

**Bebauungsplan Ahrensburg 98 „Hamburger Straße / Adolfstraße“  
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen des durchgeführten Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen**

**Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

**Vorbemerkung** Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.10.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf bis einschließlich 17.11.2017 aufgefordert. Es wurden insgesamt **39** Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Im Ergebnis der Beteiligung sind insgesamt **17** Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen wurden thematisch sortiert. Des Weiteren wurden redaktionelle und allgemeine Hinweise in die Abwägungssynopse aufgenommen.

**Aufgenommene Stellungnahmen**

1. **Katholische Pfarrei Maria-Hilfe der Christen ( Stellungnahme vom 14.11.17 )**
2. **Stadtwerke Ahrensburg GmbH ( Stellungnahme vom 08.11.17 )**
3. **IB.SH Förder Bank ( Stellungnahme vom 03.11.17 )**
4. **Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein ( Stellungnahme vom 09.11.17 )**
5. **Amt Bargteheide-Land ( Stellungnahme vom 01.11.17 )**
6. **AWSH Abfallwirtschaft Südholstein GmbH ( Stellungnahme vom 08.11.17 )**
7. **Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein GmbH ( Stellungnahme vom 06.11.14 )**
8. **HAMBURG WASSER ( Stellungnahme vom 03.11.17 )**
9. **Schleswig-Holstein Netz AG ( Stellungnahme vom 15.11.17 )**
10. **Gemeinde Großhansdorf ( Stellungnahme vom 17.11.17 )**
11. **Hamburger Verkehrsverbund GmbH ( Stellungnahme vom 16.11.17 )**
12. **Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus – LBV.SH ( Stellungnahme vom 23.11.17 )**
13. **BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland ( Stellungnahme vom 23.11.17 )**
14. **Verkehrsaufsicht Stadt Ahrensburg ( Stellungnahme vom 23.11.2017 )**

**15. Kreis Stormarn ( Stellungnahme vom 24.11.17 )**

**16. Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration – Kampfmittelräumdienst ( Stellungnahme vom 06.12.2017 )**

**17. Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration – Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht ( Stellungnahme vom 18.12.2017 )**

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird be- rücksich- tigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
1	Katholische Pfarrei Maria Hilfe der Chris- ten (Stellungnahme vom 14.11.17)	<p><b>Umbau des Knotenpunkte Hamburger Straße / Adolphstraße zu einer lichtsignalgeregelten Kreuzung</b></p> <p>Wir sind die kath. Kirchengemeinde St.Marien in der Adolfstraße 01. Zu unserer Gemeinde gehören bis jetzt die Orte Großhansdorf und Bargteheide. Unsere Kirchengemeinde wird ab Juni 2018 zentraler Mittelpunkt im neu geschaffenen Pastoralen Raum sein, zu dem zusätzlich die Gemeinden Bad Oldesloe mit Reinfeld, Ratzeburg mit Mölln und Trittau gehören werden mit ca. 15.000 Katholiken. Wir beherbergen eine KiTa, und neben Gottesdiensten werden Jugendgruppen, Senioren, Familienkreise, Behinderte, Männergruppen usw. betreut. Es finden Gemeindefeste, Weiterbildungs- und Informationsveranstaltungen statt. Wir tragen dazu bei, dass ein vielseitiges und soziales Stadtleben stattfinden kann.</p> <p><b>Ergänzungsvorschlag zum B-Plan:</b></p> <p>Durch den ständig zunehmenden Verkehr auf der Hamburger Straße haben wir ein verkehrstechnisches Problem. Das Linksabbiegen von der Adolfstraße auf die Hamburger Straße ist bei hohem Verkehrsaufkommen mit steigender Tendenz kaum oder nur schwer möglich. Wir meinen, dass nur eine Vorfahrtsregelung in Zukunft nicht ausreicht und fordern eine zumindest werktagsgebundene Ampelregelung.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrstechnische Stellungnahme erstellt. Demnach ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Bauvorhabens ohne maßgeblichen Einfluss auf den Verkehrsfluss in der Adolfstraße und der Umbau des Knotenpunktes Hamburger Straße / Adolfstraße zu einer lichtsignalgeregelten Kreuzung derzeit nicht erforderlich, wie nachfolgende Ausführungen verdeutlichen.</p> <p>Die im Bestand vorhandenen Verkehrsbelastungen wurden in der Hamburger Straße und in der Adolfstraße durch Querschnittszählungen erfasst. Ergänzend wurden stichprobenartig die Verkehrsströme am Knotenpunkt Hamburger Straße / Adolfstraße in den maßgebenden Spitzenstunden morgens (07:15 – 08:15 Uhr) und nachmittags (17:15 – 18:15 Uhr) erhoben.</p> <p>Die stündlichen Querschnittsbelastungen schwanken in den Hauptverkehrszeiten zwischen etwa 1.000 und 1.200 Kfz/h. Die stündlichen Querschnittsbelastungen in der Adolfstraße liegen unter 100 Kfz/h. Der Verkehr auf der Adolfstraße in Richtung der Hamburger Straße ist in der morgendlichen Hauptverkehrszeit höher als der von der Hamburger Straße kommende Gegenverkehr.</p> <p>Insgesamt ist nach fachgutachterlicher Einschätzung die</p>		x	

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird be- rücksich- tigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
			<p>Verkehrsabwicklung an der vorfahrtgeregelten Kreuzung als problemlos zu bezeichnen. Die Behinderungen für den wartepflichtigen, nur geringfügigen Abbiegeverkehr an der Adolfstraße sind in der Regel nur kurzzeitig. Bei normalen Verkehrsbedingungen sind nach dem Pulkende genügend große Zeitlücken für die Abbiege- und Einbiegevorgänge verfügbar.</p> <p>In Folge der Planung ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung ein Neuverkehrsaufkommen für das Plangebiet von ungefähr 520 Kfz-Fahrten pro Werktag (Summe Quell- und Zielverkehr), das in Anbetracht der gewählten Ansätze als oberer Grenzwert angesehen werden kann. Bezogen auf eine tageszeitliche Differenzierung sind etwa 94 % dem Tagesverkehr und rund 6 % dem Nachtverkehr zuzurechnen. In den maßgebenden Spitzenstunden sind Verkehrsstärken von ca. 40 Pkw/h im Quellverkehr und 5 Pkw/h im Zielverkehr morgens bzw. von ca. 20 Pkw/h im Quellverkehr und 35 Pkw/h im Zielverkehr nachmittags zu erwarten. An der Einmündung zum Hauptstraßennetz an der Hamburger Straße werden schätzungsweise 90 % der erzeugten Fahrten abgewickelt.</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser vorhabeninduzierten Verkehrszunahme und auch der allgemeinen Verkehrsentwicklung (Prognose für die Verkehrsentwicklung bis zum Jahr 2015) ist auch in Zukunft eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Knotenpunkte Hamburger Straße / Adolfstraße zu erwarten. Die Berechnungsergebnisse lassen in den maßgebenden Spitzenstunden früh und spät insgesamt eine mindestens zufriedenstellende Verkehrsqualität für die Kfz-</p>			

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird be- rücksich- tigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
			<p>Ströme (QSV = C) erwarten. Bei den vorhandenen Kapazitätsreserven können auch noch die üblichen Verkehrsschwankungen qualitätsgerecht aufgefangen werden.</p> <p>Die maximalen Rückstaulängen in der Adolfstraße liegen (theoretisch) bei 12 m (= 2 Pkw). Durch Stausituationen in der Hamburger Straße können mitunter zwar auch längere Rückstaus entstehen, die aber recht zügig wieder abgebaut werden und keinerlei Behinderungen für die Gehwegüberfahrten zum Gelände der Kirche St. Marien und zur geplanten Tiefgarage darstellen.</p> <p>In der direkten Umgebung des Plangebietes finden aktuell diverse städtebauliche Entwicklungen statt (z.B. Entwicklung auf dem Parkplatzgelände „Alte Reitbahn“, Entwicklung auf dem Gelände Hamburger Straße 41–43), mit deren Schaffung von zusätzlichem Wohnraum voraussichtlich auch eine Erhöhung der Verkehrsströme zu erwarten ist. Im Bereich der Kreuzung Hamburger Straße/Adolfstraße könnte hierdurch zukünftig der Bedarf für Maßnahmen entstehen, die die Verkehrssicherheit auch weiterhin gewährleisten. Denkbar wäre dann z.B. die Installation einer Lichtsignalanlage oder die Anlage einer Querungshilfe.</p>			
2	Stadtwerke Ahrensburg GmbH  (Stellungnahme vom 08.11.17)	<p><b>Hinweise auf Gasversorgungsleitungen und Gasnetzanschlüsse im Plangebiet</b></p> <p>Gegen den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans der Stadt Ahrensburg besteht kein grundsätzliches Bedenken.</p>	<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b>			<b>x</b>

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird be- rücksich- tigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des B-Plans 98 Gasversorgungsleitungen und Gasnetzanschlüsse der SWA verlegt sind. Gasversorgungsleitungen dürfen gemäß DVGW Regelwerk nicht überbebaut werden. Für evtl. Baumpflanzungen im Bereich der SWA Versorgungsleitungen und Netzanschlüsse gilt das DVGW Arbeitsblatt GW 125.</p> <p>Für alle im B-Plan Nr. 98 neu ausgewiesenen Wohn- und Gewerbeflächen bekunden die SWA schon jetzt ihr Interesse zur Versorgung dieser Gebiete mit Erdgas. Dies gilt natürlich auch für die Erweiterung/Verdichtung bereits bestehender bebaubarer Flächen.</p>				
3	IB.SH Förderbank (Stellungnahme vom 03.11.17)	<p><b>IB.SH Förderbank ist kein TÖB</b></p> <p>Da die IB.SH in dieser Sache nicht mehr Träger öffentlicher Belange ist, bitte ich Sie, uns von der Verteilerliste im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen zu streichen.</p>	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>			<b>x</b>

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird be- rücksich- tigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
4	Archäologisches Landesamt Schles- wig-Holstein  (Stellungnahme vom 09.11.17)	<p><b>Keine Bedenken, aber Hinweis auf § 15 DSchG</b></p> <p>Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.</p> <p>Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p>	<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b>			<b>x</b>

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird be- rücksich- tigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
5	Amt Bargtheide- Land  (Stellungnahme vom 01.11.17)	<b>Keine Bedenken</b>  Mit vorgenanntem Schreiben wurde(n) die Nachbargemeinden Delingsdorf, Hammoor und Todendorf an der o.g Bauleitplanung der Stadt Ahrensburg beteiligt.  Es bestehen keine Anregungen und Bedenken zur beabsichtigten Planung.	<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b>			<b>x</b>
6	AWSH Abfallwirtschaft Südholstein GmbH  (Stellungnahme vom 08.11.17)	Die Vorgaben der Abfallentsorgung sind in Kapitel 11 der Begründung zum B-Plan sehr gut beschrieben.  Zum „Thema Wertstofffassung“ möchte ich lediglich folgendes ergänzen:  Die Stellung von Depotcontainern zur Erfassung von Wertstoffen ist in städtischen Gebieten mit zunehmenden Problemen verbunden. Um trotzdem die Wertstofffassung sicher zu stellen, bitte ich zu prüfen, ob und in welchem Umfang ein Stellplatz für Depotcontainer zur Erfassung von Altglas, Altpapier sowie Altkleider im Rahmen der vorliegenden Planung zur Verfügung gestellt werden kann.  Für die Einrichtung eines „Wertstoffcontainerstandplatzes“ rege ich an, zur Erfassung von Altglas bzw. –papier die <b>Anlage einer „Unterfluranlage“</b> zu erwägen. Hierbei sollten folgende Überlegungen mit einbezogen werden:  . Die Systeme passen sich <b>unauffällig in Ortslagen</b> ein und benötigen nur geringen Platz.	<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b>  Die Wertstofffassung ist im Plangebiet prinzipiell möglich. Zum jetzigen Stadium der Entwurfsplanung liegen hierzu jedoch keine Planungen bezüglich konkreter Standorte vor.  Die Hinweise zum Thema Wertstofffassung werden zur Kenntnis genommen und entsprechend in der weiteren Planung berücksichtigt.			<b>x</b>



Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird be- rücksich- tigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>. Die Systeme haben ein <b>ansprechendes Äußeres</b> und tragen damit als „<b>Stadtmöbel</b>“ zum modernen Erscheinungsbild eines Ortes bei.</li> <li>. Unterflursysteme tragen dazu bei, dass die Standorte zu Erfassung von Wertstoffen <b>nicht mehr als „Wilde Müllabladepplätze“</b> missbraucht werden.</li> <li>. Unterflursysteme sind <b>kostenreduzierend</b> bezüglich der Reinigungsauswendungen.</li> <li>. Unterflursysteme genießen eine <b>höhere Akzeptanz</b> als Überflursysteme.</li> </ul> <p>Für weitere Informationen zu diesen Systemen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>				
7	Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein GmbH  (Stellungnahme vom 06.11.17)	<b>Keine Betroffenheit</b>  Wir können zum derzeitigen Zeitpunkt keine Betroffenheit unserer Belange feststellen.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>			<b>x</b>

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird be- rücksich- tigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
8	HAMBURG WAS- SER (Stellungnahme vom 03.11.17)	<b>Keine Bedenken</b> Gegen den Bebauungsplan Nr. 98 der Stadt Ahrensburg werden seitens der HWW keine Einwendungen erhoben. Eine weitere Stellungnahme neben dieser Mail erfolgt nicht.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>			<b>x</b>
9	Schleswig-Holstein Netz (Stellungnahme vom 15.11.17)	<b>Keine Bedenken</b> Die Schleswig-Holstein Netz AG hat keine Bedenken ge- gen Inhalte und Ziele der Planungen.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>			<b>x</b>
10	Gemeinde Groß- hansdorf (Stellungnahme vom 17.11.17)	<b>Keine Bedenken</b> Gegen die o.g. Planung bestehen seitens der Gemeinde Großhansdorf keine Bedenken.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>			

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird be- rücksich- tigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
11	Hamburger Ver- kehrsbund GmbH (Stellungnahme vom 16.11.17)	<b>Keine Bedenken</b> Mit den Ausweisungen der o.g. Planung sind wir einver- standen.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>			
12	Ministerium für Wirt- schaft, Verkehr, Ar- beit, Technologie und Tourismus – LBV.SH (Stellungnahme vom 23.11.17)	<b>Keine Bedenken, wenn Belange des Immissionsschut- zes berücksichtigt sind.</b> Gegen den Bebauungsplan Nr. 98 der Stadt Ahrensburg bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgender Punkt berücksichtigt wird:  – Ich gehe davon aus, dass die zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Immis- sionsschutzes unter Berücksichtigung der von der Landesstraße 82 ausgehenden Schallemissionen erfolgt sind.  Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überört- lichen Verkehrs.	<b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b>  Im Rahmen der Lärmtechnischen Untersuchung sind die von der Landesstraße 82 ausgehenden Schallemissionen be- rücksichtigt worden.	x		

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird be- rücksich- tigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
13	BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland  (Stellungnahme vom 23.11.17)	<p><b>Autofreies Wohnen</b></p> <p>Der BUND begrüßt die Innenverdichtung im Zentrum (und damit Schonung des Außenbereichs), die hier zur Deckung des Wohnraumbedarfs in ÖPNV-naher Lage geplant ist. Sehr positiv hervorzuheben ist auch die geplante Mischung von Wohnen und Arbeiten und besonders der Anspruch eines „autofreien Quartiers“. Offensichtlich ist hiermit aber nur gemeint, die parkenden Autos aus den Augen bzw. von der Straße zu bekommen und nicht etwa, die Zahl derselben zu reduzieren, beispielsweise durch „autofreies Wohnen“ und einen geringeren Stellplatzschlüssel.</p> <p>Da sich Bahn- und Bushaltestellen in unmittelbarer Entfernung befinden und ein hoher Anteil des Verkehrs in Ahrensburg Binnenverkehr ist, schlägt der BUND vor, hier autofreies Wohnen auszuweisen und Stellplätze für Carsharing sowie überdachte oder in der Tiefgarage befindliche Stellplätze für Fahrräder mit E-Bike-Ladestationen vorzusehen.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens können keine das Mobilitätsverhalten der zukünftigen Bewohner steuernden Festsetzungen aufgenommen werden. Auch für die Ausweisung von „autofreiem Wohnen“ fehlen die Rechtsgrundlagen. Die missverständliche Begrifflichkeit wurde in der Begründung entsprechend angepasst. Es könnte jedoch im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags geregelt werden, dass der Vorhabenträger für die geplanten Neubauten Stellplätze für Carsharing sowie überdachte oder in der Tiefgarage befindliche Stellplätze für Fahrräder mit E-Bike-Ladestationen vorzusehen hat.</p> <p>Ladestationen für E-Bikes und Elektroautos werden bei neuen Wohnungsbauprojekten bereits regelmäßig entsprechend der erwarteten Nachfrage vorgesehen. Stellplätze für Carsharing unterscheiden sich nicht von herkömmlichen Stellplätzen und können daher nachfragegerecht eingerichtet werden.</p> <p>Ferner ist darauf hinzuweisen, dass eine Mindestanzahl an PKW-Stellplätzen bauordnungsrechtlich nachzuweisen ist.</p>		x	
		<p><b>Ausschluss von Garagen, Zulässigkeit nur von begrünnten Carports</b></p> <p>Hinzu kommt eine Anregung, die der Hochwasservorsorge dient: Es ist städtebaulich nachvollziehbar, Stellplätze und Garagen aus den Vorgärten heraushalten zu wollen. Heut-</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Mit Blick auf die Hochwasservorsorge sind die Dachflächen von bis zu 10 Grad geneigten Dachflächen der Hauptgebäude zu begrünen. Im Rahmen der Abwägung sind die damit einhergehenden Mehrkosten angesichts der mit einer Dach-</p>		x	

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird be- rücksich- tigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		zutage jedoch sollten wegen der zunehmenden Starkregenfälle und gestiegenen winterlichen Regenmenge alle überflüssigen Versiegelungen vermieden werden. Stellplätze neben dem Haus bedürfen langer Auffahrten, im Allgemeinen werden diese gepflastert. Deshalb wäre der Vorschlag des BUND, Garagen insgesamt auszuschließen aber Carports im Vorgarten zuzulassen, ihnen jedoch die Auflage der Dachbegrünung zu machen.	<p>begrünung verbundenen positiven Effekte (insbesondere Stadtklima, Hochwasservorsorge, Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Stadt- und Landschaftsbild) hinnehmbar.</p> <p>Anders verhält es sich mit Garagen und Carports. Diese sind flächenmäßig deutlich kleiner als die o.g. Dachflächen, so dass sich im Rahmen der Abwägung für diese Anlagen gegen eine verpflichtende Dachbegrünung entschieden wurde.</p> <p>Um das Ortsbild zu schützen sind Garagen und Carports nicht in der Vorgartenzone der Bereiche, die im Erhaltungsbereich liegen, zulässig, soweit diese Anlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen oder hinter der vorderen Bauflucht des Hauptgebäudes errichtet werden können (s. textliche Festsetzung Nummer 4.1). Diese Festsetzung wurde aus der „Satzung der Stadt Ahrensburg über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenarten von Gebieten sowie über besondere Anforderungen an die Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen – Neufassung der Erhaltung- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete November 2008“ übernommen.</p> <p>Dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, also gestalterischen Gründen, wurde in diesem Fall ein höheres Gewicht beigemessen, als der Minimierung der Bodenversiegelung, zumal dem Hochwasserschutz auch auf andere Art und Weise Rechnung getragen werden kann.</p> <p>Ein Ausschluss von Garagen bei gleichzeitiger Zulässigkeit von Carports wäre planerisch nicht schlüssig, da Carports und Garagen in Hinblick auf die Hochwasservorsorge in etwa</p>			

