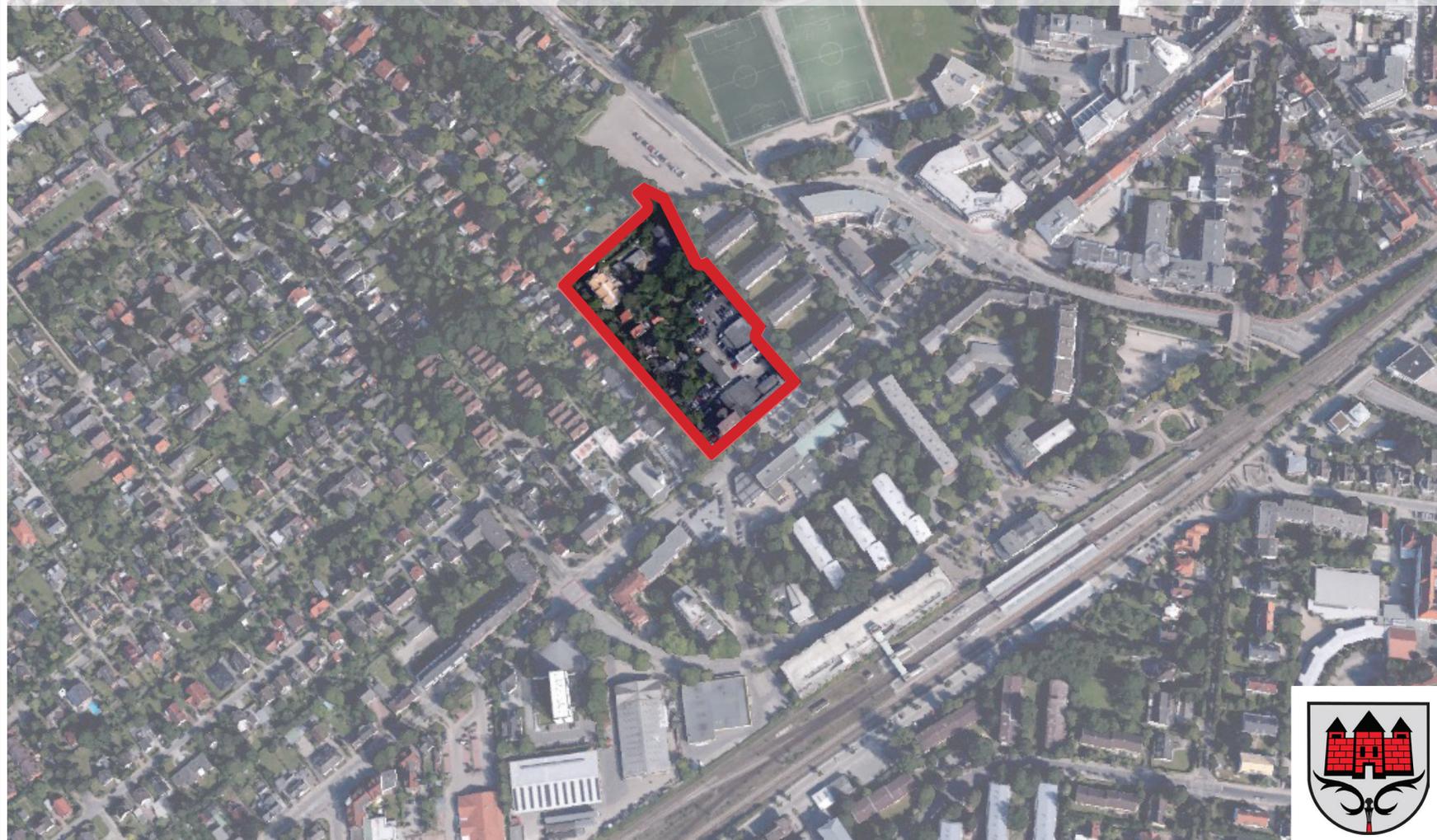


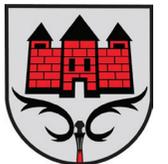
Aufstellung des Bebauungsplans Nr.98 „Hamburger Straße/ Adolfstraße“

