STADT AHRENSBURG:
BEBAUUNGSPLAN NR. 92 „ERLENHOF“ UND
41. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

iPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung

iPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

Tel.: 0431 / 6 49 59 - 920
Fax: 0431 / 6 49 59 - 59
e-mail: biltz@ipp-kiel.de

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2. BauGB)

Stand: 29.10.2012

Seite

1. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 2
2. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 109

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

1. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

lfd. Nr.:	Datum	Institution	keine Stellungnahme	mit Stellungnahme / Veranlassung	ohne Anregungen
		LAND Schleswig-Holstein			
01.	27.08.2012	Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein		**X**	
02.	03.08.2012	Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Forstabteilung)			**X**
03.	-	Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Kampfmittelräumdienst)	**X**		
04.	-	Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein	**X**		
05.	17.08.2012	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein		**X**	**X**
06.	22.08.2012	LBV-SH (Niederlassung Lübeck)		**X**	
07.	-	Staatliches Umweltamt Itzehoe	**X**		
		Kreis Stormarn			
08.	20.08.2012	Kreis Stormarn - Der Landrat (Fachdienst Planung und Verkehr)		**X**	
09.	-	Forstamt Trittau	**X**		
		Stadt Ahrensburg			
10	-	Stadtjugendring Ahrensburg	**X**		
11.	22.08.2012	Historischer Arbeitskreis Ahrensburg		**X**	
12.	23.07.2012	Industrie- und Handelskammer zu Lübeck			**X**
13.	-	SVA Ahrensburg (Stromversorgung Ahrensburg GmbH)	**X**		
14.	-	GAG (Gasversorgung Ahrensburg GmbH)	**X**		
15.	-	Ev.-Luth. Kirchengemeinde Ahrensburg	**X**		

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Datum	Institution	keine Stellungnahme	mit Stellungnahme / Veranlassung	ohne Anregungen
16.	27.07.2012	Kath. Kirchengemeinde St. Marien			**X**
		Region Hamburg			
17.	20.08.2012	Hamburger Wasserwerke		**X**	
18.	-	Hamburger Gaswerke GmbH	**X**		
19.	20.08.2012	Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG / Hamburger Verkehrsverbund GmbH			
20.	-	EON Hanse	**X**		
21.	-	Schleswig-Holstein Netz AG	**X**		
		Beteiligung von Umwelt- und Naturschutzverbänden			
22.	-	Kreisbeauftragter für Naturschutz	**X**		
23.	27.08.2012	Bund für Umwelt und Naturschutz (Landesverband Schleswig-Holstein)		**X**	
24.	-	NABU (Landesverband Schleswig-Holstein e.V.)	**X**		
25.	20.08.2012	NABU-Gruppe Ahrensburg			
26.	24.08.2012	NABU-Gruppe Ammersbek		**X**	
27.	21.08.2012	Landesnaturschutzverband Schleswig-Holstein (AG 29)		**X**	
28.	-	Botanischer Verein zu Hamburg e.V.	**X**		
29.	-	Verein Jordsand zum Schutz der Seevögel e.V.	**X**		
		Nachbargemeinden			
30.	24.07.2012	Amt Bargteheide Land			**X**
31.	15.08.2012	Freie und Hansestadt Hamburg			**X**

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Datum	Institution	keine Stellungnahme	mit Stellungnahme / Veranlassung	ohne Anregungen
32.	15.08.2012	Gemeinde Großhansdorf		X	
33.	25.07.2012	Amt Siek			X
34.	29.08.2012	Gemeinde Ammersbek		X	
		Rathaus Ahrensburg			
35.	-	Stadt Ahrensburg - Fachdienst II.1 - Grundsatz- und Ordnungsangelegenheiten	X		
36.	23.08.2012	Stadt Ahrensburg- Fachdienst II.3 - Verkehrsaufsicht/Polizeizentralstation Ahrensburg		X	
37.	20.08.2012	Stadt Ahrensburg - Fachdienst II.7 - Jugendpflege		X	
38.	21.08.2012	Stadt Ahrensburg - Fachdienst - Kindertageseinrichtungen		X	
39.	17.08.2012	Stadt Ahrensburg - Fachdienst II.4 - Soziale Hilfen und Wohnungsangelegenheiten		X	
40.	21.08.2012	Stadt Ahrensburg - Fachdienst IV.1 - Bauverwaltung		X	
41.	16.08.2012	Stadt Ahrensburg - Fachdienst IV.3 - Straßenwesen		X	
42.	02.08.2012	SEA			X
		Sonstige			
43.	-	Rosenhof	X		
44.	14.08.2012	Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR			X
45.	03.08.2012	Gewässerpflegeverband Ammersbek-Hunnau		X	
46.	24.07.2012	Wehrbereichsverwaltung Nord			X

iPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

2. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

lfd. Nr.:	Datum	Öffentlichkeit	keine Stellungnahme	mit Stellungnahme / Veranlassung	ohne Anregungen
01.	15.08.2012	Bürger für Ahrensburg		**X**	
02.	14.08.2012	Öffentlichkeit		**X**	
03.	22.08.2012	Öffentlichkeit		**X**	
04.	22.08.2012	Öffentlichkeit		**X**	
05.	23.08.2012	Öffentlichkeit		**X**	
06.	23.08.2012	Öffentlichkeit		**X**	
07.	12.09.2012	Öffentlichkeit		**X**	
08.	22.08.2012	LEG Entwicklung GmbH		**X**	
09.	22.08.2012	GFG Hoch-Tief-Bau GmbH & Co. KG		**X**	

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
	LAND SH		
01.	Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein - Landesplanungsbehörde *(Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans)*	Vom Stand des Verfahrens (TÖB-Beteiligung / öffentliche Auslegung) zur geplanten Aufstellung der 41. Änderung des Flächennutzungsplans "Erlenhof Süd" und des Bebauungsplans Nr. 92 "Erlen hof Süd" der Stadt Ahrensburg für das Gebiet "zwischen der Lübecker Straße (B75) im Osten, dem NSG "Ammersbek-Niederung" im Westen, dem Erlenhof im Norden und inklusive der Aue samt den öffentlichen Grundstücken der "Westringtrasse" westlich der Gewerbefläche und der Seniorenwohnanlage "Rosenhof' im Süden" sowie von den hierzu vorgelegten Planunterlagen habe ich Kenntnis genommen. Zu dieser Planung hatte sich die Landesplanung bereits mit Stellungnahme vom 04. August 2011 zustimmend geäußert.	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 sowie zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans werden zur Kenntnis genommen.**
		Wesentliche inhaltliche Änderungen, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung wären, sind insbesondere dahingehend vorgenommen worden, dass anstelle der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Nahversorgungseinrichtung mit maximal 800 qm Verkaufsfläche nunmehr innerhalb eines sonstigen Sondergebietes "Einzelhandel/Dienstleistung / Wohnen" auf einer Gesamtverkaufsfläche von 1.000 qm ein Lebensmittelmarkt mit max. 800 qm Verkaufsfläche sowie weitere Läden mit maximal 200 qm Verkaufsfläche zugelassen werden sollen.	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 sowie zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans werden zur Kenntnis genommen.**
		Die Änderungen führen aus raumordnerischer Sicht zu keiner anders lautenden Beurteilung des Planvorhabens im Mittelzentrum Ahrensburg. Der Entwurf des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Ahrensburgsieht das künftige "Wohngebiet Erlenhof" als Potenzialfläche für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel In unmittelbarer Angrenzung an (künftige) Wohngebiete vor. Aus diesem Grunde bestätige ich, dass der geplanten Aufstellung der 41. Änderung des Flächennutzungsplans "Erlenhof Süd" und des Bebauungsplans Nr. 92 "Erlenhof Süd" der Stadt Ahrensburg und den damit verfolgten Planungsabsichten weiterhin keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 sowie zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans werden zur Kenntnis genommen.**
		Bezüglich der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung in Text - Teil B - Ziffer 1.2 sind die geplanten Läden mit bis zu 200 qm Verkaufsfläche aber noch auf nahversorgungsrelevante Sortimente einzugrenzen. Zudem wird auf die Urteile des Bundesverwaltungsgerichts vom 03.04.2008 (4 CN 03/7 und 04/7) bezüglich der eingegrenzten Möglichkeiten der Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche hingewiesen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Die textliche Festsetzung im Text – Teil B- wird wie folgt überarbeitet: „Das Sondergebiet „Nahversorgung“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Wohngebietsversorgung.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Es kann weder die Zahl der Betriebe, noch eine maximale Gesamtverkaufsfläche festgesetzt werden. Die Festsetzungen sind daher zu überarbeiten.	Allgemein zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten: Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren, Drogerieartikel / Parfümerieartikel (inkl. Apotheken), Schnittblumen, Kioskbedarf / Zeitschriften. Zusätzlich ist Gastronomie zulässig.“
		Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.	**Der Hinweis zum Bebauungsplan Nr. 92 sowie zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans werden zur Kenntnis genommen.**
		Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht gebe ich ergänzend folgende Hinweise/Anmerkungen:	
		1. Die Sonderbaufläche der 41. Ä des Flächennutzungsplans ist mit einer Zweckbestimmung darzustellen.	**Der Hinweis zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird berücksichtigt.** Die Sonderbaufläche wird um die Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ ergänzt.
		2. In der Begründung zum Bauleitplan sind entsprechend dem Stand des Verfahrens u. a. nach der Anlage zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht darzulegen (§ 2a Abs. 1 Satz 2 Buchst. b BauGB). Aufgrund der Forderung des Gesetzgebers, der Umweltbericht bilde einen gesonderten Teil der Begründung, wird eine Aufsplitterung des Berichts über die gesamte Begründung vermieden. Seiner Funktion als einer der zentralen Teile der Begründung kann der Umweltbericht zudem nur dann nachkommen, wenn er in die Begründung integriert ist (zwischen Überschrift "Begründung" und der Unterschrift der Bürgermeisterin bzw. des Bürgermeisters). Ein Beifügen als Anlage/ "selbstständiger Teil der Begründung" würde dieser Bedeutung, die durch das Postulat, das im Umweltbericht beschriebene Ergebnis der Umweltprüfung sei in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2a Satz 2 BauGB), betont wird, nicht gerecht werden. Der Umweltbericht ist daher in die Begründung zu integrieren.	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 sowie zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans werden berücksichtigt.** Die Umweltberichte zu den Bauleitplanungen werden in die jeweiligen Begründungen integriert.
		3. Das Verfahren zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans als auch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 sind formal selbstständige Verfahren. Daher ist für jedes Verfahren ein eigener Umweltbericht zu erstellen und in die jeweilige Begründung zu integrieren.	**Der Hinweis zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird berücksichtigt.** Für beide Verfahren wird ein eigener Umweltbericht erstellt und in die jeweiligen Begründungen integriert.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Die Inhalte des Umweltberichts sind auf die jeweilige Planungsebene (vorbereitende bzw. verbindliche Bauleitplanung) abzustellen. Zusätzliche Inhalte (z.B. zur anderen Planungsebene) stellen keinen Verfahrensfehler dar.	
		Schreiben vom 30.07.2012 ergänzend zu meiner untenstehenden E-Mail vom heutigen Tage weise ich noch darauf hin, das in der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Sonderbaufläche ohne Zweckbestimmung dargestellt wird. Ich bitte die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung – wie bereits im Bebauungsplan Nr. 92 – im weiteren Verfahren zu ergänzen.	**Dem Hinweis zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird gefolgt.** Siehe oben.
		Schreiben vom 30.07.2012 mit Schreiben des Planungsbüros IPP vom 16.07.2012 wurden mir die beiden o. g. Bauleitpläne im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt. Das weitere Verfahren dieser Bauleitpläne der Stadt Ahrensburg habe ich zur Kenntnis genommen. Im Hinblick auf die Leitsätze der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 BauGB weise ich zu den o. a. Planungen vorbehaltlich ihrer Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie einer eingehenden Rechtsprüfung im Genehmigungsverfahren der Flächennutzungsplanänderung zunächst darauf hin, dass – anders als jetzt vorgelegt – in jeder Begründung, d. h. für den Bebauungsplan und für die Flächennutzungsplanänderung jeweils 1 Umweltbericht – integriert in der Begründung – enthalten sein muss. Ich bitte um künftige Beachtung.	**Den Hinweisen zum Bebauungsplan Nr. 92 sowie zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird gefolgt.** Siehe oben.
02.	Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Forstabteilung) *(Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans)*	hinsichtlich der vorgelegten Ausfertigung der Bauleitplanung Bebauungsplanes Nr. 92 der Stadt Ahrensburg, für das Gebiet „östlich der Aue zwischen dem NSG Ammersbek-Niederung, der B75 und Seniorenwohnanlage “Rosenhof“ werden seitens der zuständigen Unteren Forstbehörde Süd aus forstfachlicher Sicht keine Bedenken erhoben. Der südwestlich angrenzenden Wald und im südlichen Bereich des B-Planes wurde ein Waldschutzstreifen von 30m eingehalten und dieser im B-Plan richtig dargestellt. **Somit sind keine Waldflächen direkt von der Planung betroffen.** Andere vorhandene Baumgruppen im Bereich des Planungsgebietes sind als	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 sowie zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans werden zur Kenntnis genommen.** .

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		innerörtliche Grünflächen einzustufen und unterliegen somit nicht dem Landeswaldgesetz. hinsichtlich des vorgelegten Flächennutzungsplanes, 41. Änderung, der Stadt Ahrensburg, für das Gebiet „östlich der Aue zwischen dem NSG Ammersbek-Niederung, der B75 und Seniorenwohnanlage “Rosenhof“ werden seitens der zuständigen Unteren Forstbehörde Süd aus forstfachlicher Sicht keine Bedenken erhoben. Waldflächen wurden alle im Flächennutzungsplan korrekt dargestellt. **Waldflächen sind nicht überplant worden.**	
03.	Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein - Amt für Katastrophenschutz (Kampfmittelräumdienst)	**Keine Stellungnahme eingegangen.**	-
04.	Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein	**Keine Stellungnahme eingegangen.**	-
05.	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein *(Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans)*	unsere Stellungnahme vom 16.08.2012 wurde richtig in die 41. Änd. des F-Planes und den B-Plan Nr. 92 der Stadt Ahrensburg für den o.g. Bereich übernommen. Sie ist weiterhin gültig.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 sowie zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans werden zur Kenntnis genommen.**
06.	LBV-SH (Niederlassung Lübeck) *(Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans)*	Gegen die 41 . Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 92 der Stadt Ahrensburg bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn ergänzend zu meiner Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92, Az.: Vi i 41 4-553.72-62-001 vom 29.07.2011 folgende Punkte berücksichtigt werden :	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 sowie zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans werden zur Kenntnis genommen.**
		1 . Der Umbau des Knotenpunktes - Bundesstraße 75 (B 75) / Gartenholz / PIanstraße A - sowie die Anbindung der Planstraße L an die B 75 ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck abzustimmen. Hierzu sind dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck entsprechende Detailplanunterlagen, bestehend aus Lageplan i. M . 1 : 250, Höhenplan mit	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 sowie zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans werden zur Kenntnis genommen.** Die entsprechenden Detailplanunterlagen werden vor Baubeginn dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein vor Baubeginn zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Entwässerungseinrichtungen, Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben, Markierungs- und Beschilderungsplan sowie ein Kapazitätsnachweis der Knotenpunkte vor Baubeginn in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.	
		2. Die verkehrstechnischen Unterlagen für die Änderung der Signalisierung des Knotenpunktes - B 75 / Gartenholz / Planstraße A - sind dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck vor Baubeginn zur Prüfung vorzulegen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 sowie zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen.**
		Im Rahmen der Planvorlage sind die sich aus der Änderung der Signalisierung evtl. ergebenden Auswirkungen auf die übrigen signalisierten Knotenpunkte im Zuge der B 75 in diesem Streckenabschnitt zu berücksichtigen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 sowie zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen.** Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Lichtsignalanlage ist nach Vorgabe des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH) eine Einzelanlage und braucht nicht in ein Signalisierungskonzept integriert werden.
		3. An der Einmündung der Planstraßen A und L in die B 75 sind Sichtfelder gem. RAS-K-1, Ziffer 3.4 i m Bebauungsplan darzustellen. In diesen Sichtfeldern ist auf jegliche Bebauung und Sicht behindernder Bepflanzung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd zu verzichten sowie jede andere Handlung zu unterlassen, die die Sichtverhältnisse beeinträchtigen könnte.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 sowie zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird berücksichtigt.** Die Sichtfelder werden im Bebauungsplan Nr. 92 ergänzt.
		4. Der Straßenquerschnitt der B 75 einschließlich Nebenanlagen ist im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 sowie zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans werden berücksichtigt.** Der Straßenquerschnitt der B 75 wird im Bebauungsplan Nr. 92 ergänzt.
		5. Ich gehe davon aus, dass die zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes unter Berücksichtigung der von der B 75 ausgehenden Schallemissionen erfolgt sind. Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs. Gem. § 3 (2) BauGB bitte ich mir das Prüfungsergebnis meiner abgegebenen Stellungnahmen mitzuteilen.	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 sowie zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans werden zur Kenntnis genommen.** Die Bundesstraße B75 wurde in der Schallimmissionsprognose mit berücksichtigt.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
07.	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Technischer Umweltschutz, Regionaldezernat Südost)	**Keine Stellungnahme eingegangen.**	-
	Kreis Stormarn		
08	Kreis Stormarn (Der Landrat) *(Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans)*	**Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ahrensburg** **Planstand: 06.06.2012** Die Stadt Ahrensburg legt folgende Unterlagen vor: - Planzeichnung der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes - Begründung zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes - Umweltbericht als Teil der Begründung, Stand: Juni 2012 - Fachgutachten zu Fauna, Baugrund, Energiekonzept, Verkehr, Grünordnung, Geruchsimmissionen, Schallimmissionen, Rahmenplan und städtebauliche Konzepte Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt Ahrensburg, entsprechend der Empfehlungen des ISEK 2009 attraktive innenstadtnahe Wohnbauflächen einschließlich der erforderlichen Infrastrukturen in einer Größe von rd. 22,6 ha auszuweisen. Diese Flächen werden von Grün- und Waldflächen in einer Größe von rd. 18,8 ha umgeben und durchzogen. Mit der 41. F-Plan-Änderung soll auch das im Süden des Plangebietes liegende sensible Niederungsgebiet der Aue gesichert werden.	
		Vor dem Hintergrund des vorgelegten städtebaulichen Konzeptes und der bestehenden regional- und stadtentwicklungsplanerischen Rahmenbedingungen werden gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 keine grundsätzlichen städtebaulichen Bedenken vorgebracht. Es wird jedoch um die Berücksichtigung der folgenden Hinweise und Anregungen gebeten.	**Die Hinweise zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans werden zur Kenntnis genommen.**
		<u>1. Städtebau und Ortsplanung</u> 1.1 Für das Mittelzentrum Ahrensburg beträgt der prognostizierte Wohnungsneubaubedarf entsprechend der Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis zum Jahre 2025 rd. 2.105 Wohneinheiten (vgl. Institut für Strukturpolitik GmbH i.A. des Innenministeriums, Wohnungsmarktprognose SH 2025, Juni 2011,	**Die Hinweise zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans werden zur Kenntnis genommen.**