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird be- rücksich- tigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
			die gleichen Auswirkungen haben (je nach dem, ob sie be- grünt sind oder nicht).			
		<p><b>Nach Süden geneigte Flachdächer vorsehen</b></p> <p>Zuguterletzt regt der BUND noch an, die Flachdächer leicht in südliche Richtung geneigt zu gestalten, um Solaranlagen zu ermöglichen, die nicht sturmanfällig aufgeständert werden müssen.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Es obliegt der Entscheidung eines privaten Bauherrn, ob und in welchem Ausmaß und in welche Richtung Flachdächer geneigt werden. Der Bebauungsplan darf in Hinblick auf ein gerechtes Abwägungsergebnis die Baufreiheit der Grundstückseigentümer nur soweit einschränken, wie dies zur Vermeidung städtebaulicher Spannungen erforderlich ist. Die Einschränkung der Baufreiheit, um in Hinblick auf die Nutzung der Solarenergie eine möglichst zweckmäßige Dachgestaltung sicherzustellen, würde ein Übermaß darstellen.</p>		x	
14	Verkehrsaufsicht Stadt Ahrensburg (Stellungnahme vom 23.11.17)	<p><b>Keine Bedenken</b></p> <p>Ich schließe mich den Ausführungen der verkehrstechnischen Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 98 – Neubauvorhaben Hamburger Straße 40 – vollumfänglich an und habe keine Einwendungen.</p> <p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Verkehrsaufsicht eine mögliche Tiefgaragenzufahrt über die Hamburger Straße aus Sicherheitsgründen nicht befürwortet.</p> <p>Es ist mittlerweile erwiesen, dass Fahrradfahrer an Grundstückszufahrten erheblich mehr gefährdet sind als an Straßenkreuzungen und –einmündungen. Gerade an Tiefgara-</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage ist weiterhin über die Adolfstraße vorgesehen.</p> <p>Im Bereich der Entlang der Hamburger Straße wird zudem der Stellungnahme folgend klarstellend ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt (s. Planzeichnung Teil A). Durch die Festsetzung soll einer für Fußgänger und Radfahrer unsicheren Ein- und Ausfahrtssituation in das neu geplante Quartier über die Hamburger Straße vorgebeugt werden. Beeinträchtigungen hinsichtlich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der angrenzenden Straßenverkehrsflächen sollen der-</p>	x		

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird be- rücksich- tigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p>genzufahrten erhöht sich dieses Gefahrenpotential noch. Die Aufmerksamkeit der einzelnen Verkehrsteilnehmer, gegenseitige Rücksichtnahme und Sichtbarkeit ist an deutlich erkennbaren Knotenpunkten wesentlich höher als an Grundstückszufahrten. Das hohe Verkehrsaufkommen motorisierter wie nicht motorisierter Verkehrsteilnehmer in der Hamburger Straße im Bereich des Bauvorhabens verstärkt diese Gefahrensituation noch. Durch die Tiefgaragenzufahrt wird eine mögliche Gefahrenstelle geschaffen.</p> <p>Ferner muss das Verkehrsgeschehen und das evtl. erhöhte Verkehrsaufkommen im Bereich der Hamburger Straße/Adolfstraße/Stichstraße zur Bahnhofstraße hervorgerufen durch die Großbauprojekte Hamburger Straße 43 und 45, Hamburger Straße 40 aber auch An der Reitbahn und damit der Verlängerung des Wanderweges Reesenbüttler Graben zur Hamburger Straße weiter beobachtet werden. Hier kann es erforderlich werden, die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer und das gefahrlose Queren der Hamburger Straße durch den Bau geeigneter Querungshilfen evtl. aber auch einer Lichtsignalanlage zukünftig zu gewährleisten.</p> <p>Wird die Zufahrt des Grundstückes Hamburger Straße 40 über die Hamburger Straße genehmigt, ist es aufgrund der räumlichen Nähe zum Knotenpunkt nicht mehr möglich, diese Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer zu realisieren.</p> <p>Auch aus diesem Grund wird der Zufahrt zur Tiefgarage über die Hamburger Straße seitens der Verkehrsaufsicht</p>	<p>art vermieden werden. Hiermit wird auch dem Hinweis auf die mögliche Erforderlichkeit von beispielsweise einer Querungshilfe oder einer Lichtsignalanlage gefolgt, die durch ein eventuell erhöhtes Verkehrsaufkommen – durch die in der Stellungnahme genannten Planungen in der Umgebung – erforderlich werden könnten.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend angepasst (s. Kapitel 6).</p>			

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird be- rücksich- tigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		nicht zugestimmt.				
15	Kreis Stormarn (Stellungnahme 24.11.17)	<p><b>Keine Bedenken</b></p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Bei der weiteren Planbearbeitung ist jedoch folgendes zu berücksichtigen:</p> <p><b>1. Städtebau und Ortsplanung</b></p> <p>1.1 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 insbesondere auch die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum.</p> <p>1.2 Hinweis auf die 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Kreises Stormarn bis zum Jahr 2030</p> <p>Mit der im Auftrag des Kreises Stormarn erarbeiteten 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose (Stand: Oktober 2017) liegen aktuelle planungsrelevante Grundlagendaten vor. Der Fortschreibung sind differenzierte Aussagen zur Entwicklung der</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Zu Hinweis 1.2:</u></p> <p>Der Planung zugrunde gelegt wurde die Wohnungsmarktprognose des Innenministeriums Schleswig-Holstein bis 2030 aus dem Jahr 2017, die für Ahrensburg ähnliche Entwicklungszahlen aufzeigt.</p> <p>Die Prognose des Landes rechnet für die Mittelzentren im Hamburger Umland mit einem Wachstum der jährlichen Neubaunachfrage. Für die Mittelzentren im Hamburger Umland wird von 2015 bis 2030 die jährliche Neubaunachfrage auf 1.510 Wohnungen vorausgeschätzt. Für das Mittelzentrum Ahrensburg liegt der jährliche Wohnungsneubaubedarf bei 144 Wohneinheiten, verteilt zu ähnlichen Teilen auf Wohnungen in Eigenheimen (ca. 43 %) sowie Geschosswohnungen (ca. 57 %) (Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein (2017): Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein, S. 142). Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und der geschätzte Wohnungsneubaubedarf erfordert das Vorhandensein bzw. die Schaffung entsprechender Angebote in Ahrensburg. Auf die genannte Prognose wurde ferner verwaltungsmäßig auch im Rahmen der Erarbeitung des aktuel-</p>			x



Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird be- rücksich- tigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		Einwohner und der Haushalte des Mittelzentrums Ahrensburg bis 2030 zu entnehmen. Demnach wird eine weitere deutliche Zunahme der Ahrensburger Einwohnerzahl um ca. 2.850 Einwohner bzw. 9 % (inkl. Flüchtlingszuzug) prognostiziert. Die Zahl der Haushalte wird um rd. 1.680 bzw. um 11 % zunehmen. Ansteigen wird insbesondere die Zahl der 1- und 2 Personenhaushalte (+1.500 bzw. + 13 %). Einzelheiten sind der Prognose zu entnehmen, die unter <a href="http://www.kreisstormarn.de/kreislaenzen-daten-fakten/index.html">www.kreisstormarn.de/kreislaenzen-daten-fakten/index.html</a> herunterladbar ist.	len Flächennutzungsplanentwurfs zurückgegriffen. Es wird hier somit auch aus Gründen der Einheitlichkeit auf die Landesprognose abgestellt.			
		<p><b>Hinweise zum Artenschutz</b></p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die vorliegende Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Hinweise sind zu berücksichtigen:</p> <p>2.1 Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen aus Kap. 4.3 der "Faunistischen Potenzialabschätzung und Artenschutzuntersuchung in Ahrensburg, B-Plan 98" sind wortgetreu in die Begründung zum B-Plan zu übernehmen.</p> <p>Im Zuge der Umsetzung der Planung ist unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen. Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt der Stadt Ahrensburg für die Maßnahme "Installation künstlicher Nisthilfen, wenn Gebäude Nr. 42 abgerissen wird" Zuordnungsflächen in der</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</b></p> <p>Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen aus der faunistischen Potenzialabschätzung und Artenschutzuntersuchung werden wortgetreu in die Begründung zum B-Plan übernommen.</p> <p>Die Darstellung von Zuordnungsflächen für künstliche Nisthilfen in die Planzeichnung soll nicht erfolgen. Die im Bundesnaturschutzgesetz enthaltenen artenschutzfachlichen Regelungen gelten unmittelbar. Es ist nicht absehbar, ob und wann das Gebäude Hamburger Straße 42 zurückgebaut wird und zu diesem Zeitpunkt noch die gleichen artenschutzfachlichen Regelungen gelten bzw. welche Vogelarten in welchem Umfang von einem Abriss betroffen sein werden.</p>		x	

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird be- rücksich- tigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		Planzeichnung vorzuschlagen.				
		<p><b>Hinweise zum Baumschutz</b></p> <p>Die in dem Gutachten "Ergebnisse der Wurzelraumsondierung" genannten Hinweise bzw. Vermeidungsmaßnahmen nur die Bäume Nr. 7 und 17 (Anwesenheitsempfehlung eines qualifizierten Baumpflegers während der Baumaßnahme Erstellung einer Tiefgarage und ggf. Versorgung freigelegter Wurzeln) sollten ebenfalls in die Begründung übernommen werden.</p> <p>Der Baumsachverständige weist außerdem darauf hin, dass es zu gravierenden Schädigungen im Wurzelbereich der Buche (Nr. 17) kommen wird, sofern neben der Tiefgaragenzufahrt ein weiterer Weg als Quartierseingang realisiert wird. Der Hinweis sollte berücksichtigt werden.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Die Begründung wird entsprechend um die Anwesenheitsempfehlung eines qualifizierten Baumpflegers während der Baumaßnahmen ergänzt (s. Kapitel 8.1).</p> <p>Ferner gilt die Satzung zum Schutz der Bäume in der Stadt Ahrensburg auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Diese gilt für Bäume im gesamten Stadtgebiet – und damit auch auf privaten Grundstücksflächen – soweit die Bäume einen Stammdurchmesser von 25 Zentimetern und mehr bzw. mit einem Stammumfang von 78,5 Zentimetern und mehr, gemessen in einer Höhe von 130 Zentimetern über dem Erdboden, überschreiten. Diese Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen werden durch die o.g. Satzung grundsätzlich zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt.</p> <p>Der Hinweis auf die voraussichtlich gravierenden Schädigungen im Wurzelbereich der Buche Nr. 17 wird zur Kenntnis genommen. Zur Vermeidung derartiger Schädigungen ist und bleibt die folgende textliche Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplans:</p> <p>„Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume im Allgemeinen Wohngebiet WA1 – WA3a sowie im Urbanen Gebiet MU sind in und neben neu errichteten befestigten Flächen technische</p>	x		

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird be- rücksich- tigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
			<p>Maßnahmen im Sinne von Wurzelbrücken erforderlich, deren Ausdehnung den Kronendurchmesser um mindestens 1,50 Meter in alle Richtungen überschreiten sollte.“</p> <p>Die notwendigen Maßnahmen zum Erhalt von Baum Nr. 17 werden zudem über den städtebaulichen Vertrag gesichert.</p>			
		<p><b>Redaktioneller Hinweis</b></p> <p>Die Abb. 6 und 7 in Kap. 4.3 Flächennutzungsplan sind offenbar vertauscht, dieses sollte berichtigt werden.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Die Begründung wird entsprechend korrigiert.</p>	<b>x</b>		
		<p><b>Keine Bedenken aus Sicht der Wasserwirtschaft</b></p> <p>3.1 Der B-Plan Nr. 98 umfasst ein innerstädtisches Areal, das überwiegend durch ein ehemaliges Autohaus-Gelände geprägt ist. Hier soll durch eine Umgestaltung und Nachverdichtung Wohnraum entstehen.</p> <p>3.2 Das Areal ist in Hinblick auf die Entsorgung "Regenwasser / Schmutzwasser" grundsätzlich erschlossen. In unmittelbarer Nähe sind entsprechende Kanäle vorhanden. Kanalbetreiber ist der Stadtentwässerungsbetrieb Ahrensburg.</p> <p>3.3 Da das ehemalige Autohaus-Gelände nahezu vollver-</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>			<b>x</b>

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird be- rücksich- tigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p>siegelt ist, ergibt sich durch die Umgestaltung allenfalls eine geringfügige zusätzliche Flächenversiegelung. Ausdrücklich begrüßt wird, dass für mindestens 50 % der Flachdachflächen eine Dachbegrünung festgesetzt wird. Die hieraus resultierende Verdunstung ist eine wesentliche Komponente zur Reduzierung der Niederschlagswasserabflüsse. In der Gesamtbilanzierung ist davon auszugehen, dass sich die Gesamtmenge des abzuleitenden Niederschlagswassers gegenüber dem Istzustand reduziert.</p> <p>3.4 Insgesamt bestehen gegen die Planungsabsichten aus hiesiger Sicht keine Bedenken.</p>				
		<p>Aus Sicht des <b>gesundheitlichen Umweltschutzes</b> bestehen keine Bedenken.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>			<p><b>x</b></p>
		<p>Es bestehen keine Bedenken der <b>untere Denkmal-schutzbehörde</b></p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>			<p><b>x</b></p>

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird be- rücksich- tigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p><b>Hinweise zum Bodenschutz</b></p> <p>6.1 Zum nachsorgenden Bodenschutz</p> <p>Zur Hamburger Straße 40 liegen diverse Gutachten und Berichte vor (s. Anlage).</p> <p>Hamburger Straße 40 (ehemals VW) Az.: 652-43-10-001/0047</p> <p>Branchen: Kfz-Werkstatt, Tankstelle</p> <p>Das Flurstück 730 ist im Boden- und Altlastenkataster eingetragen. Derzeit läuft eine Grundwassersanierung auf der Grundlage eines Sanierungsvertrags zwischen VW und dem Kreis Stormarn. Es wird mittels Pump &amp; Treat-Verfahren u.a. ein BTEX-Schaden im Grundwasser saniert. Die Sanierungsanlage befindet sich im südlichen Grundstücksbereich an der Hamburger Straße. Bisher ist davon auszugehen, dass die Grundwassersanierung in 2018 abgeschlossen werden kann. Betreiber der Sanierungsanlage ist der "ehemalige" Grundstückseigentümer Volkswagen Immobilien GmbH. Betreut wird die Anlage durch den Gutachter Fa. GeoConsult. Nach erfolgreichem Abschluss der Sanierungsmaßnahme kann das Flurstück aus dem Boden- und Altlastenkataster ausgetragen werden. Für das gesamte Grundstück gilt: Das lokale Bodenbelastungen (z.B. MKW) bekannt sind. Die Flurstücke 701, 731 und 729 sind derzeit als Archivflächen der Kategorie A2 klassifiziert. Auch wenn derzeit kein Sanierungsbedarf gesehen wird, so werden doch bei Baumaßnahmen in Verbindung mit</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die genannte Grundwassersanierung wurde inzwischen abgeschlossen und die Eintragung des Flurstücks in das Boden- und Altlastenkataster rückgängig gemacht.</p>			x

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird be- rücksich- tigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p>Bodenaushub entsorgungsrelevante Böden anfallen. Hier ist insbesondere die LAGA M20 TR-Böden anzuwenden. Es besteht bereits ein Vertragsverhältnis zwischen VW und dem neuen Eigentümer über einen vollständigen Bodenaustausch des Grundstücks. Eine Entsorgung von belasteten Böden ist entscheidend dafür, dass es zu keinem Konflikt zu einer zukünftig sensibleren Wohnnutzung kommt. Sollte dieser Austausch nicht erfolgen, kann es unter Berücksichtigung der jetzt sensiblen Nutzung zu einer Eintragung in das Boden- und Altlastenkataster kommen. Der Bodenaustausch ist durch einen Gutachter gemäß § 18 BBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren. Der Abschlussbericht inkl. Entsorgungsnachweise ist bei der unteren Bodenschutzbehörde einzureichen. Die untere Abfallentsorgungsbehörde erhält auf diesem Wege ebenfalls Kenntnis über die Maßnahme.</p> <p>Adolfstraße 6 Az.: 652-43-10-001/0230</p> <p>Branchen: Kfz-Werkstatt, Malereibetrieb</p> <p>Obiges Grundstück ist derzeit als Archivfläche der Kategorie A2 klassifiziert (keine Eintragung im Boden- und Altlastenkataster). Boden- oder Grundwasseruntersuchungen sind bis dato nicht erfolgt. Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Kfz- Werkstatt (ca. 1953) könnten auch hier entsorgungsrelevante Böden anfallen. Die LAGA M20 TR-Böden ist anzuwenden. In Abhängigkeit der zukünftigen Baumaßnahmen muss dieses mögliche Baufenster ebenfalls der Gutachter gemäß § 18 BBodSchG begleiten.</p>				

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird be- rücksich- tigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p>Hamburger Straße 42 Az.: 652-43-10-001/0301</p> <p>Bisher bekannt sind die gewerblichen Nutzungen des Grundstücks (Flurstück 700) als Eisenwarenhandel und Autohandlung (Ausstellung). Für beide Nutzungen ist keine Altlastenrelevanz anzunehmen. Eine ehemalige Nutzung als Tankstelle (Stinnes Fanal, 1962) konnte nicht belegt werden. Sollten Ihnen Informationen hierzu vorliegen, so teilen Sie mir diese bitte mit. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Hinweise auf eine ehemalige Tankstelle ergeben (Tanks, Domschacht, etc.) oder Auffälligkeit am Boden (Geruch, Farbe, etc.) festgestellt werden, so ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.</p> <p>6.2 Zum vorsorgenden Bodenschutz</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>6.3 Hinweise zum Datenschutz</p> <p>Diese Stellungnahme ist für die interne Planung der Stadt Ahrensburg verfasst. Die Stadt Ahrensburg muss eigenständig prüfen, welche Informationen im B-Plan-Verfahren veröffentlicht werden dürfen.</p> <p>6.4 Anlage: Gutachtenübersicht Hamburger Straße 40 in Ahrensburg</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2012-03-09, Fa. BGW, Hamburger Straße 40 in Ahrensburg: Bericht zur Schadstofferkundung des Bodens</li> <li>• 2013-03-28, Fa. BGW, Hamburger Straße 40 in</li> </ul>				