Sitzung des Bau- und Planungsausschusses
Ahrensburg am 16. Mai 2018



Planverfahren

Aufstellungsbeschluss	24.04.2017
Beteiligung Behörden/TöB gem. §§ 4 Abs. 2 BauGB	25.10. – 27.11.2017
Beteiligung Öffentlichkeit gem. §§ 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage)	08.01. – 09.02.2018
Umweltausschuss	09.05.2018
Planungsausschuss	16.05.2018
Stadtverordnetenversammlung	28.05.2018



Beteiligung der Behörden & der sonst. Träger öffentlicher Belange

gem. § 4 Abs. 2 BauGB

- Beteiligung von **39** Behörden & sonstigen TÖBs
- Eingang von **7** Stellungnahmen



Beteiligung der Behörden & der sonst. Träger öffentlicher Belange

gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Themen:

- Bau einer Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Hamburger Straße/Adolphstraße
- Ausschluss von Garagen, Zulässigkeit nur von begrünten Carports
- Nach Süden geneigte Flachdächer vorsehen
- Sicherung von Sichtbeziehungen der Verkehrsteilnehmer
- Darstellung der Tiefgaragenzufahrten

im Übrigen: Redaktionelle Anmerkungen, Hinweise und Empfehlungen



Beteiligung der Behörden & der sonst. Träger öffentlicher Belange

gem. § 4 Abs. 2 BauGB

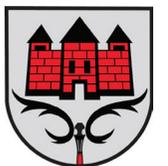
Themen:

- Bau einer Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Hamburger Straße/Adolphstraße

→ **Verkehrstechnische Stellungnahme:**

- zusätzliches Verkehrsaufkommen ist ohne maßgeblichen Einfluss auf den Verkehrsfluss in der Adolfstraße
- **Umbau des Knotenpunktes Hamburger Straße / Adolfstraße zu einer lichtsignalgeregelten Kreuzung derzeit nicht erforderlich**

→ durch **Entwicklungen in der direkten Umgebung** (z.B. Parkplatzgelände „Alte Reitbahn“, Gelände Hamburger Straße 41–43) entsteht **zukünftig möglicherweise ein Bedarf für Maßnahmen** zur Sicherung der Verkehrssicherheit (z.B. Lichtsignalanlage, Querungshilfe)



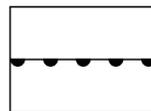
Beteiligung der Behörden & der sonst. Träger öffentlicher Belange

gem. § 4 Abs. 2 BauGB

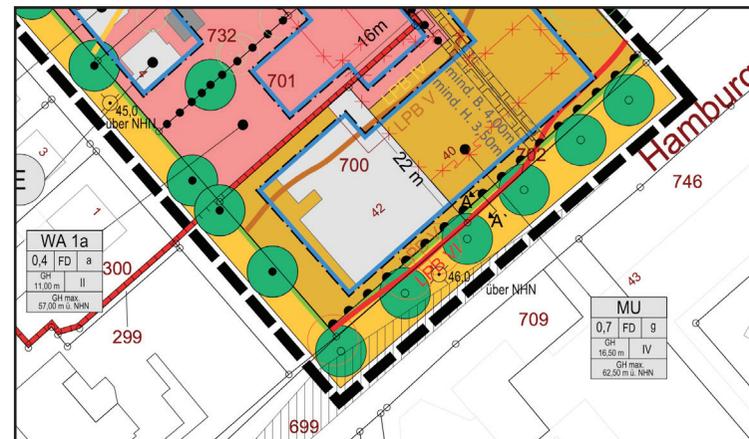
Themen:

- Darstellung der Tiefgaragenzufahrten

- ➔ wurde teilweise gefolgt – Einzeichnung eines **Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt an der Hamburger Straße** aus Gründen der Verkehrssicherheit
- ➔ **kein Regelungserfordernis** der Lage der Grundstückszufahrten



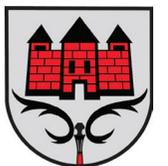
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage des Plans)

gem. § 3 Abs. 2 BauGB

- Eingang von **15** Stellungnahmen



Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage des Plans)

gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Themen:

