



Kreis Stormarn - Der Landrat - 23840 Bad Oldesloe

Stadt Ahrensburg
Stadtplanung, Bauaufsicht, Umwelt
Frau Stefanie Soltek
An der Strusbek 23
22926 Ahrensburg

claussen-seggelke stadtplaner
Frau Jaqueline Hoetzel
Holzdamm 39
20099 Hamburg

Fachdienst Planung und Verkehr

Zuständig: Martin Beck

Telefon: 04531 / 160-1354

Telefax: 04531 / 160771354

E-Mail: m.beck@kreis-stormarn.de

Erreichbar: Mo., Di., Do. + Fr. 08.30 - 12.00 Uhr,
Do. 14.00 - 17.00 Uhr und nach Verein-
barung

Adresse: Gebäude F, Raum 202
Mommstr. 14,
23843 Bad Oldesloe

Aktenzeichen: 52/101

Datum: 5. Februar 2020

vorab per e-mail an:
stefanie.soltek@ahrensburg.de
hoetzel@claussen-seggelke.de

**Stadt Ahrensburg, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Vom Stand des Verfahrens habe ich Kenntnis genommen. Zum Entwurf des o.g. B-Plans
gebe ich die anliegende Stellungnahme ab.

Im Auftrag

Martin Beck

Anlage
Stellungnahme



52/101

Bad Oldesloe, den 05.02.2020

**Stellungnahme
als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 99 der Stadt Ahrensburg
Planstand: Januar 2020**

Die Stadt Ahrensburg legt folgende Unterlagen vor:

- Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 99 (Stand: 15.01.2020),
- Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 99 (Stand: 15.01.2020),

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 beabsichtigt die Stadt Ahrensburg, den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses mit ca. 57 Wohnungen und rd. 2.200 m² Verkaufsfläche auf einem stadteigenen Grundstück mit einem Anteil geförderten Wohnraums zu ermöglichen. Zusätzlich wird auf den Grundstücken Adolfstraße 18 und 20 im rückwärtigen Bereich als Maßnahme der Innenverdichtung eine Wohnbebauung in zweiter Reihe zulässig werden

Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 bestehen keine grundsätzlichen städtebaulichen Bedenken. Bei der weiteren Planbearbeitung sind aus Sicht des Kreises die nachfolgend genannten Anregungen und Bedenken zu berücksichtigen:

1. Städtebau und Ortsplanung

Es handelt sich um eine städtebauliche Maßnahme der Innenentwicklung in zentraler innerstädtischer Lage in guter Erreichbarkeit mit den Angeboten des ÖPNV (Bahnhof / ZOB). Die beabsichtigte Nachverdichtung mit Wohnungen und Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten dient der Weiterentwicklung des Ahrensburger Zentrums.

Es ist vorgesehen, den B-Plan Nr. 99 als vorhabenbezogenen B-Plan nach § 12 BauGB aufzustellen. Um hierbei rechtlich einwandfrei darzustellen, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) und der erforderliche Durchführungsvertrag nicht den gesamten Planungsbereich umfasst, sollten nach § 12 Abs. 4 BauGB die Flächen, die nicht durch den V+E-Plan erfasst werden, entsprechend auch in der Planzeichnung und der Begründung gekennzeichnet werden, z.B. als Teilgebiet des Gesamtplans.

2. Naturschutz / Landschaftspflege

2.1

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden zu der vorliegenden Planung keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Der Umweltbericht mit Eingriff- / Ausgleichsbilanz und die Artenschutzprüfung sind zum nächsten Planungsschritt zu konkretisieren. Dabei sollten folgende Hinweise berücksichtigt werden:



2.2

Im Süden / Südwesten des heutigen Parkplatzes verläuft ein Knick. Für den Knickschutz in B-Plänen sind die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz zu berücksichtigen. Die Erhaltung der Knicks ist nach den Vorgaben des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und Ländliche Räume optimal gewährleistet, wenn diese in öffentliches Eigentum übergehen bzw. verbleiben. Der Knick innerhalb und angrenzend an einen Bebauungsplan kann nur dann als unbeeinträchtigt im Sinne des Gesetzes beurteilt werden, wenn die Bebauung einen ausreichenden Abstand einhält. Dieses ist im Einzelfall zu entscheiden (Kap. 4).

