

STADT AHRENSBURG  
DER BÜRGERMEISTER  
MANFRED-SAMUSCH-STRASSE 5  
22923 AHRENSBURG  
TEL. 04102-77-0  
rathaus@ahrensburg.de



## STADT AHRENSBURG

### 1. ÄNDERUNG DES BEBAUNGSPLANES NR. 73

Für den Bereich Erika - Keck - Straße 1 und 2 / Flur16, Flurstücke 391, 560,  
577, 578, 579m 580 und tlw. 561

## BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

SEPTEMBER 2019

(Stand: 19.09.2019)

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

## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung .....	4
2.	Lage im Siedlungsgefüge .....	4
3.	Planungsrechtliche Rahmen- bedingungen .....	6
3.1	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan .....	6
3.2	Neuaufstellung des Flächennutzungsplans - Entwurf .....	6
3.3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 von 1998 .....	7
3.4	Planfeststellungsverfahren zur Kerntangente .....	7
3.5	Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete .....	10
4.	§ 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ .....	10
5.	Erweiterungskonzept .....	12
6.	Lärmschutz .....	13
6.1	Aktiver Lärmschutz 13	
6.2	Ausschluss empfindlicher Nutzungen .....	14
6.3	Schallschutz durch Grundrissgestaltung .....	14
6.4	Passiver Schallschutz .....	14
7.	Natur, Landschaft, Artenschutz .....	15
7.1	Ausgangssituation .....	15
7.2	Eingriffssituation .....	18
7.3	Maßnahmen und Festsetzungen der Grünordnung .....	20
7.4	Festsetzungsvorschläge für den Bebauungs- plan .....	21
8.	Begründung der Festsetzungen .....	23
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	23
8.2	Maß der baulichen Nutzung .....	24
8.3	Verkehrsflächen und Versorgungsflächen .....	25
8.4	Regelungen zur Zulässigkeit von Werbe- anlagen .....	25
8.5	Grünordnung, Umwelt, Artenschutz .....	26
8.6	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	26
9.	Ver- und Entsorgung .....	26

## 10. Flächenbilanz ..... 26

### Anlage 1:

Lärmuntersuchung, Ahrensburg 1. Änd. B-Plan 73, vom 05.06.2019, Verf.: Büro für Bauphysik  
Dipl.-Ing. Karsten Hochfeldt, 24161 Altenholz

### Anlage 2:

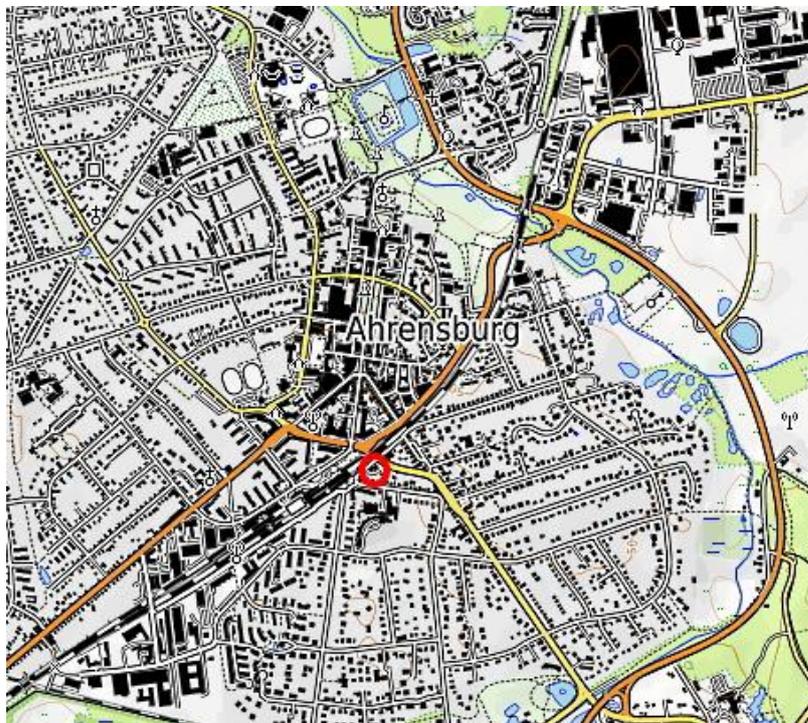
Planzeichnung der Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung

## 1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Ahrensburger Arbeitsamt / Job - Center in der Erika - Keck - Straße 1 muss sich aufgrund räumlicher Engpässe baulich erweitern. Der für diesen Bereich noch rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 73 hat für die bestehenden baulichen Anlagen des Arbeitsamtes enge überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt (vgl. auch Pkt. 3.3 dieser Begründung). Die beabsichtigte bauliche Erweiterung ist daher zurzeit planungsrechtlich nicht zulässig. Entsprechend hat die Stadt Ahrensburg entschieden, den Bebauungsplan Nr. 73 zu ändern, um hier die notwendige bauliche Erweiterung zu ermöglichen.

Ein östlich des Arbeitsamtes gelegenes Wohnhaus kann aufgrund der Lage der Kerntangente nur über das Grundstück des Arbeitsamtes erschlossen werden. Um hier die Erschließung, die bereits durch eine Baulast gesichert ist, auch planungsrechtlich zu verankern (Geh- und Fahrrecht) und darüber hinaus hier erstmalig Baurecht zu schaffen, wurde dieses Grundstück in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 aufgenommen.

## 2. Lage im Siedlungsgefüge



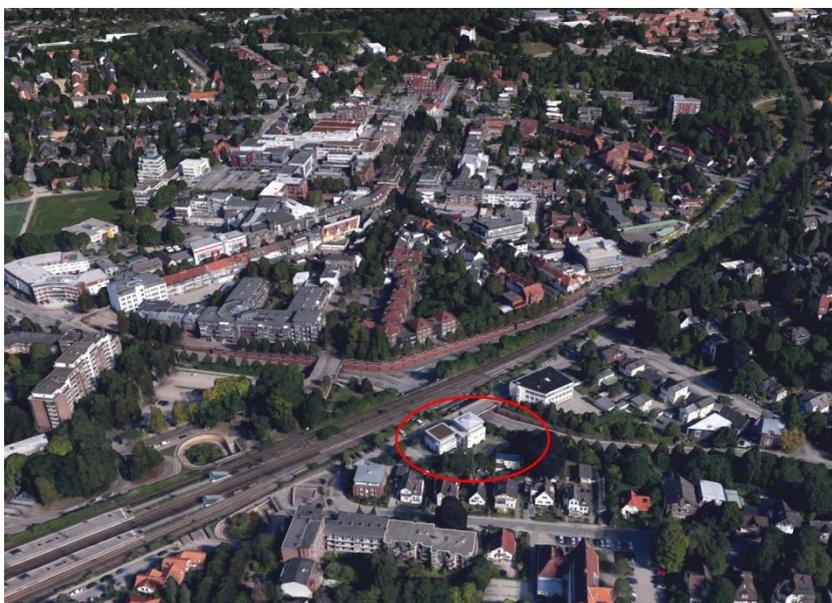
Übersichtsplan mit gekennzeichneteter Lage des Geltungsbereichs des B-Plans, Quelle: opentopomap.org , ohne Maßstab

Der Bereich des Arbeitsamtes liegt zwischen Hagener und Manhagener Allee und ist somit Teil der stadthistorischen Entwicklungsbe-  
reiche der Gründerzeit. Durch den Verlauf der angrenzenden

Bahnlinie und durch den Bau der Kerntangente ist dieser Bereich jedoch stadtstrukturell von den eigentlichen zentralen Innenstadtbereichen abgeschnitten. Dies wird jedoch gemildert durch zwei bestehende Fußgängertunnel (auf Höhe Hagener Allee und Manhagener Allee), die die funktionelle Anbindung an die Innenstadt gewährleisten.



