

28.3.08 -5-

3.

Es wird angeregt:

Konkrete Aufnahme des Bereiches "Denkmalschutz" in die Text- und Planteile.
Ergebnis:

Sofern es geschützten Gebäude, Ensemble-Gebiete oder Strukturen gibt, spricht nichts dagegen, diese Umstände zu kennzeichnen (wie zB Stormarn-Schule, zB die Hagener Allee / in den Planteilen zu undifferenziert)
Sofern es geschützte Gebäude, Gebiete oder Strukturen ansonsten nicht gibt, wird zB das noch nicht geschützte, historisch herausragende Strukturgerüst als dringende Aufgabe sichtbar :

Hagener Allee geschützt, aber offenbar unmittelbar vor der Bahnlinie nicht ! ?

Fazit:

Die textliche Darstellung des konkreten Denkmalschutzes ist unzureichend, bzw nur für den Wissenden erkennbar.

4.

Die Planungen sind aus historischer Sicht nicht konsequent.

4.1 Graphische Vernachlässigung :

Die wichtigste Linie der Stadt Ahrensburg ist eine meßtechnische Mittellinie mittig auf der 2,5 km langen Mittelachse, im Planungsgebiet ist das die Mitte der Hagener-Allee.

Die historische Großstruktur aus spätbarocker Zeit wird zwar in Form von Straßenflächen sozusagen darstellungsbedingt aufgenommen - zB. die entscheidenden, geometrischen Mittel-Achsen werden zeichnerisch nicht dargestellt, bzw nicht betont, zB. als strich-punktierte Linie.

Anregung: Formulierte und graphische Hervorhebung.

4.2 "Öffentliche" Bauten im "öffentlichen Raum" werden nicht dargestellt :

Die gestrichelt dargestellten Umgrenzungen des Geltungsbereiches der Planungen haben, bzw verfolgen in historisch bedeutsamen Bereichen mehrere, offensichtlich bewußt geplante Prinzipien, die die Einwirkung auf historische Vorgaben nicht zeigen wollen, bzw nicht zeigen sollen.

Anregung: Diese Linienführungen sollten sinnvoll ausgeweitet, bzw korrigiert werden und die vorhandenen, "öffentlichen" Bauten müssen dargestellt werden.

Anregung: Umsetzung der textlichen Ansprüche der Satzung in die Planteile, bzw in die Grenzziehung der Geltungsbereiche.

- 6 -

C.

Die nachrichtlichen Übernahmen um Denkmalschutz sind bereits Inhalt des Bebauungsplanes und nach der verbindlichen Planzeichenverordnung dargestellt, andere Darstellungsmöglichkeiten können nach der Planzeichenverordnung nicht gewählt werden. Weitere Anregungen wurden durch die zuständige Denkmalschutzbehörde ebenfalls nicht vorgebracht. Der Zusammenhang zwischen den weiteren Ausführungen und den Regelungsinhalten des Bebauungsplans Nr. 77 kann nicht gesehen werden.

28.3.08 16

1. Darstellungs-Prinzip:

Name: Ausgrenzen von vorhandenen "öffentlichen" Bauten

Ort : Manhagener Allee / Bismarck-Allee

Folge:

Die dortigen öffentlichen Bauten sind zwar vorhanden (ein, bzw zwei Glashäuser mit Personenaufzugsgestüt), sie werden aber aufgrund der Plan-Grenzziehung als optisch nicht vorhanden dargestellt und somit optisch plötzlich wirkungslos. Gleichwohl entfalten sie im Bereich der Satzung und absolut mittig auf der historischen Achse stehend eine überragende optische Wirkung.

Aus historischer Sicht tragen diese Bauten eine struktur-zerstörerische Wirkung.

Dringende Anregung:

Es handelt sich zwar nicht um hier gemeinte, zB erhaltenswürdige Gebäude - andererseits aber um Gebäude, die für den Erhalt der hier gemeinten historischen Struktur mindestens als "nicht-erhaltens-würdig" festgelegt werden sollten.

Diese Bauwerke haben als sichtbare = "moderne" Bestandteile einer historischen Struktur keinerlei Existenzberechtigung :

Egal, was auf eine historische Sichtachse gestellt wird, es ist immer genau diese Achse zerstörend (...)