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird be- rücksich- tigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p>Ahrensburg: Bericht zur Detailerkundung der Kohlenwasserstoffbelastungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2013-09-24, Fa. BGW, Hamburger Straße 40 in Ahrensburg: Bericht zur erweiterten Detailerkundung der Kohlenwasserstoffbelastungen</li> <li>• 2014-02-05, Fa. BGW, Hamburger Straße 40 in Ahrensburg; Messstellenbau, Kurzpumpversuch, Variantenvergleich 'hydraulische Sanierung' / 'biologische In-Situ-Sanierung', Kostenüberschlag zur Grundwasseranierung</li> <li>• 2015-08-26, Fa. GeoConsult, Projekt Hamburger Straße 40, Ahrensburg, Grundwasserüberwachung; hier: Brunnen- und Messstellenbau, Null-Beprobung</li> <li>• 2015-09-04, Fa. GeoConsult, Hamburger Straße 40, Ahrensburg, Rückbau unterirdischer Kraftstofftanks</li> <li>• 2016-01-18, Fa. GeoConsult, Projekt Hamburger Straße 40, Ahrensburg, Grundwasserüberwachung; hier: Auswertung Kurzpumpversuch und Grundwasseranalytik</li> <li>• 2016-04-12. Fa. GeoConsult, Projekt Hamburger Straße 40, Ahrensburg, Grundwasserüberwachung; hier: Sachstand 1. Quartal 2016</li> <li>• 2016-08-22, Fa. GeoConsult, Betriebsbericht Nov 2015 bis Jul 2016 – Grundwassersanierung Hamburger Straße 40 in Ahrensburg</li> </ul>				



Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird be- rücksich- tigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2017-01-12, Fa. GeoConsult, Betriebsbericht Aug 2016 bis Jan 2017 – Grundwassersanierung Hamburger Straße 40 in Ahrensburg</li> <li>• 2017-07-31, Fa. GeoConsult, Betriebsbericht Jan 2017 bis Jul 2017 – Grundwassersanierung Hamburger Straße 40 in Ahrensburg</li> </ul>				
		<p><b>Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz</b></p> <p>Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Es wird um die Berücksichtigung des folgenden Hinweises gebeten: Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind gern.</p> <p>§ 5 LBO Zufahrten oder Durchfahrten und ggf. Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Teilweise sind Bebauungen auf Grundstücken, die mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, möglich. Es ist zudem eine Bebauung möglich, bei der ggf. eine Personenrettung über Hubrettungsfahrzeuge erforderlich werden kann. Die "privaten" Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr können im Rahmen der Genehmigungsplanungen auf den einzelnen Grundstücken geplant und festgelegt werden. Zusätzlich wird hier empfohlen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen' und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung so</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.			x

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird be- rücksich- tigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		auszuführen, dass eine mit den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr befahrbare Umfahrt entsteht.				
		<p><b>Redaktionelle Hinweise</b></p> <p>Die Hamburger Straße sollte entsprechend ihrer Klassifizierung als Landesstraße 82 benannt werden.</p> <p>Zur Konkretisierung der Planzeichnung wird die Darstellung der Straßenquerschnitte der Hamburger Straße und der Adolfstraße einschließlich der Vermassung empfohlen.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst. Es wird ein Querschnitt (Schnitt A'- A) des Fuß- und Radwegs im Bereich vor dem Gebäude Hamburger Straße 40 in die Planzeichnung aufgenommen, welcher im Zuge der Planung in seiner Dimensionierung leicht angepasst wird. Die Darstellung der Straßenquerschnitte der bereits bestehenden Straßen Adolfstraße und Hamburger Straße ist hier aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung nicht erforderlich.</p>	x		
		<p><b>Darstellung der Straßenraumaufteilung in der Planzeichnung</b></p> <p>Es wird empfohlen, in der Planzeichnung die Fahrbahn-ränder sowie die vorhandenen Geh- und Radwege darzu-stellen.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Im Bebauungsplan werden nur die öffentlichen Straßenver-kehrsräume festgesetzt. Die Darstellung der vorhandenen Geh- und Radwege wäre somit nur nachrichtlich möglich. Sie ist somit entbehrlich und derzeit in der Plangrundlage auch nicht ent-halten. Es wird jedoch ein Querschnitt (Schnitt A'- A) des Fuß- und Radwegs im Bereich vor dem Gebäude Hamburger Straße 40 in die Planzeichnung aufgenommen, welcher im Zuge der Planung in seiner Dimensionierung leicht ange-passt wird.</p>		x	

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird be- rücksich- tigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p><b>Sicherung von Sichtbeziehungen der Verkehrsteilnehmer</b></p> <p>In den Einmündungsbereichen der Adolfstraße und des Geh- und Fahrrechts in die Hamburger Straße sollten Sichtdreiecke gemäß der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) vorgesehen werden. Die daraus resultierenden Flächen sollten als von der Bebauung freizuhaltenen Flächen festgesetzt und gemäß Planzeichenverordnung gekennzeichnet werden. Die Festsetzung ist dann um die textliche Festsetzung bezüglich der maximal zulässigen Höhe von 0,80 m für Einfriedungen und Bepflanzungen auf diesen Flächen zu ergänzen. Die Planzeichenerklärung sollte entsprechend ergänzt werden.</p> <p>Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens in den Einmündungsbereichen der Adolfstraße und des Geh- und Fahrrechts wird empfohlen, auf die Anpflanzung von Einzelbäumen an der Hamburger Straße zu verzichten, um bei Ein- und Abbiegevorgängen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu gefährden.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</b></p> <p>Das Geh- und Fahrrecht dient ausschließlich dem Fuß- und Radverkehr, nicht jedoch dem Kfz-Verkehr. Die Freihaltung eines Sichtdreiecks erscheint hier entbehrlich. Zudem kann der Träger der Straßenbaulast gemäß § 24 Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein bei der Anlage von Zufahrten von der Erlaubnisnehmerin oder dem Erlaubnisnehmer alle Maßnahmen verlangen, die wegen der örtlichen Lage, der Art und Ausgestaltung der Zufahrt oder aus Gründen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich sind.</p> <p>Hingegen wird für den Kreuzungspunkt Hamburger Straße / Adolfstraße ein Sichtdreieck eingetragen. Das im Kreuzungsbereich vorgesehene Anpflanzgebot für einen Einzelbaum kann problemlos bestehen bleiben, denn die Lage des Baumes wird vom Bereich des Sichtdreiecks nicht tangiert. Sollten im Zuge der Planung leichte Verschiebungen des Baumstandortes erforderlich sein, ist dies aufgrund der Festsetzung 8.6 möglich, denn: „Von den festgesetzten Standorten für Baumanpflanzungen kann abgewichen werden, sofern die gestalterische Absicht gewahrt bleibt.“</p> <p>Auf den aus dem Sichtdreieck resultierenden Flächen werden keine von der Bebauung freizuhaltenen Flächen festgesetzt, da diese Flächen vollumfänglich auf der Straßenverkehrsfläche liegen und entsprechend kein derartiges Regelungserfordernis besteht. Gleiches gilt für den Hinweis auf eine Ergänzung einer textlichen Festsetzung bezüglich der</p>		x	

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird be- rücksich- tigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
			maximal zulässigen Höhe von 0,80 m für Einfriedungen und Bepflanzungen auf den Flächen des Sichtdreiecks. Die Verkehrssicherheit ist aus Sicht des Plangebers durch die Einzeichnung der Sichtdreiecke ausreichend gesichert.			
		<p><b>Darstellung der Tiefgaragenzufahrten</b></p> <p>Die Zu- und Ausfahrten zur Tiefgarage sollten in der Planzeichnung dargestellt werden.</p> <p>9.2 Planzeichnung: Tiefgaragenein- und –ausfahrt Die Lage der Ein- und Ausfahrt sollte mit Zeichen 6.4 der Planzeichenverordnung gekennzeichnet werden.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</b></p> <p>Im Bebauungsplan ist die Lage der Grundstückszufahrten nicht festgesetzt, da diesbezüglich kein Regelungserfordernis vorliegt.</p> <p>Entlang der Hamburger Straße wird ferner ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt (s. Planzeichnung Teil A), da entlang dieser ein reger Fahrrad- und Fußgängerverkehr herrscht. Durch die Festsetzung soll einer für Fußgänger und Radfahrer unsicheren Ein- und Ausfahrtssituation in das neu geplante Quartier über die Hamburger Straße vorgebeugt werden. Denn in der Hamburger Straße würden die Geh- und Radwegüberfahrt zur Tiefgarage mehr Fußgänger und vor allem Radfahrer queren. Letztgenannte nehmen regelhaft in weitaus schnellerem Tempo am Verkehr teil als Fußgänger und bergen derart ein erhöhtes Potential für Unfallsituationen. Der Bau beispielsweise auch einer Tiefgaragenzufahrt in diesem Bereich ist folglich über die Hamburger Straße nicht möglich. Die Erschließung der Grundstücks Hamburger Straße 40 und 42 ist dabei verkehrssicher über die Adolfstraße möglich.</p> <p>Das Zeichen 6.4 der Planzeichenverordnung steht für eine</p>	x		

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird be- rücksich- tigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
			planerische Festsetzung und nicht für eine Kennzeichnung.			
		<p><b>Kennzeichnung künftig fortfallender Gebäude(-teile)</b></p> <p>Die Kennzeichnung künftig fortfallender Gebäude(-teile) sollte einheitlich erfolgen. Das bedeutet, dass alle Gebäude(-teile), die sich außerhalb von durch Baugrenzen gekennzeichneten Baufenstern liegen, als solche künftig fortfallend darzustellen sind.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Es sind nur die Bestandsgebäude als künftig fortfallend gekennzeichnet, deren Rückbau im Zuge des konkret geplanten Vorhabens, dessen Umsetzung Anlass der Planung ist, auch zeitnah zurückgebaut werden sollen.</p> <p>Die Kennzeichnung auch anderer außerhalb von überbaubaren Flächen befindlicher Gebäude, deren Rückbau nicht konkret geplant ist, könnte beim Planleser zu Missverständnissen führen.</p>		x	
		<p><b>Hinweise zur erforderlichen Berichtigung des F-Plans nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB</b></p> <p>Begründung Kap. 4.3 (Seite 13): Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit und Rechtsklarheit sollte jede nach § 13 a BauGB durchgeführte F-Plan-Änderung durch Berichtigung als eigene Planzeichnung ausgefertigt werden. Daraus sollte auch das Datum des Inkrafttretens hervorgehen. Die Berichtigung erhält die nächstfolgende Nummer aus der Reihenfolge der Flächennutzungsplanänderungen (z.B. 5. Änderung durch Berichtigung). Im geltenden Verfahrenser-</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplans wird als eigene Planzeichnung angefertigt und mit dem vorliegenden Bebauungsplan beschlossen. Es handelt sich um die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ahrensburg als 5. Berichtigung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.</p>			

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird be- rücksich- tigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		lass zur Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen des allgemeinen Städtebaurechts nach dem Baugesetzbuch des Innenministeriums Schleswig-Holstein werden folgende Hinweise gegeben: "Im beschleunigten Verfahren ist die Aufstellung oder Änderung eines B-Plans möglich, der nicht aus dem F-Plan entwickelt ist. Der F-Plan wird lediglich nach Inkrafttreten des B-Plans berichtigt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Es empfiehlt sich, in der Begründung zum B-Plan die Änderungen des F-Plans zeichnerisch darzustellen und zu begründen, mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des B-Planes auch die Berichtigung des F-Planbereichs ortsüblich bekannt zu machen und den berichtigten F-Plan gleichzeitig mit dem B-Plan zur Einsicht bereit zu halten. Damit ist für die Öffentlichkeit klar, welche aktuelle Fassung des F-Plans gilt. Den Behörden, die Ausfertigungen oder Abdrucke von Bauleitplänen erhalten, sind Abdrucke des Inhalts der Berichtigung zu übersenden." Der Kreis Stormarn erhält ebenfalls eine Ausfertigung der Änderung.	<p>Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des B-Plans wird auch die Berichtigung des Flächennutzungsplans ortsüblich bekannt gemacht. Der berichtigte Flächennutzungsplan wird gemeinsam mit dem Bauungsplan zur Einsicht bei der Stadt Ahrensburg bereitgehalten. Die Behörden, die gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt wurden, erhalten Abdrucke der Berichtigung des Flächennutzungsplans.</p> <p>Die Begründung zum Bauungsplan wurde aus Gründen der Nachvollziehbarkeit entsprechend ergänzt.</p>			
		<p><b>Redaktionelle Hinweise in Planzeichnung und Begründung</b></p> <p>Planzeichnung: Gebietsbezeichnung Hier sind zwei Schreibfehler redaktionell zu korrigieren in "Stormarnstraße" (statt "Stormarnstraße") und "Zeilenbebauung" (statt "Zellenbebauung").</p> <p>Begründung Abb. 6 und 7 (Seite 13): Die Texte sind den</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Die Planunterlagen werden entsprechend korrigiert.</p>	x		

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird be- rücksich- tigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p>Abbildungen falsch zugeordnet. Abb. 6 zeigt den Ausschnitt des FNP-Entwurfes vom Oktober 2016.</p> <p>Begründung Kap. 4.5, letzter Absatz, Seite 14/15: Der letzte Satz ist hinsichtlich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 zu korrigieren. Da kein eigenständiges Änderungs- oder Aufhebungsverfahren des B-Planes 11 durchgeführt worden ist bzw. nach hiesigem Kenntnisstand beabsichtigt ist, existiert dieser Plan insgesamt mit allen Festsetzungen weiter. Mit dem B-Plan Nr. 98 werden allerdings für einen Teilbereich des B-Planes Nr. 11 andere Festsetzungen getroffen, die die vorherigen des B-Planes Nr.11 überlagern.</p> <p>Begründung Kap. 4.7, letzter Absatz, Seite 17/18: Mit der 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Kreises Stormarn (Oktober 2017) liegen ergänzend aktuelle Prognosedaten auch für die Stadt Ahrensburg vor, vgl. Hinweis Nr. 1.2</p> <p>Begründung u.a. Kap. II.I , Seite 20: Begriff "autofreies Quartier" Die verwendete Begrifflichkeit sollte vor dem Hintergrund der gewählten planungsrechtlichen Festsetzungen überdacht werden (Tiefgarage und textliche Festsetzungen 4.1,4.2 und 4.3).</p> <p>Begründung Kap. 4.2, Seite 33, 3. Absatz: Festsetzungen bez. der von Bebauung freizuhaltenden Flächen befinden sich tatsächlich am nördlichen bzw. nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches und nicht am „südöstlichen Rand des Geltungsbereichs“. Die Formulierung sollte entspre-</p>				

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird be- rücksich- tigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p>chen korrigiert werden.</p> <p>Planaufstellungsverfahren und Verfahrensvermerke: Es wird darauf hingewiesen, dass mit Inkrafttreten der BauGB Novelle 2017 „zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ durch die Einführung der neuen §§ 6a und 10a BauGB mit Wirkung ab 13.05.2017 neue bauplanungsrechtliche Anforderungen an die Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet bestehen. Diesbezüglich sind auch die Verfahrensvermerke anzupassen. Muster für die Verfahrensvermerke sind unter <a href="http://schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/S/ staedtebau_und_stadtentwicklung/Dowoads/AufstellungBauleitpl%C3%A4nenAnlagen.pdf?__blob=publicationFile&amp;v=2">http://schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/S/ staedtebau_und_stadtentwicklung/Dowoads/AufstellungBauleitpl%C3%A4nenAnlagen.pdf?__blob=publicationFile&amp;v=2</a> herunterladbar (hier: Anlage 12)</p>				
16	<p>Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration – Kampfmittelräumdienst</p> <p>(Stellungnahme vom 06.12.2017)</p>	<p><b>Kampfmittelbelastung</b></p> <p>Hiermit teile ich Ihnen mit, dass für das Gebiet (siehe Be- treffzeile) keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung S-H erfolgt. .</p> <p>Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind.</p> <p>Die Stadt Ahrensburg liegt in keinen uns bekanntem Bombenabwurfgebiet.</p> <p>Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>			x



Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird be- rücksich- tigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p>Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.</p> <p>Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden. (siehe Merkblatt)</p> <p>Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Merkblatt</p> <p>Historie: Zum Ende des zweiten Weltkrieges war Schleswig - Holstein das letzte "freie" Bundesland. Aus diesem Grunde versuchten alle Wehrmachtseinheiten sich dorthin zurück zu ziehen. Dort lösten diese sich auf und ca. 1,5 Millionen Soldaten gerieten in Kriegsgefangenschaft. Das Wissen darüber führte dazu, dass sich die Soldaten überall ihrer Waffen, Munition und Ausrüstung entledigten.</p> <p>Dadurch kann es überall zu Zufallsfunden von Waffen, Munition oder Ausrüstungsgegenständen kommen. Offensichtlich schlechter Zustand und starke Rostbildung sind kein Beweis für die Ungefährlichkeit eines Kampfmittels.</p> <p>Wer solche Waffen, Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände . entdeckt, hat im eigenen Interesse folgende Verhaltensregeln zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Diese Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgenommen werden.</li> <li>2. Die Arbeiten im unmittelbaren Bereich sind einzustellen.</li> <li>3. Der Fundort ist so abzusichern, dass Unbefugte daran</li> </ol>				

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird be- rücksich- tigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p>gehindert werden an den Gegenstand heran zu kommen.</p> <p>4. Die nächstliegende Polizeidienststelle ist über den Fund zu unterrichten.</p> <p>5. Die Gegenstände dürfen auf keinen Fall zur Polizeidienststelle verbracht werden.</p>				
17	<p>Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration – Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht (Stellungnahme vom 18.12.2017)</p>	<p>Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB nehme ich zu oben genanntem Bauleitverfahren wie folgt Stellung:</p> <p>1. Aufgrund der Einführung der digitalen Akte werden mittlerweile alle Posteingänge eingescannt. Leider war die Planzeichnung des Bebauungsplans zu groß für unseren Scanner. Falls Ihnen diese digital vorliegen, wäre ich für eine Übersendung in pdf-Form dankbar. Im Übrigen kann das Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht weitgehend digital beteiligt werden. Soweit die Beteiligung per E-Mail erfolgt, ist eine parallele Übersendung von Papierunterlagen entbehrlich. Ich weise hierzu auf den beigefügten Erlass von 22. September 2017 hin.</p> <p>2. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf hierbei nicht beeinträchtigt werden. Der Begründung des Bebauungsplans sollte ein Abdruck</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>			<p><b>x</b></p>

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird be- rücksich- tigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p>der Berichtigung mit den - vielfach inhaltlich abstrakteren - Plandarstellungen beigefügt werden.</p> <p>Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet werden, ist sodann im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Gesetzeswortlaut enthält keine zeitlichen Vorgaben; die Berichtigung sollte jedoch unverzüglich vorgenommen werden, weil sie andernfalls ihren Zweck verfehlt. Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung und Genehmigung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.</p> <p>Für das Durchführen der Berichtigung empfiehlt es sich</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in der Bekanntmachung des Bebauungsplans auf die umgehende Berichtigung des FNPs hinzuweisen,</li> <li>- eine umgehende Berichtigung durchzuführen, um einen rechtlich aktuellen aussagefähigen Planstand gewährleisten zu können,</li> <li>- der Berichtigung die nächstfolgende Nummer aus der Reihenfolge der FNP - Änderungen (z.B. 5. Änderung des FNP durch Berichtigung) zu geben.</li> </ul> <p>Bitte informieren Sie mich über den Fortgang des Verfahrens. Das Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht ist ab sofort unter dem zentralen Mail-Postfach <a href="mailto:bauleitplanung@im.landsh.de">bauleitplanung@im.landsh.de</a> zu erreichen. Bitte aktualisieren Sie insoweit Ihren Verteiler.</p>				

**Bebauungsplan Ahrensburg 98 „Hamburger Straße / Adolfstraße“  
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen des durchgeführten Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen**

**Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

**Vorbemerkung** Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf 98 „Hamburger Straße / Adolfstraße“ im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung fand vom 08.01.2018 bis einschließlich 09.02.2018 statt. Im Ergebnis der Beteiligung sind insgesamt 15 Stellungnahmen eingegangen. Davon wurden 3 vor der öffentlichen Auslegung eingegangene Stellungnahmen berücksichtigt. Redaktionelle und allgemeine Hinweise sind in die Abwägungssynopse aufgenommen.