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Anhang Tab. 7, S. 259). Für den Kreis Stormarn wird ein Bedarf von rd. 13.820 Wohnungen erwartet. Dies wird in der Begründung der 41. FPlan-Änderung auf der S. 5 und 6 auch entsprechend dargelegt.	
		Im Planbereich „Erlenhof-Süd“ sollen in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 92 insgesamt rd. 350 Wohneinheiten geschaffen werden. Vor dem Hintergrund, dass demnach im künftigen Wohngebiet „Erlenhof-Süd“ nur rd. ein Fünftel des in Ahrensburg bestehenden Wohnungsneubedarfes abgedeckt werden können, wird eine Überprüfung des Umfangs der Flächenausweisungen und der Intensität der Wohnnutzung (Bebauungsdichte) angeregt. In Bezug zur insgesamt überplanten Fläche von rd. 41 ha ist die Anzahl der möglichen Wohneinheiten relativ gering. Der Anteil der Grün-und Waldflächen umfasst nahezu die Hälfte des Plangebietes.	**Der Stellungnahme zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht gefolgt.** Mit der 41. Änderung des Flächennutzungsplans werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Neben der eigentlichen Wohnbauentwicklung ist es städtebauliches Ziel der Stadt Ahrensburg den sensiblen Auebereich zu schützen und natürliche „Pufferflächen“ zum angrenzenden Naturschutzgebiet Ammersbek-Niederung zu sichern. Diese Zielsetzung der Stadt Ahrensburg führt zu einem hohen Anteil Grün- und Waldflächen im Verhältnis zur Anzahl der Wohneinheiten. Die Bebauungsdichte des Plangebietes leitet sich aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept sowie dem Wohnungsmarktkonzept der Stadt Ahrensburg ab. Das Wohnungsmarktkonzept sagt hierzu aus: „In Ahrensburg bietet sich aufgrund der Nachfragestruktur eine Aufteilung in etwa 2/3 Einfamilienhäuser aller Typen (freistehend, Doppel- und Reihenhaus) und circa 1/3 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an. Die durchschnittlichen vorgesehenen Grundstücksgrößen folgen üblichen städtebaulichen Kennwerten. Für Einfamilienhäuser liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße bei ca. 600 m², für Doppelhäuser bei ca. 400 m² und für Reihenhäuser bei ca. 220 m². Die 41. Änderung des Flächennutzungsplans entspricht hiermit den Zielsetzungen zur anteiligen Deckung des zukünftigen Wohnbedarfs der Stadt Ahrensburg.
		1.2 In F-Plänen bzw. F-Plan-Änderungen sind im Rahmen des erforderlichen Umweltberichtes grundsätzlich die jeweils in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten darzustellen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB i.V. mit Nr. 2d der Anlage 1 zum BauGB ist eine Alternativflächenuntersuchung durchzuführen. Hinsichtlich der 41. F-Plan-Änderung ist der Begründung in Abschnitt 1.2 zu entnehmen, dass die Stadt Ahrensburg in 2009 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept erarbeitet hat, in dessen Rahmen u.a. auch Bedarfsabprüfungen erfolgten. Im Ergebnis wurden hier nach fachlichen Kriterien Entwicklungsschwerpunkte und -prioritäten festgelegt, zu denen auch der Erlenhof als neues Wohnungsbaugebiet gehört. In Kap. 4.1 des Umweltberichtes sind ebenfalls Alternativen auf Ebene des F-Planes untersucht worden.	**Die Hinweise zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans werden zur Kenntnis genommen.**

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		1.3 Nahezu die gesamte Hofanlage Mitte ist als Grünfläche dargestellt. Vor dem Hintergrund der Ziele der F-Plan-Änderung (Entwicklung eines Wohnbaugebietes) und der planungsrechtlichen Konsequenzen dieser Darstellung ist eine umfassende städtebauliche Begründung notwendig; die vorliegende Ableitung dieser Nutzungsdarstellung aus dem städtebaulichen Konzept (Kap. II.1.2) ist insoweit nicht nachvollziehbar.	**Die Stellungnahme zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird berücksichtigt.** Die Begründung zum Flächennutzungsplan wird um eine städtebauliche Begründung zur Hofanlage Mitte ergänzt. Gemäß städtebaulichem Rahmenplan, dem die 41. Änderung des Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan Nr. 02 zu Grunde liegt, unterstreichen die drei Hofstellen im Plangebiet und insbesondere der Baumbestand am Erlenhof und die Obstwiese am Hof Mitte den ländlichen Charakter des Plangebietes. Vor der Hofanlage Mitte liegt eine der letzten Streuobstwiesen Ahrensburgs. Ziel der städtebaulichen Rahmenplanung ist die Bewahrung der Höfe und das kenntlich machen der ehemaligen Hofbereiche bestehend aus Hofgebäude und Streuobstwiese bzw. Großgrünbestand als Identifikationspunkte.
		1.4 In Kap. 1.3 „Verkehrskonzept / äußere Erschließung“ wird auf Seite 24 der Begründung dargelegt, dass „eine nachhaltige Entspannung der Verkehrssituation und eine Erweiterung der städtebaulichen Handlungsspielräume (sind) nur mit dem Bau der Nordtangente möglich (sind)“. Da es grundsätzlich Aufgabe der Bauleitplanung ist, durch die Planung verursachte und ggf. bestehende städtebauliche Konflikte zu erfassen, zu bewerten und zu lösen (Gebot der Konfliktbewältigung), sollten in der F-Plan-Begründung die entsprechend von der Stadt vorgesehenen bzw. bereits ergriffenen Maßnahmen zur Verbesserung der äußeren Verkehrserschließung auch dargelegt werden.	**Die Stellungnahme zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Eine nachhaltige Entlastung der Lübecker Straße / B75 vom Kfz-Verkehr und damit eine konfliktfreie äußere Verkehrsanbindung kann es ohne den Bau der Nordtangente nicht geben. Diese Grundaussage gilt im Übrigen auch für andere städtebauliche Entwicklungen im Umfeld der B75 auch außerhalb Ahrensburgs. Dennoch bestehen für die Stadt Handlungsspielräume den Kfz-Verkehr zu beschränken (z.B. durch Steuerung der Entwicklung im GE Nord / Beimoor Süd) und verträglicher zu gestalten. Dazu enthält der Masterplan Verkehr bereits eine Reihe von Maßnahmen u.a. zur Förderung des Radverkehrs und des ÖPNV sowie eine Optimierung der Verkehrssteuerung im Zusammenhang mit einer Ertüchtigung des Verkehrsrechners. Im Übrigen ist nach den Erfahrungen des Verkehrsgutachters davon auszugehen, dass sich mit zunehmender Belegung der B75 auch großräumige Verlagerungen einstellen, die wiederum die an den Erlenhof angrenzenden kritischen Abschnitte des Straßennetzes perspektivisch entlasten. In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 92 wurden die Planfälle mit und ohne Nordtangente separat untersucht und die Auswirkungen separat dargestellt.
		1.5 Angeregt wird eine Überprüfung der Darstellung der vorhandenen Teichflächen als Wasserflächen.	**Die Stellungnahme zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** In Übereinstimmung mit dem sich in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplans der Stadt Ahrensburg wird aufgrund der Maßstabsebene auf die Darstellung von

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
			Wasserflächen verzichtet. Die entsprechenden Wasserflächen werden in der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.
		2. untere Naturschutzbehörde	
		2.1 Die untere Naturschutzbehörde erhebt keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 41. F-Plan-Änderung. Die ausführlichen und qualitativ hochwertigen Unterlagen fallen bei dieser Planung positiv auf.	**Der Hinweis zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen.**
		2.2 Ein kritischer Punkt bleibt der Umfang der überplanten Flächen im Verhältnis zur geringen Anzahl der Wohneinheiten.	**Der Hinweis zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen.** Siehe hierzu gleiche Stellungnahme die Abwägung zum Pkt. 1.1
		3. umweltbezogener Gesundheitsschutz	
		3.1 Gegen die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ahrensburg bestehen aus Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes grundsätzlich keine Bedenken. Im Rahmen dieses Verfahrens ist aus Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes hinsichtlich der verbindlichen Bauleitplanung folgendes zu berücksichtigen:	**Die Hinweise zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans werden zur Kenntnis genommen.**
		3.2 Im Plangebiet sind die Lärmemissionen durch die viel befahrene Lübecker Straße und durch Gewerbelärm (geplanter Einzelhandel etc.) zu berücksichtigen. Die entsprechenden Orientierungswerte sind einzuhalten. Für das geplante Wohnbaugebiet ist bei der verbindlichen Bauleitplanung durch Lärmgutachten zu prüfen, welche Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Grundsätzlich sind aktive Schallschutzmaßnahmen zu bevorzugen.	**Die Stellungnahme zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird berücksichtigt.** Der schalltechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass der Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete mit und ohne Nordtangente tags innerhalb des Plangeltungsbereichs teilweise überschritten wird. Die Realisierung einer Nordtangente würde jedoch zu einer Verschiebung dieser „Überschreitungsgrenze“ um ca. 120 m in Richtung B75 führen. Auf die Anordnung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen wurde verzichtet, es erfolgte die Festlegung von passiven Lärmschutzmaßnahmen aus städtebaulicher Sicht. Nachts wird der Orientierungswert im gesamten Plangebiet mit und ohne Nordtangente überschritten, aktive Lärmschutzmaßnahmen in vertretbarem Umfang führen nicht zu dem gewünschten Erfolg, so dass hier ebenfalls mit passiven Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		3.3 Mögliche Geruchsemissionsbelästigungen durch die in der Nähe liegende Kläranlage sind bei der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen. Auf das Einhalten der entsprechenden Abstände bzw. die Notwendigkeit von Nachweisen durch Geruchsemissionsgutachten wird hingewiesen.	**Die Stellungnahme zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird berücksichtigt.** Eine Geruchsimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 92 wurde erarbeitet. Im Ergebnis wird das Plangebiet vor Belästigung durch Geruchsimmissionen der naheliegenden Kläranlage bzw. der im Norden liegenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht relevant.
		4. untere Bodenschutzbehörde	
		4.1 Den nachsorgender Bodenschutz betreffend liegen mit Stand vom 24.07.2012 keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor. Es gibt somit diesbezüglich keine Bedenken.	**Der Hinweis zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen.**
		4.2 Der vorsorgende Bodenschutz wird im Umweltbericht (S. 27ff) hinreichend berücksichtigt.	**Der Hinweis zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen.**
		5. Wasserwirtschaft	
		Die 41. F-Plan-Änderung umfasst einen ca. 41 ha großen Bereich nördlich des Schlosses und westlich der Siedlung Gartenholz. Dieses sog. Quartier „Erlenhof“ soll für Wohnbebauung erschlossen werden. Gegen die 41. F-Plan-Änderung bestehen aus Sicht der Wasserwirtschaft keine Bedenken.	**Der Hinweis zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen.**
		6. untere Denkmalschutzbehörde	
		6.1 Zur 41. F-Plan-Änderung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.	**Der Hinweis zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen.**
		6.2 Planzeichnung -nachrichtliche Übernahmen und Begründung S. 18 Das Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG) ist in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.01.2012 in Kraft. In Ziff. 2, Satz 2 (Archäologische Kulturdenkmäler) der Planzeichnung – Nachrichtliche Übernahmen und auf S. 18 der Begründung ist der § 15 durch § 14 DSchG zu ersetzen.	**Die Stellungnahme zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird berücksichtigt.** Die entsprechenden Textstellen werden korrigiert.
		6.3 Planzeichnung -nachrichtliche Übernahmen und Begründung S. 18 In Ziff. 4	**Die Stellungnahme zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans**

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		(Kulturdenkmale) ist § 5 Abs. 1 durch § 5 Abs. 2 DSchG zu ersetzen. Der 2. Absatz der Ziff.4 ist wie folgt zu formulieren: „Hierzu wird möglicherweise eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 7 Abs. 1 der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen sein.“	**wird berücksichtigt.** Die entsprechenden Textstellen werden korrigiert.
		6.4 Umweltbericht S. 36, Ziff. 2.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter Im 1. Absatz ist der § 5 Abs. 1 durch § 5 Abs. 2 DSchG zu ersetzen. Im 3. Absatz ist § 15 durch § 14 DSchG und im 5. Absatz § 5 Abs. 1 durch § 5 Abs. 2 DSchG zu ersetzen.	**Die Stellungnahme zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird berücksichtigt.** Die entsprechenden Textstellen werden korrigiert.
		7. Verkehr	
		7.1 Die Lübecker Straße sollte in der Planzeichnung zusätzlich als B 75 bezeichnet werden.	**Die Stellungnahme zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird berücksichtigt.** Die zusätzliche Bezeichnung „B75“ wird in die Planzeichnung zur 41. Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.
		7.2 Sämtliche Eingriffe in die Bundesstraße 75 sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Lübeck, abzustimmen.	**Die Stellungnahme zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird berücksichtigt.** Die vorgesehenen Eingriffe erfolgen in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Lübeck.
		7.3 Die Ortsdurchfahrtgrenze sollte in der Planzeichnung mit Kilometrierung dargestellt werden. Ein Plan mit der Lage der OD-Grenze ist der Stellungnahme beigefügt.	**Die Stellungnahme zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird berücksichtigt.** Die Ortsdurchfahrtsgrenze einschl. Kilometrierung wird in der Planzeichnung ergänzt.
		7.4 Die Anbauverbotszone sollte in der Planzeichnung dargestellt werden. Die Planzeichenerklärung sollte entsprechend ergänzt werden.	**Die Stellungnahme zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird berücksichtigt.** Die Anbauverbotszone wird in die Planzeichnung zur 41. Flächennutzungsplanänderung aufgenommen und in der Legende ergänzt.
		7.5 In der Begründung ist auf S. 11 in Kap. I.2.5 "Erschließung" die Buslinie 568 zu streichen. Diese wurde zum letzten Fahrplanwechsel aufgelöst. Ansonsten sind die ÖPNV-Belange bereits durch den HVV korrekt dargestellt und berücksichtigt.	**Die Stellungnahme zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird berücksichtigt.** Die Begründung wird entsprechend korrigiert.
		8. Planzeichnung und Begründung	