Der Versuch, den § 2 und 5 der Satzung für diese Gebäude, bzw Bauten anzuwenden, zeigt die Problematik der Situation und die Schlitzohrigkeit des Planers hinsichtlich der Linienführung in diesem Grenzbereich.

Diese Problematik ist noch grotesker im Geltungsbereich Hagener Allee: Siehe 2. Darstellungs-Prinzip unten

Offenkundig greift dort auch keine Denkmalschutzbehörde ein (...)

Daraus ergibt sich die dringende Einschaltung

der Denkmalschutzbehörde - als Träger öffentlicher Belange.

Zu erwarten ist jedoch ein Null-Kommentar mit der Begründung, die gemeinten Bauten würden ja gar nicht innerhalb der Plangrenzen stehen, bzw Unterführungseingänge seien für den Denkmalschutz belanglos (...)

2. Darstellungs-Prinzip:

Name: Bewußte Nicht-Darstellung von vorhandenen "öffentlichen" Bauten

Ort : Hagener Allee Ecke Waldstraße

Folge:

Die dort vorhandenen öffentlichen Bauten (Tunnelausgang, usw) befinden sich zwar innerhalb der Plangrenzen, sie werden gleichwohl aber nicht dargestellt, obwohl sie absolut mittig auf der historischen Achse liegen und ihre entsprechende ua. optische Wirkung entfalten.

Die Plandarstellungen ignorieren die erste Qualität der historischen Groß-Struktur : Das ist die optische und die nutzungstechnische Qualität für den Passanten auf der Straße.

7

28.3.08 - 7 -

Beide gemeinten Satzungen
tragen hier eine offenliegende Durchsetzungs-Taktik,
bzw handwerkliche Fehler.

Die bauliche Folgewirkung ist sogar beiderseits der früher
sog. "Bahnschranke" sichtbar und weiter aktuell :
Eine skurrile Ansammlung von Belanglosigkeiten,
die eine historisch bedeutsame Negativ-Wirkung entfalten.
(Neuer Standort "Muschelläufer" exakt auf der Strukturachse ?
Siehe MARKT v. 22.3.08 / Schr. des Autors v. 25.3.2008)

Verständnis-Anmerkungen : (hier nicht ausgedruckt)

3. Darstellungs = Folge-Prinzip :
Die nahezu komplette Ausgrenzung des "öffentlichen Raumes"
und seine Gestaltung
(hier nicht weiter ausgedruckt)

Das 4. Darstellungs-Prinzip
ist in den Textteilen der Satzungen enthalten,
bzw in deren Kombination mit den Planteilen :
Sie sind aus gesamt-historischer Sicht
teilweise unpräzise, einseitig und widersprüchlich.

Diese Feststellung liegt begründet in der einseitigen Zielorientierung
des Planaufstellers, nämlich auf die privaten Flächen und Bebauungen,
weniger bis gar nicht auf die historische Großstruktur,
bzw die "öffentlichen Flächen".

(hier nicht weiter ausgedruckt)

Literatur: 1. "Stadtkernatlas Schleswig-Holstein" / Wachholtz 1976
2. "Große Straße ..." / "Ahrensburger Heft Nr. 2" / Wachholtz 1986
3.

Der Verfasser:

Der Verfasser analysiert seit vielen Jahren vorhandene, komplexe städtebauliche Strukturen,
die damit verbundenen, "ortsnahe" kommunalen Selbstverwaltungen,
deren Arbeits-Strukturen, sowie die damit verbundenen, konkreten und aktuellen
gesellschaftlichen Veränderungen und Folgen.
Ein Spezialthema ist die verletzte historische Innenstadtstruktur der Stadt Ahrensburg.

Der "Historische Arbeitskreis Ahrensburg" hat den Verfasser darum gebeten,
die beiden oa. Unterlagen insbesondere aus historischer Sicht zu kommentieren.
Der Verfasser ist ebenfalls Mitglied im "Historischen Arbeitskreis Ahrensburg".

Ahrensburg / Ammersbek, den 28.3.2008



14.

