

- 3 -

4.1 Beispiel A: Jetzige Situation (ohne B-Plan)

Die GRZ wird im Mittel angenommen mit 0,175
 Anzahl der Vollgeschosse : 1
 zusätzlich Dach-/Staffelgeschoss mit 75 % der Vollgeschossfläche
 Daraus ergibt sich eine mögliche Geschossfläche von:
 $1000 \text{ m}^2 \times 0,175 \times (1 + 0,75) = 306 \text{ m}^2$

4.2 Beispiel B: Situation mit den Werten des B-Planentwurfes

GRZ : 0,25
 Anzahl der Vollgeschosse: 2
 zusätzlich Dach-/Staffelgeschoss mit 75 % der Vollgeschossfläche
 Daraus ergibt sich eine mögliche Geschossfläche von:
 $1000 \text{ m}^2 \times 0,25 \times (2 + 0,75) = 688 \text{ m}^2$ auf einem 1000 m^2 großem Grundstück,
 gegenüber Beispiel A eine Steigerung von $688 - 306 = 382 \text{ m}^2$

also eine Steigerung um: $382 / 306 = 125 \%$

5. Fazit

Die Berechnung nach Beispiel B und die als Anlage 1 und 2 beigelegten Skizzen zeigen deutlich auf, dass eine nach dem vorliegenden B-Planentwurf realisierte Bebauung die städtebauliche Struktur wesentlich verändert und damit das Planungsziel verfehlt.
 Unweigerlich würden kurz- bis mittelfristig Geschosswohnungen für Miet- oder Eigentumswohnungen errichtet, optisch dreigeschossig!

Auf den zahlreich anzutreffenden 1500 m^2 großen Grundstücken etwa könnten Blöcke mit je 10 Wohnungen á 85 m^2 Wohnfläche gebaut werden.

6. Änderungsvorschlag

Der bereits im vorliegenden Bebauungsplanentwurf für eingeschossige Bebauung vorgesehene Bereich wird erweitert und folgendermaßen ergänzt:
 Für die in Anlage 3 skizzierten Bereiche Ahrensfelder Weg vom Barmenparkweg bis zum Fasanenweg, den Kurt-Nonne-Weg, die westlichen Teile des Barmenparkweges und des Voßberges und für den Fasanenweg wird

**die Anzahl der Vollgeschosse auf 1 begrenzt
 und die höchstzulässige Zahl der Wohnungen
 je Wohngebäude auf 2 festgelegt (§9 (1) 6. BauGB)**

Damit wäre der Erhalt des Quartiers, wie in Planungszielen verbindlich formuliert, sichergestellt, ebenso aber auch eine Weiterentwicklung möglich.
 Durch die Anhebung der Grundflächenzahl auf 0,25 ergibt sich damit ein Zuwachs an baulicher Nutzung von ca. 50 % gegenüber den bisherigen Ausnutzungsmöglichkeiten.
 Für alle Grundstücke wäre zukünftig eine größere Ausnutzung im Vergleich zur jetzigen Bebauung gegeben.

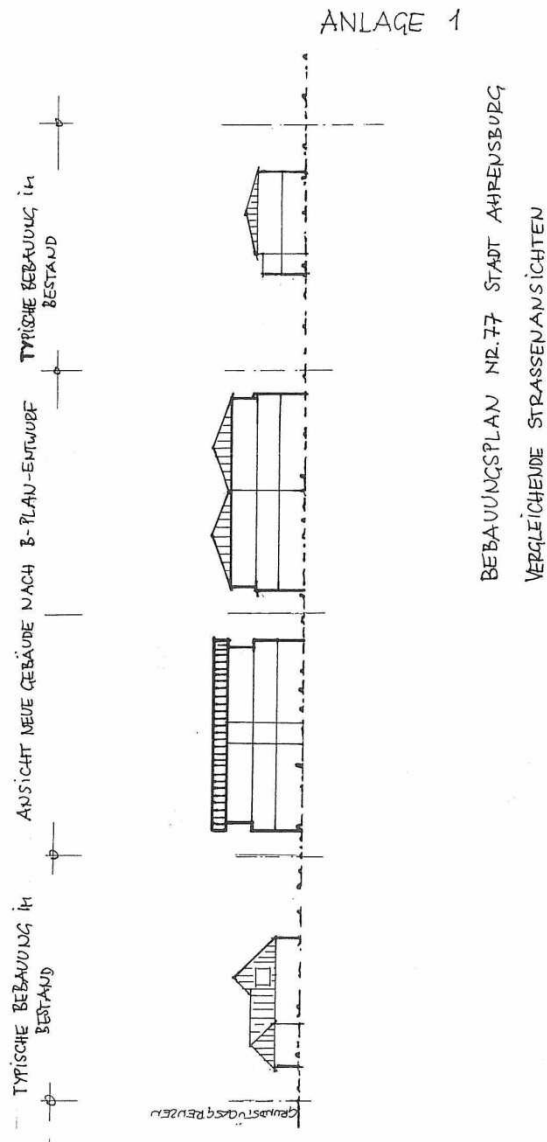


e.

