

**STADT AHRENSBURG**



**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN NR. 83**

**ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

**ZU DEN WÄHREND DER 2. ÖFFENT-  
LICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 (2)  
BAUGB EINGEGANGENEN ANRE-  
GUNGEN VON  
BEHÖRDEN; SONSTIGER TRÄGER  
ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER  
ÖFFENTLICHKEIT**

JUNI 2007

## Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen

---

- |   |  |
|---|--|
| 1. Kreis Stormarn<br>Der Landrat - Fachdienst Planung und Verkehr<br>Az.:52/101<br>vom 25.05.2007                               | 7. Bürger/in A<br>vom 16.05.2007                             |
| 2. Kreis Stormarn<br>Der Landrat - Untere Denkmalschutzbehörde<br>Az.: 51/102-334-30.1-001<br>vom 21.05.2007                    | 8. Bürger/in B<br>vom 26.04.2007                             |
| 3. Staatliches Umweltamt Itzehoe – Außenstelle Lübeck -<br>Az.: L 110/L 211<br>vom 14.05.2007                                   | 9. Bürger/in C<br>Az.: WI/SD 01630-06<br>vom 14.05.2007      |
| 4. Amt für ländliche Räume Lübeck<br>Az.: 113/5121.12/12-62 Ahrensburg 816/<br>vom 15.05.2007                                   | 10. Bürger/in D<br>Az.: 21166/2004 SWI/ssc<br>vom 15.05.2007 |
| 5. Freie und Hansestadt Hamburg<br>Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt<br>Az.: B-Plan Nr. 83 Ahrensburg -<br>vom 21.05.2007 | 11. Bürger/in E<br>vom 14.05.2007                            |
| 6. VHH Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG<br>vom: 15.05.2007  |  |

1.

52/101

Bad Oldesloe, den 25.05.2007

**Stellungnahme**

als Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 der Stadt Ahrensburg

Planstand: Mai 2007

Grundsätzliche Bedenken werden gegen die o.g. Planung nicht vorgebracht. Bei der weiteren Planbearbeitung bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Bedenken:

**Altlasten/Altablagerungen:**

a)

Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 83 liegen keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor. Diesbezüglich liegen somit keine Bedenken vor.

b)

Bekannt ist jedoch ein großflächiger LCKW-Grundwasserschaden im Plangeltungsbereich. Der Schwerpunkt der Kontamination liegt nahe der geplanten Baumaßnahmen. Sollte im Rahmen der Baumaßnahmen eine Grundwasserhaltung erforderlich sein, ist mit durch LCKW stark kontaminiertem Grundwasser zu rechnen. Die Erlaubnis einer Grundwasserabsenkung ist zu beantragen. Gutachten zum Grundwasserschaden (Fa. ECOS Umwelt Nord GmbH) liegen vor und sind der Bauleitung (Herrn Gausmann) bekannt. Ein Gutachten zu Bodenluftuntersuchungen (Fa. Rolf Eick & Ulrich Hedicke) wurde durch Peter Skrabs Immobilien beauftragt und liegt somit auch der Bauleitung vor. Für Rückfragen steht der Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz zur Verfügung.

Die AWS gibt folgende Stellungnahme ab:

c)

Aus Sicht der AWS ist die Problematik der Abfallentsorgung nicht ausreichend berücksichtigt. Aus den Planungsunterlagen sind keine ausreichenden Stellflächen für die Abfallbehälter ersichtlich. Zudem muss die Zuwegung zu den Stellflächen für die Entsorgungsfahrzeuge entsprechende Kriterien für die Befahrbarkeit bzw. das problemlose Entleeren der Abfallbehälter erfüllen wie zum Beispiel die Mindestdurchfahrbreite und Wendemöglichkeit.

Wir bitten diese Punkte im Sinne einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung zu berücksichtigen. Eventuell ist es zur Lösung des Problems hilfreich einen „Runden Tisch“ aller Beteiligten insbesondere mit dem Planungsbüro einzuberufen.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Zimmer unter der Telefonnummer 04531 / 1742-13 gern zur Verfügung.

1.

**Kreis Stormarn  
Der Landrat  
Fachdienst Planung und Umwelt  
Az.:52/101  
vom 25.05.2007**

- a) Im Rahmen der bisherigen Beteiligungen der Behörden, wurde aufgrund historischer Recherchen ein Altlastverdacht auf einem Grundstück im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 ausgesprochen. Durch nachfolgende Untersuchungen hat sich dieser Verdacht bestätigt. Eine entsprechende Kennzeichnung erfolgte bereits für die Planfassung des 2. Entwurfs: Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB) - Die Grundstücksflächen des Grundstücks Reeshoop 14 sind aufgrund der historischen Nutzung mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Bei Bodenuntersuchungen wurden Kohlenwasserstoffgehalte, die  $\Sigma$  PAK-Gehalte, u.a. auch die Gehalte der Einzelparameter Naphthalin und Benzo(a)piren und die Gehalte einzelner Schwermetalle gefunden, die den Prüf- und Maßnahmenschwellenwert der LAWA (1994) bzw. die Prüfwerte der BBodSchV (1999, Wirkungspfad Boden – Mensch) überschreiten. Bei Sanierungsmaßnahmen (in Abstimmung zwischen Kreisverwaltung Stormarn und Grundeigentümer) gelten die Kriterien der Technischen Regel „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ der Länder-arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA).“
- b) Der LCKW – Grundwasserschaden ist bekannt. Die Regelungsverpflichtungen und genannten Auflagen sind ebenfalls bekannt und werden eingehalten.
- c) Die Problematik der Abfallentsorgung ist bekannt. Durch die Überbauung des bisherigen Blockinnenbereichs entfallen zum Teil die vorhandenen Standorte für die Abfallbehälter.

d)

#### Zur Regelung der Wohnnutzung im Kerngebiet

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 soll im Kerngebiet das Wohnen allgemein zulässig sein. Hierzu hatte ich mit Stellungnahme vom 27.09.2006 eine Überprüfung der Beschränkung der Zulässigkeit von Wohnungen empfohlen. Darauf hin wurde der Plan um eine Regelung zur ausschließlichen Zulässigkeit von Wohnungen in bestimmten Geschossen in Teilbereichen des Kerngebietes gemäß § 7 Abs. 4 BauNVO ergänzt.

Ich empfehle jedoch erneut eine Einschränkung der Wohnnutzung zu überprüfen, da in der Rechtsprechung die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen in Kerngebieten als rechtlich fehlerhaft angesehen wird. So hat das OVG Münster mit Urteil vom 19.12.2001 entschieden, dass Festsetzungen, wonach Wohnungen in einem Kerngebiet allgemein zulässig sind, mangels Ermächtigungsgrundlage nichtig sind. Selbiges Gericht hat im Urteil vom 13.12.1993 erkannt, dass derartige Festsetzungen gegen § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO (Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes) verstoßen.

Die Anwendung der Regelung nach § 7 Abs. 4 BauNVO muss durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein. Diese müssen aus den Planunterlagen ersichtlich sein.

Zwischen den Anliegern und dem Vorhabenträger werden einvernehmliche Lösungen festgelegt. Vorgesehen ist die Unterbringung des Mülls auf neuen Standorten der rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Große Straße (im Rahmen der Neukonzeptionierung und Integration privater Stellplätze in den neuen Tiefgaragenkomplex); am Tag der Abholung werden die Müllgefäße zentral zum Zufahrtsbereich des Blockinnenbereichs an der Straße Bei der Doppeleiche gebracht. Die Stadt stellt bei Bedarf einen Teilbereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (in der Nähe des Zufahrtsbereichs zum Blockinnenbereich zur Verfügung). Die Verpflichtung zur einvernehmlichen Regelung der Unterbringung der Abfall- und Wertstoffbehälter ist im Übrigen Bestandteil des Durchführungsvertrages. Auch die Stadt Ahrensburg muss der Lösung der Unterbringung der Abfall- Wertstoffbehälter zustimmen.

d) Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Aus den genannten Gründen wird eine weitere Einschränkung der Wohnnutzung wie folgt vorgenommen:

Kerngebiet (§7 BauNVO i.V.m. §1 BauNVO)

Zulässig sind:

Wohnungen aller Art; außerhalb des Vorhabensbereichs sind oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig; *im Bereich des Einkaufszentrums innerhalb des Vorhabensbereichs sind Wohnungen nicht zulässig.*

Damit wird sichergestellt, dass eine allgemeine Zulässigkeit der Wohnnutzung im gesamten Kerngebiet nicht gegeben ist, und somit die allgemeine Zweckbestimmung dieser Baugebietskategorie gewährleistet ist.

Durch diese Änderung der Planung sind jedoch keine Grundzüge der Planung betroffen, da die Vorhabenpläne und die Durchführungsvereinbarung für diesen Bereich an sich den Ausschluss von Wohnnutzungen vorgesehen haben; die Planungsfestsetzungen werden daher für diesen Bereich nur präzisiert.

2.

**Kreis Stormarn**  
Der Landrat  
Untere Denkmalschutzbehörde



Kreis Stormarn • Der Landrat • 23840 Bad Oldesloe

Büro Görnig  
Adolfstraße 1  
24768 Rendsburg

**Zentrale:**  
Stormarnhaus, Mommsenstraße 13, 23843 Bad Oldesloe  
Tel.: 0 45 31 / 1 60 - 0, Fax: 0 45 31 / 8 47 34  
Internet: www.kreis-stormarn.de

**Geschäftszeiten:**  
Mo., Di., Do. + Fr. 08.30 - 12.00 Uhr  
Do. 14.00 - 17.00 Uhr und nach Vereinbarung

**Auskunft erteilt:**  
Jens-Heinrich Weich  
Mommsenstraße 14, 23843 Bad Oldesloe  
Gebäude: F, Raum: 13  
Tel.: 0 45 31 / 160 - 277, Fax.: 0 45 31 / 160 - 623  
E-Mail: j.weich@kreis-stormarn.de  
Aktenzeichen: 51/102-334-30.1-001

21.05.2007

**Stadt Ahrensburg**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83**  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
Ihr Schreiben vom 07.05.2007 an das Landesamt für Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des oben näher bezeichneten Bauleitplanes gebe ich auf Weisung des Landesamtes für Denkmalpflege folgende Stellungnahme ab:

Gegen die Planung bestehen aus denkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Weich

**Nachrichtlich:**  
Landesamt für Denkmalpflege  
Wall 47/51  
24103 Kiel

Seite 1 von 1

Sparkasse Holstein Kto. 10 257 (BLZ 213 522 40) • Postbank Kto. 13 200 (BLZ 200 100 20)  
Commerzbank Kto. 4 901 708 (BLZ 200 400 00) • Volksbank Stormarn Kto. 80 200 000 (BLZ 201 901 09)



metropolregion hantburg

2.

**Kreis Stormarn**  
**Der Landrat – Untere Denkmalschutzbehörde**  
**Az.:51/102-334-30.1-001**  
**vom 21.05.2007**

Kenntnisnahme.

3.

Staatliches  
Umweltamt Itzehoe  
Außenstelle Lübeck

(3)

Staatliches Umweltamt Itzehoe - Außenstelle Lübeck -  
Schwartauer Landstraße 11 - 23554 Lübeck

Büro Göring  
Adolfstraße 1  
24768 Rendsburg

Ihr Zeichen: 61-23-26 B 10 Bru  
Ihre Nachricht vom: 10.04.2007  
Mein Zeichen: L 110/L 211  
Meine Nachricht vom:

Andreas Reincke  
e-mail: andreas.reincke@stua-iz-hl.landsh.de  
Telefon: 0451 4706-225  
Telefax: 0451 4706-210

14.05.2007

| Bebauungsplan Nr. 83 der Stadt Ahrensburg |   |
|---|---|
| hier:                                     | <input type="checkbox"/> Außerung zur Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping)                       |
|   | <input type="checkbox"/> Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB              |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Einholung der Stellungnahme gem. § 4a Abs. 2 BauGB                    |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB |
|   | <input type="checkbox"/> Sonstige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange                             |

Zu den mir vorgelegten o. g. Planungsunterlagen habe ich aus der Sicht des Immissionsschutzes und des Naturschutzes weiterhin keine Bedenken.