AMT BARGTEHEIDE-LAND

Der Amtsvorsteher



14

Bargfeld-Stegen · Delingsdorf · Elmenhorst · Hammoor · Jersbek · Nienwohld · Todendorf · Tremsbüttel

Amt Bargteheide-Land · Postfach 1462 · 22936 Bargteheide

STADT RAUM PLAN
Bernd Schürmann
Hindenburgstraße 51
2554 Itzehoe

Eckhorst 34, 22941 Bargteheide
Telefon: 04532/40450
Telefax: 04532/404599

Sprechstunden:
Montag bis Freitag (außer Mittwoch)
8.00 – 12.00 Uhr
Dienstag auch 14.00 – 17.45 Uhr

Internet: www.bargteheide-land.de
E-Mail: info@bargteheide-land.de
E-Mail: d.hartmann@bargteheide-land.de

Auskunft erteilt: Herr Hartmann
Zimmer: 215
Tel.: 04532/404544
Aktenzeichen: Ha
Datum: 20.03.2008

Betr.: Stadt Ahrensburg
Bebauungsplan Nr. 77
Neufassung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger
Villengebiete
Bezug: Ihr Schreiben vom 06.03.2008

Sehr geehrter Herr Schürmann,

seitens der amtsangehörigen Gemeinden werden keine Anregungen zur beabsichtig-
ten Planung vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(Hartmann)

Konten der Amtskasse: Sparkasse Holstein in Bargteheide
(BLZ 213 522 40)
Kto.-Nr. 130 270 185

Ratffisenbank Bargteheide
(BLZ 230 621 24)
Kto.-Nr. 205

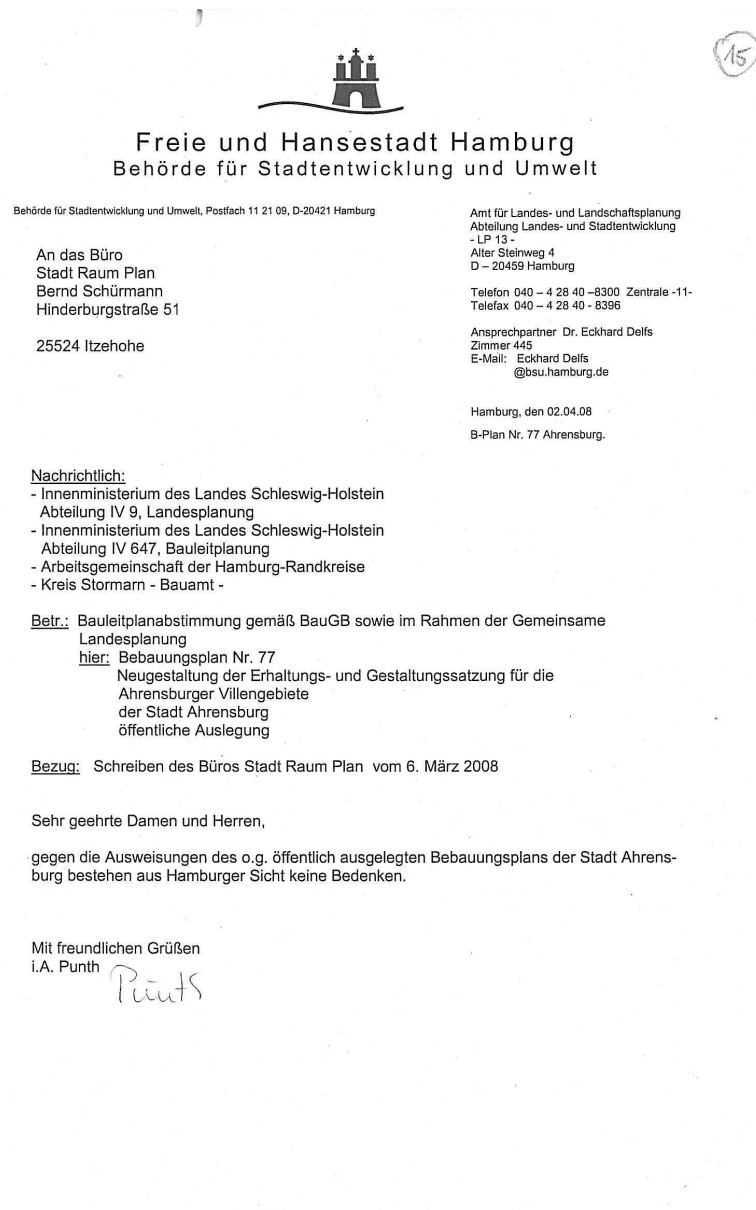
Postbank Hamburg
(BLZ 200 100 20)
Kto.-Nr. 5815-204

14.