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		8.1 Zur Grünflächendarstellung / Parkanlage: Diese Darstellung umfasst auch große Teile der Hofanlage Mitte. Unter den in § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB aufgeführten Parkanlagen werden i.d.R. weiträumige, häufig landschaftsgemäß oder gärtnerisch gestaltete Anlagen verstanden. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb einer solchen Fläche ausschließlich die einer Parkanlage dienenden baulichen Anlagen zulässig sind. In der F-Plan-Begründung ist zu erläutern, welche städtebaulichen Gründe zur Darstellung dieser Grünflächen in zentraler innergebietlicher Lage vorliegen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Grünachsenkonzept. Dabei könnte sich die Erforderlichkeit sowohl aus der Berücksichtigung örtlicher als auch überörtlicher Belange ergeben.	**Die Stellungnahme zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird berücksichtigt.** Siehe hierzu pkt. 1.3 dieser Stellungnahme
		8.2 Zur Zeichenerklärung: Gesetzliche Grundlage für die Darstellung von Waldflächen ist § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB und für Flächen für den Gemeinbedarf § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB.	**Die Stellungnahme zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird berücksichtigt.** Die gesetzlichen Grundlagen in der Legende werden entsprechend korrigiert.
		8.3 Zu nachrichtliche Übernahmen: Es ist § 5 Abs.4 BauGB als Gesetzesgrundlage zu ergänzen. Unter Nr. 3 Kampfmittel ist der Bezug zur 41. F-Plan-Änderung herzustellen (anstatt Bebauungsplan Nr. 92).	**Die Stellungnahme zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird berücksichtigt.** Die gesetzliche Grundlage in der Legende wird entsprechend ergänzt und der Bezug zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans hergestellt.
		8.4 Gebietsbezeichnung in Planzeichnung und Begründung (Titelblatt): Die beiden unterschiedlichen Gebietsbeschreibungen sind zu vereinheitlichen.	**Die Stellungnahme zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird berücksichtigt.** Die unterschiedlichen Gebietsbeschreibungen werden vereinheitlicht.
		8.5 Zur Begründung: Die Begründung ist daraufhin zu überprüfen, welche Inhalte tatsächlich zur Begründung der F-Plan-Änderungsdarstellungen dienen. Da z.B. die innere Erschließung nicht Darstellungsinhalt des F-Plans, sind Aussagen diesbezüglich entbehrlich.	**Die Stellungnahme zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird berücksichtigt.** Die Begründung wird auf die Darstellungsinhalte der Flächennutzungsplanänderung reduziert. Aussagen zur inneren Erschließung entfallen.
		8.6 Zu Kap. I.3.5 Begründung (S. 17): Gesetzliche Grundlage für nachrichtliche Übernahmen in F-Plänen ist § 5 Abs. 4 BauGB (nicht § 9 Abs. 6 BauGB). *Anlage zu Ziffer 7.3 der Stellungnahme (Lage der OD-Grenze)*	**Die Stellungnahme zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird berücksichtigt.** Die gesetzlichen Grundlagen in der Begründung werden entsprechend korrigiert.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 92 „Erlenhof Süd“ der Stadt Ahrensburg **Planstand: Juni 2012** Die Stadt Ahrensburg legt folgende Unterlagen vor: - Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Erlenhof Süd“, Stand: 06.06.2012 - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 92 „Erlenhof Süd“, Stand: 06.06.2012 - Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 92 „Erlenhof“, Stand: Juni 2012 - Fachgutachten zu Fauna, Baugrund, Energiekonzept, Verkehr, Grünordnung, Geruchsimmissionen, Schallimmissionen, Rahmenplan und städtebauliche Konzepte Mit dem Bebauungsplan Nr. 92 beabsichtigt die Stadt Ahrensburg, entsprechend der Empfehlungen des ISEK 2009 attraktive innenstadtnahe Wohnbauflächen einschließlich der erforderlichen Infrastrukturen in einer Größe von rd. 22,6 ha auszuweisen. Diese Flächen werden von Grün-und Waldflächen in einer Größe von rd. 18,8 ha umgeben und durchzogen. Mit der 41.F-Plan-Änderung soll auch das im Süden des Plangebietes liegende sensible Niederungsgebiet der Aue gesichert werden.	
		Vor dem Hintergrund des vorgelegten städtebaulichen Konzeptes und der bestehenden regional- und stadtentwicklungsplanerischen Rahmenbedingungen werden gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 keine grundsätzlichen städtebaulichen Bedenken vorgebracht. Es wird jedoch um die Berücksichtigung der folgenden Hinweise und Anregungen gebeten.	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 werden zur Kenntnis genommen.**
		1. Regional- und Ortsplanung, Städtebau, 1.1 Entsprechend des Regionalplanes für den Planungsraum I (1998) ist die Stadt Ahrensburg Mittelzentrum im Verdichtungsraum und Schwerpunkt auf der Achse Hamburg-Bad Oldesloe. Aufgrund der verkehrsgünstigen und landschaftlich attraktiven Lage ist Ahrensburg ein besonders gefragter Wohn- und Gewerbestandort. Mit dem neuen Wohnbaugebiet „Erlenhof-Süd“ wird die Vorgabe des Regionalplans I, die wohnbauliche Entwicklung in Ahrensburg schwerpunktmäßig in Richtung Norden fortzuführen, konkretisiert und eingehalten.	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 werden zur Kenntnis genommen.**
		1.2 Das Neubaugebiet wird auf Basis eines städtebaulichen Konzeptes entwickelt. Auffällig ist hierbei das Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und (öffentlichen sowie privaten) Grünflächen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Mit dem Bebauungsplan Nr. 92 werden bisher landwirtschaftlich

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Vor dem Hintergrund der vorliegenden Wohnungsmarkt- und Einwohnerprognosen für den Kreis Stormarn und seine Kommunen, der Funktion Ahrensburgs als bedeutsames Mittelzentrum an der Achse Hamburg-Bad Oldesloe und geltender bauplanungsrechtlicher Vorgaben nach § 1 Abs.6 BauGB (hier Berücksichtigung u.a. der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung) und § 1a Abs. 2 BauGB (hier u.a. sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) ist anzuregen, das städtebauliche Konzept inhaltlich zu überprüfen, insbesondere auf die Anzahl der Wohneinheiten und das Verhältnis der verschiedenen Wohnungstypen und den Umfang der öffentlichen Grünflächen.	genutzte Flächen einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Neben der eigentlichen Wohnbauentwicklung ist es städtebauliches Ziel der Stadt Ahrensburg den sensiblen Auebereich zu schützen und natürliche „Pufferflächen“ zum angrenzenden Naturschutzgebiet Ammersbek-Niederung zu sichern. Diese Zielsetzung der Stadt Ahrensburg führt zu einem hohen Anteil Grün- und Waldflächen im Verhältnis zur Anzahl der Wohneinheiten. Die Bebauungsdichte des Plangebietes leitet sich aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept sowie dem Wohnungsmarktkonzept der Stadt Ahrensburg ab. Das Wohnungsmarktkonzept sagt hierzu aus: „In Ahrensburg bietet sich aufgrund der Nachfragestruktur eine Aufteilung in etwa 2/3 Einfamilienhäuser aller Typen (freistehend, Doppel- und Reihenhaus) und circa 1/3 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an. Die durchschnittlichen vorgesehenen Grundstücksgrößen folgen üblichen städtebaulichen Kennwerten. Für Einfamilienhäuser liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße bei ca. 600 m², für Doppelhäuser bei ca. 400 m² und für Reihenhäuser bei ca. 220 m². Der Bebauungsplan Nr. 92 entspricht hiermit den Zielsetzungen zur anteiligen Deckung des zukünftigen Wohnbedarfs der Stadt Ahrensburg.
		1.3 In zentraler Lage in unmittelbarer Nähe des Gebietseingangs wird eine ca. 1 ha große private Grünfläche festgesetzt. Im Sinne der Rechtssicherheit ist darauf hinzuweisen, dass bei der Festsetzung von privaten Grünflächen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein müssen. Insbesondere muss eine plausible städtebauliche Begründbarkeit von erheblichem Belang vorliegen, die ggf. den Entzug von Baulandqualität auf privaten Flächen rechtfertigen muss (vgl. Urteil des OVG Schleswig vom 21.04.2005, Az.: 1 KN 9/04).	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Die Begründung zum Bebauungsplan wird um eine städtebauliche Begründung zur Hofanlage Mitte ergänzt. Gemäß städtebaulichem Rahmenplan, dem die 41. Änderung des Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan Nr. 02 zu Grunde liegt, unterstreichen die drei Hofstellen im Plangebiet und insbesondere der Baumbestand am Erlenhof und die Obstwiese am Hof Mitte den ländlichen Charakter des Plangebietes. Vor der Hofanlage Mitte liegt eine der letzten Streuobstwiesen Ahrensburgs. Ziel der städtebaulichen Rahmenplanung ist die Bewahrung der Höfe und das kenntlich machen der ehemaligen Hofbereiche bestehend aus Hofgebäude und Streuobstwiese bzw. Großgrünbestand als Identifikationspunkte. Durch die Festsetzung wird der Eigentümer nicht absolut belastet. Ohne Bebauungsplan wären diese Gründstücke als landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich zu betrachten. Die Entwicklung von Wohnbauland wäre nicht zulässig. Vielmehr erhält der Eigentümer an anderen Stellen des Flurstücks Baurechte, die vorher, auch nicht nach § 34 BauGB, bestanden hätten. Ebenso wenig wird der Eigentümer relativ

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
			im Verhältnis zu den anderen Grundstückseigentümern im Plangebiet belastet oder benachteiligt. Der Eigentümer dieser privaten Gründlandfläche realisiert auf allen im Gebiet liegenden Eigentumsflächen eine Ausnutzbarkeit (Nettobaulandfläche) von 18.635 m²/ 47%. Der Eigentümer des überwiegenden Anteils der weiteren im Gebiet liegenden Grundstück realisiert hingegen eine Ausnutzbarkeit (Nettobaulandfläche) von111.684 m²/ 39%. So ist z.B. auch am Erlenhof südöstlich ein umfangreicher Baumbestand zu erhalten und zu entwickelt werden (Fläche G3), der von der Fläche vergleichbar ist. Darüber hinaus sind im Westen und Norden des Erlenhofs Obstbaumwiesen zu entwickeln. Darüber hinaus stehen die Entwicklungsflächen ebenfalls überwiegend im Eigentum eines privaten Eigentümers und werden nicht baulich entwickelt. Zur mit Blick auf die Landschaft und die Biotopstrukturen sehr zurückhaltende Entwicklung der Flächen siehe Abwägung zum Pkt. 1.2 der Stellungnahme.
		2. untere Naturschutzschutzbehörde	
		2.1 Die untere Naturschutzbehörde erhebt keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 92. Positiv fallen bei dieser Planung die ausführlichen qualitativ hochwertigen Unterlagen auf.	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 werden zur Kenntnis genommen.**
		2.2 Ein kritischer Punkt bleibt der Umfang der überplanten Flächen im Verhältnis zur geringen Anzahl der Wohneinheiten.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt. Siehe hierzu Abwägung zum Pkt. 1.2 dieser Stellungnahme**
		2.3 Die Befreiung vom Biotopschutz zur Beseitigung von Bäumen aus der Lindenallee „Erlenhof“ sowie an der B 75 wird in Aussicht gestellt, ist jedoch formal rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Hier ist die Verbotsfrist nach § 39 BNatSchG in Verbindung mit § 27a LNatSchG (siehe auch Bauzeitenregelung im Umweltbericht S. 21) zu beachten.	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 werden zur Kenntnis genommen.**
		2.4 Vor Satzungsbeschluss ist ein Nachweis über den Erwerb der Ökopunkte aus dem Ökokonto „Sönksen-Lüttbek“ in Bargteheide zu erbringen. Der Kontoinhaber muss rechtzeitig die Ausbuchung aus dem Ökokonto bei der unteren Naturschutzbehörde beantragen.	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 werden zur Kenntnis genommen.**

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		3. Wasserwirtschaft	
		3.1 Der B-Plan Nr. 92 umfasst die bauliche Erschließung und Entwicklung des sog. Erlenhofquartiers. Es soll vorrangig ein Wohngebiet geschaffen werden. Wasserbehördlich zu beurteilen ist die Planung insbesondere in Hinblick auf die Auswirkungen auf die vorhandenen Oberflächengewässer (Aue, Erlenhofgraben).	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 werden zur Kenntnis genommen.**
		3.2 Gegen den B-Plan Nr. 92 bestehen aus Sicht der Wasserwirtschaft keine Bedenken. Wasserbehördliche Belange sind weitgehend berücksichtigt, notwendige Detailabstimmungen bleiben den späteren Fach-und Genehmigungsverfahren vorbehalten.	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 werden zur Kenntnis genommen.**
		3.3 Ausdrücklich begrüßt wird die Festsetzung von Gewässer schonenden Maßnahmen wie Verzicht auf eine zusätzliche Auequerung, Schaffung von Pufferstreifen, Ausschluss von Metalldächern etc.	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 werden zur Kenntnis genommen.**
		4. Gesundheitlicher Umweltschutz	
		4.1 Gegen den Bebauungsplan Nr. 92 der Stadt Ahrensburg bestehen aus Sicht des gesundheitlichen Umweltschutzes grundsätzlich keine Bedenken. Folgendes ist zu berücksichtigen:	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 werden zur Kenntnis genommen.**
		4.2 Aus den Unterlagen geht hervor, dass mit der Aufstellung des B-Planes eine Bebauung vorgesehen ist, die auf den meisten Flächen dem Wohnen dienen soll. Ich halte es daher aufgrund der geplanten Bebauung und der entsprechenden Nutzungsart für angebracht, den größten Teil des Geltungsbereichs als reines Wohngebiet auszuweisen, ausgenommen der Fläche für den Gemeinbedarf und den Sondergebieten.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO hat sich in der praktischen Umsetzung in der Bauleitplanung als Regelwohngebietstyp durchgesetzt. Das Reine Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO impliziert einen besonderen Schutzanspruch der Wohnnutzung, was in der Praxis zu einer erhöhten Klageanfälligkeit innerhalb von reinen Wohngebieten geführt hat. Aufgrund dieser Erfahrungswerte sowie der teilweise eingeschränkten Anwendungsvoraussetzungen des Baugebiestyps reines Wohngebiet setzt die Stadt Ahrensburg daher im Bebauungsplan Nr. 92 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO fest.
		4.3	

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Um aus Sicht des gesundheitlichen Umweltschutzes eine abschließende Stellungnahme abgeben zu können, ist das von LAIRM Consult erstellte Gutachten im Jahr 2012 über die Schallimmissionen in Papierform nachzureichen.	**Der Hinweis zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Das entsprechende Gutachten wurde in Papierform nachgereicht.
		4.4 Zum Schutz der Wohnbebauung und der dazugehörigen Außenanlagen (Gärten, Grünflächen usw.) an der Lübecker Straße, die durch ein relativ hohes Verkehrsaufkommen belastet ist, wäre aus Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes grundsätzlich ein aktiver Lärmschutz sinnvoll und zu bevorzugen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Der Schutz der Wohnbebauung durch aktiven Lärmschutz ist im Nahbereich der Gebäude aus Belegenheitsgründen nicht möglich und zudem ist die Verhältnismäßigkeit zwischen Aufwand / Nutzen und dem erreichbaren Schutzziel, insbesondere in den oberen Ge-schossen, nicht gegeben.
		Um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Arbeitsverhältnisse zu entsprechen, sind Fenster und Außentüren von Schlaf- und Kinderzimmern ab den Lärmpegelbereichen III mit einer schallgedämmten Lüftung bzw. anderen technische Maßnahmen zu versehen, so dass ein Innenraumpegel von 35 dB (A) nachts während der Lüftung nicht überschritten wird. Eine Querlüftung über angrenzende Flure und Räume ist auszuschließen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Zum Schutz zulässiger Wohn- und Büronutzung vor Verkehrslärm werden für den Plangeltungsbereich die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der Lübecker Straße zugewandten Gebäudefassaden. Für Seitenfronten oder rückwärtige Fassaden wird ein um eine Stufe niedrigerer Lärmpegelbereich festgesetzt. Zum Schutz der Nachtruhe sind an Gebäudefassaden (mit einem nächtlichen Beurteilungspegel größer 45 dB(A)) für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.
		4.5 Bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 92 sind die Geruchsemissionen ausgehend von der Kläranlage in der Nähe des Plangebietes abgeschätzt und beurteilt worden. Zur besseren Veranschaulichung der Immissionsbelastungen durch die Kläranlage wird es für erforderlich gehalten, die einzelnen Immissionsschutzkreise zeichnerisch darzustellen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Die Geruchsimmissionen werden in der Anlage A 5 der Geruchsimmissionsprognose flächendeckend als Rasterfarbkarten graphisch dargestellt, aus denen die Geruchsbelastungen für das Plangebiet entnommen werden können (Einhaltung des Immissionswertes für Wohngebiete von 10 % bei Werten bis 10,4 %, Überschreitung ab 10,5 %: rot dargestellt).
		4.6 Zum Schutz der Kinder im gesamten Wohngebiet sollten auf den Kinderspielplätzen und allen anderen für Kinder konzipierten öffentlichen Bereichen, einschl. der	**Der Hinweis zum Bebauungsplan Nr. 92 wird zur Kenntnis genommen.**