Umgebungsplan mit markiertem Arbeitsamt und Fußgängertunneln,  
Quelle:  
opentopomap.org,  
ohne Maßstab



Schrägluftbild mit markiertem Standort des Job-Centers,  
Quelle: google earth

Die Schrägluftbildaufnahme (s.o.) sowie der Umgebungsplan zeigen einerseits die Zerschneidung des Siedlungskörpers durch den Verlauf der Bahnlinie und andererseits die Lagegunst und räumliche Nähe des Standorts des Job-Centers zur Ahrensburger Innenstadt sowie die räumliche Nähe zum Bahnhof und zum ZOB - Zentraler Omnibus Bahnhof.

### 3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

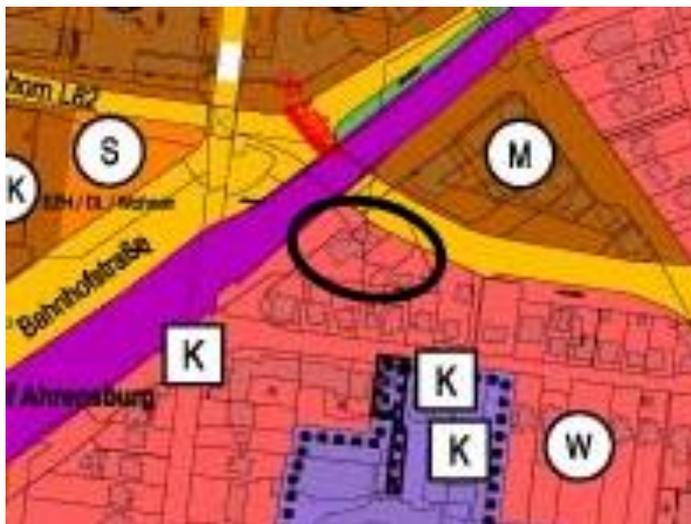
Da es sich bei der Planung um die Schaffung von Baurechten für eine moderate und grundstücksbezogene Erweiterung der Arbeitsagentur / Job - Center handelt wird auf eine inhaltliche Darstellung landesplanerischer oder regionalplanerischer Grundzüge und Ziele verzichtet.

Mit der Erweiterung der Arbeitsagentur / Job - Center werden Grundzüge und Ziele dieser übergeordneten Planungen eingehalten. Die Stadt Ahrensburg gewährleistet und stärkt durch diesen Bebauungsplan insbesondere ihre Funktion als Mittelzentrum im Kreis Stormarn.

#### 3.1 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbaufläche -W- gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vor. Da aufgrund der geplanten Nutzung ein Kerngebiet -MK- gem. § 7 BauNVO und ein Allgemeines Wohngebiet -WA- gem. § 4 BauNVO ausgewiesen wird, muss der Flächennutzungsplan auf Grundlage des hier angewendeten § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) im Wege der Berichtigung für den Teilbereich des zukünftigen Kerngebietes angepasst werden.

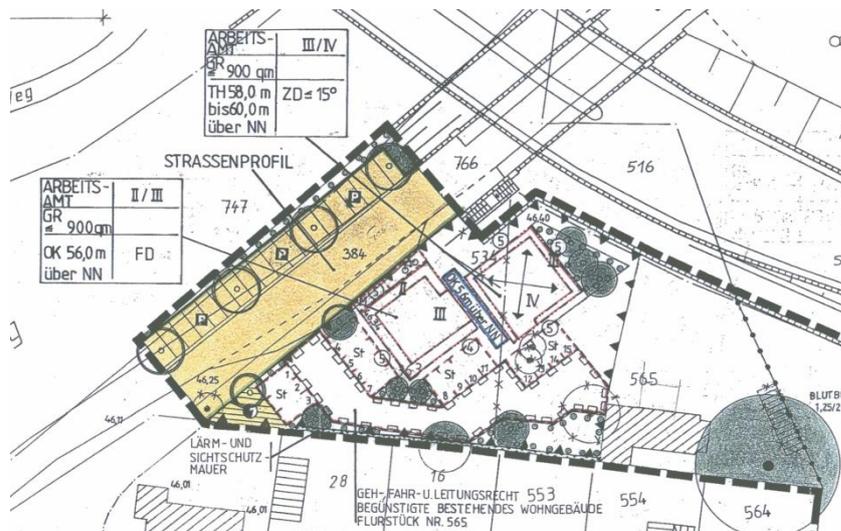
#### 3.2 Neuaufstellung des Flächennutzungsplans - Entwurf



Neuaufstellung FNP - Entwurf, mit markierten Geltungsbereich des B - Plans, ohne Maßstab

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans stellt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls Wohnbaufläche -W- gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 dar. Daher sollte hier der Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für den Bereich des geplanten Kerngebietes ebenfalls angepasst werden.

### 3.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 von 1998



Planzeichnung vorhabenbezogener B-Plan Nr. 73

Für die damalige beabsichtigte Herstellung von Baurechten für das neu zu errichtende Arbeitsamt, wurde das Planungsinstrument „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ gem. § 12 BauGB gewählt. Die Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 73 erfolgte im September 1998.

Auf die Festsetzung einer Baugebietskategorie wurde verzichtet. Die Nutzungszulässigkeit dieser Behörde wurde durch Planeinschrieb „Arbeitsamt“ festgesetzt und ist als solche im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch zulässig.

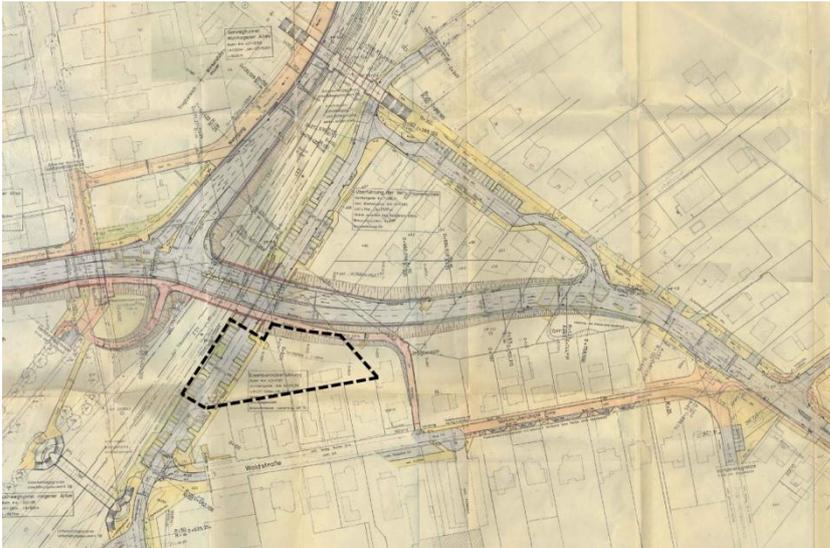
Im Weiteren wurden sehr differenzierte und enge Festlegungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, zur baulichen Höhenentwicklung und zur Freiflächenstruktur getroffen. Diese, konsequent an der damaligen Vorhabenplanung orientierten Festsetzungen, ermöglichen planungsrechtlich keine substantiellen Erweiterungsmöglichkeiten für das Arbeitsamt.

