

Ahrensburg, d. 26.9.07

Sehr geehrte Frau Becker!

Hiermit übersende ich Ihnen meine Erklärung  
bezüglich der evtl. beabsichtigten Änderung des  
Bebauungsplanes für mein Grundstück in der  
Hagener Allee Nr. 29a. Ich bitte Sie, diese dem  
Bauausschuss vorzulegen.



freundliche Grüsse



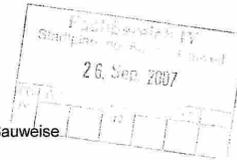


Ahrensburg, den 24.9.2007

An die Stadtverwaltung Ahrensburg Abt. Bauplanung  
Zu Händen Frau Becker

Für den Bauausschuss der Stadt Ahrensburg

Betrifft: Bebauungsplan Hagener Allee 29a / Geschlossene Bauweise



Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte hiermit noch einmal meine Wünsche bezüglich der  
Bebauungsmöglichkeiten des Grundstückes Hagener Allee 29a schriftlich darlegen.  
Mündlich habe ich mit meinem Sohn diese Wünsche schon gegenüber Frau Becker  
vom Bauamt Ahrensburg am 24.7.07 geäußert.

Gerne würde ich an der von Herrn Weise noch am 30.1.2004 schriftlich bestätigten Möglichkeit  
der beidseitig geschlossenen Bebauung festhalten.

Eine Kopie des Schreibens von Herrn Weise habe ich diesem Brief beigelegt.

Unser Grundstück ist extrem schmal ( ca. 12 m ) und eine derartige Einschränkung der  
Bebauungsmöglichkeiten würde im Falle eines Verkaufes eine nicht  
unerhebliche Wertminderung darstellen.

Zudem wurde der Bau auf dem Nachbargrundstück Hausnummer 29 für eine  
geschlossene Bebauung angelegt. Selbst für die Drainage wurden schon im Vorfeld  
die nötigen Baumassnahmen getroffen.

Es könnte auf dem Nachbargrundstück trotz der geschlossenen Bauweise ein  
Haus im Villenstil entstehen, welches sich im Gegensatz zu der ehemals leider bewilligten 5-  
geschossigen Bebauung des Eckgrundstückes Hagener Allee - Waldstrasse,  
in das vorherrschende und erhaltenswerte Strassenbild der Hagener Allee einfügt.

Ein ähnlicher Anbau wie auf dem Grundstück 29 auch bis an die südliche Grenze würde meines  
Erachtens dem Strassenbild keinen Schaden zufügen.

Hinzuzufügen wäre vielleicht auch noch, das bereits zur Zeit durch meine Garage eine geschlossene  
Bebauung nach Süden vorliegt.

Weiterhin möchte ich noch zu bedenken geben, das alle Nachbargrundstücke nach Norden  
noch die Möglichkeit der Grenzbebauung nutzen, und nun ausgerechnet bei einem der schmalsten  
Grundstücke des betroffenen Areals, wenn nicht sogar dem schmalsten, diese neue  
Bebauungsverordnung beginnen soll.

Für eine geschlossene Bebauung zur Nordseite besteht glücklicherweise schon eine mündliche,  
allerdings noch unverbindliche, Zusage von Frau Becker.

So möchte ich Sie hiermit nochmals bitten zu überprüfen, ob in meinem Fall  
hier nicht noch eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann.

Falls meine Darlegungen Fragen aufwerfen, würde es mich freuen, wenn Sie sich mit mir in  
Verbindung setzen.

Für eine Benachrichtigung über Ihren, hoffentlich in meinem Sinne, gefassten  
Beschluss, wäre ich dankbar.

Mit freundlichen Grüßen,



*A. Tulage*

b.

b.

Die Breite des Grundstückes Hagener Allee 29a ist, wie in der Stellungnahme  
ausgeführt, tatsächlich sehr schmal.

Südlich angrenzend befindet sich auf dem Grundstück Hagener Allee 31 ei-  
ne historische Villa als Einzelhaus in offener Bauweise mit den entsprechen-  
den seitlichen Grenzabständen.