Von der öffentlichen Auslegung habe ich Kenntnis genommen.

Bei Planänderungen und Ergänzungen bitte ich um erneute Beteiligung mit Benennung der geänderten oder ergänzten Teile.

*A. Reincke*  
Andreas Reincke

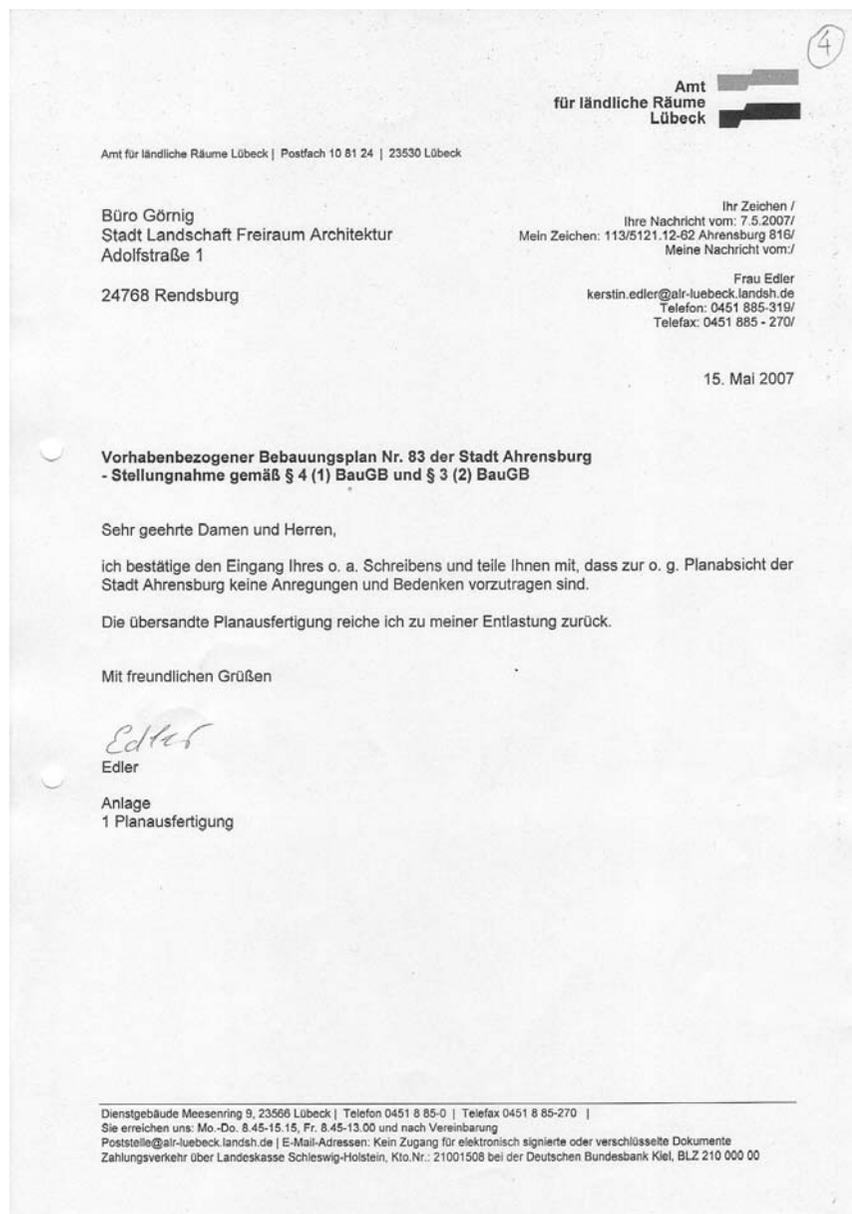
Dienstgebäude Schwartauer Landstraße 11, 23554 Lübeck | Telefon 0451 4706-02 | Telefax 0451 4706-210 | StaatlichesUmweltamt.Itzehoe-Luebeck@STUA-IZ-HL.LandSH.de | <http://www.umwelt.schleswig-holstein.de> | Buslinie 1, 15 | Sprechzeiten Mo - Fr 9 - 15 Uhr | E-Mail-Adressen: Kein Zugang für elektronisch signierte oder verschlüsselte Dokumente

3.

**Staatliches Umweltamt – Außenstelle Lübeck**  
**Az.: L 110/L 211**  
**vom 14.05.2007**

Kenntnisnahme.

4.



4.

**Amt für ländliche Räume Lübeck  
Az.: 113/5121.12/12-62 Ahrensburg 816/  
Vom 15.05.2007**

Kenntnisnahme.

5.



Freie und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Postfach 11 21 09, D-20421 Hamburg

Amt für Landes- und Landschaftsplanung  
Abteilung Landes- und Stadtentwicklung  
- LP 13 -  
Alter Steinweg 4  
D - 20459 Hamburg

An das  
Büro Görnig  
Adolfstrasse 1

24768 Rendsburg

An die  
Stadt Ahrensburg  
Bauamt  
Rathausplatz 1

22926 Ahrensburg

|                    |    |
|--------------------|----|
| Stadt Ahrensburg   |    |
| DM/EURO            |    |
| Eing. 22. Mai 2007 |    |
| B                  | FB |

Telefon 040 - 4 28 40 - 8300 Zentrale -11-  
Telefax 040 - 4 28 40 - 8398

Ansprechpartner Dr. Eckhard Delfs  
Zimmer 0119  
E-Mail: Eckhard.Delfs  
@bsu.hamburg.de

Hamburg, den 21.05.07  
B-Plan Nr. 83 Ahrensburg

|                               |      |      |      |      |  |
|-------------------------------|------|------|------|------|--|
| Fachbereich IV                |      |      |      |      |  |
| Stadtplanung / Bauen / Umwelt |      |      |      |      |  |
| 22. Mai 2007                  |      |      |      |      |  |
| FB                            | IV.1 | IV.2 | IV.3 | IV.4 |  |
| IV.                           |      | 12   |      |      |  |

Nachrichtlich:

- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein  
Abteilung IV 9, Landesplanung
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein  
Abteilung IV 647, Bauleitplanung
- Arbeitsgemeinschaft der Hamburg-Randkreise
- Kreis Stormarn - Bauamt -

Betr.: Bauleitplanabstimmung gemäß BauGB sowie im Rahmen der Gemeinsamen Landesplanung  
hier: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83  
der Stadt Ahrensburg  
erneute öffentliche Auslegung

Bezug: Schreiben des Büros Görnig vom 7. Mai 2007

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Ausweisungen des öffentlich ausgelegten Bebauungsplans Nr. 83 der Stadt Ahrensburg bestehen aus Hamburger Sicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Punth *Punth*

5

5. Freie und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt  
Az.: B-Plan Nr. 83 Ahrensburg –  
vom 21.05.2007

Kenntnisnahme.

6.

6



VERKEHRSBETRIEBE  
**VHH**  
HAMBURG-HOLSTEIN AG

Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG · Cursacker Neuer Deich 37 · 21029 Hamburg

**Görnig**  
**Stadt Landschaft Freiraum Architektur**  
Adolfstraße 1  
24768 Rendsburg

Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG  
Cursacker Neuer Deich 37 · 21029 Hamburg  
Telefon 040/72594 - 170  
Fax 040/72594 - 88170 oder - 220  
E-Mail Thomas.Remmler@VHH-PVG.de  
Internet www.vhh-pvg.de

Zu erreichen mit den Linien 124, 223, 327,  
Schweibus 31, E31 und E32 ab Bahnhof Geestdorf  
bis Haltestelle Lehlstedt

Vorstand: Ass. Jür. Philip Cramer  
Rail-Dieter Penzler (Sprecher)

Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Horst-Michael Pelkahn

Sitz der Gesellschaft: Hamburg

Steuernummer: 27 112 00145

Amtsgericht Hamburg 66 HRB 1798

Bankverbindung: HSH Nordbank AG  
Kto.-Nr. 144 463 000 · BLZ 210 500 00

Datum: 15. Mai 2007

**Stadt Ahrensburg**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83**  
**Hier: erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**  
**sowie Mitteilung über die Abwägungsergebnisse zur 1. Öff-**  
**entlichen Auslegung gemäß § 3. Abs. 2 Satz 4 BauGB**

**Ihre Nachricht vom: 07. Mai 2007**

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die vorgenommenen Änderungen bzw. Ergänzungen werden  
die von uns zu vertretenden Belange nicht berührt. Wir sind damit  
einverstanden.

Mit freundlichen Grüßen

**Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG**  
**Angebotsplanung**

  
( Remmler )

Seite 1 von 1



VERKEHRSBETRIEBE  
**VHH**  
HAMBURG-HOLSTEIN AG

**PVG**  
UNTERNEHMENSGRUPPE

6.

**VHH Verkehrsbetriebe Hamburg – Holstein AG**  
**vom: 15.05.2007**

Kenntnisnahme.

7.

[REDACTED]

Hamburg, den

7

[REDACTED]

[REDACTED]  
Stadt Ahrensburg

Stadtplanung

Manfred-Samusch-Straße 5

22926 AHRENSBURG

Voraus per e-mail an Frau Becker, Büro Görnig

**Widerspruch** gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich fristgerecht Widerspruch gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 ein.

Nach erneuter Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 und Übermittlung der Stellungnahme zu unserem Schreiben vom 12.7.2005 ergeben sich Änderungen und offene Fragestellungen, die in den Unterlagen nicht hinreichend beschrieben oder erklärt sind.

Versuche Frau Becker zwecks Klärung zu erreichen, waren bisher innerhalb der Frist vergeblich. Daher erfolgt eine Begründung des Widerspruchs ggf. später.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

7.

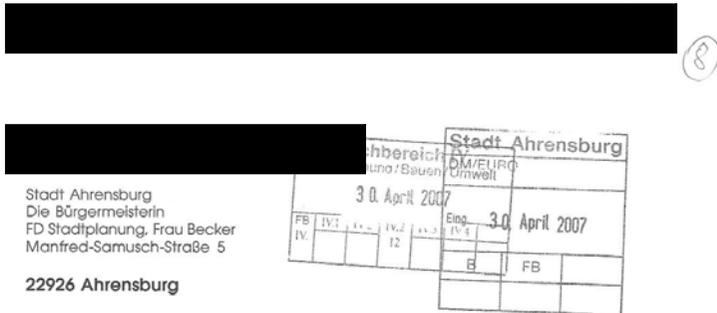
**Bürger/in A**  
vom 16.05.2007-06-17

**Kenntnisnahme.**

Worin die Widersprüche begründet sind, ist jedoch aufgrund dieses Schreibens nicht erkennbar.

In einem Telefonat zwischen Bürger/-in A und Frau Becker/ FD Stadtplanung wurde klargestellt, dass die Interessen durch das Planungsbüro (siehe unter 8) vertreten werden, demnach keine gesonderte Begründung durch Bürger/-in A erfolgen wird.