**Folgende Themenfelder wurden angesprochen:**

1. Unzureichende Kinderbetreuungsangebote
2. Der Villencharakter der Adolfstraße wird zerstört; Zerstörung des Gebietscharakters; zu stark verdichtete Bebauung
3. Überlastung der Adolfstraße durch Zufahrt zur Tiefgarage; Durch Erschließungskonzept stark steigende Verkehrsbelastung; neue Tiefgarage über Hamburger Straße erschließen
4. Zunahme der Verkehrslärmbelastung
5. Zu geringe Stellplatzzahl geplant; Zunahme des Parkdrucks
6. Gefährdung der Bausubstanz
7. Gefährdung der Bestandsbäume
8. Höhere Bebauungsdichte als Gegenleistung für geförderten Wohnungsbau
9. Verschattungssimulation gefordert; Verschattung der Bestandsgebäude an der Stormarnstraße befürchtet
10. Öffentliche Auslegung unzureichend bekanntgegeben
11. Beeinträchtigung des Wohn- und Grundstückswerts der Villenbebauung befürchtet
12. § 13a BauGB nicht anwendbar

**Aufgenommene Stellungnahmen vor der öffentlichen Auslegung**

1. Bürger 1 ( Stellungnahme vom 13.10.17 )
2. Bürger 2 ( Stellungnahme vom 16.10.17 )
3. Bürger 3 ( Stellungnahme vom 23.10.17 )

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
1.1	Bürger 1 (Stellungnahme vom 13.10.17)	<p><b>Unzureichende Kinderbetreuungsangebote</b></p> <p>Wir sind vor rund 3 Jahren nach Ahrensburg in die Adolfstraße 5 gezogen. Bei der Auswahl der Immobilien haben wir uns sowohl für die Stadt Ahrensburg aufgrund des „Kleinstadtcharakters“ aber eben auch der Nähe zu Hamburg und unseren Arbeitsstätten entschieden und bewusst für die verkehrsberuhigte Adolfstraße. Hieran hat uns insbesondere auch die Nähe zu den umliegenden Kindertageseinrichtungen aber auch der Villencharakter gefallen.</p> <p>Schnell mussten wir aber feststellen, dass die Betreuungssituation für Kinder in Ahrensburg alles andere als optimal ist. So wollten wir unsere Tochter mit einem Jahr in einer Krippe unterbringen, wir haben sie sogar, um sofort auf der Warteliste zu stehen, am Tag nach der Geburt als dem Krankenhaus noch angemeldet. Aber dies war vergebene Mühe, denn wir uns dann mitgeteilt wurde, seien im Januar ohnehin nur im absoluten Ausnahmefall Plätze frei, wir sollten uns nach Alternativen umsehen, beim nächsten Kind wüssten wir dann Bescheid und würden dessen Geburtstermin dann in den Sommer legen ...</p> <p>Ähnlich verlief die Suche nach einem Kinderarzt in Ahrensburg, auch hier haben wir uns auf Wartelisten setzen lassen müssen. Da wir unsere Tochter nun notge-</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die in der Stellungnahme als unzureichend dargestellte soziale Infrastruktur ist jedoch kein Regelungsgegenstand dieses Bebauungsplans. Defizite in der Infrastrukturausstattung sollen durch Maßnahmen außerhalb des Plangebiets beseitigt werden.</p> <p>Als Maßnahmen der Stadt Ahrensburg zur Erkennung und Deckung der Bedarfe an den genannten sozialen Infrastrukturen sind hier die fortlaufenden entsprechenden Analysen zu nennen sowie beispielhaft der Kindertagesstätten-Bedarfsplan und der Schulentwicklungsplan der Stadt Ahrensburg.</p>			x

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>drungen bei einer Tagesmutter untergebracht haben, wird uns das gleich Schicksal treffen, wenn wir dann einen Platz in der Kita bekommen wollen, da in den Einrichtungen ja auch noch Kinder bevorzugt werden, die zuvor auch hier die Krippe besucht haben.</p> <p>Zusätzlich wird auch das ehemalige Gelände von Opel bebaut und dort zahlreiche Wohnungen gebaut. Nun fragen wir uns, wie denn der zusätzliche Bedarf an Infrastruktur, Ärzte, Kindertagesstätten, dem angepasst werden soll, wenn dies schon jetzt unmöglich zu sein scheint?</p> <p>Wir bitten hier daher bei der zahlreichen Neuschaffung von Wohnraum auch um den entsprechenden Ausbau der Infrastruktur.</p>				
1.2		<p><b>Der Villencharakter der Adolfstraße wird zerstört.</b></p> <p>Nun haben wir erfahren, dass geplant ist, den individuellen Villencharakter der Adolfstraße auch noch zu zerstören und weiterer Wohnraum geschaffen werden soll. Bei der Renovierung unseres Hauses, dass unter die Gestaltungssatzung der Stadt Ahrensburg fällt, hatten wir seinerzeit sehr genaue Vorgaben, um den Charakter der Straße zu erhalten, nun werden hier mehrstöckige Blocks gebaut!</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Eine Neubebauung in erster Reihe zur Adolfstraße ist nicht vorgesehen. Folglich kann auch der vorhandene Villencharakter nicht zerstört werden. Auch der Straßencharakter der Adolfstraße bleibt von den Baumaßnahmen unberührt. Im Bereich der Adolfstraße ist lediglich geplant, eine Tiefgaragenzufahrt zu ergänzen. Im südöstlichen Teilbereich des Plangebiets wird eine „Stadtreparatur“ betrieben, in dem auf einem bisher gewerblich genutzten Grundstück mit lediglich ein- bis zweigeschossigen Gebäuden zur Hamburger Straße hin eine raumwirksame und der innerstädtischen Lage angemessene Bebauung ermöglicht wird. Auf dem ehemals gewerblich genutzten Gelände wird dementsprechend durch die geplante Wohnnutzung eine positive Entwicklung hin zu einem lebendigen innenstadtnahen Quartier angestoßen. Im östlichen bis nordöstlichen Teil des Plangebiets wird auf den</p>			x

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
			rückwärtigen Grundstücksteilen eine Nachverdichtung ermöglicht, um in innerstädtischen, bereits überwiegend erschlossenen Lagen dringend benötigten Wohnraum entwickeln zu können.			
1.3		<p><b>Durch Erschließungskonzept stark steigende Verkehrsbelastung; neue Tiefgarage über Hamburger Straße erschließen</b></p> <p>Was uns wirklich entsetzt hat, ist der Umstand, dass diese zahlreichen Wohnungen der Hamburger Straße auch noch mit einer Zufahrt über die Adolfstraße erreichbar werden sollen. Die Adolfstraße ist eine 30er Zone und wird von zahlreichen Kindern sowohl zum Spielen als auch als Zuweg zu den zwei Kindertageseinrichtungen genutzt. Insbesondere in den frühen Morgenstunden als auch nachmittags werden die schmalen Fußwege mit Fahrrädern, Laufrädern, Rollern und zu Fuß von zahlreichen Kindern genutzt. Das Verkehrsaufkommen würde ja als logische Folge der Zufahrt durch die Adolfstraße stark ansteigen und hier eine deutliche Gefährdung erzeugen. Das kann doch von der Stadt nicht gewollt werden?!</p> <p>Da sämtliche "neue" Anwohner ohnehin über die Hamburger Straße an- und abfahren, liegt es doch nahe, die Zufahrt auch hier zu regeln und nicht durch das verkehrsberuhigte Wohngebiet.</p> <p>Wir bitten daher darum, sowohl die Belange von uns als Anwohner als auch der umliegenden Eltern, deren Kinder die Kindertageseinrichtungen besuchen zu berücksichtigen und die Zufahrt nicht durch die Adolfstraße zu legen.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzung zur Anbindung der planungsrechtlich zulässigen Tiefgarage an die öffentliche Straßenverkehrsfläche.</p> <p>Die aktuelle Vorhabenplanung, die u.a. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist, sieht vor, die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage an die Adolfstraße einzubinden. Bedingt durch den Grundstückszuschnitt liegt sie ganz im Osten der Adolfstraße, zwischen dem Eckgrundstück Hamburger Straße 42 und dem Grundstück Adolfstraße 4.</p> <p>In Folge der Planung ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung ein Neuverkehrsaufkommen für das Plangebiet von ungefähr 520 Kfz-Fahrten pro Werktag (Summe Quell- und Zielverkehr), das in Anbetracht der gewählten Ansätze als oberer Grenzwert angesehen werden kann. Bezogen auf eine tageszeitliche Differenzierung sind etwa 94 % dem Tagesverkehr und rund 6 % dem Nachtverkehr zuzurechnen. In den maßgebenden Spitzenstunden sind Verkehrsstärken von ca. 40 Pkw/h im Quellverkehr und 5 Pkw/h im Zielverkehr morgens bzw. von ca. 20 Pkw/h im Quellverkehr und 35 Pkw/h im Zielverkehr nachmittags zu erwarten. An der Einmündung zum Hauptstraßennetz an der Hamburger Straße werden schätzungsweise 90 % der erzeugten Fahrten abgewickelt. Selbst in der Spitzenstunde erzeugt das geplante Neubauvorhaben somit weniger als eine zusätzliche Fahrt pro Minute.</p> <p>Diese zusätzliche Belastung kann nicht als unzumutbar ein-</p>		x	

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
			<p>gestuft werden. Sie ruft auch keine unvertretbare zusätzliche Verkehrsgefährdung für die Kinder der Kindertagesstätte hervor, zumal Kita-Kinder in der Regel nur in Begleitung der Eltern am Straßenverkehr teilnehmen.</p> <p>Aus planerischer Sicht erzeugt die Anbindung der Tiefgarage an die Adolfstraße entsprechend keine Konfliktsituation, die es rechtfertigen würde, dass der Grundstückseigentümer in Hinblick auf die Erschließung seines Grundstücks eingeschränkt werden müsste. Zum Vergleich wäre eine unmittelbare Zu-/Ausfahrt der Tiefgarage an der Hamburger Straße aufgrund der kreuzenden bevorrechtigten Fußgänger/Radfahrer vergleichsweise konfliktträchtiger. Denn in der Hamburger Straße werden die Geh- und Radwegüberfahrt zur Tiefgarage mehr Fußgänger und vor allem Radfahrer queren, die regelhaft in weitaus schnellerem Tempo am Verkehr teilnehmen als Fußgänger und derart ein hohes Potential für Unfallsituationen aufweisen. Entlang der Hamburger Straße wird dementsprechend klarstellend ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt (s. Planzeichnung Teil A). Durch die Festsetzung soll derart einer für Fußgänger und Radfahrer unsicheren Ein- und Ausfahrtsituation in das neu geplante Quartier über die Hamburger Straße vorgebeugt werden. Beeinträchtigungen hinsichtlich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der angrenzenden Straßenverkehrsflächen sollen so vermieden werden.</p> <p>In der direkten Umgebung des Plangebietes finden aktuell diverse städtebauliche Entwicklungen statt (z.B. Entwicklung auf dem Parkplatzgelände „Alte Reitbahn“, Entwicklung auf dem Gelände Hamburger Straße 41–43), mit deren Schaffung von zusätzlichem Wohnraum voraussichtlich auch eine Erhöhung der Verkehrsströme zu erwarten ist. Eine Zufahrt über die Hamburger Straße in das geplante Quartier würde</p>			



Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
			die Möglichkeiten der Stadt Ahrensburg vor diesem Hintergrund stark einschränken, im Bereich der Kreuzung Hamburger Straße/Adolfstraße zukünftig bei Bedarf Maßnahmen zu ergreifen, um die Verkehrssicherheit auch weiterhin zu gewährleisten. Denkbar wäre z.B. die Installation einer Lichtsignalanlage oder die Anlage einer Querungshilfe.			
1.4		<b>Zunahme der Verkehrslärmbelastung</b> Zudem wird die Geräuschkulisse für uns als Anwohner aufgrund des Kopfsteinpflasters enorm steigen.	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung wurden für die Adolfstraße Pegelzunahmen an der Bestandsbebauung von maximal 0,7 dB(A) ermittelt. Die Pegelzunahmen bleiben somit unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Darüber hinaus bleiben die Beurteilungspegel entlang der Adolfstraße weiterhin deutlich unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf der Adolfstraße werden somit keine Immissionskonflikte verursacht.		x	
1.5		<b>Zunahme des Parkdrucks</b> Auch die Parksituation, die bereits jetzt schlecht ist, da zahlreiche Pendler die Adolfstraße nutzen, um den PKW hier abzustellen, wird sich deutlich verschlechtern.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Durch die Nachverdichtung des Plangebiets ist im Quartier mit einer Zunahme des Parkdrucks durch Besucher der neuen Quartiersbewohner bzw. durch deren Kraftfahrzeuge zu rechnen, soweit sie nicht auf den bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätzen untergebracht werden. Durch planerische Maßnahmen kann dem kaum begegnet werden, denn durch den vorhandenen baulichen Bestand sind die zur Verfügung stehenden Verkehrsflächen bereits weitgehend definiert und räumlich begrenzt. Jede Nachverdichtung führt vor dem Hintergrund des derzeit üblichen Modal-Split zwangsläufig zu einer Zunahme des Parkdrucks. Um dies zu verhindern, müsste das verfolgte städtebauliche Konzept aufgegeben werden. Im Rahmen der Abwägung ist -			x

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
			um den prognostizierten Wohnungsbaubedarf der Stadt Ahrensburg zu befriedigen – der Nachverdichtung jedoch ein höheres Gewicht beizumessen, als die Beibehaltung des Status quo in Hinblick auf die Parkplatzversorgung. Übergeordnetes Ziel der Stadtentwicklung der Stadt Ahrensburg ist ferner der Anstoß einer Umschichtung der im Modal-Split aufgeführten Anteile der Verkehrsmittel hin zu einer erhöhten Nutzung der Angebote des ÖPNV und weniger motorisiertem Individualverkehr. Die Entwicklung von innenstadtnahen Wohnquartieren trägt zu dieser Entwicklung bei.			
2.1	Bürger 2 (Stellungnahme vom 16.10.17)	<b>Zu geringe Stellplatzzahl geplant; Zunahme des Parkdrucks</b> Wir sind Eigentümer des Hauses Adolfstr. 33 und möchten zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes folgende Stellung abgeben: Der BBPL 98 weist 106 Wohneinheiten aus. Es stehen aber lediglich 82 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung. Als Mindestvoraussetzung sollte aber für jede Wohneinheit ein Stellplatz zur Verfügung stehen, damit die überzähligen Fahrzeuge nicht in die benachbarte Adolfstraße verdrängt werden. Für das neue Baugebiet stehen sonst auch an der Hamburger Straße keine öffentlichen Parkplätze zur Verfügung. Da viele Familien bereits heute über zwei PKW verfügen, ist nur ein Stellplatz pro Wohneinheit schon heute problematisch.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Sie wird vielmehr im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage landesrechtlicher Vorschriften festgelegt. Für jedes Wohnbauvorhaben sind in Schleswig-Holstein nach bauordnungsrechtlichen Vorgaben Stellplätze nachzuweisen. Die für das geplante Neubauvorhaben aktuell geplante Stellplatzzahl entspricht landesrechtlichen Vorschriften.			<b>x</b>

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
2.2		<p><b>Erschließungskonzept nicht leistungsfähig; neue Tiefgarage über Hamburger Straße erschließen</b></p> <p>Eine zügige Ein- u. Ausfahrt über die Adolfstraße lässt der geringe Stauraum bis zur Hamburger Straße nach unserem Ermessen nicht zu. Bereits heute ist ein Einbiegen in die Hamburger Straße mit Risiken behaftet, dass durch den Anschluss des neuen Baugebietes an die Adolfstraße erheblich verstärkt wird. Diese Situation wurde wahrscheinlich noch zusätzliche Halteverbote auslösen, die bereits heute die Parkmöglichkeit für Besucher und Lieferanten der Anlieger in der Adolfstraße erheblich einschränken.</p> <p>Die Lage des Baugebietes macht es erforderlich, dass eine unmittelbare Zufahrt und Einfahrt zur/von der Hamburger Straße geschaffen wird - für das VW-Grundstück gab es diese auch - damit die Adolfstraße als verkehrsberuhigte Anliegerstraße mit Kopfsteinpflaster nicht mit diesem zusätzlichem Ziel-/ Quellverkehr belastet wird. Für die Anlieger bedeutet das eine übermäßige Lärmbelastung.</p> <p>Schon heute ist die Adolfstraße überlastet. Unter anderem durch den Durchgangsverkehr, besonders weil die Stormarnstraße an der Hamburger Straße geschlossen ist und die Adolfstraße deswegen als Abkürzung genommen wird. Hinzukommen die Fremdparker, die mit der Bahn fahren, und die neuen Parker, die als Bewohner der neuen Wohnanlage ihren Stellplatz nicht immer nutzen oder keinen haben. Dabei dürfen nicht Lieferanten und die Besucher des neuen Wohngebietes vergessen werden, weil diese ihr Auto auch irgendwo abstellen müssen. Diese werden dann die Adolfstraße in Anspruch nehmen.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> (siehe oben, Punkt 1.3)</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrstechnische Stellungnahme erstellt. Demnach ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Bauvorhabens ohne maßgeblichen Einfluss auf den Verkehrsfluss in der Adolfstraße und der Umbau des Knotenpunktes Hamburger Straße / Adolfstraße zu einer lichtsignalgeregelten Kreuzung nicht erforderlich, wie nachfolgende Ausführungen verdeutlichen.</p> <p>Die im Bestand vorhandenen Verkehrsbelastungen wurden in der Hamburger Straße und in der Adolfstraße durch Querschnittszählungen erfasst. Ergänzend wurden stichprobenartig die Verkehrsströme am Knotenpunkt Hamburger Straße / Adolfstraße in den maßgebenden Spitzenstunden morgens (07:15 – 08:15 Uhr) und nachmittags (17:15 – 18:15 Uhr) erhoben.</p> <p>Die stündlichen Querschnittsbelastungen schwanken in den Hauptverkehrszeiten zwischen etwa 1.000 und 1.200 Kfz/h. In der Adolfstraße ist dabei ein zahlenmäßig eher geringes Verkehrsaufkommen zu registrieren; die stündlichen Querschnittsbelastungen liegen unter 100 Kfz/h. Der Verkehr in Richtung Hamburger Straße ist dabei fast durchgängig etwas höher als der Gegenverkehr. In der Hauptverkehrszeit ist er morgens höher als der Gegenverkehr.</p> <p>Insgesamt ist nach fachgutachterlicher Einschätzung die Verkehrsabwicklung an der vorfahrtgeregelten Kreuzung als problemlos zu bezeichnen. Die Behinderungen für den wartepflichtigen, nur geringfügigen Abbiegeverkehr an der Adolfstraße sind in der Regel nur kurzzeitig. Bei normalen Verkehrsbedingungen sind nach dem Pulkende genügend große</p>		x	