Um den privaten Belangen (im Sinne einer vernünftigeren Grundstücksaus-  
nutzung) in Teilen zu entsprechen wird daher (für eine mögliche Neubebau-  
ung des Grundstückes) vorgeschlagen, nach Norden zur bestehenden Block-  
randbebauung ebenfalls eine geschlossene Bebauung vorzusehen, nach  
Süden jedoch die entsprechenden Grenzabstände (auch als Schutz der  
nachfolgenden Stadtvilla) einzuhalten. Dieser Abwägungsvorschlag ist durch  
die getroffenen Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren  
Grundstücksflächen bereits in die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes  
eingeflossen.

31.

An die  
Stadt Ahrensburg  
Bauabteilung  
Rathausstr.

22926 Ahrensburg



Ahrensburg, den 18.06.2007

ANTRAG

Sehr geehrte Frau Becker, sehr geehrte Frau Mellinger,  
sehr geehrter Herr Thiele,

Im Zusammenhang mit den von Ihnen geplanten B-Plan 77 und der Erweiterung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung möchte ich folgende Anträge stellen bzw. Einwände erheben:

a.

B-Plan 77

Grundsätzlich bin ich der Meinung, dass wir mit der bisherigen 34er Regelung gut gelebt haben und auch weiterhin gut leben könnten – wie wohl in den meisten Bereichen von Ahrensburg.

Nichtsdestotrotz, da sie mit erklärt haben, dass die Aufstellung des B-Planes politisch gewollt sei, möchte ich diesbezüglich den Antrag stellen, das Bebauungsfenster auf den 3 mir gehörenden Flurstücken wie folgt zu ändern:

b.

- entweder entsprechend dem Gebäude auf der Nachbarseite Vossberg 15 das Baufenster auf die 3-MeterGrenzbebauung zum Nachbarn Vossberg 9-11 (incl. 2 Flurstück) auszudehnen
- oder auf dem Grundstück ein 2. Gebäude als Baufenster vorzusehen (ab Beginn Garage mit 3 m- Grenze entsprechend BBauG) entsprechend dem Vorderbereich Vossberg 9-11 vorzusehen.

Da Sie das Gebäude Vossberg 15 offenbar nicht als Bausünde ansehen, denn Sie haben das Baufenster ja nicht verkleinert, würde ich die I. Variante Aus Gleichbehandlungsgründen bevorzugen.

Des weiteren möchte ich eine 2-geschossige Bauweise, die mir ja auch bisher möglich war, und die sie zwischenzeitlich auf der gegenüberliegende Seite geplant haben, obwohl dort die 1-geschossige Nachbarschaftsbebauung vorliegt, beantragen.

c.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Eine grundsätzlich Einbeziehung des Vossbergs mag wünschenswert sein, da diese eine der schönsten Straßen in Ahrensburg ist und bleiben sollte.

31.

**Bürger/in M**  
**(im Plangebiet ansässig)**  
**Vom 18.06.2007 und 01.04.2008**

a.

Die Ausführungen zur so genannten 34 – Regelung „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ werden zur Kenntnis genommen.

b.

der erste Vorschlag, ein entsprechend größeres Baufenster auszuweisen, wurde bereits für die Darstellungen und Festsetzungen der Entwurfsfassung berücksichtigt. Auch die Zweigeschossigkeit in diesem Bereich wurde vorgesehen und berücksichtigt (auch wenn die so genannte Knötchenlinie noch redaktionell geändert werden muss).

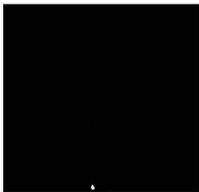
c.

Die nachfolgenden Ausführungen betreffen nicht den Bebauungsplan Nr. 77.

- 2 -

Ich verwehre mich aber gegen die Erweiterung der Satzung auf die Einfriedungen und Vorgartenbereiche. Die von Ihnen gewählte Wortwahl stellt m. E. eine unzulässige Sozialbindung dar. Es kann uns Eigentümern nicht verwehrt werden uns vor neugierigen (nicht immer gut gemeinten) Blicken zu schützen. Sie sagten in der Anhörung, der Wortlaut sei so zu verstehen, dass die Blickbeziehung auf den Eingangsbereich beschränkt sei. Dann müsste man es auch so formulieren. Ich würde mir auch ein gepflegtes äußeres Erscheinungsbild wünschen, was leider ja derzeit nicht überall gegeben ist und oft ist es besser, wenn die Sicht durch Bäume, Hecken etc. verdeckt wird. Sollten die Vorgärten in der Satzung verbleiben, so sollten entsprechende Klarstellungen aufgenommen werden. zB. Sichtschutz durch Pflanzen/hecken ist zulässig, (wobei was hinter der Hecke passiert ist Sache des Eigentümers) Auch mag ich nicht nachvollziehen, warum Stellplätze und Garage nicht in dem von Ihnen großzügig bemessenen Vorgartenbereich gebaut werden dürfen, was bisher ja möglich war. Eine optimale Nutzung des Grundstücks darf dem Eigentümer nicht verwehrt werden, sie könnten dann ja gewissen Anforderungen an die Bauweise stellen, wie Sie es ja auch beim Hauptgebäude tun.

