STADT AHRENSBURG

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95

Zusammenfassung und Behandlung
der Stellungnahmen

aus der

Beteiligung der Öffentlichkeit
(„Öffentliche Auslegung“)
gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Oktober 2014

STADT RAUM ● PLAN
Bernd Schürmann
Wilhelmstraße 8
25524 Itzehoe
04821-7796421
stadtraumplan@gmx.de

STADT AHRENSBURG - VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 95
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT („ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG“) GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB
ÜBERSICHT UND BEHANDLUNG DER ABGEGEBENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	Übersicht	Stellungnahme vom
1.	Bürger/in A	04.09.2014
2.	Bürger/in B	02.09.2014

1.

RECHTSANWÄLTE
NOTARIN

Vorab per Fax: an 0 41 02 / 7 72 32
Vorab per Fax: an 0 41 02 / 7 71 67
Stadt Ahrensburg
Herrn Bürgermeister Sarach
Herrn Fachbereichsleiter Kewersun
Manfred-Samusch-Str. 5
22926 Ahrensburg

Fachbereich IV
Stadtplanung; Bauen/Umwelt
04. Sep. 2014
FB IV | IV 1 | IV 2 | IV 3 | IV 12

04.09.2014

Betreff:
Unser Aktenzeichen:
Es betreut Sie:

Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 95 „Manhagener Allee 54 und 56"

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrter Herr Kewersun,

a) wir dürfen durch anliegende Vollmachtsurkunden die Vertretung der Interessen

anzeigen.

b) Unsere Mandanten sind Eigentümer der vorbenannten Grundstücke. Diese liegen bekanntlich in unmittelbarer Nachbarschaft / direkt angrenzend an die Fläche, welche vom Geltungsbereich des Entwurfes des vorbenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfasst sind.

1.
Bürger/in A

Vom 04.09.2014
Az.:

a)
Kenntnisnahme.

b)
Kenntnisnahme.

c)

d)

e)

f)

Seite 2 zum Schreiben vom 4. September 2014

Namens und in Vollmacht unserer Mandanten machen wir hiermit folgende Bedenken / Einwände gegenüber dem ausliegenden Entwurf und damit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 95 geltend:

1. Grundsätzlich begrüßen unsere Mandanten eine Überplanung und Neugestaltung der vom Geltungsbereich erfassten Flächen. Allerdings ist die Art und Weise, in welcher in direkter Zusammenarbeit mit dem Investor eine Neubebauung der Flächen vorgesehen ist, für unsere Mandanten als direkt betroffene Nachbarn nicht hinnehmbar. Dies bezieht sich insbesondere auf die massive Neubebauung der rückwärtigen an die Grundstücke unserer Mandanten angrenzenden Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die daraus folgenden, auf der Hand liegenden, bislang aber nicht ansatzweise berücksichtigten Belange unserer Mandanten als Nachbarn.

2. Die Grundstücke, die belegen sind zwischen Manhagener Allee, Bargenkoppelredder und Ahrensfelder Weg sind bekanntlich gekennzeichnet von einer Bebauung mit größeren Einzelhäusern und verfügen über großzügige Freiflächen / Grün- und Erholungsbereiche. Der Gebietscharakter ist hiervon geprägt.

   Dies bringt auch die für das Gebiet geltende Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Ahrensburg deutlich zum Ausdruck. Gerade auch die durch die vorbenannte Bebauung geprägte städtebauliche Gestalt der näheren Umgebung und die dadurch bedingte Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes prägt den Grundgedanken der vorbenannten auch für das Vorhabenflurstück gültigen Satzung. Durch die angedachte Neubebauung kommt es zu einer grundlegenden Veränderung der Struktur des Gebietes und einem nicht hinzunehmenden Einbruch in die städtebauliche Eigenart des schützenswerten Charakters des Gebietes und damit zugleich auch zu einem gar nicht befreiungsfähigen Verstoß gegen die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.

   Dabei darf auch darauf hingewiesen werden, dass die aus dem ausliegenden Entwurf ersichtlichen „Gebäudetypen", insbesondere im rückwärtigen Bereich des Vorhabenflurstückes, nicht annähernd den „Gebäudetypen" entsprechen, die in der Gestaltungssatzung als allein genehmigungsfähig dargestellt werden. Ausnahmen und Befreiungstatbestände im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB liegen gerade nicht vor,

c)
Eine „direkte Zusammenarbeit" mit dem Investor (hier ist wohl die Verwaltung der Stadt Ahrensburg gemeint) ist hier nicht durchgeführt worden. Jedoch wurde aus bestimmten Überlegungen das Planungsinstrument „Vorhaben- und Erschließungsplan" bzw. „vorhabenbezogener Bebauungsplan" gem. § 12 BauGB gewählt. Dieses Instrument sieht vor, dass neben der reinen Bauleitplanung eben auch Vorhaben- und Erschließungspläne im Aufstellungsverfahren durch den Vorhabenträger vorgelegt werden müssen, um letztendlich (auch im baugestalterischen Detail) entsprechende Diskussionen zu führen und Entscheidungen treffen zu können.
Die Belange der Nachbarschaft wurden – entgegen der in der Stellungnahme vorgebrachten Meinung – sehr wohl in die bisherigen Abwägungsüberlegungen und bisherigen Abwägungsentscheidungen eingestellt. Die Auffassung, die Belange der Nachbarschaft „bislang nicht ansatzweise berücksichtigt zu haben, wird nicht geteilt. Insbesondere wurde im Rahmen der notwendigen Untersuchungen zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ein Verschattungsgutachten erstellt, das die Auswirkungen des Vorhabens auf die umgebenden Grundstücke untersucht und darstellt. Dieses Gutachten wurde nach der Öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) weiter präzisiert und graphisch überarbeitet und wird als ergänzendes Abwägungsmaterial für die kommunalpolitischen Beratungen vorgelegt werden. Darüber hinaus wurde auch ein Verkehrsgutachten erstellt, das die Auswirkungen auf die verkehrlichen Abläufe der Manhagener Allee untersucht hat.
d)
Die Charakterisierung der Grundstücksstrukturen zwischen Manhagener Allee, Bargenkoppelrededer und Ahrensfelder Weg sind grundsätzlich (mit Ausnahme des Vorhabenbereichs) richtig. Durch die genannten Termini „größeren Einzelhäusern und großzügige Freiflächen / Grün- und Erholungsbereiche" wird jedoch der Eindruck vermittelt, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 95 erstmalig in eine historisch gewachsenen und bestehende Garten- und Grünzone eingegriffen wird. Dies entspricht nicht den Gegebenheiten vor Ort. Geprägt ist der Vorhabenbereich im Bestand fast ausschließlich durch die reinen Funktionsflächen und –gebäude des ehemaligen Krankenhauses und der Rettungswache. Das neue wohnbauliche Vorhaben kann daher keine bestehenden Gartenzonen zerstören, sondern wertet den Vorhabenbereich durch

da die – auch aus dem Entwurf ersichtlichen und offenbar tatsächlich vorgesehenen, weil notwendigen – Befreiungen von der vorbenannten Satzung schon gegen die Grundzüge der Planung / des Grundgedankens der Satzung nicht möglich sind. Ganz abgesehen davon, dass auch die sonstigen Befreiungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB, insbesondere die offensichtlich gar nicht berücksichtigten nachbarlichen Belange, insbesondere unsere Mandanten als direkte Nachbarn, nicht bedacht wurden.

g) Gerade der Umstand, dass aus den ausliegenden Unterlagen ersichtlich ist, dass eine andere „zurückhaltendere" Bebauung des Grundstücks ohne Weiteres möglich ist, verdeutlicht das Vorstehende noch einmal überdeutlich.

h) 3. Gerade angesichts des Widerspruches zu dem Grundgedanken der Erhaltungs-/ und Gestaltungssatzung wird der angedachte Bebauungsplan nicht – wie notwendig – dem **Gebot der Konfliktbewältigung** schon aus dem vorbenannten Grunde gerecht.

i) 4. Es fehlt überdies am notwendigen städtebaulichen Erfordernis für die Bebauung in derart massiver Form im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

j) 5. Der Gebietserhaltungsanspruch unserer Mandantin wird durch die beabsichtigte Bebauung und die vorgesehene massive Verdichtung / Überschreitung der bisherigen „Ausnutzungsziffern" der umliegenden Grundstücke ebenfalls in nicht hinnehmbarer Art und Weise verletzt.

k) Das Vorhaben sprengt ersichtlich den aus der Bestandsbebauung der näheren Umgebung hervorgehenden und prägenden Charakter, der von der Stadt Ahrensburg gerade durch die vorbenannte Satzung hervorgehobenen schützenswerten städtebaulichen Struktur. Somit sind auch nicht – wie zwingend notwendig – die Voraussetzungen der § 1 Abs. 6 Nr. 4, 5 und 11 BauGB berücksichtigt. Aus den vorbenannten Planungsgrundsätzen folgt insbesondere, dass bei der Bauleitplanung gewachsene städtebauliche Strukturen und die vorhandenen Verhältnisse ein in die Abwägung zwingend einzustellendes erhebliches Gewicht besitzen, was vorliegend offenbar nicht berücksichtigt wurde. Die aus dem Entwurf ersichtliche Planung wird somit auch nicht dem Gebot der „situationsgemäßen Planung" gerecht.

intensiv gestaltete und grüne Wohnumfeldbereiche im Gegenteil dazu sogar auf. Ebenfalls damit einhergehend ist der Wegfall von erheblichen Lärmimmissionen durch die Einsatzfahrzeuge des Rettungsdienstes (Blaulicht, Martinshorn, und deren Wartung auf dem rückwärtigen Gelände der Rettungswache). Auch intensive Park – Such – Verkehre (Krankenhausbesucher) finden zukünftig nicht mehr statt.

e)

Die Auffassung, dass die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung grundsätzlich den Einzelhauscharakter der Stadtvillenbereiche schützt, ist richtig. Das Planungskonzept sieht deshalb vor, die beiden historischen Stadtvillenfassaden Manhagener Allee Nr. 54 und 56 zu erhalten (bzw. wiederherzustellen) und in der Baulücke zwischen Manhagener Allee Nr. 56 und 58 eine entsprechende, sich einfügende Stadtvilla neu zu errichten. Eine gestalterische Störung des Charakters des Straßenabschnitts wird dadurch gerade behoben (im Vergleich zur Eingangssituation des bestehenden Krankenhauses und des vollversiegelten Vorbereichs). Die Intention der Satzung die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu gewährleisten ist dadurch sicher erreicht – vgl. Skizze unten.