Die zentralen städtebaulichen Ziele, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 verfolgt werden, sind primär die Sicherung der bestehenden städtebaulichen Struktur (also Sicherung der reinen Wohnnutzung in Einzelhäusern) und einer nachfolgenden gesteuerten weiteren Entwicklung des Gebietes, vgl. auch Pkt. A. der Abwägungsvorschläge.

Eine wesentliche Veränderung dieser städtebaulichen Struktur aufgrund der getroffenen Festsetzungen wird nicht gesehen, gesehen werden jedoch sicherlich geänderte zulässige Bauvolumina in Grundfläche und Höhenentwicklung. Dies betrifft jedoch die einzelnen baulichen Vorhaben auf einzelnen Grundstücken, unter Beibehaltung und Sicherung der städtebaulichen Struktur des Gesamtbereichs. **Im Übrigen war und ist der radikale Ausschluss von Miet- oder Eigentumswohnungen im Planbereich nie Ziel des Bebauungsplanes gewesen, insbesondere deswegen nicht, da sich der gesamte historische Bereich südlich der Kernstadt Ahrensburg in seinen verschiedenen architekturhistorischen Gebäudestrukturen auch immer über das Angebot von differenzierten Wohnraum definiert hat, hierzu gehörte und gehört grundsätzlich auch eine größere Angebotspalette von verschiedenen Formen von Miet- oder Eigentumswohnungen.**

Die dargestellte Fassadenabwicklung der Westseite der Ahrensfelder Weges konnte die aktuelleren kommunalpolitischen Beschlüsse zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zeitlich noch nicht berücksichtigen. Beschlossen wurde letztendlich der Ausschluss von Flachdachgebäuden – wesentliche bauliche Entwicklungen, die in der Skizze aufgezeigt werden, sind in der dargestellten Form entsprechend nicht möglich. Die Fassadenabwicklungen zeigen jedoch auch folgendes auf – die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass an den seitlichen Grundstücksgrenzen die gem. LBO jeweils notwendigen seitlichen Abstandsflächen von 3,0 m gerade eingehalten werden. Diese Festsetzung wurde getroffen, um einzelne bauliche Erweiterungen an den bestehenden Gebäuden auch in der Breite (parallel zum Ahrensfelder Weg) umsetzen zu können. Da der gesamte Bereich am Ahrensfelder Weg bereits bebaut und genutzt wird, erscheint jedoch die dargestellte zukünftige komplette „Neubebauung“ äußerst fiktiv, auch wenn sie „theoretisch“ planungsrechtlich möglich wäre. Dennoch wird im Rahmen der Abwägung den dargestellten privaten Belangen – der Wunsch nach einer nicht zu breiten und zu hohen Überbauung der einzelnen Grundstücke – eine besondere Gewichtung zugeteilt.



f.

Im Rahmen einer gerechten Abwägung zwischen den öffentlichen Belangen und den dargestellten privaten Belangen wird daher folgendes für den Bereich Ahrensfelder Weg, Voßberg und Fasanenweg vorgeschlagen:

