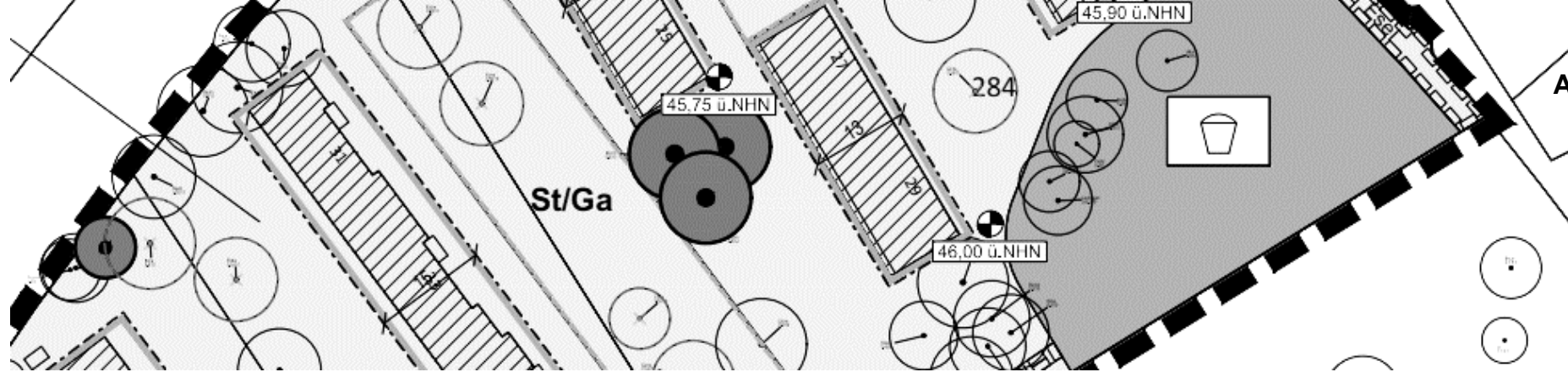




1. Änderung Bebauungsplan Nr. 90 „Hermann-Löns-Straße“

- Abwägungsbeschluss**
- Satzungsbeschluss**

Umweltausschuss am 08.06.2022

Bau- und Planungsausschuss am 15.06.2022

Verfahren

Aufstellungsbeschluss (Mitte 2019)

Grundsatzbeschluss (03.2019)



Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg für
die Beteiligungsschritte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie §
4 Abs. 2 BauGB

Planungskostenvertrag (09.2019)

Kooperationsvertrag öff. Gef. Wohnraum (09.2020)

Städtebaulicher Vertrag (Mitte 2021)