Um diese notwendige Erweiterung des Arbeitsamtes zu ermöglichen, muss daher der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73 geändert werden.

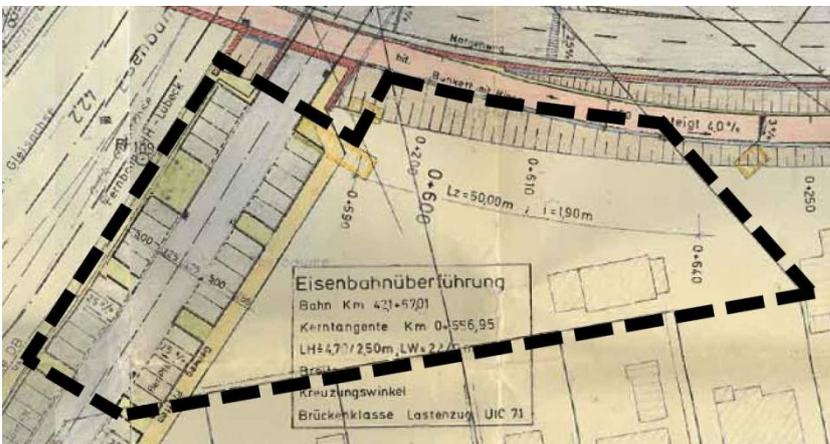
### 3.4 Planfeststellungsverfahren zur Kerntangente

Die Planung und der Bau der Kerntangente erfolgten im Zuge übergeordneter, planfestgestellter Infrastrukturmaßnahmen. Die Durchführung der Gesamtmaßnahme „Beseitigung von 3 Bahnübergängen und die teilweise Umgestaltung des Straßennetzes in der Innenstadt in Ahrensburg im Zuge der L 91“ wurde am 25.11.1985 beschlossen.

Die planfestgestellten Flächen südlich der Kerntangente liegen teilweise innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans.

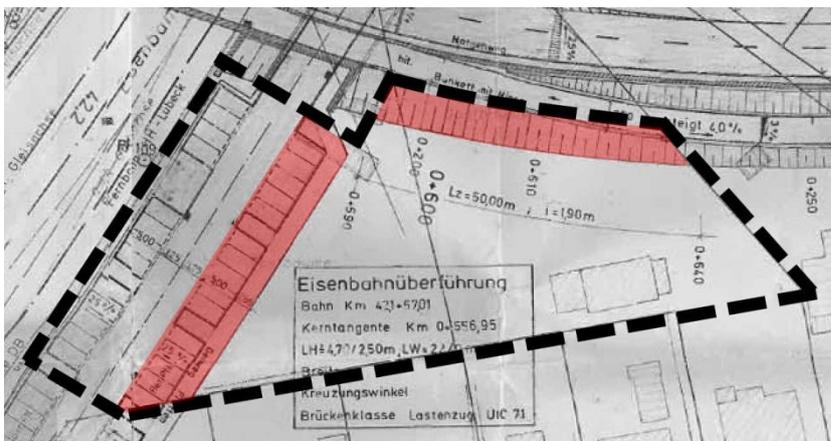


Planzeichnung Planfeststellung Kerntangente mit Geltungsbereich des B-Plans, ohne Maßstab



Planausschnitt Planfeststellung Kerntangente mit Geltungsbereich des B-Plans, ohne Maßstab

Insbesondere im Bereich der Erika – Keck – Straße sowie entlang des südlichen Randbereichs der Kerntangente wurden die Festsetzungen des Planfeststellungsverfahrens nicht umgesetzt.



Planausschnitt Planfeststellung Kerntangente mit Geltungsbereich des B-Plans und der nicht umgesetzten Maßnahmen (rot hinterlegt), ohne Maßstab

Dies betrifft die nicht errichteten Parkplätze an der südöstlichen Seite der Erika - Keck - Straße, die und damit auch einen anderen Verlauf des Bürgersteigs nach sich zog sowie die Böschung an der Kerntangente, die bautechnisch durch eine Stützmauer ersetzt

wurde.



Geradliniger Verlauf  
des Bürgersteigs  
(Verzicht auf die  
Senkrecht - Stellplät-  
ze an der Südostsei-  
te der Erika - Keck -  
Straße)



Böschungersetzen-  
de Stützwand paral-  
lel zur Kerntangente

Die im Bebauungsplan mit abweichenden Nutzungen überplanten, jedoch „planfestgestellten“ Verkehrsflächen in der Erika - Keck - Straße wurden im Zuge der Baumaßnahme zur Planfeststellung nicht hergestellt und demgemäß auch nicht dem öffentlichen Verkehr überlassen. Eine Entwidmung der Flächen ist somit nicht erforderlich. Die öffentliche Grünfläche (Böschung) wurde baulich ebenfalls nicht umgesetzt. Beide Bereiche befinden sie sich heute in privatem Eigentum.

Eine grundsätzliche Überplanung von Flächen durch einen Bebauungsplan, die auch Inhalt eines Planfeststellungsbeschlusses waren, ist jederzeit möglich und wirksam. Wenn jedoch die Über-

planung einen so großen Umfang oder Bedeutung hat, dass davon der Kernbereich der Abwägungsentscheidung des Planfeststellungsbeschlusses berührt sein könnte, ist dies für die Planfeststellungsbehörde relevant, da hier die Frage zu stellen ist, ob der nicht überplanten Restbereich des Planfeststellungsbeschlusses so noch bestehen bleiben kann oder eine Änderung vorgenommen werden muss.

Nach Aussage der Planfeststellungsbehörde ist, aufgrund des Geltungsbereichs der 1. Änderung des B-Plans Nr. 73, die erkennbare Überschneidung mit den Flächen des Planfeststellungsbeschlusses jedoch so gering, dass eine grundlegende Situationsänderung für den alten Planfeststellungsbeschluss nicht erkennbar ist.

### 3.5 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 ist auch Bestandteil des Geltungsbereichs der „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete“.

Jedoch sind hier weder erhaltenswerte Einzelgebäude oder Ensemblebereiche festgelegt. Auswirkungen auf zukünftige Baugenehmigungen aufgrund der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sind daher nicht zu erwarten.

## 4. § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Die Stadt Ahrensburg hat beschlossen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 nach § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt wird. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 73 ist aufgrund des Standortes und der Nutzungsziele unzweifelhaft ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“, bei der eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das bisherige Grundstück des Arbeitsamtes angestrebt und gewahrt bleibt.

Die Anwendung des § 13a BauGB bedingt folgende Voraussetzungen:

Die zulässige festgesetzte überbaubare Grundfläche innerhalb des Plangeltungsbereichs bleibt deutlich unter der im § 13a BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> als Obergrenze der festgesetzten Grundfläche als Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.

Darüber hinaus gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Es gibt ferner keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auswirkungen des § 13a BauGB auf das Aufstellungsverfahren:

Gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Dennoch müssen die relevanten naturschutzfachlichen und naturschutzrechtlichen Belange in die Planung eingestellt werden. Darüber hinaus ist ebenso der Artenschutz zu beachten.

Auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB) findet gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 Nr. 4 BauGB keine Anwendung. Aus diesem Grund sind Ausgleichsmaßnahmen aufgrund von Eingriffen, die durch den Bebauungsplan verursacht werden, nicht erforderlich.

Im Verfahren nach § 13 a BauGB gelten die Bestimmungen des „vereinfachten Verfahrens“ nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Die Stadt Ahrensburg kann daher bestimmen, dass von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann.

