbebauung und Schaffung eines Quartierszentrums.“

wird keine Festlegung der Größe, der Gestaltung oder der genauen Lage auf dem Grundstück getroffen. All dieses wird im Zuge der weiteren Planaufstellung erarbeitet.

Für uns als CDU-Fraktion kommt der von der Kirchengemeinde und dem Investor vorgestellte erste Konzeptentwurf in seiner Massigkeit nicht in Betracht. Hier hat man eine Maximalvorstellung aufgezeigt, die nicht unsere Zustimmung erhalten wird.

Wir wollen jetzt die Bauleitplanung beginnen mit dem Ziel, da etwas zu ermöglichen, aber auch die Verträglichkeit für die Umgebung und die vorgebrachten Bedenken zu berücksichtigen. Da es sich um ein begrenztes Gebiet handelt, soll das mit dem beschleunigten Verfahren (Innenentwicklung) geschehen – das bedeutet aber nicht, dass es keine Möglichkeiten der öffentlichen Beteiligung gibt. Ich habe die dafür wesentlichsten Texte des Baugesetzbuches als Anlage angefügt – auch für uns als Hilfe, weil wir in den Antworten immer wieder auf das Verfahren Bezug nehmen.

Nun zu den in Ihrem Brief formulierten Fragen:

**Zum Thema Quartiers-/ Gemeinde-/ Veranstaltungszentrum:**

1. Erachten Sie es für sinnvoll über inhaltliches Ausmaß und räumliche Größe eines solchen Zentrums ohne vorherige, aktuelle, möglichst neutrale und statistisch valide Bedarfserhebung (Welche Gruppen? Wann? Wie häufig? Wie viele Personen? Etc.) zu entscheiden?

Diese Fragen werden ggf. im Verfahren eine Rolle spielen – insbesondere im Zusammenhang mit den Planungen und Abwägungen zu einer gegenüber der vorgelegten Idee der Kirche verkleinerten Version.

2. Wurden von Ihnen bereits Alternativen zur Errichtung eines solchen Zentrums geprüft oder zumindest diskutiert (Nutzung/ Mietung von bestehenden Vereins- oder Gemeinderäumen durch die Kirche)?

Wir haben nach einem langen Gespräch mit Vertretern der Fraktionen und der Kirchengemeinde signalisiert, dass wir eine Lösung finden wollen, mit der die Aktivitäten der Kirche an dem bestehenden Standort fortgeführt werden können.

3. Wurde Ihnen bereits ein Parkplatzkonzept von Seiten des Investors bzw. der Kirchengemeinde vorgelegt? Halten Sie es für vertretbar, eine ansonsten reine Wohnstrasse bei größeren Veranstaltungen und anzunehmender, mangelnder Kapazität der geplanten Tiefgarage regelmäßig zuparken zu lassen?

Nein – das wird Bestandteil des B-Planverfahrens sein.

4. - in die Zukunft gegriffen und etwas hypothetisch- Halten sie es für wahrscheinlich, dass nach Pensionierung von Herrn Weisswange die Kirche diese Stelle (Pastor ohne geweihtes Kirchengebäude!) nachbesetzen wird? Falls nein, sollte dann ein solches Zentrum durch den privaten, profitorientierten Eigentümer kommerziell genutzt werden dürfen?

Zu Satz 1: Dazu spekulieren wir nicht. Zu Satz 2: Um dafür evtl. Zukunftsregelungen zu treffen, ist der städtebauliche Vertrag vorgesehen. Im B-Plan wird es Nutzungsfestsetzungen geben.

**Zum Thema Wohnbebauung:**

1. Haben Sie sich, besonders Ihre Mitglieder des Bauausschusses, vor Ort bereits ein Bild über die räumlichen Gegebenheiten gemacht, um vorzulegende Baupläne und Konzepte, in einen räumlichen Gesamtkontext stellen zu können? Falls nicht, vereinbaren Sie bei Interesse gerne einen Termin zur Ortsbegehung über unser Kontaktformular auf der Homepage. Desweiteren wird jedes Mitglied des Bauausschusses in Kürze eine persönliche Einladung zur Ortsbegehung am 15.06.2017 auf dem Postweg erhalten.