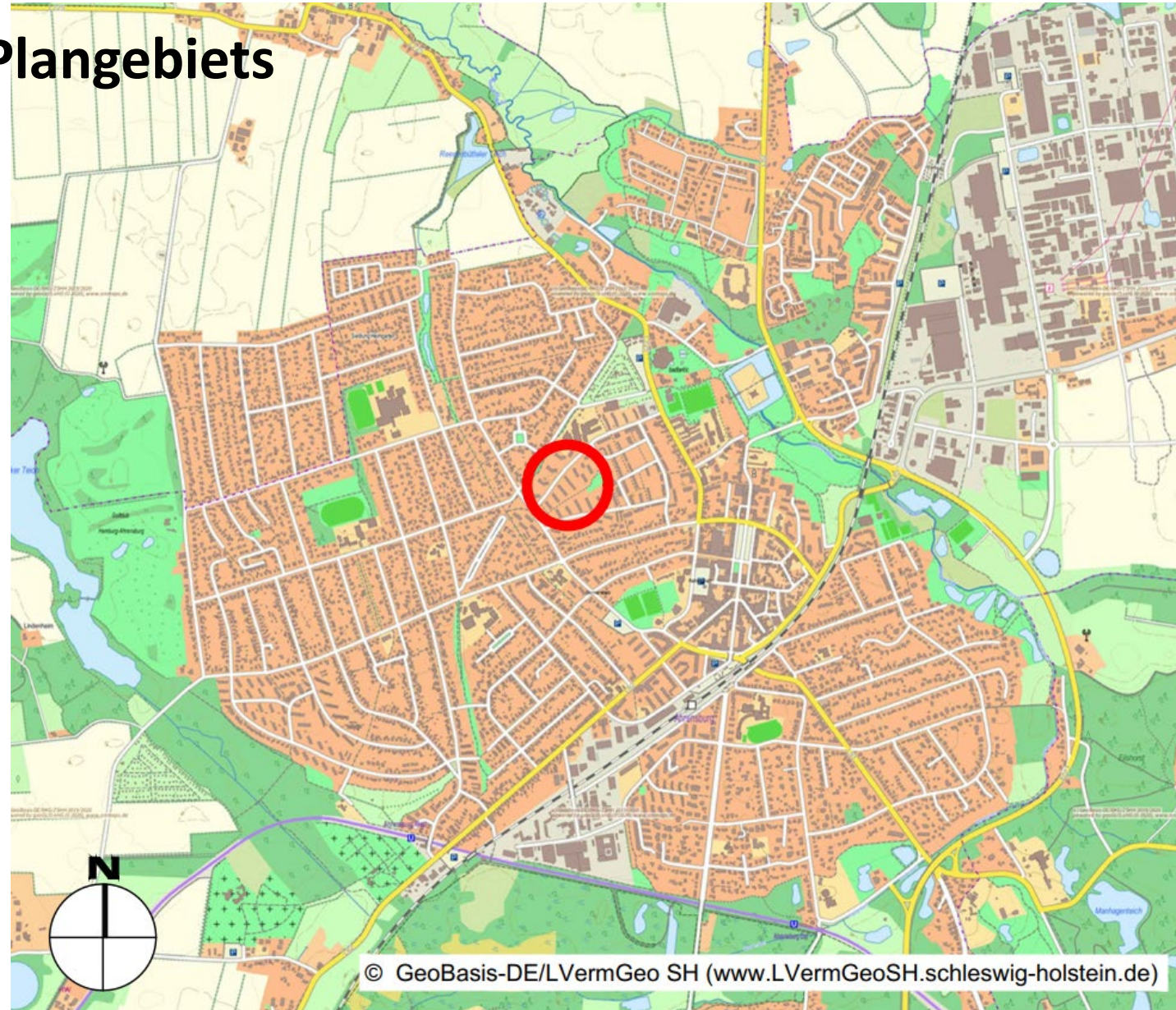
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie
Einarbeitung der Anregungen in den Bebauungsplan

Vorstellung hochbaulicher&freiraumplanerischer Entwurf (12.2021)

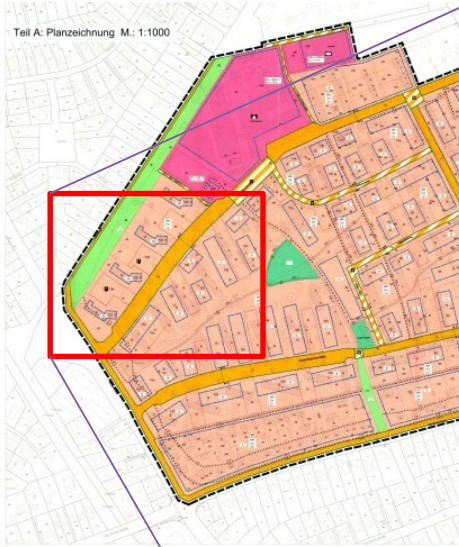


**Satzungsbeschluss durch die
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg**

Lage des Plangebiets



Bebauungsplan Nr. 90



- westliches Gebiet
vollständig erhalten



Quelle: google.com/maps

Anlass der Planung

- Vorhaben der NL: Aufstockung und Sanierung von acht viergeschossigen Wohngebäuden
 - Gesamtbaumaßnahme mit Aufstockung um zwei Geschosse, Ausstattung mit u. a. Aufzügen, Einrichtung von Stellplatzflächen, Fahrradstellplätzen und Zuwegungen, Unterbringung eines BHKW
 - rechtskräftiger B-Plan Nr. 90 sieht vollständigen Abriss und Neubebauung an anderen Standorten auf dem Gelände vor
- Entwicklung des Vorhabens innerhalb des rechtskräftigen B-Plans nicht möglich