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>Bei der Beplanung des neuen Baufeldes wäre sicher noch dringend der Lieferverkehr zu berücksichtigen, da dieser, bei 106 Wohneinheiten, heutzutage eine erhebliche Belastung im öffentlichen Raum (Parken in zweiter Reihe) darstellt.</p> <p>Alles zusammen führt zu einem umfangreichen Konflikt- raum in der Adolfstraße bis zur Kreuzung Hamburger Straße besonders dann, wenn der Verkehr aus dem neuen Wohngebiet noch hinzukommt.</p>	<p>Zeitlücken für die Abbiege- und Einbiegevorgänge verfügbar.</p> <p>In Folge der Planung ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung ein Neuverkehrsaufkommen für das Plangebiet von ungefähr 520 Kfz-Fahrten pro Werktag (Summe Quell- und Zielverkehr), das in Anbetracht der gewählten Ansätze als oberer Grenzwert angesehen werden kann. Bezogen auf eine tageszeitliche Differenzierung sind etwa 94 % dem Tagesverkehr und rund 6 % dem Nachtverkehr zuzurechnen. In den maßgebenden Spitzenstunden sind Verkehrsstärken von ca. 40 Pkw/h im Quellverkehr und 5 Pkw/h im Zielverkehr morgens bzw. von ca. 20 Pkw/h im Quellverkehr und 35 Pkw/h im Zielverkehr nachmittags zu erwarten. An der Einmündung zum Hauptstraßennetz an der Hamburger Straße werden schätzungsweise 90 % der erzeugten Fahrten abgewickelt.</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser vorhabeninduzierten Verkehrszunahme und auch der allgemeinen Verkehrsentwicklung (Prognose für die Verkehrsentwicklung bis zum Jahr 2015) ist auch in Zukunft eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Knotenpunkte Hamburger Straße / Adolfstraße zu erwarten. Die Berechnungsergebnisse lassen in den maßgebenden Spitzenstunden früh und spät insgesamt eine mindestens zufriedenstellende Verkehrsqualität für die Kfz-Ströme (QSV = C) erwarten. Bei den vorhandenen Kapazitätsreserven können auch noch die üblichen Verkehrsschwankungen qualitätsgerecht aufgefangen werden.</p> <p>Die maximalen Rückstaulängen in der Adolfstraße liegen (theoretisch) bei 12 m (= 2 Pkw). Durch Stausituationen in der Hamburger Straße können mitunter zwar auch längere Rückstaus entstehen, die aber recht zügig wieder abgebaut werden und keinerlei Behinderungen für die Gehwegüberfahrten zum Gelände der Kirche St. Marien und zur geplanten</p>			

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
			<p>ten Tiefgarage darstellen.</p> <p>Die Anlage einer Lichtsignalanlage oder Querungshilfe im Bereich der genannten Kreuzung ist zukünftig zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit gegebenenfalls dann denkbar, wenn mit dem Bau der in der Umgebung geplanten Großprojekte (z.B. Entwicklung auf dem Parkplatzgelände „Alte Reitbahn“, Entwicklung auf dem Gelände Hamburger Straße 41–43) eine Erhöhung der Verkehrsströme einhergeht.</p> <p>Im Quartier ist durch die Nachverdichtung des Plangebiets mit einer Zunahme des Parkdrucks durch Besucher der neuen Quartiersbewohner bzw. durch deren Kraftfahrzeuge zu rechnen, soweit sie nicht auf den bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätzen untergebracht werden. Durch den vorhandenen baulichen Bestand sind die zur Verfügung stehenden Verkehrsflächen bereits weitgehend definiert und räumlich begrenzt. Jede Nachverdichtung führt vor dem Hintergrund des derzeit üblichen Modal-Split zwangsläufig zu einer Zunahme des Parkdrucks. Um dies zu verhindern, müsste das verfolgte städtebauliche Konzept aufgegeben werden. Im Rahmen der Abwägung ist – um den prognostizierten Wohnungsbaubedarf der Stadt Ahrensburg zu befriedigen – der Nachverdichtung jedoch ein höheres Gewicht beizumessen, als die Beibehaltung des Status quo in Hinblick auf die Parkplatzversorgung.</p> <p>Übergeordnetes Ziel der Stadtentwicklung der Stadt Ahrensburg ist ferner der Anstoß einer Umschichtung der im Modal-Split aufgeführten Anteile des Verkehrsmittel hin zu einer erhöhten Nutzung der Angebote des ÖPNV und weniger motorisiertem Individualverkehr. Der Bau von innenstadtnahen Wohnquartieren trägt zu dieser Entwicklung bei.</p>			

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
3	Bürger 3 (Stellungnahme vom 23.10.17)	Wir möchten zum Entwurf des o.g. Bebauungsplan folgende Stellungnahme abgeben: Siehe Inhalte Stellungnahme 2	(siehe Punkte 2.1 + 2.2)			

**Aufgenommene Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung**

- 4. Bürger 4 ( Stellungnahme vom 10.01.18 )
- 5. Bürger 5 ( Stellungnahme vom 08.02.18 )
- 6. Bürger 6 ( Stellungnahme vom 18.01.18 )
- 7. Bürger 7 ( Stellungnahme vom 07.02.18 )
- 8. Bürger 8 ( Stellungnahme vom 06.02.18 )
- 9. Bürger 9 ( Stellungnahme vom 21.01.18 )
- 10. Bürger 10 ( Stellungnahme vom 04.02.18 )
- 11. Bürger 11 ( Stellungnahme vom 08.02.18 )
- 12. Bürger 12 ( Stellungnahme vom 02.02.18 )
- 13. Bürger 13 ( Stellungnahme vom 18.01.18 )
- 14. Bürger 14 ( Stellungnahme vom 05.02.18 )
- 15. Bürger 15 ( Stellungnahme vom 06.02.18 )
- 16. Bürger 16 ( Stellungnahme vom 06.02.18 )

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
4.1	Bürger 4 (Stellungnahme vom 10.01.18)	Siehe Inhalte Stellungnahme 2	(siehe oben, Punkte 2.1 – 2.2)			

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
5.1	Bürger 5 (Stellungnahme vom 08.02.18)	<p><b>Zerstörung des Gebietscharakters; zu stark verdichtete Bebauung</b></p> <p>Als Eigentümer des Grundstücks Adolfstraße 4 in Ahrensburg erheben wir die nachfolgenden Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 für das Gebiet Hamburger Straße 40-42 und Adolfstraße 4-16/16 a). Die Planung verletzt die Interessen der betroffenen Bürger und Eigentümer und ignoriert weitgehend die derzeitige Bebauungssituation im Plangebiet. Ein städtebauliches Konzept, das für die Stadt Ahrensburg zukunftsweisend sein will, wird sich den Anforderungen einer Verdichtung von innerstädtischen Lagen nicht verschließen können, muss zugleich aber darauf gerichtet sein, von der Stadt (und seinen Bürgern) als besonders schutz- und erhaltenswürdig beurteilte Quartiere in ihrem Bestand nicht zu gefährden.</p> <p>Wird der Planentwurf in seiner jetzigen Fassung verabschiedet und die Bebauung entsprechend dessen Vorgaben umgesetzt, zerstört dies den Charakter des gegenwärtigen Wohngebiets zugunsten einer maximal optimierten wirtschaftlichen Nutzung des ehemaligen VW-Grundstücks durch den (selbst planenden) Investor. Ahrensburg verliert (ohne Not) eines der letzten gründerzeitlichen Wohnquartiere zugunsten einer überbordenden mehrstöckigen und komprimierten Bebauung.</p> <p>1. Ausgangslage In der Beschreibung der jetzigen Situation im Gebiet des geplanten Bebauungsplans geht die Verwaltung/der Investor im Ausgangspunkt noch zutreffend davon aus, dass kennzeichnend für das Quartier eine gründerzeitli-</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept führt nicht zu einer Zerstörung des Gebietscharakters des gründerzeitlichen Villenquartiers entlang der Adolfstraße. Es vermittelt vielmehr zwischen dem mehrgeschossigen Geschosswohnungsbau im Norden und der kleinteiligen, überwiegend ein- bis zweigeschossigen Bebauung entlang der Adolfstraße, in dem sowohl die Geschossigkeit als auch die Bebauungsdichte in Richtung Adolfstraße sukzessive abnimmt.</p> <p>Die entlang der Hamburger Straße geplante straßenbegleitende Bebauung reflektiert zudem den gegenüberliegenden Gebäudebestand. Der dort vorgesehene viergeschossige winkelförmige Baukörper entspricht in seiner Dimensionierung der zentralen Lage an einer städtischen Hauptstraße unmittelbar am Rand der Ahrensburger Zentrums.</p> <p>Der Bebauungsplan steuert nicht nur die Neubebauung des brachfallenden Autohausgeländes an der Hamburger Straße, sondern steuert auch eine geordnete Nachverdichtung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Adolfstraße außerhalb des zur Neubebauung vorgesehenen Gewerbegrundstücks. Den ausgewiesenen überbaubaren Flächen liegt ein klares Ordnungsprinzip zu Grunde.</p> <p>Anders als vom Petenten suggeriert, ermöglicht der Bebauungsplan nicht erstmals die Neubebauung der hinteren Grundstücksbereiche, sondern stellt vielmehr sicher, dass diese in städtebaulich geordneten Bahnen erfolgt. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist bereits teilweise Bebauung in zweiter und auch dritter Reihe vorhanden. Die Nutzbarmachung der Potentialflächen im rückwärtigen Bereich der Wohnhäuser an der Adolfstraße geht dabei jedoch</p>		x	



Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>che "kleinteilige" Villensiedlung ganz überwiegend in der Nutzung als Einfamilienhäuser ist. Anerkannt wird darüber hinaus, dass die Grundstücke, auf denen sich die historischen Gebäude befinden, eine besondere Größe und auch Länge aufweisen. Es besteht ein historisches Villenquartier, das mit den großen Gärten und den Bäumen der Adolfstraße kaum verdichtet und sehr grün ist. Die Eigentümer der Häuser, so auch die Unterzeichner, haben ihre Grundstücke in dieser Situation gekauft.</p> <p>Auf der Grundlage der bisherigen planungsrechtlichen Situation als ungeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB ist eine Bebauung dieser Grundstücke im hinteren Teil der Grundstücke weitgehend ausgeschlossen. Die Stadt Ahrensburg hat den Charakter dieses Villengebietes mit einer Erhaltung- und Gestaltungssatzung schon im Jahr 2008 ausdrücklich anerkannt und den Eigentümern der Wohnhäuser Adolfstraße 4,6,8,10,12,14, und 16 entsprechende Auflagen zum Schutze des Charakters des Quartiers auferlegt.</p> <p>Dieses mithin auch aus der Sicht der Stadt schützenswerte Quartier ist ferner dadurch gekennzeichnet, dass die Adolfstraße mit einem historischen Kopfsteinpflaster ausgestattet ist, dass ein Befahren nur in angemessener Geschwindigkeit erlaubt und von Bäumen gesäumt ist. In einer Straße besteht in vielen Teilen ein Parkverbot. Das Bild wird durch die katholische Kirche abgerundet, die sich gleich zu Beginn der Adolfstraße gegenüber dem Grundstück der Unterzeichner befindet.</p> <p>Dieses weitgehend geschlossene Quartier befindet sich hinter einer Bebauung an der B 75, die aber das Quartier bisher nicht prägte, sondern lediglich zur Straße hin abschloss. Nichts anderes gilt außer Sicht der Unterzeich-</p>	<p>zwingend mit der Schaffung von Planungsrecht einher, da hier die bauliche Nachverdichtung bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB nicht möglich wäre.</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht dabei jedoch nicht erstmals eine Neubebauung des Autohausgeländes. Dieses Areal hätte auf Teilflächen ohne Bebauungsplan neu bebaut werden können. Durch den Bebauungsplan wird jedoch die vom Plangeber favorisierte städtebauliche Figur planungsrechtlich fixiert.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung ist zudem zu berücksichtigen, dass eine Nachverdichtung im Plangebiet dem in der sog. Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 BauBG manifestierten Abwägungsleitsatz, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, entspricht. Es erscheint nicht mehr zeitgemäß, in einer derartig zentralen Lage, in der sich das Plangebiet befindet, eine derart aufgelockerte Einzelhausbebauung planungsrechtlich vor Nachverdichtung zu schützen.</p> <p>Die im Bebauungsplan ermöglichte Bebauungsdichte ist angesichts der zentralen Lage des Plangebiets unmittelbar am Rand des Ortskerns angemessen. Die vom Verordnungsgeber in § 17 Abs. 2 BauNVO für die jeweiligen Baugebiete vorgesehenen Dichteobergrenzen sind jeweils ebenso eingehalten wie die Abstandsflächen. Eine erdrückende Wirkung, wie in der Stellungnahme befürchtet, ist somit nicht zu befürchten. Es kann vielmehr nur eine solche Dichte realisiert werden, wie sie vom Verordnungsgeber durch Regelungen in der BauNVO, als auch Landesgesetzgeber durch Regelungen zum Abstandsflächenrecht, für angemessen und verträglich erachtet wurde.</p> <p>Anders als vom Einwender suggeriert, wird dessen Grundstück auch nicht über Gebühr von der geplanten Neubebau-</p>			

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>ner für die Bebauung des bisherigen VW-Geländes, die den Charakter der Bebauung nicht beeinflusste. Es handelt sich mithin bis jetzt um ein eigenständiges historisches und schönes Wohnquartier, wie es es in Ahrensburg nicht mehr häufig gibt.</p> <p>Das Grundstück der Unterzeichner liegt am Rand des Villenquartiers und damit zugleich auch in gleich mehrfacher Hinsicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu der mit dem Bebauungsplan verfolgten Bebauung des VW - Grundstücks und ist durch die geplante Bebauung außerordentlich belastet. Das bestehende historische Gebäude und seine Nebengebäude werden durch die massiven und hohen Baukörper der durch den Plan zulässigen Bebauung quasi umstellt.</p> <p>Die Bewohner der Adolfstraße haben ihre Bedenken gegen die Beplanung ihres Wohngebiets im Vorfeld der jetzt veröffentlichten Planfassung mehrfach der Verwaltung und Politik vorgetragen und gebeten, ihre Belange in der Planung zu berücksichtigen. Sie haben insbesondere gegen die Höhe und Massivität der geplanten Baukörper und den fehlenden Abstand zu den Grundstücksgrenzen Einspruch erhoben und gebeten, die Anzahl der geplanten Wohnungen zugunsten eines etwas harmonischeren Einfügens in die Situation zu reduzieren und – wenigstens – auch geförderten Wohnraum vorzuschreiben. Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung ist die Vorlage eines Satzungsentwurfs mit gegenüber der Erstplanung noch einmal weit gesteigerten Anzahl von über 100 Wohneinheiten (!), die darüber hinaus nur einen kleinen Teil geförderten Wohnraum und dies auch noch in der unattraktivsten Lage enthält. Die Belange des Investors haben sich ersichtlich gegenüber den Belangen der Anwohner der Adolfstraße,</p>	<p>ung beeinträchtigt. Unmittelbar östlich dieses Grundstücks ist keine Bebauung vorgesehen. Der nächstgelegene geplante Neubau erfolgt seitlich nach hinten ins Grundstück versetzt und wird eine Gebäudehöhe aufweisen, die etwa dem Anbau des Eckgebäudes Hamburger Straße 42 entspricht. Gleiches gilt für den geplanten Neubau hinter der Nordostgrenze des Petenten. Gegenüber der Bestandssituation kommt es hier vielmehr zu einer Verbesserung, da die vorhandene grenzständige Bebauung entfällt. Es ist schließlich darauf hinzuweisen, dass durch den Bebauungsplan sichergestellt wird, dass die Baulücke zwischen dem Grundstück des Einwenders und dem Eckgrundstücke Hamburger Straße 42 gar nicht mehr bebaut werden kann. Ein bislang hier bestehendes Baurecht ist somit nicht mehr gegeben. Der Einwender kann somit in Folge der Planung gerade nicht durch Neubauten umstellt werden. Diese sind nur an den Gebäuderückseite möglich. Die Gefahr, von Neubauten umstellt zu werden, ist durch den Bebauungsplan eher gelindert, als erst geschaffen worden.</p> <p>Der Bebauungsplan und das ihm zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist entsprechend der bauplanungsrechtlichen Vorschriften der Öffentlichkeit bekanntgemacht und mit dieser erörtert worden. Die im Laufe des Verfahrens erfolgte Erhöhung der Bebauungsdichte erfolgte mit Blick auf alle abwägungserheblichen Belange. Dazu gehören neben städtebaulichen Aspekten auch die in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB manifestierten Anforderungen des kostensparenden Bauens. Der Bebauungsplan reflektiert das öffentliche Interesse an der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) ebenso, wie das Interesse des Grundstückseigentümers an einer wirtschaftlichen Ausnutzung seines Grundstücks. Letzteres war insbesondere deshalb mit einem</p>			

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>aber auch aller am Erhalt einer attraktiven Stadt interessierter Ahrensburger, durchgesetzt.</p> <p>2. Einwendungen gegen die Planung Der vorgelegte Entwurfsplan ist städtebaulich verfehlt und geeignet, eine gesunde, attraktive und für Ahrensburg wichtige, weil seltene Baustruktur zu zerstören. Das Grundstück der Unterzeichner und das gesamte Quartier ist von dieser im Kern vor allem am Interesse des Investors orientierten Planung in nicht hinnehmbarer Art und Weise belastet.</p> <p>a) Zu stark verdichtete Bebauung Die in der Verwaltung Verantwortlichen werden sich darüber bewusst sein, dass die Entwurfsplanung die Bebaubarkeit des ehemaligen VW -Grundstücks bis an die Grenze des Zulässigen und nach Auffassung der Unterzeichner auch darüber hinaus ausreizt. Zulässig und geplant sind neun Baukörper in massiver Bauart mit bis zu vier Geschossen zuzüglich Staffelgeschoss auf hierfür denkbar kleinem Baugrund. An die von der Verwaltung selbst als kleinteilige Villenstruktur bezeichnete Bestandsbebauung werden direkt und mit minimalen Abstand massive Gebäude gesetzt, die zweigeschossig mit Staffelgeschoss, direkt dahinter dreigeschossig mit Staffel und dann eben viergeschossig hinten den Häusern und Grundstücken aufgetürmt werden. Das Grundstück Adolfstraße 4 wird nicht nur am hinteren Rand, sondern auch links neben dem Grundstück massiv bebaut bzw. zur Bebauung zugelassen und damit von Baukörpern quasi verschlossen. Die Bebauung wird ohne schonenden Ab-</p>	<p>gewissen Gewicht in die Abwägung einzustellen, da der Investor sich in einem städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet hat, 30 % der geplanten Wohnungen mit öffentlichen Mitteln fördern zu lassen und dementsprechend einem eingegrenzten und berechtigten Nutzerkreis zu besonders günstigen Mietkonditionen anzubieten.</p> <p>Es widerspricht aus Sicht des Plangebers keinesfalls einem üblichen Gerechtigkeitsempfinden, das die Wohnungen, die deutlich günstiger als andere am Markt angeboten werden, nicht zwingend die gleiche oder sogar eine bessere Wohnqualität aufweisen müssen, als die teureren Wohnungen. Das gesunde Gerechtigkeitsempfinden wäre vielmehr dann verletzt, wenn denjenigen, deren Wohnungen durch Einsatz öffentlicher Mittel im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung durch Steuergelder subventioniert und entsprechen vergünstigt vermietet werden, ein Anrecht auf bevorzugte Wohnlagen eingeräumt würde, während andere, die ohne die Unterstützung einer solidarischen Gesellschaft auskommen und deutlich mehr Miete bezahlen müssten, zusätzlich zu den höheren Kosten auch den Nachteil einer geringeren Wohnqualität tragen müssten. An dieser Stelle wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle geplanten Wohnungen gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.</p>			