Hiervon wurde insoweit Gebrauch gemacht, dass die frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) nicht durchgeführt wurde, sondern wahlweise die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen wird.

Jedoch wurden frühzeitig die Eigentümer der Nachbargrundstücke im Sinne der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) von der Planung informiert, Bedenken gegen die Planung wurden von dieser Seite nicht erhoben.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht (dies ist hier tlw. der Fall - der rechtswirksame FNP stellt hier ein Wohnbaufläche für das geplante Kerngebiet dar), auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Der FNP ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Auch ist die Vorlage der sogenannten „Zusammenfassenden Erklärung“ gem. § 10a BauGB zum Abschluss des Verfahrens nicht erforderlich.

## 5. Erweiterungskonzept



Entwurf,  
ohne Maßstab  
(nicht genordet)

Das hochbauliche Erweiterungskonzept sieht vor, dass durch einen 3. Solitärbaukörper im rückwärtigen Grundstücksbereich die entsprechenden Erweiterungsflächen über 2 Geschosse geschaffen werden.

Einerseits begründet sich dieses Konzept aufgrund der geringen Standortalternativen auf dem Grundstück, andererseits wird dadurch die markante bauliche Struktur von mehrgeschossigen Einzelbaukörpern weiterentwickelt.



Bestandsgebäude,  
Ansicht von der Eri-  
ka-Keck-Straße

Aufgrund der Flächenerweiterung sind auch entsprechende Nachweise für die notwendigen Stellplätze der Angestellten des Arbeitsamtes / Jobcenters erforderlich. Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeiten auf dem Grundstück ist vorgesehen, dass unter dem neun Einzelgebäude eine freie Erdgeschosszone die entsprechenden zusätzlichen Stellplätze ermöglicht, die dann auch direkt ebenerdig anfahrbar sind.

Im Rahmen dieser Aufständigung des neuen Baukörpers sind dann zwei Vollgeschosse für weitere Betriebsflächen möglich.

Die sonstige Freiflächenstruktur bleibt weitgehend unverändert erhalten. Dies ist auch begründet in der Notwendigkeit, das bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den rückwärtigen Anlieger auch weiterhin zu gewährleisten und unverändert beizubehalten. Dies wurde auch schon im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 festgesetzt und wird somit in gleicher Flächengröße und Standort übernommen.

## 6. Lärmschutz

Auszüge aus: „Lärmuntersuchung Ahrensburg 1. Änd. B-Plan 73“, Verf.: Büro für Bauphysik Dipl.-Phys. Karsten Hochfeldt, vom 05.06.2019.

Da die Lärmschutz - Orientierungswerte in weiten Teilen des Plangebietes deutlich überschritten werden (Verkehrslärm -Kerntangente und Schienenverkehr), sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Im Folgenden werden unterschiedliche Maßnahmen diskutiert. Dabei wird davon ausgegangen, dass Änderungen der Verkehrswege (z. B. Verkehrsverlegungen oder -beschränkungen, Geschwindigkeitsbegrenzungen, Änderungen von Straßenoberflächen oder an Gleisen etc.) im Rahmen dieses B - Planverfahrens nicht möglich sind.

### 6.1 Aktiver Lärmschutz

Lärmschutzwände (LS-Wände) entlang der Bahnstrecke scheiden aus städtebaulichen Gesichtspunkten aus. Ebenso kommen aus städtebaulichen Gründen auch zwischen Kerntangente und Plangebiet LS-Wände nicht in Frage.

Im Rahmen der zukünftigen Ausbauplanung der Bahntrasse (Neubau von Gleisen zu Gunsten der S4 - entsprechende Entwurfsunterlagen hierzu liegen zurzeit beim Eisenbahn - Bundesamt) werden derzeit bis zu 6 m hohe LS-Wände von Seiten der Bahn vorgeschlagen. Dies erscheint stadträumlich nicht verträglich zu sein, deshalb strebt die Stadt Ahrensburg ersatzweise andere Schutzmaßnahmen an (z. B. gleisnahe niedrige LS-Wände und / oder Schienenstegdämpfer). Da die Ausbauplanungen noch nicht abgeschlossen sind, können etwaige im Rahmen des Ausbaus zukünftig umgesetzte LS-Maßnahmen hier nicht berücksichtigt werden.

## 6.2 Ausschluss empfindlicher Nutzungen

Aus Gründen des Gesundheitsschutzes sollte auf Wohnnutzungen in sehr stark verlärmten Bereichen verzichtet werden. Deshalb wird empfohlen, Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an Fassaden mit Beurteilungspegeln von mehr als  $L_r = 69$  dB(A) tags oder mehr als  $L_r = 59$  dB(A) nachts auszuschließen. Die betrifft insbesondere die der Bahntrasse zugewandten Fassaden des Jobcenters. Entsprechend sind im festgesetzten Kerngebiet Wohnnutzungen aller Art ausgeschlossen. Am vorhandenen Wohnhaus im rückwärtigen Geltungsbereich werden die Schwellwerte des Gesundheitsschutzes von 70/60 dB(A) tags/nachts nicht erreicht.

## 6.3 Schallschutz durch Grundrissgestaltung

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind soweit wie möglich an von den Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Dies gilt insbesondere für Schlafräume. Falls dies nicht möglich ist, sind ersatzweise passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

### 6.4 Passiver Schallschutz

An stark verlärmten Fassaden sind die Lärmbeeinträchtigungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume durch passive Schallschutzmaßnahmen zumindest soweit zu mindern, dass innerhalb der Räume ausreichend niedrige Pegel herrschen. Dies betrifft im Plangebiet alle Schlafräume (inkl. Kinderzimmer). Maßnahmen für sonstige Räume sind erforderlich in Abhängigkeit von der Höhe der Immissionen sowie von der jeweiligen Nutzung (Wohnen oder Büro u. Ä.).

Gemäß DIN 18001, Teil 1, Bbl. 1 ist bei Beurteilungspegeln über  $L_r = 45$  dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Die 16. BImSchV fordert in Verbindung mit der 24. BImSchV Lüfter für Schlafräume bei nächtlichen Beurteilungspegeln von  $L_r \geq 49$  dB(A). Beide Werte werden nachts im gesamten Plangebiet (auch an den Gebäuderückseiten) überschritten. Deshalb wird vorgeschlagen, im gesamten Plangebiet schallgedämpfte Lüftungsanlagen für Schlaf- und Kinderzimmer festzusetzen.

In besonders stark verlärmten Bereichen wird empfohlen, auch Räume, die nicht dem Nachtschlaf dienen (z. B. Büros) so zu schützen, dass der hygienisch notwendige Luftaustausch auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist. Deshalb werden auch für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Büros u. Ä., deren Fenster im Bereich mit Beurteilungspegeln tags von 70 dB(A) oder höher liegen, entsprechend mit schallgedämpfte Lüftungsanlagen festgesetzt.

Die Anforderungen an die bewerteten Schalldämm - Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgaben 2018). Dabei kann von den in den Anlagen 3.1.1 bis 3.2.2 der Lärmuntersuchung dargestellten Beurteilungspegeln ausgegangen werden. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren sind entsprechende Nachweise nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 zu füh-

ren. Dabei sind gemäß DIN 4109, Teil 1, Ziffer 7.3 auch etwaige Schallübertragungen über Lüftungseinrichtungen und/oder Rolllädenkästen mit zu berücksichtigen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gelten nur für den Fall von Neubau oder Änderungen bestehender Gebäude. Vorhandene Nutzungen genießen Bestandsschutz.