Fassadenabwicklung Manhagener Allee

Nr. 58	Neubau	Nr. 56	Nr. 54	Nr. 52
		ehem. Krankenhaus	ehem. Rettungswache	

Die Stadt Ahrensburg ist sich auch der historischen – gründerzeitlichen (städtebaulichen und stadträumlichen) Struktur der Villengebiete sehr bewusst. Auch ist Ihr bekannt, dass ursprünglich große Gartenbereiche Teil der gründerzeitlichen Bebauungs- und Nutzungsstruktur waren. Dennoch hat die Stadt Ahrensburg im Rahmen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung festgelegt, dass Gebäude in zweiter Reihe sowie Anbauten an das Hauptgebäude (also auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen und somit im Prinzip auf den ehemaligen Gartenbereichen) grundsätzlich zulässig und damit auch städtebaulich gewünscht sind (§ 11 - Bauliche Anlagen in zweiter Reihe).

l)

Vielmehr stellt sich die angedachte Bebauung dar als alleinige Berücksichtigung der vom Vorhabenträger / Investor gewünschten massiven Ausdehnung der Ausnutzungsziffern und Bebauungsmöglichkeiten auf dem Vorhabenflurstück unter auf der Hand liegender einseitigen und alleinige Beachtung seiner Interessen. Dies ist allerdings als Verstoß gegen die – natürlich auch im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beachtenden – planungsrechtlichen Vorgaben des BauGB anzusehen.

m)

6. Eine Planung, die ersichtlich eine Verletzung der sonstigen satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Ahrensburg bedingt, kann dem Abwägungsgebot nicht gerecht werden.

n)

7. Dies insbesondere auch unter Berücksichtigung des Gedankens, dass – wie vorstehend bereits skizziert – unsere Mandanten zu befürchten haben, dass damit ein „Vorbild" für eine auch für die Stadt Ahrensburg nicht hinnehmbare, Ausdehnung der Bebauungsmöglichkeiten auf weiteren Grundstücken der näheren Umgebung und der damit einhergehenden nicht hinnehmbaren Veränderung der städtebaulichen schützenswerten Struktur geschaffen würde.

o)

8. Die aus dem Entwurf ersichtliche Bebauung verletzt überdies die aus dem Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO) zu berücksichtigenden Belange.

§ 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO vermittelt unseren Mandanten als Nachbarn einen Anspruch auf Aufrechterhaltung einer typischen Prägung des Baugebietes. Dieser bauplanungsrechtliche Grundsatz wird im vorliegenden Fall verletzt deshalb, weil das auf dem Vorhabenflurstück geplante Gebäude nach Lage und Umfang der Eigenart des Baugebietes eindeutig widerspricht. Aus der vorbenannten Norm folgt ein Anspruch unserer Mandanten auf Aufrechterhaltung der typischen Prägung eines Baugebietes (vgl. BVerwG, Beschluss vom 13.05.2002, NVwZ 2002, Seite 1364; E/Z/B, Rd.-Nr. 37 m.w.N.).

Der bauplanungsrechtliche Nachbarschutz beruht nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes bekanntlich auf dem Gedanken des wechselseitigen Austauschverhältnisses, welches wiederum beinhaltet, dass soweit der Eigentümer eines Grundstückes in dessen Ausnutzung öffentlich-rechtlichen Beschränkungen

Begründet ist dies in den bereits seit vielen Jahren diskutierten räumlichen und standörtlichen Möglichkeiten der städtebaulichen „Innenverdichtung", die sich in der Regel nur auf größeren Grundstücksflächen umsetzen lassen kann. Insbesondere gründerzeitliche Grundstücksstrukturen bieten hierzu (gerade aufgrund ihrer historisch großen Grundstücksflächen) besondere Möglichkeiten.
Die Festlegungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung haben dies bereits berücksichtigt, indem die historischen Gartenbereiche gerade nicht unter Erhaltungsschutz gestellt wurden. Alle wesentlichen Erhaltungs- und Gestaltungsauflagen beziehen sich auf die Bereiche, die in direkter räumlicher Beziehung zum „öffentlichen Raum" (also i.d.R. dem angrenzenden Straßenraum) stehen. Insoweit wurden fast ausschließlich Regelungen zu den straßenseitigen Hauptgebäuden, den Vorgartenbereichen, zu der Art der Einfriedungen etc. getroffen, die bis auf Ausnahmen auch von dem neuen Vorhaben eingehalten wird.
Insbesondere Verstöße gegen die Grundzüge der Planung und der Grundintention der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung durch die bauliche Umsetzung des Vorhabens (mit Erteilung von Befreiungen) können hierbei nicht erkannt werden.
f)
Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sieht vor, so wie in der Stellungnahme auch dargestellt, dass grundsätzlich nur bestimmte Gebäudetypen zulässig sind. Diese gelten gemäß Satzungstext für den gesamten Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.
Auszug aus § 5 der Satzung: *„Bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden sind nur Gebäudetypen zulässig, die den Gebäudetypenbeschreibungen in den §§ 6 bis 10 entsprechen. Innerhalb der in Plan 2 festgelegten Ensemblebereiche, die überwiegend bzw. ausschließlich durch einen Villentyp charakterisiert sind, ist bei der Neuerrichtung des Hauptgebäudes dieser bestimmende Villentyp des jeweiligen Ensemblebereichs gem. den Vorgaben der §§ 6 bis 10 dieser Satzung wieder zu errichten."*
Die baulichen bzw. gestalterischen Maßgaben für die zulässigen Gebäudetypen orientieren sich dabei an bestimmte vorzufindende historische - gründerzeitliche Villentypen, die als bestehende straßenseitige Hauptgebäude letztendlich den städtebaulichen und stadträumlichen Charakter des öffentlichen Raums (Vorderfassade der Einzelvillen, Vorgartenbereiche, Einfriedungen etc.) nachhaltig prägen und charakterisieren.

unterworfen ist, er deren Beachtung grundsätzlich auch im Verhältnis zum Nachbarn durchsetzen kann. Gerade die infolge der möglichen Bebauung in den rückwärtigen Bereich hineingehenden gänzlich neuen Einsichtnahmemöglichkeiten gerade auf die Grundstücke unserer Mandanten machen deutlich, dass Gebäudestrukturen, wie vorliegend im Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehen, nicht „gebietsverträglich" sind.

Neben dem bereits aus § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO folgenden Nachbarschutz verletzt die aus dem Entwurf ersichtliche vorgesehene Bebauung auch den in § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO zum Ausdruck gebrachten Gedanken des Rücksichtnahmegebotes in Bezug auf Belästigungen und Störungen, die nach der Eigenart des Baugebietes unzumutbar sind.

p)

Dies wesentlich zunächst infolge der massiven verdichteten Bebauung und der daraus folgenden Möglichkeiten der Schaffung von Wohnungen sich zwanglos ergebenden, aber nicht gelösten, Probleme der zusätzlichen Lärmbelastung sowie durch die zu erwartenden Fahrverkehre nebst und insbesondere durch die auf der Hand liegenden, aber bislang nicht berücksichtigten, Einsichtnahmemöglichkeiten geschaffenen Beeinträchtigungen gerade in den Ruhe-/ Rückzugsbereich der Grundstücke unserer Mandanten in diesem bislang auch im Übrigen ruhigen Stadtraum.

Zudem kommt – gerade bezogen auf das Grundstück der Mandantin – dem angedachten Gebäudekörper im rückwärtigen Bereich eine nicht hinzunehmende erdrückende Wirkung zu, die zu einer das Gebot der Rücksichtnahme eindeutig verletzenden Verschattung des Grundstückes mit einer damit einhergehenden – im Übrigen auch die weiteren Mandanten konkret betreffenden – Wertminderung des Grundstückes führt. Die angedachte bauliche Anlage ist wegen ihrer Ausmaße, Baumaße und der massiven Gestaltung ersichtlich „erdrückend" im Sinne der hierzu ergangenen Rechtsprechung, insbesondere auch des OVG Schleswig. Die bislang im Verfahren eingeholten „Verschattungsstudien" geben den tatsächlichen vom Gebäudekörper ausgehenden zusätzlich verschattenden Charakter nicht annähernd zutreffend wieder. Insbesondere sind nicht die notwendigen topografischen Verhältnisse und die nach dem Entwurf des Bebauungsplanes möglichen Gebäudehöhen von 63,0 m üNN berücksichtigt. Die

Beispiel für die Gestaltregeln: *„§ 6, asymmetrischer Giebel-Traufen-Typ. Der asymmetrische Giebel-Traufen-Typ ist als ein- oder zweigeschossiges Satteldach- oder Mansarddachgebäude mit der Hauptfirstrichtung parallel zur Straße auszuführen. Die Breite der straßenseitigen Giebelformation darf max. die Hälfte der Gesamtgebäudelänge betragen und muss sich asymmetrisch in die Gesamtfassade einfügen. Die Giebelformation ist als bauliche Einheit über alle Geschosse herzustellen und kann bis zu 1,00 m aus der Bauflucht hervorragen. Die Firsthöhen des Hauptdaches und der Giebelformation sind gleich. Die Giebelformation ist in den gleichen Materialien und Farben wie die straßenseitige Trauffassade auszuführen."*

Diese Baubestimmungen und Gestaltungsauflagen sollen also gem. Satzungstext vorrangig die straßenseitigen Hauptgebäude und damit den öffentlich wirksamen Raumeindruck regeln, auch wenn die Bestimmungen letztendlich für den gesamten Geltungsbereich (und damit auch für rückwärtige Grundstücksbereiche) verbindlich festgelegt worden sind. Zentrales Ziel der Satzung ist jedoch der Erhalt der straßenseitigen städtebaulichen Erscheinungsweise der Einzelvillen - die Regeln zur Bebaubarkeit der rückwärtigen Grundstücksbereiche spielen daneben nur eine Nebenrolle.

Aus unterschiedlichen Gründen wurden zusätzlich Regelungen in den verbindlichen Satzungstext eingebaut, die in Abhängigkeit zum jeweiligen beabsichtigten Vorhaben, Abweichungen bzw. Befreiungen von den Festlegungen der Satzung ermöglichen können:

„§ 18 Ausnahmen und Befreiungen: Von den Vorschriften dieser Satzung können Ausnahmen und Befreiungen im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Ausnahme oder Befreiung erfordern oder städtebauliche Gründe die Abweichung von den Bestimmungen verlangen oder das Festhalten an den Bestimmungen dieser Satzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte für den Bauherrn führen würde. Über Ausnahmen und Befreiungen entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt."

Befreiungen von den Auflagen der Satzung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen betreffen hier gerade nicht die Grundzüge der Planung oder Grundgedanken der Satzung – dies wäre nur dann der Fall, wenn man z.B. auf die Villenbebauung direkt an der Manhagener Allee verzichten würde.

erdrückende Wirkung und der nicht hinzunehmende abriegelnde Charakter kommt auch dadurch zum Ausdruck, als dass die bislang vorhandene „Grünzone" offensichtlich vollständig entfernt werden wird, was im Übrigen für die Gesamtfläche des Vorhabenflurstückes gilt mit entsprechenden negativen Auswirkungen auch auf die bisherigen „Sichtbeziehungen" der weiteren Mandanten zum Vorhabenflurstück.

q) 9. Zugleich steckt in dieser „Verschattungsproblematik" auch ein Verstoß gegen den einzuhaltenden planungsrechtlichen, aus § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB folgenden Grundsatz, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen.

r) 10. Schließlich wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan ersichtlich auch nicht dem vom Bundesverwaltungsgericht aufgestellten Planungsgrundsatz der planerischen Selbstbeschränkung (vgl. hierzu BVerwGE 67, Seite 334; BVerwGE 67, Seite 23) gerecht. Es erweckt den Eindruck, als ob dem Gebot der notwendigen gerechten Abwägung auch deshalb nicht gerecht werden kann, weil der Abwägungsvorgang durch vorherige Bindungen der Stadt Ahrensburg durch Zusagen anderer Investor usw. sachwidrig verkürzt wird.

s) Dies insbesondere auch deshalb, weil sich anbietende und ernsthaft in Betracht kommende Alternativen der Bebauung des Vorhabenflurstückes nicht berücksichtigt wurden, obwohl solche – wie aus der Verfahrensakte ersichtlich –, sehr wohl konkret vorlagen; insbesondere solche, die die vorstehend benannten Problematiken so nicht ausgelöst hätte.

t) Dies wird auch vor dem Hintergrund angemerkt, als das diese offenbar sach- und damit rechtswidrig nicht einbezogenen Alternativen ebenfalls zu einer von der Stadt Ahrensburg offenbar gewünschten Nachverdichtung im innerstädtischen Raum in mehr als ausreichendem Maße beitragen würden.

u) 11. Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die in dem ausliegenden Entwurf vorgesehene Bebauungsmöglichkeit des Vorhabenflurstückes die von der Stadt Ahrensburg grundsätzlich zu berücksichtigenden Aspekte / Planungsgrundsätze ebenso verletzt wie die schützenswerten Interessen unserer Mandanten als unmittelbar betroffene Nachbarn.