Amt Bargteheide-Land
Vom 20.03.2008
Az.: Ha

Kenntnisnahme.

15.



15.

**Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Landes- und Landschaftsplanung
Abteilung Landes- und Stadtentwicklung
LP 13
Vom 02.04.2008
Az.: B-Plan Nr. 77 Ahrensburg**

Kenntnisnahme.

16.



Gemeinde Großhansdorf Barkholt 64 22927 Großhansdorf

Stadt Raum Plan
Bernd Schürmann
Hindenburgstraße 51
25524 Itzehoe

Bau- und Umweltamt

Frau Magdalinski

Telefon: 04102/ 694-160
Telefax: 04102/ 694-127
bauamt.magdalinski@grosshansdorf.de

Großhansdorf, den 08.04.2008

Bebauungsplan Nr. 77
Neufassung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für Ahrensburger
Villengebiete

Ihr Schreiben vom 06. März 2008

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Großhansdorf hat die am 06.03.2008 übersandten Unterlagen erhalten und beschlossen, die mitgeteilte Planung zum B-Plan Nr. 77 und die Neufassung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für Ahrensbruger Villengebiete zur Kenntnis zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag


Magdalinski

Telefonzentrale:
04102 / 694-0
E-Mail:
info@grosshansdorf.de

Öffnungszeiten:
Montag 9.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr
Dienstag und Freitag 9.00 - 12.00 Uhr
Mittwoch 7.30 - 12.00 Uhr
Donnerstag 14.30 - 16.00 Uhr

Bankverbindungen:
Postbank Hamburg BLZ 200 100 20 Nr. 313 17 206
Raiffeisenbank Südstormarn BLZ 200 691 77 Nr. 207 020
Sparkasse Holstein BLZ 213 522 40 Nr. 190 336 331

16.

Gemeinde Großhansdorf
Vom 08.04.2008

Kenntrnisnahme.

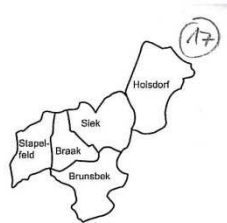
17.

A m t S i e k

Der Amtsvorsteher

Amt Siek - Hauptstraße 49 - 22967 Siek

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



FB III Az. 61.20.0
Bau / Planung / Umwelt +
Grundvermögen

Telefon (04107) 88 93 61
Jutta Lüdemann
e-mail: jutta.luedemann@amtsiek.de

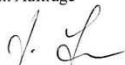
Siek, 20. März 2008
qu

**Bauleitplanung Nachbargemeinden, Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB
hier: Stadt Ahrensburg, B-Plan Nr. 77 sowie
Neufassung der Erhaltung- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger
Villengebiete
Ihr Schreiben vom 05.03./06.03.2008**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Übersendung der Entwürfe zu den o. g. Bauleitplänen. Aus Sicht der Gemeinden Braak, Siek und Stapelfeld des Amtsbezirkes Siek bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Gemeindliche Belange werden hierdurch nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage


Jutta Lüdemann



Telefonzentrale: Telefon: 04107/88 93 -0 Telefax: 04107/88 93 88 04107/88 93 93	Sprechstunden Bürgerbüro: Mo 08.00 - 17.00 Uhr Di 07.30 - 17.00 Uhr Mi 08.00 - 19.00 Uhr Do 07.30 - 17.00 Uhr Fr 08.00 - 13.00 Uhr	Bankverbindung: Sparkasse Holstein Raiba Südstormarn	BLZ 213 522 40 BLZ 200 691 77	Kto. 190-336 216 Kto. 601 039
Internet: www.amtsiek.de E-mail: info@amtsiek.de	Sprechstunden Kernverwaltung: Mo,Mi,Fr 08.00 - 12.00 Uhr Mi 14.00 - 17.00 Uhr			

17.

