



## Stadt Ahrensburg | Bebauungsplan Nr. 98

### **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 98**

#### **Hamburger Straße/ Adolfstraße**

für das Areal zwischen der Hamburger Straße im Südosten, der Adolfstraße im Südwesten, der Zeilenbebauung entlang der Stormarnstraße im Nordosten und den Villenstrukturen entlang der Adolfstraße bis einschließlich Hausnummer 16/16a im Nordwesten.

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO Schleswig-Holstein  
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Stadt Ahrensburg  
Der Bürgermeister  
Manfred-Samusch-Straße 5  
22923 Ahrensburg  
Tel.: 04102-77-0  
rathaus@ahrensburg.de

**Evers & Küssner** | **Stadt  
Planer**

Evers & Küssner  
Stadtplaner PartGmbH  
Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg  
Fon 040-25776737-0  
Fax 040-25776737-9

## I Planungserfordernis, Ziel und Zweck der Planung

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1.    | Übersichtsplan und Lage des Gebiets.....                              | 4  |
| 1.1   | Eigentumsverhältnisse .....   | 5  |
| 2.    | Ziele und Zwecke der Planung .....                                    | 5  |
| 2.1   | Anlass und Erforderlichkeit .....                                     | 5  |
| 2.2   | Ziele.....  | 6  |
| 3.    | Beschreibung des Plangebietes .....                                   | 7  |
| 3.1   | Räumliche Lage .....  | 7  |
| 3.2   | Nutzungs- und Bauungsstruktur.....                                    | 7  |
| 3.2.1 | Umfeld.....   | 11 |
| 3.3   | Verkehrliche Erschließung .....                                       | 11 |
| 4.    | Anmerkungen zum Verfahren und übergeordnete Planungen.....            | 12 |
| 4.1   | Bebauungsplan der Innenentwicklung .....                              | 12 |
| 4.2   | Regionalplanung und Landesentwicklungsplanung.....                    | 12 |
| 4.3   | Flächennutzungsplan .....   | 12 |
| 4.4   | Landschaftsplanung .....  | 14 |
| 4.6   | Erhaltungs- und Gestaltungssatzung .....                              | 15 |
| 4.7   | Integriertes Stadtentwicklungskonzept und Wohnungsmarktprognose ..... | 17 |
| 4.8   | Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....                      | 19 |

## II Planinhalt

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1.    | Städtebauliches Konzept.....                                | 20 |
| 2.    | Art der baulichen Nutzung .....                             | 22 |
| 2.1   | Allgemeine Wohngebiete .....                                | 22 |
| 2.2   | Urbanes Gebiet .....  | 24 |
| 3.    | Maß der baulichen Nutzung .....                             | 26 |
| 3.1   | Grundflächenzahl .....                                      | 26 |
| 3.2   | Gebäudehöhen.....   | 27 |
| 4.    | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....            | 31 |
| 4.1   | Bauweise .....  | 31 |
| 4.2   | Überbaubare Grundstücksflächen .....                        | 32 |
| 5.    | Flächen für die soziale Wohnraumförderung .....             | 35 |
| 6.    | Verkehrsflächen .....                                       | 36 |
| 6.1   | Unterbringung des ruhenden Verkehrs .....                   | 37 |
| 7.    | Örtliche Bauvorschriften .....                              | 38 |
| 7.1   | Dachform .....  | 38 |
| 7.2   | Werbeanlagen .....  | 38 |
| 8.    | Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ..... | 40 |
| 8.1   | Baumbestand und Baumschutz .....                            | 40 |
| 8.2   | Artenschutz.....  | 41 |
| 8.3   | Grünstrukturen .....  | 42 |
| 8.3.1 | Gehölzartenwahl, Pflanzgrößen, Pflanzqualitäten .....       | 42 |
| 8.3.2 | Dachbegrünung.....  | 42 |
| 8.3.3 | Tiefgaragenbegrünung.....                                   | 43 |
| 9.    | Altlasten und Bodenschutz, vorsorgender Bodenschutz.....    | 43 |
| 10.   | Versorgung: Gas, Strom, Wasser, Telekommunikation .....     | 44 |
| 11.   | Entsorgung: Abwasser, Abfall.....                           | 45 |

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 12.    | Lärmimmissionen .....                              | 46 |
| 12.1   | Verkehrslärm.....                                  | 47 |
| 12.1.1 | Verkehrslärm: Städtebauliche Entwurfsplanung ..... | 47 |
| 12.1.2 | Verkehrslärm: Bestandsbebauung .....               | 48 |
| 12.2   | Gewerbelärm .....                                  | 48 |
| 12.3   | Lärmpegelbereiche .....                            | 49 |
| 12.3.1 | Lärmpegelbereiche: städtebauliches Konzept .....   | 50 |
| 13.    | Kosten .....                                       | 54 |

Begründung für das Areal zwischen der Hamburger Straße im Südosten, der Adolfstraße im Südwesten, der Zeilenbebauung entlang der Stormarnstraße im Nordosten und den Villenstrukturen entlang der Adolfstraße bis einschließlich Hausnummer 16/16a im Nordwesten.

## I PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

### 1. Übersichtsplan und Lage des Gebiets

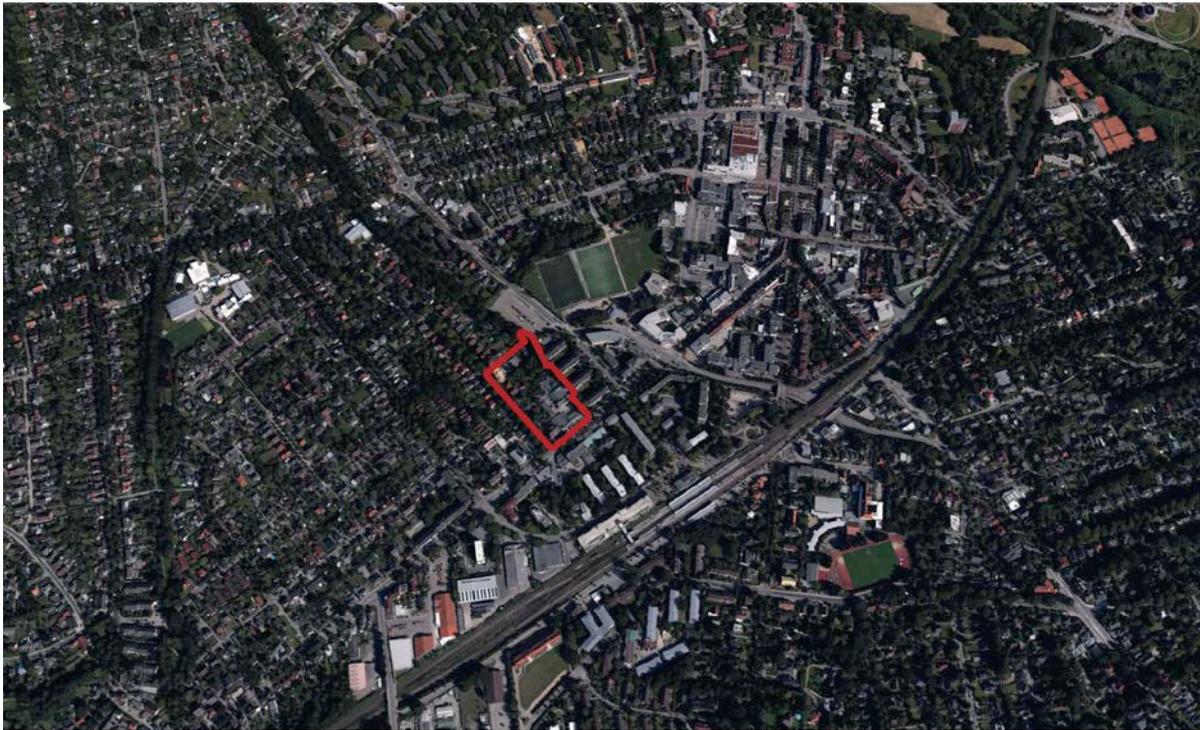


Abb. 1 Lage des Bebauungsplans Nr. 98 im Stadtgebiet Ahrensburgs, o.M. (Kartendaten: Google, DigitalGlobe)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 „Hamburger Straße/ Adolfstraße“ umfasst eine Fläche von etwa 1,7 ha.

Die südöstliche Grenze des Plangebietes wird gebildet durch die Straßenmitte der Hamburger Straße (Flurstück 699) und umfasst entlang der Hamburger Straße die Flurstücke 700, 702 und 730 sowie teilweise 726. Die nordöstliche Grenze des Plangebietes verläuft entlang der Flurstücke 730, 729, 671, 670, 673, 674 und 665. Im Nordwesten bildet die nördliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 665 den Abschluss mit einem Teilstück des Flurstücks 664, welches zur Ausbildung einer geplanten Fuß- und Radwegeverbindung hin zur Hamburger Straße den Geltungsbereich an dieser Stelle entsprechend aufweitet.

Im Südwesten wird das Plangebiet durch die Straßenbegrenzungslinie der Adolfstraße, entlang der Flurstücke 665, 666, 668, 670, 671, 672, 733, 732, 701 und 700, beschnitten.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Hamburger Straße/ Ecke Adolfstraße und erstreckt sich über die Flurstücke 730, 729, 731, 701, 700, 732, 733, 672, 671, 670, 668, 669, 673, 666, 667, 674, 665 und teilweise 664, 702 sowie 699, Flur 8, Gemarkung Ahrensburg.

Der Bereich wird gebildet durch ein ehemaliges Autohaus-Gelände (Hamburger Str. 40/ Flurstück 730), das angrenzende Flurstück 700 und die Grundstücke im nordöstlichen Bereich der Adolfstraße (Hausnummern 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 16a).

### **1.1 Eigentumsverhältnisse**

Mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen Adolfstraße und Hamburger Straße (städtisches Eigentum) befindet sich der restliche Teil der Flurstücke in privatem Eigentum.

Die Flurstücke 701, 729, 730 und 731 der Flur 8 befinden sich im Besitz eines Eigentümers. Für diese letztgenannten Flächen existiert ein städtebaulicher Entwurfsplan, der durch den Bau- und Planungsausschuss (BPA) der Stadt Ahrensburg in seiner Sitzung vom 27.04.2016 zur Kenntnis genommen und dem einstimmig als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans zugestimmt wurde.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

### **2.1 Anlass und Erforderlichkeit**

Die Stadt Ahrensburg verfolgt als Plangeber das Ziel der Konversion der Flächen des ehemaligen Autohauses und Kfz-Werkstatt zum Zwecke der Nachverdichtung und zur Deckung des Wohnraumbedarfs. Neben der Reaktivierung der Gewerbefläche wird durch den Bebauungsplan zusätzlich eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche der an der Adolfstraße gelegenen, teilweise sehr tiefen, Flurstücke im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung ermöglicht.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 verfolgten Ziele entsprechen den Zielen des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) der Stadt Ahrensburg (s. Kapitel 4.7) sowie den Aussagen der aktuellen Wohnungsmarktprognose des Landes Schleswig-Holstein (Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein (2017): Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein, S. 142).

Bei dem Gebiet des Bebauungsplans Nr. 98 handelt es sich um einen bisher unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Einzig das sich im vorliegenden Geltungsbereich befindliche Teilstück des Flurstücks 664 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11, welcher an dieser Stelle eine Sport- und Spielfläche auf einer Grünfläche festsetzt (Bebauungsplan Nr. 11, Marktkoppel/Reeshoop, Stormarnplatz und Umgebung; 1969).

Außerdem geht eine Nutzbarmachung der Potentialflächen im rückwärtigen Bereich der Wohnhäuser an der Adolfstraße zwingend mit der Schaffung von Planungsrecht einher, da hier die bauliche Nachverdichtung bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB nicht möglich wäre.

Für die aufgegebenen Gewerbeflächen des ehemaligen Autohauses existiert zudem ein konkretes Investitions- und Bauinteresse eines privaten Investors. Der dazu vorliegende städtebauliche Entwurf wurde vom Bau- und Planungsausschuss zustimmend zur Kenntnis genommen und entspricht den angestrebten städtebaulichen Zielen der Stadt Ahrensburg für den genannten Bereich. Der Investor ist im Besitz der entsprechenden Flächen.

Zudem soll durch die Bebauungsplanung auf die Nachfrage nach gefördertem Wohnraum im Stadtgebiet reagiert werden. Hierzu manifestiert eine entsprechende Festsetzung den Bau von förderfähigem Wohnraum im Plangebiet.

Um den städtebaulichen Zielsetzungen des Plangebers zu entsprechen und eine diesen entsprechende Nachverdichtung und Reaktivierung der brachgefallenen Flächen zu ermöglichen sowie planerisch zu steuern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Ein Bebauungsplan ist auch erforderlich, um die gewünschten Wegeverbindungen zwischen dem übergeordneten Wanderweg Reesenbüttler Graben und Hamburger Straße sowie zwischen Adolfstraße und dem geplanten „Reitbahn-Quartier“ planungsrechtlich vorzubereiten.

## 2.2 Ziele

Die mit dem Bebauungsplans Nr. 98 verfolgten Planungsziele sind:

- Schaffung von **Wohnbauflächen in direkter Nähe zur Innenstadt und zum ÖPNV** einschließlich der dafür notwendigen Infrastrukturen **entsprechend der Wachstumsprognosen** für die Stadt Ahrensburg und der damit verbundenen Nachfrage nach Wohnraum.
- Bauliche Entwicklung entsprechend der Ziele des **Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes** (ISEK) der Stadt Ahrensburg. Das Plangebiet wird im „Handlungsschwerpunkt Innenstadt“ als zu verdichtende Fläche **„Neues Wohnen“** aufgeführt. Im Bereich an der Hamburger Straße, auf dem Gelände des ehemaligen Autohauses, soll eine **geschlossene Raumkante** in Verlängerung der bestehenden Bebauung geschaffen werden [vgl. ISEK der Stadt Ahrensburg 2009, S. 69].
- **Beseitigung der brachgefallenen gewerblichen Strukturen** am Standort.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die **Errichtung bzw. Sicherung attraktiver innenstadtnaher Wohnbau- und gemischtnutzbarer Flächen** einschließlich der

dafür notwendigen Infrastrukturen auf dem Gelände eines ehemaligen Autohauses und auf den rückwärtigen Bereichen der nordöstlich an der Adolfstraße gelegenen Einfamilienhausgrundstücke im Sinne der Innenentwicklung.

- **Sicherung der bestehenden kleinteiligen Struktur** der Bestandsbebauung an der Adolfstraße (Hausnummern 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16).
- Zulassung und Steuerung der **Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche** der an der Adolfstraße liegenden Wohnbebauung bei Beibehaltung des kleinteiligen und „grünen“ Charakters des Quartiers und der gleichzeitigen Ermöglichung einer flexiblen und zeitgenössischen Bebaubarkeit.
- Sicherung harmonischer und **städtebaulich sinnvoller Übergänge** zwischen den potentiellen Neubebauungen und dem Bestand.
- Schaffung von **Wegeverbindungen** zwischen dem Wanderweg Reesenbüttler Graben und der Hamburger Straße in Form eines Fuß- und Radweges über die nordwestlich des Plangebietes gelegene Fläche an der Stormarnstraße (geplante städtebauliche Entwicklung „Alte Reitbahn“).
- Ausrichtung der Bauleitplanung auf Maßnahmen der **Innenentwicklung**, mit der § 1 Abs. 5 BauGB (Innenentwicklungsklausel) entsprochen wird.
- Schaffung und Sicherung von **sozial förderfähigem Wohnraum** gemäß des Beschlusses des Bau- und Planungsausschusses vom 21.03.2017 (Vorlagen-Nummer 2017/023).

### **3. Beschreibung des Plangebietes**

#### **3.1 Räumliche Lage**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.98 „Hamburger Straße/ Adolfstraße“ befindet sich in zentraler Lage in Ahrensburg in ca. 500 Metern fußläufiger Entfernung zur nordöstlich des Plangebiets gelegenen Innenstadt. Der Ahrensburger Bahnhof liegt in ca. 250 Metern fußläufiger Entfernung.

#### **3.2 Nutzungs- und Bebauungsstruktur**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 98 befindet sich zum größten Teil innerhalb des gründerzeitlichen Stadterweiterungsbereiches der Stadt Ahrensburg. Es wird dominiert durch mehrheitlich Wohnnutzungen sowie gewerbliche Nutzungen (Fahrradladen und das Gelände des ehemaligen Autohauses) an der Hamburger Straße/ Ecke Adolfstraße.

Die Wohnnutzung gestaltet sich überwiegend in Form von kleinteiligen Einfamilienhäusern nordöstlich der Adolfstraße, die sich durch eine offene Bauweise und durch teilweise sehr große Grundstückstiefen charakterisieren. Die Gebäude sind mehrheitlich ein- bis zweigeschossig und verfügen über Satteldächer mit verschiedenen Neigungen. Sie sind giebelständig oder traufständig mit ausgeprägten straßenseitigen Zwerggiebeln. Die Wohnhäuser Adolfstraße 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 liegen im Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete gem. § 172 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 sowie des § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2000 i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung von 23. Juli 1996, die zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der historischen Stadterweiterungsbereiche der Gründerzeit und der Epoche bis 1945 am 24. November 2008 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg erlassen wurde.