Die Behauptung des Verfassers der Stellungnahme ist unrichtig, dass nachbarliche Belange hierbei nicht berücksichtigt wurden. Im Rahmen der Diskussionen zu den Planinhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde auch der „Abgleich" zu den Bestimmungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung vollzogen. Insbesondere wurden hierbei die Auswirkungen der rückwärtigen Bebauung auf benachbarte Grundstücksflächen und Gebäude untersucht (Verschattungsstudie, vgl. Pkt. c). Im Rahmen der notwendigen Untersuchungen zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wurde ein Verschattungsgutachten erstellt, das die Auswirkungen des Vorhabens (und damit auch die Auswirkungen der Befreiungen von einzelnen Satzungsfestlegungen) auf die umgebenden Grundstücke untersucht und darstellt. Ergebnis hierzu war (auch in der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes deutlich aufgezeigt, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf den Nachbargrundstücken gewährleistet sind. Dieses Gutachten wurde nach der Öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) weiter präzisiert und graphisch überarbeitet und wird als ergänzendes Abwägungsmaterial für die weiteren kommunalpolitischen Beratungen vorgelegt werden.

g)

Der Aussage, dass eine „zurückhaltendere Bebauung" auf den rückwärtigen Grundstücksflächen möglich ist, wird zur Kenntnis genommen. Jedoch zwingt das Gebot der Rücksichtnahme bzw. die Einstellung der nachbarlichen Belange nicht automatisch zu einer zurückhaltenden Bebauung. Zentraler Bestandteil der Abwägungsentscheidung ist vielmehr die Verträglichkeit des Vorhabens mit den zentralen Zielen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in den benachbarten Bereichen. Dies wurde im bisherigen Aufstellungsverfahren nachgewiesen.

h)

Die Widersprüche zum Grundgedanken der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sind nicht erkennbar – vgl. Punkt e) und f) der Abwägungsvorschläge. Auch Widersprüche zum Gebot der Konfliktbewältigung (es ist hier leider nicht genau präzisiert, welche Konflikte denn gemeint sind) können nicht erkannt werden. Die öffentlichen Belange hier das straßenseitige Erscheinungsbild (Einzelvillen mit Vorgarten etc.) zu sichern bzw. wiederherzustellen sowie die „Innenentwicklung" als Grundsatz des Baugesetzbuches umzusetzen und die privaten Belange, weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gesamtquartier zu gewährleisten, sind

v)

Seite 7 zum Schreiben vom 4. September 2014

Wir gehen mit den Mandanten davon aus, dass die Stadt Ahrensburg deshalb von dieser Art der Überplanung des Vorhabenflurstückes Abstand nimmt.

Über den weiteren Fortgang des Verfahrens bitten wir ausdrücklich darum, informiert gehalten zu werden.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt

gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen worden.

i)

Die wohnbauliche Nachverdichtung im Innenbereich entspricht grundsätzlich den Zielen und Interessen der Stadt Ahrensburg, die im Rahmen des erarbeiteten und beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) als planerische Vorstufe zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans folgende grundsätzlichen Ziele für die weitere Stadtentwicklung festgeschrieben hat:

„Eine generelle Leitlinie ist der Vorrang der Innenentwicklung, d.h. bevor bislang unbebaute Flächen in Anspruch genommen werden, ist zu prüfen, ob innerhalb des bisher bebauten Stadtgebiets Bebauungspotenziale bestehen. Mit diesem Grundsatz werden übergeordnete Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung verfolgt, z.B. der sparsame Umgang mit Grund und Boden, Schutz von Natur und Landschaft, Stärkung der bereits vorhandenen Schulen und Kindergärten, Minimierung des Erschließungsaufwands. Innenentwicklung ist weiterhin ein wichtiger Beitrag zur Durchmischung der Bewohnerschaft in den Stadtteilen und damit ein Baustein für eine generationenübergreifende Zusammensetzung in den Quartieren.“

Insoweit wird die vorgebrachte Auffassung, dass hier kein städtebauliches Erfordernis vorliegt, nicht geteilt.

Im Übrigen wird hier auf die Stellungnahme des Kreises Stormarn verwiesen: *„Gegen die vorgelegte Planung **bestehen keine städtebaulichen Bedenken**. Es werden damit Innenentwicklungspotenziale aktiviert und eines der drei Ziele des ISEK 2010 für das Wohnen in Ahrensburg, „Innen- vor Außenentwicklung als Prinzip", in diesem Teilbereich der Stadt eingehalten. Zudem wird der Grundsatz des Baugesetzbuches, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu gestalten, umgesetzt. Die Stadt Ahrensburg ist Mittelzentrum im Verdichtungsraum und Schwerpunkt auf der Achse Hamburg-Bad Oldesloe, Die Weiterentwicklung und städtebauliche Aufwertung als attraktiver Wohn- und Gewerbestandort ist eine wichtige Aufgabe der städtebaulichen Entwicklung und Gestaltung in Ahrensburg, Hierzu zählt auch die Weiterentwicklung und Qualifizierung des Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes einschließlich der Wohnungsmarktbedarfsprognose.“*

j)
Die mit dem Argument des sogenannten „Gebietserhaltungsanspruchs“ angenommene Gebietscharakterisierung vergisst die noch bestehende Nutzungsgenehmigung für den Krankenhausbetrieb und der Rettungswache. Diese bestehenden Nutzungsgegebenheiten wären wohl bei einer Gebietscharakterisierung mit einzustellen.
Das BVerwG hat jedem Grundstückseigentümer ausdrücklich das Recht zuerkannt, sich innerhalb des von ihm bewohnten Baugebiets gegen *jede artfremde Bebauung* zu wehren, unabhängig davon, ob sie ihn tatsächlich beeinträchtigt (sog. „Gebietserhaltungsanspruch“). Der Nachbar eines Baugebiets kann sich also gegen jedes Vorhaben in seinem Baugebiet zur Wehr setzen, das weder Regel- noch Ausnahmebebauung nach der BauNVO ist. Genau das ist hier jedoch nicht der Fall. Regelbebauungen eines allgemeinen Wohngebietes (in § 4 Abs. 2 BauNVO genannt) sind, logischerweise auch aufgrund der Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO – dieses dient vorwiegend dem Wohnen, primär Wohngebäude. Die Vorhabenplanung sieht hier keine andere Nutzung vor. Der angesprochene Gebietscharakter (und hierbei geht es nur um die Baugebietskategorien der BauNVO) wird durch das Vorhaben nicht verändert, sondern eher noch gestärkt, da die Planung eben vorsieht, die Nichtwohnnutzungen „Krankenhaus“ und „Rettungswache“ (und diese auch noch in erheblichem Umfang) aufzulösen und durch eine Wohnnutzung zu ersetzen.
k)
Die Baubestimmungen und Gestaltungsauflagen sollen gem. Satzungstext der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung vorrangig die straßenseitigen Hauptgebäude und damit den öffentlich wirksamen Raumeindruck regeln, auch wenn die Bestimmungen letztendlich für den gesamten Geltungsbereich (und damit auch für rückwärtige Grundstücksbereiche) verbindlich festgelegt worden sind. Zentrales Ziel der Satzung ist der Erhalt der straßenseitigen städtebaulichen Erscheinungsweise der Einzelvillen - die Regeln zur Bebaubarkeit der rückwärtigen Grundstücksbereiche spielen daneben nur eine Nebenrolle. Insbesondere auch deshalb, weil die Satzung eine Neubebauung in zweiter Reihe (auf den rückwärtigen grundstücksflächen) explizit zulässt. Eine Bebauung dieser rückwärtigen Bereiche ist somit grundsätzlich von der Satzung abgedeckt und aus schon genannten Gründen stadtentwicklungsplanerisch gewünscht.

Die genannten §§ des BauGB sind nachfolgend ungekürzt aufgeführt:
§ 1 Abs. 6 Nr.4 BauGB:
„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche."
Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sind hier im Gesetzestext gleichrangig und gleichwertig genannt. Durch die BauGB – Novellierung 2013 wird sogar der Innenentwicklung eine besondere Bedeutung als Grundsatz der Baugesetzgebung zugeordnet. Insgesamt wird durch das Vorhaben die Erhaltung (insbesondere die straßenseitige Erscheinungsbild durch einzelne Stadtvillen) wie auch die Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau des Quartiers (Aufhebung einer „störenden" Nutzung sowie Schaffung von zentral gelegenem Wohnraum unter Berücksichtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gesamtbereich) gewährleistet. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist entgegen der Auffassung des Verfassers der Stellungnahme ganz besonders berücksichtigt worden.
§ 1 Abs. 6 Nr.5 BauGB:
„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes."
Dies schließt inhaltlich bei § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an und unterstreicht nochmals die städtebauliche und stadträumliche Notwendigkeit der Erhaltung der gründerzeitlichen Villenformation (als Teil eines Ensemblebereichs) an der Manhagener Allee, die insbesondere durch die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung gewährleistet werden kann. Ohne diese Satzung hätte ein Abbruch der gründerzeitlichen baulichen Anlagen im Vorfeld der Planung nicht verhindert werden können. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB ist entgegen der Auffassung des Verfassers der Stellungnahme ebenfalls berücksichtigt worden.
§ 1 Abs. 6 Nr.11BauGB:
„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung."
Auch dies ist mehr als zur Genüge erfüllt. Auszug aus der Stellungnahme

des Kreises Stormarn: „*Es werden damit Innenentwicklungspotenziale aktiviert und eines der drei Ziele des ISEK 2010 für das Wohnen in Ahrensburg, „Innen- vor Außenentwicklung als Prinzip", in diesem Teilbereich der Stadt eingehalten. Zudem wird der Grundsatz des Baugesetzbuches, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu gestalten, umgesetzt. Die Stadt Ahrensburg ist Mittelzentrum im Verdichtungsraum und Schwerpunkt auf der Achse Hamburg-Bad Oldesloe, Die Weiterentwicklung und städtebauliche Aufwertung als attraktiver Wohn- und Gewerbestandort ist eine wichtige Aufgabe der städtebaulichen Entwicklung und Gestaltung in Ahrensburg, Hierzu zählt auch die Weiterentwicklung und Qualifizierung des Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes einschließlich der Wohnungsmarktbedarfsprognose.*"
Und falls mit der Aussage eine Nicht – Berücksichtigung der Ziele der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung gemeint sein sollte, wurde hier im Rahmen des Abwägungsvorschlags bereits zur Genüge Stellung bezogen. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist entgegen der Auffassung des Verfassers der Stellungnahme ebenfalls berücksichtigt worden.
Insgesamt sind die „gewachsenen städtebaulichen Strukturen" (genau genommen zählt hierzu allerdings auch das Krankenhaus und die Rettungswache) sehr wohl in die Planung eingestellt worden. Im Rahmen der Abwägung sind hierbei die öffentlichen Belange, das straßenseitige Erscheinungsbild (Einzelvillen mit Vorgarten etc.) als vorrangigstes Element der städtebaulichen Struktur zu sichern bzw. wiederherzustellen sowie die „Innenentwicklung" als Grundsatz des Baugesetzbuches umzusetzen mit den privaten Belangen, weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gesamtquartier zu gewährleisten, gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen worden. Ein Gebot der „situationsmäßigen Planung" (in diesem Wortlaut allerdings so nicht im Baugesetzbuch verankert, auch unter Würdigung des § 1 Abs. 6 Nr.4 und 5 BauGB nicht erkennbar) ist entsprechend nicht verletzt worden. Die Belange der Erhaltung bestehender Ortsteile sowie des Denkmalschutzes wurden, wie dargestellt, berücksichtigt.
l)
Die Behauptung, dass alleine nur die Interessen des Vorhabenträgers bei der Planung berücksichtigt worden wären, wird hier deutlich zurückgewiesen. U.a. wurden die öffentlichen Interessen der Stadt Ahrensburg bei der weiteren Entwicklung des Geltungsbereichs hier im Übrigen bereits zur Genüge dargestellt.