**Amt Siek
Der Amtsvorsteher
Vom 20.03.2008
Az.: qu**

Kenntnisnahme.

18.

GEMEINDE AMMERSBEK

Der Bürgermeister

- Bau- und Ordnungsamt -

Gemeinde Ammersbek • Am Gulshof 3 • 22949 Ammersbek



verschweist
mit
MONTOIR-DE-BRETAGNE



Stadt Ahrensburg
Manfred-Samusch-Straße 5
2923 Ahrensburg

Stadt Ahrensburg	
DM/EUR	
Eing. 14. März 2008	
B	FE

Bei Rückantwort und Zahlungen bitte Aktenzeichen angeben

Kunft erteilt Herr Scheulenburg
Tel. 040 / 605 81-160
FAX 0431 / 9886 6158-60
E-Mail bauamt@ammersbek.de
Aktenzeichen
Datum 13.03.2008
Betreff

Bebauungsplan Nr. 77 sowie die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zu den Ahrensburger Villengebieten

Fachbereich IV					
Stadtplanung/Bauen/Umwelt					
14. März 2008					
FB	IV.1	IV.2	IV.3	IV.4	IV.5
IV.					

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 06.03.2008 haben Sie die Gemeinde Ammersbek über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 77 sowie der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zu den Ahrensburger Villengebieten informiert.

Seitens der Gemeinde Ammersbek bestehen gegen die vorgelegten Planungen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage:

(Scheulenburg)

Dienstgebäude: Am Gulshof 3 • 22949 Ammersbek
Öffnungszeiten: Montags - Mittwochs von 7.00 bis 17.00 Uhr, Donnerstags von 7.00 bis 18.00 Uhr; Freitags von 7.00 bis 12.00 Uhr
Telefon-Sammelnummer: 040 / 605 81-0 • Telefax: 040 / 605 81 115
Konten unter Gemeindefkasse Ammersbek:
HypoVereinsbank (BLZ 200 300 00) Nr. 2 001 444 Sparkasse Holstein (BLZ 213 522 40) Nr. 260 002 002
Postbank Hamburg (BLZ 200 100 20) Nr. 802 06-204 Volksbank Ahrensburg (BLZ 201 901 09) Nr. 20 109 090

18.

Gemeinde Ammersbek
Vom 13.03.2008

Kenntnisnahme.

19.



Bürger A (19.1)

Stadt Ahrensburg
- Die Bürgermeisterin-
Fachbereich IV
Stadtplanung, Bauen, Umwelt
Manfred-Samusch-Str.5
22926 Ahrensburg

Ahrensburg, 15.03.2008

Bebauungsplan Nr.77 (Entwurf) der Stadt Ahrensburg für das Gebiet
Waldstraße/Hagener Allee/Fasanenweg/Ahrensfelder Weg

Änderungsvorschlag für das Maß der baulichen Nutzung

a.

1. Grundlagen

Nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind im überwiegenden Teil des beplanten Gebietes für Art und Maß der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Reines Wohngebiet (WR)
- offene Bauweise (o)
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,25
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse : unterschiedlich, 1 oder 2

Für den straßenseitigen Bereich des Ahrensfelder Weges, den Fasanenweg sowie den größten Teil des Voßberges wird eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen zugelassen, während im Kurt- Nonne- Weg und angrenzenden Innenbereichen, in Abschnitten am Bargenkoppelredder sowie im Eckbereich Hagener Allee/Voßberg maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt wird.

2. Vorgegebene Planungsziele

b.

- 2.1 Auszug aus dem Aufstellungsbeschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 12.12.2005:
"Zweck der Planaufstellung ist die gesteuerte Entwicklung und der Erhalt des Quartiers mit seinen architektonisch wertvollen Villen, seiner städtebaulichen Ensemblewirkung"
- 2.2 Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplanentwurf B77 vom November 2007:
Ziffer 4.2" Der nachhaltige Bestandsschutz der vorzufindenden städtebaulichen Struktur ist somit das eigentliche Planungsziel, das bisher über das Instrument des 'Einfügungsgebotes' des § 34 BauGB für neue bauliche Vorhaben nicht ausreichend gesichert werden konnte."

