

Abschrift

Innenministerium | Postfach 71 25 | 24171 Kiel

Bürger für Ahrensburg

22926 Ahrensburg

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 8. Mai + 17. Mai + 11. November
2008
Mein Zeichen: IV 655 – 512.321 – 62.01 – 43/08
Meine Nachricht vom: 8. Mai + 17. Mai + 18. November
2008
Eyke Negel
eyke.negel@im.landsh.de
Telefon: 0431 988-3327
Telefax: 0431 988-3358

12. Februar 2008

Fachaufsichtsbeschwerde gegen das Bauamt der Stadt Ahrensburg – Neubau des City Center Ahrensburg (CCA)

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte

mit Schreiben vom 8. und 17. Mai 2008 sowie mit Ergänzung vom 18. November 2008 bitten Sie um fachaufsichtliche Prüfung des Verwaltungshandelns der Bürgermeisterin der Stadt Ahrensburg als untere Bauaufsichtsbehörde bezüglich des Bauvorhabens „Neubau des City Center Ahrensburg (CCA)“. Die für die Prüfung erforderlichen Unterlagen und Stellungnahmen der Bürgermeisterin der Stadt Ahrensburg als untere Bauaufsichtsbehörde lagen mir mit Datum vom 4. Juli und 29. Dezember 2008 vor.

In Ihrem Schreiben vom 8. Mai 2008 äußern Sie die Befürchtung dass die für den I. Bauabschnitt erteilte Baugenehmigung auf Grund zahlreicher Befreiungen und Ausnahmen vom Bebauungsplan Nr. 43 nicht rechters sei und somit ein Gebäude genehmigt wurde, dass in seiner Massivität über das ursprünglich geplante Maß hinausgeht.

Im Einzelnen bitten Sie um Beantwortung folgender Fragen:

1. Überschreitung der Baulinie an der Klaus-Groth-Straße
2. Fortfall der im Bebauungsplan dargestellten Arkaden an der Klaus-Groth-Straße
3. zulässig und tatsächlich umbauter Raum.
4. Fehlende Gehwege in der Tiefgaragen und fehlende zweite Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage
5. Verlegung der Tiefgaragenzu- und abfahrt in die Mitte der Klaus-Groth-Straße, und hieraus resultierende Verkehrsplanung insgesamt

6. Verkehrsfluss bei Großveranstaltungen.
7. Eigentumsverhältnisse Klaus-Groth-Straße – Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage
8. privat überbaute Flächen in der Klaus-Groth-Straße, Zuwegungen z.B. Rampe Durchstich Lehmannstieg und Arkaden

Nach fachaufsichtlicher Prüfung der mir vorliegenden Unterlagen möchte ich Ihnen nunmehr gern antworten. Ich weise vorab jedoch darauf hin, dass ich Ihnen in einigen Punkten aus Datenschutzgründen keine detaillierten Einzelheiten mitteilen kann.

Frage 1: Überschreitung der Baulinie an der Klaus-Groth-Straße

Von Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung fordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Vordere Baugrenzen und Baulinien dienen regelmäßig öffentlichen Belangen. Ihnen kommt in der Regel keine nachbarschützende Wirkung zu.

Für die Überschreitung der vorderen Baulinie entlang der Klaus-Groth-Straße um 2,00 m im Erdgeschoss um und um 3,20 m in den darüber liegenden Geschossen wurde eine Befreiung auf der Grundlage des § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erteilt. Tatsächlich wird die Baulinie im Erdgeschoss um ca. 0,90 m und ab dem 1. Obergeschoss um ca. 1,70 m überschritten.

Eine Befreiung von Baulinien ist immer sehr kritisch zu prüfen. In Anbetracht des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 (II. Bauabschnitt) und der bereits zu diesem Zeitpunkt geplanten Änderung der Erschließung der geplanten Tiefgaragen über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mittig in der Klaus-Groth-Straße, ist die Befreiung städtebaulich nachvollziehbar, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

Frage 2: Fortfall der Arkaden

Bei den im Bebauungsplan dargestellten Arkaden, handelt es sich um eine Darstellung ohne Normcharakter. Das bedeutet, es dürfen Arkaden errichtet werden, sie sind aber nicht zwingend festgesetzt. Eine Festsetzung hierfür ist weder im Teil A - Planzeichnung, noch im Teil B – Text – des Bebauungsplanes Nr. 43, 5. Änd. erfolgt.