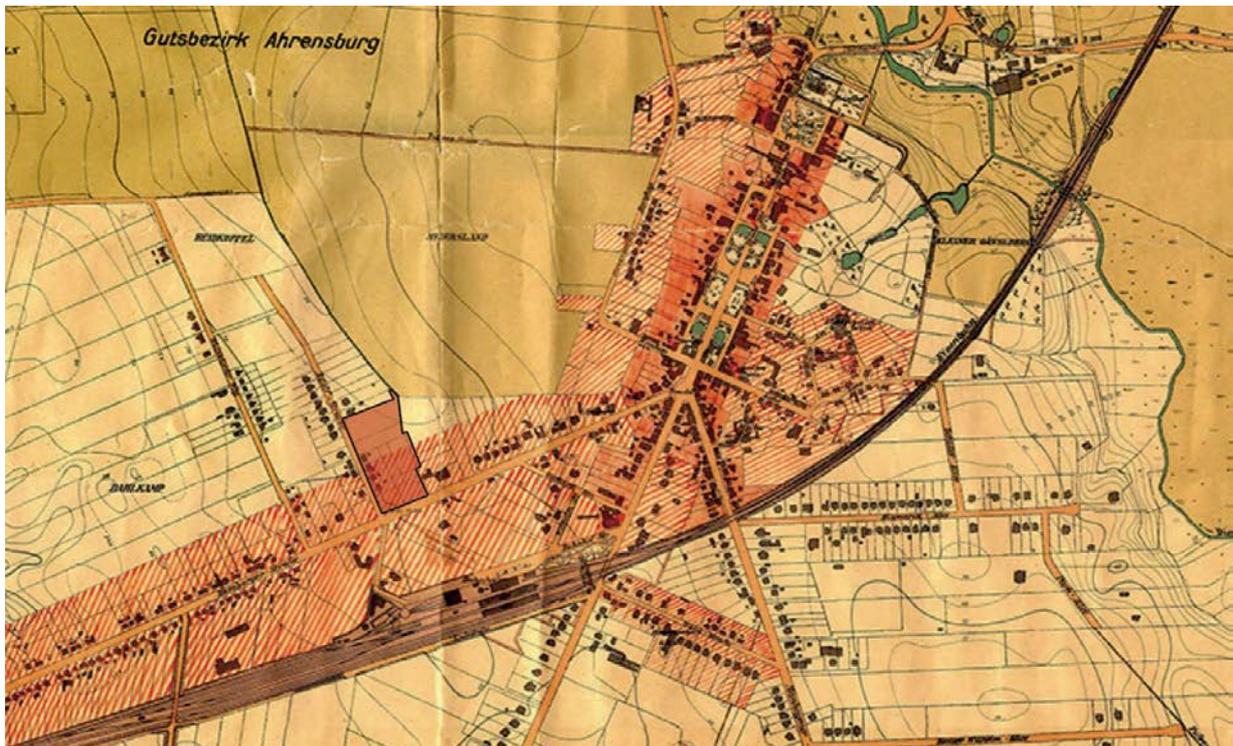


Abb. 2 Ausschnitt aus der historischen Übersichtskarte Ahrensburgs aus dem Jahr 1913 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 98, o.M.

Die an das ehemalige Gelände des Autohauses angrenzenden Häuser Adolfstraße 8, 6 und 4 sind auffällig kleinteilig und bestimmen die untere Grenze der vorhandenen Kubaturen im Plangebiet. Diese Gebäudetypik spiegelt sich auf der gegenüberliegenden Seite der Adolfstraße in den Kubaturen der Hausnummern 3, 5 und 7a. Eine Ausnahme der Regelbebauung mit ein- bis zweigeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern bildet die im Plangebiet liegende Doppelhausstruktur (Mehrfamilienhaus) der Hausnummern Adolfstraße 14 und 16, welche sich dennoch bezüglich Höhe und Dachform an der Umgebungsbebauung orientiert. Im rückwärtigen Bereich dieses Gebäudes befindet sich

neben einem eingeschossigen Garagenhof zudem eine eingeschossige Bungalowbebauung, welche ebenfalls der Wohnnutzung dient und über das Flurstück 665 erschlossen wird (Hausnummer 16a).



Abb. 3 Fotos des ehemaligen Autohauses mit Blick von der Hamburger Straße



Abb. 4 Fotos der Bestandsbebauung entlang der Adolfstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 (v.l.n.r.: Adolfstraße Haus-Nr. 14-16 und 12 (Bild 1); Adolfstraße Haus-Nr. 10 (Bild 2); Adolfstraße Haus-Nr. 8 (Bild 3); Adolfstraße Haus-Nr. 6 (Bild 4); Adolfstraße Haus-Nr. 4 s. Abb. 5 Bild unten rechts)

Das Flurstück 700 wird gewerblich sowie für Wohnzwecke genutzt. Es ist bebaut mit einer gemischt-genutzten Gebäudestruktur, bestehend aus einem dreigeschossigen Gebäude mit ausgebautem Sat-

teldach, welches in den späten 1960er Jahren errichtet wurde, sowie einem zweigeschossigen Flachdachanbau mit Staffelgeschoss aus dem Jahr 2016. Die gewerbliche Nutzung stellt sich durch einen Fahrradladen mit gesamtstädtischer Bedeutung in den Erdgeschossen beider Gebäude und dem ersten Obergeschoss des Flachdachanbaus dar; in den weiteren Obergeschossen besteht eine Wohnnutzung.



Abb. 5 Fotos des Gebäudes Hamburger Straße 42 (Fahrradladen) mit Anbau / Flurstück 700

Angrenzend an das gemischtgenutzte Gebäude Hamburger Straße 42 (Fahrradladen) befindet sich das eingeschossige ehemalige Autohaus. Die Gebäude auf dem Gelände (Flurstück 730) werden in Teilen vorübergehend durch eine Firma genutzt, die bundesweit Fahrzeuge aufbereitet. Rückwärtig des ehemaligen Verkaufsgebäudes an der Hamburger Straße liegt der zugehörige Verwaltungstrakt sowie das Betriebsgelände inklusive großem Parkplatz. Diese Struktur ist zur Straßenseite hin zweigeschossig und wird nach Nordosten, im Bereich der ehemaligen Betriebshalle, eingeschossig. Es handelt sich um Flachdachbauten.

Das Plangebiet wird insbesondere in den Gartenbereichen der bestehenden Wohnhäuser entlang der Adolfstraße durch einige großkronige Bäume geprägt. Prägend sind außerdem die, sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 98 befindenden, Bestandsbäume zwischen dem an der Hamburger Straße gelegenen Zeilenbaukörper (Hausnummern 23 – 29) und der südöstlichen

Grenze des Geltungsbereichs (mehrheitlich Buchen- und Birkenbestände). In hohem Maße ortsbildprägend sind zudem die Bestandsbäume entlang der Adolfstraße (mehrheitlich Sommerlinden und Bergahorne). Die Bestandsbäume innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 98 wurden in einem Baumgutachten untersucht. Die untersuchten Bäume sind überwiegend mit einer hohen Vitalität bewertet worden (ca. 96%); das heißt es handelt sich um gesunde, nicht geschädigte Bäume und solche Bäume, bei denen die Wipfeltrieb- bildung abnimmt sowie solche, bei denen eine Wuchsstagnation einsetzt. Im Bereich des ehemaligen Autohauses ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrads der Fläche kein Baumbestand vorhanden.

### **3.2.1 Umfeld**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 98 befindet sich in einer Schnittstellenlage zwischen der dichten und höheren Bebauung in der Ahrensburger Innenstadt und den bestehenden gründerzeitlichen Einzelhausstrukturen sowie der Wohnbebauung des Quartiers Ahrensburg West.

Auf den Grundstücken beidseitig der Adolfstraße wird mehrheitlich in freistehenden ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern gewohnt. Südwestlich des Plangebietes an der Hamburger Straße/ Ecke Adolfstraße befindet sich die katholische Kirche mit KiTa, Gemeindezentrum und Pfarrhaus, letzteres mit Büro und Wohnnutzung. Der Kirche vorgelagert liegt der zugehörige Parkplatz. Nordöstlich wird das Plangebiet durch eine Zeilenbebauung mit Wohnnutzung parallel zur Stormarnstraße abgeschlossen. Südöstlich der Hamburger Straße befindet sich ein größtenteils leerstehendes Autohaus, welches in Teilen durch ein Fitnessstudio genutzt wird sowie weitere gewerbliche Erdgeschoss- sowie Wohnnutzungen aufweist. Für die letztgenannte Fläche des Autohauses liegt der Stadt Ahrensburg eine Neuplanung in Form eines Wohn- und Geschäftshauses vor.

Die an das Gelände des Autohauses angrenzende Bebauung an der Hamburger Straße (Zeilenbebauung) dient der Wohnnutzung und ist über seine mehrheitliche Länge viergeschossig mit einem leicht rückversetzten dreigeschossigen Gebäudeteil, welcher an das bestehende Autohausgelände anraint. Diese Struktur der Zeilenbebauung wird nordöstlich, entlang der Stormarnstraße, dreigeschossig weitergeführt. Die Zeilenbebauungen haben sehr flachgeneigte Satteldächer, die eher eine Wirkung wie Flachdächer erzielen.

### **3.3 Verkehrliche Erschließung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets befindet sich unmittelbar angrenzend an einer der Haupteinfallstraßen Ahrensburgs, der Landesstraße L82 (Hamburger Straße), welche eine der Hauptmagistralen zur Erreichung der Ahrensburger Innenstadt darstellt. Den westlichen Abschluss des Plangebietes bildet die Adolfstraße, die als Erschließungsstraße (Tempo 30–Zone) für die anliegenden Wohnhäuser fungiert. Die weitere äußere Erschließung erfolgt über die Hamburger Straße sowie die Adolfstraße. Der Knotenpunkt Hamburger Straße/ Adolfstraße ist vorfahrts geregelt.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr wird über die umliegenden Bushaltestellen „Hamburger Straße“, „An der Reitbahn“ und „Bahnhofstraße“ bereitgestellt. Der Bahnhof Ahrensburg (Regionalbahnhof) sowie der ZOB befinden sich zudem in ca. 250 Metern fußläufiger Entfernung.

Entlang der Hamburger Straße befinden sich ergänzend Fuß- und Radwege mit Anbindung an die Innenstadt. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich außerdem die übergeordnete Fußwegeverbindung des Wanderwegs Reesenbüttler Graben.

## **4. Anmerkungen zum Verfahren und übergeordnete Planungen**

### **4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 befindet sich im klassischen Innenbereich. Mit der durch den Bebauungsplan möglich gemachten Nachverdichtung auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Villenstrukturen entlang der Adolfstraße und der Wiedernutzbarmachung des aufgegebenen Standorts des Autohauses entspricht die vorliegende Planung den Voraussetzungen des § 13a Abs.1 BauGB. Das Plangebiet ist ca. 17.000 m<sup>2</sup> groß. Damit wird auch der Tatbestand des § 13a Abs. 2 erfüllt – die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt zwangsläufig unterhalb der Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben ist gemäß § 13a BauGB von einer Umweltprüfung freigestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 7 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

### **4.2 Regionalplanung und Landesentwicklungsplanung**

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998). Der Bebauungsplan Nr. 98 Hamburger Straße/ Adolfstraße steht den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

### **4.3 Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ahrensburg aus dem Jahr 1974 als Wohnbaufläche dargestellt. Der Entwurf des sich derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans stellt auf der Fläche Wohnbauflächen und Kerngebiet

dar (Stand Oktober 2016). Im Bebauungsplan Nr. 98 werden als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ und „Urbanes Gebiet“ festgesetzt.

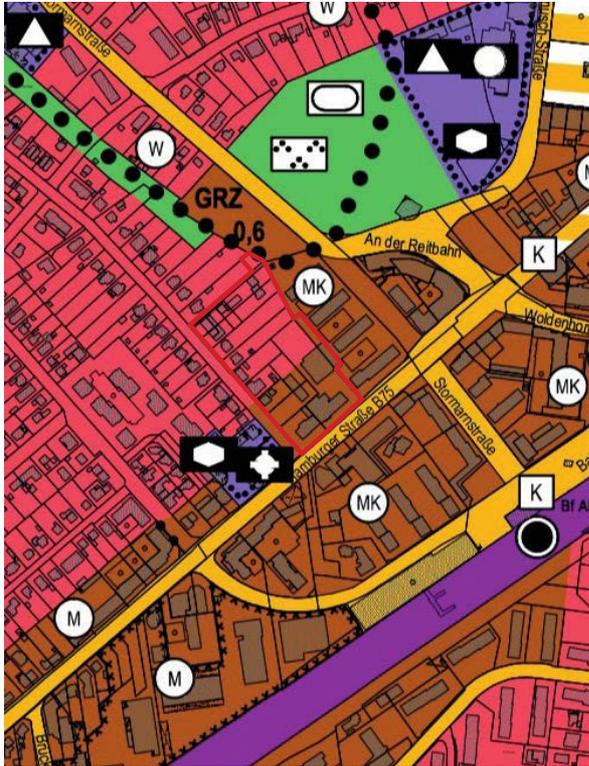


Abb. 6 Ausschnitt aus dem FNP-Entwurf (Okt. 2016), o.M.

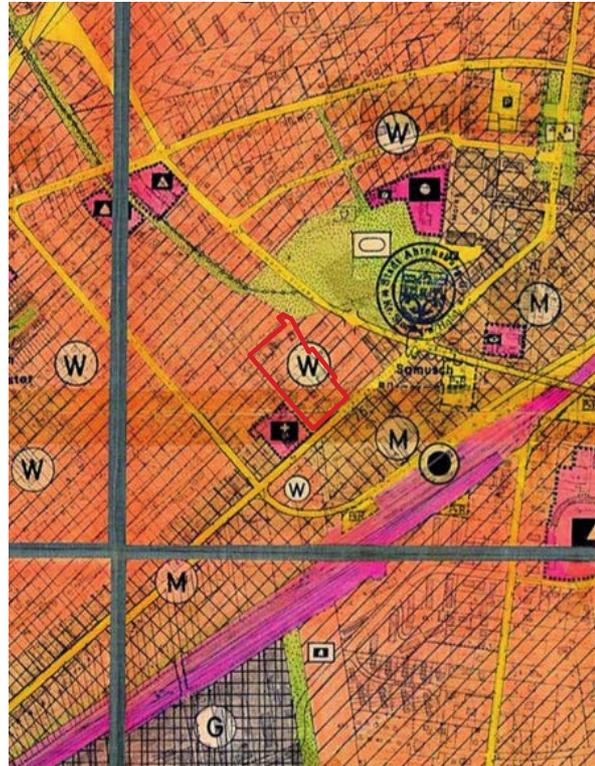


Abb. 7 Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen FNP, o.M.

Die Festsetzung des „Urbanen Gebietes“ weicht dementsprechend von den Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplans ab. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Aufstellung von Bauleitplänen, für welche das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) angewendet wird, kann jedoch ohne vorherige oder parallele Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen. Als einzige Bedingung verlangt das Baugesetzbuch, dass durch die Planung die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan darf hierbei nicht unverändert bleiben, sondern muss „im Wege der Berichtigung“ gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

Für den Bereich der Hamburger Straße/Adolfstraße wird im Zuge der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 dementsprechend die 5. Berichtigung (48. Änderung) des Flächennutzungsplans der Stadt Ahrensburg durchgeführt. Anstatt der Darstellung als Wohnbauflächen im wirksamen FNP werden für den Planbereich des Urbanen Gebietes im Zuge der Berichtigung gemischte Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

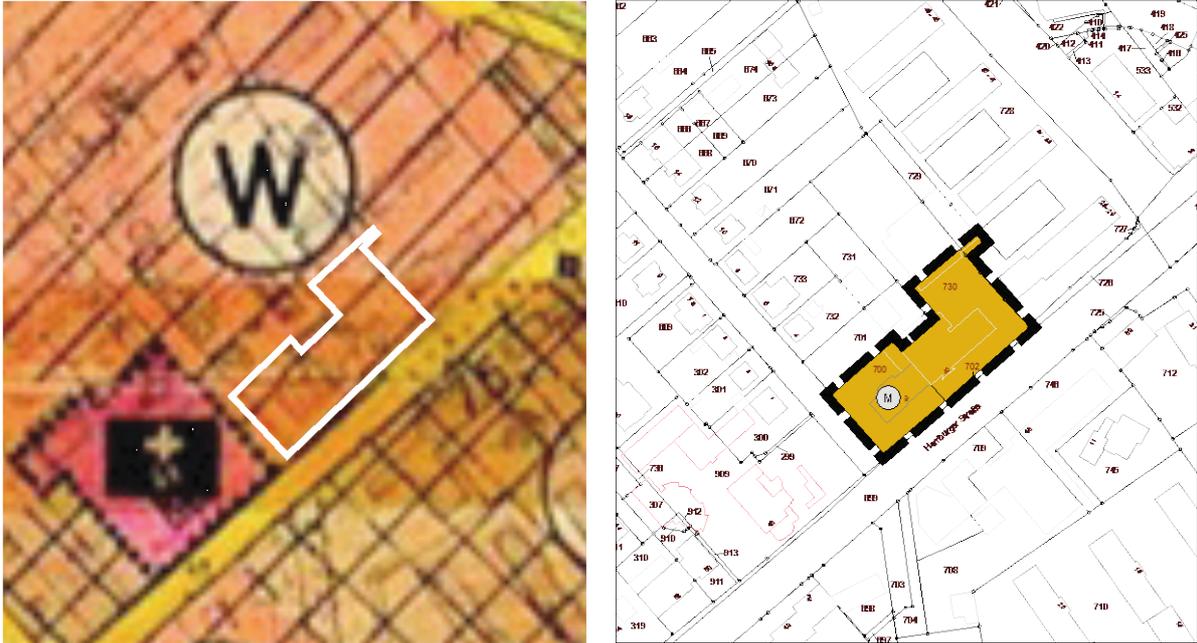


Abb. 8 Gegenüberstellung des rechtverbindlichen FNP und des berichtigten FNP

#### 4.4 Landschaftsplanung

Der geltende Landschaftsplan Ahrensburg (1992) stellt die Flächen in ihrem Bestand als Wohn- und Mischbauflächen dar. In dem vorliegenden Landschaftsplanentwurf (Stand: Sept. 2016) werden die Flächen als gewerbliche Bauflächen und Einzel- und Reihenhausbebauung dargestellt. Eine Anpassung des Landschaftsplans erfolgt im Rahmen der aktuellen Neuaufstellung des Landschaftsplans.