m)
Eine Verletzung der „sonstigen satzungsrechtlichen Vorgaben“ (hier ist wohl wieder die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung gemeint) ist, wie bereits mehrfach ausgeführt, nicht erkennbar. Das Abwägungsgebot (ebenfalls schon mehrfach dargestellt) ist als zentrales Gebot der Bauleitplanung berücksichtigt und eingehalten.
n)
Gerade die im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 95 aufgezeigte bauliche Entwicklung ist sehr wohl für die Stadt Ahrensburg hinnehmbar. Der Grundsatz des Baugesetzbuches, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu gestalten, wird hierbei umgesetzt und bedingt letztendlich Veränderungen des städtebaulichen Bestandes und entspricht somit auch dem bereits angeführten § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: *„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.“*
o)
Auch hier wird vorerst der komplette § 15 Abs. 1 Satz BauNVO benannt: *„§ 15 - Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen: (1) Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.“*
Wichtig in diesem Zusammenhang ist hier der Begriff Baugebiet – hier meint der Gesetzgeber nicht verortete Quartiere in bestimmten Lagen, sondern eindeutig die Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung und deren allgemein zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (jeweils definiert in den Absätzen 2 und 3 des jeweiligen Baugebiets nach BauNVO.
Die angeführte Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, Beschluss vom 13.05.2002 ist ebenfalls genauer darzustellen:
Letztendlich bescheinigte hier das BVerwG, dass Seniorenpflegeheime in einem Gewerbegebiet unzulässig sind, obwohl der entsprechende Bebauungsplan sie als Anlage für soziale / gesundheitliche Zwecke als ausnahmsweise zulässig festgesetzt hat. Die Unzulässigkeit des hier in Rede

stehenden Pflegeheims folgt jedoch aus § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO, weil es der Zweckbestimmung des Gewerbegebietes widerspreche.
Diese Entscheidung des BVerwG kann jedoch nicht auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 95 übertragen werden. Das hier festgesetzte Allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO dient vorwiegend dem Wohnen (diese Zweckbestimmung definiert § 4 Abs. 1 BauNVO). Baulich umgesetzt werden soll ein dreigeschossiges Wohngebäude (im Vorhabenplan und im Durchführungsvertrag auch so verankert), Wohngebäude sind hier als allgemein zulässig festgesetzt (§ 4 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO). Ein Wohngebäude kann der Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht widersprechen, auch dann nicht wenn Ausmaß und Dimensionen der baulichen Anlage (Wohngebäude) nicht den Maßstäben der Umgebung entsprechen. Es sei hier darauf verwiesen, dass auch die benachbarten Bereiche eindeutig als allgemeines Wohngebiet einzuschätzen wären (Im Flächennutzungsplan sind diese als Wohnbaufläche dargestellt)
Entsprechend müssen hier ebenfalls noch einige Erläuterungen zum Begriff „Eigenart eines Baugebietes“ gegeben werden. Fickert / Fieseler (Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 12. Auflage, S. 1044 ff.):
„Die Eigenart des Baugebiets ergibt sich zum einen aus der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets. Zum anderen wird die Eigenart entscheidend geprägt durch die sonstigen Festsetzungen im B-Plan, wie durch das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen.
Die tatsächlich vorhandene Bausubstanz eines Baugebiets ist für die konkrete Planungssituation, die „Eigenart", nur insoweit beachtlich, als sie sich im Rahmen der durch die Festsetzungen zum Ausdruck gebrachten städtebaulichen Ordnungsvorstellungen für das Baugebiet hält. Die vorhandene, die Eigenart des Gebiets mitprägende Bebauung oder die sonst erkennbare Besonderheit des Gebiets kann einem Vorhaben nicht entgegengehalten werden, wenn das Baugebiet hinsichtlich seiner Eigenart verändert werden soll.
Bei der Bestimmung der Eigenart des Baugebiets haben die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung Vorrang gegenüber den durch die bereits vorhandene Bebauung geschaffenen Verhältnissen. Hat die bisher in einem Baugebiet vorhandene Bebauung die Festsetzungen des B-Plans über das Maß der baulichen Nutzung nicht voll ausgeschöpft, sondern ist sie dahinter zurückgeblieben, so verstößt ein Bauvorhaben, welches das im B-Plan zugelassene Nutzungsmaß ausnutzt, nicht gegen

§ 15 Abs. 1 BauNVO und damit dass Gebot der Rücksichtnahme. Andernfalls könnte ein Grundstückseigentümer, der an seiner geringeren Bebauung festhalten möchte, die plangemäße und vom Plangeber gewollte, dichtere Bebauung auf dem Nachbargrundstück verhindern und die Realisierung des B-Plans damit infrage stellen.
Die Zulässigkeit der allgemein zulässigen oder ausnahmsweise zugelassenen Anlagen und Nutzungen kann unter den Voraussetzungen des § 15 weder grundsätzlich und generell in Frage gestellt werden.“
p)
Die hier angesprochenen „Belästigungen und Störungen“ müssen hier genauer betrachtet werden:
Lärmbelastung: diese wird aufgrund der Aufgabe der Nutzung des Krankenhausgebäudes und der Rettungswache wohl eher deutlich geringer werden. Zukünftige Lärmquellen ergeben sich bei der Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage im südöstlichen Plangeltungsbereich. Diese Zufahrt wird im Übrigen auch für die Erschließung des angrenzenden Grundstücks benötigt. Das Lärmgutachten kommt hier zu folgendem Fazit:
„Durch die Nutzung der Tiefgarage Beurteilungspegel von bis zu 46 dB(A) tags und bis zu 36 dB(A) nachts an der südlich angrenzenden Nachbarbebauung zu erwarten. Durch einzelne Geräuschspitzen können hier Spitzenpegel von bis zu ca. 68 dB(A) auftreten. Die Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums an der Nachbarbebauung sind aus schallschutzfachlicher Sicht zu tolerieren, da sie auch in vergleichbaren Einfamilienhaussituationen auftreten würden. Stellplätze auf dem Privatgrund sind typisch für Flächen auf denen Einfamilienhäuser stehen.“
Fahrverkehre können letztendlich auch nur um Bereich der Zu-und Abfahrt zur Tiefgarage stattfinden. Die ehemaligen Bereiche der Rettungswache sowie die Abstell- und Wartungsflächen für die Einsatzfahrzeuge an der nordwestlichen Grundstücksgrenze sind bereits aufgehoben.
Verschattung des nordwestlich angrenzenden Grundstücks: hierzu wurde das bereits vorliegende Schattengutachten weiter präzisiert. Der Gutachter kommt hierbei zu folgendem Schluss:
„Im vorliegenden Fall hält das bereits bestehende Gebäude der Alten Rettungswache Manhagener Allee 54 den Mindestabstand nach LBO mit mindestens 2,50 m nicht ein. Auch die Villa Manhagener Allee 52 liegt mit ca. 2,00 m deutlich unterhalb der einzuhaltenden Abstandsfläche von mindestens 3,00 m bis zur Grundstücksgrenze.
Aufgrund der fehlenden Rechtsbestimmungen zur Besonnung ist es allgemein anerkannt, Bezug auf die DIN 5034-1 Tageslicht in Innenräumen

zu nehmen und die Erhaltung der dort vorgegebenen einstündigen Besonnung am 17. Januar eines Jahres als Mindestanforderung zu Grunde zu legen. In der DIN heißt es hierzu wörtlich: „Ein Wohnraum gilt als ausreichend besonnt, wenn seine Besonnungsdauer in Fenstermitte am 17. Januar mindestens eine Stunde beträgt. Eine Wohnung gilt als ausreichend besonnt, wenn in ihr mindestens ein Wohnraum ausreichend besonnt wird".

Zusätzlich wird regelmäßig der Beschluss des OVG Berlin vom 27.10.2004 herangezogen. Das Gericht hatte entschieden, dass die Anforderungen an die Besonnung von Wohnungen als gewahrt zu bewerten sind, wenn am 21. März/ 21. September eines Jahres eine Besonnungsdauer von zwei Stunden gegeben ist. In der Bestandssituation findet eine Verschattung der Südfassade der untersuchten Villa Manhagener Allee 52 durch die Rettungswache Manhagener Allee 54 am Vormittag über das gesamte Jahr statt. Die betroffene Fassade ist jedoch fensterlos. Die Verschattung dieser fensterlosen Südfassade ist somit auch bei der Betrachtung der Auswirkungen durch die Neubebauung unerheblich. Gegenstand der Betrachtung ist ausschließlich die befensterte Westfassade. Die Modellierung der Bebauungssituation zeigt, dass durch das Neubauvorhaben in der hellen Jahreszeit (Anfang März bis Ende Oktober), wenn die Sonne hoch steht und Sonnenstrahlen relativ senkrecht auf die Baukörper einstrahlen, d.h. entsprechend kurze Schatten fallen, am frühen Vormittag eine Verschattung der Bestandsbebauung durch die Neubebauung erfolgt. Dies wird anhand der Abbildungen auf den nachfolgenden Seiten verdeutlicht. Die in der Rechtsprechung geforderte mindestens zweistündige Besonnung am 21. März eines Jahres ist aber am Nachmittag ab etwa 13.00 Uhr für die gesamte Fassade gegeben. Bereits ab etwa 11.00 Uhr ist die Fassade überwiegend besonnt.

In der dunkleren Jahreszeit (Anfang November bis Ende Februar) wird die Westfassade durch die relativ tief stehende Sonne und lange Schattenwürfe bis in den Nachmittag hinein verschattet. Die Vorgaben der DIN 5034-1 werden allerdings eingehalten. Die relevante Westfassade des Gebäudes wird am Stichtag des 17. Januars ab etwa 14.30 Uhr so besonnt, dass mindestens ein Wohnraum für mindestens die Dauer einer Stunde ausreichend besonnt wird.