Frage 3: Umbauter Raum

Laut Bebauungsplan sind eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 zulässig. Eine Baumassenzahl (umbauter Raum) wurde **nicht** festgesetzt.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Baunutzungsverordnung).

Die errechnete Grundflächenzahl des I. Bauabschnittes beträgt 0,804. Die geringfügige Überschreitung von 0.004 ist nicht zu beanstanden. Die in Ansatz zu bringende Grundfläche beträgt 1.825 m².

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 Baunutzungsverordnung).

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen **Vollgeschossen** zu ermitteln. Im Vorliegenden Fall ist das oberste Geschoss (Staffelgeschoss) kein Vollgeschoss und somit nicht mitzurechnen.

Die errechnete Geschossflächenzahl des I. Bauabschnittes beträgt 1,998 und hält somit die Festsetzung des Bebauungsplanes ein. Die in Ansatz zu bringende Geschossfläche beträgt 6.845 m². Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl bleiben die Fläche der Tiefgarage und des Staffelgeschosses unberücksichtigt.

Eine Baumassenzahl (m³ umbauter Raum) (§ 21 Baunutzungsverordnung) wurde im Bebauungsplan Nr. 43, 5. Änd. nicht festgesetzt.

Frage 4: Gehwege in der Tiefgarage – zweite Zu- und Abfahrt?

Die Tiefgarage unter dem I. Bauabschnitt ist eine Großgarage im Sinne des § 1 Abs. 10 Garagenverordnung (GarVO). Bei Großgaragen ist nach § 3 Abs. 5 GarVO neben den Zu- und Abfahrten ein mind. 0,90 m breiter Gehweg erforderlich. Nach § 4 Abs. 3 GarVO müssen nur bei Rampen die von Fußgängerinnen und Fußgängern benutzt werden ein mind. 0,90 m breiter Gehweg angeordnet werden. Bei Rampen die von Fußgängerinnen und Fußgängern nicht benutzt werden dürfen, ist auf das Verbot hinzuweisen.

Vorliegend wird die Tiefgarage für den Autoverkehr über zwei Rampen erschlossen. Diese Rampen dürfen von Fußgängerinnen und Fußgängern nicht benutzt werden. Somit müssen im Bereich der Rampen auch keine Gehwege angeordnet sein, allerdings werde ich die Bürgermeisterin der Stadt Ahrnsburg als untere Bauaufsichtsbehörde bitte zu prüfen, ob zwischenzeitlich die zwingend erforderlichen Hinweisschilder angebracht wurden. Anders hingegen verhält es sich in dem ebenen Bereich zwischen der Zu- und Abfahrtsrampe. Hier ist ein 0,90 m breiter Gehweg erforderlich. Ich werde die Bürgermeisterin der Stadt Ahrnsburg als untere Bauaufsichtsbehörde auch hier bitten zu prüfen, ob dieser Gehweg vorhanden ist. Sollte dies nicht gegeben sein, sind die erforderlichen Maßnahmen einzuleiten und die nachträgliche Errichtung eines Gehweges zu fordern. *Hand!*

Nach § 14 Abs. 1 GarVO sind für die Tiefgarage unter dem I. Bauabschnitt zwei voneinander unabhängige Rettungsweg erforderlich. Diese Forderung bezieht sich allein auf die Rettungswege für Personen, eine zweite Zu- und Abfahrt für den PKW-Verkehr ist nach der GarVO nicht zwingend vorgeschrieben. Rettungswege im Sinne dieser Verordnung sind Treppenräume mit notwendigen Treppen und Ausgängen ins Freie. Der zweite Rettungsweg **darf** über eine Rampe führen.