8.1



Stadt Ahrensburg  
Die Bürgermeisterin  
FD Stadtplanung, Frau Becker  
Manfred-Samus-Straße 5

22926 Ahrensburg

Hamburg, 26.04.07 JO •

• B-Plan-Entwurf Nr. 83, hier: [Redacted] Ahrensburg

Sehr geehrte Frau Becker,

- a) wir danken Ihnen für den konstruktiven Termin mit [Redacted] bei Ihnen im Hause am vergangenen Freitag. Wie angesprochen sind wir gebeten, uns über das Grundstück [Redacted] Gedanken zu machen und setzen uns intensiv mit dem vorliegenden B-Plan-Entwurf Nr. 83 auseinander, der im Zuge der Planung eines Einkaufszentrums auch das angesprochene Grundstück überplant.
- b) Hier gibt es Gedanken, eine Wohnanlage für Menschen mit Behinderungen zu errichten, was sich von der Lage (zentral, ÖPNV-Anbindung) sehr gut anbieten würde, dazu mit dem Vorteil, das bei dieser Nutzung nur ein geringes Verkehrsaufkommen und entsprechend geringer Stellplatzbedarf entsteht.
- c) Die Gebietsausweisung des B-Plan-Entwurfes eignet sich jedoch für eine Neubebauung nur sehr eingeschränkt, die dort vorgegebenen Randbedingungen sind für diese, aber auch für andere Entwicklungsmöglichkeiten ungünstig:  
Die Ostseite des Grundstücks wird nun mit einer 9 m hohen Brandwand auf der Grundstücksgrenze bebaut. Die entsprechenden Nachteile für die Belichtung des Grundstücks sind offensichtlich.  
Die Ausweisung, hier mit einer 2 + DG-Bebauung anzuschließen gibt allerdings nur die Möglichkeit der Belichtung von einer Seite, damit ist die ausgewiesene (gemessen ca. 18 m tiefe) Bebauungstiefe de facto nicht zu belichten, eine einhöfliche Bebauung mit Aufenthaltsräumen welcher Art auch immer ist selbst bei Anordnung von Nebenräumen in der Dunkelzone mit max. 10 m ausgereizt.  
Demgegenüber wäre zumindest im Straßenseitigen Grundstücksteil eine Bebauung mit 2-seitiger Belichtung möglich, hier sind allerdings (gemessen) nur ca. 12 m Tiefe des Baufeldes ausgewiesen. Eine Bautiefe von 16 m wäre hier sinnvoll, um eine vernünftige Entwicklung des

8.

Bürger/in B  
vom 26.04.2007

- a) Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 waren bisher nicht vorhabenbezogen begründet, der Bereich definierte sich als Bereich einer sogenannten Angebotsplanung. Die Stadt Ahrensburg begrüßt es daher, dass sich im Rahmen einer Überplanung, im Sinne einer baulichen und nutzungsmäßigen Neustrukturierung, neue Erkenntnisse für zukünftige neue bauliche Vorhaben ergeben.
- b) Die angesprochene Nutzung ist im hier festgesetzten Mischgebiet allgemein zulässig.
- c) Die Einschätzung zu einschränkenden Gegebenheiten aufgrund der Bestandssituation sowie der bisher getroffenen Festsetzungen wird für bestimmte „Bau“ - Bereiche geteilt. Insbesondere die „Nachteiligkeit“ der Brandwand des zukünftigen Einkaufszentrums und der damit verbundenen eingeschränkten Belichtung wird nachvollzogen. Auch die geringere Tiefe des vorderen Baufeldes mit 12,0 m wird konstruktiv in die Abwägung eingestellt. Jedoch wird in diesem Zusammenhang auf die „Ensemble – Wirkung“ der „Doppelhaushälften“ an der Straße in diesem Bereich verwiesen, die insbesondere durch eine einheitliche Höhenentwicklung (II + DG) geprägt sind. Aus diesen stadträumlichen Überlegungen wird auch weiterhin an dieser Höhenentwicklung für die Baubereiche direkt an der Straße Reeshoop festgehalten.

Grundstücks zu ermöglichen. Auch wäre eine größere Höhe der an der Baulinie anzuordnenden Gebäude mit einer deutlichen Trennung des "Kernbereiches" Ahrensburg Zentrum zum gegenüberliegenden, kleinteilig entwickelten Wohngebiet entlang der Straße Reeshoop (Zentrum-Ring) nach unserem Verständnis von durchaus hoher stadträumlicher Qualität.

Zusammengefasst konkret unsere Anmerkungen:

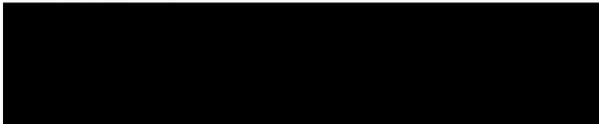
- Zustimmung zur Gebietsausweisung als Mischgebiet und zu einem von Bebauung freizuhaltenen Innenhof. Hier sollte allerdings die vorgesehene Quartiersbegrünung eine sinnvolle Stellplatzanordnung nicht verhindern, eine versickerungsoffene Befestigung ist richtig und gut.
- Reduzierung der Bautiefe des rückwärtigen Baufeldes zu Gunsten des vorderen Baufeldes.
- Im rückwärtigen Baufeld wegen durch einseitige Belichtung geringer Bautiefe Ausweisung nicht 2-geschossig + Dachgeschoss sondern 3-geschossig ohne Dachgeschoss, um im obersten Geschoss nicht auf unsinnig geringe Bautiefe zu kommen.
- Größere Tiefe des vorderen Baufeldes ca. 16 m
- Ausweisung der Straßenrandbebauung 3-geschossig + Dachgeschoss (Raumkante)

Wir würden uns freuen, wenn unsere Gedanken noch in das weitere Verfahren einfließen könnten, zumal die in Kürze vorgesehene nochmalige öffentliche Auslegung bezüglich der Änderungen in der Höhenentwicklung des Einkaufszentrum ja genau das Grundstück Reeshoop 12 betreffen.

Den nachteiligen Auswirkungen des neuen vorhabenbezogenen Planes auf die Grundstücke am Reeshoop könnten damit zum Ausgleich auch positive Entwicklungschancen gegenübergestellt werden.

Für Ihre Rückäußerung wären wir dankbar und stehen für Rückfragen gern zur Verfügung.

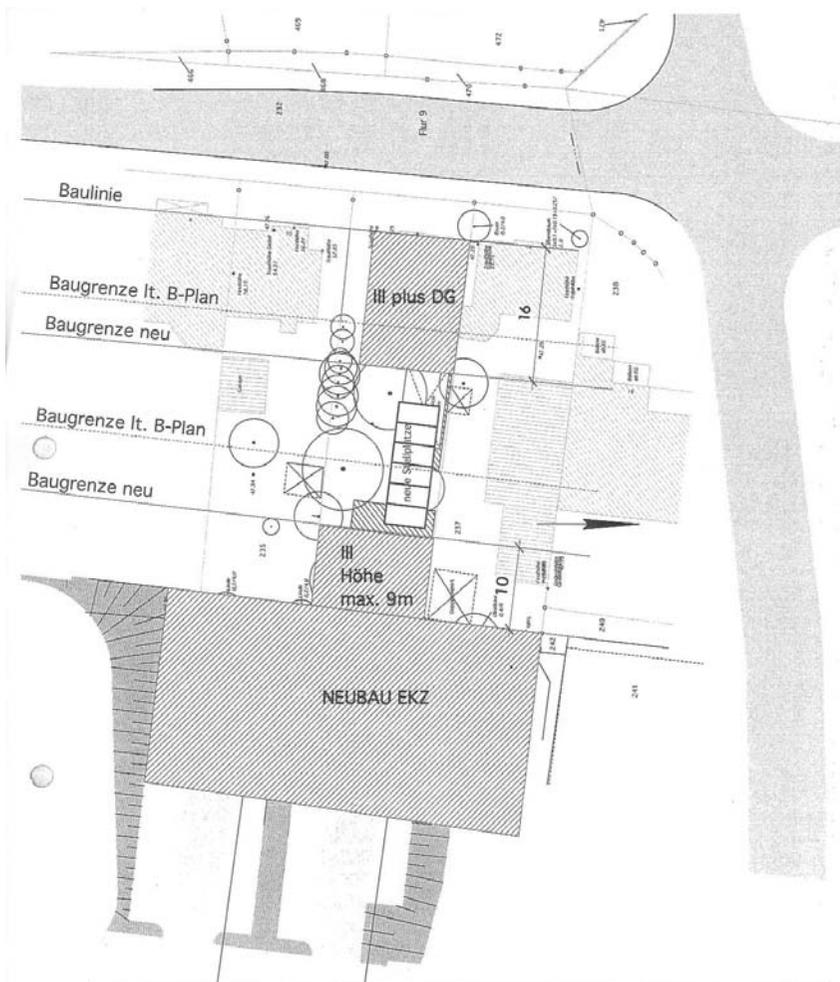
Mit freundlichem Gruß



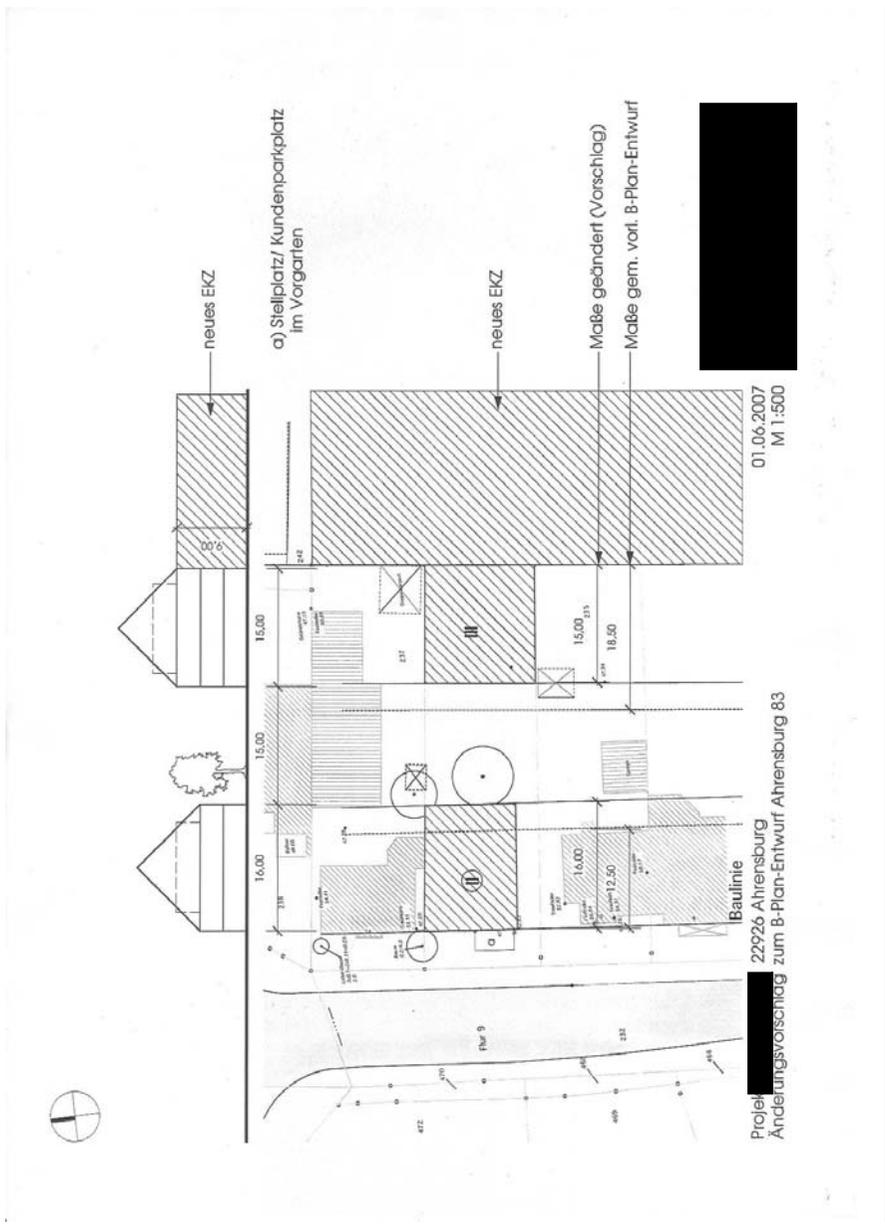
d)

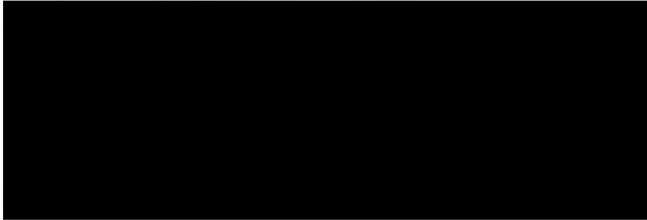
- e) Der Anregung zu den Änderungen der Bautiefen der zwei Baufelder wird entsprochen. Dies bedeutet für das vordere Baufeld statt 12,0 m Tiefe nunmehr eine Bautiefe von 16,0 m. Gleichzeitig wird das hintere Baufeld in seiner Tiefe von 18,0 m auf 14,0 m reduziert. Die gesamten überbaubaren Grundstücksflächen würden sich grundstücksbezogen nicht ändern, und stellen somit auch keine wesentliche Änderung der Planung dar. Die Anregungen zu den Änderungen der Geschossigkeit im hinteren Baufeld werden aufgrund der schwierigen Belichtungsverhältnisse geteilt, insoweit wird für die hinteren Baufelder (im gesamten Mischgebiet) eine III – Geschossigkeit (als Vollgeschosse und Höchstmaß) festgesetzt, auch hierdurch sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