Ich bitte meinen Anträgen stattzugeben und wäre gerne bereit mein Anliegen noch einmal persönlich vorzutragen.



An die  
Stadt Ahrensburg  
z. Hd. Frau Mellinger

- persönliche Übergabe -



Ahrensburg, den 1.04.08

Betreff: B-Plan 77

Sehr geehrte Frau Mellinger,

hiermit möchte ich mich nunmehr auch schriftlich zu dem Entwurf des o.a. B-Planes äußern.

Aufgrund von Anregungen seitens der Politik wurde die GRZ Zahl von 0,4 auf 0,25 gesenkt.

Die letzten im Vossberg genehmigten Bauvorhaben weisen aber eine GRZ Zahl von 0,35 auf und sind somit auch als solches im B-Plan verzeichnet. Eine unterschiedliche Behandlung einzelner Bereiche (Vossberg 15, Vossber 2) verstößt m.E. jedoch gegen den Gleichheitsgrundsatz und der B-Plan würde einer Schlechterstellung in meinem Einzelfall zur gegenwärtigen 34-er Bebauung bedeuten.

Ich bitte daher die GRZ-Zahl von 0,4 nur auf 0,35 zu senken. Im übrigen gilt ja auch noch das jeweilige Baufenster, um übermäßige Bebauungen zu vermeiden.



d.

d.

Im gesamten Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 sind unterschiedliche Quartiere mit unterschiedlichen Ausnutzungsmaßen vorhanden und weitgehend entsprechend dieser gegebenen Situationen festgesetzt worden.

Das angesprochene Grundstück Vossberg 13 bildet mit dem gegenüberliegenden Grundstück Vossberg 15 die südliche Eingangssituation zum Kurt-Nonne-Weg. Die Ausbildung einer „Torsituation“ mit einer entsprechenden Bebauung ist durch die getroffenen Festsetzungen möglich.

Die Grundstücksgröße des Grundstücks Vossberg 13 beträgt (zeichnerisch ermittelt) ca. 1.341 m<sup>2</sup>, bei einer GRZ von 0,25 ist ein zweigeschossiges Einzelhaus mit einer Grundfläche von ca. 335 m<sup>2</sup> möglich, dies entspricht auch weitgehend dem Maß der baulichen Nutzung des Gebäudes auf dem Grundstück Vossberg 15.

Eine „Schlechterstellung“ im Vergleich zur bisherigen Praxis der 34-Regelung ist nicht erkennbar. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

32.



Stadt Ahrensburg  
Bauamt  
Frau Mellinger Zi.306  
Manfred - Samusch Str.1  
22926 Ahrensburg

Stadt Ahrensburg  
DM/EURO

Eing. - 3. April 2008

B	FB	

Bürger N (32)