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>stand zu den Grundstücksgrenzen zugelassen. Eine Bebauung ist ohne eigene Grün- und wenig Wegeflächen zwischen den neuen Baukörpern zugelassen. Es entsteht hohe, massive und erdrückende Betonkörper in unmittelbare Grenze zum historischen Villengebiet. Dies mag man vielleicht bauplanungsrechtlich für zulässig erachten (was bestritten wird), ist aber sicher nicht seriös als "unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Villenstruktur", "behutsam" oder gar "mit gewissen Abstand" zu bezeichnen. Die Planer und Verantwortlichen werden bei ehrlicher Betrachtung sicher einräumen, dass die Planung radikal in die bestehende Struktur eingreift.</p> <p>b) Zulässigkeit der Bebauung in zweiter Reihe                      Der B-Plan erlaubt die Bebauung in zweiter Reihe und damit eine bisher unzulässige weitere wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke. Dies wird - möglicherweise nach Wegzug der jetzigen Eigentümer - zu einer Zergliederung der Struktur und einer Vielzahl von Neubauten in den Gärten, auch mehrgeschossig, führen, die den Charakter des Quartiers aufheben. Letztlich werden einige Altbauten mit kleiner Gärten in Mitten von Neubauten und Mehrfamilienhäusern stehen.</p>				

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
5.2		<p><b>Gefährdung der Bausubstanz und der Bestandsbäume</b></p> <p>Konsequenz der Planung soll ein (weiteres) großes Bauvorhaben in Bereich der Adolfstraße sein. Hierbei ist die Aushebung einer Tiefgarage vorgesehen. Die Bewohner der Altbauten an der Adolfstraße und die Unterzeichner weisen darauf hin, dass viele der Gebäude entsprechend ihrem Baujahr Ende des vorletzten Jahrhunderts ohne Fundament gebaut wurden und außerordentlich erschütterungsanfällig sind. Konsequenz ist das Risiko erheblicher Risse in der Baustruktur, die teilweise bereits gegenwärtig eintreten. Dies wird auch zivilrechtlich im Wege von Beweissicherungsverfahren oder ggf. vorbeugendem Rechtsschutz zu verfolgen sein, muss aber auch von der planenden Verwaltung in die Erwägungen einfließen. Hinzu kommt die Besorgnis der Eigentümer, dass der bereits einmal abgesenkte Grundwasserspiegel aufgrund des Baus der Tiefgarage noch einmal sinkt, was einerseits Konsequenzen für die Standfestigkeit der Gebäude haben könnte, andererseits aber auch die Versorgung der Bäume mit Wasser gefährden könnte. Dieser Aspekt ist gutachterlich bisher nicht geprüft.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Beweissicherungsverfahren sind Gegenstand privatrechtlicher Vereinbarungen.</p> <p>Es liegt eine geotechnische Stellungnahme von Februar 2018 vor, in der die Auswirkungen des Tiefgaragen-/Untergeschossbaukörpers auf die Grundwasserverhältnisse beurteilt wurden. Das Gebäude wird dabei etwa 4,0 bis 4,5 m flächig in das Gelände einbinden.</p> <p>Die Untersuchung stellt dar, dass bei der geplanten Gebäudehöhenanordnung die Grundwasserstände in der Regel durch den geplanten Tiefgaragen-/Untergeschossbaukörper nicht beeinflusst werden, da sie tiefer als das Bauwerk liegen.</p> <p>Aus langjährigen Wasserstandsmessungen auf dem Baugelände lässt sich ableiten, dass die mittleren niedrigen Grundwasserstände um ca. NN +41 m und die mittleren hohen Grundwasserstände um ca. NN + 42 m anzusetzen sind. Bei den eher hohen Grundwasserständen mit einem Niveau von ca. NN + 42 wird der in vertikaler Richtung ca. 5 m hohe Grundwasserdurchflussquerschnitt (Sande zwischen ca. NN 37 m bis ca. NN +42 m) um maximal etwa 10% vermindert. In Anstromrichtung vor und teilweise seitlich der Tiefgaragen-/Untergeschossaußenwände kann es dabei vorübergehend zu einem Aufstau in der Größenordnung von etwa 0,1 m bis 0,2 m kommen, der sich bei dem vorhandenen sehr kleinen Grundwassergefälle lediglich im nordwestlichen Bereich des Tiefgaragen-/Untergeschossbaukörpers einstellen kann.</p> <p>Insofern kann hier die Besorgnis des Petenten ausgeräumt werden, dass der Grundwasserspiegel aufgrund des Baus der Tiefgarage noch einmal sinkt. Zudem kann hier im Umkehrschluss nicht davon ausgegangen werden, dass die</p>			x

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
			<p>Versorgung der Bäume mit Wasser gefährdet ist. Es ist lediglich möglich, dass es im nordwestlichen Bereich des geplanten Tiefgaragenkörpers temporär zu Aufstauungen des Grundwassers von ca. 0,1 bis 0,2 m kommt. In diesem Bereich befinden sich keine der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume.</p> <p>Zur Bewahrung der Bestandsbäume werden Erhaltungsgebote und der Erhalt besonders schützenswerter Bäume zusätzlich durch den städtebaulichen Vertrag geregelt. Es liegt ferner ein entsprechendes Gutachten vor (Wurzelraumsondierung Stand Juni 2017). Hierzu wird die folgende textliche Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplans:</p> <p>„Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume im Allgemeinen Wohngebiet WA1 – WA3a sowie im Urbanen Gebiet MU sind in und neben neu errichteten befestigten Flächen technische Maßnahmen im Sinne von Wurzelbrücken erforderlich, deren Ausdehnung den Kronendurchmesser um mindestens 1,50 Meter in alle Richtungen überschreiten sollte.“</p> <p>Zur Versorgung von gegebenenfalls freigelegten Wurzeln während Baumaßnahmen wird in der Begründung zum Bebauungsplan die Anwesenheit eines qualifizierten Baumpflegerers dringend angeraten.</p>			

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
5.3		<p><b>Überlastung der Adolfstraße durch Zufahrt zur Tiefgarage, Verkehr und fehlende Parkplätze</b></p> <p>Die hierzu vorliegenden Gutachten gehen von einer unrichtigen Sachverhaltsermittlung aus. Die Verkehrssituation in der Adolfstraße ist bereits jetzt angespannt, die Zufahrt auf die B 75 in den belasteten Zeiten problematisch. Freie Parkplätze sind kaum zu bekommen, zumal die Straße von in der City arbeitenden Personen zum (kostenlosen) Parken benutzt wird. Die für den Neubau geplanten Parkplätze sind nicht ausreichend. Die Anwohner werden gezwungen sein, ihre Fahrzeuge auf den Grundstücken zu parken, was zu Veränderungen der Situation durch Auffahrten und Carports und Garagen führen wird. Gärten werden verkleinert werden müssen. Die Tiefgaragenzufahrt in der Adolfstraße direkt gegenüber der Parkfläche der katholischen Kirche und des Kindergartens ist suboptimal, eine Zufahrt über die B 75 wäre die bessere Alternative. Ausgleichsmaßnahmen wie eine Ampel und Anliegerparken sind nicht angedacht.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</b> (siehe oben, Punkte 2.1 – 2.2)</p>		x	
5.4		<p><b>Bitte um Überprüfung der Planung.</b></p> <p>Wir bitten um erneute sorgfältige Prüfung der Bauplanung im Interesse der Anwohner und der Stadt Ahrensburg und ggf. Einholung qualifizierter Gutachten. Wege zu einem Interessenausgleich könnten in einer weniger massiven, hohen und nahen Bebauung liegen, die auch von den Unterzeichner ausdrücklich begrüßt werden würde. Rechtliche Schritte, insbesondere gegen den Bebauungsplan und nachfolgende Baugenehmigungen bleiben ausdrücklich vorgehalten.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>			x
6.1	Bürger 6	<p><b>Höhere Bebauungsdichte als Gegenleistung für ge-</b></p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p>		x	

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
	(Stellungnahme vom 18.01.18)	<p><b>förderten Wohnungsbau</b></p> <p>Als Anwohner der Adolfstraße fühlen wir uns durch den Bebauungsplan 98, darunter insbesondere durch das Großprojekt auf dem ehemaligen VW-Gelände, betroffen, und wir nehmen zu dem vorliegenden Entwurf wie folgt Stellung:</p> <p>1. Wir erheben Widerspruch gegen die geplante Erhöhung der neu zu schaffenden Wohnungen von rund 80 auf ca. 106 WE auf dem ehemaligen VW-Gelände. Damit kommt die Stadt einmal mehr den Wünschen eines Investors nach, um im Gegenzug die Quote von 30 Prozent Sozialwohnungsbau durchzusetzen. Ein solches Entgegenkommen ist nicht gerechtfertigt, weil auch der öffentlich geförderte Wohnungsbau kein Zusatzgeschäft darstellt, sondern - wie das Beispiel des Sozialwohnungsbaus durch die Lübecker Heimat in der Straße Fannyhöh zeigt - durchaus einträglich gestaltet werden kann, was dieser Wohnungsbaugenossenschaft die Bildung weiterer Rücklagen für künftige Sozialwohnungsbauten erlaubt.</p> <p>Wir erinnern daran, dass es nicht Aufgabe der öffentlichen Hand sein kann, Investoren bei der Erwirtschaftung exorbitanter Gewinnmargen - wie sie der Ahrensburger Wohnungsmarkt derzeit erlaubt - mit dem Planungsinstrumentarium noch zu unterstützen, sondern es vielmehr Aufgabe ist, das Gemeinwohl der ansässigen Bürgerinnen und Bürger im Auge zu behalten und zu fördern. Das erfordert im vorliegenden Fall, eine maßvolle Innenverdichtung zu verfolgen und dabei unter Berücksichtigung des Villencharakters der Nachbarbebauung einer aufgelockerten Bauweise und dem Erhalt des Grüncharakters Priorität einzuräumen.</p>	<p>(siehe oben, Punkt 5.1)</p> <p><u>zusätzlich:</u></p> <p>Der Anstieg der Einwohnerzahl auf rund 34.000 bis zum Jahr 2030 aus der zitierten Prognose ist aktuell bereits zahlenmäßig erreicht. Dies kann jedoch nicht mit einer parallel zum Bevölkerungsanstieg erfolgter Schaffung von Wohnraum gleichgesetzt werden. Vielmehr wird die Dringlichkeit der Schaffung von Wohnraum im Stadtgebiet Ahrensburg hierdurch noch unterstrichen.</p>			



Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>2. Argumentationshintergrund für die starke Innenverdichtung des aktuellen Bebauungsplanes ist die Wohnraumprognose 2030 Schleswig-Holstein. Danach sind die Gemeinden in den Achsenswerpunkten, zu denen Ahrensburg gehört, aufgefordert, verstärkt Wohnungsbau zu betreiben, um der wachsenden Nachfrage gerecht zu werden. Dieser Prognose zufolge muss sich Ahrensburg auf einen Anstieg der Einwohnerzahl auf rund 34.000 bis zum Jahr 2030 einstellen und entsprechenden Wohnraum schaffen. Fest steht, dass Ahrensburg schon jetzt, d. h., Ende 2017, einen Einwohnerstand von 34.276 E erreicht hat, somit also die landesplanerische Empfehlung mehr als erfüllt hat. Es besteht deshalb keinen Anlass, den Wünschen des Investors nach Aufstockung des Bauvolumens nachzugeben. Eine so massive Bebauung - wie geplant - wird von uns abgelehnt, weil sie sich negativ auf das Gesamtbild der Adolfstraße auswirken würde und im Übrigen das Planungssoll deutlich übererfüllt wurde. Daher sollte sich dieses Projekt auf das ursprünglich geplante Volumen von 80 WE beschränken.</p>				
6.2		<p><b>Überlastung der Adolfstraße durch Zufahrt zur Tiefgarage</b></p> <p>3. Die Verkehrserschließung des Großprojekts mit Kfz soll über die Adolfstraße erfolgen, obwohl die künftigen Anwohner unter der Anschrift "Hamburger Straße 40 - 42" residieren. Die Lasten dieses an der Hamburger Straße gelegenen Wohnvorhabens, die zweifellos mit den ein- und ausfahrenden Kfz verbunden sind, sollen somit auf die Anwohner der Adolfstraße abgewälzt werden, die als reine Anliegerstraße konzipiert ist und die nach ihrer</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> (siehe oben, Punkte 2.1 – 2.2)</p>		x	

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>Struktur als eine der bedeutenden Villenstraßen Ahrensburgs gelten kann. Der weiteren Verschandelung des Eingangsbereichs unserer Villenstraße durch eine Aus- und Zufahrt zur Tiefgarage des Großprojekts (Eine Beeinträchtigung des Image der Adolfstraße ist bereits durch den jüngsten Funktionsanbau des Fahrradhandels Ecke Hamburgerstraße/Adolfstraße eingetreten.) wird daher von uns aufs schärfste entgegengetreten. Anstelle einer Aus- und Zufahrt würden wir stattdessen, da die verfügbare Fläche hinreichend groß erscheint, empfehlen, hier eine repräsentative Stadtvilla zu errichten, die mit den Baustilen der Adolfstraße harmoniert und den Eingangsbereich der Straße aufwertet.</p> <p>4. Wir widersprechen der Einschätzung des Entwurfs, dass bei Aus- und Einfahrt des Kfz-Verkehrs über die Adolfstraße der Knotenpunkt Hamburger Straße/Adolfstraße zu jeder Zeit ausreichend leistungsfähig sei. Schon jetzt bestehen zu den Stoßzeiten des Verkehrs für die Anlieger Probleme, ohne größere Wartezeiten aus der Adolfstraße nach links in Richtung Autobahn oder nach rechts in Richtung Hamburg abzubiegen. Käme beispielsweise morgens zwischen 07.30 Uhr und 08.30 Uhr der Kfz-Verkehr aus der Tiefgarage des neuen Wohnprojekts hinzu, würde sich die Ausfahrt aus der Adolfstraße zum unerträglichen Engpass entwickeln. Die vorgenannte Einschätzung leitet sich offensichtlich aus dem verkehrstechnischen SBI-Gutachten ab, dem auf Seite 14 ein logischer Fehler unterlaufen ist: Laut SBI sei eine Tiefgaragenschließung über die Hamburger Straße wesentlich konfliktreicher als über die Adolfstraße. Das ist unlogisch! Bei einer Erschließung über die Adolfstraße kommt schließlich auch noch der bisherige Verkehr aus</p>				

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>der Adolfstraße hinzu, was in Stoßzeiten deutlich mehr Staus verursachen würde als im Falle einer Erschließung über die Hamburger Straße, womit in der Vergangenheit schließlich auch die VW-Werkstatt zurechtgekommen ist.</p> <p>Wir hoffen, dass unsere Bedenken bei der Überarbeitung des Bebauungsplanes angemessen Berücksichtigung finden.</p>				
7	Bürger 7 (Stellungnahme vom 07.02.18)	<p><b>Höhere Bebauungsdichte als Gegenleistung für geförderten Wohnungsbau</b></p> <p>Hiermit erheben wir mit den nachfolgenden Argumenten Einspruch gegen die Umsetzung des z.Zt. offen liegenden Plan.</p> <p>In 2017 haben wir uns bereits schriftlich positiv zur Bebauung des Geländes geäußert ( ... zu den seinerzeit bekannten Eckdaten für die Umsetzung).</p> <p>Inzwischen ist der Plan in wesentlichen Bereichen geändert worden und findet deshalb NICHT unsere Zustimmung.</p> <p>Umfang der Bebauung</p> <p>Aus der anfänglich geplanten Erstellung von 82 Wohneinheiten sind inzwischen 106 (!) geworden, ohne dass sich das Gelände vergrößert hätte. Nach unserem Kenntnisstand erfolgte dies durch politische Einflussnahme (Bau- und Planungsausschuss und Stadtverordnetenversammlung) durch die Forderung nach einem höheren Anteil sozialen Wohnungsbau auf einen 30% Anteil. Es ist keine Frage, dass auch wir vor der augenblicklich gesamtgesellschaftlich geführten Diskussion für eine solche Regelung eintreten. Was hier fehlt, sind Vorgaben der Stadt gegenüber dem Investor, Leitplanken also für die</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>(siehe oben, Punkt 5.1)</p>		x	

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>Umsetzung! Es ist wohlfeil eine Forderung, der eine breite Zustimmung sicher ist, zu Lasten einer anderen Gruppierung (Anlieger und Grundstücks/ Hauseigentümer) aufzustellen. Dies gilt umso mehr, weil in der Adolfstr eine Gestaltungssatzung in Kraft ist, die den Eigentümern Pflichten auferlegt und Planungen einschränkt.</p> <p>Die Gebäudehöhe muss auf die anfängliche Höhe zurückgeplant werden; innerhalb des dann zur Verfügung stehenden Baukörpers ist der 30%-Anteil zu realisieren.</p>				
7.1		<p><b>Verschattungssimulation gefordert</b></p> <p>Eine Beschattungsermittlung ist zu erstellen, getrennt nach Winter (Monat Dezember) und Sommer (Monat Juli).</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Anlässlich der Stellungnahme wurde eine Verschattungssimulation erstellt, mit der die in Folge der Planung zu erwartende Verschattung gutachterlich ermittelt wurde.</p> <p>Von einer Verschattung der Bestandsgebäude in Folge der Neubebauung kann unter Berücksichtigung der Himmelsrichtungen maßgeblich nur der bestehende Geschosswohnungsbau an der Stormarner Straße betroffen sein.</p> <p>Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Besonnungsverhältnisse auch bei Umsetzung der geplanten Bebauung für alle Wohnungen der Stormarnstraße 23 - 45 sowohl zum 17. Januar, als auch zum 20. März als gut zu bewerten sind. Trotz dessen, dass in Teilen deutliche Rückgänge der Besonnungsdauer bei Umsetzung der Planung festzustellen sind, kann jede Wohneinheit den 1h bzw. den 4h Wert der DIN 5034-1 einhalten, wobei abweichend von der Empfehlung der DIN in dem Gutachten davon ausgegangen wird, dass eine ausreichende Besonnung auch gegeben ist, wenn sich die geforderte Besonnungsdauer auf mehrere Aufenthaltsräume verteilt.</p>		x	