## 7. Natur, Landschaft, Artenschutz

Verf.: Landschaftsplanung **JACOB | FICHTNER**, Grünordnerischer Fachbeitrag,  
vom 16.07.2019

### 7.1 Ausgangssituation

Die naturräumliche Ausgangssituation ist durch die innerörtliche Lage zwischen den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG, der tieferliegenden Kerntangente Manhagener Allee (Eisenbahnuntertunnelung) sowie der Waldstraße und die bestehenden Nutzungen geprägt.

Die überplanten Flächen des vorgesehenen Änderungsbereiches werden weitgehend durch den Gebäudebestand des Jobcenters und die umgebenden versiegelten Flächen (Stellplatz-, Zufahrts- und Wegeflächen) sowie das vorhandene Wohngebäude auf dem östlichen Flurstück 580 eingenommen. Aus planungsrechtlicher Sicht ist für den Änderungsbereich des Jobcenters eine vorhabenbezogene bauliche Nutzung mit einer Begrenzung der Grundfläche (GR) zulässig. Das im Änderungsbereich gelegene Wohnhaus genießt im Ursprungsplan lediglich Bestandsschutz, dass nach Abbruch nicht wieder errichtet werden darf.

Angesichts der baulichen Nutzung sind die natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Ertragsfunktion, Regulations- und Regenerationsfunktion) überwiegend überformt bzw. verloren gegangen. Aus der Sicht des Bodenschutzes sind die Standorte somit ohne Bedeutung.

Auch für den Wasserhaushalt sind die Flächen bedeutungslos, da angesichts der flächigen Versiegelung und Überbauung aktuell keine Abflussspenden dem Grundwasser zugutekommen, sondern der Oberflächenabfluss vollständig über die öffentliche Kanalisation an die Vorflut abgegeben wird.

Aus Sicht des örtlichen Klimas zählen die überplanten und weitgehend versiegelten Flächen zu den innerörtlichen Belastungsräumen. Einen kleinklimatisch positiven Effekt haben lediglich die vorhandenen Baumbestände des Grundstücks und die realisierte extensive Dachbegrünung des Jobcenters.

Den bedeutsamen Vegetationsbestand im Änderungsbereich des B-Plans bilden insbesondere die im Zusammenhang mit dem Bau des Jobcenters Ende der 1990er gepflanzten Bäume (zwei Kugel-Robinien, sieben Ahornbäume) mit Stammdurchmessern von 0,25

bis 0,30 cm und Kronendurchmessern von 5 bis 6 m an den Grundstücksrändern (vgl. Bestandsplan). Hinzu kommen die bereits älteren Baumexemplare auf dem vorhandenen Wohngrundstück: eine Blut - Buche (1,1 m Stamm- / 22 m Kronendurchmesser) sowie ein Ahorn (0,6 m Stamm- / 12 m Kronendurchmesser). Aufgrund des guten Zustands und des bestehenden Alters sind die genannten Bäume grundsätzlich als erhaltenswert einzustufen.

Zu den noch entwicklungsfähigen, aber erhaltenswerten Einzelbäumen zählen die drei Platanen zwischen den öffentlichen Parkplatzflächen an der Erika-Keck-Straße.



**Zeichenerklärung:**

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Einzelbaum, eingemessen mit Stamm- / Kronendurchmesser in m
-  Einzelbaum, grob nachvermessen
-  Baumfestsetzung (rechtskräftiger B-Plan Nr. 73)
-  Baum zusätzlich durch Baumschutzsatzung geschützt
-  festgesetzte Gehölzanpflanzungen (rechtskräftiger B-Plan Nr. 73)
-  gärtnerisch genutzte Fläche (Rasen, Ziersträucher)
-  Weißdorn-Hecke, teilweise durchgewachsen
-  ruderalisierte Grasflur (Saumstreifen)
-  Lärm- / Sichtschutzwand, begrünt
-  Betonverbundsteinpflaster
-  Rasengitterpflaster
-  Asphalt
-  Park-/Stellplatz
-  private Grundstückszufahrt mit Stellplatz
-  Eingang Jobcenter
-  Gebäude

Im rechtskräftigen Bebauungsplan gilt für die mächtige Blut - Buche bereits ein Erhaltungsgebot, weitere Anpflanzungsgebote von Bäumen sind standörtlich festgelegt, die auch realisiert wurden:

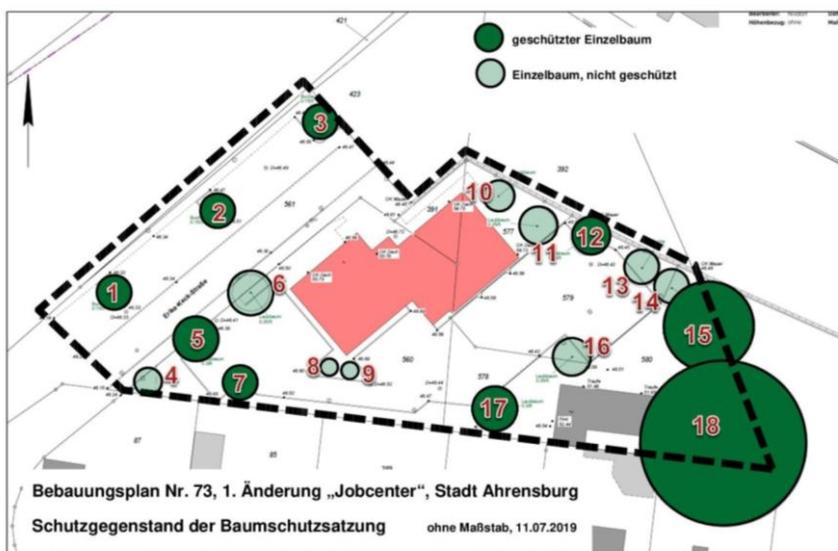
- zwei Kugel-Robinien im Zufahrtsbereich
- vier Ahornbäume
- vier anzupflanzende Bäume auf der Westseite des Jobcenters (heute: Weißdorn abgängig, Thuja, Blutpflaume durchgewachsen, zweistämmige junge Esche)

Ungeachtet dessen gelten gegenwärtig für die im Änderungsbereich vorhandenen Bäume die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg in der Fassung vom 12.12.2017. Im Änderungsbereich sind 18 Einzelbäume aufgenommen, von denen insgesamt 9 Bäume den Schutzvorschriften der Baumschutzsatzung unterstellt sind. Dazu zählen:

- drei Platanen zwischen den Parkplätzen an der Erika-Keck Straße (Nr. 1-3)
- eine Kugel-Robinie und eine Blutpflaume im Zufahrtsbereich des Jobcenters (Nr. 6 und 7)
- zwei Ahornbäume in den Randbereichen (Nr. 12 und 17)
- ein Ahorn und eine Blut-Buche auf dem benachbarten Wohngrundstück (Nr. 15 und 18)

Die Satzung findet jedoch keine Anwendung für:

- 5 Bäume, die einen Abstand von weniger als 5,00 m zu zugelassenen baulichen Anlagen mit Aufenthaltsräumen aufweisen (Nr. 6 Kugel-Robinie, Nr. 8 Weißdorn-Hochstamm, Nr. 9 Thuja, Nr. 10 und Nr. 11 Ahornbäume)
- 4 Bäume, die einen geringeren Stammumfang als 90 cm bzw. 29 cm Stammdurchmesser aufweisen und nicht über den Bebauungsplan festgesetzt sind (Nr. 4 Jap. Zierkirsche und drei Ahornbäume Nr. 13, 14 und 16)



Auf den kleineren Pflanzinseln zwischen den Stell- und Parkplätzen und an den Grundstücksrändern des Jobcenters sind weitgehend Ziergehölze, Hecken und einzelne Lebensbäume (Thuja) gepflanzt, die zum Teil abgängig oder durchgewachsen ohne weitere Bedeutung zu werten sind.