Beteiligung der TöB und Öffentlichkeit (März 22)

25 Eingereichte Stellungnahmen

10 mit
Anregungen &
Hinweisen

14 ohne
Anregungen
und Hinweise

Eine
Stellungnahme
der
Öffentlichkeit
mit
Anregungen
und Hinweisen

Planzeichnung des Bebauungsplans bleibt unberührt



1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO),
vgl. textl. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO),
vgl. textl. Festsetzungen

19,0

maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO),
vgl. textl. Festsetzung

VI

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO),
vgl. textl. Festsetzungen



Geländehöhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN),
z.B. 44,60 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO),
vgl. textl. Festsetzungen

Bauweise, Baugrenzen

a

abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO),
vgl. textl. Festsetzungen



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Grünflächen



öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte



mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche,
z.B. GFL 1, vgl. textl. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB), vgl. textl. Festsetzungen

St/Ga

Stellplätze, Carports und Garagen

BHKW

Blockheizkraftwerk



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Redaktionelle Änderungen des Entwurfs im Textteil B

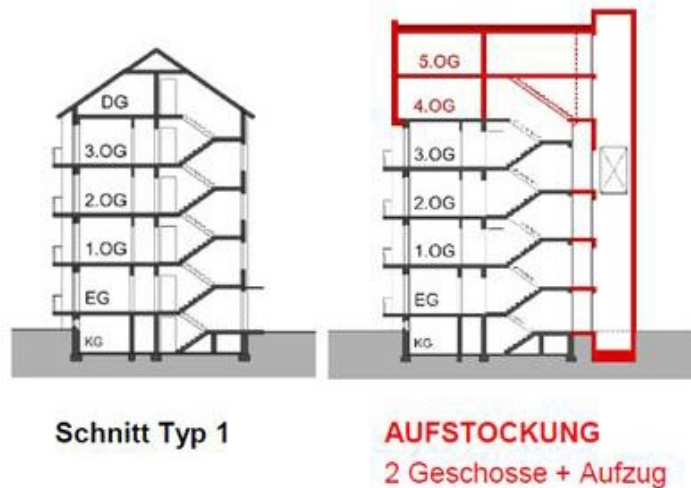
- Anpassung der textlichen Festsetzungen Nr. 7 zu den Maßnahmenflächen:
 - Übernahme Festsetzungen aus der Ahrensburger Baumschutzsatzung und Herstellung des Bezugs (v.a. Nr. 7.4)
 - Übernahme der Ausgleichsmaßnahme für die Fledermäuse als Festsetzung (vorher Hinweis)
- Hinweise:
 - Konkretisierung der Hinweise aus der Baumschutzsatzung
- Verfahrensvermerke:
 - Aktualisierung der bereits durchgeführten Verfahrensschritte sowie deren Daten (1-3)
 - Anpassung der korrekten Kreisdurchmesser für die Siegel
- Anpassung des Plankopfes auf das aktuellste städtische Layout für B-Pläne

Redaktionelle Änderungen des Entwurfs in der Begründung

- Aktualisierung des Bezugs zum Landesentwicklungsplans SH
- Ergänzende Aussagen zum ÖPNV in der Begründung
- Ergänzung von Aussagen zum geplanten BHKW (u.a. unterirdische Lage)

Speziell Stellungnahme Telefonica

- Zunächst Bedenken aufgrund vorhandener Richtfunktrasse (grün)
- Nach Erläuterung des konkreten Vorhabens und Darstellung der Ist- bzw. geplanten Situation konnte Bedenken ausräumen
- Durch den Richtfunkmast auf dem 8-geschossigen Gebäude und die geplante Bebauung, die kaum höher ist als die Bestandsbebauung (vorher Satteldach, Nun Flachdach) wurden die Bedenken zurückgezogen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Folien aus vorheriger Präsentation ggf. für Fragen