In Zusammenhang mit dieser konkreten Planung im Bereich des Reeshoop werden die bisherigen planerischen Festsetzung zur offenen Bauweise bzw. zur alleinigen Zulässigkeit von Doppelhäusern (bzw. zwei aneinander gebaute Doppelhaushälften) wie folgt konkretisiert: das langgestreckte vordere „Bauband“ als festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird aufgelöst – stattdessen werden drei einzelne Baufelder für die Aufnahme von jeweils zwei Doppelhaushälften festgesetzt. Mit dieser geänderten Regelung zu den überbaubaren Grundstücksflächen ist das planerische Ziel der Umsetzung von Doppelhäusern besser gewährleistet. Die Grundzüge der Planung sind auch hier nicht betroffen.



|  |           |                                     |           |            |      |    |
|--|-----------|-------------------------------------|-----------|------------|------|----|
|  | PROJEKT   | Wohnen für Menschen mit Behinderung | DATUM     | 01.04.2007 | GEZ. | fg |
|  | BAUHERR   | P & O Projektentwicklung            | MASSTAB   | 1: 500     |      |    |
|  | ZEICHNUNG | LAGEPLAN /<br>Baufelder             | BLATT-NR. | RES 2.01   |      |    |





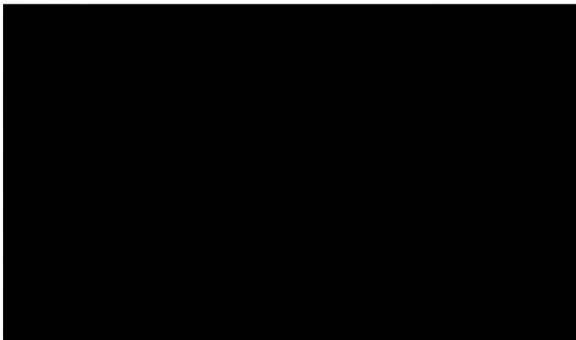
vielen Dank für das konstruktive Telefonat.  
Wie besprochen anbei unser Vorschlag zur Ordnung der Grundstücke am

Die "inneren" Baugrenzen verschoben nach hinten, die addierte Bautiefe des vorderen und hinteren Baufeldes bleibt gleich.  
Geschossigkeit vorne unverändert,  
Geschossigkeit hinten erhöht auf 3 Vollgeschosse  
und die Bitte um Möglichkeit eines (Kunden-) Stellplatzes im Vorgarten (abweichend von Teil B Nr. 5.1.1), da bei einer Mischgebietsnutzung die Stellplatzfrage auch für Besucher natürlich von erheblicher Bedeutung ist und es wünschenswert wäre, Zu- und Abfahrten aus dem Blockinnenbereich zu begrenzen.

e)

Bei Durchsicht des Planes aufgefallen und als kollegialer Hinweis:  
Im Plan heißt der in der Legende als LPB bezeichnete Lärmpegelbereich "LBP"

mit freundlichem Gruß



- e) Aufgrund der beabsichtigten Nutzung – Errichtung einer Wohneinrichtung für Menschen mit Behinderungen – wird davon ausgegangen, dass der angesprochenen Kundenverkehr sich insbesondere als Besucherverkehr von Angehörigen und Freunden darstellen wird. Die Entscheidung diese Einrichtung an diesem Standort umzusetzen, ist letztendlich durch die angesprochene Lagegunst (zentral, ÖPNV – Anbindung etc.) beeinflusst worden. Entsprechend wird davon ausgegangen, dass sich in direkter räumlicher Nähe genügend öffentliche Parkplätze (u.a. Rathausplatz, Tiefgaragenkomplexe etc.) befinden, um diesen geringfügigen Besucherverkehr aufnehmen zu können. Darüber hinaus wurden im Bebauungsplan auch Regelungen getroffen, in bestimmter Anzahl auch Stellplätze im freizuhaltenden Innenbereich der MI – Grundstücke umzusetzen. Der Anregung die „Vorgartenzonen“ als Teilelement der Doppelhausbebauung für diese Nutzungszwecke zu öffnen, wird nicht gefolgt.

9.1

19. MAI. ZUV / 11:39

000

NR. 720 2. 1/3

9

vorab per Telefax 04102 / 77 165

Stadt Ahrensburg  
Planungsamt

Manfred-Samusch-Str. 5

22926 Ahrensburg

Bebauungsplan Nr. 83, Ahrensburg

Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

a)

- Zum 21. Entwurf des formalenbezogenen Bebauungsplanes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 83, Ahrensburg
1. Auf unsere Anregung hin ist für einen Teil des Grundstücks unserer Mandantin – ausweislich der Anmerkungen zu unserer Stellungnahme im Rahmen der ersten Auslegung, um eine entsprechende höhere Ausnutzung des Kerngebietes in diesem Bereich zu gewährleisten – eine neue Festsetzung zur Geschossigkeit (maximal II.) getroffen worden. Allerdings gilt für denselben Bereich innerhalb derselben „Knödellinie“ ausweislich der zeichnerischen Festsetzungen zugleich weiterhin „MK 1,0, II-III, g“, so dass für den rückwärtigen Grundstücksbereich verschiedene, einander widersprechende Festsetzungen vorgesehen sind.

14-M

9. Bürger/in C  
Az.: WI/SD 01630-06  
vom 14.05.2007

- a) Die Einschätzung zu den widersprechenden Festsetzungen zur Vollgeschossigkeit ist richtig. Entsprechend wird folgende Korrektur vorgeschlagen: stadtentwicklungsplanerisches Ziel und hier insbesondere das stadträumliche Ziel ist es, die Blockrandstruktur langfristig zu schließen (als baulich – räumliches Bindeglied zwischen der Bebauung an der Großen Straße und dem neuen Einkaufszentrum in der Klaus-Groth-Straße). Entsprechend wird für den angesprochen Bereich die Festsetzung einer II – III – Geschossigkeit aufrechterhalten. Dies auch aufgrund des Wunsches des Grundeigentümers eine höhere Ausnutzung zu gewährleisten, was im Übrigen auch im öffentlichen Interesse steht, den Blockrandcharakter auch für diesen Bereich mittelfristig besser zu gewährleisten.

Die letztgenannte, zwingende Zweigeschossigkeit ist im Übrigen mit der an der Großen Straße bereits vorhandenen Bebauung nicht vereinbar. Dort befinden sich ab dem 1. OG Wohnungen, wie dies auch den beabsichtigten Festsetzungen für die Kerngebiete außerhalb des Vorhabenbereichs entspricht. Wenn im rückwärtigen Grundstücksbereich zur Klaus-Groth-Straße hin eine mindestens zweigeschossige Bebauung durchgeführt werden müsste, bedeutet dies, dass die vorhandene Wohnnutzung im ersten Obergeschoss quasi „eingemauert“ wird, d.h. unsere Mandantin die zusätzliche Ausnutzungsmöglichkeit ihres Grundstückes, wie sie ihr ausweislich der Abarbeitung unserer Einwendungen ausdrücklich zugestanden wird, nur möglich wäre, wenn sie das vorhandene Gebäude ebenfalls beseitigt, was nicht im Sinne einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung sein kann. Würde hingegen die Geschossigkeit nur als maximal (zwei- bis) dreigeschossige Bauweise festgesetzt, hätte unsere Mandantin die Möglichkeit, hier eine bautechnische Lösung zu schaffen.

b)

2. Im Hinblick auf die Müllentsorgung und die Verlagerung der Anlieferung jeweils zur Großen Straße hin gehen wir davon aus, dass die Einschätzungen zur Zulässigkeit einer Abfallentsorgung in diesem Bereich und einer Anlieferung rechtlich zutreffend sind und eine Anlieferung von der Großen Straße aus auch straßenrechtlich keine Sondernutzung darstellen würde; denn auf Grund der vorhandenen Situation kann der Anliefer-LKW für den ALDI-Markt nicht auf das Grundstück fahren, sondern muss auf der öffentlichen Straße während der Dauer des Anliefervorganges stehen. Die Abwägung wäre nur ordnungsgemäß, wenn die Annahme zutreffend ist, dass hier keine genehmigungspflichtige und mit Zusatzkosten für unsere Mandantin verbundene Sondernutzung vorläge.
3. Soweit unsere Einwendungen betreffend den Wegfall der bisherigen Anliefer-situation mit dem Argument erledigt werden sollen, dass die Anlieferung des Discounters derzeit über Flächen organisiert werde, die sich im Eigentum der Stadt Ahrensburg befänden und nie als öffentliche Verkehrsfläche und somit auch nicht als Erschließungsfläche gewidmet gewesen seien (was beim Bau des Gebäudes auch berücksichtigt worden sei; denn die eigentliche funktionale Warenanlieferzone sei zur Großen Straße hin orientiert worden), trifft dies in dieser Form nicht zu. Richtig ist, dass zunächst die Anlieferung zur Großen Straße hin erfolgte; bereits in den mit Grünstempel versehenen Plänen zu dem Bauschein 19B/363 1976 vom 25.08.1976 ist im Zuge der Lagererweiterung eine Anliefer- und Parkfläche für den rückwärtigen Grundstücksbereich vorgesehen und kenntlich gemacht, dass eine Zufahrt zur Klaus-Groth-Straße hin erfolge. Der Bestandschutz erfasst daher auch diese Anliefersituation.

Wenn ausgeführt wird, dass im Übrigen die genehmigte Nutzung natürlich bestandsgeschützt sei und durch die zukünftigen Festsetzungen auch planungsrechtlich gesichert sei, verkennt dies, dass die bestandsgeschützte Nutzung – wie wir im Rahmen unserer Einwendungen bereits ausgeführt hatten – bei einem Wegfall der bisherigen Anliefersituation nur mit ganz erheblichen Umbauten in der bisherigen Form weitergeführt werden könnte.

Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass sich das angesprochene Grundstück nicht im Vorhabenbereich befindet, und sich somit die planerischen Festsetzungen in diesem Bereich auf Ebene einer sogenannten Angebotsplanung befinden. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan schafft hier also zukünftige Baumöglichkeiten, jedoch keine zwingenden Bau-pflichten. Gebaut werden muss in diesem Bereich nicht.

Der Umstand, dass einerseits eine größere Ausnutzung des Grundstücks gewünscht wird (unabhängig einer Festsetzung der Geschossigkeit als zwingend oder als Höchstmaß), und andererseits bei größerer Ausnutzungsabsichten bautechnische Schwierigkeiten aufgrund der bestehenden Wohnnutzungen im 1. Obergeschoss zu erwarten sind, wird ursächlich nicht durch den Bebauungsplan verursacht. Insoweit kann der Schlussfolgerung, dass genau dieser Umstand durch eine zwingende Geschossfestsetzung als Mindest- und Höchstmaß begründet wird, nicht gefolgt werden.

Eventuell notwendige bautechnische Lösungen wären in jedem Fall Sache des Grundeigentümers, falls denn eine größere Ausnutzung des Grundstücks beabsichtigt wird. Dies liegt jedoch begründet in den jeweiligen bisherigen Nutzungs- und Grundrissfestlegungen, und eben nicht ursächlich an den Festsetzungen des Bebauungsplans.

- b) Aufgrund der beabsichtigten fast kompletten Überbauung des Blockin-bereichs durch das neue Einkaufszentrum, im Übrigen ebenfalls komplett auf privaten Grundstücksflächen, ist die Beibehaltung der bishe-rigen „geduldeten“ Erschließungsstruktur auf nicht öffentlich gewidmeten Flächen, zukünftig nicht mehr möglich. Dies bedeutet, dass die zukünftige Erschließung des Discounters zwingend über die Große Straße erfolgen muss, die im Übrigen als Erschließungsstraße öffentlich gewidmet ist. Die Anlieferung von der Großen Straße (Kohschietstraße) aus ist somit mög-lich.