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		öffentlichen Grünflächen keine giftigen Pflanzen angepflanzt werden.	
		5. untere Bodenschutzbehörde	
		5.1 Zum nachsorgender Bodenschutz liegen mit Stand vom 24.07.2012 keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor. Es gibt somit diesbezüglich keine Bedenken.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird zur Kenntnis genommen.**
		5.2 Der vorsorgende Bodenschutz wurde im Umweltbericht hinreichend berücksichtigt.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird zur Kenntnis genommen.**
		6. untere Denkmalschutzbehörde	
		6.1 Zum Bebauungsplan Nr. 92 bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird zur Kenntnis genommen.**
		6.2 Textliche Festsetzungen - Nachrichtliche Übernahmen und Begründung S. 22 Das Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG) ist in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.01.2012 in Kraft. In Ziff. 2, Satz 2 (Archäologische Kulturdenkmäler) der Planzeichnung – Nachrichtliche Übernahmen und auf S. 22 der Begründung ist der § 15 durch § 14 DSchG zu ersetzen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Die entsprechenden Textstellen werden korrigiert.
		6.3 Planzeichnung -Nachrichtliche Übernahmen und Begründung S. 22 In Ziff. 4 (Kulturdenkmale) ist § 5 Abs. 1 durch § 5 Abs. 2 DSchG zu ersetzen. Der 2. Absatz der Ziff.4 ist wie folgt zu formulieren: „Hierzu wird möglicherweise eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 7 Abs. 1 der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen sein.“	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Die entsprechenden Textstellen werden korrigiert.
		6.4 Umweltbericht S. 36, Ziff. 2.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter Im 1. Absatz ist der § 5 Abs. 1 durch § 5 Abs. 2 DSchG zu ersetzen. Im 3. Absatz ist § 15 durch § 14 DSchG und im 5. Absatz § 5 Abs. 1 durch § 5 Abs. 2 DSchG zu ersetzen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Die entsprechenden Textstellen werden korrigiert.
		7. vorbeugender Brandschutz	
		7.1	

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Gegen die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 92 bestehen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird zur Kenntnis genommen.**
		7.2 Nachfolgend aufgeführte Hinweise bitte ich jedoch zu berücksichtigen: Für die bebaubaren Flächen, die ganz oder mit Teilen von der öffentlichen Verkehrsfläche mehr als 50,00 m entfernt sind oder nur über Zuwegungen (Wohnwege oder Geh- und Fahrrechte) erreicht werden können, die länger als 50,00 m sind, müssen diese Zuwegungen so ausgeführt werden, dass sie mit den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr befahrbar sind. Die Flächen für die Feuerwehr 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.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Für bebaubare Flächen die mehr als 50,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind oder nur über Zuwegungen (z.B. Geh- und Fahrrechte) erreicht werden können, die länger als 50,00 m sind werden die entsprechenden Verkehrsflächen gemäß Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf eine Breite von 3 m ausgelegt.
		8. Verkehr	
		8.1 Die Einmündungen in die Bundesstraße 75 befinden sich außerhalb der Ortsdurchfahrt. Sie sind in Abstimmung und mit Erlaubnis des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck, auszubilden.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Die Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck sind erfolgt.
		8.2 Teile des verkehrsberuhigten Bereichs, Stellplätze und Parkplätze befinden sich innerhalb der Anbauverbotszone der B 75. Dies ist grundsätzlich nicht zulässig. Daher ist beim Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck, die Ausnahme vom Anbauverbot zu beantragen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Die Teile des verkehrsberuhigten Bereichs, sowie die nicht überdachten Stellplätze und Parkplätze innerhalb der Anbauverbotszone sind gemäß Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck zulässig. Eine Ausnahme ist nicht erforderlich.
		8.3 In der Planzeichnung ist die Anbauverbotszone gemäß Planzeichenverordnung als Umgrenzung von Flächen darzustellen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Anlage der Planzeichenverordnung, Zeichen 15.8. „Zackenlinie“).	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Die Anbauverbotszone wird um das Zeichen 15.8 der Planzeichenverordnung ergänzt.
		8.4 Im den Einmündungsbereichen sind Sichtdreiecke gemäß RASt 06 vorzusehen. Die daraus resultierenden Flächen sind als von der Bebauung freizuhaltende Flächen festzusetzen und gemäß Planzeichenverordnung zu kennzeichnen. Die Festsetzung ist dann um die textliche Festsetzung bezüglich der maximal zulässigen Höhe von 0,80 m für Einfriedungen und Bepflanzung auf diesen Flächen zu ergänzen. Die Planzeichenerklärung ist ebenfalls entsprechend zu ergänzen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird teilweise berücksichtigt. Es werden** Sichtdreiecke in den Einmündungsbereiche zur Lübecker Straße B75. Die Sichtdreiecke befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, auf eine textliche Festsetzung wird daher verzichtet. Die innere Erschließung ist als Tempo-30-Zone vorgesehen, Auf eine Darstellung von Sichtdreiecken innerhalb des Plangebietes wird

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
			daher verzichtet.
		8.5 Die Zufahrt zum Parkplatz an der Einmündung zur B 75 sollte konkretisiert werden. Sie darf nicht innerhalb der Anbauverbotszone liegen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Die Zufahrt zum an der Einmündung in die B75 gelegenen Parkplatz befindet sich an der Planstraße K und liegt damit nicht innerhalb der Anbauverbotszone. Die Planzeichnung wird um die Darstellung der Zufahrt ergänzt.
		8.6 Für das Ein- und Ausparken in Senkrechtaufstellung ist gemäß RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) und EAR 05 (Empfehlungen für die Anlagen des ruhenden Verkehrs) eine Fahrgassenbreite von 6,00 m erforderlich. Dies sollte sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch im Bereich der Parkplätze berücksichtigt werden.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Die Fahrgassenbreite wird für das Ein- und Ausparken in Senkrechtaufstellung an der Planstraße K an den entscheidenden Stellen auf 6,00 m verbreitert.
		8.7 Soweit es sich bei den dargestellten Parkflächen um „öffentliche Parkflächen“ handelt, sind diese gemäß Planzeichenverordnung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festzusetzen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Die vorgesehenen Parkflächen in Senkrechtaufstellung an der Planstraße K sind für die Baufelder 25 und 26 als private Stellplatzflächen vorgesehen.
		8.8 Es wird empfohlen, bei den Planstraßen E -L auf die strenge Gliederung des Querschnitts zu verzichten. Dies widerspricht grundsätzlich der Philosophie eines verkehrsberuhigten Bereichs (Spielstraße). Zudem empfiehlt die RASt 06, dass die Fahrgassen höchstens 50 m gleichförmig bzw. gradlinig verlaufen sollen. Zur Geschwindigkeitsdämpfung sollten Grün- bzw. Parkstreifen wechselseitig angeordnet werden. Gleiches gilt auch für die Planstraße K. Dort sollte auch auf den Einbau eines Tiefbordes zur Abgrenzung des Gehweges verzichtet werden. Die Führung eines Gehweges am Hochbord, wie im Bereich der Einengung geplant, ist in verkehrsberuhigten Bereichen nicht zulässig und auch nicht notwendig, da dort Schrittgeschwindigkeit gefahren werden soll.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Wie in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 92 Erlenhof dargelegt wird das gesamte Plangebiet mit Außnahme der Bundesstraße 75 (Lübecker Straße) als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Die Einrichtung von Spielstraßen ist nicht vorgesehen. Die Darstellung der Querschnitte erfolgt nur nachrichtlich. Die genaue Ausgestaltung der Querschnitte unterliegt der Entwurfs- und Ausführungsplanung für die Erschließung.
		8.9 Zur Konkretisierung der Planzeichnung wird die Vermaßung der Wendeanlagen empfohlen. Gemäß den Empfehlungen der Abfallwirtschaftsgesellschaft Südholstein (AWSH) sind Pflanzinseln in den Wendekreisen erst ab einem Durchmesser von 25,0 m vorzusehen. Die Pflanzinsel sollte einen Durchmesser von max. 6,0 m erhalten.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Der Platz für einen Wendehammer mit einem Durchmesser von 25 m ist nicht vorhanden. Die Pflanzinsel entfällt. Die Vermaßung der Wendeanlagen wird ergänzt.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		8.10 Die westlichen Grundstücke des Baufeldes 21 sind ausschließlich über GFL-Rechte erschlossen. Diese haben teilweise nur eine Breite von 2,50 m. Das ist für eine Grundstückserschließung (Rettungsfahrzeuge, Möbellieferungen) nicht ausreichend. Als Mindestbreite werden 3,0 m empfohlen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Die Breiten für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in den Baufeldern 19 und 21 werden auf 3,0 m erweitert.
		8.11 Für alle über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossenen Grundstücke sollte, unabhängig vom Abstand Bebauung -Erschließungsstraße, eine Gemeinschaftsfläche für Müllgefäße mit Benennung der Begünstigten außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden, da die Müllfahrzeuge die Grundstücke nicht direkt anfahren können. Das Abstellen von Müllgefäßen auf der Verkehrsfläche würde zu einer nicht unerheblichen Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit, insbesondere der schwächeren Verkehrsteilnehmer führen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Für die Baufelder 19 und 21 wird auf den ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplatzanlagen eine Gemeinschaftsfläche für Müllgefäße festgesetzt. Aufgrund der geringen Anzahl Anlieger wird auf eine entsprechende Festsetzung bei den übrigen über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossenen Grundstücken verzichtet.
		8.12 Die Einmündungsbereiche der über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossenen Grundstücke sollten aus Gründen der Verkehrssicherheit und Befahrbarkeit mit Aufweitungen bzw. mit Eckausrundungen versehen werden, sofern sie nicht auf der Seite der Grün-/ Parkstreifen einmünden.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Die Eckausrundungen der Einmündungsbereiche der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgen sofern notwendig auf den öffentlichen Verkehrsflächen.
		8.13 In der Begründung ist im Punkt 2.5 "Erschließung" die Buslinie 568 zu streichen. Diese wurde zum letzten Fahrplanwechsel aufgelöst. Ansonsten sind die ÖPNV-Belange bereits durch den HVV korrekt dargestellt und berücksichtigt.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt** Die entsprechende Textstelle der Buslinie 568 wird in der Begründung gestrichen.
		9. Planzeichnung / textliche Festsetzungen / Begründung	
		9.1 Der Bebauungsplan Nr. 92 umfasst ein vergleichsweise großes Gebiet mit vielen Festsetzungen und Detailbestimmungen. Deshalb ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass der Inhalt des Bebauungsplans genau erkennbar, gut lesbar und im einzelnen feststellbar zu sein hat. Er hat den Grundsätzen über die Bestimmtheit bzw. Bestimmbarkeit von Rechtsnormen zu entsprechen. Daraus folgt u.a., dass alle in der Planzeichnung verwendeten Abkürzungen in der Zeichenerklärung zu erläutern sind, wie z.B. „L mit V im Quadrat“, „St.“. Die textlichen Festsetzungen des Teils B sind auf ihre Eindeutigkeit und Beziehbarkeit zu den jeweils benannten Teilflächen zu überprüfen. Angaben zu einzelnen Festsetzungen sollten gut lesbar sein (z.B. Bezeichnungen der einzelnen Planstraßen in schwarzer Schrift – nicht in grau). Auf die Verwendung von technischer Fachtermini wie z.B. „Höhenkote“ sollte	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt** In der Planzeichnung verwendete Abkürzungen werden erläutert. Die Lesbarkeit einzelner Festsetzungen wird gut lesbar dargestellt und technische Fachtermini werden durch allgemein bekannte Fachbegriffe ersetzt.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		zugunsten allgemein bekannter Fachbegriffe verzichtet werden.	
		9.2 Die Planzeichnung ist mit einem Maßstab sowie ggf. einer Maßstabsleiste und einem Nordpfeil zu versehen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Eine Maßstabsangabe und Nordpfeil werden in der Planzeichnung ergänzt.
		9.3 In 1. Absatz der textlichen Festsetzungen und in Kap. 2.4, letzter Absatz der Begründung wird ausgeführt, dass „mit der Aufstellung des B-Plans 92 alle bisherigen baurechtlichen Vorschriften und Festsetzungen (…) im Geltungsbereich des B-Plans 92 außer Kraft treten.“ Hierzu ist zu beachten, dass zwar jüngere rechtswirksame B-Pläne ältere B-Plan-Satzungen zunächst ersetzen, letztere aber ohne durchgeführtes Aufhebungsverfahren nach BauGB weiterhin bestehen und lediglich „ruhen“. Im Falle einer Nichtigkeit bzw. Rechtsunwirksamkeit des B-Plans 92 würden die älteren B-Plan-Satzungen wieder maßgeblich sein.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Der Hinweis wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.
		9.4 Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets „Einzelhandel / Dienstleistung / Wohnen“ Nach § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. In § 11 Abs. 2 BauNVO sind die insbesondere in Betracht kommenden sonstigen Sondergebiete beispielhaft aufgeführt, hierzu gehört ein Sondergebiet „Einzelhandel / Dienstleistung / Wohnen“ nicht. Die Wohnnutzung ist insbesondere in den Gebieten nach §§ 2 bis 6 BauNVO festzusetzen, wie es auch im nördlich angrenzenden Baufeld 25 vorgesehen ist. Vor diesem rechtlichen Hintergrund wird um Überprüfung gebeten, inwieweit der Einbezug der Wohnnutzung in den Typus des sonstigen Sondergebietes konfliktfrei bei den zu erwartenden Immissionen der B 75 und ohne Einschränkung für die Gewerbebetriebe in Art und Umfang zu bewältigen ist.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Das sonstige Sondergebiet „Einzelhandel / Dienstleistung / Wohnen“ wird nunmehr als sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung“ festgesetzt (siehe hierzu auch Abwägung der Stellungnahme 01). Der Einbezug der Wohnnutzung wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung geprüft und für möglich befunden. Es gelten für die Wohnnutzung Schallschutzmaßnahmen wie für die übrigen Wohnbaufelder des Plangebiets.
		9.5 Im an die B 75 angrenzenden Teil des SO „Einzelhandel / Dienstleistung / Wohnen“ findet sich ein Planeinschrieb „St. z.G. SO 26“, der zu überprüfen ist. Das Baufenster des Sondergebietes befindet sich in Baufeld 24.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Der Planeinschrieb entfällt.
		9.6 Für die textlichen Festsetzungen wird mehrfach § 5 Abs. 2 bzw. 3 BauGB (Inhalt des Flächennutzungsplans) als Rechtsgrundlage angegeben. Für Festsetzungen in B-Plänen ist § 9 BauGB die wesentliche Rechtsgrundlage. Die Angaben nach § 5 BauGB sind zu streichen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Die Angaben zu den Rechtsgrundlagen werden korrigiert.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		9.7 Flächen für Landwirtschaft und Wald Da im B-Plan keine Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt werden, kann die Bezeichnung entfallen. In der Angabe der Rechtsgrundlage der Waldfestsetzung ist hinter der Ziffer 18 der Buchstabe b zu ergänzen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Die Bezeichnung landwirtschaftlicher Flächen in der Planzeichenerklärung entfällt. Die rechtliche Grundlage der Waldfestsetzung wird korrigiert.
		9.8 textliche Festsetzung 1.1 Im zweiten Satz ist hinter dem Wort „sind“ zu ergänzen: „mit Ausnahme der Wohnbaufelder 01 und 23 (siehe 1.1.1)“. Im dritten Satz ist hinter dem Wort „gemäß“ zu ergänzen: § 4	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Die textliche Festsetzung wird entsprechend korrigiert.
		9.9 textliche Festsetzung 7.1 Die Festsetzung ist zu überarbeiten, da sie hinsichtlich der Höhe der zu errichtenden Lärmschutzanlage zu unbestimmt ist. Die im B-Planverfahren erkannten Konflikte (hier zwischen Verkehr, Gewerbe und Wohnnutzung) sind im B-Plan zu lösen (Gebot der Konfliktbewältigung). Sie können nicht auf das Baugenehmigungsverfahren verwiesen werden.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Aufgrund der Notwendigkeit zur Errichtung einer Lärmschutzanlage wird nunmehr im städtebaulichen Vertrag mit dem Flurstückseigentümer zum Bebauungsplan Nr. 92 vereinbart, dass ein maßgeblicher Teil der im Sondergebiet vorgesehenen Stellplätze auf dem Quartiersstellplatz herzustellen sind. Die schalltechnische Untersuchung hat hierzu ergeben, dass in diesem Falle eine Schallschutzeinrichtung im Sondergebiet nicht mehr notwendig ist. Die Festsetzung entfällt.
		9.10 textliche Festsetzung 7.2 Satz 3 enthält eine Festsetzung zum Lärmschutz unter Bezugnahme auf eine nicht existierende „Nordtangente“. Dieser Satz ist zu streichen, da diese Festsetzung zu unbestimmt ist, insbesondere hinsichtlich der Trassenführung einer „Nordtangente“, ihrer Entwurfsmerkmale und des Zeitpunktes der Fertigstellung.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Die textliche Festsetzung wird gestrichen.
		9.11 textliche Festsetzungen 9. Grünordnerische Festsetzungen Die grünordnerischen Festsetzungen sind insgesamt auf ihre bodenrechtliche Relevanz, ihre städtebauliche Begründbarkeit und ihre praktische Umsetzbarkeit zu überprüfen. Z.B. ist zu berücksichtigen, dass Regelungen über Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sowie über die Mahd keine Festsetzungen beinhalten, mit denen die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sichergestellt wird. Festsetzungen einzelner Baum- und Straucharten, zudem mit detaillierten Regelungen über Pflanzqualitäten oder die Festsetzung einer bestimmten Auswahl und Anzahl heimischer Gehölze, sind in der Regel städtebaulich kaum begründbar.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird teilweise berücksichtigt.** Die Festsetzungsdichte und der Detaillierungsgrad wurden überprüft. Die Festsetzung einer Auswahl an Baum- und Straucharten entfällt.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Vor dem Hintergrund des Umfangs (ca. 4,5 DIN A 4-Seiten), der Festsetzungsdichte und des Detaillierungsgrades und damit auch des künftigen dauerhaften Aufwandes für Pflege und Monitoring wird eine Überprüfung angeregt.	
		9.12 Kennzeichnungen Es sollte ergänzt werden, in welcher Weise die hier im 2. Absatz benannten Kennzeichnungen in der Planzeichnung bzw. in der Planzeichenerklärung zu finden sind. Falls diese Kennzeichnung für erforderlich gehalten wird, ist eine nachvollziehbare eindeutige Darstellung in Plan und Legende vorzunehmen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird teilweise berücksichtigt.** Der Verweis auf das Planzeichen wird ergänzt.
		9.13 Die Begründung des B-Planes ist in Kap. I.2.6, 5. Absatz um eine Erläuterung zu ergänzen wie die Bereiche um die Bohrsondierungen im Bebauungsplan gekennzeichnet wurden. Es ist ein Hinweis auf die Verwendung des Zeichens 15.11. der Planzeichenverordnung „Umgrenzung von Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen …“ erforderlich.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird teilweise berücksichtigt.** Die Begründung wird um eine Erläuterung der Bereiche um die Bohrsondierungen sowie um den Hinweis auf die Verwendung des Zeichens 15.11 PlanzV ergänzt.
		9.14 Das Kap. I.3.6 der Begründung enthält Aussagen über benachbarte Bebauungspläne und Daten zu ihrer Rechtswirksamkeit. Diese Daten sind zu überprüfen. Falls diese Angaben in der Begründung für erforderlich gehalten werden, sollten korrekte Angaben gemacht werden.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Die Angaben zu benachbarten Bebauungsplänen werden gestrichen.
		9.15 In Kap. III.3. der Begründung sollte als Rechtsgrundlage für die von Nebenanlagen freizuhaltenden Gartenbereiche § 14 Abs.1 Satz BauNVO angegeben werden.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Die Rechtsgrundlage für die von Nebenanlagen freizuhaltenden Gartenbereiche (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO) wird ergänzt.
		Untere Denkmalschutzbehörde gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen hier keine grundsätzlichen Bedenken. Ich möchte Sie allerdings bitten, die von mir in der Anlage angegebenen Punkte (Anlage 1 + 2) in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die Änderungen ergeben sich vor allem aus dem neuen DSchG vom 12.01.2012.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Die Rechtsgrundlage wird entsprechend korrigiert.
09.	Forstamt Trittau (Untere Forstbehörde)	**Keine Stellungnahme eingegangen.**	-