Im vorliegenden Fall verfügt die Tiefgarage über die erforderlichen zwei Treppenträume mit notwendigen Treppen. Weder die Ein- und Abfahrtsrampen, noch der ebene Bereich zwischen der Zu- und Abfahrtsrampe sind somit erforderliche Rettungswege.

Frage 5: Verlegung Zu- und Abfahrt Tiefgaragen und Verkehrsplanung insgesamt

Der verkehrsplanerische Anspruch des Vorhaben CCA lag darin, den Zu- und Abfahrtsverkehr voneinander getrennt abzuwickeln sowie die Anlieferung räumlich getrennt vom Individualverkehr anzuordnen, um eine konfliktfreie Abwicklung aller Verkehre zu ermöglichen. Außerdem sollten möglichst viele vorhandene und geplante Tiefgaragen über eine Zu- und Abfahrt gebündelt werden. Ziel der Planung ist, das Stadtbild aufzuwerten, wertvolle Erdgeschossflächen als Ladenflächen wiederzugewinnen und den Kunden eine Tiefgarage mit möglichst vielen Stellplätzen anbieten zu können und somit Parksuchverkehre minimieren zu können.

Bereits im April 2005 lag zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 ein Verkehrsgutachten vor, welches die Abwicklung der Individualverkehre ohne weitere steuernde oder bauliche Maßnahmen bestätigt und die Entzerrung von Zu- und Abfahrtsverkehren sowie die Trennung von Kundenverkehr und Andienungsverkehr positiv bewertet.

Ergänzend hierzu gibt es einen Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 3. September 2008, die Klaus-Groth-Straße künftig als Fußgängerzone auszugestalten. Grundlage für diese Entscheidung ist eine verkehrsplanerische Studie, die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zur Großen Straße erarbeitet wurde.

Frage 6: Verkehrsplanung bei Stadtfesten u.ä.

Bereits vor Erteilung der Baugenehmigung zum I. Bauabschnitt wurde die geänderte Erschließung der Tiefgaragen und die Möglichkeit während des Stadtfestes u.ä. den Verkehr umzuleiten im Rahmen eines Verkehrsgutachten untersucht und ständig fortentwickelt. Die endgültige Version lag im August 2008 vor. Ergänzend hierzu gibt es einen Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 3. September 2008, die Klaus-Groth-Straße als Fußgängerzone auszugestalten. Grundlage hierfür ist eine verkehrsplanerische Studie des Büros Urbanus GbR vom 23. August 2008.

Frage 7: Eigentumsverhältnisse Klaus-Groth-Straße

Die Klaus Groth-Straße ist eine öffentlich gewidmete Straße. Die Stadt Ahrensburg bleibt Eigentümerin der Klaus-Groth-Straße. Sie gestattet dem Bauherrn lediglich auf Teilflächen der Klaus-Groth-Straße eine Zufahrts- und Abfahrtsrampe zu errichten. Die Zulässigkeit und die Bedingungen wurden mit städtebaulichem Vertrag geregelt. Eine Absicherung erfolgte über den Eintrag von Baulasten zu Gunsten der Stadt Ahrensburg. Die Verkehrssicherungspflicht für die Zu- und Ausfahrtsrampen obliegt dem Bauherrn.

Die Rampen zur Tiefgarage sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 43 – 5. Änderung.

Frage 8: Vom Bauherrn überbaute Flächen

Die für die Bebauung vorgesehenen Flurstücke entlang der Klaus-Groth-Straße wurden von der Stadt Ahrensburg an den Bauherrn verkauft. Aus dem Vermessungsplan vom 9. Januar 2008 geht hervor, dass das realisiert Gebäude exakt innerhalb der hinzugekauften Flurstücksgrenzen liegt. Die Zulässigkeit des in den oberen Geschossen auf das Straßengrundstück 525 hinüberkragenden Gebäudeteils wurde in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Flächen unterhalb dieser Gebäudeteile bleiben weiterhin öffentlich nutzbar. Auch die Zulässigkeit der Unterbauung der Straße für die Tiefgarage sowie die Kellerersatzräume und Rampen wurden in diesem städtebaulichen Vertrag geregelt. Eine Absicherung erfolgte jeweils über den Eintrag von Baulasten zu Gunsten der Stadt Ahrensburg. Einzelheiten aus diesem Vertrag kann ich Ihnen wie bereits erwähnt, aus Datenschutzgründen nicht mitteilen. Der Lehmannstieg fungiert als öffentliche Straßenverkehrsfläche und wird der Stadt in Kürze vom Erschließungsträger übertragen und gewidmet.