- Zerstörung des Villen-/Gebietscharakters des Adolfstraße; zu stark verdichtete Bebauung
- Beeinträchtigung des Wohn- und Grundstückswerts der Villenbebauung befürchtet
- Gefährdung der Bausubstanz
- Gefährdung der Bestandsbäume
- Verschattungssimulation gefordert
- Höhere Bebauungsdichte als Gegenleistung für geförderten Wohnungsbau
- Überlastung der Adolfstraße durch Zufahrt zur Tiefgarage, Verkehrslärmbelastung
- Zu geringe Stellplatzzahl geplant; Zunahme des Parkdrucks
- § 13a BauGB nicht anwendbar



Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage des Plans)

gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Themen:

- Zerstörung des Villen-/Gebietscharakters des Adolfstraße; zu stark verdichtete Bebauung
- Beeinträchtigung des Wohn- und Grundstückswerts der Villenbebauung befürchtet
- Gefährdung der Bausubstanz
- Gefährdung der Bestandsbäume
- Verschattungssimulation gefordert
- Höhere Bebauungsdichte als Gegenleistung für geförderten Wohnungsbau
- Überlastung der Adolfstraße durch Zufahrt zur Tiefgarage, Verkehrslärmbelastung
- Zu geringe Stellplatzzahl geplant; Zunahme des Parkdrucks
- § 13a BauGB nicht anwendbar



Thema Gebietscharakter



Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage des Plans)

gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Themen:

- Zerstörung des Villen-/Gebietscharakters des Adolfstraße; zu stark verdichtete Bebauung
- Beeinträchtigung des Wohn- und Grundstückswerts der Villenbebauung befürchtet
- Gefährdung der Bausubstanz
- Gefährdung der Bestandsbäume
- Verschattungssimulation gefordert
- Höhere Bebauungsdichte als Gegenleistung für geförderten Wohnungsbau
- Überlastung der Adolfstraße durch Zufahrt zur Tiefgarage, Verkehrslärmbelastung
- Zu geringe Stellplatzzahl geplant; Zunahme des Parkdrucks
- § 13a BauGB nicht anwendbar



Thema Verkehr



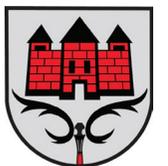
Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage des Plans)

gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Themen:

- Zerstörung des Villen-/Gebietscharakters des Adolfstraße; zu stark verdichtete Bebauung
- Beeinträchtigung des Wohn- und Grundstückswerts der Villenbebauung befürchtet
- Gefährdung der Bausubstanz
- Gefährdung der Bestandsbäume
- Verschattungssimulation gefordert
- Höhere Bebauungsdichte als Gegenleistung für geförderten Wohnungsbau
- Überlastung der Adolfstraße durch Zufahrt zur Tiefgarage, Verkehrslärmbelastung
- Zu geringe Stellplatzzahl geplant; Zunahme des Parkdrucks
- § 13a BauGB nicht anwendbar

→ Thema Verfahren



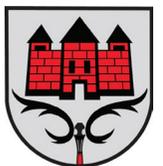
Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage des Plans)

gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Themen:

- Zerstörung des Villen-/Gebietscharakters des Adolfstraße; zu stark verdichtete Bebauung

- Neubebauung in erster Reihe zur Adolfstraße ist nicht vorgesehen, der **Villen- und Straßencharakter bleibt daher bestehen**
- **„Stadtreparatur“**/Nachverdichtung von ehemals gewerblich genutztem Grundstück führt zu **positiver Entwicklung** eines lebendigen, innenstadtnahen Quartiers
- **angemessene bauliche Dichte** in innenstadtnaher Lage / schonender Umgang mit Grund und Boden



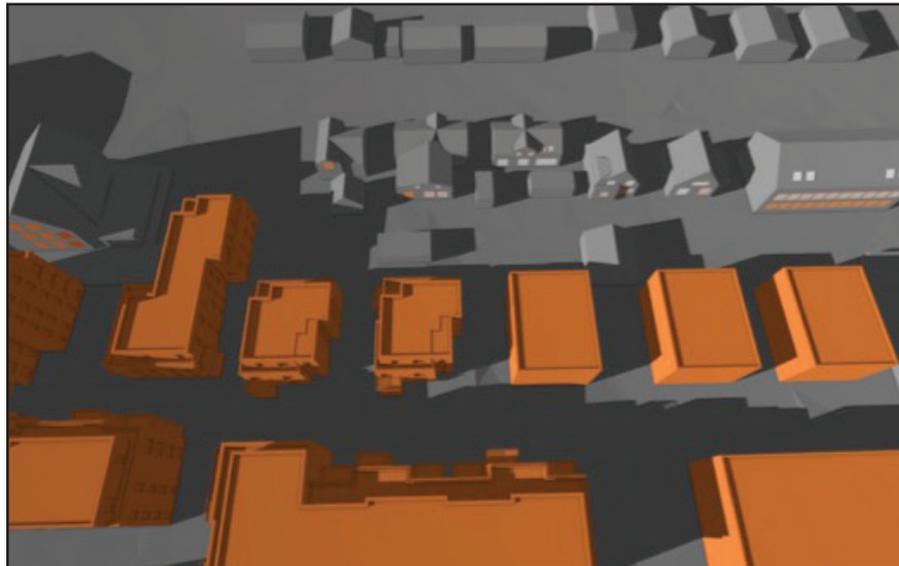
Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage des Plans)