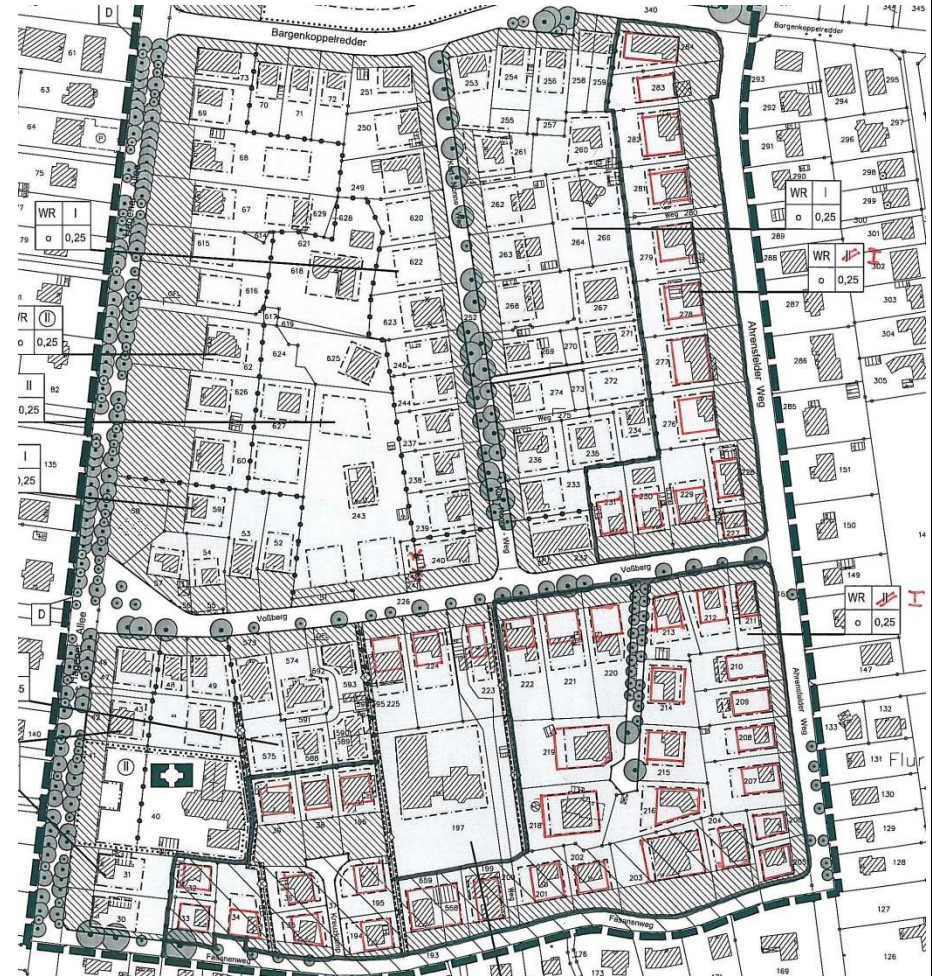
- Beibehaltung der Art der Nutzung: Reines Wohngebiet
- Beibehaltung von festgesetzten einzelnen überbaubaren Flächen je Grundstück
- Reduzierung der Flächengröße der überbaubaren Grundstücksflächen in der Breite und teilweise in der Tiefe (da wo möglich), unter Beibehaltung der (textlich geregelten) maximal zulässigen GRZ von 0,25
- Reduzierung der Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss + Dachausbau in den angesprochenen Bereichen am Ahrensfelder Weg, Voßberg und Fasanenweg

Damit werden insbesondere merkbar kleinere Gebäudekubaturen der Einzelhäuser gewährleistet. Eine Einschränkung oder Ausschluss von bestimmten Wohnformen (insbesondere die in der Stellungnahme aufgeführten Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen) wird nicht vorgenommen, da diese Wohnformen schon immer Bestandteil des Wohnraumangebots im Gesamtbereich der Stadtquartiere südlich der Kernstadt waren.

Ä

Ä

Vorschlag für die zukünftigen Festsetzungen, insbesondere für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Geschossigkeit.



g.

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

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

- 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."

g.

Dieses zweite Schreiben datiert zwar vom gleichen Datum, unterscheidet sich jedoch vom ersten Schreiben in Pkt. 5 und 7 sowie in den beigegeführten Planskizzen und Abbildungen.

- 2 -

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/Vollberg 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:

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 (siehe auch Ziffer 7).

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 -

- 3 -

4.1 Beispiel A: Jetzige Situation (ohne B-Plan)

Die GRZ wird im Mittel angenommen mit 0,175
 Anzahl der Vollgeschosse : 1
 zusätzlich Dach-/Staffelgeschoss mit 75 % der Vollgeschossfläche
 Daraus ergibt sich eine mögliche Geschossfläche von:
 $1000 \text{ m}^2 \times 0,175 \times (1 + 0,75) = 306 \text{ m}^2$

4.2 Beispiel B: Situation mit den Werten des B-Planentwurfes

GRZ : 0,25
 Anzahl der Vollgeschosse: 2
 zusätzlich Dach-/Staffelgeschoss mit 75 % der Vollgeschossfläche
 Daraus ergibt sich eine mögliche Geschossfläche von:
 $1000 \text{ m}^2 \times 0,25 \times (2 + 0,75) = 688 \text{ m}^2$ auf einem 1000 m^2 großem Grundstück,
 gegenüber Beispiel A eine Steigerung von $688 - 306 = 382 \text{ m}^2$

also eine **Steigerung um: $382 / 306 = 125 \%$**

5. Fazit

Die Berechnung nach Beispiel B und die als Anlage 1 und 2 beigefügten Skizzen zeigen deutlich auf, dass eine nach dem vorliegendem B-Planentwurf realisierte Bebauung die städtebauliche Struktur wesentlich verändert und damit das Planungsziel verfehlt. Unweigerlich würden kurz- bis mittelfristig Geschosswohnungen für Miet- oder Eigentumswohnungen errichtet, optisch dreigeschossig!