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
	Stadt Ahrensburg		
10.	Stadtjugendring Ahrensburg	**Keine Stellungnahme eingegangen.**	-
11.	Historischer Arbeitskreis Ahrensburg *(Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans)*	der Historische Arbeitskreis Ahrensburg hat die Unterlagen zur o.a. Bauleitplanung mit Dank erhalten und nimmt hierzu wie folgt Stellung: 1. Wir gehen davon aus, dass die 3 historischen Bauernhöfe entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung Teil A denkmalgeschützt erhalten bleiben. Dies gilt entsprechend auch für den vorhandenen alten Baumbestand im Umfeld der Hofgebäude.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird teilweise berücksichtigt.** Die Unterschutzstellung gemäß Landesdenkmalschutzgesetz ist nicht möglich. Eine Unterschutzstellung wird von der oberen und unteren Denkmalschutzbehörde auch nicht in Aussicht gestellt. Die denkmalfachliche Bewertung durch einen Gutachter hat ergeben, dass z.B. der Hofanlage Erlenhof keine besondere ortsbildprägende und städtebaulich bedeutende Situation zugesprochen werden kann. Der Festsetzung von Denkmalschutzbereichen steht der fehlende ortsbildprägende Denkmalwert entgegen. Daher kann eine Aufstellung von Erhaltungsbereichen nicht erfolgen. Die entsprechende nachrichtliche Übernahme wird gestrichen. Die Erhaltungsgebote für bestehenden Baumbestand bleiben bestehen.
		Das Baufeld Nr. 6 mit der neuen Wohnbebauung liegt u. E. viel zu dicht am Baufeld Nr. 7 des schützenswerten Erhaltungsbereiches für den dort vorhandenen Gutshof. Das Baufeld Nr. 7 dringt durch seine Insellage im Übrigen stark störend in die Grünbereiche des Auetales ein. Der Historische Arbeitskreis bittet diesen massiven Eingriff in die Natur durch Verlagerung des Baufeldes oder Verdichtung der Bebauung an anderer Stelle im B-Plangebiet zu mildern.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Eine denkmalrechtliche Unterschutzstellung des Hofes wird nicht in Aussicht gestellt. Der städtebauliche Rahmenplan zum Schlossviertel Ahrensburg bennent als Besonderheiten die Hofstellen Erlenhof und Hof Stolze. Als Ergänzung hierzu soll mit der neuen Wohnbebauung die Ortsidentität der Höfe abgebildet werden. Hierfür entsteht am Hof Stolze um eine gemeinsame Hoffläche ein geschützter Innenraum mit nach außen liegenden Privatgärten. Der B-Plan berücksichtigt die Bedeutung des Auetals als Biotop und Gewässer durch entsprechende Festsetzungen. Die unmittelbar an das Auetal und das Naturschutzgebiet anschließenden Flächen sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		3. Der vorhandene Aue-Wanderweg ist in der Planzeichnung beginnend am Rosenhof nicht erkenntlich dargestellt. Wir halten dies für erforderlich und bitten um entsprechende Nachbesserung.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Eine verbindliche Festsetzung von Fußwegen in den öffentlichen Grünflächen ist im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 92 nicht beabsichtigt. Hiermit soll die notwendige Flexibilität bei der Herstellung von Wegen und Wegeänderungen gewahrt bleiben.
		4. Im Übrigen unterstützt der Historische Arbeitskreis die Anregung unseres Mitgliedes Dipl.-Ing. Eckehard Knoll, die ringförmige Haupterschließungsstraße des neuen Baugebietes Erlenhof mit einem Kreisverkehr an die B 75 unter Einbeziehung der Einmündung der Straße „Gartenholz“ verkehrssicher und leistungsfähig anzubinden.	**Der Hinweis zum Bebauungsplan Nr. 92 wird zur Kenntnis genommen.** Siehe hierzu auch Abwägung der Stellungnahme 06 (Öffentlichketi)
12.	Industrie- und Handelskammer zu Lübeck *(Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans)*	die IHK zu Lübeck hat keine Anmerkungen zu den Inhalten der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 92 der Stadt Ahrensburg.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 sowie zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans werden zur Kenntnis genommen.**
13.	SVA Stromversorgung Ahrensburg	**Keine Stellungnahme eingegangen.**	-
14.	GAG (Gasversorgung Ahrensburg GmbH)	**Keine Stellungnahme eingegangen.**	-
15.	Ev.-Luth. Kirchengemeinde Ahrensburg	**Keine Stellungnahme eingegangen.**	-
16.	Kath. Kirchengemeinde St. Marien *(Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans)*	in der o. a. Angelegenheit ergeben sich von uns aus keine Einwände	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 sowie zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen.**
	Region Hamburg		

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
17.	Hamburger Wasserwerke GmbH *(Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans)*	gegen den o.g. Bebauungsplan werden seitens der Hamburger Wasserwerke GmbH keine Einwendungen erhoben. Wir machen darauf aufmerksam, dass eine Wasserversorgung des im Plan erfassten Gebietes nur möglich ist, wenn wir rechtzeitig vor Beginn der zusätzlichen Bebauung einen formlosen Antrag auf Wasserversorgung mit näheren Angaben, aus denen sich der zu erwartende Wasserbedarf ergibt, erhalten. Zudem muss bei der Festlegung evtl. neuer Straßenquerschnitte ausreichender Raum für die Unterbringung unserer Versorgungsleitungen berücksichtigt werden. Zu Kapitel 1.4 "Löschwasserversorgung" weisen wir darauf hin, dass zwar normalerweise im Brandfall Wasser aus den Hydranten entnommen werden kann, die HWW jedoch nicht verpflichtet sind, den Grundschutz sicherzustellen. Die Wasserleitungen werden nur nach dem maximalen Trinkwasserbedarf bemessen. Sollte der Löschwasserbedarf den Trinkwasserbedarf übersteigen, dann müssen auch andere Löschwasserentnahmemöglichkeiten geschaffen werden. Für die Anzahl, die Lage und den Einbau von Hydranten ist das DVGW Merkblatt W 331 maßgebend. Nach dem Brandschutzgesetz von Schleswig-Holstein haben die Gemeinden für Löschwasservorräte zu sorgen. Hierbei ist auch der Erlass des Innenministers vom 30. August 2010 – IV 334 – 166.701.400 (Gl.Nr. 2135.29, Amtsbl. Schl.-H. 2010 S.648)zu beachten, in dem folgender Hinweis steht: "Nach § 2 BrSchG haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Gemäß § 123 Abs. 1 Baugesetzbuch ist die Löschwasserversorgung von den Gemeinden bei der Erschließung zu berücksichtigen. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden." Vorhandene bauliche Einrichtungen der HWW (z. B. Rohrleitungen usw.) müssen erhalten bleiben.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 sowie zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen.** Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung werden an zwei Standorten Löschwassertanks vorgesehen. Nach einem Brandeinsatz werden die Löschwassertanks wieder befüllt.
18.	Hamburger Gaswerke GmbH	**Keine Stellungnahme eingegangen.**	-
19.	Verkehrsbetriebe Hamburg-	wir danken für die Beteiligung am B-Plan-Verfahren Ahrensburg Nr. 92 („Erlenhof	

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
	Holstein AG / Hamburger Verkehrsverbund GmbH *(Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans)*	Süd“) zu dem wir gemeinsam mit dem Hamburger Verkehrsverbund wie folgt Stellung nehmen: **ÖPNV-Erschließung** Es stellt sich zunehmend heraus, dass ein attraktiver ÖPNV ein wichtiges, wenn nicht entscheidendes Kriterium bei der Wohnortwahl ist. Hierbei sind möglichst kurze Entfernungen zwischen den Haltestellen und den Wohnbereichen und zum benachbart liegenden Seniorenwohnsitz „Rosenhof“ von größter Bedeutung. Bezüglich der ÖPNV-Erschließung wird im Begründungstext (S. 31) ausgeführt, dass der Hamburger Verkehrsverbund lediglich zwei Haltestellen im Bereich der Planstraße A vorschlage. In einem am 01.03.2012 erfolgten Abstimmungsgespräch zur ÖPNV-Erschließung des Plangebietes unter Beteiligung des Planungsbüros Hahm, des HVV und der VHHPVG wurde einvernehmlich eine umfassendere Erschließung nebst erforderlicher Infrastruktur vereinbart. Es wurden folgende Haltestellenstandorte abgestimmt und werden nach wie vor als erforderlich angesehen: • Planstraße A, möglichst weit östlich zwischen Planstraße D und L (Erschließung Rosenhof); je eine Haltestelle pro Fahrtrichtung am Fahrbahnrand • Planstraße B , zwischen Planstraße A/E und F am östlichen Fahrbahnrand (Endhaltestelle) • Planstraße C, zwischen Planstraße B und D im Umfeld der Sprunginsel am südlichen Fahrbahnrand • Planstraße D, im südlichen Drittel am westlichen Fahrbahnrand. Für die Haltestellen in den Planstraßen B, C, D und A in Fahrtrichtung Osten ist die Aufstellung von Fahrgastunterständen sinnvoll, da es sich hier primär um Zustiegshaltestellen handelt. Zur Sicherstellung einer sachgerechten Durchführung des Busverkehrs besteht hier die betriebliche Notwendigkeit einer Endhaltestelle, an der der Bus nach Ankunft seine Abfahrtszeit abwartet. Diese wurde am Südende der Planstraße B abgestimmt. Eine Endhaltestelle besteht im Regelfalle aus einem Ankunfts-/ Pausenbereich und einem Abfahrtsbereich. Diese Aufteilung ist nötig, um dem Fahrpersonal eine ungestörte und von Arbeit freie Pause gemäß Fahrpersonalverordnung gewährleisten zu können. Weiterhin gehört zur notwendigen Ausstattung der Endhaltestelle die Vorhaltung einer Möglichkeit, wo die Kolleginnen und Kollegen des Fahrdienstes ihre Notdurft verrichten können. Hier ist eine Fläche mit Strom- und	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 sowie zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen.** **Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 sowie zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird teilweise berücksichtigt.** Seitens der Stadt Ahrensburg werden zunächst 1 Haltestelle je Fahrtrichtung in der Planstraße A sowie die Endhaltestelle in der Planstraße C vorgesehen. Die weitere Ausgestaltung von Haltestellen unterliegt der Ausführungsplanung und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Wasseranschluss vorzusehen, wo ein Toilettenhäuschen aufgestellt werden kann. Wir gehen davon aus, dass die in jedem Falle erforderliche und bereits abgestimmte Endhaltestelle weiterhin Sachstand der Planung ist. **Fußläufige, barrierefreie Erschließung des Seniorenwohnheims „Rosenhof“** Im Begründungstext wird zwar auf eine entsprechende Fußwegeverbindung zur geplanten, naheliegenden Haltestelle in der Planstraße A verwiesen (S. 31). Allerdings weist die Planzeichnung die genannte Fußwegeverbindung nur als *Darstellung ohne Normcharakter* aus. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Verbindung sehen wir es als erforderlich an, diese Zuwegung mit einem entsprechenden Gehrecht gemäß BauGB § 9, Abs. 1 Nr. 21 zu belegen. Die Schaffung kurzer Wegeverbindungen zum ÖPNV stellt insbesondere für Senioren einen wichtigen Beitrag zur Sicherung individueller Mobilitätsbedürfnisse dar. Wir bitten um Beachtung der Stellungnahme unserer Häuser und verbleiben mit freundlichen Grüßen	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 sowie zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Die Fußwegeverbindungen in den öffentlichen Grünflächen sind grundsätzlich als Darstellung ohne Normcharakter ausgewiesen. Hiermit soll die notwendige Flexibilität für die Linienführung in der Ausführungsplanung gewährleistet bleiben. Insbesondere die Verbindung zum Rosenhof stellt in der Überwindung der topographischen Unterschiede eine große Herausforderung dar. Eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erfolgt daher nicht.
20.	EON Hanse	**Keine Stellungnahme eingegangen.**	-
21.	Schleswig-Holstein Netz AG	**Keine Stellungnahme eingegangen.**	-
22.	Kreisbeauftragter für Naturschutz	**Keine Stellungnahme eingegangen.**	
23.	Bund für Umwelt und Naturschutz Landesverband Schleswig-Holstein *(Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans)*	Stellungnahme des BUND zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ahrensburg und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 Erlenhof-Süd **Zusammenfassung** Der BUND Schleswig-Holstein lehnt die Bebauung des Gebietes Erlenhof-Süd im geplanten Flächenumfang, ohne ein schlüssiges Verkehrskonzept, ohne angemessene Kompensationsmaßnahmen und ohne einen ausreichenden Schutzpuffer für Auetal und Naturschutzgebiet ab.	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 Erlenhof und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes werden zur Kenntnis genommen.**