Fachbereich IV  
Stadtplanung/Bauen/Umwelt

04. April 2008

IV					
----	--	--	--	--	--

Bebauungsplan 77

Ahrensburg, den 03. April 2008

Sehr geehrte Frau Mellinger,

anliegend erhalten Sie eine Skizze zu den Flurstücken 235 und 275 im Kurt-Nonne-Weg 6. Da sich dort durch geänderte Besitzverhältnisse auch die Grenzen der einzelnen Parzellen geändert haben, möchte ich Sie hierdurch bitten, folgende Änderung in diesem Plan vorzunehmen:  
Der Besitzer von Flurstück 234 hat einen 6m breiten Streifen von 235 abgekauft und somit sein Grundstück nach Westen hin vergrößert.  
Das Haus welches auf Grundstück Nr. 6 steht wurde von den Besitzern aus Haus Nr. 4 gekauft. Zu 235 gehört auch 275, wobei 234 hier nur ein Nutzungs- und Leitungsrecht hat.  
Für eine mögliche spätere Bebauung liegt es den Besitzern von 236 und 234 am Herzen, dass das Baufeld in 235 soweit es geht nach Norden geschoben wird, damit bei einer möglichen Bebauung, alle 3 Häuser in einer Flucht stehen, welches hier städtebaulich besser aussehen würde und die Terrasse von 234 nicht unnötig verschattet wird. Außerdem könnte man eine Sichtachse von 234 über 235 nach 236 bis auf die Straße mit einer einheitlichen Gartenzone erreichen.  
Sehr geehrte Frau Mellinger, ich hoffe mein Anliegen für diese Korrektur findet bei Ihnen in der Form Anklang, dass diese Änderungen noch vorgenommen werden, da der B-Plan ja auch korrekt sein sollte. Die Grenzänderungen habe ich eingezeichnet. Für Rückfragen bin ich jederzeit mobil für Sie erreichbar.



Anlage: Skizzen Ausschnitt B-Plan Entwurf 77



32.

Bürger/in N  
(nicht im Plangebiet ansässig)  
Vom 03.04.2008

Die aktuellen baulichen Entwicklungen und Änderungen bei den Grundstücksbesitzverhältnissen werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen zu den unwesentlichen Änderungen bei den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) werden berücksichtigt, da sie nicht die Grundzüge der Planung betreffen. Änderungen der Grundstücksgrenzen in der Planzeichnung müssen jedoch durch die zuständige Katasterbehörde bzw. durch einen Vermessungsingenieur durchgeführt werden. Die betroffenen Grundeigentümer werden gebeten, dies als Verursacher zu veranlassen



33.

FD III.1 Schule und Sport



1. **Bebauungsplan Nr.77**  
**Neufassung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete**  
 - **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Stellungnahme:

a.

- Das Grundstück Waldstr. 12 soll aus dem räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung herausgenommen werden, da
  - a) das Gebäude für schulische Zwecke nicht zu nutzen ist und deshalb abgerissen werden sollte,
  - b) die Stormarnschule langfristig zwingend Erweiterungsflächen benötigt. Die Entwicklung auf Landesebene (Änderung des SchulG) sowie auf örtlicher Ebene ist langfristig nicht abzuschätzen. U. a. ist es möglich, dass die Stormarnschule langfristig das alleinige Gymnasium in Ahrensburg ist. Hierfür würde dann weiterer Schulraum benötigt. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, dass die Stormarnschule offene Ganztagschule wird.  
 Fazit: Die Grundstücksfläche sollte für die langfristige Entwicklung der Stormarnschule für künftige Baumaßnahmen vorzuhalten. Diese Bevorratung von Grundstücksflächen ist zwingend geboten, um alle Optionen für die weitere Entwicklung der Stormarnschule offen zu halten. Dabei kann auch ein sehr langer Zeitraum verstreichen. Die Entwicklung ist über mehrere Jahrzehnte zu betrachten.

b.

- Die Nutzung des Sportplatzes für Vereinssport ist zurzeit nicht möglich. Durch die Aufstellung des neuen B-Planes Nr.77 sollte dies grundsätzlich möglich sein. Durch den zukünftigen möglichen Wegfall des Stormarnplatzes 1 (Rasen) ist grundsätzlich hierfür Ersatz zu schaffen. Des Weiteren ist es wirtschaftlich, wenn Sportanlagen nicht nur durch die Schule selbst genutzt werden, sondern auch durch weitere Nutzer.

2. Über FBL III ap.B zur Kenntnis 28.3.08

3. An IV.2.2 Frau Mellinger zur Kenntnis und weitere Veranlassung

N:\Fb\_III\Fd\_III\Fd\_III11\Schulen 2008\2008 3 25 Stellungnahme B Plan 77.doc

33.

**Stadt Ahrensburg**  
**FD III.1 Schule und Sport**  
**Vom 02.04.2008**

a.

Die Anregungen betreffen nicht den Bebauungsplan Nr. 77.

b.

Die Anregungen werden begrüßt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Nutzung des Sportplatzes sehen jedoch keine Einschränkungen vor, eine Nutzung des Sportplatzes ist grundsätzlich planungsrechtlich allgemein zulässig