gem. § 4 Abs. 2 BauGB

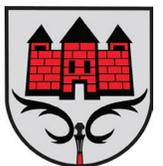
Themen:

- Verschattungssimulation gefordert

→ wurde gefolgt – bei Umsetzung der Planung können mit der Einhaltung der DIN-Werte in jeder Wohneinheit der umgebenden Bestandsbebauung **gesunde Wohnverhältnisse, in Bezug auf eine ausreichende Besonnung, gesichert** werden



Beispielhafte Besonnung
am 20. März



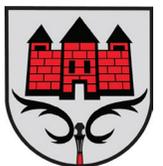
Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage des Plans)

gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Themen:

- Höhere Bebauungsdichte als Gegenleistung für geförderten Wohnungsbau

- **Erhöhung der Bebauungsdichte** im Laufe des Verfahrens erfolgte mit **Blick auf alle abwägungserheblichen Belange**
- neben **städtebaulichen Aspekten** Berücksichtigung von Anforderungen des **kostensparenden Bauens** (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- Berücksichtigung des Interesse des Grundstückseigentümers an wirtschaftlicher Ausnutzung seines Grundstücks, insbesondere, da der Investor sich in einem **städtebaulichen Vertrag** dazu verpflichtet hat, **30% der geplanten Wohnungen mit öffentlichen Mitteln** fördern zu lassen und dementsprechend einem eingegrenzten und berechtigten Nutzerkreis zu besonders günstigen Mietkonditionen anzubieten



Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage des Plans)

gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Themen:

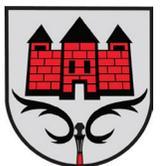
- Überlastung der Adolfstraße durch Zufahrt zur Tiefgarage, Verkehrslärmbelastung

→ **Verkehrstechnische Stellungnahme:**

- zusätzliches Verkehrsaufkommen ist ohne maßgeblichen Einfluss auf den Verkehrsfluss in der Adolfstraße

→ **Lärmtechnische Untersuchung:**

- Pegelzunahmen an der Bestandsbebauung von maximal 0,7 dB(A) unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB (A)
- keine Verursachung von Immissionskonflikten



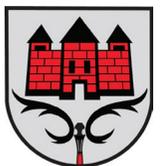
Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage des Plans)

gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Themen:

- Zu geringe Stellplatzzahl geplant; Zunahme des Parkdrucks

- **Keine Regelungsmöglichkeit** der zu errichtenden Stellplätze im B-Plan
- Anzahl wird gem. Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein festgelegt
- Geplante **Stellplatzanzahl entspricht den Vorgaben der LBO**



Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage des Plans)

gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Themen:

- Zu geringe Stellplatzzahl geplant; Zunahme des Parkdrucks

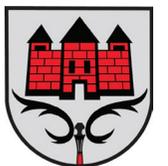
→ **Keine Regelungsmöglichkeit** der zu errichtenden Stellplätze im B-Plan