***Das Vorhaben verändert die Besonnungssituation des benachbarten Gebäudes. Im Ergebnis werden aber alle Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich der ausreichenden Besonnung der Bestandsbebauung gewahrt**.*

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass das Modell die geografische Lage Ahrensburgs zwar korrekt berücksichtigt, die meteorologische Lage jedoch völlig unberücksichtigt bleibt. Konkret heißt das, dass in dem Modell stets die Sonne scheint, Regenereignisse oder Bewölkung werden nicht simuliert. Aus den Daten der meteorologischen Jahrbücher ist jedoch ersichtlich, dass es in diesen Breiten an durchschnittlich 135 Tagen im Jahr regnet. Auch die Verschattungssituation durch vorhandenen und weiterhin bestehenden Baumbestand wurde nicht in die Bewertung eingestellt."
Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die in der Stellungnahme genannten festgesetzten möglichen Gebäudehöhen (hier 63,0 m ü NN) ausschließlich für den Bereich der Stadtvillen an der Manhagener Allee gelten (und somit hier nur den Bestand des Klinikgebäudes festlegen – die ehemalige Rettungswache wird aufgrund der Durchführungsverpflichtungen des Vorhabenträgers ebenfalls nicht höher als der Bestand), der hier im Übrigen kaum Verschattungen auf das benachbarte Gebäude nach sich zieht. Der Bereich der baulichen Erweiterungen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen wurde jedoch nur mit einer max. Gebäudehöhe von 58,5 m ü NN festgesetzt.

Bestand: überbaute und versiegelte Flächen

Ebenfalls angesprochen wird in der Stellungnahme eine „Grünzone", die

„offensichtlich vollständig entfernt werden wird“. Hier kann nicht nachvollzogen werden, welche „Grünzone“ gemeint ist. Der Vorhabenbereich ist im Bestand weitgehend durch Überbauungen und versiegelte Funktionsflächen geprägt (vgl. Bestandsskizze, S. 17).

q)

Hierauf wurde bereits mehrfach eingegangen. Zur Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse – vgl. insbesondere Punkt p) der Abwägungsvorschläge.

r)

Die Stadt Ahrensburg vertritt hierzu die Auffassung, dass alle notwendigen Belange in die Planung eingestellt wurden. Die öffentlichen Belange hier das straßenseitige Erscheinungsbild (Einzelvillen mit Vorgarten etc.) zu sichern bzw. wiederherzustellen sowie die „Innenentwicklung“ als Grundsatz des Baugesetzbuches umzusetzen und die privaten Belange weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gesamtquartier zu gewährleisten, sind gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen worden. Die Behauptung, dass „Zusagen an Investoren den oben geschilderten notwendigen Abwägungsvorgang sachwidrig verkürzt“ haben, wird hiermit deutlich zurückgewiesen.

s)

Der Aussage, dass „andere Alternativen“ zwingend auf den rückwärtigen Grundstücksflächen umzusetzen wären, wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt. Das Gebot der Rücksichtnahme bzw. die Einstellung der nachbarlichen Belange zwingt nicht automatisch zu einer zurückhaltenden Bebauung. Zentraler Bestandteil der Abwägungsentscheidung für oder gegen ein Bebauungskonzept ist vielmehr die Verträglichkeit des Vorhabens mit den zentralen Zielen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, den Zielen der „Innenentwicklung“ sowie die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in den benachbarten Bereichen. Dies wurde im bisherigen Aufstellungsverfahren nachgewiesen.

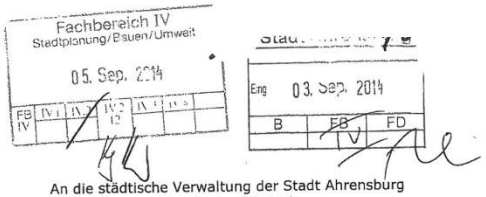
t)

Die Stadt Ahrensburg sieht durch das Vorhabenkonzept genau das Nachverdichtungspotenzial im Sinne der „Innenentwicklung“ gewährleistet, das aufgrund des bestehenden Wohnraummangels hier zwingend notwendig ist Hierzu nochmals ein Auszug aus der Stellungnahme des Kreises Stormarn:

„Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine städtebaulichen Bedenken. Es werden damit Innenentwicklungspotenziale aktiviert und eines der drei Ziele des ISEK 2010 für das Wohnen in Ahrensburg, „Innen- vor Au-

	ßenentwicklung als Prinzip", in diesem Teilbereich der Stadt eingehalten. Zudem wird der Grundsatz des Baugesetzbuches, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu gestalten, umgesetzt. Die Stadt Ahrensburg ist Mittelzentrum im Verdichtungsraum und Schwerpunkt auf der Achse Hamburg-Bad Oldesloe, Die Weiterentwicklung und städtebauliche Aufwertung als attraktiver Wohn- und Gewerbestandort ist eine wichtige Aufgabe der städtebaulichen Entwicklung und Gestaltung in Ahrensburg. Hierzu zählt auch die Weiterentwicklung und Qualifizierung des Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes einschließlich der Wohnungsmarktbedarfsprognose.“ u) vgl. Abwägungsvorschläge Punkte a) bis t) v) Die Ergebnisse der Abwägungsentscheidungen werden mitgeteilt.

2.



An die städtische Verwaltung der Stadt Ahrensburg
- Der Bürgermeister Michael Sarach -
Rathaus / Manfred-Samusch-Str. 5
22 927 Ahrensburg

Betr.: **Sog. "Alte Klinik" /** Derzeitige " ... öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 95 "Manhagener Allee 54 und 56" ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch)"

Hier: Bürger-Stellungnahme :
Mehrfache Gesetzwidrigkeit des B-Planentwurfs Nr. 95

Sehr geehrte Damen und Herren,

der obige Entwurf des B-Plans Nr. 95, das Aufstellungsverfahren und auch eine entschiedene Satzung verstösst gegen verschiedene Gesetze. Vorrangig gegen das Gebot der Gleichbehandlung vor dem Gesetz und somit gegen Art. 3 Grundgesetz.
Deshalb ist das Aufstellungsverfahren einzustellen.

Begründung

a) Die vorhandene Bebauung des Gesamtgeländes (Manhagener-Allee, Ahrensfelder Weg und Bargenkoppelredder) besteht aus freistehenden Steildach-Wohnhäusern und sog. Villen. Den Gesamt-Charakter vervollständigen Vorgärten zur Straße hin und ausgeprägte Hintergartenflächen.
Der vorhandene Grad der Bebauungsdichte ist vergleichsweise gering, bzw. sie unterscheidet sich grundsätzlich von der Dichte nördlich der Bahnlinie (Anlage 2).
Die Schwierigkeit, für Verdichtungen die Zustimmung durch die Bevölkerung zu erlangen, hat sich dem hier erneut engagierten Bauträger SIG insbesondere in der Planungsphase des nur wenig südlich liegenden Bauvorhabens Hansdorfer-Straße gezeigt (SIG = Tochter der Sparkasse Holstein mit öffentlich rechtlichem Anspruch).

b) 1.
Bauplanungen müssen sich auf der Basis des **§ 34 BauGB** in den sog. Rahmen einfügen, der durch die vorhandene Bebauung geprägt wird - hier die oben dargestellte Bebauung.

c) 2.
Nach dem Kauf des Anwesens "Manhagener Allee 54 und 56" ("Altes Klinikgelände") hatte 2012 der Bauträger SIG auf der Grundlage des § 34 BauGB eine Neubauplanung erarbeitet. Er legte in der stadteigenen Baugenehmigungsbehörde einen entsprechenden Antrag vor, verbunden mit dem Ziel, eine Vorabzusage für die Genehmigung eines späteren LBO-gerechten Antrags zu erhalten.
Der Umfang der Bebauung wird hier aus Gründen der besseren Lesbarkeit mit "**ca. 15 – 19 Wohneinheiten**" zugrunde gelegt (Anlage 1)

2.
Bürger/in B

Vom 02.09.2014
Az.:

a)
Entgegen der Darstellungen zur Bestandssituation ist der Bereich des Vorhabens sowie des gesamten Quartiers (zwischen Bargenkoppelredder, Ahrensfelder weg und Manhagener Allee) insbesondere geprägt durch den Krankenhausbau. Die sonstigen Ausführungen zu Stadtvillen und Vorgartenbereiche werden zur Kenntnis genommen.

b)
Auch diese Ausführung ist nicht richtig – im Innenbereich unterscheidet man grundsätzlich zwei Planfälle: den sogenannten unbeplanten Innenbereich, hier gilt dann der § 34 BauGB um entsprechende Baugenehmigungen erteilen zu können. Der andere Fall ist der beplante bzw. überplante Bereich - dies ist dann der Fall, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt wird bzw. wenn dieser zur Rechtskraft gelangt ist. Hier richtet sich die Erteilung von Baugenehmigungen ausschließlich nach den getroffenen Festsetzungen der Satzung und nicht nach § 34 BauGB. Insoweit ist die Aussage, dass „Bauplanungen“ (?) immer auf der Basis des § 34 BauGB beurteilt werden müssen, hier grundsätzlich falsch.

c)
Kenntnisnahme der „Planungsgeschichte“

3.
Jedoch haben die Mitarbeiter der Baugenehmigungsbehörde im Rathaus eine Unvereinbarkeit dieser Planung mit den Vorgaben des § 34 BauBG festgestellt.
Es wären nur **weniger Wohneinheiten genehmigungsfähig.**

Auch der Verwaltungsleiter, Bürgermeister M. Sarach (SPD), hatte diese ablehnende Auffassung medienwirksam verbreitet und auch in einigen seiner späteren Beschlussvorlagen dokumentiert (Anlage 1).

Während einer Sitzung des Bau- und Planungsausschusses kam es dann zwischen dem Bauträger und dem Bürgermeister zu einer offenen Konfrontation.
Beide planungsrechtlichen Standpunkte standen scheinbar unversöhnlich gegenüber.
Der Bauträger erklärte unmissverständlich, er würde die Ablehnung nicht hinnehmen.

Tatsächlich aber war für den Bauträger SIG die legale planungsrechtliche Seite ausgereizt.
Entweder er reduziert den Umfang seiner Planung oder er erhält gar keine Genehmigung.

4. Die Wende des Bürgermeisters

Nach jener Ausschuss-Sitzung muss der Verwaltungsleiter jedoch eine sehr intensive Phase des Nachdenkens über eine Abhilfe durchlebt haben - mit einem wirklich überraschenden Ergebnis:
Er hatte nämlich doch einen Weg gefunden, dem Bauträger nun sogar eine höchst bemerkenswerte **Verdoppelung auf ca. 30 Wohneinheiten** zu genehmigen.
Sein Weg führte nun über die Möglichkeit eines Verfahrens zur Aufstellung eines "vorhabenbezogenen" B-Plans.
Und es fügte sich gut, dass allein der Bürgermeister als "Amtsträger" befugt ist, die Aufstellung eines B-Planes auf den Weg "durch die Instanzen" zu bringen (s. unten Pkt. 11).