Zusammenfassung:

Natürlich ist die Stadt Ahrensburg daran interessiert, dass Investoren Ihre Bauvorhaben erfolgreich durchführen und die geplanten Nutzungseinheiten gut vermietet oder verkauft werden können. Gesteuert werden derartige Ansiedlungsvorhaben über die Bauleitplanung, Gestaltungssatzung sowie Gutachten und übergeordnete Entwicklungskonzepte. Inhaltlich basiert die Entwicklung des Einkaufszentrum Klaus-Groth-Straße auf den Gutachten der Firma Lademann und Partner zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt Ahrensburg. Auch das landesplanerische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 83 bestätigt, dass das Vorhaben geeignet ist, die mittelzentrale Funktion der Stadt Ahrensburg zu stärken.

Der verkehrsplanerische Anspruch des Vorhaben Einkaufszentrum II. Bauabschnitt lag darin, den Zu- und Abfahrtsverkehr voneinander getrennt abzuwickeln sowie die Anlieferung räumlich getrennt vom Individualverkehr anzuordnen, um eine konfliktfreie Abwicklung aller Verkehre zu ermöglichen. Außerdem sollten möglichst viele vorhandene und geplante Tiefgaragen über eine Zu- und Abfahrt gebündelt werden. Ziel dieser Planung ist, das Stadtbild aufzuwerten, wertvolle Erdgeschossflächen als Ladenflächen zu gewinnen und den Kunden eine Tiefgarage mit möglichst vielen Stellplätzen anbieten zu können und somit Parksuchverkehre minimieren zu können.

Im Zuge dieser Projektentwicklung ergab sich durch den Bau des I. Bauabschnittes die Möglichkeit, auch die für diesen Bauabschnitt geplante Tiefgarage mit anbinden zu können.

Die Umsetzung dieser neuen Ziele erforderte und ermöglichte die für die Genehmigung des I. Bauabschnittes erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des aus dem Jahre 1990 stammenden Bebauungsplanes Nr. 43, 5. Änderung, auf der Grundlage des § 31 Abs. 2 BauGB.

Die erforderlichen Befreiungen wurden alle ausführlich im Bau- und Planungsausschuss beraten und diskutiert. Diese Sitzungen des Bau- und Planungsausschusses sind stets öffentlich. Zudem wurde durch die Presse der gesamte Planungsprozess äußerst rege

begleitet, sodass die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Ahrensburg jederzeit in die Planungs- und Bauvorhaben informiert und einbezogen waren.

Die erteilten Befreiungen sind auch nicht die Ursache, für die von Ihnen beanstandete unerwartete Massivität des Gebäudes.

Allerdings sah die ursprüngliche Planung vor, dass die Fassaden des Erd- und des 1. Obergeschosses hinter die Fassaden des 2. und 3. Obergeschosses zurückspringen und großflächig verglast werden. Dieser auch in der Presse veröffentlichte Entwurf wurde im Zuge der weiteren Planung jedoch dahingehend verändert, dass nunmehr nur noch das Erdgeschoss großflächig verglast wird und hinter die Fassaden der darüber liegenden Geschosse zurückspringt. Durch diese Änderung wurde dem Gebäude eine gewisse Leichtigkeit genommen, allerdings enthält der Bebauungsplan Nr 43, 5. Änderung keine Festsetzungen, die eine Ausführung entsprechend des ersten Entwurfes gefordert hätten.