- 2 -

19.

Bürger/in A

(nicht im Plangebiet ansässig, aber benachbart)

Vom 15.03.2008 (2x) und 20.06.2008

a.

Die Ausführungen zu den Festsetzungen bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung sind grundsätzlich richtig dargestellt.

b.

Ebenso sind die Auszüge aus dem Aufstellungsbeschluss sowie der Begründung in den ausschnittweisen Zitaten grundsätzlich richtig wiedergegeben. Die zentralen städtebaulichen Ziele, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 verfolgt werden, sind primär die Sicherung der vorzufindenden städtebaulichen Struktur (reine Wohnnutzung in Einzelhäusern) und einer nachfolgenden gesteuerten Entwicklung des Gebietes.

Diese Planungsziele sind im Wesentlichen durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Flächen gewährleistet. Festgesetzt wurden (für die in der Stellungnahme angesprochenen Bereiche) ausschließlich Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO (unter Ausschluss von Anlagen des Beherbergungsgewerbes) sowie Einzelausweisungen von „Baufenster“ je Grundstück, damit werden größere Gebäude auch beim möglichen „Zusammenkauf“ von mehreren Grundstücken verhindert. Die Einzelebauten wurden in ihrer Flächengröße so gewählt, dass bauliche Erweiterungen, insbesondere in die rückwärtigen Grundstücksbereiche, zukünftig planungsrechtlich möglich sind. Diese Festsetzungsstruktur entspricht ausnahmslos der als Planungsziel formulierten, zu sichernden städtebaulichen Struktur (für Wohnzwecke zu nutzende Einzelhäuser).

Die gewählte GRZ von 0,25 unterschreitet das nach BauNVO mögliche Höchstmaß des Maßes der baulichen Nutzung für Reine Wohngebiete (0,4) deutlich, und stellt hiermit auch den Umstand ein, dass sich bestehende bauliche Anlagen teilweise auf relativ großen Grundstücken befinden.

Die festgesetzte Zweigeschossigkeit als Höchstmaß wurde gewählt, da sich insbesondere auch im Bereich, der in der Stellungnahme angesprochen wird, auch zweigeschossige Gebäude befinden, die jedoch hier nicht die Mehrheit der Gebäude ausmachen.

- 2 -

C.

3. Vergleich der Planungsziele mit dem B-Planentwurf

Das Ziel der Erhaltung der vorhandenen Struktur wird nicht eingehalten, wenn nach Inkrafttreten des B-Planes Gebäude errichtet werden könnten, die in ihren Ausmaßen hinsichtlich Höhe und Grundfläche wesentlich von der vorhandenen Bebauung abweichen würden.

Für die Bereiche Ahrensfelder Weg/Fasanenweg/Voßberg in denen eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen und einer GRZ = 0,25 zulässig wäre, wird der B-Planentwurf den vom Bau- und Planungsausschuss der Stadt Ahrensburg vorgegeben Planungszielen nicht gerecht.

Dazu die folgende Begründung:

d.

Die Höhe der Gebäude definiert sich durch die Anzahl der Vollgeschosse. Dabei ist grundsätzlich zu beachten, dass zusätzlich zu der Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Staffel- oder Dachgeschoss mit einer Grundfläche von ca. 75 % der darunterliegenden Vollgeschossfläche gestattet ist.

Die zulässige bebaubare Grundfläche wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt. Die GRZ gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche bebaut werden dürfen.

Beide Werte, die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Grundfläche, werden in den genannten Bereichen wesentlich gegenüber der vorhandenen Bebauung und auch gegenüber der bisherigen Genehmigungspraxis für neue Bauvorhaben angehoben.

Die Bestandsbebauung ist überwiegend eingeschossig, zusätzlich mit ausgebauten Dachgeschossen. Die Grundflächenzahl GRZ beträgt im Mittel ca. 0,15. Die jetzt schon bestehenden Gebäude mit 2 Vollgeschossen sind ohne ein weiteres Staffel- oder Dachgeschoss errichtet worden und stehen auf besonders großen Grundstücken. Hier ergeben sich dann Grundflächenzahlen von etwa nur 0,09 bis 0,13.

