

STADT AHRENSBURG

VORHABENBEZOGENER B-PLAN NR. 83

FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN DEN STRASSEN KLAUS-GROTH-STRASSE, GROSSE STRASSE, BEI DER DOPPELEICHE UND REESHOOP

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.2 Kerngebiet (§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnungen aller Art, mit folgenden Ausnahmen:
 - außerhalb des Vorhabensbereichs sind oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig
 - im Bereich des Einkaufszentrums innerhalb des Vorhabensbereichs sind Wohnungen nicht zulässig
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen sowie Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Im gesamten Plangeltungsbereich sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Mischgebiet sind darüber hinaus auch innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 2 – Quartiersbegrünung Stellplätze und überdachte Stellplätze, jedoch nur bis zu max. 50 % Flächenanteil von der gesamten Anpflanzfläche, zulässig. Der Kronenbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume ist grundsätzlich von jeglichen Stellplätzen und/oder versiegelten Flächen freizuhalten.

1.4 Zulässigkeit von Tiefgaragen (§ 12 BauNVO)

Im gesamten Plangeltungsbereich ist die Errichtung und Nutzung von Tiefgaragengeschossen zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die im Mischgebiet festgesetzte maximal zulässige GRZ von 0,6 darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihre Zufahrten sowie durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 0,1 bis zu einer max. GRZ von 0,7 überschritten werden.

2.2 Höhenbezugsebene (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die per Planeinschrieb festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (max. GH) beziehen sich auf NN (Normal Null).

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 abweichende Bauweise - a - (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Für die in der Planzeichnung mit „a“ bezeichneten Bereiche wird die abweichende Bauweise derart festgesetzt, dass Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig sind. Auf gemeinsamen Grundstücksgrenzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind hier die Gebäude ohne Grenzabstände zu errichten.

4. BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN SOWIE FESTSETZUNGEN ZUR ART DER BETRIEBE UND ANLAGEN UND DEREN BESONDEREN BEDÜRFNISSEN UND EIGENSCHAFTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

4.1 Zulieferbereiche des Einkaufszentrums

Der Zulieferbereich des SB-Marktes an der Nordseite des Einkaufszentrums ist im Bereich des Be- und Entladens komplett einzuhausen. Die Länge der Einhausung ist so zu bemessen, dass die zu entladenen Lkws sich vollständig innerhalb der Einhausung befinden. Die Außenbauteile der Einhausung müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens $R_w = 25$ dB aufweisen.

4.2 Begrenzung von Schalleistungen

Die abgestrahlte Schalleistung des Verflüssigers des SB-Marktes darf $L_w = 70$ dB(A) nicht überschreiten.

Die abgestrahlte Schalleistung der Technikzentrale des Einkaufszentrums darf $L_w = 78$ dB(A) nicht überschreiten.

4.3 nächtliche Nutzung von Stellplätzen

Im gesamten Plangeltungsbereich ist die nächtliche Nutzung von Stellplätzen, die geringere Abstände als 16 m zu Fenstern von Wohnräumen aufweisen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze, die den Wohnungen des jeweiligen Grundstückes zugeordnet sind.

4.4 Regelungen zu den festgesetzten Lärmpegelbereichen

Folgende erforderliche Schalldämmmaße für Außenbauteile sind je nach Lärmpegelbereich und vorgesehener Nutzung einzuhalten und nachzuweisen

Lärmpegelbereich	Erf. $R'_{w,res}$ in dB	
	Aufenthaltsräume In Wohnungen	Büroräume u.ä.
III	35	--
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

Für im Lärmpegelbereich III oder höher gelegene Schlafräume und Kinderzimmer sind entsprechende schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Innerhalb des Lärmpegelbereichs VI sind Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig.

5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

5.1.1 Kennziffer –1- „Vorgärten“

Die festgesetzten Vorgartenzonen (Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 1) sind, abzüglich der Bereiche für Zufahrten und Zuwegungen, ausschließlich gärtnerisch zu nutzen und dauerhaft zu erhalten.

5.1.2 Kennziffer –2- „Quartiersbegrünung“

Die festgesetzten Flächen der Quartiersbegrünungen (Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 2) sind, abzüglich der Bereiche für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche sowie abzüglich der Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen in einem Mindestanteil von 50 % der Gesamtfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

5.1.3 Fassadenbegrünungen

Alle fensterlosen Fassadenabschnitte ab einer Mindestbreite von 4,0 m sind mit geeigneten Kletter- und Schlingpflanzen einzugrünen. Dies gilt nicht für die straßenseitige Fassade des Einkaufszentrums an der Klaus-Groth-Straße.

5.1.4 Dachbegrünung im Vorhabenbereich

Im Vorhabenbereich sind mind. 70 % der Flachdächer zu begrünen.