→ Anzahl wird gem. Landesbauordnung Schleswig-Holstein festgelegt

→ Geplante **Stellplatzanzahl entspricht den Vorgaben der LBO**

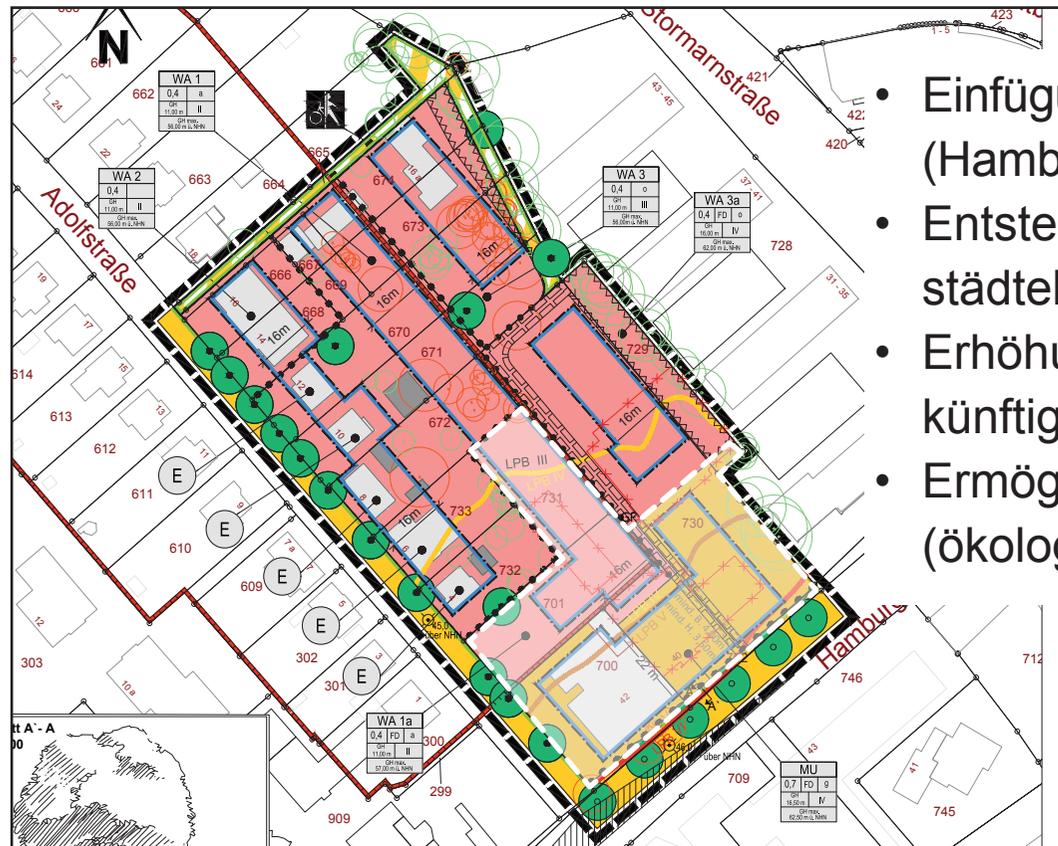
→ Nachverdichtung führt zwangsläufig zu einer Zunahme des Parkdrucks, eine **Verhinderung** wäre **nur bei Aufgabe des Konzeptes** möglich

→ innenstadtnahe Wohnungsbauentwicklungen leisten **Beitrag zu einer Umschichtung der Verkehrsmittelwahl** (ÖPNV vor MIV)

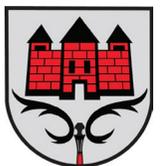


Klarstellende Anpassung der Planzeichnung

zeichnerische Festsetzung von **Flachdächern** im Allgemeinen Wohngebiet WA1a und dem Urbanen Gebiet MU (gem. § 81 LBO Schleswig-Holstein)



- Einfügung in bestehende Strukturen (Hamburger Str., Stormarnstraße)
- Entstehung eines einheitlichen städtebaulichen Gepräges
- Erhöhung der Identifikation der künftigen Nutzer
- Ermöglichung von Dachbegrünung (ökologische Gründe)



Beteiligung der Behörden & der sonst. Träger öffentlicher Belange

gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Themen:

- Ausschluss von Garagen, Zulässigkeit nur von begrünten Carports

- bestehende textl. Festsetzung 4.1: **Zum Schutz des Ortsbildes** sind **Garagen und Carports bereits unzulässig in Vorgärten**, die im Erhaltungsbereich liegen, soweit diese in den rückwärtigen Grundstücksbereichen oder hinter der vorderen Bauflucht des Hauptgebäudes errichtet werden können
- bestehende textl. Festsetzung 8.2 (Dachbegrünung von Flachdächern bei Hauptgebäuden); **kein Regelungserfordernis für die Begrünung von Carports** aufgrund der geringen Dachfläche
- Ausschluss von Garagen bei gleichzeitiger Zulässigkeit von Carports wäre planerisch nicht schlüssig