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Der BUND fordert: • die neun Jahre alte FFH-Vorprüfung auf einen aktuellen Stand zu bringen und neue kumulative Effekte durch zwischenzeitlicher erfolgte Planungen einzubeziehen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Eine Aktualisierung der FFH-Vorprüfung ist nicht erforderlich. Zur Begründung s.u.
		• den Bebauungsplan in seiner Schärfentiefe zu verbessern und dahingehend zu ändern, dass tatsächlich nur die politisch gewollten 349/358 (Angaben unterschiedlich) Wohneinheiten realisiert werden können und hierfür die Baufläche deutlich zu verringern.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 Erlenhof und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird teilweise berücksichtigt.** Zur Begründung s.u.
		• auf allein stehende Einfamilien- und Zweifamiliendoppelhäuser als Wohnungsvariante, die die meiste Fläche verbraucht, zu verzichten.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Das Wohnungsmarktkonzept der Stadt Ahrensburg führt hierzu aus: „Aufgrund der Attraktivität der Stadt, die zu einer hohen Nachfrage nach Neubauflächen führt, wird Ahrensburg neben der Ausnutzung der innerstädtischen Potenzialflächen auch neue Areale, wie den "Erlenhof" entwickeln müssen.“ (S.33) und „Es ist eine Mischung von verschiedenen Wohnungssegmenten in den neuen Baugebieten sinnvoll und notwendig. In Ahrensburg bietet sich aufgrund der Nachfragestruktur eine Aufteilung in etwa 2/3 Einfamilienh äuser aller Typen (freistehend, Doppel- und Reihenhaus) und circa 1/3 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an. (S.33)“ Der Bebauungsplan Nr. 92 entspricht dieser Zielsetzung mit der anteiligen Errichtung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern.
		• mit der Überarbeitung gesicherte Vereinbarungen und Verträge gemäß Runderlass IV 63 -510.335/X33 – 5120 vorzulegen, da die CEF-Maßnahme derzeit zu unkonkret ist	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Die Vereinbarungen bzw. Verträge zu der CEF-Maßnahme lagen zum Zeitpunkt der TöB-/Öffentlichkeitsbeteiligung noch nicht vor. Die Darstellung im Umweltbericht entspricht mit Angabe der Örtlichkeit und der Maßnahmen in ihrer Funktionsweise hinreichend konkret dem Inhalt des Vertragsentwurfs. Die Vereinbarungen werden gem. Runderlass IV 63-510.335/X33-5120 spätestens bis zum Satzungsbeschluss wirksam.
		• FPlan und BPlan bzgl. der Maßnahmen- und Grünflächen in Übereinstimmung zu bringen.	**Die Stellungahme zum Bebauungsplan Nr. 92 Erlenhof und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Die Darstellung der 41. Änderung des Flächennutzungsplans orientiert sich bzgl. der Darstellungsinhalte an der Neuaufstellung des

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
			Flächennutzungsplans der Stadt Ahrensburg. Die verbindliche Festsetzung der Maßnahmenflächen erfolgt allein im Bebauungsplan.
		• die Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion zu verbessern, auf einen der Planung angemessenen Umfang zu erhöhen, stärker auf den Schutz der Aue auszurichten und im Flächennutzungsplan darzustellen. Unterlassung von (nicht genehmigten) Maßnahmen kann nicht als Ausgleich angerechnet werden.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Sowohl die Bewertung des Eingriffs als auch die Ermittlung des Ausgleichs erfolgen unter Anwendung des „Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (MUNF) vom 3.7.1998 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ und unter Beachtung der spezifischen Gegebenheiten im Geltungsbereich. Die vorgesehenen Maßnahmen (Entwicklung von Staudenfluren und Gehölzflächen, Anpflanzunen von Einzelbäumen) sind sowohl in Umfang als auch in Qualität geeignet, die mit dem B-Plan verbundenen Eingriffe auszugleichen. Zur weiteren Begründung s.u.
		• Regenrückhaltebecken ausreichend zu konzipieren, statt auf freiwillige Schaffung von Rückhaltemulden in Gärten zu hoffen, die aber nicht festgesetzt werden können.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Die dargestellten Flächen für Regenrückhaltebecken sind gemäß Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde ausreichend dimensioniert. Die Herstellung von Rückhaltemulden in Privatgärten ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen.
		• ein Verkehrskonzept vorzulegen, das darlegt, wie der zusätzliche (auch infolge einer nicht genehmigten Auequerung höher ausfallende) Individualverkehr zu bewältigen bzw. durch umfangreicheren und höherfrequenten ÖPNV zu vermeiden ist.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 92 soll ein vom motorisierten Verkehr unabhängiges Fuß- und Radwegenetz entstehen. Darüberhinaus entsteht ein kleinteiliges Fußwegenetz zwischen den einzelnen Quartieren. In Abstimmung mit den Verkehrsbetrieben erfolgt eine Anbindung an den ÖPNV innerhalb des Gebietes mit mindestens zwei Haltestellen. Ein zusätzliches Verkehrskonzept ist nicht notwendig.
		• Die kumulative Wirkung von Geruchsfahnen durch Emissionen aus dem Norden und Westen zu untersuchen und in die Planung mit einfließen zu lassen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Beurteilungsrelevant sind nur die Geruchsimmissionen von der Kläranlage. Geruchsimmissionen infolge landwirtschaftlicher Düngemaßnahmen (Gülleaufbringung) sind im Regelfall nicht zu berücksichtigen, vgl. Auslegungshinweise zu Nummer 1 GIRL (Vorgehen im

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
			landwirtschaftlichen Bereich –Güllegerüche). Tierhaltungen mit relevanten Geruchsimmissionen für das Plangebiet sind nicht vorhanden. Der im Norden früher vorhandene Schweinemastbetrieb am Kremerbergredder 51 besteht nicht mehr.
		• innerhalb des Plangebietes absoluten Vorrang von Fußgängern und Radfahrern auf allen Straßen zu gewähren und Rad- und Fußverkehr auf allen Wegen sicher zu trennen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Auf dem vom motorisierten Verkehr unabhängigem Fuß- und Radwegenetz erhalten Fußgänger und Radfahrer absoluten Vorrang. Das gesamte Plangebiet wird als Tempo-30-Zone beschildert. In den öffentlichen Verkehrsflächen wird der Rad- und motorisierte Verkehr mit Ausnahme der Planstraßen ABCD gemeinsam auf Mischverkehrsflächen geführt. Eine separate Führung ist hier nicht notwendig.
		Der BUND empfiehlt, bei der notwendigen Überarbeitung dieser Siedlungskonzeption sich mit jüngeren, innovativen Konzepten der Siedlungsentwicklung auseinander zu setzen und Aspekte wie „flächensparendes Bauen“, „neue Wohnmodelle“, „Stadt der kurzen Wege“, „generationenübergreifendes, barrierefreies Wohnen“ „shared space“ sowie die längerfristige demographische Entwicklung und die Mobilisierung des Arbeitnehmers der Gegenwart auf nachgefragte Wohnformen zu berücksichtigen und ein zukunftsfähiges Konzept dem Inverstor bindend aufzuerlegen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 Erlenhof und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird teilweise berücksichtigt.** Die 41. Änderung des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplan Nr. 92 folgen den städtebaulichen Vorgaben aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Ahrensburg sowie dem Städtebauchen Rahmenplan zum Schlossviertel. Hierin sind entsprechende Ansätze untersucht und berücksichtigt worden, die sich im Bebauungsplans Nr. 92 wiederfinden. So werden beispielsweise gesondert Flächen für Studierende und Auszubildende, für ältere Menschen ab 65 Jahren sowie für Teile der Einkommensschwächeren Bevölkerung ausgewiesen. Daneben werden Flächen für die Nahversorgung sowie eine Kindertageseinrichtung und ein Stadtteilplatz direkt im Plangebiet vorgehalten. Daneben sollen für Teile des Plangebietes städtebauliche Wettbewerbe durchgeführt werden um individuelle und nachhaltige Lösungen zu fördern.
		Begründung der Notwendigkeit einer Planungsüberarbeitung	
		Auswirkungen auf Aue, Auetal und die bachabwärts liegenden Schutzgebiete Wie bereits in der BUND-Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung dargelegt, führt die Schaffung eines Stadtviertels auf der bislang größtenteils unbebauten Seite des Auetals zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gewässerzustandes der Aue und der Ammersbek, der sich bis zur Mündung in die Alster bemerkbar machen wird. Neben Zuführung von Straßenabwässern aus zu gering bemessenen Rückhaltebecken und über offene Kanäle, sowie andere direkte oder diffuse	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Das vorgesehene Konzept zur Oberflächenentwässerung sieht eine Sammlung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers und die gedrosselte Einleitung in die Aue vor. Mit den vorgesehenen Maßnahmen ist eine zusätzliche Belastung der Aue nicht zu erwarten. Das Schmutzwasser wird über die Kläranlage ordnungsgemäß entsorgt.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Einleitungen aus Drainagen und erhöhte Schadstoffeinträge aus dem Klärwerk (insbes. Pharmaka) verschlechtert sich der Zustand auch durch eine auf 20 000 m² unterbundene Versickerung und damit Grundwasserneubildung. Hierzu ist vor allem, wie auch der Umweltbericht betont, der kumulative Effekt durch existierende Vorbelastungen zu beachten. Zwar fallen landwirtschaftliche Pestizid- und Düngereinträge weg, aber Streusalz auf der Gesamtheit aller Verkehrsflächen und die – im Gegensatz zu den im Agrarbereich unkontrollierten – von Jahr zu Jahr zunehmenden Pestizidanwendungen in Privatgärten (gestiegener Absatz von Glyphosat (Roundup) im Einzelhandel) treten an deren Stelle. **Eine Vermeidung von Schadstoffeinträgen durch Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung kann hier also nicht geltend gemacht werden.**	Für die Wohnbauflächen, Straßen und Privatgärten wird eine Vermeidung von Schadstoffeinträgen nicht dargestellt. Es ist richtig, dass Pestizidanwendung in Privatgärten und die Anwendung von Streusalz im Bereich der Straßen nicht ausge-schlossen werden kann. Für die extensiv gepflegten öffentlichen Grünflächen ist jedoch die Vermeidung von Schadstoffeinträgen durch Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu prognostizieren. Dies wird somit sachgerecht in die Bewertung eingestellt (vgl. Kap.2.2.4 des Umweltberichts).
		Um das Auetal als Biotop und auch das Gewässer vor Beeinträchtigungen zu schützen, ist eine breite Pufferzone notwendig. Die geplante Pufferzone verfehlt mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ihre Pufferwirkung, da die Beeinträchtigung weniger von den Häusern ausgeht, als von den Nutzern der Freiflächen**. Das angestrebte „Erlebbarmachen des Autals“ geht auf Kosten desselben durch beidseitigen Siedlungsdruck.** Für einen wirksameren Schutz muss eine Maßnahmenfläche als Puffer zwischen der Parkanlage und dem sensiblen Areal geplant werden. Das gleiche gilt für das Naturschutzgebiet. **Eine Herausnahme der jeweils an die sensiblen Gebieten angrenzenden Baufelder und Umwandlung zu Grünflächen ist eine alternativlose Notwendigkeit (Abb. 1).**	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Der B-Plan berücksichtigt die Bedeutung des Auetals als Biotop und Gewässer durch seine Festsetzungen. Mit den in ihrer Pflegeintensität gestaffelten Grünflächen wird zwischen Bauflächen und Auetal bzw. Naturschutzgebiet ein ausreichender Puffer geschaffen. Die Flächen unmittelbar an das Auetal und das Naturschutzgebiet anschließend sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Ebenso weisen die Wegeverbindungen in den Grünflächen ausreichende Abstände auf.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Statt eine reduzierte Flächenplanung jedoch - wie vom BauGB gefordert – als Alternative abzuwägen, wurde die Fläche gegenüber alter Planentwürfe sogar vergrößert.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Mit der 41. Änderung des Flächennutzungsplans werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Neben der eigentlichen Wohnbauentwicklung ist es städtebauliches Ziel der Stadt Ahrensburg den sensiblen Auebereich zu schützen und natürliche „Pufferflächen“ zum angrenzenden Naturschutzgebiet Ammersbek-Niederung zu sichern. Diese Zielsetzung der Stadt Ahrensburg führt zu einem hohen Anteil Grün- und Waldflächen im Verhältnis zur Anzahl der Wohneinheiten. Die Bebauungsdichte des Plangebietes leitet sich aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept sowie dem Wohnungsmarktkonzept der Stadt Ahrensburg ab. Das Wohnungsmarktkonzept sagt hierzu aus: „In Ahrensburg bietet sich aufgrund der Nachfragestruktur eine Aufteilung in etwa 2/3 Einfamilienhäuser aller Typen (freistehend, Doppel- und Reihenhaus) und circa 1/3 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an. Die durchschnittlichen vorgesehenen Grundstücksgrößen folgen üblichen städtebaulichen Kennwerten. Für Einfamilienhäuser liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße bei ca. 600 m², für Doppelhäuser bei ca. 400 m² und für Reihenhäuser bei ca. 220 m². Die 41. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Bebauungsplan Nr. 92 entsprechen hiermit den Zielsetzungen zur anteiligen Deckung des zukünftigen Wohnbedarfs der Stadt Ahrensburg.
		Damit die Gartenbesitzer ihren Gartenabfall nicht in der Natur entsorgen, sollten im B-Plan zentrale Einrichtungen für Gartenabfälle festgesetzt werden.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Der zuständige Entsorger bietet ausreichende Angebote zur Entsorgung von Gartenabfällen. Die Einrichtung zentraler Plätze birgt zudem die Gefahr „wilder“ Abfallablagerungen.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung

Bereits jetzt sieht man stark aufgewühlte, erodierte Aueufer, durchwühlte (s.o.) und zertretene kahle Uferbereiche mit, die von badenden Hunden stammen. Der mehrfach täglich aufgewühlte Schlamm und der Bodeneintrag vom Rand führen zur Verschlechterung der Bedingungen für das Makrozoobenthos. Um die besonders negativen Auswirkung von Hunden auf die beiden sensiblen Gebiete zu begrenzen, ist es notwendig, in oder am Rande des Quartiers eine ausreichend große Hundespielwiese festzusetzen. Ein Hundebadeplatz würde zusätzlich den Druck durch badende Hunde auf Bach und Teiche nehmen.

Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.
Mit dem im B-Plan festgesetzten vergleichsweise hohen Anteil an öffentlichen Grünflächen wird das ausdrückliche Ziel verfolgt, die angrenzenden Bereiche Auetal und Naturschutzgebiet zu entlasten. Die Grünflächen bieten hinreichend Möglichkeiten für die unterschiedlichsten Nutzer. Eine gesonderte Flächenausweisung für Hunde ist deshalb nicht vorgesehen. Spielflächen sind innerhalb der Grünflächen im Wohngebiet vorgesehen. Ein weiterer Schwerpunkt für Kinder und Jugendliche (z.B. Bolzplatz) ist im Bereich des Erlenhofs gegeben.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Auch für ältere Kinder und Jugendliche sind „Freilaufflächen“ notwendig, da für sie das Auetal verständlicherweise magischer Anziehungspunkt sein wird. Bolzplatz, Mountainbike-Parcours und andere Alternativangebote sind notwendig. Schon jetzt ist neben dem Promenadenweg auf dem Wall ein wilder Mountainbikepfad vorhanden (s. o.), der der Erosion ausgesetzt ist und infolge Verdichtung den Bäumen schadet. Dieses Zerfahren der Landschaft würde sich mit einem weiteren Wohngebiet verstärken, wenn nicht ausreichend Angebote in der Siedlung zur Verfügung stehen. Die Aussage im Umweltbericht, dass die „zunehmende Zahl von Spaziergängern“ „nicht zu einer erhebliche Beeinträchtigung führen“ würde, ist falsch.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Um naturnahe Flächen vom Nutzungsdruck zu entlasten, ist im nördlichen Teil des Bebauungsplanes eine Fläche für Spielaktivitäten Jugendlicher vorgesehen. Dort entstehen ein Treffpunkt und eine Ballspielwiese in attraktiver Umgebung. Außerdem ist zu erwarten, dass auch die innerhalb des Baugebietes angeordneten Grünzüge mit ihren Wanderwegen sowie der Ortsrand durch Kinder und Jugendliche angenommen werden, so dass die Aue nicht stärker belastet wird.
		Bei der existierenden Auequerung ist der Ansatz für die Störwirkung durch die Zunahme von Nutzern mit 2% viel zu niedrig angesetzt. Derzeit wird die Brücke nur einseitig von Spaziergängern aus einem Einfamilienhausgebiet genutzt und von einzelnen Spaziergängern vom Rosenhof. Beides nur bei Tageslicht. Zukünftig wird sich die Zahl der Spaziergänger (und ihrer Hunde) mehr als verdoppeln, hinzu kommen Radfahrer- und Fußgänger-Zielverkehre Richtung Innenstadt. Ein Ansatz von 50% (bei weniger als 360 Wohneinheiten) ist eher realistisch.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Die Durchgrünung des Wohngebietes erfolgte insbesondere mit dem Ziel der Entlastung angrenzender sensibler Bereiche (vgl. S. 19 des Umweltberichts). Die vergleichsweise sehr gute Ausstattung mit öffentlichem Grün in diesem Baugebiet und die Pufferung führen auch unter Berücksichtigung der Bestandssituation zu der Einschätzung, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch eine zunehmende Zahl an Sparziergängern nicht zu erwarten sind. Bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen durch die Mehrnutzung/den Ausbau der vorhandenen Auequerung wird ein 2%er Qualitätsverlust