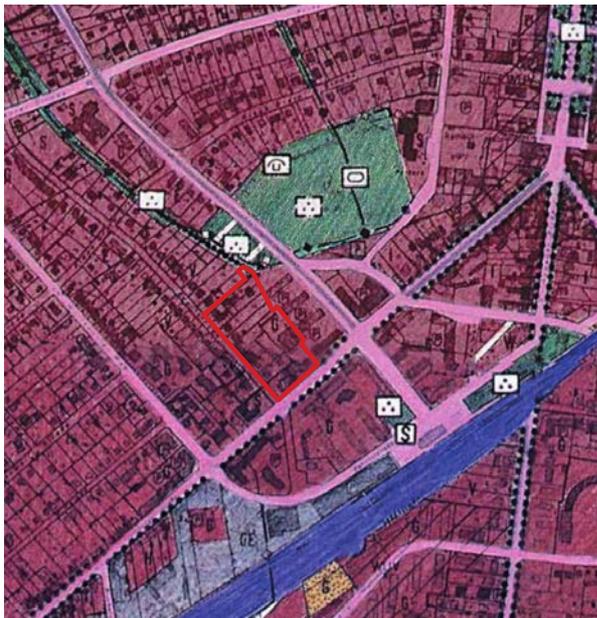


Abb. 9 Ausschnitt aus dem geltenden Landschaftsplan (1992), o.M.

Abb. 10 Ausschnitt aus dem Landschaftsplanentwurf (Sept. 2016), o.M.

#### 4.5 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet setzt sich zusammen aus den derzeit in großen Teilen leerstehenden, teilweise zwischengenutzten Gebäuden des Autohauses, dem mischgenutzten Gebäude an der Ecke Hamburger Straße/ Adolfstraße und den durch mehrheitlich Einfamilienhausbebauung geprägten Grundstücken nordöstlich der Adolfstraße. Für den Planbereich Hamburger Straße 40 – 42 (Fahrradladen und Autohausgelände) sowie Adolfstraße 4 – 16/16a existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Flächen sind derzeit planungsrechtlich nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen.

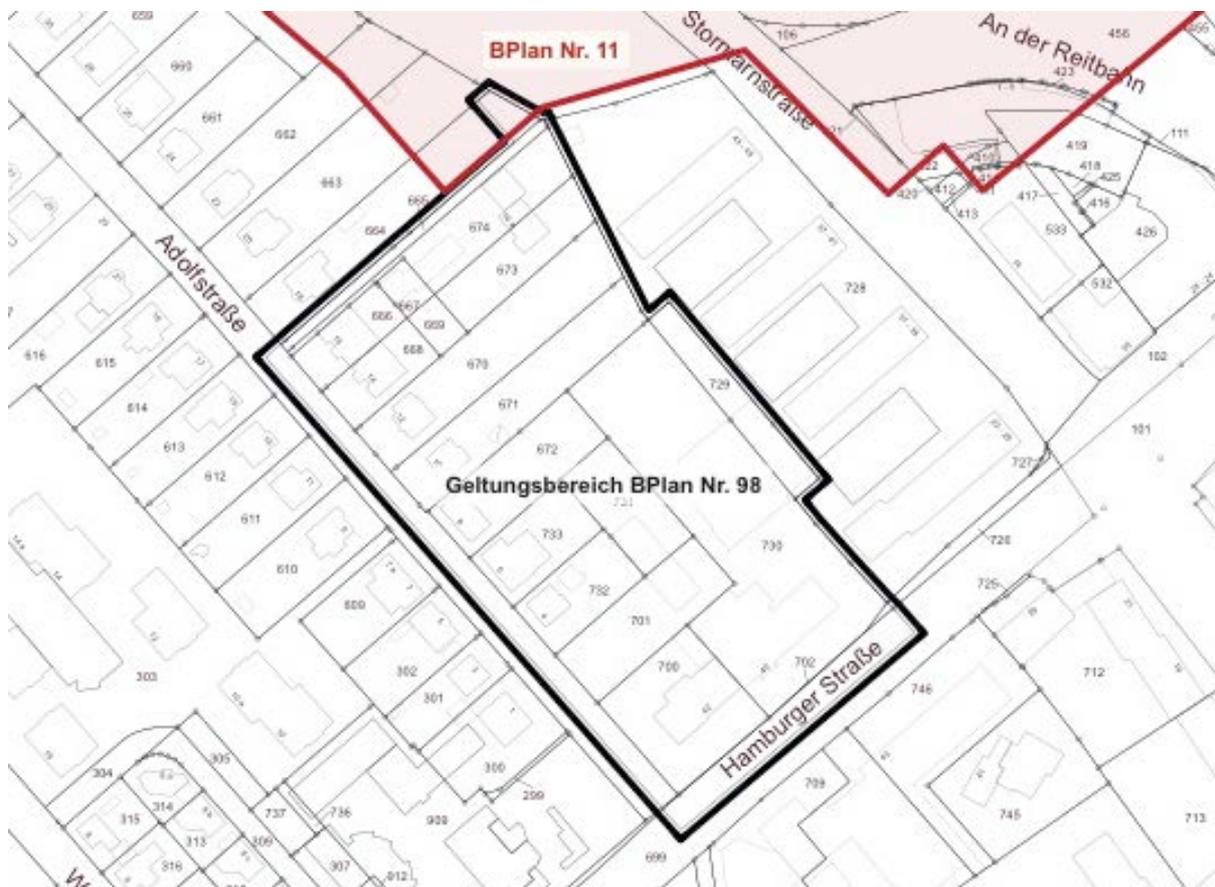


Abb. 11 Überlappung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 11 und Nr. 98, o.M.

Die östlich an den Geltungsbereich angrenzende Zeilenbebauung ist als „Reines Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 BauNVO ausgewiesen (Bebauungsplan Nr. 13, Ecke Hamburger Straße/ Stormarnstraße; 1965). Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 setzt der Bebauungsplan Nr. 11 eine Sport- und Spielfläche auf einer Grünfläche fest (Bebauungsplan Nr. 11, Marktkoppel/ Reeshoop, Stormarnplatz und Umgebung; 1969). Um die Anbindung des geplanten Fuß- und Radweges zu gewährleisten liegt ein Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 98

auf dieser Fläche. Im östlichen Bereich des Flurstücks 664 überlagern die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 98 die des Bebauungsplans Nr. 11. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 wird der Bebauungsplan Nr. 11 in diesem Teilbereich überlagert. Der alte Bebauungsplan verliert mit dem mit in Kraft treten des aktuelleren Bebauungsplans seine rechtliche Wirkung für den überlagerten Bereich (vgl. BVerwG, Beschluss vom 16. Mai 2017, Az. 4 B 24.16, juris, Rn. 4).

Der Änderungsbereich sieht die Umstrukturierung von Sport- und Spielflächen und einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ vor.

#### 4.6 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Bei der von Einfamilienhäusern geprägten Struktur entlang der Adolfstraße handelt es sich um einen Teilbereich des Ahrensburger Villengebietes, für die eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung besteht (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 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete, November 2008).

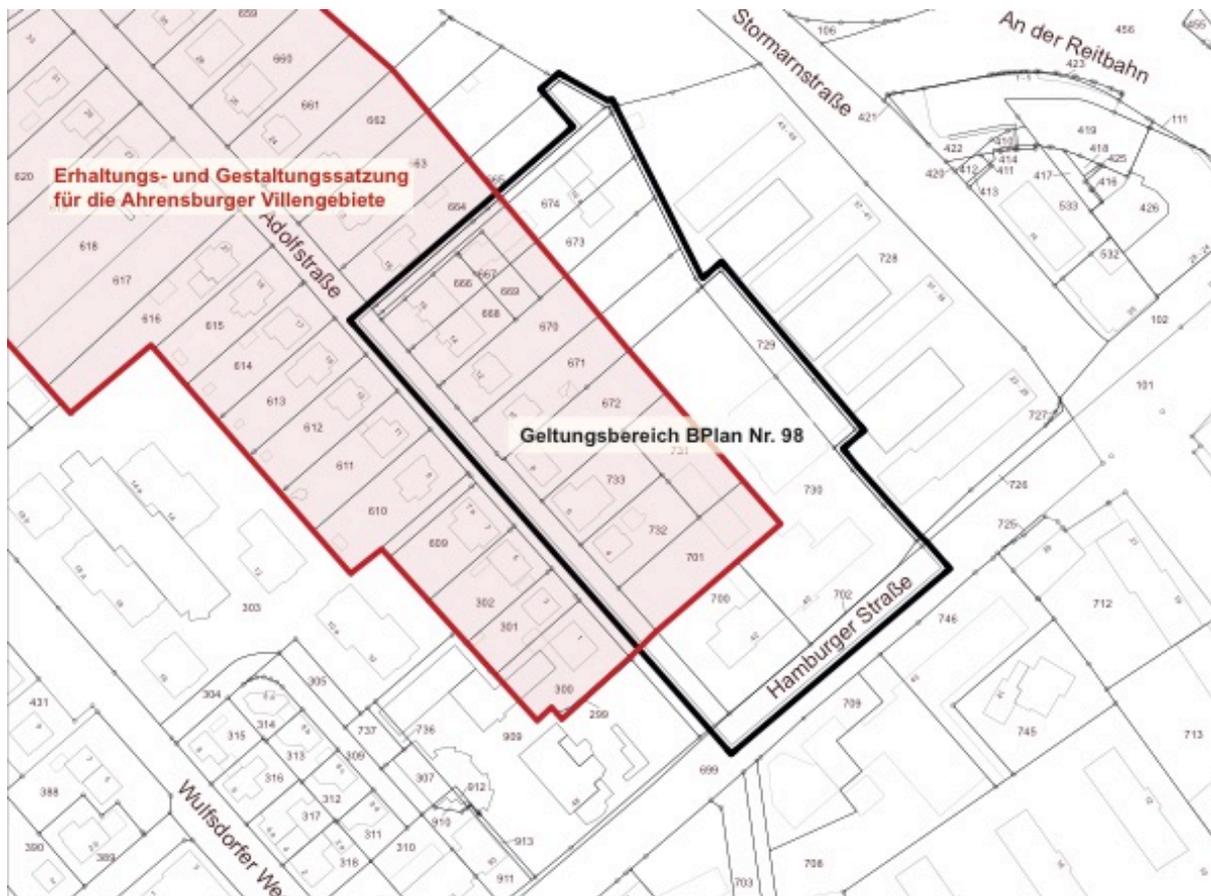


Abb. 12 Bereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete, o.M.

Die Satzung basiert in Teil A (§§ 1 – 4; Erhaltungssatzung) auf § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bundesrecht) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 sowie im Teil B (§§ 5 ff; Gestaltungssatzung) auf § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2000 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (Landesrecht). Der Satzungsteil der Erhaltungssatzung gilt parallel zum Bebauungsplan Nr. 98. Da Bebauungsplan, Satzungsteil der Erhaltungssatzung und örtliche Bauvorschrift (Gestaltungssatzung) auf gleicher Stufe stehen, gilt in diesem Verhältnis der dargestellte gewohnheitsrechtlich anerkannte Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 13. März 2002, Az.1KN1310/01, juris, Rn.14f.). Zudem bleiben gemäß § 5 Abs. 5 der Satzung abweichende oder weitergehende Anforderungen u. a. aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplans unberührt.

Die Gestaltungssatzung kann – wie im vorliegenden Fall – als selbstständige bauordnungsrechtliche Vorschrift erstellt oder gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan integriert werden. Im Bebauungsplan Nr. 98 werden einzelne Regelungen aus der Gestaltungssatzung in textliche Festsetzungen überführt.

#### **4.7 Integriertes Stadtentwicklungskonzept und Wohnungsmarktprognose**

Die Stadt Ahrensburg hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Im Vorfeld dieser Neuaufstellung wurde ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet, in dem die Ziele für die zukünftige Stadtentwicklung, Entwicklungsschritte und Handlungsprioritäten definiert worden sind.

Im Rahmen des ISEK hat die Stadt Ahrensburg die Erstellung eines Wohnungsmarktkonzeptes beauftragt. Das Wohnungsmarktkonzept stellt fest, dass für die zukünftige Entwicklung der Stadt Ahrensburg der Erhalt des attraktiven Arbeitsplatzangebotes sowie die Zuführung innenstadtnaher Wohnungsbaugrundstücke von großer Bedeutung seien. Neue Baugebiete sollten demnach bevorzugt an eher innenstadtnahen und gewachsenen Standorten mit Versorgungsangeboten entwickelt werden (Stadt Ahrensburg (2009): Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Ahrensburg, S.33).

Im ISEK der Stadt Ahrensburg wird das Plangebiet im „Handlungsschwerpunkt Innenstadt“ als zu verdichtende Fläche „Neues Wohnen“ aufgeführt. Im Bereich an der Hamburger Straße, auf dem Gelände des ehemaligen Autohauses, soll eine geschlossene Raumkante in Verlängerung der bestehenden Bebauung geschaffen werden (Stadt Ahrensburg (2009): Integriertes Stadtentwicklungskonzept, S. 69).

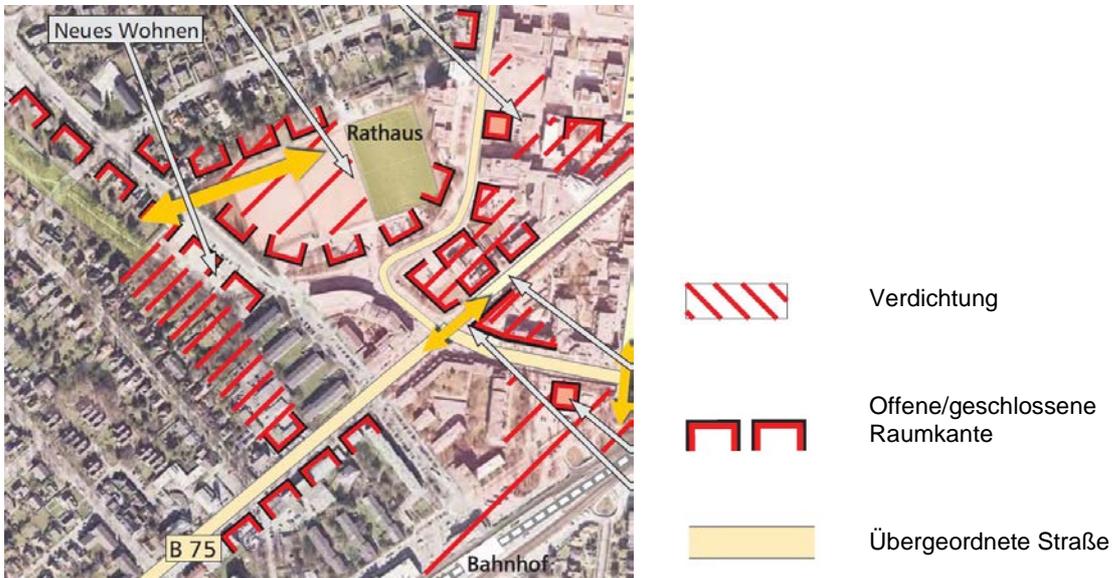


Abb. 13 Ausschnitt aus dem ISEK der Stadt Ahrensburg

Die Wohnungsmarktprognose des Innenministeriums Schleswig-Holstein bis 2030 aus dem Jahr 2017 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.

Gemäß aktueller Bevölkerungsvorausberechnung des Statistikamtes Nord ist im Kreis Stormarn mit einer Zunahme der Bevölkerung um 15.130 Einwohner bis zum Jahr 2030 zu rechnen (Bevölkerungsveränderung 31.12.2030 gegenüber 31.12.2014 entsprechend 5 – 10,3 %). Es wird erwartet, dass der Kreis Stormarn und damit auch die Stadt Ahrensburg weiterhin durch die Nähe zum Wirtschafts- und Arbeitsplatzzentrum der Metropolregion Hamburg geprägt sein wird (Statistikamt Nord (2016): Statistische Berichte, Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins bis 2030, S. 4).

#### 4.8 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Folgende Untersuchungen und Gutachten wurden zum Bebauungsplan Nr. 98 durchgeführt:

- Es liegt eine **Leitungsabfrage** von Mai 2017 vor.
- Im April 2017 wurde ein **artenschutzrechtliches Gutachten** erstellt.
- Im Juni 2017 erfolgte eine **schalltechnische Untersuchung** des Plangebiets.
- Ein **Baumgutachten** von Mai 2017 liegt vor. Ebenso liegt eine **Wurzelraumsondierung** von Juni 2017 vor.
- Es liegt ein **Verkehrsgutachten** (Verkehrstechnische Stellungnahme) in der Endfassung von Mai 2017 vor.
- Im März 2018 wurde aufgrund einer Stellungnahme im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB ein **Verschattungsgutachten** erstellt.

## II PLANINHALTE

### 1. Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet wurde ein städtebaulicher Entwurfsplan von Schenk + Waiblinger Architekten im Maßstab 1:1000 in parzellenscharfer Entwurfstiefe erstellt. Der vorliegende städtebauliche Entwurf (s. Abb. 14) fungierte – im Zusammenspiel mit den Entwicklungszielen der Stadt Ahrensburg für die Reaktivierung der aufgegebenen Gewerbeflächen – mit als Impulsgeber für die planungsrechtliche Entwicklung auch der, bisher unbebauten, rückwärtigen Grundstücksflächen der an der Adolfstraße gelegenen Gebäude.