Eine nach dem B-Planentwurf zulässige Bebauung mit zwei Vollgeschossen, einem zusätzlichen Staffelgeschoss und einer Grundflächenzahl von 0,25 würde die vorhandene Bebauung (ein Vollgeschoss mit Dach-/Staffelgeschoss, GRZ = ca. 0,175) massiv übersteigen und die städtebauliche Struktur des Gebietes auf Dauer verändern.

Die in Anlage 1 und 2 dargestellten Zeichnungen verdeutlichen diesen Sachverhalt.

Nach der folgenden Vergleichsberechnung ergäbe sich eine **Anhebung um 125 %**, d.h. mehr als eine Verdoppelung der Baumassen!

4. Vergleichsberechnung

Eine Berechnung der Geschossfläche(*) auf einem 1000 m² großem Grundstück soll die vorhandene und die nach B-Planentwurf mögliche Ausnutzung der Grundstücke gegenüberstellen.

(*) Die Geschossfläche ist die Summe der übereinanderliegenden Flächen der Vollgeschosse. In diese Vergleichsberechnung wird auch ein mögliches Staffel-/Dachgeschoss einbezogen.

- 3 -

c.

Die unter 3. genannten städtebaulichen Ziele nennen leider hier nun nicht mehr die unter 2. richtigerweise aufgezeigte weitere gesteuerte Entwicklung des Plangebiets. Die Darstellung der wesentlichen Grundzüge der bestehenden Bebauung für den Bereich Ahrensfelder Weg / Fasanenweg / Voßberg unterlässt die Feststellung, dass hier bereits zweigeschossige Wohngebäude errichtet wurden, die im Übrigen die aufgezeigte städtebauliche Struktur in keiner Weise stören, sondern sich sehr wohl in die stadträumlichen Gegebenheiten einfügen.

Die strukturelle Erhaltung des Plangebietes als Reines Wohngebiet mit ausschließlichen Einzelhäusern (und dies ist vornehmlich die städtebauliche Struktur) wird, wie bereits unter b. geschildert nachhaltig und dauerhaft durch die ausgewiesenen Festsetzungen gesichert und gewährleistet.

Es ist und war nicht Ziel des Bebauungsplanes (dies kann eine Satzung im Maßstab 1:1.000 auch nicht leisten) jedes einzelne Gebäude in seiner exakten bestehenden Kubatur und Flächenbelegung auf dem Grundstück in seinen Bestandswerten für die Zukunft unwiderruflich festzuschreiben. **Dies kann letztendlich auch nicht im Interesse der Nutzer liegen, die u.a. auch dem demographischen Wandel und den damit verbundenen sich kurz- bis mittelfristig verändernden Wohnansprüchen unterliegen werden (sich stetig vergrößernde Wohnraumanprüche, deutlich vermehrte Ein- und Zweipersonen - Haushalte, altersgerechte Wohnformen, Single-Wohnen, Service-Wohnen, v.a. auch für die jetzigen Bewohner des Gebietes etc.).**

d.

Die Ausführungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung sind im Grundsatz richtig dargestellt und werden zur Kenntnis genommen. Jedoch sah auch schon die bisherige Genehmigungspraxis so aus, dass auch Gebäude mit zwei Vollgeschossen (je nach Lage und Standort) genehmigt werden konnten und auch im Ahrensfelder Weg genehmigt worden sind.

Insbesondere beim Maß der baulichen Nutzung ist jedoch das Zusammenspiel von festgesetzter überbaubarer Grundstücksfläche und ausgewiesener GRZ wichtig – der einschränkendere Wert ist planungsrechtlich verbindlich, dies wird in den textlichen Aussagen der Stellungnahme, insbesondere bei der unter 4. dargestellten Vergleichsberechnung leider nicht mit aufgenommen. So ist es durchaus möglich, dass bei der getroffenen flächendeckenden Ausweisung einer GRZ von 0,25, diese aufgrund der festgesetzten maximal überbaubaren Grundstücksfläche, gar nicht erreicht werden kann.