Auf den zahlreich anzutreffenden 1500 m^2 großen Grundstücken etwa könnten Blöcke mit je 10 Wohnungen á 85 m^2 Wohnfläche gebaut werden.

Ein Beispiel für einen möglichen Neubau zeigt das Foto auf Seite 13, oben links, in der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung(Entwurf). Das Foto ist durch die Bepflanzung im Vordergrund noch "geschönt". Es handelt sich um ein Gebäude mit 2 Vollgeschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss! Siehe Anlage 4.

6. Änderungsvorschlag

Der bereits im vorliegenden Bebauungsplanentwurf für eingeschossige Bebauung vorgesehene Bereich wird erweitert und folgendermaßen ergänzt:

Für die in Anlage 3 skizzierten Bereiche Ahrensfelder Weg vom Bargenkoppelredder bis zum Fasanenweg, den Kurt-Nonne-Weg, die westlichen Teile des Bargenkoppelredders und des Voßberges und für den Fasanenweg wird

**die Anzahl der Vollgeschosse auf 1 begrenzt
 und die höchstzulässige Zahl der Wohnungen
 je Wohngebäude auf 2 festgelegt (§9 (1) 6. BauGB)**

Damit wäre der Erhalt des Quartiers, wie in Planungszielen verbindlich formuliert, sichergestellt, ebenso aber auch eine Weiterentwicklung möglich.

Durch die Anhebung der Grundflächenzahl auf 0,25 ergibt sich damit ein Zuwachs an baulicher Nutzung von ca. 50 % gegenüber den bisherigen Ausnutzungsmöglichkeiten.

- 4 -

h.

h.

Die Ausführungen zu den so genannten „Blöcken“, gemeint sind zweigeschossige Flachdachgebäude mit Staffelgeschoss, konnte die aktuellen kommunalpolitischen Beschlüsse zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zeitlich noch nicht berücksichtigen. Beschlossen wurde letztendlich der Ausschluss von Flachdachgebäuden – wesentliche bauliche Entwicklungen, die in den Ausführungen (und durch nachfolgende Abbildungen) aufgezeigt werden, sind in der dargestellten Form entsprechend nicht möglich.

- 4 -

i.

7. Zweigeschossige Bestandsgebäude

In dem unter Punkt 6 beschriebenen Bereich sind nach der Bestandsanalyse, Punkt 6.2 der Begründung zum B-Planentwurf einzelne zweigeschossige Gebäude vorhanden. Die unterschiedlichen Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse wird mit dieser Bestandssituation begründet.

Eine differenzierte Betrachtung zeigt jedoch:

Diese Gebäude sind zwar optisch zweigeschossig, sie stehen aber auf größeren Grundstücken.

Dadurch ergeben sich kleinere Grundflächenzahlen (0,08; 0,13 bis max. 0,19),

also weniger als die geplante GRZ = 0,25.

Auch für diese Grundstücke sind damit durch Ausnutzung der neuen Grundflächenzahl Erweiterungen möglich.

Zum Vergleich:

Das Bestandsgebäude, zweigeschossig, mit der größten Grundflächenzahl von 0,19 hat jetzt eine Geschossflächenzahl, also Erd- und Obergeschoss zusammen von $0,19 \times 2 = 0,38$

Durch Neu- oder Anbau, eingeschossig mit Dach-/Staffelgeschoss, Grundflächenzahl = 0,25 wird eine Geschossflächenzahl, (Obergeschoss mit 75%) erreicht von $0,25 \times (1 + 0,75) = 0,44$

also auch hier ein Zuwachs von ca. 16 %.

Dem Argument, wegen angeblicher Wertminderung durch zu gering festgesetzte Maße der baulichen Nutzung, sei mit Klagen von Eigentümern zu rechnen, fehlt damit die Grundlage. Bei Übernahme der Änderungen gemäß Ziffer 6 ist für alle Grundstücke zukünftig eine größere Ausnutzung im Vergleich zur jetzigen Bebauung gegeben.