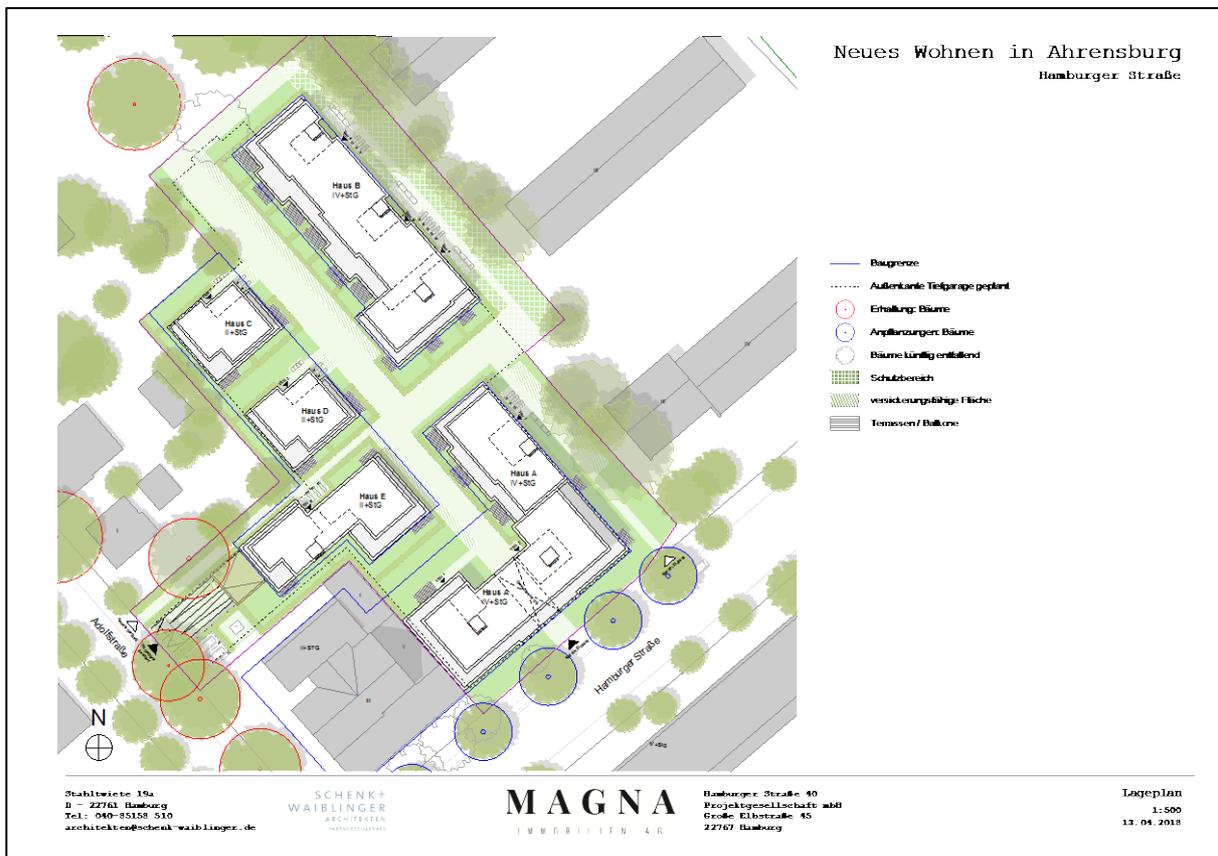


Abb. 14 Entwurfsplan „Neues Wohnen in Ahrensburg“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98, o.M.

Die Planung sieht eine gestaffelte Nachverdichtung auf dem Gelände des ehemaligen Autohauses und den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke im nordöstlichen Bereich der Adolfstraße vor. Geplant ist die Neuschaffung von ca. 100+ Wohneinheiten (WE). Ein Großteil der Wohnungen soll als Wohnungsmix im freifinanzierten Wohnungsbau entstehen; ein Teil ist als Wohnungsmix im geförderten Wohnungsbau geplant.

Grundsatz der vorliegenden Entwurfsplanung ist die Entwicklung eines innenstadtnahen Quartiers, welches modernen und lebenswerten städtischen Wohn- und Arbeitsraum schafft sowie die heute nur teilweise nach- bzw. zwischengenutzten Flächen des Autohauses sowie der rückwärtigen Grundstücksflächen entlang der Bestandsbebauung entlang der Adolfstraße im Zuge der Nachverdichtung einer zeitgemäßen Nutzung zuführt.

Das städtebaulich-architektonische Konzept für die Fläche steht im Einklang mit den Zielsetzungen des ISEK der Stadt Ahrensburg, welches im „Handlungsschwerpunkt Innenstadt“ den Bebauungsbereich als zu verdichtende Fläche „Neues Wohnen“ darstellt.

Gemäß der vorliegenden Entwurfsplanung sind neun (gesamtes Gebiet) beziehungsweise fünf (Bereich, für welchen bereits ein Investor existiert – s. Abb. 14: rot gestrichelte Linie) Baukörper geplant. Für den letztgenannten Bereich sieht das städtebauliche Konzept Flachdachbauten vor. An der Hamburger Straße entsteht ein viergeschossiger Gebäudekörper mit Staffelgeschoss, der sich in seiner Höhenentwicklung an der umgebenden Bestandsbebauung entlang der Hamburger Straße orientiert. Nordöstlich knickt dieser geplante Baukörper in einer L-Form ab und rahmt auf diese Weise den inneren, von der Hamburger Straße abgewandten, Bereich des Plangebietes. In Verlängerung dieses Baukörpers folgt ein ebenfalls viergeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss, welches in Richtung Osten gegenüber dem benachbarten L-förmigen Baukörper leicht zurückspringt. In nordwestlicher Verlängerung dieses Baukörpers ist ein sich an diese Kubatur anlehrender Baukörper geplant. Diese bilden den nordöstlichen Abschluss des Plangebietes. Im Bereich zwischen der Bestandsbebauung an der Adolfstraße (kleinteilige Villenstrukturen) und der geschilderten, am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs neu entstehenden, Bebauung sieht die Planung die Entstehung von bis zu sechs kleineren zweigeschossigen Gebäuden zuzüglich Staffelgeschoss vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 erstreckt sich bis auf die rückwärtigen Grundstücksflächen der an der Adolfstraße gelegenen Gebäude. Für diese Grundstücksbereiche besteht von Seiten einiger Anlieger seit geraumer Zeit der Wunsch, sie einer Bebauung zuzuführen. Durch die Schaffung von Baufeldern im rückwärtigen Bereich der Grundstücke an der Adolfstraße werden auf diese Weise Entwicklungspotentiale freigelegt und eine Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung planungsrechtlich ermöglicht.

Die Erschließung zum neu entstehenden Quartier erfolgt gemäß des städtebaulichen Entwurfs über die Hamburger Straße und die Adolfstraße. Da im Quartier selbst kein Kfz-Verkehr vorgesehen ist, befinden sich die Flächen für den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage. Die Zufahrt der Tiefgarage befindet sich an der Adolfstraße. Die Erschließung der Gebäude im Gebiet selbst erfolgt fußläufig.

Von Seiten des Plangebers ist die Erschließung der Grundstücke über die Tiefgarage ein wünschenswertes Ziel, sodass keine Pfeifenstieleröffnungen an der Adolfstraße entstehen und eine optimale Nutzbarkeit der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke für Wohnzwecke gewährleistet ist.

Ein Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt zudem im Bereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Ahrensburg (s. Abb. 12). Der städtebauliche Entwurfsplan sieht eine Bebauung mit Gebäuden mit Flachdächern plus Staffelgeschossen vor. Diese entsprechen damit nicht der vorhandenen Bebauung entlang der Adolfstraße, die mehrheitlich Schrägdächer aufweist. Die geplante Bebauung liegt teilweise über der Höhe von Einzelgebäuden der vorhandenen (Villen-)Bebauung. Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe orientiert sich dabei gleichwohl an der Umgebungshöhe von durch die o.g. Satzung geschützten Gebäuden (s. Kapitel 3). Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird entsprechend gewährleistet, dass sich die potentielle Neubebauung mit ihrer Höhenentwicklung harmonisch in das bestehende – durch die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde) geschützte – städtebauliche Gefüge einfügt.

Um Flachdachhäusern mit Staffelgeschoss im rückwärtigen Bereich der bestehenden Villenstrukturen sowie in den Bereichen entlang der Hamburger Straße zu ermöglichen, welche innerhalb der genannten Satzung liegen, wird eine entsprechende zeichnerische Festsetzung „FD“ (s. Planzeichnung Teil A) für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 1 a Bestandteil des Bebauungsplans.

Entlang der Hamburger Straße orientiert sich die geplante an der in der direkten Umgebung vorhandenen Bebauung. So verfügen die nordwestlich des Geltungsbereichs an der Hamburger Straße liegenden Gebäude ebenfalls über deutlich wie Flachdächer wirkende sehr flachgeneigte Satteldächer, die gegenüberliegende Bebauung weist Flachdächer auf und auch im Geltungsbereich selbst ist, mit dem Anbau an das Gebäude Hamburger Straße 42, bereits ein Flachdachbau vorhanden. Die städtebauliche Verträglichkeit von Flachdachbauten – mit einer Gebäudehöhe, die sich an der der vorhandenen Villenstrukturen entlang der Adolfstraße orientiert und dabei die Höhe von bestehenden Einzelgebäuden nur um ein verträgliches Maß überschreitet – ist zudem aufgrund der deutlichen, durch Baugrenzen gesicherten, Rückversetzung dieser Gebäude von der Adolfstraße gewährleistet.

## **2. Art der baulichen Nutzung**

### **2.1 Allgemeine Wohngebiete**

Ausgehend von der gewünschten Nutzung „Wohnen“, der örtlichen Situation der das Plangebiet umgebenden, gewachsenen Nutzungsstruktur eines Wohngebietes sowie dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf, wird für den nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes als Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA1 bis WA3a) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird gestützt durch die Bedarfszahlen der Wohnungs-

marktprognose bis 2030 des Innenministeriums Schleswig-Holstein, die eine Wohnungsneubaunachfrage von jährlich ca.144 WE für das Mittelzentrum Ahrensburg ermittelt hat (Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein (2017): Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein, S. 142).

Durch die Ausweisung Allgemeiner Wohngebiete wird gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzung des Plangebiets bildet, zugleich aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben, indem die Wohnnutzung z.B. durch nicht störende handwerkliche oder gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen ergänzt werden kann, sofern dies vom Bauherrn gewünscht wird und eine Nachfrage dafür besteht. Es sind zudem Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Diese Nutzungsergänzungen sind – gegenüber der Festsetzung eines „Reinen Wohngebiets“ (WR) gem. § 3 BauNVO – angesichts der innerstädtischen Lage des Gebietes angemessen.

In einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß Baunutzungsverordnung sind jedoch als Ausnahme auch Nutzungen zulässig, die den Planungszielen widersprechen, da sie Störungen verursachen können und sich z.B. aufgrund ihrer Größe nicht in das verfolgte städtebauliche Konzept einfügen. Um diese Nutzungen auszuschließen, ist zur Sicherung des bestehenden Gebietscharakters und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen die folgende textliche Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplans:

*„In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3a sind Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sowie Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO unzulässig.“*

Die gemäß § 4 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1082) in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie den gewünschten Siedlungscharakter gefährden könnten. An dieser Stelle soll eine Bau- und Nutzungsstruktur entstehen, die in ihrer Dichte, Größe und ihren Auswirkungen den angrenzenden Wohngebieten entspricht. Die gewünschte Bebauungsstruktur mit dem primären Planungsziel „Wohnen“ würde durch gemeinhin flächenintensive Gartenbaubetriebe gestört bzw. diese der Schaffung von Wohnraum entgegenstehen. Zudem gehen von diesen Betrieben häufig in den frühen Morgenstunden störende Immissionen aus, wenn Wochenmärkte oder der Großmarkt beliefert werden. Jene störenden Immissionen könnten die Wohnqualität beeinträchtigen. Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie für die Wohnnutzungen störende Verkehrs- bzw. Lärmbelastung sowie Lichtimmissionen insbesondere in den Abend- und Nachtstunden erzeugen und das Ortsbild deutlich entwerten können.

## **2.2 Urbanes Gebiet**

Für den Bereich an der Hamburger Straße wird ein „Urbanes Gebiet“ (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Eine Festsetzung der im Bebauungsplan Nr. 98 als MU ausgewiesenen Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) oder Mischgebiet (MI) wird aus den folgenden Gründen nicht gewählt:

Das MU orientiert sich hinsichtlich der Nutzungsstruktur zwar stark am MI, doch anders als im Mischgebiet, das für die Gleichwertigkeit und –gewichtung von Wohnen und gewerblicher Nutzung steht, ist im Urbanen Gebiet keine Gleichwertigkeit der verschiedenen Nutzungen erforderlich. Im Hinblick auf das angestrebte langfristige Bestehen des Bebauungsplan Nr. 98 entspricht die hierdurch flexiblere Nutzungsmischung den planerischen Zielen der Stadt Ahrensburg.

Eine Festsetzung als WA wird vor allem durch die vorhandene, gewerbliche Nutzung des gesamtstädtisch bedeutsamen Fahrradladens ausgeschlossen, welcher in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig wäre. Zudem entspräche eine Ausweisung der Fläche an der Hamburger Straße als WA, also als Gebiet, das vorwiegend dem Wohnen dient, nicht den städtebaulichen Zielen des Plangebers an der exponierten Innenstadtrandlage des Plangebietes.

Durch das bestehende Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnnutzung, die unmittelbare Nähe zur Ahrensburger Innenstadt sowie die Prägung der umgebenden Bebauung entlang der Hamburger Straße besteht bereits eine gewisse Vorprägung im Sinne eines Urbanen Gebietes, welche durch eine entsprechende Gebietsausweisung planerisch festgesetzt werden soll. Regelungsanspruch des Bebauungsplans ist es, durch die Festsetzung eines MU im südlichen Bereich des Geltungsbereichs das potentielle Miteinander von Wohnen und Arbeiten im Sinne des Verordnungsgebers zu ermöglichen und auf diese Weise eine zukunftsweisende Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbebetrieben, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, auf dieser innenstadtnahen Fläche zu ermöglichen. Zudem ist durch die Festsetzung eines MU die Robustheit des Gebietes gegenüber Lärmimmissionen gesichert.

Die Ausweisung eines Urbanen Gebietes ermöglicht es, dass bei der Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe keine Gleichwertigkeit angestrebt werden muss. Auf diese Weise wird hinsichtlich einer zukünftigen Entwicklung mehr Spielraum bzgl. der Nutzungsmischung gegeben. Ziel ist es, durch die Gebietsausweisung eine der beschriebenen Lage entsprechende Mischung von Wohn- und Gewerbenutzung zu ermöglichen, die sich an der im Quartier befindlichen Nutzungsstruktur orientiert und zukunftsweisend die gewünschte Bebauung ermöglicht. Zudem liegen im vorliegenden Fall keine städtebaulichen Gründe für die Festsetzung eines anderen Baugebietstypus gemäß BauNVO vor, welcher über die Regelungen des § 6a BauNVO (MU) hinausgehen würde. Dem Gebot der planerischen Zurückhaltung wird dementsprechend gefolgt.

Zur Sicherung des bestehenden sowie geplanten Gebietscharakters und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnü-

gungsstätten und Tankstellen (§ 6a Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Dementsprechend wird die folgende textliche Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplans:

*„In dem Urbanen Gebiet MU sind Ausnahmen für Vergnügungsstätten und Tankstellen gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind unzulässig.“*

Der Ausschluss der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Tankstellen erfolgt aus den folgenden Gründen: Die im MU ausgeschlossenen Tankstellen stellen aufgrund ihrer baulichen Beschaffenheit mit ausgedehnten, auch für größere Pkw und Lkw ausgelegten Rangierbereichen eine Zäsur des – vorhandenen sowie angestrebten – baulichen Umfeldes dar, das von geschlossener Bebauung geprägt wird. Tankstellen sind zudem durch ihre regelmäßig 24-stündige Andienbarkeit eine zusätzliche Lärmquelle in einem ohnehin schon – vor allem durch Verkehrslärmimmissionen von Seiten der Hamburger Straße – vorbelasteten baulichen Umfeld. Aufgrund der für eine Tankstellennutzung im herkömmlichen Sinne grundsätzlich nicht ausreichend vorhandenen Flächen im Urbanen Gebiet und der negativen Auswirkungen auf insbesondere die unweit gelegene Wohnbebauung wird diese Art der Nutzung ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, rufen hingegen andere negative städtebauliche Auswirkungen hervor. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten und Bordellen soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Vor allem die geringe Distanz zu vorhandenen Wohnnutzungen in der unmittelbaren Umgebung des Urbanen Gebiets und der damit einhergehenden fußläufigen Erreichbarkeit begründen den Ausschluss dieser Nutzungsart im Bebauungsplan Nr. 98. Hier steht auch der Schutz der in den umliegenden Wohngebieten lebenden Kinder und Jugendlichen im Vordergrund sowie der Kinder, welche die KiTa an der südwestlichen Ecke Hamburger Straße/ Adolfstraße besuchen. Zudem könnte durch die ausgeschlossenen Betriebe insbesondere eine Beeinträchtigung des Stadtbildes eintreten, wenn sie mit aggressiver Werbung Kunden anzuwerben versuchen. In der unmittelbaren Nähe zur Ahrensburger Innenstadt und den schützenswerten gründerzeitlichen Villengebieten würde eine Beeinträchtigung im Sinne der geschilderten in dieser besonderen Eingangssituation in hohem Maße zu einer Schädigung der Wahrnehmung der städtebaulichen Gesamtsituation führen. Zudem erzielen diese Betriebe, zu denen zum Beispiel Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros zählen, häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, sodass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können.

Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten Nutzungsmischung führen und den angestrebten Gebietscharakter gefährden.

Für das Urbane Gebiet wird gem. § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO von den innergebietlichen Gliederungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht und festgesetzt, dass oberhalb des ersten Obergeschosses (OG) ausschließlich Wohnungen zulässig sind. Hierzu wird die folgende textliche Festsetzung getroffen:

*„In dem Urbanen Gebiet MU sind oberhalb des 1. Obergeschosses ausschließlich Wohnungen zulässig.“*

Planungsziel dieser Festsetzung ist die Sicherung einer Mischstruktur und die Verhinderung des Verödens des innenstadtnahen Bereichs an der Hamburger Straße. Zudem sind in den oberen Geschossen von der Straße ausgehende Lärmimmissionen geringer und gewährleistet derart insbesondere die Wahrung von gesunden Wohnverhältnissen im MU.