5.2 Zuordnungsfestsetzung (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Für den Ausgleich für die Eingriffe im Bebauungsplangebiet wird auf das städtische Ökokonto im Süden des Stadtgebietes, westlich des NSG „Stellmoor – Ahrensburger Tunneltal – Teilfläche Dänenteich (Gemarkung Ahrensfelde, Flur 6, Flurstück 5/1) in einer Größenordnung von 624 m² zurückgegriffen und den Eingriffen, verursacht durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83, zugeordnet. Auf die Satzung der Stadt Ahrensburg über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135a – 135c BauGB (Kostenerstattungssatzung) vom 23. Juni 1998 wird hingewiesen.

6. FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

6.1 Technische Anlagen

Technische Anlagen im Vorhabenbereich (z.B. Belüftungsanlagen, Kühlaggregate etc.) dürfen nicht auf dem Dach errichtet werden, sondern sind in die baulichen Anlagen zu integrieren.

6.2 Regelungen der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Ahrensburg vom 10. Dezember 1980

Die Regelungen der Ortsgestaltungssatzung gelten für alle straßenseitigen Gebäudeansichten und die vordere Dachfront der Grundstücke, die an die Große Straße sowie die angrenzenden Straßeneinmündungen grenzen.

Die Regelungen der Ortsgestaltungssatzung gelten, ausgenommen der nachfolgenden Bestimmungen, nicht im Vorhabenbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Regelungen zu Werbeanlagen im Vorhabenbereich:

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem Licht und bewegtem Licht
- Lichtwerbung in Leucht- und Reflexfarben
- Plakatwerbung und Beschriftung auf Wandflächen, Werbeträgern und auf der Außen- oder Innenseite von Fensterflächen



Abb. Geltungsbereich (Fassadenabschnitte) der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Ahrensburg

7. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 ABS. 5 BauGB)

7.1 Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB).

Die Grundstücksflächen des Grundstücks Reeshoop 14 sind aufgrund der historischen Nutzung mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Bei Bodenuntersuchungen wurden Kohlenwasserstoffgehalte, die Σ PAK-Gehalte, u.a. auch die Gehalte der Einzelparameter Naphthalin und Benzo(a)puren und die Gehalte einzelner Schwermetalle gefunden, die den Prüf- und Maßnahmenschwellenwert der LAWA (1994) bzw. die Prüfwerte der BBodSchV (1999, Wirkungspfad Boden – Mensch) überschreiten. Bei Sanierungsmaßnahmen (in Abstimmung zwischen Kreisverwaltung Stormarn und Grundeigentümer) gelten die Kriterien der Technischen Regel „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA).“

8. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

8.1 Hinweise zum Baustellenbetrieb und zur Baustelleneinrichtung

Zur Erlangung eines optimalen Schallschutzes sollen folgende Maßnahmen vorgesehen werden:

- Vibrationsarme Abbruchmethoden durch Abkneifen der Stahlbetonstruktur ohne Verwendung der Abrissbirne. Lärmarme Abbruchmaßnahmen im Bereich Stahlbetonstruktur durch Vorschneiden und Ausheben möglichst großer Teile.
- Aushubarbeiten mit lärmarmen Baggern.
- Verzicht auf laute Rammarbeiten und Spundungen. Stattdessen sind für die Gründungen Bohrpfahlwände vorgesehen.
- Verwendung von lärmarmen Kompressoren und lärmarmen sonstiger Kleinmaschinen.
- Sämtliche Arbeiten finden ausschließlich während der Tageszeit statt.
- Bei der Baumaßnahme werden eine Vielzahl von Halbfertigteilen und Fertigteilen verwendet, wodurch kürzeste Bauzeiten und Reduktion der Arbeiten auf der Baustelle möglich sind.

Ergänzend wird vorgeschlagen, dass hinsichtlich aller Baumaschinen möglichst nur lärmarme Versionen eingesetzt werden (ausgezeichnet mit blauem Engel gemäß RAL-ZU 53). Anmerkung: Für lärmarme Baumaschinen gelten um bis zu 10 dB(A) strengere Anforderungen.

Ferner wird empfohlen, für die Ausschreibung von Bauleistungen das Standardleistungsbuch 898 „Schutz gegen Baulärm und Erschütterungen“ anzuwenden.

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, die betroffenen Anlieger ausführlich und rechtzeitig über die geplanten Baumaßnahmen einschließlich Bauablauf zu informieren, da hierdurch erfahrungsgemäß die Akzeptanz der Maßnahmen erhöht wird. Hierzu zählt insbesondere die Bekanntgabe der Zeiten über Lärmeinwirkungen, so dass die betroffenen Nachbarn sich ent-

sprechend darauf einstellen können. Im Fall von Änderungen des bekannt gegebenen Bauablaufes sollte erneut informiert werden.

8.2 Hinweis zum Durchführungsvertrag und zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zwischen der Stadt Ahrensburg und der EKZ Klaus-Groth-Straße Ahrensburg GbR sowie die Vorhaben- und Erschließungspläne sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 der Stadt Ahrensburg.