Anlage 1 : Vergleichende Straßenansichten Bestand/Neubauten

Anlage 2 : Darstellung Bebauung Ahrensfelder Weg, Bestand/Neubau

Anlage 3 : Lageplan mit dem Änderungsbereich gemäß Ziffer 6

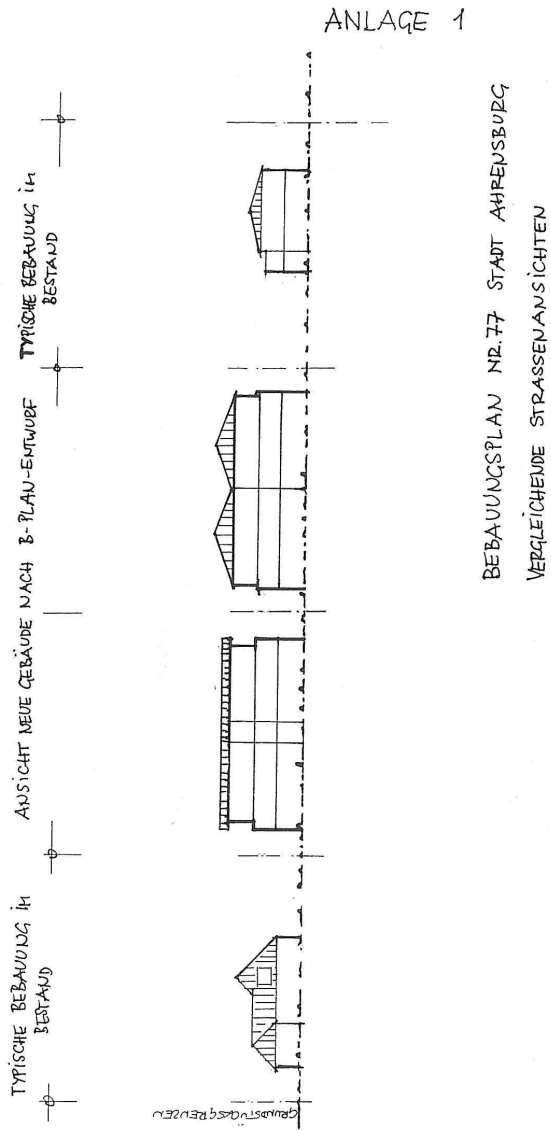
Anlage 4 : Auszug aus Seite 13 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Anlage 5 : Unterschriftenlisten

i.

Den Ausführungen wird zwar grundsätzlich gefolgt, jedoch sollte zur fehlerfreien Berechnung auch beim zweigeschossigen Bestandsgebäude eine mögliche Dachgeschossnutzung im Bestand angenommen werden. Unabhängig ob der optische Eindruck eine Zweigeschossigkeit konstatiert wird oder nicht, ist die Zweigeschossigkeit (ind. bestehenden bzw. zulässigen Dachausbau) rechtlich gegeben und ein zu berücksichtigender Tatbestand.

Siehe im weiteren hierzu die Abwägungsvorschläge unter Pkt. j.



ANLAGE 7

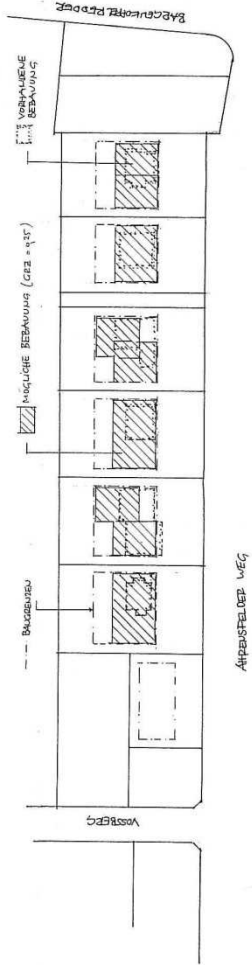
STRASSENANSICHT VERHAUENE BEBAUUNG



STRASSENANSICHT ZUKÜNFTIGE BEBAUUNGSMÖGLICHKEITEN



LAGEPLAN BEISPIEL



BEBAUUNGSPLAN NR. 77 STADT AHRENSBURG
DARSTELLUNG VERHAUENE UND ZUKÜNFTIGE
BEBAUUNG, AUSSCHNITT AHRENSBURGER WEG

SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 77
FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER WALDSTRASSE, ÖSTLICH DER HAGENR ALLEE, NÖRDLICH DES FASANEWEGES UND WESTLICH DES AHRENSFELDER WEGES

TEIL A: PLANZEICHNUNG