Des Weiteren sind weitergehende Absprachen mit dem Vorhabenträger des Einkaufszentrums in der Form vorgesehen, dass sich der Discounter funktional und baulich – räumlich an die „Mall“ des Einkaufszentrums an-gliedern kann und somit auch die Gesamtattraktivität des Discounters gewährleistet wird.

c)

4. Wenn ferner geltend gemacht wird, dass auch die Tiefgaragenzufahrt rechtlich nicht abgesichert sei, da sie über nicht gewidmete öffentliche Straßen erfolge, ist dem entgegenzuhalten, dass unsere Mandantin am 14.01.1974 eine Vereinbarung mit der Stadt geschlossen hat, die ausdrücklich regelt, dass die Stadt die Zufahrtsmöglichkeit zur Tiefgarage kostenlos für die Bauherren zur Verfügung stellt und sie öffentlich-rechtlich durch Festsetzungen im Bebauungsplan und privatrechtlich absichert. Hierauf hatten wir in unserer Einwendung auch bereits hingewiesen. Auch wenn die Zuwegung nicht über eine öffentliche Straße erfolgt, hat sich die Stadt verpflichtet, die Zufahrtssituation entsprechend abzusichern. Wir gehen davon aus, dass auf die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit bislang nur mit Rücksicht auf die Person des seinerzeitigen Vertragspartners verzichtet wurde. Hieran muss die Stadt sich heute aber immer noch festhalten lassen.

Insbesondere erledigt sich diese Frage auch nicht dadurch, dass ausweislich des uns von dem Investor auszugsweise überlassenen Durchführungsvertragsentwurfes der Investor in die Verpflichtung aus § 2 Ziff. 7 des Vertrages vom 14.01.1974 eintritt, da sich diese Verpflichtung nur auf die Unterhaltung bezieht.

Im Übrigen fehlt im Durchführungsvertrag auch die Übertragung der Verpflichtung zu § 2 Ziff. 6 des Vertrages vom 14.01.1974 auf den Investor.

Mit freundlichem Gruß



Im Übrigen wird die Auffassung nicht geteilt, dass durch etwaige „Kennlichmachungen von Lagererweiterungen“ in Lageplänen eine vollkommen neu strukturierte Gesamterschließung durch „Grünstempel“ baugenehmigungsrechtlich abgesichert sei, und dies bei einer Erschließungssituation, die ausschließlich über benachbarte private Flächen führt, die sich im Eigentum der Stadt Ahrensburg befinden.

- c) Im Rahmen der Gesamtplanung des neuen Einkaufszentrums wurde besonderer Wert darauf gelegt, die bestehenden Stellplatzsituationen und –strukturen weitgehend in den neuen Tiefgaragenkomplex einzubeziehen. Entsprechende Konzepte, auch zu Fragen der Sicherheit und der Kostenregelung, wurden mit den betroffenen Eigentümern intensiv abgestimmt. Die privaten Anlieger erhalten einen oder mehrere Zufahrten und Zugänge zu ihren privaten Stellplätzen, unabhängig von Öffnungs- und Schließzeiten, gesichert durch eine Baulast. Dies ist auch Regelungsbestandteil des Durchführungsvertrages. Nachteile für den einzelnen Anlieger sind nicht zu erkennen.

10.1

-10

[Redacted]

Fachbereich IV  
Stadtplanung / Bauen / Umwelt  
n 16. Mai 2007

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

Stadt Ahrensburg  
DM/EURO

Empf. 16. Mai 2007

|   |    |
|---|----|
| a | FB |
|   |    |

[Redacted]

15. Mai 2007

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83 der Stadt Ahrensburg  
Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
Stellungnahme**

Sehr geehrte Frau Becker,  
sehr geehrter Herr Thiele,  
sehr geehrte Damen und Herren,

mit Blick auf die erneute öffentliche Auslegung des Zweiten Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 83 nehmen wir wie folgt Stellung:

- a) 1. Wir haben die Mitteilung über die Abwägungsergebnisse zur ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB zur Kenntnis genommen. Obwohl wir nicht verpflichtet sind, zur Vermeidung einer Präklusion nochmals auf die bereits vorgebrachten Belange einzugehen, möchte ich doch zwei Aspekte noch einmal hervorheben:
- b) 1.1 Das Abwägungsergebnis Ziffer 21 d. zeigt, dass hier eine der Kernaussagen unserer Stellungnahme insoweit nicht nachvollzogen wurde oder nicht nachvollzogen werden konnte: Wir haben darauf hingewiesen, dass das Flurstück Nr. 244 Flur 9 Gemarkung Ahrensburg, das im Eigentum unserer Mandatschaft steht, nicht in den Vorhabenbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden kann. Es ist uns durchaus bewusst, dass sich die Stadt durch die Stadtverordneten erst unmit-



10.  
Bürger/in D  
Az.: 21166/2004 SWI/ssc  
vom 15.05.2007

- a) Kenntnisnahme.
- b) Auf dem angesprochenen Grundstück zwischen den Gebäuden an der Straße Bei der Doppeleiche wurde aus gegebenen Gründen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ahrensburg ausgestellt. Diese Rechte wurden in der Annahme ausgestellt, dass die Begünstigte „Stadt Ahrensburg“ gleichzusetzen ist mit der „Öffentlichkeit“ oder „Allgemeinheit“.

telbar vor Satzungsbeschluss davon überzeugen muss, ob der Vorhabenträger Verfügungsberechtigter sämtlicher Grundstücke im Vorhabensbereich des Bebauungsplanes ist. Hinsichtlich dieses Grundstückes ist jedoch eine Verfügungsmöglichkeit des Vorhabenträgers grundsätzlich ausgeschlossen. Abgesehen davon, dass die Frage, ob dieses Grundstück käuflich zu erwerben wäre, bis jetzt an den Grundstückseigentümer, unseren Mandanten, noch in keiner Weise herangetragen worden ist, schließt der Grundstückseigentümer dies auch aus. Das Grundstück ist notwendige Zufahrt zum hinteren Grundstücksbereich und den Stellplätzen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist es darüber hinaus notwendige Zufahrt zu den hauseigenen Tiefgaragen.

c)

- 1.2 Hinsichtlich der Auseinandersetzung mit dem Hinweis auf die Herabzonung der Wohn- und Geschäftsnutzungen der Mandantschaft unter 21. j. möchte ich nur auf Folgendes hinweisen: Freundlicherweise erläuterte uns der Lärmgutachter das der Planung zugrunde gelegte Gutachten. Er wies darauf hin, dass eindeutig an dieser Stelle die Werte für ein allgemeines Wohngebiet mit der geplanten Nutzung nicht eingehalten werden können. Weiter kann insbesondere aufgrund der mit der Zweiten Änderung vorgenommenen Änderung „Kerngebiet (MK), außerhalb des Vorhabensbereichs – Sicherstellung der Wohnnutzung“ von der Stadt schlechterdings argumentiert werden, die „Umstufung“ vom allgemeinen Wohngebiet zum Kerngebiet stelle nicht etwa eine „Herabstufung“, sondern nahezu eine „Wertsteigerung“ dar: Auch in einer persönlichen Erörterung – und dies wäre auch nahe liegend – wurde die höhere Wertigkeit eines Kerngebietes damit begründet, dass dort gewerbliche Nutzungen verwirklicht werden können und durch gewerbliche Mieteinnahmen höhere Einkünfte erzielt werden können. Nunmehr ist außerhalb des Vorhabensbereiches und damit für die hier in Rede stehenden Wohn- und Geschäftshäuser gerade festgesetzt worden, dass oberhalb des ersten Obergeschosses *nur* Wohnungen zulässig sind. Dies entspricht der tatsächlichen Nutzung. Wodurch dann mit der „Umstufung“ eine Wertsteigerung der Grundstücke herbeigeführt werden kann, weil zukünftig vermehrt gewerblich vermietet werden kann, ist schlechterdings nicht nachvollziehbar. Illustrierend sei hierzu auf das Zitat der Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs, Urteil vom 12. November 1993 – 2 N 93.1978 – bei Fickert/Fieseler, BauNVO, 9. Auflage, § 7 Rz. 121 verwiesen:

*„Es verstößt gegen das Gebot gerechter Abwägung, wenn bei der Verteilung unterschiedlicher Nutzungen in einem Gebiet die gewerbliche Nutzung auf einen Bereich im Eigentum eines einzigen Eigentümers konzentriert wird und wenn gleichzeitig Wohnnutzungen dort für immer festgeschrieben wird, wo sie – zufällig*

Die Intention dieses Rechts ist und war es, im Sinne einer quasi „öffentlichen“ Erschließung den Blockinnenbereich zwischen Klaus-Groth-Straße und Bei der Doppeleiche zur Erreichbarkeit der Stellplätze und Tiefgaragen anfahren zu können. Von daher wird die Auffassung vertreten, dass die zukünftige geplante Nutzung der angesprochenen Parzelle zum Zwecke der Andienung der neuen Nutzung nicht entgegensteht.

Des Weiteren ist zu erwähnen, dass die Eintragung der Baulast in das Baulastenverzeichnis ein Rechtsverhältnis zwischen dem Eigentümer des belasteten Grundstücks und der unteren Bauaufsichtsbehörde bewirkt. Der Bauherr als Begünstigter dieser Baulast ist in dieses Rechtsverhältnis nicht eingebunden. Entsprechend ist beabsichtigt, die Baulast an den Rechtsnachfolger „EKZ GbR“ zu übertragen.

Entsprechend wird dieser Rechtsnachfolger, in diesem Falle identisch mit dem Vorhabenträger, durchaus vor Satzungsbeschluss Verfügungsberechtigter der notwendigen Grundstücke im Vorhabensbereich sein, um die Durchführung des Vorhabens auch vertraglich zusichern zu können.

Die notwendigen Zufahrten zu der Tiefgarage des Gebäudes an der Strasse Bei der Doppeleiche, die bisher im Übrigen über nicht öffentlich gewidmete Flächen erfolgt, und darüber hinaus nicht über ein Geh- und Fahrrecht oder durch eine Baulast abgesichert ist, erfolgt in Zukunft über den neuen Tiefgaragenkomplex des Einkaufszentrums.

- c) Zonierungen nach „oben“ oder nach „unten“ aus rein ökonomischen Beweggründen sind nicht Bestandteil der planungsrechtlichen und städtebaulichen Betrachtungen. Auf Grundlage der bereits mehrfach beschriebenen stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen, insbesondere die Stärkung der zentralen Lagen der Innenstadt Ahrensburg und damit auch die landesplanerisch gewollte Stärkung Ahrensburgs als Mittelzentrum, kann die Stadt nicht umhin, dieses Ziel im Kernbereich der Stadt zu verfolgen.

Entsprechend wurde die Bestandssituation bewertet und als solche festgeschrieben – aufgrund der bestehenden Situation (Nutzungen, Gebäudestrukturen, bauliche Höhenentwicklung und Lage im Stadtgefüge) wird der Gesamtbereich des Bebauungsplanes (mit Ausnahme der Grundstücke am Reeshoop) zwingenderweise als Kerngebiet festgesetzt.