Zu den angrenzenden Wohngrundstücken sind Sichtschutzwände aufgestellt und mit Kletterpflanzen begrünt worden. Den Abschluss zur tieferliegenden Kerntangente Manhagener Allee bildet eine schmale geschnittene Weißdornhecke.

Die übrigen Flächen des Jobcenters werden als Stell- und Parkplätze genutzt und sind versiegelt, zum Teil mit Rasenfugenpflaster ausgebildet und damit teilversickerungsfähig. Die unbebauten Flächen des Wohngrundstücks im Änderungsbereich werden als Gartenflächen genutzt und sind vorwiegend als Rasenflächen ausgebildet.

Die Bedeutung des betrachteten innerörtlichen Landschaftsausschnitts als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist angesichts des hohen baulichen Ausnutzungsgrades und der Frequentierung der Park- und Stellplatzflächen entsprechend gering. Das Vorkommen von geschützten oder gefährdeten Pflanzenarten ist ausgeschlossen. Aufgrund der Lage zwischen der Bahntrasse Hamburg-Lübeck und der tieferliegenden vielbefahrenen Kerntangente (Manhagener Allee) sind sogar Brutplätze für siedlungsbezogene Singvögel in den wenigen Bäumen starken Belastungen unterworfen. Ein Vorkommen streng geschützter Tierarten (mit artenschutzrechtlicher Bedeutung) kann wegen deren spezifischer Habitatansprüche und Verbreitung in Kombination mit den lebensfeindlichen Standortbedingungen im Vorhabensbereich ebenfalls ausgeschlossen werden.

Für das Landschafts- bzw. das innerörtliche Ortsbild ist lediglich der Baumbestand in den Randbereichen von Bedeutung: Im Straßenraum der Erika-Keck-Straße haben die Platanen und Kugel-Robinien eine ortsbildprägende, durchgrünende Wirkung. Auch die am nördlichen Rand des Jobcenters wachsenden Ahornbäume tragen zur Eingrünung des Grundstücks im Übergang zur stark tieferliegenden Kerntangente Manhagener Allee bei. Auf dem Grundstück selbst wirken weitere Ahornbäume durchgrünend. Die mächtige Blut-Buche hinter dem Wohnhaus hat insbesondere durch das große Kronenvolumen und die rötliche Blattfärbung eine ortsbildprägende Wirkung. Hingegen sind die weiteren kleineren Gehölze (Weißdorn, Blutpflaume, eine Thuja) auf dem Grundstück des Jobcenters ohne weitere Bedeutung für das Ortsbild. Abschirmende Wirkung zu den südlich angrenzenden Wohngrundstücken der Waldstraße haben die etwa 2 m hohen begrünter Sichtschutzwände.

## 7.2 Eingriffssituation

Aufgrund der schon umfangreich bestehenden Versiegelungen nehmen die zusätzlichen baulichen Erweiterungen sowohl in tat-

sächlicher als auch in planungsrechtlicher Hinsicht nur einen geringen Umfang ein. Lediglich die vorhandenen hinteren Stellplatzflächen werden durch einen Gebäudeanbau auf Stelzen nach Nordwesten weitergehend überbaut.

Für den Wasserhaushalt treten infolge der zusätzlichen Versiegelungen keine relevanten Mehrbelastungen ein.

Der Großteil der baumbestandenen Grundstücksränder liegt nicht innerhalb der überbaubaren Flächen des Kerngebietes für den Anbau des Jobcenters, so dass hier keine Baumverluste eintreten. Jedoch wird für drei im direkten Nahbereich des künftigen Anbaus vorhandene Ahornbäume angesichts des geplanten dreigeschossigen Anbaus und der damit verbundenen Standorteinschränkungen, kein Erhaltungsgebot vorgeschlagen. Für zwei weitere Baumstandorte westlich des Jobcenters werden zwei Anpflanzungsgebote als Ersatz für die dort gepflanzten und nicht standortgerechten und abgängigen Gehölze (Blutpflaume, Thuja, Weißdorn) festgelegt.

Aufgrund der besonderen Verfahrensvorschriften gemäß § 13a BauGB entfällt die Ausgleichspflicht. Dessen ungeachtet ist der Baumbestand auf diesem Grundstück im Sinne der Vorschriften der kommunalen Baumschutzsatzung zu behandeln. Im Bebauungsplanentwurf werden 11 Einzelbäume künftig zum Erhalt festgesetzt, an zwei weiteren Stellen sind Neuanpflanzungen festgesetzt, die die vorhandenen abgängigen Bäume ersetzen sollen. Drei Ahornbäume und eine Japanische Zierkirsche sind künftig entfallend. Mit diesen Festsetzungen und Neuanpflanzungen sind im Interesse der Erhaltung des übrigen Bestandes den Vorschriften der Baumschutzsatzung ausreichend genüge getan und keine weiteren Ersatzpflanzungen erforderlich.

Nr.	Baum	Stamm-/ Kronendurchmesser in m	Baumschutz	Festsetzung
1	Platane	0,15 / 3 m	ja, durch B-Planfestsetzung	Erhaltungsfestsetzung
2	Platane	0,15 / 3 m	ja, durch B-Planfestsetzung	Erhaltungsfestsetzung
3	Platane	0,15 / 3 m	ja, durch B-Planfestsetzung	Erhaltungsfestsetzung
4	Jap. Zierkirsche	0,2 / 6 m	nein	keine Festsetzung
5	Kugel-Robinie	0,3 / 6 m	ja, durch B-Planfestsetzung	Erhaltungsfestsetzung
6	Kugel-Robinie	0,25 / 5 m	nein (< 5 m Abstand zum Gebäude)	Erhaltungsfestsetzung
7	Blutpflaume	mehrstämmig	ja, durch B-Planfestsetzung	Neuanpflanzung
8	Weißdorn-Hochstamm (abgängig)	0,1 / 3 m	nein (< 5 m Abstand zum Gebäude)	Neuanpflanzung

9	Thuja	0,2 / 3 m	nein (< 5 m Abstand zum Gebäude)	
10	<b>Ahorn</b>	0,2 / 4 m	nein (< 5 m Abstand zum Gebäude)	<b>Erhaltungsfestsetzung</b>
11	Ahorn	0,25 / 5 m	nein (< 5 m Abstand zum Gebäude)	keine Festsetzung, zu dicht am künftigen Anbau
12	Ahorn	0,25 / 5 m	ja, durch B-Planfestsetzung	keine Festsetzung, zu dicht am künftigen Anbau
13	<b>Ahorn</b>	0,25 / 5 m	nein (zu klein)	<b>Erhaltungsfestsetzung</b>
14	<b>Ahorn</b>	0,25 / 5 m	nein (zu klein)	<b>Erhaltungsfestsetzung</b>
15	<b>Ahorn</b>	0,6 / 12 m	ja, Größe des Stammumfangs	<b>Erhaltungsfestsetzung</b>
16	Ahorn	0,25 / 5 m	nein (zu klein)	keine Festsetzung, zu dicht am künftigen Anbau
17	<b>Ahorn</b>	0,3 / 6 m	ja, Größe des Stammumfangs	<b>Erhaltungsfestsetzung</b>
18	<b>Blut-Buche</b>	1,1 / 22 m	ja, durch B-Planfestsetzung	<b>Erhaltungsfestsetzung</b>

Angesichts der innerörtlichen Lage, der bestehenden Habitatstrukturen und Nutzungen können artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne des § 44 BNatSchG durch die Vorhaben des B-Plans ausgeschlossen werden.