Ziel der Planung

- Erhalt und Aufstockung der bestehenden Gebäudesubstanz;
- Bereitstellung von insgesamt ca. 70 - 80 zusätzlichen Wohneinheiten durch Aufstockung der Bestandsgebäude
- Zukunftsfähigkeit des Quartiers gewährleisten
- Verbesserung des Stellplatzschlüssels und Verringerung des Parkdrucks mit Beachtung der näheren Umgebung
- Sicherung und Weiterentwicklung der erhaltenswerten Grünstrukturen
- Reduktion des Bodenverbrauchs und größtmöglicher Erhalt der Grünflächen
- Ökologische Qualität des Bestandquartiers erhalten
- kurzfristige Befriedigung der örtlichen Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungen
- Voraussichtliche Minimierung von Mietpreissteigerungen, die bei Abriss und Neubau durch die Neue Lübecker höher prognostiziert werden
- Errichtung von barrierefreiem/-armen Wohnraum
- Erhalt von sozial gefördertem Wohnraum (indirekt im Syltring im Gartenholz)
- nachhaltige Ergänzung und Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges

Textliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzungen:
 - Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen)
 - Nicht störende Gewerbebetriebe zur Energieerzeugung zulässig
- Maß der baulichen Nutzung:
 - Überschreitung der GRZ durch Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen bis zu GRZ von 0,8 zulässig (Kappungsgrenze)
 - Bestimmung Höhenbezugspunkte
 - Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Gebäudehöhe für untergeordnete und technisch notwendige Bauteile
 - Ausschluss von Staffelgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen
- Bauweise:
 - Definition abweichende Bauweise – Gebäudelängen über 50 m zulässig
- Überbaubare Grundstücksfläche:
 - Überschreitungen der Baugrenzen für bestimmte Anlagen (wie Balkone, Erker, Treppenhäuser) um bis zu 3 m zulässig

Textliche Festsetzungen:

- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen:
 - Stellplätze nur als offene und nicht überdachte Stellplätze zulässig
 - Garagen und Carports nur mit Dachbegrünungen und seitlichen Begrünungen zulässig
 - Tiefgaragen nur zulässig mit Überdeckung durch mind. 80 cm belebten Boden und angepasster Topografie
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:
 - Bestimmung der einzuräumenden Rechte für Allgemeinheit, Ver- und Entsorgungsträger, FahrradfahrerInnen sowie Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge auf den verbindenden Wegen im Plangebiet
- SPE-Maßnahmen:
 - Pflanzung eines Baumes je 5 Stellplätze gemäß Pflanzliste mit mind. 18 cm Stammdurchmesser
 - Mind. 14 m² offene Pflanzquartiere für anzupflanzende Bäume
 - Eingrünung der Stellplatzflächen durch mind. 1,20 m hohe Hecke
 - Bäume im Nahbereich der Gebäude (3 - 5 m) sind zu erhalten und bei Fällung ersatzpflichtig

Textliche Festsetzungen:

- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen:
 - Stellplätze nur als offene und nicht überdachte Stellplätze zulässig
 - Garagen und Carports nur mit Dachbegrünungen und seitlichen Begrünungen zulässig
 - Tiefgaragen nur zulässig mit Überdeckung durch mind. 80 cm belebten Boden und angepasster Topografie
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:
 - Bestimmung der einzuräumenden Rechte für Allgemeinheit, Ver- und Entsorgungsträger, FahrradfahrerInnen sowie Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge auf den verbindenden Wegen im Plangebiet
- SPE-Maßnahmen:
 - Pflanzung eines Baumes je 5 Stellplätze gemäß Pflanzliste mit mind. 18 cm Stammdurchmesser
 - Mind. 14 m² offene Pflanzquartiere für anzupflanzende Bäume
 - Eingrünung der Stellplatzflächen durch mind. 1,20 m hohe Hecke
 - Bäume im Nahbereich der Gebäude (3 - 5 m) sind zu erhalten und bei Fällung ersatzpflichtig

Textliche Festsetzungen (Fortsetzung):