– gerade vorhanden ist. Vorteile und Nachteile einer Planung sind im Prinzip gleichmäßig zu verteilen.“

Schließlich ist mit Blick auf dieses Abwägungsergebnis aus unserer Sicht auch noch darauf hinzuweisen, dass nicht ersichtlich ist, woher die Stadtverordnetenversammlung die Erkenntnis haben kann, vom Eigentümer sei tatsächlich auch bei der Errichtung der Gebäude auf den Grundstücken eine Kerngebiets- und keine überwiegende Wohnnutzung gewollt. Die Verteilung zwischen gewerblichen und Wohnmietnutzungen in den beiden Gebäuden ist sehr wohl auch im allgemeinen Wohngebiet zulässig, da sich die Zulässigkeit nicht nur auf „der Versorgung des Gebietes dienenden Läden“ bezieht, sondern auch auf die Ansiedlung „sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe“, selbst dann, wenn diese nur ausnahmsweise zulässig sein sollen. Die Zulassung einer solchen ausnahmsweisen Nutzung bedeutet noch nicht, dass tatsächlich eine andere Gebietskategorie verwirklicht worden ist, zumal, wenn vom Schutzniveau die beiden Ausweisungen so weit auseinander liegen. Die tatsächliche Ausgestaltung der Gebäude, nicht zuletzt auch die Tatsache, dass der Eigentümer selbst lange Zeit hier gewohnt hat, machen deutlich, dass besonderer Wert auf die Verwirklichung der Wohnnutzung in einem entsprechenden Umfeld gelegt worden ist. Nur am Rande darf in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen werden, dass es Schriftverkehr zwischen dem Mann und Vater der jetzigen Eigentümer und der Stadt gerade darüber gegeben hat, dass Herr Sanmann sen. auf die für seine Mieter ansprechende Gestaltung des Wohnumfeldes Wert gelegt hat und bereit war, hierfür auch finanzielle Leistungen zu erbringen. Gerade vor diesem Hintergrund erstaunt die Feststellung, eigentlich habe der Eigentümer eine Kerngebietsnutzung verwirklichen wollen.

d)

- 1.3 Mit Blick auf die Auseinandersetzung mit der von uns gerügten fehlenden Erschließung (21. h.) nehmen wir zum einen wohlwollend zur Kenntnis, dass auch die Stadt mittlerweile nicht mehr davon ausgeht, dass eine Widmung für die Zufahrt zu einem Einkaufszentrum mit über 7.000 qm über das Grundstück unseres Mandanten gegeben ist. Zum anderen weisen wir darauf hin, dass auch tatsächlich die Voraussetzungen für die Erschließungssituation nicht gegeben sind. Das Grundstück ist – und auch nur dies wurde durch Baugenehmigung seinerzeit beauftragt und ergibt sich durch das von der Stadt selbst erst vor wenigen Monaten aufgestellte Verbotsschild – nur mit Fahrzeugen mit bis 30 t befahrbar. Auch diese Auslegung war für die ausnahmsweise Belastung des Grundstückes mit solchen schweren Fahrzeugen, nämlich mit Rettungsfahrzeugen, konzipiert. Nun sollen regelmäßig und mehrfach täglich Lastzüge dieses Grundstück passieren, die nach Angaben des Vorhabenträgers 36 t bis 40 t schwer sind.

Aufgrund der bestehenden Situation und den genannten Planungszielen besteht keine Möglichkeit eine andere Baugebietskategorie zu wählen. Würde die Stadt dieses (Festschreibung als Wohngebiet) dennoch tun, müsste sie sich den Vorwurf des manipulierten „Etikettenschwindels“ gefallen lassen.

Ebenso ist festzuhalten, dass private Belange (ggfs. auch bei einer so nicht zulässigen reinen ökonomischen Verwertungsbetrachtung) nicht betroffen sind, da einerseits das Kerngebiet (u.a. mit einer GRZ von 1,0) ein hohes Maß an Grundstücksausnutzung gewährleistet (ein Wohngebiet im Übrigen nur eine GRZ von 0,4 aufweisen kann) und andererseits die durch den Grundeigentümer bereits geschaffene Bau- und Nutzungsstruktur absichert.

Das Zitat bei Fickert / Fieseler (Standardkommentar zur BauNVO – Baunutzungsverordnung), gestützt auf eine Entscheidung des bayerischen Verwaltungsgerichtshofs ist ohne Zweifel richtig. Nur der geschilderte Sachumstand trifft im gesamten Plangebiet keineswegs zu. Gewerbliche Nutzungszulässigkeiten sind im gesamten Plangeltungsbereich ohne Ausnahme gegeben, sowohl im festgesetzten Mischgebiet am Reeshoop wie auch in den Kerngebieten. Die Nichtwohnnutzung ist somit keinesfalls auf einen Bereich im Eigentum eines einzigen Eigentümers konzentriert. In diesem Zusammenhang bleibt festzuhalten, dass in den Kerngebieten bis zu zwei Vollgeschosse gewerblichen Nutzungen zugeführt werden können, dies entspricht ebenfalls weitgehend den Zulässigkeiten im Vorhabenbereich.

Ebenfalls ist eine „immerwährende“ Festschreibung von Festsetzungen nicht Regelungsbestandteil von Bauleitplanungen, diese sind dann aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Dies bedeutet, dass Festsetzungen in verbindlichen Bauleitplanungen unter den genannten Voraussetzungen durchaus einer Änderung oder Modifizierung zugeführt werden können.

## 10.4

Seite 4 von 4

- e) 2. Hinsichtlich der Änderungen und damit verbundenen neuen Festsetzungen wurde auf die Änderung Ziffer 4. zur Sicherstellung der Wohnnutzung außerhalb des Vorhabenbereichs bereits unter 1.2 Stellung genommen. Zur Änderung 8. kann mangels Nachvollziehbarkeit (Maßstab) der Darstellung und einer fehlenden textlichen Erläuterung hierzu nur angemerkt werden: Sollte durch die vorgeschlagene Änderung die bisher vorgesehene Staffelung und Bepflanzung des Dachs zum Grundstück des Mandanten hin nochmals durch eine Änderung der maximalen Höhe nachteilig verändert werden, verdeutlicht dies einmal mehr einen Abwägungsfehler: Die besondere Wertigkeit der Nutzungen auf den Grundstücken unserer Mandantin, insbesondere im südlichen Bereich und mit Blick „auf“ das Einkaufszentrum ist in ihrer Wertigkeit nicht erkannt worden und damit zwangsläufig im Abwägungsergebnis nicht der tatsächlichen Wertigkeit entsprechend eingestellt worden.

Die Festsetzungen werden nicht deshalb in dieser Form getroffen, weil die Baugebietsituation vor Ort sich als solche so darstellt, sondern dass die gewählte Baugebietskategorie das stadtentwicklungsplanerische Ziel der Stadt Ahrensburg für diesen Bereich am besten gewährleistet.

An welche Baugebietskategorie der Grundeigentümer bei der Umsetzung seiner innerstädtischen Bau- und Nutzungsstruktur dachte, ist weitgehend unbeachtlich. De facto wurde durch die Baumaßnahmen bereits eine Kerngebietsnutzung und –struktur manifestiert.

Kerngebietsfaktoren lassen sich darüber hinaus nicht nur auf eine bloße Nutzungsstruktur – Betrachtung reduzieren. Darüber hinaus sind weitere Kennwerte in die Betrachtung einzubeziehen: Insbesondere die Grundflächenzahl darf in einem allgemeinen Wohngebiet 0,4 nicht überschreiten, das betreffende Grundstück ist weitgehend versiegelt, die GRZ beträgt hier deutlich mehr.

- d) Die Einschränkung zur Befahrbarkeit der jetzigen Wegeverbindung ist begründet in der momentanen technischen Ausbausituation der bestehenden unterschiedlichen Tiefgaragen sowie derer Ab- und Zufahrten. Durch die Neuerrichtung des Einkaufszentrums wird es einerseits keine Durchgangsverkehre (auch nicht für LKW) mehr geben, andererseits wird der Erschließungsverkehr des Einkaufszentrums auf klar begrenzten und minimierten Flächen stattfinden. Der technische „Unterbau“ wird so konzipiert, dass auch in diesem Bereich die privaten Tiefgaragen angeschlossen werden können und im klar begrenzten Bereich der Anlieferung die technischen Vorgaben zur Lastfähigkeit eingehalten werden.
- e) Das Nebeneinander der beiden Gebäudekomplexe ist geprägt durch ein entsprechendes „Herunterstaffeln“ des Einkaufszentrums nach Norden, um insbesondere die Gewährleistung entsprechender Belichtungsverhältnisse zu sichern. Es ergeben sich bauliche Abstände des Südfassaden – Standorts des angesprochenen Grundstücks bis südliches Ende der eingeschossigen Anlieferzone des Einkaufszentrums von ca. 20,0 m. Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse können somit ausgeschlossen werden. Die Schutzwürdigkeit der umgebenden Nutzungen und Baustrukturen wurde sehr wohl in die Abwägung eingestellt.

11.1

11

[Redacted]

Fachbereich IV  
Stadt Ahrensburg/Bau/Umweltschutz  
22. Mai 2007

1.  
An  
die Stadt Ahrensburg  
Rathaus  
- Die Bürgermeisterin

Abgabe gegen Eingangsstempel

2.  
Zur Information an  
den Vorsitzenden des Bau- und Planungsausschusses  
Rathaus  
über Rathauspost

3.  
Info-Kopie an

Betrifft: Öffentliche Auslegung des B-Planes Nr. 83  
v. 7. bis 20.5. 2007  
= EKZ - nördliche Klaus-Groth-Straße

hier: Mein Äußerungen und Anregungen  
Stichwort "Ahrensburger Rampe"  
Anlagen

Stadt Ahrensburg  
EURO  
Empf. 18. Mai 2007

[Handwritten initials]

a)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Foyer des Rathauses werden der "Öffentlichkeit"  
Unterlagen im Rahmen der Auslegung des Bebauungs-Planes  
Nr. 83 (B-Plan) präsentiert.  
Im unklar dargestellten Grenzbereich Klaus-Groth-Straße  
und außerhalb des Geltungsbereiches werden die Wirkungen und Folgewirkungen  
unzureichend, bzw nicht dargestellt. Weder im Plan-, noch im Textteil.

Grundsätzlich will ein B-Plan zukünftige Planungen  
in die bewußt gewünschte Richtung steuern.

b)

In den beiliegenden Anlagen wird dargestellt, daß der für den abfließenden Parkverkehr  
vorgesehene, inzwischen betonierete Ausfahrkasten mit betoniertem Absolutheitsanspruch  
- mittlg auf der Klaus-Groth-Straße - nicht gewollt sein kann,  
weil dessen umfangliche Auswirkungen eben nicht berücksichtigt werden.

- 2 -

11.  
Bürger/in E  
vom 14.05.2007

a) Die Maßnahmen südlich der Klaus-Groth-Strasse und die Maßnahmen in der Klaus-Groth-Strasse selbst befinden sich nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Ausführliche Darstellungen sind jedoch in der Begründung zum Bebauungsplan nachzulesen.

b) Die gesamte erschließungstechnische Maßnahme wurde verkehrsplane-  
risch, erschließungstechnisch und emissionstechnisch geprüft und im  
Folgenden mit den zuständigen Behörden (u.a. mit den Trägern des  
ÖPNV) abgestimmt. Entsprechende Anregungen wurden in die Planung  
übernommen. Im Rahmen der Beteiligungen der 1. und 2. öffentlichen  
Auslegungen wurden hierzu keine weiteren Bedenken erhoben.

## 11.2

Lange / Äußerungen + Anregungen zum B-Plan Nr. 83 - 14.5.07 - 2 -

Die Struktur der B-Plan-Darstellung versucht lediglich, nach Gesetzeslage negative Auswirkungen zu vermeiden. Dagegen bleibt die Frage unbeantwortet, welche "städtebauliche Ordnung" die Entscheider eigentlich anstreben, sofern die ökonomischen Ziele verwirklicht sind.

c)

Nach allem kann die strenge Forderung an den B-Plan Nr. 83 eigentlich nur lauten:

1. Nicht-Inanspruchnahme der nach Osten gerichteten Ausfahrtsrampe ("Ahrensburger Rampe")
2. Stattdessen Herrichtung einer (üblichen) Rampenanlage auf dem Grundstück des (nördlichen) Investors.

Ergebnis:

Der abfließende Verkehr kann anstatt ausschließlich nach Osten alternativ auch nach Westen geführt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage mit 9 Seiten

Eine ausführliche Anlage wird bei Interesse zugeschickt.

- c) Die verkehrliche Lösung zur Ein- und Ausfahrt in den neuen Tiefgaragenkomplex ist vornehmlich in der Absicht begründet, eine zu starke verkehrliche Belastung in den Straßen Reeshoop und Manfred-Samusch-Straße zu vermeiden.