Der dreigeschossige Anbau am vorhandenen Gebäude auf Stellen über den vorhandenen rückwärtigen Stellplatzflächen führt nicht zu Beeinträchtigungen des innerörtlichen Landschaftsbildes bzw. Ortsbildes. Auch die rückwärtige mächtige Blut-Buche und ein Teil der randlichen Ahornbäume an der Manhagener Allee bleiben dauerhaft für das Ortsbild gesichert.

### 7.3 Maßnahmen und Festsetzungen der Grünordnung

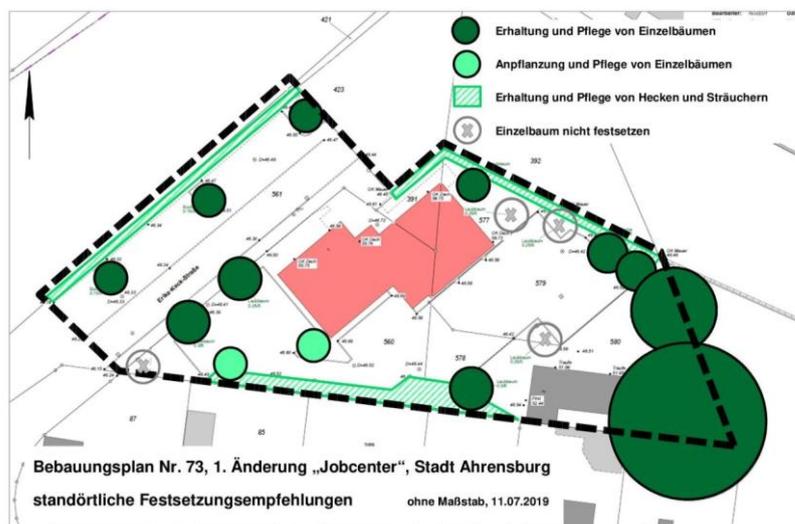
Die Maßnahmen und Festsetzungen aus grünordnerischer Sicht zielen wie bisher auf den größtmöglichen Erhalt des örtlichen Baumbestandes und die auf dem Grundstück bestehenden und realisierten Festsetzungen zur Dachbegrünung und Begrünung der Grundstücksränder und Sichtschutzwände ab und werden an die vorgesehenen Planungsänderungen angepasst:

- Erhalt der Blut-Buche und des Ahornbaumes im östlichen Bereich des Wohngrundstücks (Flurstück 580). Da insbesondere die Buche zu den gegen Bodenverdichtung "besonders empfindlichen" Baumarten zählt, sind im Kronentraufbereich keinerlei Versiegelung und Verdichtung des Bodens sowie Auf- oder Abtrag von Boden zulässig.
- Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Veränderung des pflanzenverfügbaren Bodenwassers führen, wie z.B. Drainagen, sind nicht zulässig.
- Erhalt der noch jüngeren und entwicklungsfähigen Laubbäu-

me in den Randbereichen des Jobcenters und zwischen den öffentlichen Parkplätzen an der Erika-Keck-Straße.

- Für drei Ahornbäume im Nahbereich des Gebäudeanbaus wird kein Erhaltungsgebot festgesetzt. Durch die anstehenden Bautätigkeiten sind Beeinträchtigungen im Kronen- und Wurzelbereich nicht vollständig vermeidbar, so dass eine langfristige Standsicherheit für diese Bäume nicht gegeben ist. In dieser Grundstücksrandlage sind zudem die Anforderungen an die Böschungssicherung und den Bodenaufbau zur Kerntangente im Einschnitt zu berücksichtigen.
- Bei Baumaßnahmen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten, d.h. bei der Bauabwicklung fachgerechte Schutzmaßnahmen vorzusehen und die Kronentraufbereiche festgesetzter Bäume von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Dauerhafte Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.
- Im Zufahrtsbereich des Jobcenters werden an zwei Stellen die ausgeführten Gehölzpflanzungen (eine vorhandene Thuja, eine schiefgewachsene Blutpflaume und ein abgängiger Weißdorn-Hochstamm) durch Neuanpflanzungen von zwei schmalkronigen Laubbäumen ersetzt.
- Entlang der Grundstücksränder sind die vorhandenen Hecken und Sträucher auch weiterhin zur Minderung der optischen Störwirkungen zu erhalten.
- Zusätzlich werden textliche Vorgaben zur Begrünung sowie im Hinblick auf den Boden- und Wasserhaushalt konkretisiert (wie z.B. Begrünung der Sichtschutzwände, Dachbegrünung, Erstellung eines Grün- und Freiflächenplans zum jeweiligen Bauantrag, Verwendung wasserdurchlässiger Wege- und Platzbeläge, um die Durchlässigkeit des Bodens und damit einen Teilerhalt von Bodenfunktionen zu ermöglichen).

#### 7.4 Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan



Zur Übernahme in den Bebauungsplan geeignet sind in Fortführung zu den bisherigen Festsetzungen folgende standörtliche Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote von Bäumen sowie die flächigen Erhaltungsgebote von Sträuchern oder Hecken in den Randbereichen:

Als textliche Festsetzungen werden folgende Inhalte empfohlen:

Erhaltungsgebote - § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB:

- Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LG-4) und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
- Bauliche und technische Anlagen wie beispielsweise Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig.
- Unvermeidbare Gehölzfällungen sind in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar vorzunehmen.

Anpflanzungsgebote - § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

- Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.
- Am südlichen Grundstücksrand ist die Sichtschutzwand gegenüber den Grundstücken der Waldstraße mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 20 Grad Dachneigung im Kerngebiet sind auf mindestens 70 % der Dachflächen vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft extensiv zu begrünen.
- Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Qualitäten und Artenspektren zu verwenden:

a) Bäume

heimische, klein- oder mittelkronige Laubbaumarten (z.B. *Carpinus betulus* 'Fastigiata' oder 'Frans Fontaine', Ahorn - Arten, Crataegus-Arten, Wild-Birne, Sorbus-Arten), Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 16-18 cm Stammumfang

b) Hecken und Strauchpflanzungen

standortgerechte Laubgehölze (Buche, Hainbuche, Liguster, Weißdorn u.ä.), Heckenpflanzen oder Sträucher, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm, 3-4 Pflanzen pro lfm

c) Begrünung der Sichtschutzwand

Kletterpflanzen, eine Pflanze pro 1,50 m Sichtschutzwand

Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt:

- Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.
- Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise von Staunässe führen, sind unzulässig.
- Die Stellplatzflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig.

Sonstiges:

- Zum Bauantrag ist sowohl für das Kerngebiet „Jobcenter“ als auch für das Wohngrundstück ein qualifizierterer Grün- und Freiflächenplan einzureichen, der die Maßnahmen zur Grünordnung darstellt, insbesondere versiegelte Flächen, Art und Umfang der Anpflanzungen, Baumschutzmaßnahmen während der Bauzeit.

## 8. Begründung der Festsetzungen

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Job - Center / Arbeitsamt und dessen notwendige Erweiterung stellt eine zentrale Einrichtung der Verwaltung dar und ist darüber hinaus eine typische Nutzungseinrichtung eines Mittelzentrums wie Ahrensburg. Da Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen, wurde dieser Bereich als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt.