Die daraufhin vom Bauträger SIG tatsächlich vorgelegte Bebauungsplanung zeigt u.a. folgende Merkmale:
Drei dreigeschossige Bauriegel mit Flachdach (rückwärtig incl. Staffelgeschoss).
Die Straßenfassade zeigt drei villenartige Showfassaden. Sie werden wenige Meter zurück liegend durch dreigeschossige Verbindungs-Bauten zu einem die Straße durchlaufend begleitenden Riegel verbunden.

Auf Seite 9 der "Begründung" zum B-Plan werden in täuschender Absicht diese Verbindungsbauten komplett weggelassen, so, als ob der Passant später drei "solitäre Stadtvillen" sehen würde (Zitat S. 9).

Auf Seite 20 werden die Verbindungsbauten zwar angedeutet, aber absichtlich mit graphischen Tricks nahezu zum optischen Verschwinden gebracht.

Es wird versucht, baufachlich nicht vorgebildete Bürger und Stadtverordneten über die tatsächlich **kompakt durchlaufende Straßenabwicklung zu täuschen.**

Dieser durchlaufend die Straße begleitende, dreigeschossige Riegel ist mit der städtischen **"Erhaltungs- und Gestaltungsatzung" nicht vereinbar (Anlage 1).**

d)

e)

f)

d)
Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Dies bedeutet, dass ausschließlich die zuständigen gewählten Gremien (hier die Stadtverordnetenversammlung) hierfür in Betracht kommen können und nicht einzelne Personen, auch nicht aus der Verwaltung.
e)
Die Ausführungen zum Vorhaben in dieser „Form“ werden nicht geteilt. Sowohl die Kommunalpolitik wie auch die Öffentlichkeit konnten (durch eine Vielzahl von Plänen, Dachaufsichten, Fassadenabwicklungen und Grundrissen) sich ein sehr klares und eindeutiges Bild des Vorhabens und seiner Ausgestaltung machen (sowohl hinsichtlich der Architektur an der Manhagener Allee wie auch zum Maß der baulichen Nutzung). Dies wird auch deutlich an der Anzahl der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die die Ausgestaltung des Vorhabens eindeutig nachvollzogen haben. Die Unterstellung hier „Täuschungen“ betrieben zu haben wird hiermit deutlich zurückgewiesen. Das gleiche gilt für die anschließenden Anmerkungen zum Maß der baulichen Dichte.
f)
Wie die vorgelegten Grundrisse und Fassadenabwicklungen aufgezeigt haben, handelt es sich bei der Situation an der Manhagener Allee eindeutig nicht um „kompakt durchlaufende Straßenabwicklung“ sondern um die Freistellung der beiden bestehenden Stadtvillen (ergänzt um einen Neubau) sowie um Anbauten an die Hauptgebäude sowie um Bebauungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Gemäß der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (§ 11) sind Anbauten an das Hauptgebäude sowie sonstige bauliche Anlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen grundsätzlich zulässig. Die Schlussfolgerung, dass all dies mit der Satzung unvereinbar sein soll, kann somit nicht geteilt werden.

Entwurf B-Plan Nr. 95 / Bürger-Stellungnahme Lange - 3 - 2.9.14

5.
Der Versuch der **Täuschung über die wahren Baumassen**
ist dem Entwurf zum B-Plan 95 / "Teil A: Planzeichung" direkt zu entnehmen:

Dort wird lediglich eine Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt (0,45 + gewisse
Überschreitungen hier für Pkw-Rampen und großflächig versiegelnde Tiefgaragenflächen
+ angeblich unerhebliche bereits-jetzt-Überschreitungen).

Es wird keine Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt.
Es werden keine Geschosszahlen festgelegt
und auch keine absolut zulässige Höhenangaben über OK-Gelände.
Die Höhe der Baumassen wird durch eine den Betrachter verwirrende Angabe "über NormalNull" festgelegt.
Es werden auch keine Baumassenzahlen festgelegt.

Die Existenz eines aufklärenden Baumassen-Modells ist nicht bekannt.
Der interessierte Bürger und der entscheidende Stadtverordnete muss die geplanten Baumassen selbst abschätzen.

Ergebnis:
Der Aufsteller der Planunterlagen kann nicht ernsthaft unterstellen wollen,
dass die entscheidenden Stadtverordneten
allein mit den Angaben "GRZ" und "GHmax = 63,0 m ü. NN"
informiert-wissend und somit verantwortungsbewusst
über die später optisch erkennbaren, dreigeschossig
und riegelartigen Baumassen entscheiden könnten (Riegel auch entlang der Straße)

Zumal in einem Stadtgebiet, das satzungsgemäß und erklärtermaßen heute und zukünftig von solitär stehenden Wohnhäusern und Villen geprägt sein soll.

Aber allein diese Grobeinschätzung der geplanten Bebauung des "Alten Klinikgeländes" zeigt sehr deutlich, dass mindestens der gem. § 34 BauGB vorgegebene Rahmen
in einem **extremen Umfang überschritten** wird:

Hinsichtlich der überbauten Flächen, absolut und relativ.
Hinsichtlich der absoluten und relativen Baumassen.
Hinsichtlich der sog. offenen Bauweise (Festsetzung im Planteil).

Denn im Gegensatz zu allen anderen Gebäuden auf dem Gesamtgebiet (Manhagener-Allee, Ahrensfelder Weg und Bargenkoppelredder) stehen die drei Showvillen auf dem "Alten Klinikgelände" eben **nicht "offen" oder gar "solitär".**

Und auch hinsichtlich der in diesem Gebiet üblichen Steildächer. Diese werden lediglich über den drei Showfassaden geplant. Deren Verbindungsbauten samt der beiden Längsriegel im Hintergrund werden mit Flachdächern bedeckt.

- 4 -

g)

g)
vgl. Abwägungsvorschläge unter dem Punkt e).

h)

h)
Hier wird nochmals klargestellt, dass der § 34 BauGB hier keine Anwendung findet und auch keine Anwendung finden darf. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird ausschließlich durch die getroffenen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Aussagen und Festlegungen der Vorhaben- und Erschließungspläne bestimmt.

i)

i)
Der Begriff „Showvillen“ überrascht – gerade aufgrund der Anwendung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung konnte ein Komplettabbruch der Gebäude vermieden werden und darüber hinaus zumindest die historischen Fassaden der Gebäude Manhagener Allee Nr. 54 und 65 in ihrem typischen gründerzeitlichen Erscheinungsbild gesichert werden.

Entwurf B-Plan Nr. 95 / Bürger-Stellungnahme Lange - 4 - 2.9.14 Ke

6. Verstoß gegen Art. 3 GG

Einzig und allein dem Bauträger SIG wird auf dem "Alten Klinikgelände" die vorbenannte Bebauungsdichte in Aussicht gestellt.
Nicht jedoch den benachbarten und allen anderen Eigentümern dieses städtebaulich einheitlichen Gesamtgebietes. Diese müssen weiterhin den Rahmen des § 34 BauGB einhalten, so, wie es der Verwaltungsleiter 2012 auch dem Bauträger SIG nur zugestehen wollte.

Das allgemein und bis heute geltende Bebauungsrecht im Gebiet Manhagener-Allee, Ahrensfelder Weg und Bargenkoppelredder basiert auf dem **Gesetz § 34 BauGB.**
Die Eigentümer der Einzelanwesen werden vor diesem Gesetz ungleich behandelt.
Sie sehen keine Chance, ebenfalls eine derartig hohe Bebauungsdichte genehmigt zu bekommen, wie der Bauträger auf dem Einzelanwesen "Alte Klink".

j) **Der als Satzung zu verabschiedende B-Plan Nr. 95 würde wegen Ungleichbehandlung gegen Art. 3 Grundgesetz (GG) verstoßen.**

Da dieser Umstand vorhersehbar ist, ist bereits das laufende **Aufstellungs-Verfahren wegen Unzulässigkeit einzustellen** (z.B. § 43 GO).

7.
k) § 1 ff BauGB gibt die Aufstellung eines Bebauungsplanes vor, um die "Städtebauliche Entwicklung und Ordnung" zu regeln.
Der aufgelegte B-Plan strebt diese Ordnung nicht an, sondern **das Gegenteil von städtebaulicher Ordnung.** Das beweist der obige Nachweis des Verstoßes gegen Art. 3 GG.
8.
l) Eine hier bevorzugende Genehmigung von Bebauung (gegenüber dem rechtsgültigen § 34 BauGB) kann sogar logischerweise keine "städtebauliche Ordnung" begründen.
Auch deshalb verstößt der B-Plan-Entwurf auch gegen Bundesrecht, hier § 1 ff BauGB.
Selbstverständlich ist aber die **Kommune Ahrensburg nicht befugt, Bundesrecht nach Gutdünken zu verändern.**
Das verbietet bereits das **Willkürverbot** gem. Art. 3 GG.
9.
Aus allem überrascht es dann nicht mehr, dass in dem in Rede stehende B-Plan-Entwurf kein nachvollziehbarer oder plausibler Anlass festzustellen ist, um ihn daraufhin aufzustellen.
Das gilt insbesondere auch im Vergleich zu allen anderen Anwesen des Gesamtgebietes.
m) **Der legale Anlass zur Aufstellung des B-Plans Nr. 95 bleibt verborgen,**
bzw. es gibt ihn nicht (Anlage 1 / BVo 2912/183: Geplanter Verstoß - Art. 3 GG).
10.
Im Kern wird das Auflegen des B-Plans Nr. 95 mit dem Ziel der Schaffung "zusätzlichen Wohnraums" begründet. Als Ausgangspunkt wird das sog. "integrierte Stadtentwicklungskonzept" **ISEK** in den Vordergrund der "Begründung" gestellt.
Das ISEK versucht Teilergebnisse der zurück liegenden "Zukunftswerkstatt" vieler engagierter Bürger (auch mit dem Autor dieses Textes) in eine zweckdienliche Hinweisung zu geben.
In der "Begründung" zum B-Plan wird das ISEK jedoch (mangels einer anderen Begründung) zu einer Art zwingend anzuwendenden Handlungs-Anweisung hochstilisiert.
Das ist unzulässig und auch nicht folgerichtig.
Denn wäre das ISEK eine zwingende Handlungs-Anweisung, müsste es folgerichtig auch für die benachbarten Anwesen auf dem Gesamtgebiet angewendet werden. Genau das ist aber nicht beabsichtigt. Beabsichtigt ist dagegen eine irgendwie ISEK-gemäße Verdichtung einzig und allein auf dem "Alten Klinikgelände".
n) **Darin steckt ein weiterer Verstoß gegen Art. 3 GG wegen Ungleichbehandlung.**

- 5 -

j)
Eine Ungleichbehandlung kann nicht erkannt werden. Allen Anwohnern steht es frei, ggf. Konzepte für die Weiterentwicklung der jeweiligen privaten Grundstücksflächen zu entwickeln. Inwieweit diese dann gem. § 34 BauGB genehmigungsfähig sind oder aber aufgrund der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ein Bebauungsplan aufgestellt werden kann bzw. muss entscheidet die Bauaufsichtsbehörde bzw. die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg (natürlich auch in Abhängigkeit zu den öffentlichen und privaten Belangen). Ein Verstoß gegen das Grundgesetz wird eindeutig nicht gesehen.
k)
Kernstück der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist hier, das straßenseitige Erscheinungsbild (Einzelvillen mit Vorgarten etc.) zu sichern bzw. wiederherzustellen sowie die „Innenentwicklung“ als Grundsatz des Baugesetzbuches umzusetzen. Dies kann jedoch nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gesichert werden.
l)
Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass der § 34 BauGB (nach Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 95) keine Rechtswirksamkeit (als Grundlage für die Erteilung von Baugenehmigungen) mehr besitzt. Die in der Stellungnahme hierzu gemachten Aussagen sind falsch. Im Übrigen ändert die Stadt Ahrensburg kein Bundesrecht, sondern sie wendet es an.
m)
Vgl. Abwägungsvorschlag unter Punkt k).
n)
Vgl. Abwägungsvorschlag unter Punkt j)

Entwurf B-Plan Nr. 95 / Bürger-Stellungnahme Lange - 5 - 2.8.14 Ka

11.
Der Verstoß gegen Art. 3 GG kann zu **Schadensersatzforderungen** der Nachbarn führen, geltend zu machen gegenüber dem Verwaltungsleiter.