Der Ein-Richtungsverkehr begünstigt ebenfalls eine sichereres Queren der Klaus-Groth-Straße, dies gewährleistet auch eine bessere funktionale Verknüpfung des Rathausplatzes als zentrale Mitte und dem neuen Einkaufszentrum im Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83.

Die Forderung einer Rampe im Bereich Bei der Doppeleiche (jedenfalls ist die Anregung so zu verstehen) wurde geprüft, jedoch aufgrund der Verkehrsbelastung dieser Straße und der geringen Knotenpunktabstände zu den Kreuzungen Reeshoop / Bei der Doppeleiche und Große Straße / Bei der Doppeleiche verworfen.

11.3

+++++

+++++  
Anlage  
zum Schreiben  
an die Bürgermeisterin der Stadt Ahrensburg

Betreff: Äußerung  
während der Auslegung des B-Planes Nr. 83  
+++++

**Einführung in die komplexe Analyse**

Der niederdeutsche Dichter Klaus Groth  
lebte von 1819 bis 1899.  
Die holsteinische Stadt Ahrensburg (30 000 Einwohner)  
hat eine innerstädtische Straße nach ihm benannt.  
Sie gleicht im Frühjahr 2007 einem extrem kariösen Zahn,  
den man versucht, mit sehr viel Beton  
zu einer Art Unterflur-Autobahn-Ausfahrt herzurichten.  
Klaus Groth wußte mit Sicherheit noch nicht,  
was eine "autogerechte Kleinstadt" ist.

Südlich neben dieser vergleichsweise Riesenbaustelle  
entsteht 2006 / 2007 ein mehrstöckiges Einkaufszentrum.  
Nördlich der Klaus-Groth-Straße soll anschließend  
ein weiteres großes Einkaufszentrum entstehen.  
**Dafür wurde jetzt der Bebauungsplan Nr. 83  
mit Text- und Planteilen erneut öffentlich ausgelegt.**  
Außerdem liegen Erfahrungsberichte  
und die Protokolle der politischen Beratungen vor.  
Das Ziel ist der Beschluß des Planes als *Gesetz*. - 2 -



d)

d) Kenntnisnahme.

Dieser aktuelle Vorgang wird hier zum Anlaß genommen, den "abfließenden Parkverkehr" herzunehmen und daran vor allem städtebauliche, gesellschaftliche und sprachliche Untersuchungen anzustellen.

Die Forderung, die im Mai 2007 bereits betonierete Ausfahrtsrampe nicht zu nutzen, spiegelt lediglich eine konsequente Folgerichtigkeit.

e)

Die wissenschaftlich geführte und fachbereichs-übergreifende Analyse zB von städtebaulichen Strukturen nimmt immer dann schon fast sportliche Formen an, wenn die baulichen Aktivitäten in der jeweiligen Stadt durch unzureichende Gesamt-Planungen (negativ) vorgeprägt sind, wenn also beispielsweise ein übergreifender Masterplan fehlt, der die Kombinationen von Einzelplanungen, Nicht-Planungen und deren Auswirkungen vor-denken könnte.

Anmerkung:

Übrigens darf ein am Anfang noch undefinierter "Masterplan" nicht mit einem nach BauGB definiertem "Flächennutzungsplan" verwechselt werden. Das Wesen eines "Masterplanes" besteht in einem vorher nicht bestimmbareren Inhalt. So, wie auch das Ergebnis einer "Zukunftswerkstatt" nicht vorhersagbar ist. Die Idee der Ahrensburger Verwaltung 2007, ein "bis 2012" mit Bürgerbeteiligung aufgestellter "Flächennutzungsplan" werde die Kreativität der Bürger widerspiegeln, spiegelt nur das tiefe Unverständnis über die ausgeprägte Ohnmacht der Bürger. Der Autor hat sich bereits vor über zwei Jahrzehnten mit dieser Art Nicht-Planung (in Ahrensburg) beschäftigt (...)

Aktuell und clever wurde die vorenwähnte F-Plan-Idee in die TO der Stadtverordnetenversammlung am 21.5.07 platziert - ein Masterplan wird offenbar gar nicht mehr diskutiert (...)

Stattdessen sollen die oa. "Zwänge" im vorgegebenen Rahmen eines vorgegebenen F-Planes in vorgegebener Weise diskutiert werden (...)

f)

Im Gegensatz zur Bundes-Ebene ist es auf kommunaler Ebene, also in einzelnen Gemeinden, bzw kleineren Innen-Städten leichter möglich, die das Geschehen steuernden Strukturen regelrecht zu sezieren. Damit ist der Versuch gemeint, zuerst die Arbeitsweise der jeweiligen sog. "ortsnahen Selbstverwaltung" offen zu legen, um daraus aktuelle Vorgänge und Entscheidungen erklären zu können - Entscheidungen, die häufig von bestimmten Interessengruppen und positionierten Persönlichkeiten regelrecht gezügelt werden.

- e) Die Forderung nach Aufstellung eines „Masterplans“ wird zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass die Stadt Ahrensburg bereits seit etwa 1990 einen Rahmenplan Innenstadt zur baulichen und nutzungsmäßigen Entwicklung der Stadt aufgestellt hat. Dieser hat durchaus im Sinne eines „Masterplans“ und auch unter Einbindung der Öffentlichkeit Zielvorgaben für die Gesamtstadtentwicklung definiert.

Auch wenn die formellen Planungen nach BauGB kritisch betrachtet werden können und dürfen, sind sie jedoch zwingender Bestandteil der Planungskultur und der Planungsabläufe in der Bundesrepublik. Diese Planungen sind durch verschiedene Entwicklungen immer komplexer geworden, und können teilweise nur mit sehr hohem Aufwand in ihren Abläufen, Bedingungen und Auswirkungen transparent dargestellt werden. Die Stadt Ahrensburg wird insbesondere bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans auf eine intensive Bürgerbeteiligung hinwirken.

- f) Kenntnisnahme. Räumliche Planungen stehen grundsätzlich im Brennpunkt der gerechten Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Interessen und zwischen den einzelnen privaten Interessen selbst. Auch ökonomische Sichtweisen und Verwertungsabsichten bei Grundstücksveräußerungen sind natürlich legitim und Bestandteil unseres Markt- und Wirtschaftssystems.

11.5

g)

**Zeitfaktor**

Im Gegensatz zu historischen Bau-Entscheidungen werden unsere sog. "modernen Zeiten" durch ein scheinbar orientierungs- und regelloses Gemenge von kurzatmigen Einflußgrößen gesteuert.

Über alle Fachbereiche hinweg besagt zudem eine moderne Erfahrungs-Regel :

**Der Ausnahmefall  
wird aufgrund der Häufigkeit  
zum unregelmäßigen Normalfall.**

**Danach ist der fehlerhafte Fall keiner.  
Frei nach Orwell wird der normale-Fehler  
zum Nicht-Fehler.**

**Derjenige wird zum Fehler,  
der den Fehler ausspricht.**

**Die Einführung des Zeitfaktor belegt  
die Funktionsweise dieser Vorgänge.**

Die Wirkungskdauer gesellschaftlicher Experimente hat sich seit 1900, also innerhalb eines Jahrhunderts von zwei auf eine halbe Generation verkürzt.

Keine Ausnahme mehr sind heute Neubauten, die bereits alsbald nach der Fertigstellung umgebaut oder sogar abgerissen werden müssen, bzw müßten.

(Beispielort Ahrensburg:  
Siehe die Asbestsanierung einer Schule,  
die teurer als die Herstellung der Schule war.  
Siehe Kunststoff-"Muschelküfer"  
= ungewollte "Kunst im öffentlichen Raum",  
Siehe aktuell Verkehrs-Kreisel Brauer Hirsch)

h)

**Beispielort Ahrensburg:**

Im Geltungsbereich des "vorhabenbezogenen" B-Planes Nr. 83 soll ein "modernes" Gebäude abgerissen werden, daß nur wenige Jahrzehnte alt geworden ist.

- 3 -

- 4 -

g) Die Ausführungen zur gesellschaftspolitischen Entwicklung in der Bundesrepublik sowie zur schnelleren und kurzfristigen Lebenswelt werden zur Kenntnis genommen.

h) Die Entwicklung der Innenstädte unterliegt natürlich auch den unterschiedlichen Belangen privater Natur. Die Stärkung der zentralen Funktion der Stadt Ahrensburg sowie deren Kernbereich wurde umfassend dargestellt. Insbesondere der nördliche Teil der zentralen Lagen der Stadt bedürfen einer Aufwertung und Stärkung dieser zentralen Funktion; insofern ist die Feststellung, dass hierfür bestehende Bausubstanz ersetzt werden soll, richtig. Dennoch spielt das angesprochene „historische“ Gebäude in Gesamtzusammenhang historischer – städtebaulicher Ensembles keine große Rolle. Diese Ensemblebereiche werden z.Z. in einer Fläche von über 70 ha gesondert durch entsprechende Satzungen gesondert unter Schutz gestellt.

## 11.6

- 4 -

- i) Selbst die (erneute) Auslegungszeit des B-Planes wird durch die Wahl der offiziellen Fristsetzung (7. bis 20. Mai 2007) praktisch auf 8 Werkstage verkürzt.  
Siehe dazu die Ankündigung am Fr. 18.5.07 (Presse) und Terminsetzung der Stadtverordnetenversammlung am Mo 21.5.07 über den TOP 11 F-Plan vor dem B-Plan Nr. 83 (...)

- j) # Eine den Bürger informierende Pressearbeit gibt es nicht.  
# Eine gewollte Bürgerbeteiligung gibt es nicht ("Nährboden")  
# Angesichts einer betonierten Faktenlage in der Dauer-Wunde Klaus-Groth-Straße wäre sie (im hier gemeinten Bereich) sowieso zwecklos.  
# Die Presse beschränkt sich auf die kritische Nachsorge heranwachsenden Betons auf der Südseite.  
# In den Nachbargemeinden Großhansdorf und Ahrensburg diskutiert man derzeit in Sitzungsforen und in der Presse über das Wesen von "Demokratie", "Bürgerbeteiligung" und "Zukunftswerkstätten".

- k) Der Autor dieses Papiers beschränkt sich hier im Kern auf den Bereich der "hochgradig" problematischen, verkehrlichen Ab-Führung von Parkverkehr, unter anderem aus dem Bereich des ausliegenden B-Planes Nr. 83 - ausschließlich und ausgerechnet in die historische Stadtstruktur der Großen-Straße :

Eine fachbereichs-übergreifende Analyse der Planungen kann mit einer allgemein semantischen Vergleichs-Frage beginnen:

Frage:

Was bedeutet "besser" ?

Das Wesen dieses Begriffs kann sich nur auf unterschiedlichen Positionen, bzw Interessen-Lagen aufbauen.

- 5 -

- i) Die Fristlegungen zur Auslegung des 2. Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 83 entspricht den Regelungen des BauGB zu den entsprechenden Fristsetzungen.
- j) Die entsprechenden Beteiligungen der Öffentlichkeit wurden gemäß BauGB eingehalten, insbesondere die eigentliche Bürgerinformationsveranstaltung zum Bebauungsplan Nr. 83 und der 33. Änderung des Flächennutzungsplans war gut besucht. Das entsprechende seitenfüllende Protokoll kann durchaus eingesehen werden. Darüber hinaus ist die Verwaltung der Stadt Ahrensburg jederzeit bereit, über den Inhalt des Bebauungsplans zu informieren.
- k) Die verkehrlichen Abflüsse aus dem Plangebiet werden ausschließlich über die Große Straße abgeführt. Diese Bereiche sind jedoch auch heute schon jederzeit mit dem PKW befahrbar. Eine wesentliche Störung historischer Ensemblebereiche durch diesen Verkehrsabfluss ist nicht erkennbar. Gerade weil die Stadt Ahrensburg es vermeiden konnte, großflächige Fußgängerzonen auszuweisen, es jedoch gleichzeitig auch schaffte, überörtliche Durchgangsverkehre aus dem Stadtkern herauszuhalten und diesen dennoch für den privaten Autofahrer erreichbar zu machen, stärkt diese zentralen Bereich weit mehr als vergleichbare verkehrsberuhigte Innenstadtbereichen anderer zentraler Orte.