Das MU dient gem. § 6a BauNVO dem Wohnen – sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Das heißt, dass eine Nutzungsmischung gewährleistet sein muss. An dieser Stelle macht der Plangeber zur Steuerung dieser Mischung entsprechend von seinem Recht der vertikalen Gliederung zur ausschließlichen Festsetzung einer Wohnnutzung gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO Gebrauch. In der Umgebungsbebauung entlang der Hamburger Straße finden sich zudem zahlreiche Beispiele für Gebäude, in deren Erdgeschossen gewerbliche oder Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind und in deren Obergeschossen gewohnt wird.

Mit der Festsetzung von ausschließlich Wohnen oberhalb des 1. OG werden zugleich auch die gemäß § 13 BauNVO in den Baugebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO zulässigen Räume für freie Berufe ausgeschlossen. Die ist hier gewünscht, da auch die Ausübung freier Berufe auf das Wohnen schädliche Auswirkungen haben kann (Kundenverkehr, Anlieferungen etc.). Ferner ist der prognostizierte Bedarf der Schaffung von Wohnraum in Ahrensburg derart hoch, dass die Festsetzung von ausschließlich Wohnen oberhalb des 1. OG hier vertretbar ist.

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.1 Grundflächenzahl**

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA1 bis WA3a) entspricht den städtebaulichen Zielen der Entwicklung eines Wohnquartiers mit hohen Grünanteilen, das sich harmonisch in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügt. Die Entwicklung

der gewünschten baulichen Dichte wird hiermit gesichert. Die in § 17 BauNVO als Obergrenze im WA gelistete GRZ von 0,4 wird entsprechend eingehalten.

Im Bereich des Urbanen Gebietes (MU) wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Diese unterschreitet die in § 17 BauNVO aufgezeigte Obergrenze von 0,8. Dies entspricht der gewünschten, dem Standort an der Hamburger Straße angemessenen, eher dichten Bebauung in der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt und berücksichtigt gleichsam den für eine Wohnnutzung notwendigen Freiflächenbedarf.

Zur Wahrung des bestehenden und insbesondere des analog des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs geplanten Charakters des Quartiers ohne Kfz-Verkehr im Quartiersinneren darf zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen die zulässige Grundfläche durch Tiefgaragen und unterirdische Nebenanlagen gem. § 19 Abs.4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden. Auf diese Weise werden zudem potentiell störende, insbesondere durch an- und abfahrenden Pkw-Verkehr ausgelöste, Lärmimmissionen im innenliegenden Bereich des Bebauungsplangebietes reduziert.

Dementsprechend wird die folgende textliche Festsetzung getroffen:

*„In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3a und in dem Urbanen Gebiet MU darf die zulässige Grundfläche durch Tiefgaragen und unterirdische Nebenanlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.“*

Die Flächen oberhalb der unterirdischen Versiegelung erfahren durch entsprechende Grünfestsetzungen zur Überdeckung der Tiefgaragenfläche außerhalb der überbauten Bereiche eine Aufwertung als Grünflächen, die der wohnortnahen Freiraumversorgung dienen.

### **3.2 Gebäudehöhen**

Zur Steuerung der Höhenentwicklung einer Bebauung im Geltungsbereich werden die Anzahl der Vollgeschosse sowie maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Die maximalen Gebäudehöhen werden in der Planzeichnung in Metern über Normalhöhennull (NHN) dargestellt.

Durch die als festgesetztes Höchstmaß ausgewiesene Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass oberhalb des als Höchstmaß zulässigen Vollgeschosses nur ein weiteres Nicht-Vollgeschoss errichtet werden kann. Die Kombination von als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen und Geschossigkeiten gewährleistet, dass sich die Neubebauung auch hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung harmonisch in das städtebauliche Umfeld einfügt.

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist weitgehend eben, daher werden in der Planzeichnung zur Festsetzung der Höhen Bezugshöhen über NHN in der Hamburger Straße (46,00

Meter ü. NHN) und in der Adolfstraße (45,00 Meter ü. NHN) festgesetzt. Zur Zuordnung der Bezugshöhen wird die folgende Festsetzung in den Bebauungsplan integriert:

*„Als Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA1a, WA3a und im Urbanen Gebiet MU gilt der festgesetzte Höhenpunkt in der Hamburger Straße. Als Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2 und WA3 gilt der festgesetzte Höhenpunkt in der Adolfstraße.“*



Abb. 15 Schematische Darstellung der festgesetzten Höhen mit Bezugspunkten, o.M.

Im WA1, WA2 und WA3 orientiert sich die Festsetzung der Höhen an der Bebauung der beidseitig der Adolfstraße vorhandenen, größtenteils mit einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung versehenen, Villenstrukturen. Das Wohnhaus Adolfstraße 14/16 gibt mit einer Firsthöhe von 11,00 Metern über vorhandenem Gelände die maximale Höhe der im Geltungsbereich liegenden Bebauung an der Adolfstraße vor. Das direkte Nachbargebäude Adolfstraße 18 liegt mit einer Firsthöhe von 12,85 Metern über vorhandenem Gelände im Bereich des südöstlichen Giebelaufbaus über der genannten Gebäudehöhe des Anrainers Adolfstraße 14/16 („asymmetrischer Giebel-Traufen-Typ“, s. Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete). Da es sich bei der Firsthöhe des genannten

Gebäudeteils um eine der Gesamtkubatur untergeordnete Erscheinung handelt, wird diese Höhe nicht zur Festsetzung der Gebäudehöhen im Geltungsbereich herangezogen. Die umliegenden Gebäudehöhen auf beiden Seiten der Adolfstraße liegen im Durchschnitt bei einer Firsthöhe von 11,00 Metern über vorhandenem Gelände.

Es wird für die Baufelder des WA1, WA1a und WA2 eine maximale II-Geschossigkeit festgesetzt, die sich an der umgebenden Bestandsbebauung (Villenstrukturen) orientiert. Diese Festsetzung ermöglicht, in Kombination mit der angestrebten Höhe von 11,00 Metern über dem ermittelten Bezugspunkt in der Adolfstraße (für das WA1a gilt der Höhen-Bezugspunkt in der Hamburger Straße), im Bezug auf die Entwicklung der Bestandsbebauung und zukünftiger Neuplanungen eine Höhenentwicklung der Gebäude, die sich städtebaulich in das bestehende Quartier einfügt und gleichsam eine zeitgenössische Ausnutzung der Grundstück zulässt ( $45,00 \text{ m ü NHN (Bezugspunkt)} + 11,00 \text{ GH} = 56,00 \text{ Meter ü NHN max. GH}$ ). Zudem wird § 11 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete von November 2008 entsprochen, welche für bauliche Anlagen in zweiter Reihe („rückwärtige Grundstücksbereiche“) regelt, dass diese die bauliche Gesamthöhe des straßenseitigen Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Die Baufelder westlich der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs (WA3, WA3a) variieren in Ihrer Höhenfestsetzung analog der vorliegenden und geplanten Höhen in der Umgebungsbebauung. Das nordöstliche Baufeld (WA3) orientiert sich mit der Höhenfestsetzung einer maximalen III-Geschossigkeit und 11,00 Meter Gebäudehöhe über dem Bezugspunkt in der Adolfstraße ( $45,00 \text{ m ü NHN (Bezugspunkt)} + 11,00 \text{ GH} = 56,00 \text{ Meter ü NHN max. GH}$ ) an der Höhenfestsetzung der benachbarten südwestlichen Baufelder (ebenfalls 11,00 Meter GH über vorhandenem Gelände) sowie der bestehenden Zeilenbebauung östlich der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs (FH 12,01 Meter ü. vorhandenem Gelände). Durch die Festsetzung einer maximalen III-Geschossigkeit wird an dieser Stelle zudem die Möglichkeit eröffnet, innerhalb der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe bis zu drei Vollgeschosse zu errichten. Diese, von den Straßen Adolfstraße und Hamburger Straße zurückversetzte, Stelle liegt im Übergangsbereich zwischen der kleinteiligeren Bebauung entlang der Adolfstraße und der Zeilenbebauung entlang der Stormarnstraße. Durch die Höhenfestsetzungen entsteht hier ein harmonischer Übergang in der Höhenentwicklung zwischen potentielltem Neubau und der Bestandsbebauung.

Das benachbarte südöstliche Baufeld (WA3a) orientiert sich in seiner Höhenfestsetzung von 16,00 Metern über dem festgesetzten Bezugspunkt ( $46,00 \text{ m ü NHN (Bezugspunkt)} + 16,00 \text{ GH} = 62,00 \text{ Meter ü NHN max. GH}$ ) an der des Baufeldes an der Hamburger Straße, unterschreitet mit seiner maximalen Gebäudehöhe jedoch dessen Festsetzung (16,50 Meter über dem festgesetzten Bezugspunkt) um 0,50 Meter. Diese Abschichtung der Höhenentwicklung in Richtung der straßenabgewandten Seite des geplanten Quartiers schafft einen harmonischen Übergang zur benachbarten Bestands-

bebauung sowie den maximal möglichen Höhenentwicklungen in den umliegenden Baufeldern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98. Festgesetzt wird in diesem Sinne außerdem die Beschränkung auf maximal vier Vollgeschosse. Das Baufeld liegt durch seine Rückversetzung derart weit vom schützenswerten Villenbestand (ca. 45 Meter von Baufeld zu Baufeld) entfernt, dass nicht zu erwarten ist, dass die hier festgesetzte maximale Höhe negative städtebaulich-ästhetische Auswirkungen auf den genannten Bestand haben wird.

Für das Baufeld an der Hamburger Straße (MU) wird gemäß dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf und der umgebenden Bebauung, insbesondere dem dominierenden viergeschossigen Gebäudeteil der Zeilenbebauung Hamburger Straße 23-29 (FH 14,77 Meter über vorhandenem Gelände), eine Gebäudehöhe von 16,50 Meter über dem Bezugspunkt in der Hamburger Straße festgesetzt sowie eine maximale IV-Geschossigkeit (46,00 m ü NHN (Bezugspunkt) + 16,50 GH = 62,50 Meter ü NHN max. GH). In der besonderen stadträumlichen Situation in der unmittelbaren Nähe zur Ahrensburger Innenstadt an der Magistrale der Hamburger Straße wird auf diese Weise eine sich harmonisch in den Bestand einfügende Bebauung ermöglicht, welche zugleich einen Hochpunkt am Eingang des neu entstehenden Quartiers bildet und dieses städtebaulich rahmt. Hinsichtlich der angrenzenden Wohnstrukturen fügt sich die Höhe der potentiell neu entstehenden Gebäude auf diese Weise gut in die städtebauliche Situation ein.

Um den heutigen technischen Anforderungen an die Gebäudeausstattung gerecht zu werden, sind geringfügige Überschreitungen und Abweichungen von den festgesetzten Höhen möglich. Für Dachaufbauten wird daher die folgende textliche Festsetzung getroffen:

*„Die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten und technische Aufbauten auf einer Fläche von maximal 20% um maximal 1,50 Meter überschritten werden, wenn das Bauteil um diesen Abstand vom darunterliegenden Geschoss (äußere Gebäudekante) zurücktritt.“*

Diese großen Spielräume für die technische Gebäudeausstattung sind aufgrund der heute geforderten Energiestandards und der technischen Anforderungen (z.B. Wärmetauscher, Lüftungen, Aufzüge etc.) erforderlich. Diese Anlagen sind durch den einzuhaltenden Abstand von der Traufkante (1,50 Meter) auch städtebaulich unbedenklich, da deren Wahrnehmung aus dem öffentlichen Raum durch den Versprung deutlich minimiert wird.

Für das Plangebiet wurde im Rahmen der Abwägung anlässlich einer Stellungnahme aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ein Verschattungsgutachten erstellt, mit dem die in Folge der Planung zu erwartende Verschattung gutachterlich ermittelt wurde. Dabei kann 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.

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. 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 Besonnungsdauern der Nord-Ost Fassaden zum 20. März kann bei überschlägiger Betrachtung eine DIN-konforme Besonnung beobachtet werden (DIN 5034-1). 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.

## **4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

### **4.1 Bauweise**

Für das an der Adolfstraße gelegene Baufeld wird keine sowie eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Im Bereich des Bestandsgebäudes Adolfstraße 14/16 (WA2) wird keine Bauweise festgesetzt, da dies städtebaulich nicht erforderlich ist. Das Gebäude bildet im Rahmen der bestehenden Umgebungsbebauung mit ca. 25,00 Metern Gebäudelänge eine Ausnahme. Die Bestandskubatur wird auch durch die Nicht-Festsetzung einer Bauweise planerisch gesichert. Zugleich ist eine Neubebauung auch mit kleineren Gebäudekubaturen im Sinne der umgebenden kleinteiligen Villenstrukturen möglich.

Im Bereich der abweichenden Bauweise a (WA1 und WA1a) wird eine maximale Gebäudelänge von 15,00 Metern parallel zur Adolfstraße vorgegeben, welche sich an den vorliegenden Gebäudelängen beidseitig der Adolfstraße orientiert. Auf diese Weise werden die vorhandenen kleinteiligen Gebäudestrukturen (Villengebiet) in ihrer prägnanten und schützenswerten Form erhalten und auch in zweiter Reihe als Punkthäuser weitergeführt. Für die zukünftige Entwicklung wird so der Charakter des Gebietes gewahrt und zugleich eine maximale Gebäudelänge fixiert, die neben Einfamilien- auch Doppelhausstrukturen zulässt. Dementsprechend wird die folgende textliche Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplans:

*„Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA1a wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise, doch die Gebäudelänge darf parallel zur Adolfstraße 15 Meter nicht überschreiten.“*

Für die Baufelder WA3 und WA3a, sprich die Baufelder westlich der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs, wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der Prägung durch die Baustruktur der benachbarten Zeilenbebauung an der Stormarnstraße. Die Festsetzung einer offenen Bauweise macht eine flexible Bebauung der Baufelder möglich. Durch die offene Bauweise ist eine

Bebauung in der Kubatur der angrenzenden Zeilenbebauung an der Stormarnstraße ebenso möglich wie der Bau von Einzel- oder Doppelhäusern im Sinne der westlichen Baufelder (WA1, WA1a) – beides wäre hier städtebaulich vertretbar und würde sich harmonisch in die bestehende Struktur der Umgebungsbebauung einfügen.

Für das Baufeld an der Hamburger Straße (MU) wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Hiermit wird garantiert, dass die Gebäude ohne seitlichen Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden. Auf diese Weise wird entlang der Hamburger Straße eine deutliche Raumkante geschaffen und der Forderung aus dem ISEK der Stadt Ahrensburg nachgekommen. Zudem geht von der Bebauung eine schützende Wirkung für die rückwärtigen Bereiche aus gegenüber von der Hamburger Straße ausgehenden schädlichen Emissionen.

#### **4.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entlang der Bestandsbebauung sowie hinsichtlich des städtebaulichen Entwurfs im südlichen Teil des Plangebietes baukörperbezogen mit einem entsprechenden Entwicklungsspielraum festgesetzt. Dies sichert im Zusammenspiel mit der Festsetzung der im jeweiligen Baufeld als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhen sowie einer Bauweise die Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Plangebers sowie die Umsetzung des vorliegenden städtebaulichen Entwurfskonzeptes. Gleichsam wird die Kubatur der prägenden und erhaltenswerten Bestandsgebäude gesichert. Die so definierten dreidimensionalen Baufelder stellen sicher, dass die zulässige Bebauung in ihrer Kubatur städtebaulich mit der im Geltungsbereich liegenden und angrenzenden Bestandsbebauung des Quartiers harmoniert. Auf diese Weise wird eine dem Standort angemessene bauliche Dichte ermöglicht.

Für den Bereich der Allgemeinen Wohngebiete werden in ihrer Grundform stangenförmige Baufelder festgesetzt. Die Festsetzung derartiger Baufelder an der Adolfstraße sowie in deren rückwärtigen Bereich wird zwecks der Schaffung flexibler Bebauungsmöglichkeiten gewählt. Zugleich entstehen durch die Festsetzung zusammenhängende Gartenzonen als „grüne Finger“. Diese erhalten weiterhin den grünen, aufgelockerten Charakter des Gebietes. Die Ausweisung der zwei Baufelder entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes orientiert sich in ihrer Form an der angrenzenden Zeilenbebauung und dem städtebaulichen Entwurfsplan. Zwischen den beiden Baufeldern befinden sich zudem zwei zum Erhalt festgesetzte Bäume sowie der geplante Fuß- und Radweg (Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit). Durch die Ausweisung von zwei Baufeldern in diesem Bereich wird ferner eine gewisse Durchlässigkeit und Aufgelockertheit im Übergangsbereich zur bestehenden Bebauung an der Stormarnstraße gesichert.

Insbesondere im Bereich der Baufeldausweisung entlang der Adolfstraße wird die Flucht der bestehenden, durch die Erhaltungs- und Gestaltungsatzung zusätzlich in ihrer Bestandsform bewahrten,

Gebäude Adolfstraße 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 aufgenommen. Der Versatz des Baufeldes im Bereich der Gebäude Adolfstraße 8 und 10 ergibt sich aus dem vorhandenen, prägenden und schützenswerten, Effekt, den diese auf die Wahrnehmung der städtebaulichen Gesamtsituation haben. Im Bereich der Hausnummer 12 (Flurstück 670) springt die nordöstliche Baugrenze zum Erhalt des als erhaltenswert festgesetzten Baumes zurück.