Uns ist die Örtlichkeit bekannt. Soweit notwendig, werden auch Ortsbesichtigungen vorgenommen.

2. Teilen Sie die Aussage der Vorlage 0415/IX des veröffentlichten Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Ammersbek vom 17.05.2017, dass eine förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich sei? Ist doch selbst im Hamburger Abendblatt von einer geplanten Bebauung bis zum Bach mit 35 Wohneinheiten und Tiefgarage die Rede, was einen massiven Eingriff in die bisher unbebaute, örtliche Flora und Fauna und die Zerstörung des Grüngürtels am Bachlauf der Lottbek bedeuten würde.

Zu Satz 1: Ja. Zu Satz 2: Es gibt bisher keine durch die Gemeinde geplante derartige Bebauung.

3. Halten Sie die Errichtung eines Quartierszentrums, dessen Nutzen in unseren Augen keinesfalls hinreichend geklärt ist (siehe Fragen oben), als alleinigen Rechtfertigungsgrund für eine mindestens viergeschossige Blockbebauung in einer Jahrzehnte lang gewachsenen, gemäß bestehendem Bebauungsplan, eingeschossig bebauten Siedlung für ausreichend?

Wir werden einer „mindestens viergeschossigen Blockbebauung“ nicht zustimmen. Wir gehen aber davon aus, dass wir verträglichere Lösungen finden.

4.- auch hier in die Zukunft gegriffen- Halten Sie es für ausgeschlossen, dass bei Eigentümerwechsel anderer Grundstücke in der Straße und Begehrlichkeiten möglicher, weiterer Investoren (mit Verweis auf die Bebauung des Kirchengeländes) eine erneute abweichende Bebauung genehmigt wird?

Wir können nie ausschließen, dass Anträge auf Änderung von Bebauungsplänen gestellt werden. Darüber beschließen dann die Selbstverwaltungsgremien der Gemeinde auf Basis der geltenden Vorschriften. Darüber, wie evtl. zukünftige Gemeindevertretungen entscheiden werden, spekulieren wir nicht. Bei der aktuellen B-Planänderung werden allerdings auch Überlegungen zu den Auswirkungen auf evtl. rechtliche Ansprüche aus dem angrenzenden Gebiet in die Abwägungen einzubeziehen sein.

**Und zu allerletzt eine offene Frage:**

Wie hoch schätzen Sie den Vertrauensverlust der Bevölkerung in Kirche und Politik ein, wenn, wie aktuell geplant, im Schnellverfahren in alleiniger Absprache zwischen Kirche, Investor und Gemeinde ein solches Bauprojekt mit vorhabenbezogener, nur für dieses Grundstück geltenden, Änderung des Bebauungsplanes ohne Rücksicht auf Natur, Anwohner und räumliche Harmonie durchgeführt wird?

Wenn es so wäre – hoch. Aber dieses ist nicht „aktuell geplant“.

Mit freundlichen Grüßen

Heiko Steenhagen  
Stv. Fraktionsvorsitzender

## Anlage

### Baugesetzbuch (BauGB)

#### § 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;
2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

(3) Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet.

Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 verbunden werden. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans.

#### § 13 Vereinfachtes Verfahren

(1) Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

(2) Im vereinfachten Verfahren kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Wird nach Satz 1 Nr. 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend.

(3) Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

#### § 11 Städtebaulicher Vertrag

(1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages können insbesondere sein:

1. die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten; dazu gehören auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen, die Erschließung durch nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen sowie die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie erforderlichenfalls des Umweltberichts; die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt;
2. die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, auch hinsichtlich einer Befristung oder einer Bedingung, die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Absatz 3, die Berücksichtigung baukultureller Belange, die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung;
3. die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind; dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken;
4. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung;
5. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden.

Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge auch mit einer juristischen Person abschließen, an der sie beteiligt ist.

(2) Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte. Trägt oder übernimmt der Vertragspartner Kosten oder sonstige Aufwendungen, ist unbeschadet des Satzes 1 eine Eigenbeteiligung der Gemeinde nicht erforderlich.

(3) Ein städtebaulicher Vertrag bedarf der Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgeschrieben ist.

(4) Die Zulässigkeit anderer städtebaulicher Verträge bleibt unberührt.