Sehr geehrte Mitbürger in Ahrensburg,
ein aufmerksamer Nachbar informiert:
Es wird derzeit im Bauausschuß über ihre Grundstücke entschieden.

Bisher besteht der neue Bebauungsplan nur als Vorlage.
Es wird aber vorraussichtich geplant, die Möglichkeit zu schaffen, auf Ihren Grundstücken Wohnblöcke
(ähnlich wie in der Herrmann- Löhns Strasse) schaffen zu können.
Wie das? Die Stadt hat IMMERein Vorkaufsrecht, sie können, wenn die Stadt auf ihr Recht besteht, nicht an einen Verkäufer Ihrer Wahl verkaufen.

Oben sehen Sie die alten Baugrenzen dünn aufgezeichnet und die neuen dick. Auch die geplante Geschoßhöhe: 3 bzw 2 Geschosse + Schaffeldach. Die Bebauungsdichte wird bei 0,6 liegen. Das bedeutet auf 1000qm2 dürfen 600qm2 bebaut werden. Bei 3 Stockwerken sind das Häuserblöcke von 200qm2 Grundfläche.
Auch kann dann ein Wohnblock quer über die Grundstücke gebaut werden
Kurz um, unser Zentrumsnaher- Siedlungscharakter wird auf kurz oder lang verlohren gehen.

Auf der Ihnen gegenüberliegenden Strassen Seite dürfen nur Ein und Mehrfamilien Häuser gebaut werden.

Wenn sie gegen diese Bebauung sind und Ihre Grundstücke für die Stadt und Bauunternehmen unattraktiv machen möchten, dann werden sie aktiv. Der nächste Bauausschuß ist am 21.10. vorraussichtlich um 19:00 im Voßberg 2. Schauen sie im Internet unter:
www.infonet.ahrensburg.de/sessionnetbi/info.asp
Dort finden sie auch die Tagesordnung, sobald sie freigeschaltet ist.
Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme zum anonymen Flyer für den Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 80B

Der Verwaltung ist am 28.09.2020 ein anonymer Flyer zugesandt worden, der im Gebiet verteilt worden ist. Auf einzelne Punkte dieses Schreibens soll hierzu Stellung bezogen werden.

Zu Absatz 1)

Ein Vergleich zwischen dem geplanten Bebauungsplan Nr. 80B und 90 („Reeshoop“, Hermann-Löns-Straße) herzustellen ist deutlich überspitzt. Im Reeshoop existieren Gebäude, die eine Vier- bis Achtgeschossigkeit aufweisen. Diese Gebäude besitzen z.T. ca. 27 Wohneinheiten. Eine solch hohe Bebauungsdichte in dem Gebiet herzustellen ist nicht bzw. nur sehr vereinzelt vorstellbar. Dies lässt sich einfach anhand des Vergleichs des Maßes der baulichen Nutzung vergleichen

	Bebauungsplan 80B (nach erstem Entwurfsstand)	**Bebauungsplan 90 (Reeshoop)**
Geschossigkeit	II bis III	IV bis VIII
GRZ	0,4 bis 0,8 (nur vereinzelt an zentraler Achse)	0,4

Darüber hinaus wird vor dem Vorkaufsrecht der Stadt gewarnt. Korrekt hieran ist, dass die Stadt bei Grundstücksverkäufen stets das Vorkaufsrecht prüft. Nicht der Wahrheit entspricht, dass die Stadt immer ein Vorkaufsrecht besitzt. Hierfür existiert die eindeutige Rechtssprechung, dass die Stadt das Vorkaufsrecht lediglich ausüben darf, wenn hierfür eine Gesetzesgrundlage besteht. Mit dem Bebauungsplan wird nicht beabsichtigt ein solches Recht zu schaffen. Es soll lediglich die Möglichkeit für Eigentümer*innen geschaffen werden, eine verträgliche Innenverdichtung durchzuführen, die ebenfalls im Interesse der Ahrensburger Stadtentwicklung ist.

Zu Absatz 2)

Auf dem Foto waren die Linien nicht eindeutig erkennbar. Die äußere dicke Linie stellt den Geltungsbereich dar. Die geplanten Baufenster, innerhalb derer Hauptbaukörper grundsätzlich errichtet werden könnten, sind durch die roten Baulinien und die blauen Baugrenzen dargestellt.

Die Bebauungsdichte wird vorgeschlagen über die Grundflächenzahl („GRZ“) festzusetzen. Wenn diese 0,6 beträgt, so darf maximal 60% des Grundstücks durch den Hauptbaukörper überdeckt werden. Eine Aufteilung nach Stockwerken (wie auf dem Flyer fälschlicherweise berechnet) wird lediglich bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) reglementiert, die bislang nicht vorgesehen ist.

Südlich der Klaus-Groth-Straße sind hierbei auch Baufenster festgesetzt, die eine Bebauung über mehrere Grundstücksgrenzen hinweg ermöglichen würden. Da es sich jedoch um komplexe Eigentümer*innenstrukturen handelt, ist nicht davon auszugehen, dass die kleinteilige Struktur zeitnah verloren gehen würde. Dennoch wäre in diesem innerstadtnahen Bereich eine behutsame Nachverdichtung im Sinne des Allgemeinwohls städtebaulich durchaus wünschenswert.

Zu Absatz 3)

Es wurde in dem Bebauungsplanentwurf keine Definition vorgenommen, wie viele Wohneinheiten die neu zu errichtenden Gebäude zwangsweise besitzen müssen. So sind trotz der kleinen Baufenster auch nördlich der Klaus-Groth-Straße kleine Mehrfamilienhäuser, als auch südlich der Klaus-Groth-Straße Einfamilienhäuser möglich.

Zu Absatz 4)

Wir danken für den Hinweis zum nächsten Bauausschuss, der am 21.10.2020 stattfinden soll. Die richtige Adresse lautet jedoch „Am Weinberg 2“.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass fachliche Fragen gerne auch im Vorwege geklärt werden können. Hierzu steht Ihnen der zuständige Sachbearbeiter Hr. Niewelt (konstantin.niewelt@ahrensburg.de, 04102-77234) gerne zur Verfügung.

Darüber hinaus ist zu betonen, dass es sich bei dem vorgestellten Entwurf um einen ersten Vorentwurf handelt. Sollte der Bau- und Planungsausschuss diesem zustimmen bedeutet dies zunächst lediglich, dass die Planung weiter fortgeführt werden und Inhalte mit der Öffentlichkeit rückgekoppelt werden sollen.