Zum Schutz der Vorgartenbereiche in dieser besonders schützenswerten Situation wird die folgende textliche Festsetzung aus der Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan Nr. 98 übernommen.

*„Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen, wie Gartenlauben und Geräteschuppen dürfen in den Vorgartenzonen der Grundstücke, die im Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung liegen, nicht errichtet werden, soweit diese baulichen Anlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen oder hinter der vorderen Bauflucht des Hauptgebäudes errichtet werden können. Die Vorgartenzonen sind definiert durch den Bereich zwischen vorderer Grundstücksgrenze und der vorderen Fluchtlinie des Gebäudes.“*

Für die stangenförmigen Baufelder wurde eine Tiefe von 16,00 Metern gewählt. Dieses Maß gibt einen Rahmen entsprechend der städtebaulichen Ziele der Stadt Ahrensburg vor und lässt zusätzlich genug Spielraum für zukünftige Entwicklungen. Gleichsam fügen sich die geplanten Gebäude des vorliegenden städtebaulichen Entwurfes in ihrer prägnanten Form in die Baufelder ein. Die Bestandsgebäude entlang der Adolfstraße werden in Ihrer bestehenden Form durch die Ausweisung der Baufelder nicht beschnitten.

Der Schutz der mit einer Erhaltungsbindung versehenen Bäume an der Adolfstraße und auf dem Flurstück Nr. 732 (Hausnummer 4) hat Auswirkungen auf Form und Lage der an diesen Bereich angrenzenden Baufelder. Das an der Adolfstraße befindliche Baufeld wird zum Schutz des erhaltenswerten Baumes auf dem Flurstück 732 beschnitten. Im Bereich des mittleren Baufeldes wird dieses ebenfalls – u.a. zum Schutz der festgesetzten Baumstrukturen auf den Flurstücken 701 und 732 – nicht bis an die Adolfstraße herangeführt.

Dieser Bereich ohne Baufeldausweisung dient zudem im vorliegenden städtebaulichen Entwurf als Tiefgarageneinfahrt. Dieser Bereich ist im Plangebiet der einzige, der sich aufgrund seiner nicht vorhandenen Bebauung und seiner, gutachterlich bestätigten, verkehrssicheren Lage als Einfahrt für eine Tiefgarage im Plangebiet anbietet. Die Unterbringung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage ist dabei planerisch gewollt (s. Kapitel 6.1). Zudem sollen im Bereich der vorgesehenen Tiefgarageneinfahrt zwei Besucherstellplätze entstehen. Eine Tiefgaragenzufahrt von der Hamburger Straße scheidet dabei aus Verkehrssicherheitsgründen gänzlich aus (s. Kapitel 6); hier wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Der Schutz der bestehenden Bäume im straßennahen Bereich des Flurstücks 701 wird durch Festsetzungen gewährleistet (s. Kapitel 8.1).

Durch die Auskrägung des mittleren stangenförmigen Baufeldes in Richtung der Adolfstraße (Flurstück 701) wird ferner die geplante Bebauung aus dem städtebaulichen Entwurfsplan in ihrer prägnanten Form durch Baugrenzen gesichert und mit der Baufeldfestsetzung ein zusätzlicher Entwicklungsspielraum von 1,00 Meter ermöglicht.

Das Baufeld an der Hamburger Straße im Urbanen Gebiet orientiert sich in seiner Form am dem Bestand sowie an der mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Ahrensburg einhergehenden Entwurfsplanung. Der Zielvorgabe aus dem ISEK der Stadt Ahrensburg – die Schaffung einer geschlossenen Gebäudekante entlang der Hamburger Straße – wird damit Genüge getan.

Die Form der geplanten Gebäude aus dem städtebaulichen Entwurf wird mit einem entsprechenden Entwicklungsspielraum festgesetzt, dessen Grenze sich aus den gesetzlichen Mindestabstandsflächen (6 Meter) ergibt, die zu den nördlich angrenzenden Baugrenzen mindestens eingehalten werden müssen. Auf diese Weise wird zukünftig eine ressourcenschonende Bebauung im Sinne der Innenentwicklung im Planbereich an der Hamburger Straße gewährleistet.

Die Flucht des bestehenden Gebäudes Hamburger Straße 42 wird straßenseitig wieder aufgenommen. Derart wird der Quartierseingang an der Hamburger Straße städtebaulich gerahmt und die Entstehung einer klaren Bauungsstruktur in Manier der Umgebungsbebauung (insbesondere der östlich angrenzenden Zeilenbebauung) ermöglicht.

Im Bereich der Einmündung der Adolfstraße in die Hamburger Straße wird die Baugrenze zum Schutz der Straßenbäume (Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) auf die Gebäudekante des Bestandsgebäudes Adolfstraße 42 rückversetzt.

Um die Abstandsflächen zu einer Bebauung analog des städtebaulichen Entwurfsplans im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens allgemein einhalten zu können und die gewollte städtebauliche Struktur einer Hofbildung an der Stelle zwischen dem mittleren Baufeld und dem Baufeld an der Hamburger Straße zu manifestieren, liegt das als Garage genehmigte, an der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Bestandsgebäudes Hamburger Straße 42 gelegene Gebäude nicht innerhalb der Baugrenzen. Gemäß § 6 Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein (in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6) GS Schl.-H. II, Gl.Nr. 2130-14, zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Änd. der Landesbauordnung vom 8. 6. 2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 369)) ist dieses als Garage genehmigte Gebäude nicht in den Abstandsflächen zulässig sowie nicht ohne eigene Abstandsflächen, da dessen Gesamtlänge an einer Grundstücksgrenze größer als 9 Meter ist. Das Gebäude genießt Bestandsschutz.

Im Baufeld an der Hamburger Straße wird ein Durchgang festgesetzt. Dieser dient der Erschließung durch den geplanten Fuß- und Radweg (s. Kapitel 5). Für den Durchgang wird zur Sicherung angemessener Proportionen sowie zum Zwecke der Unterstreichung seiner Wahrnehmbarkeit als öffentlicher Durchgang eine lichte Höhe von mindestens 3,50 Meter festgesetzt. Die minimal einzuhaltende lichte Breite des Durchgangs beträgt 4 Meter; dieses Maß wird analog der Breite des Fuß- und Radweges (4 Meter) festgesetzt. Gestützt werden diese Festsetzungen durch die Aussagen der Muster-Richtlinie für die Feuerwehr in der Fassung von Februar 2007 (Amtsbl. SH vom 16.07.2012 S. 576, Anlage E zu Nr. 7.4), welche zur Ausführung des § 5 der Musterbauordnung (MBO) (entspricht zu § 5 der LBO Schleswig-Holstein) hinsichtlich der Flächen für die Feuerwehr bestimmt, dass die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrten mindestens 3,50 Meter betragen muss. Die festgesetzte lichte Breite liegt 1 Meter über dem in der o.g. Richtlinie aufgeführten Mindestmaß von 3 Metern.

Am nördlichen bzw. nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs und auf etwa zwei Dritteln der Länge dessen werden von einer Bebauung freizuhalten Flächen festgesetzt. Die Flächen werden aufgrund der Nähe zu den benachbarten Zeilenbauten an der Stormarnstraße aus städtebaulichen Gründen freigehalten. Zudem dient die Festsetzung dem Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume im südöstlichen Bereich. Hierzu wird die folgende textliche Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 98:

*„Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und deren Zufahrten ausgeschlossen. Zulässig sind Wege zur fußläufigen Erschließung.“*

## **5. Flächen für die soziale Wohnraumförderung**

Mit dem Ziel ausreichend Wohnraum für Personen, die ihren Wohnraumbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können, zu schaffen, werden im Plangebiet Flächen festgesetzt, auf denen Gebäude errichtet werden können, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden. Dabei wird der Anteil der zu errichtenden Wohneinheiten für die soziale Wohnraumförderung auf mindestens 30 vom Hundert (v. H.) der Wohneinheiten festgesetzt. In der innerstädtischen Lage des Plangebiets wird zudem durch den Wohnungsmix die soziale Durchmischung am Standort gefördert.

Nach § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB können in Bebauungsplänen Flächen festgesetzt werden, „auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten“. Zweck einer solchen Festsetzung ist es, dass die Wohngebäude, die auf den betreffenden Flächen errichtet werden, die gebäudebezogenen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen. Ausschlaggebend für die Zulässigkeit von Wohngebäuden auf den betreffenden Flächen ist also nicht die tatsächliche Förderung, sondern allein die Förderfähigkeit. Ebenso besteht nicht die Verpflichtung, Mittel der sozialen Wohnraumförderung tatsächlich bereit zu stellen. Dies bedeutet, dass die Wohngebäude die Voraussetzungen erfüllen, die nach

den einschlägigen Vorschriften der sozialen Wohnraumförderung verlangt werden. Dabei ist es möglich, einen Anteil der Wohnungen an der Gesamtzahl der Wohnungen prozentual anzugeben (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Loseblatt-Kommentar, 124. Ergänzungslieferung, § 9 Rn. 77). Dementsprechend wird die folgende Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplans.

*„Im Allgemeinen Wohngebiet WA1a, WA3a und im Urbanen Gebiet MU sind mindestens 30 vom Hundert (v. H.) der Wohneinheiten für Wohnflächen zu verwenden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.“*

## **6. Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Das Plangebiet ist über die Adolfstraße sowie die Hamburger Straße an öffentliche Verkehrsflächen angeschlossen. Im Bereich des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs ist das entstehende Quartier derart geplant, dass der ruhende Verkehr mehrheitlich in Tiefgaragen untergebracht wird und kein Kfz-Verkehr innerhalb des Gebietes stattfindet. Die Hauptanbindung erfolgt über die Adolfstraße.

An dem Knotenpunkt Hamburger Straße/Adolfstraße ist auch ohne Ausbaumaßnahmen in Zukunft – unter Berücksichtigung der zu erwartenden, mit der Zunahme der potentiellen Wohneinheiten einhergehenden, Verkehrsbelastung – vorfahrtsregelt eine ausreichende Leistungsfähigkeit für den Kfz-Verkehr gewährleistet. Die Verkehrsabwicklung an der genannten Kreuzung ist qualitativ insgesamt als ausreichend zu bezeichnen.

Es werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt, zudem werden Geh- und Fahrrechte – letzteres nur für Fahrräder – zu Gunsten der Allgemeinheit im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Der nordöstliche Fuß- und Radweg dient der fußläufigen Wegeverbindung zwischen Hamburger Straße und der übergeordneten Wegeverbindung des Wanderwegs Reesenbüttler Graben. Der geplante Weg verläuft entlang des ersten Drittels der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs, verschwenkt dann südwestlich und wird durch den Bereich des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs und durch den in der Planzeichnung festgesetzten Durchgang im Baufeld an der Hamburger Straße bis an diese weitergeführt. Ab der genannten Verschwenkung nach Südwesten wird der Weg nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, sondern durch Geh- und Fahrrechte – letzteres nur für Fahrräder – zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Auf diese Weise wird auch eine Unterbauung der Fläche mit beispielsweise Tiefgaragen möglich. Dies ist im städtebaulichen Interesse des Plangebers, da hierdurch die Freihaltung des Quartiersinneren von oberirdischen Stellplätzen ermöglicht wird. Hierzu wird die folgende Festsetzung Teil des Bebauungsplans:

*"Die Fläche GF ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten."*

Die Breite des gesamten Weges beträgt 4,00 Meter. Die Ausrundung des Weges ermöglicht ein verkehrssicheres Befahren des Weges auch in den Kurvensituationen. Als eine weitere Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ wird die Wegeverbindung zwischen „Reitbahn-Quartier“ und Adolfstraße festgesetzt. Diese verläuft entlang der nordwestlichen Grenze der Geltungsbe- reichs auf dem Flurstück 665. Die Breite des Weges beträgt 3,00 Meter.

Die Wege binden in diesem Zuge außerdem die geplante Entwicklung der nordwestlich des Plange- bietes gelegenen Fläche „Reitbahn-Quartier“ an die Hamburger Straße sowie die Adolfstraße an und ergänzen das vorhandene Fuß- und Radwegenetz an dieser Stelle sinnvoll. Durch die Dimensionie- rung der Wege ist zudem das Nebeneinander von Rad- und Fußverkehren problemlos möglich. Gleichsam wird sparsam mit dem benachbarten Grund und Boden umgegangen.

Entlang der Hamburger Straße wird 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. Beeinträchtigungen hinsichtlich der Sicher- heit und Leichtigkeit des Verkehrs der angrenzenden Straßenverkehrsflächen sollen derart vermieden werden. Die Erschließung der Grundstücke Hamburger Straße 40 und 42 kann verkehrssicher über die Adolfstraße erfolgen.

Es kann zukünftig erforderlich werden, die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer und das gefahrlose Queren der Hamburger Straße zukünftig durch den Bau geeigneter Querungshilfen, eventuell aber auch einer Lichtsignalanlage, zu gewährleisten. Im Genehmigungsfall einer Zufahrt des Grundstückes Hamburger Straße 40 über die Hamburger Straße wäre es aufgrund der räumlichen Nähe zum Kno- tenpunkt nicht mehr möglich, die genannten Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheit der Ver- kehrsteilnehmer zu realisieren.

### **6.1 Unterbringung des ruhenden Verkehrs**

Maßgeblich für die Qualität des Wohnumfeldes ist auch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Mit der zulässigen Bebauung geht ein entsprechend hoher Stellplatzbedarf einher.

Die erforderlichen Stellplätze sind oberirdisch oder in Tiefgaragen unterzubringen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Im städtebaulichen Vertrag werden zu der Thematik des ruhenden Verkehrs zusätzliche Regelungen mit dem Investor der vorliegenden städtebaulichen Pla- nung getroffen.

Zur Regelung der Unterbringung von Stellplätzen wird die folgende textliche Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplans:

*„In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3a und dem Urbanen Gebiet MU sind Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“*

Für den Vorgartenbereich der in der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung liegenden Gebäude wird zur Regelung der Lage von Stellplätzen eine separate Festsetzung getroffen (s. Kapitel 4.2).

## **7. Örtliche Bauvorschriften**

### **7.1 Dachform**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1a, WA 3 und das Urbane Gebiet MU als Dachform auf Grundlage des § 81 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein Flachdach festgesetzt. Hierzu wird die zeichnerische Festsetzung „FD“ (s. Planzeichnung Teil A) getroffen. Die Bestandsgebäude an der Adolfstraße weisen Satteldächer mit unterschiedlichen Neigungen auf und sind trauf- oder giebelständig mit teils stark ausgeprägten, dominierenden Zwerggiebeln. Die das Plangebiet im Osten rahmende Struktur aus Zeilenbebauungen verfügt ebenfalls über Satteldächer, die jedoch derart flach geneigt sind, dass man diese eher als Flachdachgebäude wahrnimmt. Auch die der geplanten an der Hamburger Straße gegenüberstehende Bebauung weist Flachdächer auf und auch im Geltungsbereich selbst ist, mit dem Anbau an das Gebäude Hamburger Straße 42, bereits ein Flachdachbau vorhanden. In der direkten Umgebung des Plangebietes sind dementsprechend bereits Flachdachbauten vorhanden – die geplante Bebauung mit Flachdächern fügt sich in die bestehenden Strukturen der Umgebung ein. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung gewährleistet, dass für den Bereich, für den ein städtebaulicher Entwurfsplan vorliegt (s. hierzu auch Kapitel II, 1.), durch eine einheitliche Dachlandschaft auch ein ebensolches Gepräge entsteht. Die Festsetzung wird dementsprechend im Sinne eines in sich geschlossenen neuen Wohnquartiers getroffen, welches sich bewusst durch zeitgenössische Dachformen auszeichnen soll. Hierdurch soll ferner auch die Identifizierung der zukünftigen Nutzer mit dem Quartier erhöht werden. Zudem ist es ein Ziel des Bebauungsplans, Dachflächen aus ökologischen Gründen zu begrünen (s. Kapitel 8.3.2). Durch die Festsetzung von Flachdächern in dem genannten Bereich wird den ökologischen Zielen des Plangebers derart in besonderer Weise nachgekommen werden. Für die restlichen Teil-Baugebiete WA 1 und WA 3 wird keine Dachform festgesetzt, da hierfür kein städtebauliches Regelungserfordernis besteht. Für diesen Bereich existiert kein städtebaulicher Entwurfsplan, deren besondere städtebauliche Form durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert werden soll.