Nach fachlicher Einschätzung (und in Abstimmung mit versch. uNB im Land SH) kann ein optimaler dauerhafter Knickschutz nur gewährleistet werden, wenn ein beidseitiger Knickschutzstreifen von jeweils 5 m ab Knickfuß festgesetzt wird und die Baugrenze in mindestens 10 m Entfernung liegt. Wenn das nicht konsequent gewährleistet werden kann, sind die Biotopbeeinträchtigungen zu bilanzieren, die Planung wird ausgleichspflichtig.

Aus den vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass der Knick erhalten und planungsrechtlich festgesetzt werden soll. Lt. Planzeichnung grenzt eine 4,5 m breite Verkehrsfläche (Feuerwehrumfahrt) an den Knick (öffentliche Grünfläche mit Erhaltungsfestsetzung). Ein Baufenster liegt ebenfalls ca. 4,5 m von der öffentlichen Grünfläche entfernt.

Hier sollten die Breite des Knicks, Breite von Schutzstreifen und Abstände noch einmal im Einzelnen erläutert und in der Planzeichnung beschriftet werden. Die Stadt Ahrensburg hat der uNB gegenüber die Absicht erklärt, das Biotop Knick insgesamt zu erhalten und das Vorhaben so zu realisieren, dass die ökologische Funktion möglichst nicht beeinträchtigt wird. Aus den Planunterlagen sollte dann auch hervorgehen, dass die dafür erforderlichen Schutzabstände (s.o.) eingehalten werden. Anderenfalls sind die Beeinträchtigungen den Knickschutzbestimmungen entsprechend zu bilanzieren.

3. Wasserwirtschaft

Durch den Bebauungsplan Nr. 99 soll Möglichkeiten zur Bebauung einer bisher als Parkplatz genutzten Fläche („Alte Reitbahn“) sowie zur rückwärtigen Bebauung von 2 Grundstücken an der „Adolfstraße“ geschaffen werden.

Das Areal ist in Hinblick auf die Entsorgung „Regenwasser/Schmutzwasser“ grundsätzlich erschlossen. In unmittelbarer Nähe sind entsprechende Kanäle vorhanden. Kanalbetreiber ist der Stadtentwässerungsbetrieb Ahrensburg.

Bei der Entwässerungsplanung für Neubaugebiete ist der Erlass „*Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung (A RW-1)*“¹ anzuwenden. Auf die notwendige frühzeitige Abarbeitung der Thematik innerhalb des Bauleitplanverfahrens wird hingewiesen.

Beim aktuellen Verfahrensstand ist das Thema „Oberflächenentwässerung“ noch unzureichend dargestellt. Daher gibt es aus wasserbehördlicher Sicht (noch) Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 99.

¹ https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/A/abwasser/Downloads/wasserrechtlicheAnforderungen.pdf?__blob=publicationFile&v=2



Diese begründen sich wie folgt:

- In die Kapitel 6.2a „Fachgesetzliche Grundlagen“ und 10.2 „Rechtsgrundlagen“ ist das Landeswassergesetz S.-H.² mit dem § 44 (4) in Verbindung mit dem ARW-1 aufzunehmen.
- Die Umweltauswirkungen in Bezug auf das Oberflächenwasser sind erkannt und beschrieben, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind aber noch nicht verbindlich geplant bzw. festgesetzt. Da die geplante Bebauung eine nahezu vollständige Versiegelung der Fläche mit sich bringt, werden ohne diese Maßnahmen die Ziele nach ARW-1 nicht annähernd erreicht werden können.

Fazit: Gegen den B-Plan 99 in der jetzigen Fassung bestehen Bedenken. Die Planung für die Oberflächenentwässerung ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

4. umweltbezogener Gesundheitsschutz

Aus Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes bestehen keine Bedenken.

5. untere Bodenschutzbehörde

5.1 zum nachsorgenden Bodenschutz

Mit dem Stand vom 21.01.2020 liegen keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor. Es gibt somit diesbezüglich keine Bedenken.

In Kap. 6.3.2 wird dargestellt, dass die Erstellung eines Bodengutachtens in Arbeit ist. Dieses Gutachten ist bei der unteren Bodenschutzbehörde nachzureichen, ggf. erfolgt dann eine erneute Stellungnahme.

5.2 zum vorsorgenden Bodenschutz

Es bestehen keine Bedenken.

6. Denkmalschutz

Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde werden keine Bedenken erhoben.

