

Fachbereich IV					
Stadtplanung/Bauen/Umwelt					
Anlage Vorlagen-Nr. 2021/067 25. Mai 2021					
FB IV	IV.1	IV.2	IV.3	IV.4	IV.5

Stadt Ahrensburg EINGANG		
25. Mai 2021		
B	FB	

Stadt Ahrensburg
Stadtplanung/Bauaufsicht
Manfred-Samusch-Straße 5
22926 Ahrensburg

Ahrensburg, 08.05.2021

Offizieller Antrag auf B-Planänderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir knüpfen an unsere Kommunikation an.

Wir stellen hiermit offiziell einen Antrag auf B-Planänderung für unser Grundstück „Starweg 47“ zum Zwecke der hinteren Bebauung.

Wir beabsichtigen eine Teilung des Grundstückes und den Bau von 2 Wohnungen in einem Gebäude auf dem hinteren Teil unseres Grundstücks. Die Wohnungen sollen altersgerecht gebaut werden, wir schaffen damit zusätzlichen Wohnraum.

Wie wir Ihnen bereits im Oktober 2020 mitgeteilt haben, sind ebenso mehrere Nachbarn an einer Nachverdichtung/ Bebauung der hinteren Grundstücksabschnitte in unserem unmittelbaren Umfeld interessiert.

Wir führen hier beispielhaft an, dass es bereits Ausnahmen, Befreiungen bzw. Änderungen des Bebauungsplans gab.

- Starweg Nr. 39: Auf diesem Grundstück wurde im Winter 2020 ein zweiter, für sich stehender Baukörper errichtet.
- Starweg Nr. 71: Auf dem hinteren Abschnitt des Grundstücks Nr. 71 wurde außerhalb des vorgesehenen Baufeldes gebaut. Die Nähe zur Rabatte/Wald wurde nicht berücksichtigt.
- Starweg Nr. 49: Zurücktreten von Gebäudeteilen über die im Bebauungsplan festgesetzte Baulinie
- Starweg Nr. 51: Überbauung des Grundstücks mit Nebenanlagen und von Gebäudeteilen über die im Bebauungsplan festgesetzte Baulinie

Hier wurden exemplarisch offenbar Abweichungen vom B-Plan genehmigt.

Wir bitten um Anwendung des Gleichbehandlungsgrundsatzes: Der Bauherr hat einen Anspruch auf die Erteilung der Ausnahme oder Befreiung, wenn die Behörde sich durch die Erteilung von Ausnahmen oder Befreiungen in anderen, gleich gelagerten Fällen so sehr gebunden hat, dass die diesmalige Ablehnung gegen den Gleichheitsgrundsatz verstoßen würde.

Zudem entspricht der B-Plan unseres Erachtens nicht mehr der Realität und ist somit nicht mehr zeitgemäß. Das umliegende Erscheinungsbild ist überwiegend geprägt von 2 Baukörpern auf den Grundstücken, so saß bei einer B-Planänderung für unser Grundstück „Starweg 47“ in unserem umliegenden Bereich kein städte- bzw.- landschaftlich verändertes Bild entstünde. Das Vorhaben füge sich in die Eigenart der näheren Bebauung homogen ein. Auch das Maß der baulichen Nutzung wäre vergleichbar mit den Grundstücken der Umgebung. So bitten wir um Beachtung der Heutigen Struktur des Baugebiets.

Hinsichtlich der Frage, ob die Grundzüge der Planung berührt werden, ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die tatsächliche Entwicklung des Baugebiets in den Blick zu nehmen (Urteil vom 18. November 2010 – 4 C 10/09 –). Deshalb ist danach zu fragen, ob nicht etwa die Auswirkungen des geplanten Vorhabens deshalb nicht (mehr) entscheidend ins Gewicht fallen, weil diese Grundkonzeption bereits durch die bisherige tatsächliche Entwicklung im Baugebiet insgesamt aufgeweicht und stellenweise vollständig überholt ist. Ein Grundzug der Planung kann durch ein Vorhaben nämlich dann nicht mehr berührt werden, wenn er bereits durch die bisherige tatsächliche Entwicklung im Baugebiet so nachhaltig gestört ist, dass das Hinzutreten des Vorhabens nicht mehr ins Gewicht fällt.

Dies betrifft die planerische Grundkonzeption im Hagen. Es gilt den Einfluss der vorhandenen Bebauung auf das Baugrundstück sowie umgekehrt die Beziehung des Baugrundstücks zu seiner Umgebung zu betrachten.

Im Bereich Hagen wurden bereits Änderungen der B-Pläne zum Zwecke der Nachverdichtung in Teilbereichen realisiert, so wie im z.B. im Finkenweg und Vogelsang/Hintern Vogelherd.

Wir sehen einem positiven Bescheid mit Hoffnung und Perspektive entgegen.

Wenn Sie Fragen haben, können Sie uns gern jederzeit kontaktieren. Unsere Telefonnummer finden Sie oben im Briefkopf.

Mit freundlichen Grüßen