– SPE-Maßnahmen (Fortsetzung):

- Anzupflanzende und zu erhaltende Bäume sind zu pflegen, zu entwickeln, zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen
- Feuerwehrumfahrten, Stellplätze und Wege sollen möglichst in wasserdurchlässigem Aufbau hergestellt werden
- Fahrradabstellplätze sind mit begrünten Dächern herzustellen

Örtliche Bauvorschriften:

– Dächer:

- Nur Flachdächer (bis 5 Grad Neigung) und flach geneigte Dächer (bis 15 Grad) zulässig
- Nur bestimmte Farbtöne für die Dacheindeckungen zulässig (rot/rotbraun/braun, anthrazit/schwarz); nur nicht glänzende, nicht reflektierende Materialien zulässig
- Solaranlagen auf oder in den Dachflächen zulässig

– Abfallsammelanlagen:

- Standorte für Müllbehälter sind zu allen Seiten mit Laubgehölzen einzugrünen

– Einfriedungen:

- Grundstückseinfriedungen nur in Form von Hecken mit mind. 1,20 m Höhe zulässig

Erschließung / Verkehrsanbindungen:

- Erschließung über Hermann-Löns-Straße
- Zufahrten zu Stellplätzen und Feuerwehruzufahrten an geeigneten / bestimmten Stellen geplant (müssen beantragt und von der Stadt genehmigt werden)
- *Keine gesonderten Regelungen im Bebauungsplan erforderlich*

Artenschutz:

- Gebäude wurden auf Besatz mit Fledermäusen gutachterlich untersucht
- Dachstühle können potenziell mit Fledermäusen besetzt sein
- Zugriffs-, Schädigungs- und Störungsverboten des § 44 BNatSchG beachten
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen wurden definiert
- Als Ausgleichsmaßnahme sind orts- und zeitnah mind. 3 Fledermauskästen fachgerecht zu installieren
- *Hinweise zum Artenschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen*

Baumschutz:

- Baumbestand im Plangebiet wurde gutachterlich untersucht
- Erhaltungswürdige Bäume wurden bestimmt und Sicherungs- und Schutzmaßnahmen insb. für die Bauphase definiert
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die notwendigen Baumfällungen wurden im städtebaulichen Vertrag geregelt
- Grundsätzlich gilt zudem die Baumschutzsatzung in der aktuellen Fassung
- *Festsetzungen und ergänzende Hinweise zum Baumschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen*

Ver- und Entsorgung:

- Erschließung ist im Bestand bereits gesichert; Leitungsnetze sind entsprechend auszubauen; Nachweise im Baugenehmigungsverfahren
- Möglichkeit zur Unterbringung eines Blockheizkraftwerks (BHKW) zur dezentralen Energieversorgung wird eingeräumt

Freianlagenplanung



Legende

Befestigte Flächen

- PKW - Parkplatzfläche (Pflaster)
- Fahrrad - Stellplatzfläche
- Fahrradhäuser
- Rollatorparkgarage
- Fußwege (Pflaster)
- Traufkante

Grünflächen

- Rasenflächen
- Schotterrasen
- Pflanzfläche
- Hecken
- Geplanter Einzelbaum
- vorh. Einzelbaum
- entfallender Einzelbaum
- Solitär

Entwässerung

- Pflasterrinne
- Punktablauf

Sonstiges

- Angleich (Pflaster)

Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft mbH



Legende

Befestigte Flächen

- PKW - Parkplatzfläche (Pflaster)
- Fahrrad - Stellplatzfläche
- Fahrradhäuser
- Rollatorparkgarage
- Fußwege (Pflaster)
- Traufkante

Grünflächen

- Rasenflächen
- Schotterrasen
- Pflanzfläche
- Hecken
- Geplanter Einzelbaum
- vorh. Einzelbaum
- entfallender Einzelbaum
- Solitär

Entwässerung

- Pflasterrinne
- Punktablauf

Sonstiges

- Angleich (Pflaster)

Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft mbH



Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft mbH



Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft mbH



Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft mbH



Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft mbH



Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft mbH



Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft mbH