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
			randlich einer ausgebauten Querung infolge der Störwirkung angenommen. Diese Größenordnung wird aus dem Bewertungs-Maßstab für den Straßenbau abgeleitet, in dem für einen Straßenneubau bei einer Verkehrsbelastung < 15.000 DTV (durchschnittliche Tagesverkehrsmenge) ein 10% Qualitätsverlust angenommen wird. Vor dem Hintergrund die-ses fachlich anerkannten und in vielen Verfahren bewährten Maßstabs zur quantitativen Ermittlung von Beeinträchtigungen ist der Ansatz eines 2%en Qualitätsverlusts für den Ausbau eines Fuß- und Radweges sachgerecht und angemessen.
		Eine Unerheblichkeit der Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Hansdorfer Brook und Ammersbek-Niederung“ kann für die Planung derzeit nicht angenommen werden. Die FFH-Vorprüfung ist neun Jahre alt, so dass kumulative Effekte durch zwischen-zeitliche Veränderungen, wie z.B. das neu ausgewiesene Gewerbegebiet nahe dem Oberlauf, nicht berücksichtigt wurden.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Eine Aktualisierung der FFH-Vorprüfung ist nicht erforderlich. Schon mit der vorliegenden FFH-Vorprüfung für die Entwicklung eines Baugebietes nördlich und südlich des Erlenhofgrabens sowie eines Straßenneubaus über die Aue hinweg wurde unter Berücksichtigung eines seinerzeit beeinträchtigten Erhaltungszustands des Fließgewässer-Lebensraums im Schutzgebiet und bei Umsetzung Maßnahmen entsprechend dem Stand der Technik eine Vermeidung von Beeinträchtigungen konstatiert, so dass auch für den nunmehr vorliegenden Plan mit Berücksichtigung dieser Maßnahmen eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete vermieden werden kann. Das Konzept der Oberflächenentwässerung ist mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt. Werden Beeinträchtigung durch einen Plan oder Projekt ausge-schlossen, ist davon auszugehen, dass sie auch in Betrachtung weiterer Pläne und Projekte, die möglicherweise Auswirkun-gen auf das Natura 2000-Gebiet haben, nicht ursächlich zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können. Zudem sind für das hier genannte Gewerbegebiet im Oberlauf Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen auf das Natura-2000-Gebiet nicht gegeben. Ein Erfordernis einer neuerlichen FFH-Vorprüfung aufgrund zwischenzeitlicher anderweitiger Planungen ist somit nicht gegeben.
		Schutz nachtaktiver Tierarten, Schwalben Für Werbeanlagen sollte die Festsetzung unter Punkt 8.5. durch die Vorschrift zur Ausschaltung der Beleuchtung in der Nacht für den Schutz der Fledermäuse festgesetzt werden. Desgleichen ist das kernnächtliche Ausschalten der Wegebeleuchtungen im Auetalraum und im Abschnitt G4 und G5 in die textlichen Festsetzungen der Planzeichnung aufzunehmen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Bezüglich des Schutzes nachtaktiver Tierarten, Schwalben wird auf eine Beleuchtung innerhalb der Grünflächen weitestgehend verzichtet. Um eine Nutzbarkeit/Attraktivität auch in den Abendstunden zu gewährleisten werden lediglich die Wege in der zentralen Grünfläche G1

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Eine kernnächtliche Teilabschaltung in den Straßenbereichen (jede 2. Lampe o.ä.) hätte ebenfalls positive Auswirkungen, auf die Fledermäuse und die Schlafqualität der Bewohner. Sinnvoll wäre eine Verlegung des Promenadenweges an den siedlungswärts gelegenen Rand von G4 (Ausgleichsmaßnahme) und Bepflanzung und Sukzession des ehemaligen Promenadenweges samt wildem Nebenweg. Auf fledermausfreundliche Gebäude mit Unterschlupfmöglichkeiten ist an den Siedlungsrändern verbindlich zu achten. Zum Schutz der Schwalben sollten Dachüberstände vorgeschrieben sein, da sie an den z. Zt. modernen Gebäuden ohne Dachüberstand keine Nester bauen können.	und die Hauptwegeverbindung in die Stadt bzw. zum Rosenhof beleuchtet. Zur Minimierung der Beeintächtigungen werden insektenfreundliche Leuchtkörper (z.B. Natriumdampflampen, LED mit „warmer“ Lichtfarbe unter 3.300 K) verwendet. Die Leuchtkörper und ihre Reflektoren werden so ausgerichtet, dass der Lichtkegel ausschließlich den Weg bzw. die Brücke beleuchtet und nicht die umliegenden Gehölze und die Aue (Flugrouten, Jagdhabitate). Darüber hinausgehende Festsetzungen für die Beleuchtung innerhalb des Wohngebietes (Straßen etc.) sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht geboten und es fehlt die städtebauliche Begründbarkeit, so dass hierzu keine Festsetzungen erfolgen. Entsprechendes gilt für die Hinweise zu Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse und Dachüberstände für die Schwalben. Die Verlegung des Promenadenweges nach Norden wurde in Abwägung der Belange Naturschutz und bestehende Erholungsnutzung nicht vorgesehen.
		Flächensparen, Landschafts- und Freiraumschutz Die landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Rosenhofes sind eine wertvolle Ressource. Zunehmende Konkurrenzen zu Nahrungsmittelproduktion machen landwirtschaftliche Böden heute so wertvoll wie nie. Deshalb müssen inzwischen für Ausgleichsmaßnahmen agrarstrukturelle Belange berücksichtigt werden. Zur Farce verkommt diese neue Vorschrift, wenn im Vorwege landwirtschaftliche Flächen überplant werden, ohne die Größe aufs maximal notwendige Maß zu reduzieren. Ahrensburg hat die Fläche stattdessen vergrößert, um die Zahl der Wohneinheiten mit dem größten Flächenverbrauch zu erhöhen. Außerdem ermöglicht die Planung ein doppelt so großes Maß der Bebauung wie angegeben, so dass die Fläche um 50% verringert werden muss, um auf die angestrebte Zahl von 358 zu kommen. Für das Gebiet ist ein „Siedlungsschwerpunkt im Südosten“ gewollt, in sinnvoller Nähe zur Rosenhofbebauung, jedoch ragt das Gebiet auf einem Höhenrücken weit in die Landschaft im Nordwesten hinein. Das Ergebnis ist eine extreme Zersiedelung der Landschaft im Außenbereich statt einer Arrondierung der Siedlungsflächen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Die Bebauung erfolgt im Bereich bereits bebauter Flächen, so dass die Neubelastungen für die Umwelt vergleichsweise gering sind. Zudem trägt die Rücknahme der bestehenden Baufläche unmittelbar angrenzend zur Aue mit Festsetzung als Grünfläche zu einer Entlastung bei. Die Bebauungsdichte des Plangebietes leitet sich aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept sowie dem Wohnungsmarktkonzept der Stadt Ahrensburg ab. Das Wohnungsmarktkonzept sagt hierzu aus: „In Ahrensburg bietet sich aufgrund der Nachfragestruktur eine Aufteilung in etwa 2/3 Einfamilienhäuser aller Typen (freistehend, Doppel- und Reihenhaus) und circa 1/3 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an. Die durchschnittlichen vorgesehenen Grundstücksgrößen folgen üblichen städtebaulichen Kennwerten. Für Einfamilienhäuser liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße bei ca. 600 m², für Doppelhäuser bei ca. 400 m² und für Reihenhäuser bei ca. 220 m². Die 41. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Bebauungsplan Nr. 92 entsprechen hiermit den Zielsetzungen zur anteiligen Deckung des zukünftigen Wohnbedarfs der Stadt Ahrensburg. Die städtebauliche Planung folgt den Vorgaben für eine städtebauliche Entwicklung im Rahmen der Untersuchungen zur Umweltverträglichkeit

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
			von 2003 (Bielfeldt & Berg). Die Flächen wurden unter Beachtung der Vorgaben zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigung des Naturhaushaltes als geeignet bewertet.
		Dies hat zusätzlich den negativen Nebeneffekt für die zukünftigen Bewohner, dass die NW-Winde Pestizide, Geruchsemissionen aus der Gülledüngung und den Staub von brachliegenden Äckern ungehindert in die Siedlung eintragen können.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Die Geruchsimmissionen wurden im Rahmen einer Geruchsimmissionsprognose betrachtet. Der Schutz des Plangeltungsbereiches vor Belästigung durch Geruchsimmissionen ist somit sicher gestellt.
		Verkehrsflächen sind zu großzügig geplant, viele und z.T. sehr breite Straßen und Parkplätze verbrauchen viel Fläche. Durch (eingegrünte)Parkhäuser könnte der Flächenverbrauch durch den ruhenden Verkehr reduziert werden. Ein shared space-Konzept könnte den Zerschneidungseffekt der Haupterschließung reduzieren.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Die Erschließungsplanung wurde intensiv mit dem Fachdienst Straßenwesen und dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr erörtert und folgt den Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Eine verschmälerung der Verkehrsflächen würde zu Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit des Erschließungssystems führen. Für die Utnerbringung des ruhenden Verkehrs sind in Teilen des Plangebietes Tiefgaragen vorgesehen.
		Die Bebauung der Hofstelle im Südosten wird als Konversion dargestellt, hier handelt es sich jedoch um eine deutliche Erweiterung der bebauten Fläche in den Pufferbereich des ökologisch sensibelsten Gebietes. Dies ist so, wie es geplant ist, unbedingt abzulehnen. Hier wäre eine Kompensationsmaßnahme durch Rücknahme der Bebauung notwendig.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Die derzeit intensiv genutzten Ackerflächen, die bis an die Aue heranreichen, stellen für zahlreiche Tiere kaum überwindbare Hindernisse dar. Aus diesem Grunde besitzen die Ackerflächen rückwärtig des Hofes Stolze keine Verbundfunktion. Ein Eingriff in ökologisch sensible Gebiete erfolgt hiermit nicht. Zur Herstellung einer Verbundfunktion entlang der Aue werden südlich des Hofes Stolze bis zur Aue Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (G7) festgesetzt.
		Schutzgut Mensch - Verkehr und Siedlungsstruktur Im ISEK werden für den Erlenhof als Ziel „verdichtete Eigenheimformen“ genannt. Von den geplanten Einzelhäusern erfüllen allenfalls die, die sich um einen gemeinsamen Wohnhof gruppieren, eine Idee, wie Eigenheim, Flächenschutz und soziales Miteinander realisiert werden könnte. Das wachsende Marktsegment der kaufkräftigen „aktiven Alten“, die barrierefreies Eigentum mit kleiner Wohnfläche und einem sehr überschaubaren Garten bevorzugen, wird nicht bedient.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Neben den Wohnhöfen in den Baufeldern 05 und 34-39, bestehen in zahlreichen Baufeldern vorgaben für die Errichtung von Doppelhäusern und insbesondere Reihenhäusern in verdichteter Bauweise in denen barrierefreies Eigentum mit kleiner Wohnfläche und kleinem Garten

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Obwohl dir direkt benachbarten Gebäude des Rosenhofs sowie auch das Wohnquartier Gartenholz durch Geschosswohnungsbau und verdichtetes Wohnen gekennzeichnet ist, wird dies in der Planung für das Erlenhofquartier wieder aufgelöst. Der BUND empfiehlt stattdessen flächensparenden Geschosswohnungsbau und für gartenorientiertes Wohnen innovative Reihenhauskonzepte (Townhäuser) zu planen. Nur so können auch halbwegs erschwingliche kleine Wohnungen für Senioren und Studenten wie in den Planungsunterlagen erwähnt, verwirklicht werden. Die Bebauung ausschließlich auf ein Finanzeliteklientel auszurichten ist im übrigen nicht nur am Wohnbedarf vorbeigeplant, sondern verursacht genauso viel Probleme wie das Gegenteil.	realisiert werden kann. Die Bebauungsdichte des Plangebietes leitet sich darüber hinaus aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept sowie dem Wohnungsmarktkonzept der Stadt Ahrensburg ab. Das Wohnungsmarktkonzept sagt hierzu aus: „In Ahrensburg bietet sich aufgrund der Nachfragestruktur eine Aufteilung in etwa 2/3 Einfamilienhäuser aller Typen (freistehend, Doppel- und Reihenhaus) und circa 1/3 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an. Die durchschnittlichen vorgesehenen Grundstücksgrößen folgen üblichen städtebaulichen Kennwerten. Für Einfamilienhäuser liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße bei ca. 600 m², für Doppelhäuser bei ca. 400 m² und für Reihenhäuser bei ca. 220 m². Die 41. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Bebauungsplan Nr. 92 entsprechen hiermit den Zielsetzungen zur anteiligen Deckung des zukünftigen Wohnbedarfs der Stadt Ahrensburg. Im Bebauungsplan Nr. 92 werden zusätzlich Wohnflächen für Studierende und Auszubildende, ältere Menschen ab 65 Jahren sowie für Sozialwohnungen festgesetzt.
		Das in der Planung genannte Ziel, eine „innenstadtnahe Wohnbaufläche“ zu schaffen wird nicht erfüllt. Eine „Stadt der kurzen Wege“ für die Ahrensburg eigentlich prädestiniert ist, wird mit diesem Quartier nicht verwirklicht. Das vom motorisierten Verkehr unabhängige Fuß- und Radwegenetze scheitert am Verbot der Aue-Querung. Die Nutzung der alten Brücke macht es notwendig, zur Innenstadt einen Bogen zu fahren oder zu gehen, so dass bei 3 km bis in die Geschäftsstraßen des Zentrums das eigene Auto besonders von älteren Menschen oder Eltern mit kleinen Kindern häufiger benutzt werden wird als für die Verkehrsentspannung in Ahrensburg ratsam wäre. Hinzu kommt, dass von den im Bebauungsplan genannten Buslinien eine nur Schulbus ist, also nur zu Unterrichtsbeginn und –schluss verkehrt, zwei weitere nur stündlich bzw. halbstündlich fahren und die vierte, die einzige die auch am späteren Abend verkehrte, eingestellt wurde. Es gibt also effektiv nur zwei allgemein nutzbare Linien und abendliche Unternehmungen werden mit dem PKW vorgenommen werden müssen. Der Bahnhof Gartenholz ist mit 1,5 bis 1,9 km Entfernung zwar erreichbar, solange die S4 aber nicht existiert, sind die Zugfrequenzen der R10 zu niedrig, um als Entlastung für den durch die Erlenhofsiedlung zusätzlich entstehenden Ziel- und Quellverkehr zu dienen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Eine zusätzliche Aue-Querung für den Rad- und Fußgängerverkehr ist nicht möglich. Die im Gebiet geplanten Rad- und Fußwegverbindungen sind in das überörtliche Rad-und Fußwegenetz mit Anschluss an den Regionalhaltepunkt „Gartenholz“ und den Weg durch die Aue zum Naturschutzgebiet „Ammersbek-Hunnau-Niederung“ integriert. Zudem verläuft entlang der „Lübecker Straße“ stadteinwärts ein separater Geh- und Radweg. Die Erschließung des Plangebietes mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt mittels Verlängerung der Linie 569 (zwischen „Gartenholz“ und „Schulzentrum Am Heimgarten“). Zur Sicherstellung einer attraktiven Nutzung sieht der Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) zwei Haltestellen im Bereich der Planstraße A sowie der Planstraße C vor. Ein barrierefreier Fußweg vom bestehenden Seniorenheim „Rosenhof“ wird bis zur naheliegenden Haltestelle hergestellt. Die aus dem Plangebiet Erlenhof entstehenden Zie- und Quellverkehre wurden gutachterlich untersucht und die Erschließung entsprechend leistungsfähig ausgelegt.
		Trotz des zwangsweisen Verzichts auf die zusätzliche Auequerung ist die	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41.**