7. Verkehr

Grundsätzlich bestehen gegen die Planungen keine Bedenken. In der Begründung sollte jedoch eine Aussage dazu getroffen werden, ob die 200 Stellplätze ersatzlos entfallen sollen (z.B. als Baustein einer Änderung des Verkehrskonzeptes) oder in welchem Bereich ein Ersatz geschaffen wird. Das ersatzlose Streichen von Stellplätzen könnte vermehrt zu „wildem Parken“ und damit zusätzlichen Verkehrsbehinderungen und Verkehrsgefährdungen führen

² Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. November 2019 (GVOB. Schl.-H. S. 425) in der zz. geltenden Fassung.



8. vorbeugender Brandschutz

Gegen die Realisierung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird gebeten, die nachfolgend aufgeführten Hinweise zu berücksichtigen:

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind gem. § 5 Landesbauordnung (LBO) Zufahrten oder Durchfahrten und ggf. Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Teilweise sind Bebauungen auf Grundstücken, die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erreichbar sind, möglich, die mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind. Für diese Grundstücke sollten in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr Flächen für die Feuerwehr hergestellt werden. Zum Beispiel könnte die als Geh- und Fahrrecht festgesetzte Fläche für die Fahrzeuge der Feuerwehr befahrbar hergestellt werden.

Hinweis: Flächen für die Feuerwehr (z.B. Zufahrten oder Bewegungsflächen) sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 - zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.

Es fehlen Angaben zur Löschwasserversorgung. Nach § 2 BrSchG (Brandschutzgesetz) haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Merkblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden. Die Löschwasserversorgung ist gem. § 123 Abs. 1 Baugesetzbuch von der Gemeinde bei der Erschließung zu berücksichtigen.

9. Planzeichnung / Legende/ textliche Festsetzungen / Begründung

9.1 Planzeichnung / Maßstab

Die Darstellung im Maßstab 1:500 macht die Planzeichnung gut lesbar und nachvollziehbar. Nach § 12 Abs. 4 BauGB sollte zusätzlich erkennbar werden, dass einzelne Teilflächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans liegen und einbezogen worden sind.

9.2 Gebietsbezeichnung für den Plangeltungsbereich

Es wird angeregt, die Gebietsbezeichnung zu überprüfen bzw. in Begründung und Planzeichnung zu vereinheitlichen. Der Plangeltungsbereich umfasst neben dem Bereich „Alte Reitbahn“ südlich der Stormarnstraße die Adolfstraße mit den Hausnummern 18 und 20.

9.3 Planzeichnung / Planzeichenerklärung

Die Zeichenerklärung sollte vollständig sein. Nicht jedes verwendete Planzeichen ist in der Zeichenerklärung wieder zu finden. Dieses sollte ergänzt bzw. korrigiert werden (Zeichen WR, S, St, GFL2 werden bspw. nicht erklärt). Zudem kann auf eine Nummerierung der Planzeichen in der Planzeichenerklärung verzichtet werden.



9.4 Lärmimmissionen

Es wird angeregt, die Belange des Lärmimmissionsschutzes in Planzeichnung und Begründung darzustellen und abzuarbeiten.

9.5 Planzeichnung / Planzeichenerklärung

In der Planzeichnung sind Baufenster mit Baulinien festgesetzt. Demnach liegen einige Gebäude bzw. Gebäudeteile außerhalb der Baufenster. Diese sollten als künftig fortfallend gekennzeichnet werden.

9.6 Planzeichnung mit Planeinschrieb WR (reines Wohngebiet)

In der Planzeichenerklärung ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) benannt; in der Planzeichnung wird ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Der Widerspruch ist aufzuklären. Sollte tatsächlich ein reines Wohngebiet festgesetzt werden, ist die Einhaltung der entsprechend geltenden Immissionsgrenzwerte aufzuzeigen.

9.7 GF- und GFL-Rechte

Es werden Geh- und Fahrrechte sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Hier sind die jeweils Begünstigten zu nennen (z.B. zugunsten der Allgemeinheit, der Anlieger oder der Leitungsträger).

9.8 Begründung Kap. 6.2 b) auf Seite 16

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III ist zwischenzeitlich mit Beschluss des Landeskabinetts vom Januar 2020 in Kraft gesetzt worden ist und ab 30.01.2020 im Internet verfügbar.