Nach alledem ist zusammenfassend festzustellen, dass das Verwaltungshandeln der Bürgermeisterin der Stadt Ahrensburg als untere Bauaufsichtsbehörde fachaufsichtlich nicht zu beanstanden ist, zumal nicht jeder Bauabschnitt für sich allein betrachtet werden darf, was vorliegend auch nicht zielführend gewesen wäre. Ob ggf. auch eine weitere Änderung des Bebauungsplanes zu einem anderen Ergebnis geführt hätte, kann offen bleiben, da der I. Bauabschnitt bereits seit 2007 fertig gestellt ist.

Die fachaufsichtliche Prüfung Ihrer Fachaufsichtsbeschwerde erforderte Nachfragen und das Studium umfangreicher Aktenvorgänge, was neben Personalengpässen und krankheitsbedingten Ausfällen ein Grund für die lange Bearbeitungszeit war.

Ich bitte höflichst um Nachsicht.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Eyke Negel

Abschrift

Innenministerium | Postfach 71 25 | 24171 Kiel

Herrn

22949 Ammersbek

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 30. August + 10. November
2008
Mein Zeichen: IV 655 – 512.321 – 62.01 – 43/08
Meine Nachricht vom: 28. Januar 2009

Eyke Negel
eyke.negel@im.landsh.de
Telefon: 0431 988-3327
Telefax: 0431 988-3358

12. Februar 2009

**Ihre Fachaufsichtsbeschwerde vom 30. August 2008
Hier: Verschenkte „Rampe“**

Sehr geehrter Herr

selbstverständlich wird Ihre Fachaufsichtsbeschwerde eigenständig bearbeitet und beantwortet. Mit dem Hinweis auf eine weitere Fachaufsichtsbeschwerde wollte ich in meiner Eingangsbestätigung vom 18. November 2008 lediglich darauf hinweisen, dass ich die Bürgermeisterin der Stadt Ahrensburg als untere Bauaufsichtsbehörde bereits um die für die fachaufsichtliche Prüfung erforderliche Stellungnahme zu der Angelegenheit gebeten habe. Wenn ich mich missverständlich ausgedrückt haben sollte, bitte ich dies zu entschuldigen.

Ihre mit Schreiben vom 28. Januar 2009 nochmals gestellte Frage lautet:

Trifft es zu, dass die Stadt Ahrensburg mit den begünstigten privaten Investoren keine monetäre Gegenleistung für die Überlassung der in rede stehenden öffentlichen Straßenfläche vereinbart hat?

Antwort: - Nein -

Die Realisierung der Rampen zur Erschließung der Tiefgarage sowie die Unterbauung der Klaus-Groth- Straße mit einer Tiefgarage wurde gemäß städtebaulichem Vertrag geregelt, die privat rechtliche und öffentlich rechtliche Absicherung erfolgte gemäß selbigen Vertrag. Die Klaus-Groth-Straße bleibt eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße. Die Stadt Ahrensburg bleibt Eigentümerin der Straße. Die Stadt gestattet dem Investor lediglich, auf Teilflächen eine Zu- und Abfahrtsrampe zu errichten. Die Verkehrssicherungspflicht für die Zu- und Abfahrtsrampen trägt der Investor. Die Voraussetzungen für die Gestattung zur Erschließung der Tiefgarage über Rampen, sowie die Unterbauung der Klaus-Groth- Straße mit einer Tiefgarage sind in dem o.g. städtebaulichen Vertrag geregelt. Einzelheiten aus diesem Vertrag kann ich Ihnen aus Datenschutzgründen jedoch nicht mitteilen.

Um Ihre Frage mit einem einfachen „ja“ oder „nein“ beantworten zu können, bedurfte es dennoch der fachaufsichtlichen Prüfung des gesamten Aktenvorganges für den I. Bauabschnitt, sowie der Unterlagen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 der Stadt Ahrensburg für das CCA.

Ich bitte daher um Nachsicht für die lange Bearbeitungszeit Ihres Anliegens.

Mit freundlichen Grüßen

gez
Eyke Negel