### **7.2 Werbeanlagen**

Im Bezug auf Werbeanlagen wird folgendes festgesetzt:

*„Auch die nach § 68 LBO des Landes Schleswig-Holstein genehmigungsfreien Werbeanlagen bedürfen einer Baugenehmigung. Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung.“*

*Sie sind nur am Gebäude bis in Höhe der Oberkante der Erdgeschossfenster zulässig. Werbeanlagen mit himmelwärts gerichtetem, leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und /oder bewegtem Licht sind unzulässig. Auskragende Werbeanlagen sind unzulässig. Vor der Fassadenfläche des Hauptgebäudes, an Einfriedungen oder in Vorgartenzonen stehende oder hängende Warenautomaten sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen eine Flächengröße von 1,5 m<sup>2</sup> je Gewerbeeinheit nicht überschreiten. Sie dürfen wesentliche architektonische Gliederungselemente nicht überdecken. Dies gilt auch für das Beschriften und Bekleben von Fassadenteilen.“*

Durch den in der textlichen Festsetzung geregelten Genehmigungsvorbehalt der Stadt Ahrensburg und die Beschränkung der Anbringung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung ist sichergestellt, dass die Umsetzung eines Werbekonzepts, das durch ein gehäuftes Anbringen von mehreren Werbeanlagen ggf. negative gestalterische Auswirkungen entfalten kann, unterbunden wird. Zugleich wird durch die Festsetzung aber auch sichergestellt, dass jeder gewerbliche Nutzer die Möglichkeit hat, für seinen Betrieb zu werben. Dabei müssen aber gestalterische Mindeststandards zur Förderung eines positiven Ortsbildes und zum Schutz der jeweiligen Nachbarschaft vor verunstaltenden baulichen Werbeanlagen Berücksichtigung finden. Da Werbeanlagen insbesondere das Interesse von potenziellen Kunden auf den zu bewerbenden Markt lenken sollen, wird mit ihnen häufig versucht, eine gewisse Fernwirkung zu erzeugen, was bedeutet, dass Werbeanlagen in Verbindung mit Licht genutzt werden. Um störende leuchtende Werbeanlagen zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass Werbeanlagen mit himmelwärts gerichtetem, leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und/oder bewegtem Licht unzulässig sind. Ebenso ausgeschlossen werden auskragende Werbeanlagen. Durch den Ausschluss von in Verbindung mit Licht genutzten sowie auskragenden Werbeanlagen kann eine Beeinflussung der Verkehrsteilnehmer auf der Hamburger Straße ausgeschlossen werden, was der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zugute kommt. Der Einsatz auskragender Werbeanlagen kann zudem dazu führen, dass die Fassaden durch diese Art der Werbeanlagen verdeckt werden. Die Fassadenflächen der Werbeanlagen sollen durch die Steuerung einer Anbringung dieser am Gebäude bis maximal zur Höhe der Oberkante der Erdgeschossfenster größtenteils freigehalten werden. In diesem Sinne dürfen zudem Werbeanlagen wesentliche architektonische Gliederungselemente nicht überdecken, um das architektonisch-stadträumliche Gesamtbild, insbesondere im Hinblick auf die besonders schützenswerten gründerzeitlichen Villenstrukturen, nicht zu beeinträchtigen. Aus dem gleichen Grund ist auch das Beschriften und Bekleben von Fassadenteilen unzulässig. Durch die Festsetzung einer Flächenbeschränkung von Werbeanlagen von maximal 1,5 m<sup>2</sup> je Gewerbeeinheit wird zudem gewährleistet, dass keine unverhältnismäßig großen Werbeanlagen geschaffen werden.

Der Ausschluss von an der Fassadenfläche des Hauptgebäudes, an Einfriedungen oder in Vorgartenzonen stehenden oder hängenden Warenautomaten wird Bestandteil der textlichen Festsetzung. Warenautomaten sind Anlagen oder Einrichtungen, durch die Waren mittels Einwurfs von Münzen erwor-

ben werden können. Diese bestimmen wesentlich das Stadtbild aus Fußgängersicht und können eine unerwünschte gestalterische Unruhe bedingen. Durch die Festsetzung wird gleichzeitig einer störenden Häufung von Warenautomaten entgegengewirkt.

## **8. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### **8.1 Baumbestand und Baumschutz**

Die Satzung zum Schutz der Bäume in der Stadt Ahrensburg wird als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen. 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.

Die der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten markanten Einzelbäume wurden aus stadträumlichen und naturschutzfachlichen Beweggründen festgesetzt. Hierzu wird die folgende textliche Festsetzung getroffen:

*„Alle entsprechend gekennzeichneten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. In die Wurzelbereiche von Großbäumen darf nicht eingegriffen werden. Bei natürlichem Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen.“*

Sofern im Rahmen öffentlicher oder privater Erschließungsmaßnahmen Eingriffe in den Wurzelraum zu erhaltender Bäume nicht vermeidbar sein sollten, sind diese unter Beachtung der fachtechnischen Regelwerke wie insbesondere der DIN 18920 möglichst schonend auszuführen, um dem Erhaltungsgebot nachzukommen und den Baum nicht zu gefährden. Entlang von Straßen ist z.B. die Errichtung von Wurzelbrücken eine geeignete Maßnahme zum Schutz betroffener Bäume und ihrer Wurzelbereiche. Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume, insbesondere in dem Bereich, in dem der Fuß- und Radweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ und durch Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gesicherte Fläche) verläuft, wird bei der Realisierung von befestigten Flächen der Einsatz von Wurzelbrücken erforderlich. Dementsprechend wird die folgende Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplans:

*„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.“*

Zur Versorgung von gegebenenfalls freigelegten Wurzeln während Baumaßnahmen wird dabei die Anwesenheit eines qualifizierten Baumpflegers dringend angeraten.

Entlang der Hamburger Straße werden Bäume als neu anzupflanzend festgesetzt (s. Planzeichnung). Durch diese Festsetzung soll der Baumbestand beidseitig der Hamburger Straße, der bereits einen gewissen Alleecharakter aufweist, ergänzt und sinnvoll fortgeführt werden. Die zusätzliche Anpflanzung von Bäumen hat außerdem positive Auswirkungen auf das Kleinklima. Zudem wird die Integration potentieller Neubauten in die umgebenden Bestandsstrukturen durch die Eingrünung begünstigt. Die Ausbildung von Alleen ist zudem prägend für die nähere Umgebung; so ist die Allee entlang der Adolfstraße entscheidend ortsbildprägend.

Da die Festsetzung von genauen Baumstandorten nicht mit – während der Bestandskraft des Bebauungsplans möglicherweise notwendigen – baulichen Änderungen im Bereich der Straßenverkehrsfläche sowie möglichen nötigen Überfahrten vereinbar ist, wird die folgende textliche Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplans:

*„Von den festgesetzten Standorten für Baumanpflanzungen kann abgewichen werden, sofern die gestalterische Absicht gewahrt bleibt.“*

## **8.2 Artenschutz**

Die faunistische Potentialanalyse ergab das potentielle Vorkommen einer Reihe von Brutvogelarten und weiteren Nahrungsgästen. Fledermäuse haben kein besonderes Potential für Quartiere im Untersuchungsgebiet.

Das konkrete Vorhaben von Abriss und Neubau an der Hamburger Straße 40 (Autohausgelände) verstößt nicht gegen die Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298, 1302).

Von den im Untersuchungsgebiet potentiell vorkommenden Brutvogelarten wären nur Mehlschwalben von einer Zerstörung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch die Möglichkeit des Bebauungsplan (möglicher Abriss des Gebäudes Hamburger Straße 42) betroffen. Durch die Bereitstellung künstlicher Nisthilfen können jedoch die ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Es kommt nicht zu einem Verstoß gegen § 44 BNatSchG. Im Hinblick auf Fledermäuse sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen. Ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG liegt bezüglich dieser Arten nicht vor.

Es ergeben sich aufgrund der Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG folgende notwendige Maßnahmen (Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen):

- Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit (01. März bis September - allgemein gültige Regelung § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG).

- Kein Abriss des Wohn-/Geschäftsgebäude an der Ecke Adolfstraße / Hamburger Straße 42 von Mai bis August.
- Installation von künstlichen Nisthilfen an verbleibenden oder neuen Gebäuden in der Nähe, wenn Gebäude Nr. 42 abgerissen wird.

Eine Verwirklichung des Bebauungsplans würde nicht gegen § 44 BNatschG verstoßen. Die Bestimmungen des § 44 BNatschG bilden kein Hindernis zur Verwirklichung des Bebauungsplans.

### **8.3 Grünstrukturen**

#### **8.3.1 Gehölzartenwahl, Pflanzgrößen, Pflanzqualitäten**

*„Für Pflanzungen im Geltungsbereich sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Bei Baumpflanzungen sind mittel- und großkronige Arten zu pflanzen.“*

Für Pflanzungen sind standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden und zu erhalten. Die Festsetzung dient dem Ziel, eine stadökologisch wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes und eine landschaftsgestalterisch optimale Einbindung zu erreichen. Standortgerechte und heimische Pflanzenarten bieten neben ihren sonstigen bioklimatischen Funktionen (Verbesserung des Kleinklimas) heimischen Tierarten einen nachhaltigen Lebensraum. Die geforderten Pflanzgrößen sollen dazu beitragen, dass ohne lange Entwicklungszeit landschaftsbildwirksame Strukturen und bioökologische Funktionen hergestellt werden.

#### **8.3.2 Dachbegrünung**

Als Begrünungsmaßnahme sollen die ungenutzten Dachflächen der Gebäude mit Flachdach mit einem mindestens 8 Zentimeter starken durchwurzelbaren Substrataufbau versehen und begrünt werden. Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Im Sommer sind Dachbegrünungen für darunter liegende Räume insgesamt eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor sommerlicher Hitze. Im Winter kommt es durch die Vegetation und das Dachsubstrat zu einer Verminderung des Wärmedurchganges und somit zu einer erhöhten Wärmedämmung. Außerdem binden begrünte Dachflächen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Die Rückhaltung des Niederschlagwassers entlastet die Siele und Vorfluter. Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen weitgehend ungestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten und Vögel. Auch ist nachgewiesen, dass sich der Wirkungsgrad von Photovoltaikanlagen auf kühlen Gründächern erhöht. Zur Sicherung der beschriebenen Vorteile der Dachbegrünung wird eine Substratstärke von mindestens 8 Zentimeter festgesetzt. Die Umsetzung einer Flachdachform ermöglicht eine Begrünung ohne aufwändige bautechnische Maßnahmen wie Schubsicherungen und Verankerungen. Um Spielräume für Belichtungsmöglichkeiten und von erforderlichen technischen Anlagen zu schaffen, kann für maximal 50% der Dachfläche auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

Hierzu wird die folgende textliche Festsetzung getroffen:

*„Flachdächer von oberirdischen Hauptgebäuden mit einer maximalen Dachneigung von 10 Grad sind zu mindestens 50 vom Hundert (v. H.) mit einem mindestens 8 Zentimeter starken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortgerechten, einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.“*

### **8.3.3 Tiefgaragenbegrünung**

Als Begrünungsmaßnahme und zum Erhalt des angestrebten durchgrüneten Charakters des Plangebiets sowie der Vermeidung von Temperaturextremen wird eine Begrünung von allen nicht überbauten Tiefgaragenflächen festgesetzt. Hierzu wird die folgende textliche Festsetzung getroffen:

*„Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 60 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Diese Flächen sind intensiv zu begrünen. 40% der Flächen sind mit Sträuchern, 10% sind mit Bäumen zu bepflanzen. Für Baumpflanzungen auf den Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 16 m<sup>2</sup> je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 80 Zentimeter betragen.“*

## **9. Altlasten und Bodenschutz, vorsorgender Bodenschutz**

Wird aus allgemeinen städtebaulichen Gründen ein Bauleitplan aufgestellt, so darf das Problem "Bodenbelastungen" nicht ausgeklammert werden. Das Abwägungsgebot verlangt, dass in die Abwägung alle Belange eingestellt und ihrer Bedeutung entsprechend gewichtet werden, die nach der konkreten Sachlage in Betracht kommen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB müssen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt sowie die Auswirkungen auf den Boden berücksichtigt werden. Aus der Nutzung des Bodens darf keine Gefahr für die Nutzer entstehen. Der Bauleitplan darf deshalb keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wäre (s. Altlastenerlass Schleswig-Holstein 2015, Amtsbl. Schl.-H. 2005 S. 719).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 auf dem Flurstück 730 – dem Standort des ehemaligen Autohauses – wurde eine Grundwassersanierung durchgeführt. Die belastete Fläche erstreckte sich unterhalb der Hamburger Straße bis zur südöstlich außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Hausnummer 43. Die Sanierung wurde abgeschlossen und die Eintragung des Flurstücks in das Boden- und Altlastenkataster rückgängig gemacht. Es erfolgt jetzt eine Archivierung des Flurstücks als sogenannte A2-Fläche; dies bedeutet, dass bei derzeitiger Nutzung kein Gefahrentatbestand vorliegt. Die Flurstücke 701, 731 und 729 sind derzeit ebenfalls als Archivflächen der Kategorie A2 klassifiziert. Bei Änderung der bewertungsrelevanten Parameter (z.B. Nutzungsänderung des Grundstücks, Ände-

rung der Bewertungsgrundlagen, neue Erkenntnisse) kann eine andere Bewertungssituation entstehen. Dann erfolgt eine neue Klassifizierung.

Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) liegen zudem Eintragungen zu einer Altlastenverdachtsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 vor. Für die Flurstücke 701, 731, 733 und 729 sind lokale Bodenbelastungen bekannt. Diese sind derzeit als Archivflächen der Kategorie A2 klassifiziert (keine Eintragung im Boden- und Altlastenkataster). Vorhandene verunreinigte Böden müssen im Zuge von Baumaßnahmen voraussichtlich ausgetauscht werden. Bei Bodenaushub ist ein Sachverständiger gem. §18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) – in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist – hinzuzuziehen.

## **10. Versorgung: Gas, Strom, Wasser, Telekommunikation**

### Gas

Im Planbereich befinden sich Gasleitungen der Stadtwerke Ahrensburg. Diese verlaufen innerhalb der Straßen Adolfstraße und Hamburger Straße sowie im Bereich der Grundstücke entlang der Adolfstraße und – von der Adolfstraße kommend – im Bereich des aufgegebenen Autohausgeländes.

### Strom

Im Planbereich befinden sich Mittelspannungskabel in der Hamburger Straße und Niederspannungskabel in der Hamburger Straße und Adolfstraße sowie im Bereich der an der Adolfstraße liegenden Grundstücke. Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern. Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" der Schleswig-Holstein Netz AG ist bei den Planungen zu beachten.

### Wasser

Innerhalb der Adolfstraße und der Hamburger Straße befinden sich Trinkwasserleitungen, an die das entstehende Quartier angeschlossen werden kann. Die genannten bestehenden Netze sind gegebenenfalls bei Bedarf zu ergänzen.

Im Hinblick auf die sich abzeichnende Zunahme von Starkregenereignissen infolge des Klimawandels und der ohnehin schon jahreszeitlich stark ausgelasteten Vorflutsysteme und Gewässer sollte eine Abkehr von der reinen Regenwasserableitung das Ziel sein.

Für das Bauantragsverfahren wird empfohlen, boden- und klimaschonende Möglichkeiten wie örtliche Versickerung, Rückhaltung in Mulden-Rigolensysteme etc. zu prüfen und umzusetzen, sowie die standörtliche und technische Möglichkeit dazu besteht.

Zu einer möglichen Absenkung des Grundwassers durch Tiefbauten und Drainagemaßnahmen können zum derzeitigen Planungsstand keine weitergehenden Angaben erfolgen. Es wird empfohlen, die Grundwassersituation in den Entwicklungsbereichen für das Bauantragsverfahren durch eine Baugrunduntersuchung zu erkunden und in diesem Zuge bautechnische Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers festzulegen.

#### Löschwasser

Die Leistungsfähigkeit des Versorgungsnetzes im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 wurde mit Hilfe eines Simulationsmodells geprüft. Das Ergebnis der Prüfung zeigt, dass für das Grundstück unter normalen Betriebsbedingungen aus heutiger Sicht die angefragte Trinkwassermenge von ca. 96 m<sup>3</sup>/h im Brandfall aus dem vorhandenen Netz entnommen werden kann.

Die Berechnung wurde auf der Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ erstellt. Dabei wurde der sog. Löschbereich, d. h. der Bereich um das Grundstück, in dem Hydranten zur Löschwasserentnahme herangezogen werden können, mit einem Umkreis (Radius) von 300 m Luftlinie um die vermutete Lage des Brandobjektes angesetzt. Dabei wird empfohlen, die tatsächliche Erreichbarkeit (Schlauchbarkeit) der Hydranten durch die Feuerwehr überprüfen zu lassen.

#### Telekommunikation

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 98 befinden sich Telekommunikationsleitungen in der Hamburger Straße und der Adolfstraße.

## **11. Entsorgung: Abwasser, Abfall**

#### Abwasser

Innerhalb der Hamburger Straße sowie der Adolfstraße befinden sich Abwasserleitungen (Trennkanalisation) an welche das entstehende Quartier angeschlossen werden kann. Die Kanalisation ist für das Gebiet hydraulisch ausreichend bemessen. Inwieweit die Lage und Dimension der Anschlüsse ausreichend ist, ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

#### Abfall

Die Wahl der Müllstandorte sowie die Abholung von Müll sind gemäß der Vorgaben der Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) zu regeln.

Die Abfallbehälter sind von den Pflichtigen so bereitzustellen, dass das Sammelfahrzeug auf öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden privaten Straßen an die Aufstellplätze heranfahren kann und das Laden sowie der Abtransport ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich sind. Die Aufstellung muss so erfolgen, dass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert oder gefährdet wer-

den (gem. § 9 Absatz 3 der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Stormarn vom 22. März 2013). Gemäß § 16 der Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ in der Fassung vom 1. Oktober 1979 (DGUV Vorschrift 43) der BG Verkehr wird dabei eindeutig festgelegt, dass Müll nur abgeholt werden darf, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Bezüglich der Standortwahl von Müllsammelplätzen oder Müllcontainern greift im Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 98 zudem die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete, nach welcher der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen einer besonderen Genehmigung bedürfen (§ 2 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete). Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Das heißt auch die Errichtung von Müllsammelplätzen oder Müllcontainern bedarf einer Genehmigung, da es sich um bauliche Anlagen gemäß § 2 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein handelt – denn eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.

## **12. Lärmimmissionen**

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung die Abwägungsdirektive des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissions-trächtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen.

Die vorgegebene und geplante städtebauliche Struktur erlaubt allerdings keine Planung, die den Grundsätzen des § 50 BImSchG – Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen – vollumfänglich gerecht wird. § 50 BImSchG stellt jedoch einen Abwägungsgrundsatz dar, der in der Abwägung zurückgestellt werden kann, wenn andere städtebauliche Gründe überwiegen. Der Rahmen der planerischen Gestaltungsfreiheit ist lediglich dann überschritten, wenn eine Gesundheitsgefährdung der Bevölkerung zu befürchten ist.