11.7

l)

Vergleichs-Antwort:

...die "Situation verbessert" sich,

(MdB v.d. Leyen  
HA 16.5.07 -2-)

wenn "jetzt mit mächtigem Druck  
in den Kommunen" gerechnet werden muß ...  
wenn das "Recht auf einen Krippenplatz  
einklagbar" wird. (HA 16.5.07 -2-)

Regelloses, unübersichtliches Gemenge:

#

Bei dem ca. Thema geht es zZt hoch um "8 Milliarden"  
also nur um den "Rest", der auf die Kommunen zukommt -  
also nach dem "Ausbau", der vom Bund bezahlt werden soll -  
insgesamt von einem total verschuldeten Staat -

#

Schulden, die den betroffenen = betreuten Kindern  
sowieso als Erbe auferlegt werden (...)

#

ZZt. kostet ein "Krippenplatz" ca. 1.300,- Euro / Monat !

#

Im Mai 2007 diskutiert man zugleich über die Grenze zum  
"sittenwidrigen Mindestlohn" von "1.000 - 1.100,-"

#

Was verbessert sich also  
und warum und für wen aus wessen Sicht ?

- 5 -

m)

Auch der Ahrensburger B-Plan Nr. 83  
hält zum Begriff "besser" eine "hochgradig"  
un-präzise Antwort bereit:

"Mit der Ableitung des Ladenverkehrs  
nur über die Große-Straße  
wird ein in der Innenstadt  
**best**er Zustand erreicht."

(Textstelle/  
Seite -17-)

Semantisch bezeichnet der Ausdruck "**best**er"  
die Ergebnis-Festlegung  
einer vorherigen, inhaltlichen Abwägung  
zweier Positionen, bzw eines Wettbewerbs  
- oder aus einer subjektiven Interessenlage heraus. - 6 -

l) Die Ausführungen zur gesellschaftspolitischen Entwicklung in der Bundesrepublik sowie zu anderen Themen der Politik werden zur Kenntnis genommen.

m) siehe Punkt k), c) und b)

n)

Seminarfragen Nr. 27/o6, bzw 09/o7

- 6 -

1.

Wer entscheidet, daß etwas bitteschön# verbessert werden möge,# oder besser ist,# oder ein "bester Zustand" erreicht sei ?(also eine weitere Verbesserung nicht möglich sei ?)

2.

Aus welcher subjektiven Sicht verbessert sich etwas ?

3.

Wer profitiert von der Verbesserung ?Die umgekehrte Frage scheint logisch nicht möglich zu sein, wenn es zuvor nur einen "besten Zustand" gibt.

Oder:

Der Textteil des B-Planes Nr. 83 suggeriert, daß hier ein weniger guter als der "beste Zustand" ausgeschlossen ist :Eine wirklich mutige Behauptung !Eine logische "Verschlechterung"

ist erfahrungsgemäß dagegen statistisch möglich :

So kann also doch mindestens gefragt werden :

4.

Aus welcher Sicht verschlechtert sich etwas ?

5.

Wer bezahlt die (angebliche) Verbesserung ?

5.1 Eine privatwirtschaftliche Interessenlage ?

5.2 Die Gemeinschaft ?

5.3 Wer haftet für eine denkbare "Verschlechterung" ?

5.4 Der private Investor ?

5.5 Die Gemeinschaft ? (S. "Klose-Prinzip")

6.

a)

Wie wirkt das praktische Ergebnis

der (angeblichen) Verbesserung ?

b)

Ist hier also eine Verbesserung durch mehr Verkehr

auf einer vorher beruhigten Innenstadtstraße

überhaupt logisch denkbar ?

c)

Handelt es sich bei der Behauptung "bester Zustand"

um eine von Interessen geleitete Suggestion ?

- 7 -

n) Die Zielsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 unterliegen und sind das Ergebnis der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander. Insbesondere die planerischen Stadtentwicklungsziele zur Stärkung des Mittelzentrums Ahrensburgs (in der Metropolregion Hamburg) und dessen Stadtmitte wurden bereits deutlich dargestellt. Dies wurde durch die Stellungnahmen der Landesplanungsbehörde Schleswig-Holsteins auch bestätigt, diese landesplanerischen Zielsetzungen sind im Übrigen der Abwägung nicht zugänglich.

Dass innenstadtrelevante Nutzungen auch Verkehre nach sich ziehen, wird nicht bezweifelt. Die im Bebauungsplan Nr. 83 kreierte Lösung einer Tiefgaragenlösung ist jedoch nicht nur verkehrsplanerisch notwendig und sinnvoll, sondern schafft im Detail auch eine merkbare Verbesserung der gesamten Blockinnensituation des Bebauungsplangebietes (bisher vornehmlich geprägt durch Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen und zu vorhandenen Stellplätzen), das vorrangig von Durchgangsverkehren befreit wird und einer deutlichen stadtgestalterischen Aufwertung zugeführt wird.

11.9

- 7 -

Hier kann eine scheinbar akademische Fragestellung am lebenden = betonierten Objekt getestet werden.

o)

Im Beispielort Ahrensburg wurde im Vorgriff auf einen behaupteten "besten Zustand" und einen noch nicht verabschiedeten B-Plan Nr. 83 bereits ein "Beton-Rampen-Kasten" mittig auf die Fahrbahn der Klaus-Groth-Straße gestellt.

Abb.

Aus diesem Pkw-Speicher sprudelt künftig bewußt geplant der komplette Parkverkehr aus der kompletten sog. "Minus-1-Ebene": Eine Art Sonder-Unterwelt unter der gesamten westlichen Innenstadt.

(Die Ausweitung Richtung AOK wird bislang nicht öffentlich diskutiert - nur die Fläche über Geländehöhe (...))

Dieser abfließende Park-Verkehr wird ausschließlich in Richtung der bislang beruhigten, städtebaulichen und barocken Strukturachse, bzw. Platzanlage Große-Straße geführt - um dort einen "besten Zustand" zu erreichen.

Beispielsweise ist dabei der Ausnahmezustand "Stadtfest" nicht mehr vorgesehen - der gemeinte Parkverkehr muß da eben trotzdem irgendwie und irgendwo durch - - - und die Fußgänger haben sich zu fügen. Basta!

Lösung (Rechts) aus dem Rathaus:  
rechts in die südwestliche Kohlschietstraße,  
rechts in die Rathausstraße  
rechts in den sog. Lehmannstieg  
quer über die Klaus-Groth-Straße  
in Richtung Westen

Lösung (Lohe) aus dem B-Plan Nr. 83 -19-:  
"...Lohe offenhalten,  
damit während des Stadtfestes..."

Grotesk.

- 8 -

- o) Der Bereich der Klaus-Groth-Straße befindet sich nicht im Geltungsbe-  
reich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.83. Entsprechende  
Baugenehmigungen wurden auch nicht auf Grundlage dieses Bebau-  
ungsplans erteilt, sondern wurden gem. Bebauungsplan 43 - 5. Änderung  
im Zusammenhang mit dem ersten Bauabschnitt ausgesprochen.

Zu den Details der Auswirkungen zu den verkehrstechnischen Festle-  
gungen sind bereits ausführende Darstellungen genannt worden.

Die weiteren Ausführungen zu verkehrsplanerischen und verkehrstechni-  
schen Gegebenheiten bzw. Annahmen bzw. Vermutungen werden zur  
Kenntnis genommen.

**Reaktion ?**

Einerseits

ist diese "beste" Verkehrs-Lenkungs-Maßnahme  
aus Sicht der EKZ-Investoren und  
aus Sicht der Stadtkasse nachvollziehbar.

Andererseits

macht sich an diesem Punkt die Frage fest,  
welchen Informationsgrad die betroffenen Fußgänger haben  
und welchen Einfluß sie nehmen können : Keinen.

Der Informationsgrad der Bürger und deren gewählte Vertreter  
wird gesteuert

- # durch zielorientierte Information,
- # bzw Nicht-Information,
- # durch die offenkundig taktisch eingestimmte Presse
- # und das "Monolog-Prinzip" von Verwaltungs-Mitarbeitern.

**Eine wichtige Einflußgröße**

**ist die Wahrscheinlichkeit von Vorhersagen:**

Einige Zitate :

- # *Im Jahr 2020  
werden es 26.000 Fahrzeuge sein !*

AOK-Kreisel  
Presse AZ : 4.5.07:  
Rathausmitarbeiter Herr B.

- # *Sorry. Auch ein Gutachter  
kann eine verkehrliche Entwicklung  
nicht genau vorhersagen !*

Kreisel Br. Hirsch  
16.5.07:  
Bau- u. Pigs-Ausschuß /  
Rathausmitarbeiter Herr S.

- # *Ein Generalverkehrsplan wurde  
nie verabschiedet -  
und schon gar nicht ein  
vorhersagender Plan !*

nicht bestrittene Tatsache.

- # *...nein, die Frequenz des aus der  
Minus-1-Ebene abfließenden  
Verkehrs kennen wir nicht...*

Recherche im Rathaus

- # *...wenn Ihr nicht jetzt den (umstrittenen) Ausbau  
der Großen-Straße beschließt,  
wissen wir nicht, wie nach der Fertigstellung des EKZ  
der abfließende Verkehr weggeführt werden soll !*

wiederholte Forderung eines  
Rathausmitarbeiters vor einem  
Ausschuß

- # *...über die verkehrlichen Folgen  
etwa einer Sperrung der Großen-Straße wg. des Stadtfestes  
oder etwa die Frage der Busführung reden wir erst gar nicht.  
Zuerst einmal betonieren wir jetzt die Ausfahrtsrampe.  
Alles andere ergibt sich dann. Basta.*

Tabus kennen keine Zitate - 9 -

11.  
11

p)

+++++  
+++++  
Und zum guten Ende wieder eine Abbildung  
mit einer Besonderheit des Beispiellores :

- 9 -

Hier wird das bemerkenswerte,  
historische Selbstverständnis  
der "Stadt Ahrensburg" augenfällig :

Der Fotograf hat sich mittig und axial  
auf die 2,5 km lange Mittelachse  
der historischen Barockstruktur gestellt.  
Der Blick ist nach Norden gerichtet,  
also Richtung Stadtkern und Schloß.

Im Rücken des Fotografen  
führt die Achse noch kilometerweit nach Süden.  
Unmittelbar im Rücken des Fotografen  
quert die Bahntrasse, die nach der Errichtung  
eines unweit liegenden Fußgängertunnels  
keine "Bahnschranke" mehr besitzt.



Aber die "Stadt Ahrensburg" nimmt diese Situation  
zum "hochgradig" motivierten Anlaß,  
auf der historischen Struktur-Achse  
# eine abschneidende, schwungvoll modernbarocke  
Betonmauer zu errichten  
# dazu einen entzückenden Plätscherbrunnen  
# dazu vier klassische Pfähle  
# und zwei Edelstahlbälle - vermutlich zweckfreie Kunst (...)

PS:

Der Autor hat schon 1986 auf die Gefahr  
einer Platzierung von Niedlichkeiten hier in  
der Hagener Allee aufmerksam gemacht : Vergeblich.  
Die zwei anderen Achsen werden ebenfalls verstellt:  
Manhagener Allee: Schwungvoll modernbarockes Glasgebäude  
Hamburger Straße: Technisch filigrane Straßenschild-Gitterbrücke.

p) Im Gegensatz zu dem Adressaten, wird hier die Auffassung vertreten, dass wesentliche historische Bezüge der Stadtentwicklung Ahrensburgs auch heute exakt ablesbar sind. Dass darüber hinaus der fließende Verkehr geregelt und organisiert werden muss, steht außer Zweifel. Dass jedoch mit den stadtfunktionalen Anforderungen des Jahres 2007 städtebauliche – räumliche Situationen nicht den Standard und den gleichen Ausbaustandard von 1850 oder 1910 aufweisen können, steht mit Sicherheit außer Zweifel.