Entsprechendes gilt auch für den Verkäufer des "Alten Klinikgeländes" (...).
Begründung:
Der Bauträger hat einen unberechtigten Vermögensvorteil erhalten:
a) Weil die gesetzwidrig erhöhte Bebauungsdichte eine relativ erhöhte Rendite einspült.
b) Deshalb hat auch der Wert des Grundstücks eine unvorhersehbare Steigerung erfahren.

o)

Der Bauträger SIG kann also eine enorme Erhöhung seiner Rendite und des Grundstückswertes **kassieren - automatisch –** (offiziell) einzig und allein deshalb, weil der Verwaltungsleiter seine planungsrechtliche Auffassung urplötzlich um 180 Grad gedreht hat, um hernach im Ergebnis dem Bauträger SIG **„die besonderen Vorteile"** zu verschaffen (Anlage 1: Beschlussvorlage 2012/183 / Anlage „Städteb.Vertrag" § 1 / 2).

Anmerkung:
Der Autor dieses Textes geht nicht davon aus, dass die Mitarbeiter des Verwaltungsleiters dessen planungsrechtliche Auffassungswende mit vollzogen haben. Gemeint sind die Mitarbeiter, die 2012 die Voranfrage des Bauträgers SIG wegen Verstoß gegen § 34 BauGB haben ablehnen wollen.

Zugleich hat der Grundstücksverkäufer einen Vermögensschaden erlitten, dadurch, dass er bei der Ermittlung des Verkaufspreises lediglich das Bebauungsrecht gem. § 34 BauGB zugrunde legen konnte, aber nicht einkalkulieren musste, dass der Grundstückswert enorm steigen könnte, weil kurzzeitig später ein Amtsträger gesetzwidrig eine höhere Bebaubarkeit zulassen könnte und zwar (entscheidend) auf dem Verkaufsgrundstück, bzw. einzig und allein auf einem von vielen Anwesen, denen der Amtsträger zuvor noch insgesamt den Bebauungsstatus des § 34 BauGB zugemessen hatte.

p)

Aus allem drängt sich der Verdacht des versuchten, bzw. vollendeten **Betruges** auf und damit der **Verstoß gegen § 263 StGB.**
Nach erfolgtem Nachweis müsste dem Verwaltungsleiter **Vorsatz** unterstellt werden, da nur er **als Amtsträger** einen B-Plan auf den Verfahrensweg bringen kann.
Die Täuschungskriterien gem. § 263 StGB werden erfüllt.

12.
Die "Begründung" unterschlägt Bürgern und Stadtverordneten erforderliche Informationen. Deshalb ist das Verfahren unzulässig.
a) Das gilt zuerst für alle oben aufgelisteten Umstände
b) Hervorzuheben ist die sozusagen komplette Unterschlagung des "§ 34 BauGB". Scheinbar, bzw. tatsächlich basiert und agiert das derzeitige Verfahren quasi in einem rechtsfreien Raum. Das ist unzulässig.

q)

c) Hervorzuheben ist zudem das Fehlen eines nachvollziehbaren Aufstellungs-Anlasses, bzw. das Fehlen der städtebauliche Notwendigkeit, nur ein einziges Grundstücksareal von vielen und entsprechend einer zentralen Innenstadtlage - zu verdichten - hier zudem in einem Gebiet mit freistehenden Wohnhäusern und Villen.

r)

Der Entwurf dürfte den entscheidenden Stadtverordneten nicht zur Entscheidung vorgelegt werden, weil bei **Verabschiedung vorhersehbar gegen bestehende Gesetze verstoßen würde** (z.B. auch § 43 Gemeindeordnung).

- 6 -

o)
Grundstücksbesitzverhältnisse und Grundstückswerte sind nicht Regelungsbestandteil der Bauleitplanung.

p)
Über die Aufstellung und Einleitung von Bauleitplanungen entscheidet ausschließlich die gewählte Stadtverordnetenversammlung auf Grundlage des § 1 Abs. 2 BauGB.
Die weiteren „persönlichen“ Aussagen werden hier nicht kommentiert.

q)
Vgl. Abwägungsvorschlag zu Pkt. h) und l)

r)
Vgl. Abwägungsvorschlag zu Pkt. k)

s)

13. Anschein der Befangenheit aller Beteiligter
Das vom Verwaltungsleiter für die Erarbeitung des Plan- und Textteils samt "Begründung" des B-Planentwurfs beauftragte externe Fachbüro
STADT RAUM . PLAN, Itzehoe, **Herr Bernd Schürmann, ist wegen des Anscheins der Befangenheit von der Bearbeitung der Bürgerstellungnahmen auszuschließen.**
Begründung:
a) Es drängt sich der Verdacht auf, dass Herr Schürmann aufgrund der inzwischen langjährigen Beauftragung durch die Ahrensburger Verwaltungsleitung einerseits in eine **wirtschaftliche Abhängigkeit** geraten sein könnte und andererseits er daraus in eine unzulässige **Empfangsbereitschaft für Weisungen seines Auftraggebers** geraten sein könnte.
b) Herr Schürmann wäre mit einer unentrinnbaren **Interessenkollision** konfrontiert, weil keine objektiv-neutrale Bearbeitung vorausgesetzt werden kann, sofern eingehende und kritische Bürgerstellungnahmen ausgerechnet vom Aufsteller des B-Plan-Entwurfes kommentiert werden würden.
Es könnte sich die Gefahr aufbauen, dass Herr Schürmann sich gezwungen sieht, vorrangig **eigenwirtschaftliche Interessen** zu verfolgen, um auch weiterhin Bearbeitungs-Aufträge zu erhalten.
(Generell sind diese Abhängigkeiten bei allen immer wieder beauftragten externen Fachbüros zu befürchten).

Der Anschein der Befangenheit zur Bearbeitung der Bürgerstellungnahmen ist bei sämtlichen Mitarbeitern der Verwaltungsleitung zu unterstellen - incl. des Verwaltungsleiters selbst.

Erfahrungsgemäß würde sich auch hier eine besondere Situation ergeben, wenn der in Rede stehende Entwurf für den B-Plan Nr.95 nahezu unverändert in einer Beschlussvorlage den Stadtverordneten zur abschließenden Abstimmung vorgelegt werden würde.
Denn insbesondere die Stadtverordneten mit Sitz im Bau- und Planungsausschuss haben (nach Wahrnehmung des Autors dieses Textes) das inzwischen über nahezu zwei Jahre sich hinziehende Gesamtverfahren ohne relevante Einwendungen quasi durchgewinkt.
Deshalb müsste der oben beschriebene Anschein der Befangenheit, in diesbezüglicher Hinsicht auf die Stadtverordneten insgesamt ausgedehnt werden.

14.
Fazit „Altes Klinikgelände" Ahrensburg:
Allein im "Rahmen der Gesetze" kann eine Kommune sog. frei entscheiden.
Eine Kommune ist nicht befugt Bundesrecht zu verändern (z.B. das BauGesetzBuch).
In dieser Stellungnahme werden zahlreiche Verstöße des i.R.s. B-Plan-Entwurfes aufgelistet - aber nicht sämtliche.
Dabei ragt der mehrfache Verstoß gegen Art. 3 GG heraus.
Überraschend auch die 180-Grad-Wende des Verwaltungsleiters hinsichtlich seiner Auffassungen von planungsrechtlicher Zulässigkeit.
Daraufhin vergibt er schriftlich zugesicherte und für den Empfänger zudem kostenfreie „besondere Vorteile" – ein Exclusiv-Handeln eines Bürgermeisters.
Der B-Plan-Entwurf Nr. 95 arbeitet mit absichtlicher Täuschung.
Eine fundierte Information der Bürger und Stadtverordneten gibt es nicht.
Aus allem hätte der Entwurf keine Chance, den Satzungsstatus legal zu erreichen.
Verschiedene Schadensersatzansprüche wären vorprogrammiert.
Es ginge um ungerechtfertigte Vermögensvorteile und entspr. Benachteiligungen.
Zunächst ist das Aufstellungsverfahren wegen mehrfacher Gesetzwidrigkeit einzustellen.

Anlagen: 1+2

s)
Auch hier werden die weiteren „persönlichen" Aussagen nicht kommentiert.

t)

Projekt-Nr.: (Anlage 1) 2.9.14 Kg

++

Hier: Exemplarische Auswahl von Beschlussvorlagen
und deren sortierte Auswahl und Auswertung für :
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 / „Alte Klink".

Bezug: Bürger-Stellungnahme v. 01.09.2014

++

[1] **Beschlussvorlage Nr. 2012/182**
für den BPA am 16.01.2013 Aufstellungsbeschluss

1.1
Zitat: "Sachverhalt: ... Für den Planbereich existiert bisher kein Bebauungsplan...."
1.2
Zitat: "Der Eigentümer legte vor einigen Monaten eine Bauvoranfrage vor,
nach der **20 Wohneinheiten** in einem Gebäudekomplex errichtet werden sollten....".
1.3
Der Autor verzichtet an dieser Stelle auf die Dokumentation der Anzahl der damals beantragten Wohneinheiten
WE, weil für den o.a. Zweck nicht entscheidend.
Für die bessere Lesbarkeit und für den Vergleich wird <15 / Verdoppelung auf 30> eingesetzt.
Tatsächlich sind nicht die WE maßgeblich, sondern die Geschossfläche.
Die wird jedoch selbst in dem Aug. 2014 ausliegenden B-Plan-Entwurf nicht als Festsetzung vermerkt,
sondern nur die GRZ - keine GFZ, keine Geschosszahl, keine max. Höhe über örtlichem Bezugspunkt,
keine Baumassenzahl. Die Festsetzung „offene Bauweise" kann nicht ernst gemeint sein.
1.4
Auffälligkeit:
Der damals und bis heute geltende § 34 BauGB wird mit keiner Silbe erwähnt.
Bereits diese Unterlage erweckt den Eindruck, als könnte der BPA in einem rechtsfreien Raum jeden beliebigen
Bebauungsplan beschließen, der zudem einen einzelnen Eigentümer in einer Reihe beliebig begünstigen könnte.