Beteiligung der Behörden & der sonst. Träger öffentlicher Belange

gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Themen:

- Nach Süden geneigte Flachdächer vorsehen

→ wurde nicht gefolgt – Übermaß in der Einschränkung der Baufreiheit



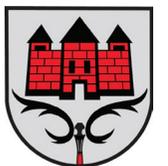
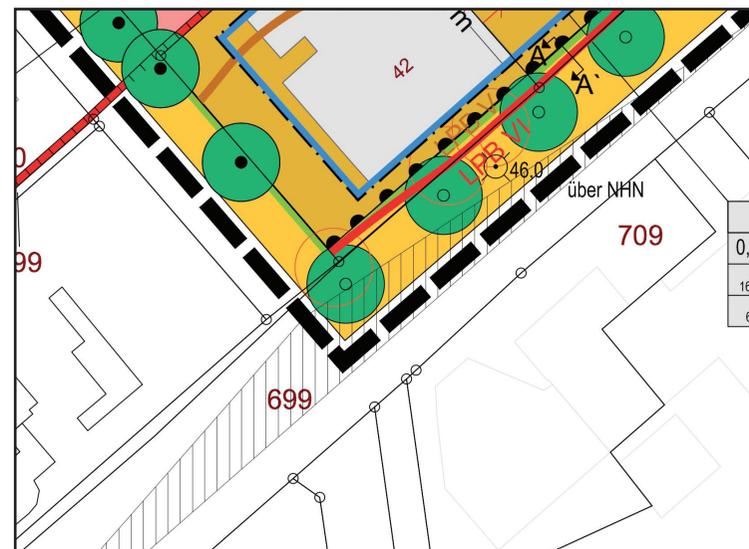
Beteiligung der Behörden & der sonst. Träger öffentlicher Belange

gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Themen:

- Sicherung von Sichtbeziehungen der Verkehrsteilnehmer

→ wurde gefolgt – Einzeichnung eines Sichtdreiecks in den Kreuzungsbe-
reich Hamburger Straße/ Adolfstraße (Darstellung ohne Normcharakter)



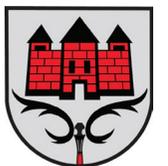
Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage des Plans)

gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Themen:

- Beeinträchtigung des Wohn- und Grundstückswerts der Villenbebauung befürchtet

- **keine unmittelbare Minderung des Verkehrswertes** der Nachbarimmobilien, da weder Nutzungsänderung noch Reduzierung des Nutzungsmaßes
- Rückstellung privater Belange Einzelner gegenüber dem überwiegenden öffentlichen Interesse an standortgerechter Neubebauung des Plangebiets



Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage des Plans)

gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Themen:

- Gefährdung der Bausubstanz

- Sicherung der Bausubstanz durch **Beweissicherungsverfahren** (Gegenstand privatrechtlicher Vereinbarungen)
- d.h. **beweiskräftige Feststellung des Ist-Zustandes** potenziell gefährdeter Nachbarobjekte vor Beginn der Baumaßnahmen als wesentliche Datengrundlage für die Abgrenzung und Bewertung von möglichen Schäden, die während oder nach der Bauzeit angezeigt werden



Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage des Plans)

gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Themen:

- Gefährdung der Bestandsbäume

- Festsetzung von **Erhaltungsgeboten für Bäume** im B-Plan (gem. Gutachten)
- Besorgnis, dass der durch den Bau einer Tiefgarage möglicherweise abgesenkte Grundwasserspiegel die Versorgung der Bäume mit Wasser gefährden könnte
- **nur im nordwestlichen Bereich** des geplanten Tiefgaragenkörpers kann es **temporär zu Aufstauungen des Grundwassers** von ca. 0,1 bis 0,2 m kommen; in diesem Bereich befinden sich **keine der erhaltenswerten Bäume**



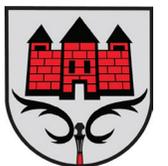
Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage des Plans)

gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Themen:

- § 13a BauGB nicht anwendbar

- zeitweise parallele Aufstellung von B-Plan Nr. 98 und Entwicklung auf dem Gelände Parkplatz „Alte Reitbahn“/Adolfstraße 18/20
- **kein unmittelbarer sachlicher, räumlicher oder zeitlicher Zusammenhang**, beide Planungen sind völlig unabhängig voneinander vollziehbar



Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage des Plans)

gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Themen

- § 13a



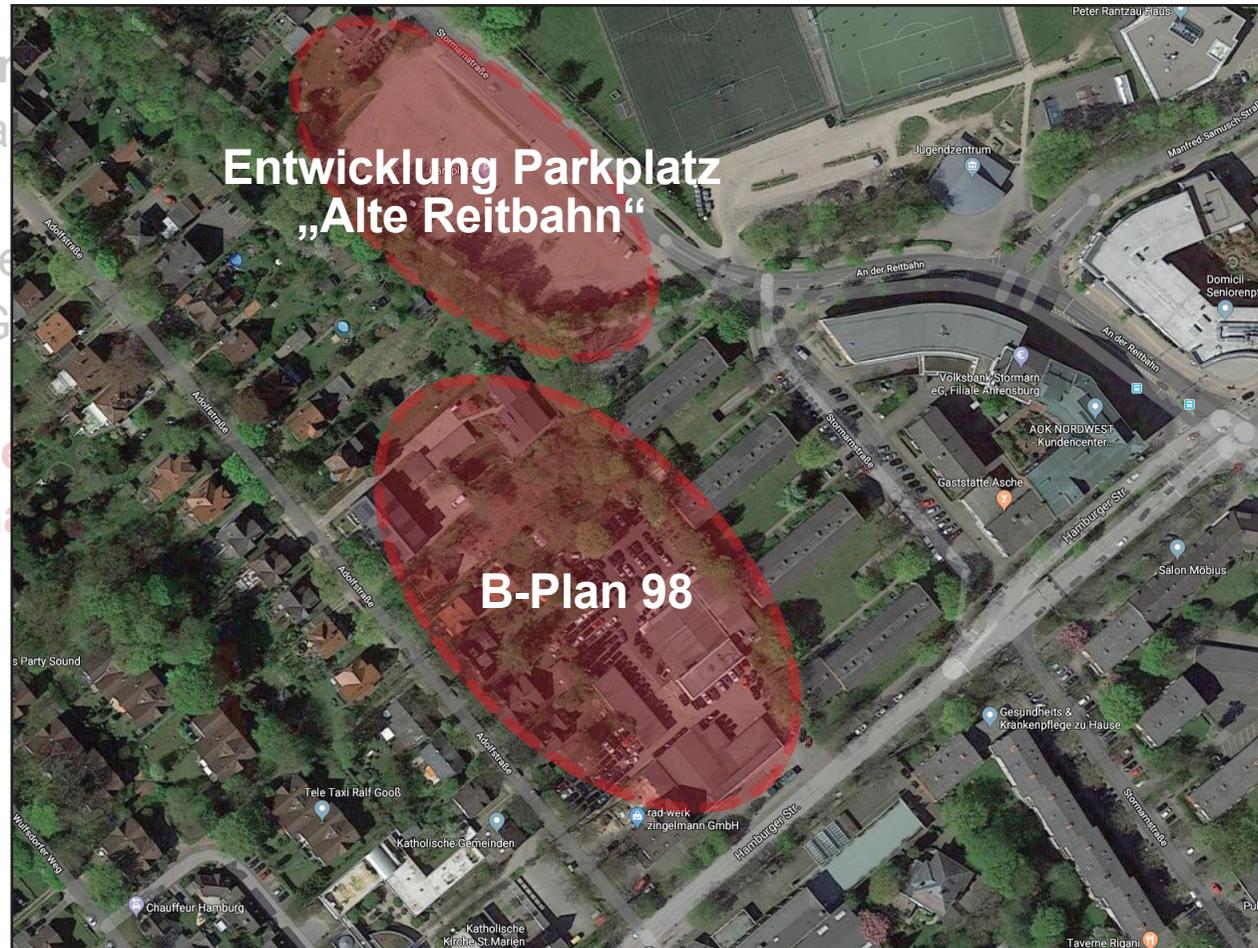
ze

G



ke

h



ung auf dem

zusammen-

ilziehbar