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
			<p>Die Wohneinheiten der Adolfstraße 4 - 16 und der Hamburger Straße 42 können ebenfalls auch bei Umsetzung der Planung zu beiden Untersuchungsdaten ausreichend besonnt werden. Trotz Rückgänge der Besonnungsdauer der Nord-Ost Fassaden zum 20. März kann bei überschlägiger Betrachtung eine DIN-konforme Besonnung beobachtet werden.</p> <p>Durch die zu erwartende Einhaltung der DIN-Wert in jeder Wohneinheit der bestehenden Bebauung können auch bei Umsetzung der Planung gesunde Wohnverhältnisse, in Bezug auf eine ausreichende Besonnung, gesichert werden.</p>			
7.2		<p><b>Zu geringe Stellplatzzahl geplant; Zunahme des Parkdrucks</b>                      (einzige) Zufahrt zur Tiefgarage mit 82 Stellplätzen                      Zu dieser zentralen Problematik hat sich Frau Jäger (Adolfstr. 26) kenntnisreich und umfassend geäußert. Wir schließen uns den dort vorgetragenen Argumenten ausdrücklich an. Mit Blick auf den Gesamtkomplex, einschl. Bebauung ehemaliges Opel-Gelände und gegenüber der Katholischen Kirche ist es schlicht unverständlich, dass die zukünftige äußerst kritische Situation entlang der B75 von den Fachleuten nicht erkannt oder billigend in Kauf genommen wird." Ein besonderes Augenmerk verdient das beabsichtigte Pkw-Stellplatz -Angebot auf dem Bebauungsgelände. Wer kommt auf die Idee 20 (!) Wohneinheiten von der heute selbstverständlich vorzuhaltenden Stellplatzversorgung auszuschließen? Bereits jetzt dient die Adolfstr. OB-Pendlern uns anderen für eine 8 bis 12stündige tägliche Parkzeit. Erklären Sie bitte, wie der zu erwartende Parkplatzsuchverkehr vermieden werden</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b>                      (siehe oben, Punkte 1.1, 2.1 und 2.2)</p>		x	

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		soll und wo die nicht versorgten Mieter ihren Pkw dauerparken sollen.				
8.1	Bürger 8 (Stellungnahme vom 06.02.18)	Hiermit teilen wir Ihnen in unserer Stellungnahme unsere Einwände gegen den Bebauungsplan 98 mit: Als Anlieger der Adolfstrasse sind wir unmittelbar betroffen, da die geplante Bebauung Auswirkungen auf uns bzw. unser Wohnumfeld hat. Vorangestellt sei, dass wir uns mit unserer Stellungnahme nicht gegen die Bebauung des betreffenden Geländes als solches wenden, sondern gegen das Ausmaß der Bebauung, Wohndichte und -höhe, sowie gegen die Zuleitung des gesamten Verkehrs über eine einzige Ausfahrt in die Adolfstrasse bei gleichzeitig mangelndem Parkraum auf dem beplanten Gelände.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>			<b>x</b>
8.2		<b>Höhere Bebauungsdichte als Gegenleistung für geförderten Wohnungsbau; zu hohe Bebauungsdichte</b> Im Einzelnen: Die Bebauung des sogenannten Warnke Geländes halten wir für begrüßenswert. Insofern war die Bereitschaft groß, die zunächst angedachte Bebauung mit 82 Wohneinheiten wohlwollend zu prüfen, obwohl auch hiermit eine deutliche Verdichtung gegenüber der in der Adolfstrasse vorhandenen und zulässigen Bebauung verbunden war. Seitens der Stadt Ahrensburg wurde die Forderung nach einem Anteil von 30 Prozent an sozialem Wohnraum erhoben. Dem Investor war von Anbeginn an bekannt, dass öffentlich geförderte Wohnungen in die Planungen einzubeziehen sind. Dennoch veränderte er die ursprüngliche Planung schlicht nun dergestalt, dass er die geforderten 30	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> (siehe oben, Punkt 5.1)		<b>x</b>	

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>Prozent an sozialem Wohnraum vollen Umfanges durch eine deutliche Verdichtung der Bebauung erfüllt. Statt 82 Wohnungen sollen nun 106 Wohnungen entstehen. Keine einzige der 82 ursprünglich im Plan befindlichen Wohnungen entsteht im öffentlich geförderten Wohnungsbau.</p> <p>Hiergegen richten sich unsere Bedenken.</p> <p>Die Adolfstrasse wird durch die Gestaltungssatzung der Stadt Ahrensburg besonders geschützt. Das bedeutet für die Eigentümer von Hausgrundstücken, dass sie in Planungen bezüglich ihres eigenen Wohneigentums zum Teil sogar deutlich eingeschränkt sind und dass sie wegen der hierdurch bedingten eingeschränkten Bebauungsmöglichkeiten wirtschaftliche Nachteile bei einer Verwertung haben.</p> <p>Bei der Bebauung der unmittelbar angrenzenden Flächen muss auf die Lage der Adolfstrasse im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Rücksicht genommen werden und dementsprechend eine angemessene angepasste Bebauung vorgenommen werden. Dem widerspricht eine Bebauung mit bis zu 5 - geschossigen Gebäuden.</p> <p>Die massive Gebäudedichte und - höhe, die sich weit von dem ursprünglichen Plan fortentwickelt hat, ist eine stadtplanerische Fehlentwicklung mit unmittelbaren Auswirkungen auf die Anlieger der Adolfstrasse. Es gibt mit der geplanten Bebauung ein krasses Missverhältnis zwischen der zulässigen Geschossflächenzahl zur Bebauung des Warnke Areals und der zulässigen Bebauung in der Adolfstrasse. Die unangemessene Bebauungsdichte führt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Anlieger wie Optik, Lärm, Licht etc.</p>				

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		Die Forderung der Stadt Ahrensburg an Investoren von größeren Projekten, sich mit 30 Prozent beim sozialen Wohnungsbau einzubringen ist völlig legitim und dem Gemeinwohl geschuldet. Als Bürger Ahrensburgs und Anlieger der Adolfstrasse erwarten wir jedoch von unserer Verwaltung, dass die Entscheidung über Größe und Dichte von Bebauung von ihr selbst im Hinblick auf die städtebaulich gewünschte Stadtentwicklung getroffen wird und Investoren die Möglichkeiten und Grenzen derselben klar aufgezeigt werden. Stadtentwicklung mit entsprechender Infrastruktur, und zwar auch an Krippen- und Kitaplätzen, Schulen, Freizeitflächen, Straßen etc. hat eine gänzlich andere Zielsetzung als reine Wirtschaftsinteressen von Investoren. Die heutigen Defizite Ahrensburgs setzen wir als bekannt voraus.				
8.3		<p><b>Zu geringe Stellplatzzahl geplant; Zunahme des Parkdrucks</b></p> <p>Nicht akzeptabel ist, dass für rund 1/4 der Wohnungen von vornherein keinerlei Stellfläche für PKW vorgesehen ist.</p> <p>Die Anzahl der Stellplätze für Besucher von 2 Stück ist für 106 Wohnungen völlig unangemessen. Diese eigentlich selbstverständliche Feststellung findet sich bemerkenswerterweise sogar in der vom Investor eingeholten Verkehrsrechtlichen Stellungnahme. In der näheren Umgebung finden sich keinerlei öffentliche Parkmöglichkeiten, die Alte Reitbahn wird bebaut werden, das Parkhaus Alter Lokschuppen ist ausgelastet. In der Adolfstrasse ist kein zusätzlicher Parkraum für auf Dauer angelegte Drittparker vorhanden. Es muss dafür Sorge getragen werden, dass auf dem beplanten Gelände selbst ausreichend Stellflä-</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>(siehe oben, Punkt 2.1)</p>		x	



Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		che für PKW angelegt ist.				
8.4		<p><b>Überlastung der Adolfstraße durch Zufahrt zur Tiefgarage</b></p> <p>Der kompletten Verkehrsführung durch die Tiefgaragenausfahrt in die Adolfstrasse wird widersprochen. Durch die massive Bebauung ist erheblicher Verkehr zu erwarten, der gerade an dieser Stelle auf eine ohnehin prekäre Verkehrssituation trifft. Da sich auf der B75 regelmäßig zu Stoßzeiten der Verkehr bis weit über die Adolfstrasse hinaus staut, steht bereits jetzt entsprechend der Verkehr im Einmündungsbereich der Adolfstrasse, also exakt in dem Bereich der geplanten Tiefgaragenausfahrt. Gleichzeitig liegt erschwerend ebenfalls exakt in diesem Bereich noch die Zuwegung zum Parkplatz der Kath Kirche mit dem erheblichem Verkehr auch zu der dort angeschlossenen Kita. Gerade für Fußgänger und Radfahrer birgt eine alleinige Verkehrsführung sämtlichen Verkehrs aus dem Warnke Areal an dieser Stelle in die Adolfstrasse erhebliche Gefahren für Leib und Leben.</p> <p>Das Gelände hatte "immer" zumindest zwei Zugangsmöglichkeiten für den fließenden Verkehr. Die vom Investor eingeholte Verkehrsrechtliche Stellungnahme hat den einseitigen Schwerpunkt auf der von ihm gewünschten Gestaltung. Es ist nicht nachzuvollziehen, warum die Stadt Ahrensburg die Fragestellung eines solchen Gutachtens dem Investor letztlich überlässt. Anstatt ein Gutachten (bei Kostentragungspflicht durch den Investor) in Auftrag zu geben, welches vorab die stadtplanerisch sinnvollen Alternativen zur möglichen Erschließung des Geländes für den Verkehr aufzeigt und damit auch für die Anwohner, wird hier vom Gutachter nur zur interessenge-</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>(siehe oben, Punkt 2.2)</p>		x	

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>leiteten Frage des Investors" die Ableitung des Verkehrs soll in die Adolfstrasse erfolgen" für den Investor Stellung genommen.</p> <p>Entsprechend lapidar ohne hinreichende exakte Begutachtung der Verkehrsströme wird in der Stellungnahme eine Ableitung des Verkehrs in die Hamburger Straße schlicht abgetan. Dem entspricht es, dass auch der durch die insgesamt 3 ( drei! ) großen Neubau -Vorhaben im Einmündungsbereich der Adolfstrasse entstehende Verkehrsknotenpunkt keine Beachtung findet. Den Investor interessiert nur die kostengünstigste machbare Gestaltung für sein Projekt.</p> <p>Die Stadtplanung der Stadt Ahrensburg sollte und muss aber beachten, dass neben den 106 Wohneinheiten auf dem Warnke - Gelände eine vergleichbare Anzahl von Wohnungen direkt gegenüber auf dem Opel- Gelände entsteht sowie ebenfalls zusätzlich noch auf dem Gelände gegenüber der Kath Kirche. Im Ergebnis also inklusive der Kirche an jeder der 4 Ecken der heutigen Mini - Kreuzung ein erhebliches Verkehrsaufkommen.</p>				
8.5		<p><b>Schutz der Straßenbäume gefordert.</b></p> <p>Die Straßenbäume der Adolfstrasse sind schützens- und erhaltenswert. Es muss sichergestellt werden, dass diese keinen Schaden nehmen. Dies gilt sowohl für eine Tiefgaragenausfahrt in die Adolfstrasse als auch für die Bau- maßnahmen, die mit dem gesamten Projekt verbunden sind. Im Interesse von uns Anliegern und allen Ahrens- burgern sollten jedenfalls empfindliche Strafzahlungen bis 250.000 Euro für den Fall der Beschädigung/ Vernichtung von Bäumen zum Inhalt einer Baugenehmigung gemacht werden.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der Bebauungsplan kann mangels Rechtsgrundlage keine Regelungen über Strafzahlungen im Falle der Beschädigung oder Vernichtung von Bestandsbäumen während der Bau- phase enthalten. Es gilt die aktuelle Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg. Es ist gemäß der Satzung verboten, ge- schützte Bäume zu beseitigen, zu zerstören oder zu schädi- gen. Grundsätzlich ist bei der Entfernung eines geschützten Baumes auf eigene Kosten ein Ersatzbaum gleicher oder standortgerechter Art in Ahrensburg zu pflanzen und zu er- halten. Wenn diese aufgrund der örtlichen Situation nicht</p>		x	

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
			oder nicht vollständig erfolgen können wird ein Ausgleichsbetrag gefordert. Das gilt auch, wenn der Antragsteller die Verpflichtung der o.g. Ersatzpflanzung nicht erfüllt. Diese Strafzahlungen (Geldbuße bei Ordnungswidrigkeit) können bis zu 50.000 Euro betragen. Seit dem 01.01.2018 ist eine neue Baumschutzsatzung in Kraft getreten. An der Höhe der Geldbuße hat sich gegenüber der vorherigen Fassung nichts geändert.			
8.6		<b>Öffentliche Auslegung unzureichend bekanntgegeben</b> Abschließend möchten wir unser Verwundern kundtun, dass eine öffentliche Bekanntmachung der Auslage dieses Plans mit der Frist zur Stellungnahme unseres Wissens weder im Ahrensburger Markt noch im Stormarn Teil des Hamburger Abendblattes o.ä. erfolgte.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die öffentliche Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte rechtskonform im Hamburger Abendblatt vom 27. Dezember 2017 sowie auf der Internetseite der Stadt Ahrensburg.			
9.1	Bürger 9 (Stellungnahme vom 21.01.18)	<b>Zu hohe Bebauungsdichte</b> Als unmittelbar betroffene Nachbarn möchten wir unsere Bedenken zum oben genannten Bebauungsplan äußern: Wir sind vor rund 3,5 Jahren in die Adolfstraße gezogen, da uns hier insbesondere der Villencharakter der teilweise sehr alten Häuser, dies noch unterstützt durch die Kopfsteinpflasterung der Straße, gefallen hat. Wir haben es beim Umbau des Hauses in Kauf genommen, dass wir kostspielige Einschränkungen beim Umbau hatten. So waren wir beispielsweise verpflichtet, Sprossenfenster einzubauen, damit die Straße auch weiterhin das gleiche Erscheinungsbild hat. Dementsprechend waren wir sehr überrascht, dass nun in unmittelbarer Nachbarschaft ein Großbauprojekt geplant wird, dass sich weder optisch noch von der Nutzungsintensität auch nur annähernd an das Straßenbild der Adolfstraße einglie-	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> (siehe oben, Punkt 5.1) <u>zusätzlich:</u> Für die geplante Neubebauung gelten, sofern sie innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungsverordnung liegt, die gleichen gestalterischen Anforderungen, wie sie auch für die Bestandsgebäude gelten. Die o.g. Erhaltungs- und Gestaltungssatzung hat dabei das Ziel, das städtebauliche Bild der Adolfstraße zu erhalten. Architektonische Details, wie z.B. der Einbau von Sprossenfenstern, werden von der Satzung nicht gefordert. Diese Vorgaben ergeben sich regelhaft aus den Auflagen des Denkmalschutzes. Für den Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA1a – der Bebauung in „zweiter“ Reihe der Adolfstraße – sowie für das Urbane Gebiet MU an der Hamburger Straße/ Ecke Adolfstraße wird auf Grundlage des § 81 Abs. 1 Nr. 1		x	

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>dert.</p> <p>Grundsätzlich befürworten wir natürlich eine Bebauung insbesondere des alten VW-Geländes, sind jedoch der Überzeugung, dass dies mit dem entsprechenden Maß geschehen sollte und nicht die maximalen Interessen eines Investors befriedigen sollte!</p>	<p>der Landesbauordnung Schleswig-Holstein als Dachform Flachdach festgesetzt.</p>			
9.2		<p><b>Überlastung der Adolfstraße durch Zufahrt zur Tiefgarage</b></p> <p>Schockiert waren wir insbesondere von dem Umstand, dass die Zufahrt über die Adolfstraße geregelt werden soll. Den wirklichen Grund konnten wir bis heute nicht nachvollziehen. Zwar wurde uns die Stellungnahme eines durch den Investors beauftragten Gutachters übersandt, aus dieser konnte wir jedoch nicht entnehmen, weshalb einer Zufahrt durch die Adolfstraße einer möglichen Zufahrt auf die Hamburger Straße vorzuziehen ist. Das Bauprojekt wird schließlich auch an der Hamburger Straße liegen! Weshalb die Anwohner der Adolfstraße, eine reine Anliegerstraße, durch den hinzukommenden Verkehr belastet werden sollen, ist nicht ersichtlich. Durch die Kopfsteinpflasterung können wir bereits jetzt jedes vorbeifahrende Auto hören.</p> <p>Vollkommen un schlüssig ist für uns die Behauptung, durch eine Zufahrt über die Hamburger Straße würde ein Rückstau entstehen. Welchen Unterschied kann es denn machen, wenn ein PKW aus der Hamburger Straße direkt in die Einfahrt zur Hamburger Straße einbiegt oder in die Adolfstraße?! Betrachtet man den umgekehrten Fahrweg so ist zu beachten, dass zu den Anliegern des neuen Bauvorhabens auch noch die Anwohner aus der Adolfstraße sowie die Besucher der Kirche und des Kindergar-</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>(siehe oben, Punkt 2.2)</p>		x	

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		tens auf die Hamburger Straße einbiegen werden. Hier ist doch die Gefahr eines Rückstaus viel wahrscheinlicher. Die Adolfstraße ist insbesondere durch die 2 Kindertageseinrichtungen insbesondere in den Morgenstunden und auch am Nachmittag stark frequentiert. Wir befürchten durch den durch das Bauvorhaben entstehenden Mehrverkehr eine enorme Gefährdung der zahlreichen Kinder. Insbesondere durch den Umstand, dass in der Adolfstraße lediglich ein kleiner Fußweg vorhanden ist, welcher aufgrund der Beschaffenheit der Straße auch von Fahrradfahrern genutzt wird, besteht hier für laufende Kinder schon jetzt wenig Platz. Durch die zahlreichen Bäume, spärliche Beleuchtung und teilweise unebene Pflasterung erfordert die Ausfahrt mit dem PKW bereits jetzt für uns als Anwohner eine enorme Vorsicht. Nun auch noch eine Zufahrt unmittelbar gegenüber einer Kita-Einrichtung zu planen, widerspricht jedem Menschenverstand!				
9.3		<b>Zu geringe Stellplatzzahl geplant; Zunahme des Parkdrucks</b> Des Weiteren muss dem Investor aufgegeben werden, mehr Parkraum zu schaffen. Davon auszugehen, dass in einem Vorort von Hamburg pro Wohnpartei lediglich ein PKW eingebracht wird und dass insgesamt nur 0% der Mietparteien überhaupt einen PKW besitzen, halten wir für sehr fernliegend. Ad absurdum geführt wird die Planung dann aber durch die in Aussicht gestellten 2 (!) Besucherparkplätze. Man möge den Mietern doch bitte aufgeben, dass sich die 104 Parteien absprechen mögen, dass maximal 2 Parteien zeitgleich und dann auch nur jeweils 1 Besucher, Putz- oder Pflegekraft, Paketboten	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> (siehe oben, Punkt 2.1)		<b>x</b>	