++

[2] **Beschlussvorlage Nr. 2012/183**
für den BPA am 16.01.2013

2.1 Zitat:
"...schlägt die Verwaltung vor, auf diesen Grundstücken **mehr Wohnraum zu schaffen als baurechtliche nach § 34 BauGB zulässig ist,**"
2.2
Kommentierung:
Bereits an dieser Stelle wird die **Absicht** des Verwaltungsleiters dokumentiert, die benachbarten
Grundeigentümer gegenüber dem gemeinsamen Recht gem. § 34 BauGB **ungleich** zu behandeln und damit
geplant gegen Art. 3 GG zu verstoßen / kein Versehen, da in [2.5] Städtb.Vtrg. wiederholt (...)
2.3
Interessant ist die Chronologie der virtuos eingesetzten Mittel :
Reihenfolge, häppchenweise Information der Stadtverordneten, taktischer Einsatz von in ein
Durchführungskonzept eingefügten Beschlussvorlagen, deren zu häufig entscheidende Einflussgrößen
verschweigend usw.
2.4 Zitat: " ...insgesamt **20 Wohneinheiten** geplant...".
2.5 In der Anlage ein "Städtebaulicher Vertrag über Planungsleistungen
nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB": Zitate: - wie vor - + wie oben Kasten.
2.6 § 1 Abs. 2 / Zitat:
"**Die besonderen Vorteile** die dem Vorhabenträger durch die Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 95 entstehen, werden durch diese Vereinbarung abgegolten."
2.7
Kommentierung / Kurz-;
Der Vorteil zugunsten des Bauträgers wird dadurch bezahlt, dass er die Vorteile erhält = Orwell.
Erfahrungsparallele: Vtrg. Rampen Kl.Gr.Str./ I.Min. / Pet.Ausschuss Landtag / (...)
2.8 § 2 Abs. 5: Die Kostensicherung gem. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB wird dort
vereinbart : Der Bauträger hätte keinen Anspruch auf Inkraftsetzen eines
Bebauungsplanes. Die Stadt übernimmt keine Haftung....

- 2 -

t)
Die Auszüge aus den verschiedenen Beschlussvorlagen und aus der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die in der Anlage 1 genannt sind, werden zur Kenntnis genommen.

++

[3] Beschlussvorlage Nr. 2014/067
für den BPA am 18.06.2014 und StVoV am 30.06.2014

3.1 Es möge dem beiliegenden "Durchführungsvertrag zugestimmt werden.
Er sei ein "besonderer städtebaulicher Vertrag".
Der Städtb. Vertrag oben Pkt.[2.5] wird nicht erwähnt.

3.2 Kommentar:
Auffällig: Es wird ausformuliert der Politik überlassen, ob sie den Haftungsausschluss bei Aufhebung oder Nichtzustandekommen des B-Planes akzeptiert oder nicht, obwohl das BauGB keine Haftung gegenüber hier dem Bauträger SIG vorsieht.
Bemerkenswert ist, dass hier der Bauträger obendrein auf Ansprüche daraus nicht verzichten möchte.
Er hat eine starke Stellung / er bekommt nicht genug /

3.3
§ 1 Abs. 1 / Zitat. " Insgesamt sollen **29 Wohnungen** ... geschaffen werden."

3.4
U.a. in § 1 Abs. 2 werden die Gebäudeteile ausformuiert, die / Zitat: "zurückversetzte, zwischen den Stadtvillen angeordnete Treppenhäuser."
Höhen werden nicht angegeben.

++

[4] Beschlussvorlage Nr. 2014/068
für den BPA am 18.06.2014 und UA am 07.06.2014

4.1 Erneut wird für das SIG-Projekt und mangels wahrem Anlass mit Begriffen gespielt, die einen Anlass zur B-Planaufstellung gegen könnten / zu erlären.
Dafür müssen Begriffe wie "innerstädtischer Wohnraum", "Nachverdichtung", "Innenentwicklung", "Schaffung zusätzlichem Wohnraum" (was denn sonst ?) usw. herhalten, obwohl klar ist, dass in der Konsequenz dieser zweifelhaften Vorgaben nur ein gebietsumfassender B-Plan infrage kommt und nicht das Anbieten von zudem offiziell kostenlosen "besonderen Vorteilen" eines einzelnen Bauträgers.

4.2
Zitat aus "Sachverhalt" Seite 3:
" ... ragt das Untergeschoss an der hinteren Gebäudekante ca. 1,50 m aus dem Erdreich heraus. ...Spielraum für ..Keller oder Tiefgarage."

4.3
Und Zitat: " Das Grundstück wird fast vollständig unterbaut für die Tiefgaragenstellplätze und Kellerräume."

4.4 Kommentar:
Die Höhenentwicklung an der tieferen, westlichen Grundstücksgrenze bleibt unbekannt:
Für a) den Nachbarn am Ahrensfelder Weg = sowieso ungünstig tiefer liegend.
Für b) die entscheidenden Stadtverordneten - weil der B-Planentwurf keine verständlichen, bzw. gar keine Angaben der jeweiligen Höhenentwicklung gibt.

4.5
Die Beschlüsse nach den Beschlussvorlagen enthalten a) schrittweise Infos, b) keine Angaben über die GRZ, GFZ, Baumassen, Höhenentwicklungen- jeweils über OK-Gelände.

4.6 Zitat Seite 3:
"Weitere notwendige (?) Befreiungen von Regelungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung werden erforderlich (?) für:
..... Untergeordnete Bauteile der Treppenhäuser aus Glas und mit Flachdach im zurückgesetzem Bereich zwischen den straßenseitigen Stadtvillen."

4.7 Kommentar:
a) Die künstlich in den Textvordergrund gezogene „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung" wird in entscheidender Hinsicht gar nicht angewendet, weil selbstgenehmigend davon befreit.
b) Die Höhenentwicklung dieser Zwischenbauteile wird (im Beschlusstext) nicht erwähnt.
c) "Glas und ...Flachdach" können auch optisch nicht der Satzung entsprechen.
Im Gegenteil. Sie widersprechen dem Anspruch der Satzung.

++

Es darf unterstellt werden, dass die entscheidenden Stadtverordneten, ohne es zu wissen, erneut eine widersprüchliche Straßenfassade so ganz nebenbei akzeptiert haben (Prinzip Rampengasse):

a) per selbst genehmigter Befreiung von b) selbst gesetzter Satzung,
per Form, Höhe, Baumasse, Material usw.
Es werden keine solitär stehenden Stadtvillen in Erscheinung treten / entstehen,

sondern ein dreigeschossig durchlaufender Bautenriegel, nur unterbrochen von drei Showfassaden.
Ein grotesk anmutendes Zerrbild dessen, was die Erhaltungs- und Gestaltungsatzung retten will:
Frage: Wohin retten ? Antwort: Showfassaden vor einer maßlos verdichteten, renditestarken Baumasse.

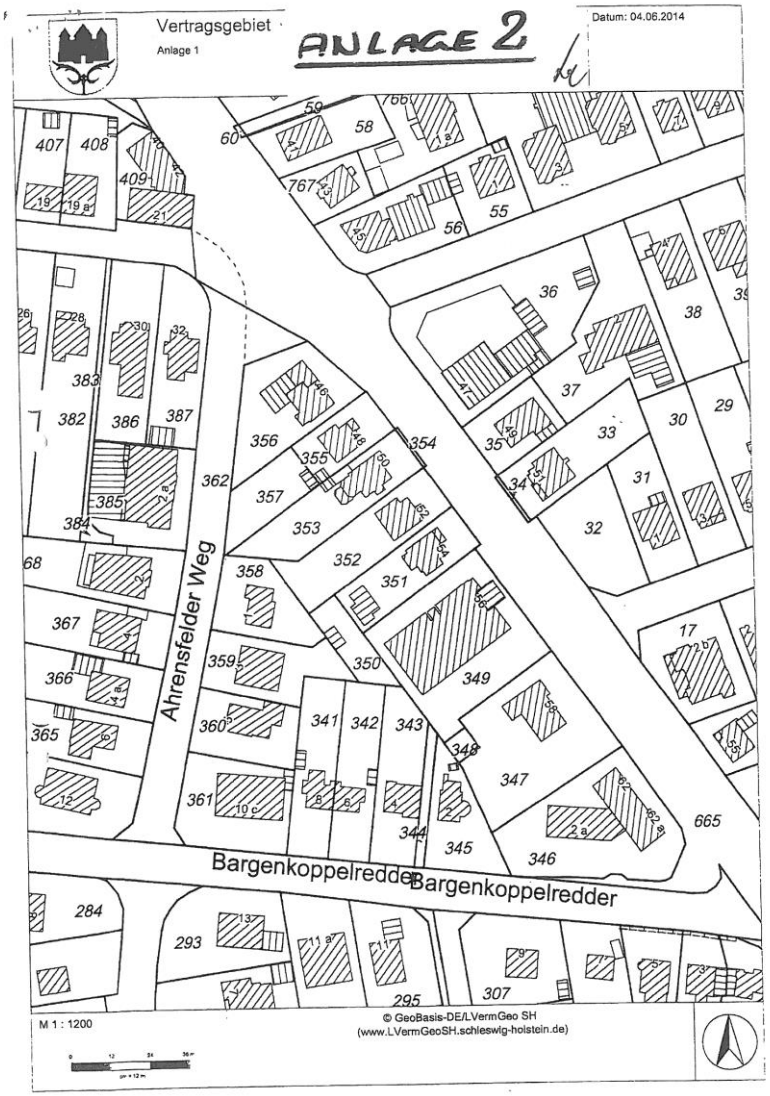
Dagegen ein groteskes Zitat von Seite 4 unten:
"Insbesondere die straßenseitige Fassadenentwicklung unter Betonung der 3 "Einzelbaukörper" entspricht der baulich-historischen Struktur der historischen Villenbebauung und fügt sich harmonisch in das typisch stadträumliche und städtebauliche Erscheinungsbild des in der Erhaltungssatzung festgelegten Ensemblebereichs an der Manhagener Allee ein."

Kommentar.
Die in der Verwaltung als federführend ausgewiesene "Frau Schickel" hat a) entweder Formulierungsanweisungen von oben befolgt, oder b) kennt die Manhagener Allee nicht durch eigene Anschauung oder c) sie folgt einem schlichten Wunschbild (...)
Ihr Text widerspricht dem eigenen Text nur eine Seite vorher grundsätzlich.
Was ist daraus bezüglich Text-Wahrhaftigkeit zu schließen ?
Rechtlich verantwortlich ist der Bürgermeister M. Sarach SPD.
Der bezügliche Text auf Seite 5 unten zusammen mit Seite 6 oben ist dann einfach nur noch unverständlich, widersprüchlich, falsch und irreführend.

(...) --- Der Aufsteller der Satzung befreit sich davon selbst und behauptet, es sähe wie ohne Befreiung aus
(Vergleiche <Penny-Block>)

Seite 6 Zitat:
"Dies ermöglicht ...die bauliche Umsetzung von Flachdächern auf den ... zurückversetzten Treppenhäusern zwischen den Stadtvillen."

Kommentar:
Da wird das vor-letzte Scheibchen Salami angeboten: Flachdächer.
Nicht erwähnt wird die dreigeschossige Höhe.
Gem. Ahrensburger Erfahrungen muss auf die später ohne Aufhebens obendrauf gesetzten Technikhäuser nur gewartet werden (...)


Vertragsgebiet
Anlage 1
ANLAGE 2
Datum: 04.06.2014
Ahrensfelder Weg
Bargenkoppelredder
Bargenkoppelredder
M 1 : 1200
© GeoBasis-DE/LVermGeo SH
(www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)