Ebenso für die Festsetzung dieser Baugebietskategorie spricht die Nähe zur zentralen Innenstadt und zum nahe gelegenen Bahnhof sowie ZOB Zentraler Omnibus Bahnhof.

Da im Kerngebiet für eine mögliche Wohnnutzung weder ein Bedarf vorliegt, noch die bestehenden und zukünftigen baulichen Anlagen eine Wohnnutzung ermöglichen, wurde hier das Wohnen als nicht zulässig festgesetzt. Auch aufgrund der umgebenden Verkehrsstrassen (Bahnlinie und Kerntangente) wurde hier auf die schutzbedürftige Nutzung Wohnen verzichtet.

Sonstige in einem Kerngebiet vorgesehenen zulässigen Nutzungen wurden bis auf Tankstellen beibehalten, um hier möglicherweise zukünftig auch Nutzungsänderungen zu ermöglichen. Tankstellen wurden ausgeschlossen um nicht zusätzliche Verkehre in die Erika - Keck - Straße zu ziehen.

Der Bereich des bestehenden Wohngebäudes im östlichen Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, dies entspricht einerseits der Bestandssituation und andererseits der planerischen Zielkonzeption, da auch die sonstigen umgebenden Bereiche Wohngebietscharakter haben.

Die allgemein zulässigen Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebiets werden bis auf Anlagen für sportliche Zwecke beibehalten. Ebenso unzulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Da das Wohngebäude nur über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das Grundstück des Arbeitsamtes erschlossen werden kann, werden durch diese Regelungen wesentliche oder erhebliche Kundenverkehre verhindert, die hier nicht abwickelbar sind.

Da die bestehenden Grundstücksverhältnisse relativ beengt sind, werden keine spezifischen Regelungen zu Stellplätzen getroffen. Diese sind zulässig soweit anderweitige Festsetzungen nicht dagegen stehen, wie zu erhaltende oder anzupflanzende Grünstrukturen sowie der Bereich des Geh-, Fahr und Leitungsrechtes zugunsten des Anliegers im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Dies sichert einerseits die städtebauliche Ordnung im Plangebiet, ermöglicht jedoch dennoch eine bestimmte Anzahl von Stellplätzen für die Angestellten des Arbeitsamtes nachzuweisen.

Aus Gestaltungsgründen werden Garagen und überdachte Stellplätze im Kerngebiet ausgeschlossen. Zulässig sind diese jedoch im Allgemeinen Wohngebiet, da hier Garagen und Carports aufgrund der bestehenden Eingrünung und Sichtschutzeinrichtungen keine Gestaltkonflikte nach sich ziehen.

Nebenanlagen, wie typischerweise Müllbehälter o.Ä. dürfen nur hinter der Bauflucht des Hauptgebäudes des Arbeitsamtes errichtet werden. Damit soll die Vorzone zwischen Arbeitsamt und Erika - Keck - Straße als öffentlicher Raum vor gestalterischen Störungen geschützt werden.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Kerngebiet wird eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,8 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in Kerngebieten nicht ausgeschöpft (1,0). Auch Überschreitungsmöglichkeiten für versiegelte Flächen für Stellplätze und ihren Zufahrten und für Nebenanlagen werden hier ausgeschlossen. Dies sichert einen 20-prozentigen Grundstücksflächenanteil, der nicht versiegelt werden darf und entsprechend begrünt werden kann.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Aufgrund der Grundstücksgröße ist dadurch einerseits das bestehende Wohngebäude planungsrechtlich gesichert, andererseits sind auch bauliche Erweiterungsmöglichkeiten gewährleistet. Da auch hier die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung (0,4)

nicht ausgeschöpft wurde, ist hier eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ durch versiegelte Flächen zulässig (bis zu 0,45 GRZ). Dies sichert einerseits genügende zusätzliche Funktionsflächen und gewährleistet andererseits die Sicherung der bestehenden Freiflächen und Grünstrukturen. Hier insbesondere die Bereiche der beiden schützenswerten und zu erhaltenden Bäume.

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß im Kerngebiet richten sich nach den bestehenden Geschossen in den Gebäuden bzw. nach dem hochbaulichen Konzept für den vorgesehenen Anbau an das Arbeitsamt. Dadurch soll die bestehende, stadträumlich gut ausformulierte Straßenrandbebauung an der Erika - Keck - Straße beibehalten und gesichert werden. Aus den gleichen Gründen werden auch maximale Gebäudehöhen für beide Baugebiete festgesetzt. Die maximalen Gebäudehöhen dürfen dabei für notwendige technische Aufbauten, wie Solaranlagen oder Antennenanlagen bis zu 1,50 m überschritten werden. Die festgesetzte Zweigeschossigkeit für das Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet orientiert sich an den benachbarten wohnbaulich genutzten Grundstücken und den hier befindlichen Wohngebäuden, die teilweise aus der Gründerzeit stammen.

Das Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet unterschreitet hier mit seinem südlichen Hauptfassadenstandort geringfügig die nach Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen. Dennoch werden die überbaubaren Grundstücksflächen so gewählt, dass das Hauptgebäude innerhalb des Baufensters zu liegen kommt. Diese Abweichung von der Einhaltung der Abstandsflächenregelungen wurde als Festsetzung in Teil B Textliche Festsetzungen übernommen. Einschränkungen von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen oder Einschränkungen des Brandschutzes sind hier nicht erkennbar.

### 8.3 Verkehrsflächen und Versorgungsflächen

Aufgrund der bestehenden Situation, die auch zukünftig nicht verändert werden soll, wurde die Erika - Keck - Straße als Straßenverkehrsfläche sowie die angrenzenden Parkplätze als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche - ausgewiesen. Bauliche oder nutzungsmäßige Änderungen sind hier nicht vorgesehen.

Im südwestlichen Geltungsbereich, südlich der Zufahrt zum Arbeitsamt, befindet sich eine Trafostation, die entsprechend als Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Elektrizität ausgewiesen wurde. Auch hier sind keine funktionalen Änderungen vorgesehen.

### 8.4 Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen

Um den öffentlichen Raum an der Erika - Keck - Straße sowie die Fassaden des Arbeitsamtes selbst vor störenden Werbeanlagen und Gestaltelementen zu schützen, wurden restriktive Festsetzungen im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift gem. § 84 Landesbauordnung (LBO) zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen.

### 8.5 Grünordnung, Umwelt, Artenschutz

Zur Begründung der Festsetzungen und Ausweisungen zur Grünordnung, Umwelt und Artenschutz, vgl. Pkt. 7 dieser Begründung.

### 8.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Begründung der Festsetzungen und Ausweisungen zu Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, vgl. Pkt. 6 dieser Begründung.

## 9. Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse (Geschiebelehm) kann eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erfolgen. Entsprechend wird das anfallende Regenwasser wie bisher in gedrosselter und zeitverzögerter Form in die entsprechende Regenwasserkanalisation abgeführt.

Die sonstigen bereits bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Schmutzwasserkanalisation, Versorgung mit Strom, Gas, Frischwasser, Telekommunikation werden unverändert weiterhin genutzt.

## 10. Flächenbilanz

Kerngebiet	1.447 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	555 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche - Elektrizität	39 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	326 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	<u>375 m<sup>2</sup></u>
Größe Plangeltungsbereich	2.742 m <sup>2</sup>

Stadt Ahrensburg, den .....

.....

Der Bürgermeister