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>etc. empfangen mögen, denn wo sollen die zusätzlichen Gäste parken?</p> <p>Die Adolfstraße ist durch die Anwohner, Kirchengänger, Besucher der Innenstadt (insbesondere an Markttagen) und Pendler welche zur Regionalbahn gehen bereits ausgelastet. Der alte Lokschuppen ist in der Woche vollständig gefüllt. Durch die Bebauung des alten Opel-Geländes werden bereits zahlreiche neue Anwohner auf der Suche nach Parkmöglichkeiten sein. Auch die Nutzung der Alten Reitbahn wird zeitnah nicht mehr möglich sein. Es muss somit an ausreichend Parkraum - auch für etwaige Besucher – durch den Investor gedacht werden.</p> <p>Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung!</p>				
10. 1	Bürger 10 (Stellungnahme vom 04.02.18)	<p><b>Zu geringe Stellplatzzahl geplant; Zunahme des Parkdrucks</b></p> <p>Wir sind Eigentümer des Hauses Adolfstr 29 und möchten gegen den Entwurf von B-Plan 98 Einspruch erheben.</p> <p>Der BB-Plan 98 weist 106 Wohneinheiten aus. Es gibt aber lediglich 82 Tiefgaragenstellplätze. Also fehlen 24 Parkplätze. Als Mindestvoraussetzung sollte es für jede Wohneinheit ein Stellplatz geben, damit kein Fahrzeug in der benachbarten Adolfstraße parken muss. Eine alternative Parkmöglichkeit gibt es auch nicht in der unmittelbaren Umgebung. Selbst die Reitbahn wird in näherer Zukunft als Baugebiet erschlossen.</p> <p>Hinzukommen die Fremdparker, die mit der Bahn fahren, und die neuen Parker, die als Bewohner der neuen Wohnanlage ihren Stellplatz nicht immer nutzen oder keinen haben werden. Dabei dürfen nicht die Besucher</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>(siehe oben, Punkt 2.1)</p>		x	

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>des neuen Wohngebietes und der Lieferverkehr vom Paketservice durch Internetbestellungen vergessen werden, was wo anders schon heute zu Parkplatzproblemen führt. Diese müssen ihr Auto auch irgendwo abstellen. Sie werden dann die Adolfstraße in Anspruch nehmen.</p> <p>Den Bewohner der Wohnanlage selbst wird die Möglichkeit genommen, sich aus Mobilitätsgründen, die ihnen z.B. aus beruflichen Gründen abverlangt werden, einen Zweitwagen zuzulegen. Diese Tendenz gibt es unter gut-situierten Eigentümern und Mietern. Und was wollen Sie den 24 neuen Eigentümern oder Mieter, für die es kein Parkplatz gibt, sagen? Sie bekommen eine Wohnung, aber den festen Parkplatz müssen sie sich im Parkhaus besorgen! Von vornherein bedeutet dann der fehlende Parkplatz in der Wohnanlage eine unkalkulierbare Wertminderung und ein Imageschaden für das ganze Objekt. Deshalb sind die Änderungen des Entwurfes zwingend notwendig.</p>				
10.2		<p><b>Überlastung der Adolfstraße durch Zufahrt zur Tiefgarage</b></p> <p>Eine zügige Ein- / Ausfahrt über die Adolfstraße lässt der geringe Stauraum bis zur Hamburger Straße nach unserem Ermessen nicht zu, zumal die Kirche und dessen Kita unmittelbar gegenüber ihre Ein- / Ausfahrt haben, was für die Mütter und Kinder eine unberechenbaren Gefahrenzone wäre.</p> <p>Die Lage des Baugebietes macht es deshalb erforderlich, dass eine unmittelbare Zufahrt zur Hamburger Straße geschaffen wird - für das VW-Grundstück gab es diese auch -, damit die Adolfstraße als verkehrsberuhigte Anliegerstraße mit Kopfsteinpflaster nicht mit diesem zusätzli-</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>(siehe oben, Punkt 2.2)</p>		x	

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>chem Ziel- / Quellverkehr belastet und dadurch zweckentfremdet wird. Für die Anlieger würde der zusätzliche Verkehr eine übermäßige Lärmbelästigung bedeuten. Stattdessen könnte die Feuerwehr die Adolfstraße als Zufahrt nutzen.</p> <p>Schon heute ist die Adolfstraße überlastet. Zum einen durch die Besucher der katholischen Kirche bzw. Kita, zum anderen wegen des Durchgangsverkehrs, besonders weil der Zugang der Stormarnstraße zur Hamburger Straße geschlossen wurde und die Adolfstraße deswegen als Abkürzung genommen wird.</p> <p>Alles zusammen führt zu einem umfangreichen Konflikt- raum in der Adolfstraße bis hin zur Kreuzung Hamburger Straße, besonders dann, wenn der Verkehr aus dem neuen Wohngebiet noch hinzukommt. Ohne die Änderung der Zu- und Ausfahrt und der zusätzlichen Parkplätze für das neue Baugebiet wird die Parkplatznot so groß, dass selbst Feuerwehr und Krankenwagen im Notfall nicht mehr durch die Adolfstraße kommen.</p>				
11. 1	Bürger 11 (Stellungnahme vom 08.02.18)	<p><b>Zu hohe Bebauungsdichte</b></p> <p>Zu dem offengelegten Bebauungsplans 98 möchten wir im Folgenden Stellung nehmen. Da wir im Geltungs- bereich des Bebauungsplans wohnen, sind wir unmittelbar durch die geplanten Veränderungen und Bauausführun- gen betroffen.</p> <p>Wir möchten jedoch vorab grundsätzlich feststellen, das die Beendigung der Gewerbebrache und die Bebauung der Fläche des ehemaligen Fahrzeugbetriebs mit Wohn- objekten unsere Zustimmung findet.</p> <p>Unsere Zustimmung findet jedoch nicht die extreme Ver-</p>	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> (siehe oben, Punkt 5.1)		<b>x</b>	



Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>dichtung sowie die Höhe der geplanten Bauten, somit die damit verbundenen zu erwartenden Verkehrsprobleme.</p> <p>Im Einzelnen möchten wir folgende Einwände vorbringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Einwände und Bedenken der umliegenden Anwohner wurden in den Planungssitzungen völlig außer Betracht gelassen. Dieses wird deutlich, wenn man die ursprüngliche Planung mit lediglich 82 Wohneinheiten betrachtet und sie mit dem derzeitigen Planungsstand von 108 Wohneinheiten vergleicht. Eine wie im Bauvorhaben formulierte "vermittelnde Bebauung, vermittelnder Städtebau" liegt sicherlich nicht vor.</li> <li>- zu starke Verdichtung, die Umgebung besteht aus städtebaulich geschützter Einzelhausbebauung und dreigeschossigem Wohnungsbau. Insbesondere die weitere Aufstockung des großen in Ost-West Richtung gelegenen Gebäudes auf 5 Geschosse stellt eine Überfrachtung des relativ engen Geländes dar. Eine schonende Verdichtung mit einer Rücksichtnahme auf die Bestandsbebauung ist nicht gegeben.</li> </ul>				
11.2		<p><b>Verschattung der Bestandsgebäude an der Stormarnstraße befürchtet</b></p> <p>Durch oben genanntes als 5 geschossig geplantes Gebäude wird eine Beschattung der Wohnungsbauten an der Stormarnstraße geschaffen, die die Lebensqualität in den Häusern der Stormarnstraße herabsetzen würde.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe oben, Punkt 7.1)</p>			<b>x</b>
11.3		<p><b>Beeinträchtigung des Wohn- und Grundstückswerts der Villenbebauung befürchtet</b></p> <p>Durch das im Bebauungsplan maximal ausgelegte Bauflächen entstehen Gebäude, die praktisch ohne Garten direkt an der Grundstücksgrenze stehen. Die Gartennut-</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>(siehe oben, Punkt 5.1)</p> <p><u>zusätzlich:</u></p> <p>Eine unmittelbare Minderung des Verkehrswertes der zum</p>		<b>x</b>	

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>zung und Wohnwert der umliegenden Grundstücke wird hierdurch stark beeinträchtigt. Die Haus- und Grundstückspreise werden dadurch beeinträchtigt. Die im Bebauungsplan formulierte Art und Weise der Verdichtung wird wie folgt beschrieben Zitat: " ... daher ist ... die Nachverdichtung unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Villenstruktur geplant. Diese Nachverdichtung soll behutsam und mit einem gewissen Abstand zu der historischen Bausubstanz erfolgen" Eine Bebauung direkt an der zugelassenen 3 Meter Grenze entspricht keinesfalls diesem Grundsatz des Bebauungsplanes.</p>	<p>geplanten Neubauprojekt benachbart liegenden Immobilien ergibt sich durch die Planung nicht, da es für diese im Vergleich zum bestehenden Planrecht weder zu einer Nutzungsänderung noch zu einer Reduzierung des Nutzungsmaßes kommt.</p> <p>Durch die Planung können folglich nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, z.B. durch die Nutzung der umliegenden Grundstücke, hervorgerufen werden. Der den Verkehrswert bestimmende Grundstücksmarkt berücksichtigt aber auch solche Umstände, die vom Plangeber nicht im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die Abwägung sind deshalb nicht die potentiellen Wertveränderungen von Grundstücken einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die von der geplanten Bebauung faktisch ausgehen.</p> <p>Im konkreten Fall ist fraglich, ob in Folge des Bebauungsplans unter Berücksichtigung aller die Standortqualität einer Wohnimmobilie bestimmenden Faktoren überhaupt in der Summe mit nachteiligen Folgen zu rechnen ist. Zwar kommt es bei einigen Wohnungen zu einer Verringerung des Sozialabstands. Andererseits entfällt in Folge der Planung aber auch eine für die Wohnnachbarschaft potenziell störende gewerbliche Nutzung.</p> <p>Sofern es in der Gesamtschau überhaupt zu nachteiligen Veränderungen durch die geplante Bebauung kommt, dürften sich diese zumindest nicht wesentlich auf den Immobilienwert auswirken, da die Wohnqualität durch die Planung auch nicht wesentlich beeinträchtigt wird.</p> <p>Dass ggf. im Einzelfall in Folge der Planung Veränderungen der Immobilienwerte (positive wie negative) nicht ausgeschlossen werden können, ist vom Plangeber gesehen und</p>			

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
			<p>in die Abwägung eingestellt worden. Im Rahmen der Abwägung werden diese privaten Belange Einzelner jedoch gegenüber dem überwiegenden öffentlichen Interesse an der standortgerechten Neubebauung des Plangebiets zurückgestellt.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung ist auch zu berücksichtigen, dass die zum Gelände des ehemaligen Kfz-Betriebs benachbart liegenden Grundeigentümer angesichts der dortigen Bestandsituation mit seiner minderwertigen Bebauung ohnehin damit rechnen mussten, dass es zu einer tiefgreifenden baulichen Restrukturierung dieses Grundstücks kommen kann.</p> <p>Das Bundesverwaltungsgericht hat zum Problem der Wertminderung ausgeführt, dass die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert zwar zum Abwägungsmaterial gehören mögen, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen (etwa Festsetzung einer Grundfläche, Herabsetzung des Maßes der Nutzung). Etwas anderes gelte jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert. Der Verkehrswert sei nur ein Indikator für die gegebenen und erwarteten Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks. Er hänge von vielen Faktoren, insbesondere auch der Nutzung der umliegenden Grundstücke ab.</p> <p>Der den Verkehrswert bestimmende Grundstücksmarkt berücksichtige auch solche Umstände, die von der planenden Gemeinde nicht im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden könnten oder müssten.</p> <p>In die Abwägung seien deshalb in solchen Fällen nicht die potenziellen Wertveränderungen von Grundstücken einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die von der geplanten Anlage faktisch ausgingen. Nur wenn diese tatsächli-</p>			

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
			chen Auswirkungen einen Grad erreichten, der ihre planerische Bewältigung im Rahmen der Abwägung erfordere, liege auch ein Nachteil im Sinne des § 47 Abs. 2 VwGO vor. Eine Grundstückswertminderung stelle daher keinen eigenständigen Abwägungsposten dar.			
11.4		<p><b>Überlastung der Adolfstraße durch Zufahrt zur Tiefgarage</b></p> <p>Überlastung der Verkehrssituation durch einzige Zufahrt des Quartiers an der Adolfstraße zwischen Hausnummer 2 und 4. Bereits heute ist die Adolfstraße stark frequentiert durch Pendler, Besucher der Kirchen und Eltern/Besucher der Kindertagesstätten. Die Ausfahrtsituation in die Hamburger Straße I B75 ist bereits heute grenzwertig. Durch parkende PKW ist die Ausfahrt nur einspurig befahrbar. In Stoßzeiten kommt es alltäglich zum Verkehrschaos. Zudem ist die geplante Tiefgaragenausfahrt direkt gegenüber der Kirchen/Kita-Zufahrt. Ein Verkehrsgutachten, das objektiv die zu erwartenden Verkehrslasten prognostiziert, liegt unseres Wissens nicht vor.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>(siehe oben, Punkt 2.2)</p>		x	
11.5		<p><b>Zu geringe Stellplatzzahl geplant; Zunahme des Parkdrucks</b></p> <p>Parkplatzsituation in der Adolfstraße</p> <p>Für die 106 geplanten Wohneinheiten stehen in der Anlage lediglich 70 Parkplätze zur Verfügung. Für Besucher des gesamten Komplexes nur zwei Parkplätze. Da in der angrenzenden Umgebung bereits heute keine Parkplätze zu finden sind, führt die derzeit geplante Nachverdichtung auch im Parkplatz-Thema unweigerlich zu nicht tolerablen Zuständen.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>(siehe oben, Punkt 2.1)</p>		x	

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p><b>Gefährdung der Bausubstanz</b></p> <p>Durch die geplante Ausschachtung und die damit verbundene dauerhafte Grundwasserabsenkung befürchten wir eine Schädigung der Gebäudesubstanz sowie des alten Baumbestandes. Viele Gebäude sind Teil der Ahrensburger Erhaltungssatzung. Ein Gutachten für die Erhaltung und Standfestigkeit der Bestandsgebäude wurde unseres Wissens nicht durchgeführt.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe oben, Punkt 5.1)</p> <p><u>zusätzlich:</u></p> <p>Eine Errichtung von Neubauten ist bautechnisch auch im Falle schwieriger Bodenverhältnisse und empfindlicher Substanz der benachbarten Bestandsbebauung möglich. Das zeigen zahlreiche Bauprojekte in historischen Altstädten. Um Schadensersatzforderungen zu vermeiden, wird der Bauherr bei den benachbarten Gebäuden ein Beweissicherungsverfahren durchführen. Dies ist jedoch kein Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern privatrechtlicher Vereinbarungen.</p>			<b>x</b>
12	Bürger 12 (Stellungnahme vom 02.02.18)	<p><b>§ 13a BauGB nicht anwendbar</b></p> <p>Bezüglich der Offenlage des Bebauungsplans Nr. 98 „Adolfstraße/Hamburger Straße“ nehme ich hiermit Stellung und wende wie folgt ein:</p> <p>Die Voraussetzungen für einen B-Plan im beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs. 1 ist m.E. nicht gegeben, da der Tatbestand des § 13a Abs. 2 nicht erfüllt wird. Die Fläche beträgt mehr als 20 000 Quadratmeter, da die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. In unmittelbarer Nähe wird in Kürze ein weiterer Bebauungsplan aufgestellt, nämlich im Bereich der alten Reitbahn/Adolfstrasse 18/20. Diese Projekte stehen zeitlich und örtlich im Zusammenhang und sind daher gemeinsam zu betrachten und beide nicht im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Daher widerspreche ich hiermit einer Aufstellung im beschleunigten Verfahren und natürlich auch der damit entfal-</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Zwar erfolgt der Ahrensburg Nr. 98 zeitweise parallel zur Aufstellung des benachbarten Bebauungsplans im Bereich der alten Reitbahn/Adolfstrasse 18/20. Ein unmittelbarer sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang besteht jedoch nicht. Die den beiden Bebauungsplänen zu Grunde liegenden Planungen sind nicht als Bestandteil einer einheitlichen städtebaulichen Maßnahme zu werten. Zwar sind die Planungen, die diesen beiden Bebauungsplänen zu Grunde liegen, städtebaulich aufeinander abgestimmt. Jedoch sind beide Planungen völlig unabhängig voneinander vollziehbar. Der zu vermeidende Missbrauchsfall, dass eine zusammenhängende Planung zwecks Vermeidung eines Normalverfahrens in mehrere kleinere Bebauungspläne aufgeteilt wird, liegt hier offensichtlich nicht vor.</p> <p>Gemäß § 13a Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprü-</p>		<b>x</b>	

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		lenden Umweltprüfung.	fung nach § 2 Absatz 4 BauGB ebenso abgesehen, wie von der Anwendung der Eingriffsregelung. Dennoch verbleibt die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB in der Abwägung zu beachten.			
13	Bürger 13 (Stellungnahme vom 18.01.18)	<p><b>Gutachten zur Bewertung des im Zuge der Planung entfallenden Knicks nicht neutral</b></p> <p>Bezüglich der Beurteilung des zu vernichtenden Knicks ergibt sich eine Kuriosität, die für die Baubranche wohl typisch ist:</p> <p>Das dazugehörige Gutachten (mit der zweifellos Investor-erwünschten abschließenden Feststellung, dass der Knick nicht erhaltenswert ist) wurde im Auftrage des Investors selbst erstellt!!!!</p> <p>Demnach mir vorliegendes Gutachten des Dipl. Biologen K. Lutz im Auftrag von Magna Projektentwicklung, Hamburg.</p> <p>Man glaubt es kaum!</p> <p>Anscheinend legt man in Ahrensburg wenig Wert auf das Urteil eines neutralen, Gemeinde- und Investor-unabhängigen Gutachters.</p> <p>Ferner vermisse ich eine Aktivität oder Befragung des BUND zu der Knick Problematik, die ja noch erheblich an Gewicht gewinnt, wenn der Knickstreifen erst einmal auf ganzer Länge der Bebauung Alte Reitbahn zur Vernichtung ansteht.</p> <p>Ich halte demnach die Einschaltung eines unabhängigen Gutachters sowie die Einschaltung des BUND für unbedingt erforderlich und bitte Sie, mich dahingehend zu informieren.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Das vorliegende Gutachten zum Artenschutz des Biologen K. Lutz entspricht den fachwissenschaftlichen Anforderungen und stellt somit für den Bebauungsplan eine geeignete Abwägungsgrundlage dar.</p> <p>Die Übernahme der Gutachtenkosten durch einen Planungs-begünstigten entspricht dabei der üblichen Praxis und hat keinen Einfluss auf die Qualität und Unabhängigkeit von Fachgutachten. Ferner werden im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens erstellte Fachgutachten von den Fachleuten der Stadt Ahrensburg geprüft. Die oben genannte Praxis trägt ferner sinnvollerweise zur Schonung der öffentlichen Haushalte bei.</p> <p>Der BUND wurde als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt und hat auch eine Stellungnahme abgegeben. Das genannte Gutachten wurde in der Stellungnahme jedoch nicht kritisiert. Im Grundsatz wurde die Planung, unter Nennung einiger Verbesserungsvorschläge, vom BUND begrüßt.</p> <p>Auch von anderen, für die Belange von Natur und Landschaft zuständige Träger öffentlicher Belange haben das genannte Gutachten inhaltlich nicht beanstandet.</p> <p>Im Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 98 befindet sich zudem kein Knick. Der Eingeber bezieht sich vermutlich auf die Neubebauung des Parkplatzes „Alte Reitbahn“.</p>		x	

Nr.	Petent und Ausgangsdatum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
14	Bürger 14 (Stellungnahme vom 06.02.18)	Siehe Inhalte Stellungnahme 8	(siehe oben, Punkte 8.1 bis 8.6)			
15	Bürger 15 (Stellungnahme vom 06.02.18)	Siehe Inhalte Stellungnahme 8	(siehe oben, Punkte 8.1 bis 8.6)			