Das Plangebiet und dessen näheres Umfeld sind durch unterschiedliche Nutzungen geprägt, es überwiegt jedoch eine Wohnnutzung. Durch die Bebauung der bisher innerhalb des Plangebiets unbebauten Flächen soll die vorhandene Nutzungsstruktur weiterentwickelt werden und insbesondere den städtebaulichen Zielen der Stadt Ahrensburg mit dem städtebaulichen Leitbild aus dem ISEK durch die Schaffung von „Neuem Wohnen“ und einer geschlossenen Raumkante an der Hamburger Straße gefolgt werden. Zudem soll entlang der Hamburger Straße eine gemischte Nutzung im Sinne eines Urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO ermöglicht werden. Diese städtebauliche Zielsetzung

wird in ihrer Bedeutung dem in § 50 BImSchG verankerten Gebot der konfliktfreien Zuordnung von Nutzungen als höherrangig bewertet.

Zur Lösung der Immissionskonflikte wurde die Immissionsbelastung des Plangebiets durch die verschiedenen umliegenden und im Plangebiet neu zu errichtenden Lärmquellen im Mai 2017 untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass aufgrund der Verkehrslärmimmissionen Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich werden. Immissionskonflikte aufgrund des Gewerbelärms wurden nicht festgestellt. Auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen verursacht keine Immissionskonflikte.

Es werden Festsetzungen zum Lärmschutz Bestandteil des Bebauungsplans. Die Ermittlung der notwendigen Lärmpegelbereiche erfolgte für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 durch eine lärmtechnische Betrachtung des Gebietes im unbebauten Zustand. Ergänzend wurden die erforderlichen einzuhaltenden Lärmpegelbereiche für das vorliegende städtebauliche Konzept berechnet. Letztgenannte werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## **12.1 Verkehrslärm**

Durch das geplante Bauprojekt ist auf der Hamburger Straße und der Adolfstraße mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen erfolgte gemäß den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005. Die Berechnung der Verkehrslärmimmissionen erfolgte gemäß der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) und der Rechenvorschrift RLS-90. Im Untersuchungsgebiet sind überwiegend Allgemeine Wohngebiete (WA) vorgesehen. An der Hamburger Straße wird ein Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen. Eine Anpassung der DIN 18005 an die Gebietskategorie der Urbanen Gebiete ist bisher nicht erfolgt. Es ist aber davon auszugehen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte den Anforderungen eines Misch- oder Kerngebietes entsprechen. Für die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wurden hilfsweise die strengeren Anforderungen für Mischgebiete herangezogen.

Basis für die lärmtechnische Untersuchung ist eine Verkehrszählung, auf deren Grundlage die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTVw) an Werktagen für den Prognose-Nullfall (zukünftige Verkehre ohne Neuplanung) und den Prognose-Planfall (zukünftige Verkehre mit Zusatzverkehr Neuplanung) ermittelt wurde. Diese Werte wurden gegenübergestellt. Die Verkehrszahlen für die Stormarnstraße und die Straße An der Reitbahn wurden auf Basis von Verkehrsdaten des Lärmaktionsplans und verkehrstechnischer Untersuchungen der Stadt Ahrensburg festgelegt.

### **12.1.1 Verkehrslärm: Städtebauliche Entwurfsplanung**

Bei der Betrachtung des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs werden die höchsten Beurteilungspegel an den Fassaden entlang der Hamburger Straße erreicht. Die Beurteilungspegel erreichen hier bis

zu 70 dB(A) am Tage und bis zu 62 dB(A) in der Nacht. Sowohl die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 von 60/50 dB(A) als auch die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV von 64/54 dB(A) werden deutlich überschritten. Am Tage wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) knapp nicht überschritten. In der Nacht werden Beurteilungspegel oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) erreicht.

An den seitlichen Fassaden der geplanten Bebauung nehmen die Beurteilungspegel mit wachsendem Abstand von der Hamburger Straße ab. An den rückwärtigen Fassaden ergeben sich aufgrund der geschlossenen Randbebauung deutlich geringere Beurteilungspegel, so dass hier die für die Beurteilung des MU-Gebiets hilfsweise herangezogenen Orientierungswerte für Mischgebiete von 60/50 dB(A) ausnahmslos eingehalten werden können. Auch für die rückwärtige Bebauung werden die schalltechnischen Orientierungswerte überwiegend eingehalten.

Für die bestehende Bebauung entlang der Adolfstraße kommt es zu teilweisen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts. Die Immissionsgrenzwerte von 59/49 dB(A) tags/nachts können hier aber – mit Ausnahme des Kreuzungsbereich der Hamburger Straße - eingehalten werden. Im Bereich der rückwärtigen Bebauung können die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) überwiegend eingehalten werden.

Als Fazit der Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen werden – zur Gewährleistung von gesundheitsverträglichen Wohnverhältnissen – Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich. Für Baukörper an der Hamburger Straße wird darüber hinaus empfohlen, Wohnungen soweit möglich beidseitig zu orientieren, so dass diese über mindestens einen Raum an einer lärmabgewandten Seite verfügen. Zudem kann ein baulicher Schallschutz (z.B. verglaste Loggien) für zur Hamburger Straße orientierte Außenwohnbereiche sinnvoll sein.

#### **12.1.2 Verkehrslärm: Bestandsbebauung**

Es wurden 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 dB(A).

Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf der Adolfstraße werden keine Immissionskonflikte verursacht.

#### **12.2 Gewerbelärm**

Der potentielle Gewerbelärm wurde gemäß TA Lärm ermittelt und beurteilt. Im Plangebiet wurden Überschreitungen der maßgebenden Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55/40

dB(A) tags/nachts von maximal 1 dB(A) festgestellt. Diese geringfügigen Überschreitungen sind zu vertreten.

Immissionskonflikte aufgrund des Gewerbelärms wurden nicht festgestellt.

### 12.3 Lärmpegelbereiche

Gemäß der Lärmtechnischen Untersuchung (LTU) ist eine Festsetzung von Lärmpegelbereichen (LPB) erforderlich. Die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 dienen als Grundlage für die Ermittlung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile. Sie bestimmen sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel in 5 dB(A)-Abstufungen. Der maßgebliche Außenlärmpegel entspricht gemäß DIN 4109-1989 dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel tags. Mit der Neufassung der DIN 4109 wurde die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels für Verkehrslärm geändert: soweit die Differenz zwischen dem Tagwert und Nachtwert des Beurteilungspegels weniger als 10 dB(A) beträgt (was für Verkehrslärm regelmäßig der Fall ist), ist der um 10 dB(A) erhöhte Nachtwert für die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels heranzuziehen. Dies wurde in der vorliegenden LTU berücksichtigt.

In der Planzeichnung sind die ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-2016 im Plangebiet dargestellt. Im Bereich der Hamburger Straße ergeben sich Anforderungen der Lärmpegelbereiche IV und V, im hinteren Teil des Plangebietes Anforderungen des LPB III. Hier ist ergänzend zu erläutern, dass sich für die am höchsten belasteten Fassaden entlang der Hamburger Straße sowohl nach der „neuen“ (2016) als auch nach der „alten“ (1989) DIN 4109 die Anforderungen des Lärmpegelbereiches V ergeben. An der Hamburger Straße wird der LPB VI nicht erreicht, auch wenn die zugehörige Abgrenzung die Baugrenze nahezu tangiert (s. Abb. 16).

Die Berechnungen der Lärmpegelbereiche erfolgten ohne Berücksichtigung der vorhandenen oder geplanten Bebauung. Nach Realisierung der Bebauung, insbesondere des Gebäuderiegels an der Hamburger Straße, ist von geringeren Anforderungen aufgrund der Abschirmwirkung der Gebäude auszugehen. Auch an den lärmabgewandten Gebäudeseiten ergeben sich geringere Anforderungen (s. Kapitel 10.3.1). Daher sollte die Möglichkeit eines Einzelnachweises zugelassen werden.

Die folgende textliche Festsetzung wird Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 98. Mit ihr können gesundheitsverträgliche Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden.

*„In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III, IV und V sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von schutzwürdigen Räumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) gem. Tabelle 8 der DIN 4109 (Ausgabe November 1989) durch Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:*

| <i>Lärmpegelbereich</i> | <i>Schalldämm-Maße:<br/>Aufenthaltsräume in Wohnun-<br/>gen, Übernachtungsräume in<br/>Beherbergungsstätten, Unter-<br/>richtsräume und ähnliches</i> | <i>Schalldämm-Maße:<br/>Bürräume<sup>1</sup> und ähnliches</i> |
|-------------------------|---|--|
| <i>III</i>              | <i>35</i>   | <i>30</i>  |
| <i>IV</i>               | <i>40</i>   | <i>35</i>  |
| <i>V</i>                | <i>45</i>   | <i>40</i>  |

*[1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.]*

*Von den vorgenannten Festsetzungen zum Lärmschutz kann abgewichen werden, soweit im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz bestehen.“*

Bezüglich der Kosten für Schallschutzfenster ist hier darauf hinzuweisen, dass bereits moderne Doppelscheibenfenster, welche die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllen, ein Schalldämmmaß von 30 bis 34 dB gewähren und damit Fenstern der Schallschutzklasse 2 entsprechen. Deren Einbau wird bei Neubauten und Modernisierungen bereits im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus wärmetechnischen Gründen gefordert.

### **12.3.1 Lärmpegelbereiche: städtebauliches Konzept**

Nach Realisierung der geplanten Bebauung analog zum städtebaulichen Entwurfsplan ist von geringeren Anforderungen aufgrund der Abschirmwirkung der Gebäude, insbesondere durch die Realisierung des Gebäuderiegels an der Hamburger Straße, auszugehen. Auch an den lärmabgewandten Gebäudeseiten ergeben sich geringere Anforderungen. Für die geplante Bebauung analog der städtebaulichen Entwurfsplanung entlang der Hamburger Straße wurden Lärmpegelbereiche IV und V ermittelt.

An allen weiteren, in der unten stehenden Abbildung (Abb. 17) nicht farbig markierten Gebäudeseiten, ergeben sich maximal die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III. Da der Lärmpegelbereich III aufgrund der Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) kaum zusätzliche Anforderungen

an den äußeren Schallschutz stellt, wird in der LTU empfohlen, diesen Lärmpegelbereich für das gesamte übrige Plangebiet anzuwenden.

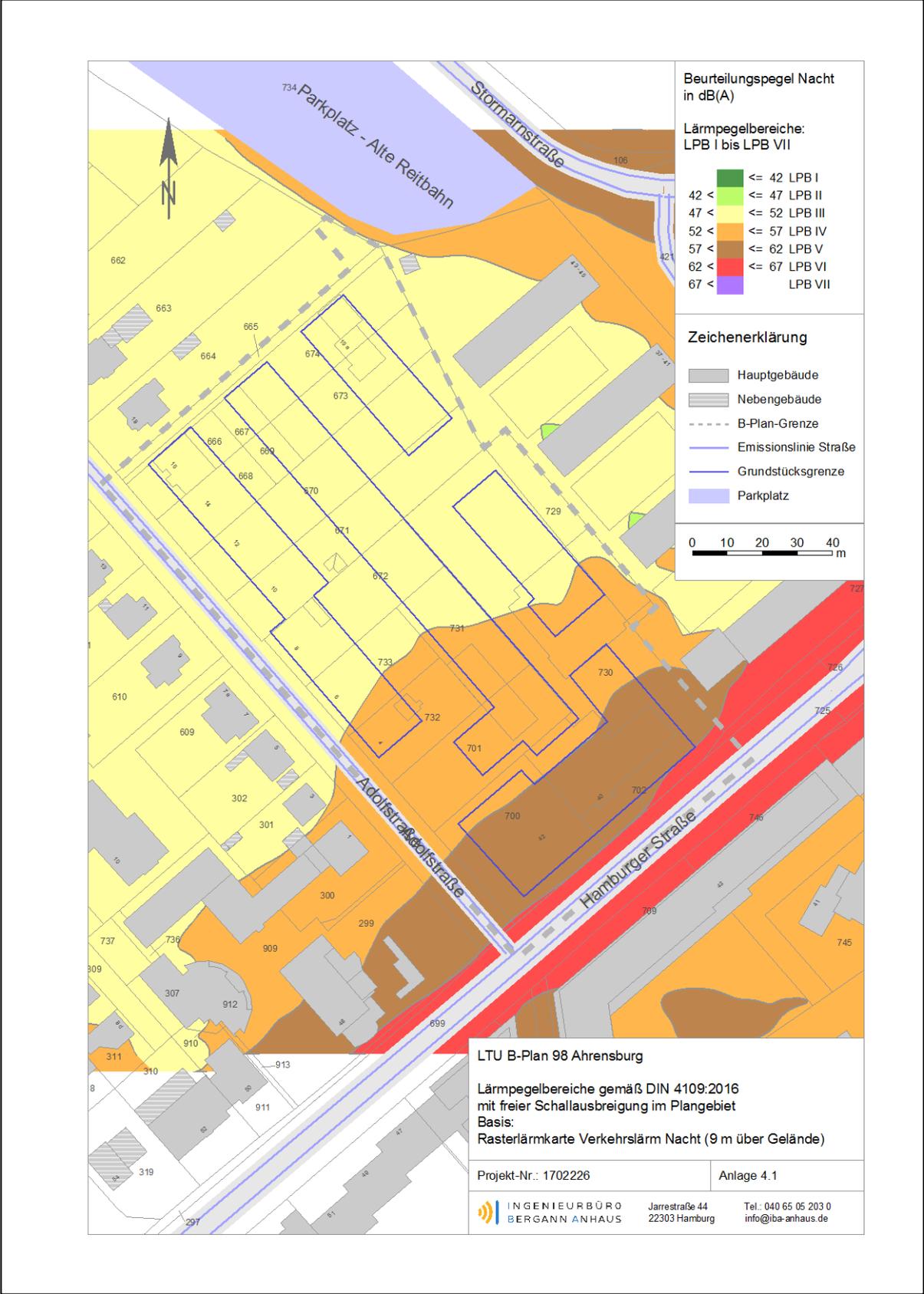


Abb. 16 Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98

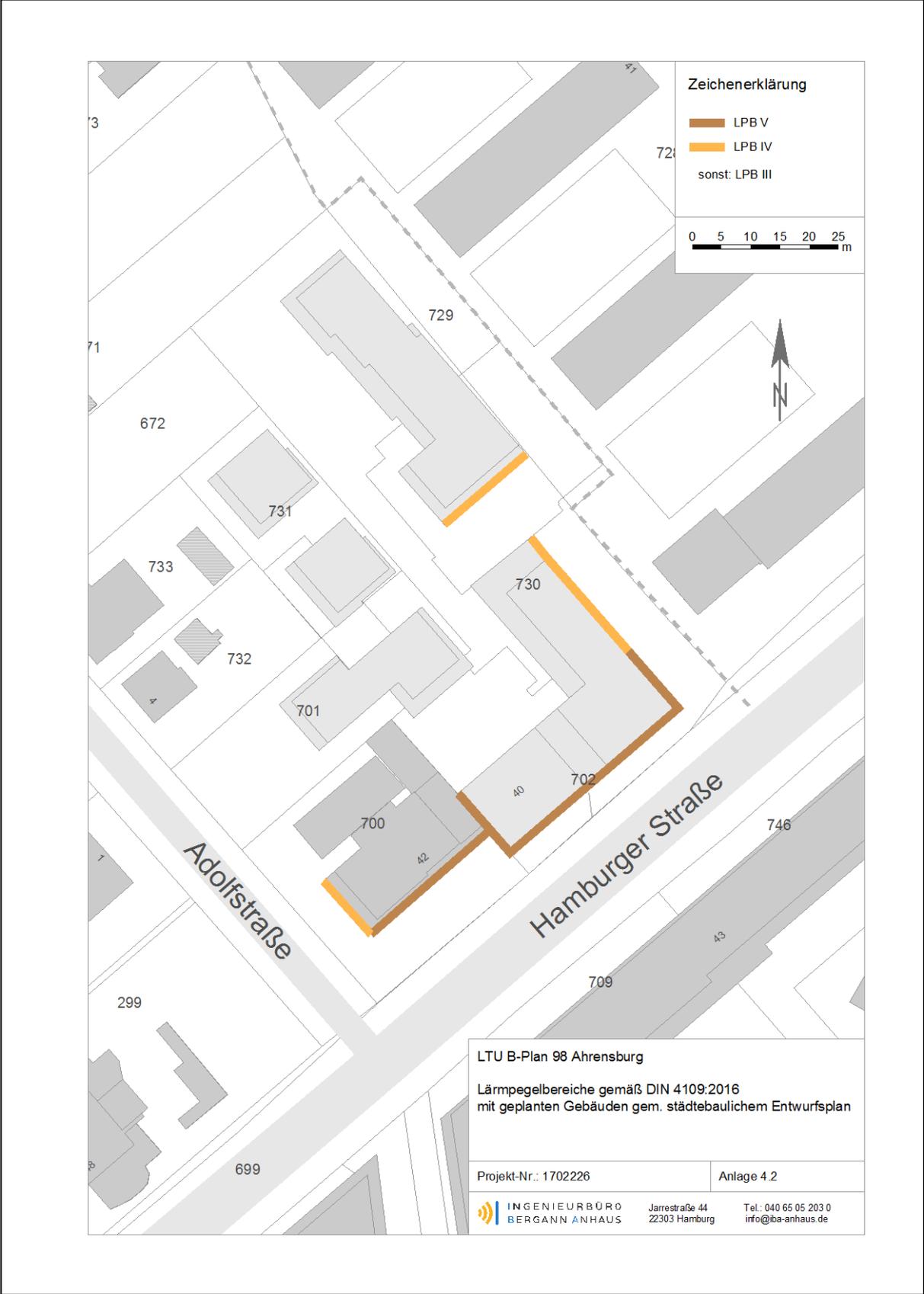


Abb. 17 Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 analog des städtebaulichen Entwurfs

### **13. Kosten**

Durch die Anlage des Weges einschließlich des Einsatzes von Wurzelschutzbrücken im Bereich des geplanten Fuß- und Radweges entstehen der Stadt Ahrensburg voraussichtlich Kosten in Höhe von 100.000 Euro (brutto).