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Ausrichtung der zentralen Achse (Grüne Mitte) gleich geblieben, eine reale Sackgasse aber virtuelle Verbindung zur Stadt- und Schlossachse für die Betrachtung aus dem Flugzeug. Quer dazu gibt es eine Vielzahl von WNW-ESE-gerichteten Achsen, in die die Westwinde durch das Quartier pfeifen werden. Zusätzlich durchschneidet eine breite Haupterschließungsstraße die für „freies Spiel“ und „Begegnung“ vorgesehene Grünfläche. Das Ergebnis ist ein Achsenchaos, das zur Zerschneidung und Trennung von Siedlungsbereichen führt und das soziale Miteinander nicht fördert. Das Erlenhofquartier ist eine Insel, die von der Stadt durch das Auetal getrennt ist. Seiner Lage nach ist es eine Erweiterung der Siedlung Gartenholz, wird aber an diese nicht angebunden. Die überlastete B75 trennt die beiden Stadtviertel, eine nördliche Verbindung der B75 zum Gewerbegebiet, die einen Teil des Verkehrs abführen und damit auch die Lärmemissionen senken würde, fehlt. Um nicht zu mehr Staus zu führen, wird die geplante Ampelanlage zugunsten des motorisierten Verkehrs auf dieser Straße geschaltet werden müssen. Dies schränkt die nichtmotorisierte Mobilität der Erlenhofbewohner weiter ein und führt zur Gefährdung der Kinder. Außerdem fehlt eine auch für unbegleitete Kinder gefahrlose Querungsmöglichkeit der B75 (Fußgängerbrücke). Auch innerhalb des Quartiers wird der Radverkehr nur bedingt gefördert. Radfahrer bekommen keine eigene Fahrspur, sondern sollen sich dem Verkehr auf den Straßen unterordnen. Tempo 30 hilft den Radfahrern kaum, weil eine derart breite Straße zu andauernden Geschwindigkeitsüberschreitungen führen wird. Wohn- und Verbindungswege müssen sie sich mit Fußgängern teilen, ohne klare Trennung. Radfahrer werden gebremst, schutzbedürftige Fußgänger wie ältere Menschen oder kleine Kinder gefährdet Die Motivation auf das Rad umzusteigen, fördert das Quartierverkehrskonzept nicht.	**Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Grundlage des Bebauungsplans Nr. 92 ist der städtebauliche Rahmenplan Schlossviertel. Der städtebauliche Rahmenplan berücksichtigt in seiner Konzeption die vorhandenen baulichen und landschaftlichen Strukturen. Die Aue selbst als Durchgangsraum in die Landschaft wird von jeglicher Bebauung freigehalten. Die städtebauliche Struktur des Neubaugebietes Erlenhof korrespondiert mit den gegenüberliegenden Stadtteilen. Baustreifen und mehrere durchgehende Grünachsen in Ost-West-Ausrichtung - gleichzeitig Blickachsen in den Landschaftsraum - formen eine neue städtische Struktur in der Landschaft. Diese wichtigen Freiräume im Quartier mindern zudem einen möglichen Nutzungsdruck auf die Aue. An das vorhandene überörtliche Grün- und Wegenetz wird angeknüpft. So bilden die Aueniederung und der Erlenhofgraben sowie der Grünzug Friedensallee - Aue - Hofstelle Erlenhof die grünen Hauptachsen und setzen das Konzept der strukturierenden Grünzüge aus Ahrensburg West und dem Gartenholz fort. Wichtige Querverbindungen sind zudem die Fuß-und Radwegverbindung zum Regionalbahnhalt Gartenholz im Norden und der Haupteingang zum Erlenhof an der Lübecker Straße in Höhe der Einmündung zum Gartenholz. Weitere Verknüpfungen über die Aue bilden die Achsen von Reeshoop über Mühlenredder, Bagatelle, Schloss, zum Marstall und Schulstraße - Bauernbrücke über den Weinberg zum Gewerbegebiet Nord mit einer möglichen Querung der Bahntrasse. Der Stadtteil Gartenholz wird damit mehrfach direkt mit dem Naturraum der Aue verbunden. (städtebaulicher Rahmenplan Ahrensburg Schlossviertel 2010, s. 31f) Für den Verkehr innerhalb des Quartiers giltk, dass ein von motorisiertem Verkehr unabhängiges Fuß- und Radwegnetz durchquert parallel zur Haupterschließung das Gebiet. Hierzu gehören die grüne Mitte mit der Erlenhofachse, die eine wichtige Verbindung zu den Schulen in Ahrensburg West darstellt sowie die Schlossachse als Direktverbindung zum Schlosspark und zur Innenstadt. Mehrere Fuß- und Radwegverbindungen zwischen Gartenholz und der Aue sowie ein kleinteiliges Wegenetz zwischen den einzelnen Nachbarschaften fördern die Kommunikation im Quartier und entlasten den Aueraum.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
			Integriert sind die Wege in das überörtliche Rad- und Fußwegenetz mit Anschluss an den Regionalbahnhaltepunkt Gartenholz und den Weg durch die Aue zum Naturschutzgebiet Ammersbek - Hunnau - Niederung. Entlang der Lübecker Straße verläuft, den Knick begleitend, ein separater Fuß- und Radweg. (städtebaulicher Rahmenplan Ahrensburg Schlossviertel 2010, s. 39)
		Wie in der verkehrlichen Bewertung durch die Kassandra Urbanus klar zum Ausdruck gebracht, kann das Verkehrssystem Ahrensburgs keine verkehrsaufkommensstarken Nutzungen mehr bewältigen. Im Erlenhofquartier wird aber nichts geplant, um den motorisierten Verkehr unattraktiv, den Radverkehr dagegen attraktiv zu gestalten und den Bewohnern einen sicheren Freiraum zu ermöglichen. Eine Haupterschließungsstraße sollte gleichrangig für alle sein, was auch eine Reduzierung der Breite und die Gestaltung als geringfügig versickerungsfähige Fläche ermöglichen würde. Generell sollte die Höchstgeschwindigkeit für den motorisierten Verkehr mit 15 km/h festgesetzt werden.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Für Radfahrer und Fußgänger wird ein vom motorisierten Verkehr unabhängiges attraktives Netz an Wegen bereitgehalten. Das gesamte Plangebiet wird als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Innerhalb der Planstraßen werden Radfahrer und motorisierter Verkehr gemeinsam geführt. Daneben werden wesentliche Einrichtungen der Infratruktur (Nahversorgungszentrum, Kindertagesstätte) im Quartier selbst vorgehalten.
		Immissionsproblematiken Das Erlenhofquartier ist von drei Seiten immissionsbetroffen: • Lärmimmissionen von der extrem stark befahreneren Straße führen dazu dass in der Nordhälfte und ganz im Süden Wohngebäude im Lärmpegelbereich II und III liegen und eines besonderen Lärmschutzes bedürfen	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 Erlenhof und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird berücksichtigt.** Die Lärmimmissionen der Lübecker Straße wurden in der schalltechnischen Untersuchung begutachtet. Im Bebauungsplan wurden entsprechende Schallschutzmaßnahmen für die betroffenen Wohngebäude festgesetzt.
		• Geruchsimmissionen durch Gülleaufbringung, Schadstoffemissionen durch Pestizide und Lärmimmissionen durch agrarwirtschaftliche Maschinen betreffen mindestens das nördliche Drittel des Gebietes. Lt. Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (GIRL) und verschiedenen jüngeren Forschungsprojekten zu Hedonik und Geruchsbeurteilungen in der Landwirtschaft werden vor allem landwirtschaftliche Gerüche tierischer Herkunft als besonders unangenehm empfunden. Die Zahl der Tage im Jahr, an denen die Gerüche auftreten, ist in ihrer Summe bedeutsam, insbesondere da mehrere, zu verschiedenen Landwirtschaftsbetrieben gehörende Flurstücke als Emissionsquelle zu unterschiedlichen Zeiten wirken, da sie nicht alle gleichzeitig gegüllt werden. In der Bewertung muss diese Emissionsquelle daher als erheblich angesehen und damit als schädliche Umwelteinwirkung angesehen werden.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Geruchsimmissionen infolge landwirtschaftlicher Düngemaßnahmen (Gülleaufbringung) sind im Regelfall nicht zu berücksichtigen, vgl. Auslegungshinweise zu Nummer 1 GIRL (Vorgehen im landwirtschaftlichen Bereich –Güllegerüche). Tierhaltungen mit relevanten Geruchsimmissionen für das Plangebiet sind nicht vorhanden. Der im Norden früher vorhandene Schweinemastbetrieb am Kremerbergredder 51 besteht nicht mehr.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		• Die geplante, in den Aueschutzraum hineinragende Einzelhausbebauung im Westen wird bei Westwindlagen den Gerüchen durch die 200 Meter entfernte Kläranlage massiv ausgesetzt sein. Da Westwinde in unserem Breiten vorherrschen, ist die Anzahl der Tage mit erheblicher Belästigung und damit schädlicher Umwelteinwirkung bedeutsam.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Die Windstatistik mit den Häufigkeiten der Windrichtungen und Ausbreitungsklassen wurde bei der Ausbreitungsrechnung berücksichtigt (Anlage A 3). Die vorherrschenden Windrichtungen spiegeln sich auch im Ergebnis der Häufigkeitsverteilung der Geruchsstunden wieder (Anlagen A 5).
		• Zu beachten ist auch die kumulative Wirkung der Geruchsfahnen von Westen und Norden, so dass an einigen Tagen im Jahr das gesamte Quartier unter eine Geruchsglocke aus einer Komposition von tierischen und menschlichen Fäkalien liegt. **Eine Untersuchung hierzu und Bewertung nach GIRL fehlt in den Planungsunterlagen.**	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Es sind nur die Geruchsimmissionen von der Kläranlage beurteilungsrelevant, s. o.
		Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich Die nach BauGB §9 Abs. 1 Nr. 20 geforderte entscheidungsfähige (parzellenscharfe) Ausformung von Kompensationsmaßnahmen und -flächen ist in der vorliegenden Planung nicht erkennbar. Geeignete Kompensationsmaßnahmen werden nicht aus den Zielen und Entwicklungsvorschlägen des Landschaftsplanes entwickelt, sondern scheinen hier dazu zu dienen, den Pflegeaufwand für die großen Grünflächen und damit die Infrastrukturfolgekosten reduzieren zu wollen. Im Ergebnis ist dadurch nur sehr geringfügig Minimierung und in keinster Weise ein Ausgleich möglich. Die Morphologie wird die optische Dominanz dieses Baugebiets verstärken, so dass die Behauptungen im Umweltbericht, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Entwicklung eines Wohngebietes würde „mit einer landschaftsgerechten Neugestaltung des Gebietes ausgeglichen“ eine vollständige Verkehrung der Tatsachen darstellt. Ausgleichsmaßnahmen müssen zu einem Landschaftsbild führen, das unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung dem jeweiligen Landschaftbildtyp Rechnung trägt. Dies ist hier nicht der Fall. Es ist illusorisch, zu glauben, mit dieser Planung könnte man die Eingriffe in die Landschaft minimieren. Ein neues Stadtteil, das hinter einer ursprünglich als geomorphologische Stadtgrenze fungierenden linearen Biotopstruktur errichtet wird, so dass diese Struktur eingezwängt wird zwischen Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsnutzung, führt zwangsläufig zu erheblichen negativen Veränderungen. Das	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 Erlenhof und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes werden nicht berücksichtigt.** Die Ausgleichsmaßnahmen werden im B-Plan ausreichend bestimmt dargestellt. Die Maßnahmen randlich der Aue und des Naturschutzgebietes dienen der Pufferung dieser und entsprechen somit den auch im Landschaftplan dargestellten Zielen. Die vorgesehenen Maßnahmen wurden unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten entwickelt und mit den grünordnerischen Aspekten abgestimmt. Sie entsprechen quantitativ und qualitativ den Hinweisen in o.g. Runderlass IV 63-510.335/X33-5120. Der Runderlass benennt ausdrücklich die Möglichkeit, Teilflächen von Parkanlagen und öffentlichen Grünflächen, die als naturbetonte Biotope angelegt bzw. entwickelt werden, auf den Kompensationsflächenbedarf anzurechnen. Dies erfolgt im vorliegenden Fall nur für die außerhalb des Wohngebietes gelegenen Grünflächen (G2, G4, G5), die als Obstwiesen, Staudenfluren und Gehölzflächen entwickelt werden. Obstwiesen, waldrandbildende Staudenfluren und Gehölzflächen bieten hier einen Ausgleich für die Überbauung von Acker. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist durch die Entstehung des Wohngebietes gegeben. Dies wird im Umweltbericht dargestellt. Gem. o.g. Runderlass müssen „Ausgleichsmaßnahmen … zu einem Landschaftsbild führen, das unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung dem jeweiligen Landschaftsbidltyp Rechnung trägt. Dies kann z.B. eine breite durchgängige Eingrünung eine Gewerbegebietes

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Verschlechterungsverbot wird damit eklatant missachtet. Für die negativen Auswirkungen auf Auetal und Gewässer sollte ein besserer Ausgleich des Eingriffs und damit Minimierung der erheblichen Beeinträchtigungen für die Aue geschaffen werden, statt einer Ökokontozahlung. Anbieten würde sich eine Verbesserung der Durchgängigkeit. Zwar ist sie oberhalb durch eine neue Sohlgleite bereits deutlich verbessert worden, aber an der alten Auebrücke Richtung Jungborn ist sie infolge eines Wehres nicht gegeben. Desweiteren sind die Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion für die Flächen und die angrenzenden Landschaftsteile und -bestandteile mit allgemeiner und besonderer Bedeutung für den Naturschutz sowie den Ausgleich für die erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens und des Landschaftsbildes neu zu berechnen. Unterlassung ist keine Maßnahme und damit kein gültiger Ausgleich, stattdessen sind Entwicklungsmaßnahmen, Extensivierung bestehender Nutzungen u.ä. vorzusehen.	zur freien Landschaf hin sein oder aber auch die Anlage einer ortstypischen Obststreuwiese im Dorfrandbereich sowie auch von Kulissenpflanzungen im näheren Umfeld des Eingriffsbereichs.“ Mit den umfangreichen Festsetzungen zu Baumpflanzungen in dem Gebiet, den Pflanzungen von Obstbäumen in den privaten Grünflächen und den Pflanzungen im Ortsrandbereich wird diesen Anforderungen entsprochen. Maßnahmen im Bereich des Wehres werden als Ausgleich nicht vorgesehen, da der Ausgleich funktionsbezogen erfolgen soll. Da der Eingriff insbesondere mit Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden verbunden ist, werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die eine Aufwertung für dieses Schutzgut darstellen. Eine Neuberechnung des Ausgleichs ist nicht erforderlich. Das Unterlassen von Störungen und Belastungen, was eben auch einer Extensivierung von Nutzung inne ist, kann durchaus eine Ausgleichsmaßnahme darstellen.
		Die Belange der Eingriffsregelung sind durch geeignete Darstellungen im Flächennutzungsplan zu integrieren, um eine Bindewirkung zu erzielen. „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, aus denen im BPlan Maßnahmenflächen entwickelt werden können, sind hier aber nicht dargestellt. Es wird generell nur die Darstellung Grünfläche bzw. Park gewählt, so dass die vorbereitende Bauleitplanung nicht mit der verbindlichen kongruent ist. Wenn Kompensation innerhalb des Gebietes vorgesehen ist, sollte zwischen Flächen nach Nr. 10 und nach Nr. 5, § 5 Abs. 2 BauGB im FPlan unterschieden werden.	**Die Stellungnamhe zum Bebauungsplan Nr. 92 Erlenhof und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Der Flächennutzungsplan stellt die grundsätzliche Planungskonzeption dar (Übersichtscharakter), es erfolgt keine flächenscharfe Abbildung. Hieraus ergeben sich Abweichungen zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung. Aufgrund des Darstellungsmaßstabes (1:5.000) wurde auf die Darstellung entsprechender Flächen in der Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet. Dies entspricht auch der Darstellungssystematik der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Ahrensburg. Die verbindliche Sicherung erfolgt ohnehin im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92. Die Aufstellung der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanverfahren folgt zudem im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB.
		Entsprechend stimmt die Form der „Grünen Mitte“ im Flächennutzungsplan nicht mit der im Bebauungsplan überein, auch sollte der FPlan mit dem BPlan in Übereinstimmung gebracht werden.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Der Flächennutzungsplan stellt die grundsätzliche Planungskonzeption dar (Übersichtscharakter), es erfolgt keine flächenscharfe Abbildung. Hieraus ergeben sich Abweichungen zwischen vorbereitender und

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
			verbindlicher Bauleitplanung. Aufgrund des Stellenwertes des Hauptgrünzuges „Grüne Mitte“ wird dieser in den Flächennutzungsplan übernommen. Untergeordnete Grünverbindungen entfallen.
		Die ausgelegten Unterlagen sind unvollständig, denn keine näheren Informationen, weder Lage noch vertragliche Regelungen zur CEF-Maßnahme für die Feldlerchen liegen bislang vor. Sie müssen aber gemäß schleswig-holsteinischem Runderlass IV 63 -510.335/X33 – 5120 „als Anlage zur Begründung schon Gegenstand des Aufstellungsverfahrens sein“.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Die Vereinbarungen bzw. Verträge zu der CEF-Maßnahme lagen zum Zeitpunkt der TöB-/Öffentlichkeitsbeteiligung noch nicht vor. Die Darstellung im Umweltbericht entspricht mit Angabe der Örtlichkeit und der Maßnahmen in ihrer Funktionsweise hinreichend konkret dem Inhalt des Vertragsentwurfs. Die Vereinbarungen werden gem. Runderlass IV 63-510.335/X33-5120 spätestens bis zum Satzungsbeschluss wirksam.
		Unvollständigkeit ist im Umweltbericht auch bzgl. der möglicherweisen betroffenen Käferarten festzustellen. Neuere Funde gerade am Nordostrand von Hamburg bestätigen einen umfangreicheren Untersuchungsbedarf durch Koleopterologen.	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 Erlenhof und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes werden nicht berücksichtigt.** Grundlage des Umweltberichts ist eine Biotopkartierung sowie faunistische Erhebungen zu den artenschutzrechtlich relevanten Tierartengruppen Fledermäuse, Vögel und Amphibien. Zudem wurde das Untersuchungsgebiet hinsichtlich des Vorkommens der Haselmaus überprüft. Darüber hinaus gehende Hinweise auf z.B. artenschutzrechtlich relevante Arten oder Artengruppen (z.B. Insekten, Reptilien) ergaben sich aufgrund der Kartierungen und der Biotopausstattung sowie der Literaturrecherche nicht. Für alle nicht gesondert erhobenen Tierartengruppen ist mit der Erhebung der Biotoptypen und ihrer naturschutzfachlichen Bewertung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine Grundlage für die Darstellung erwartbarer nachteiliger Umweltauswirkungen gegeben.
		Schlussbetrachtung Die vom BauGB geforderten klaren Bemühungen, das mit der Bauleitplanung verfolgte Ziel nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit durch geringstmögliche Beeinträchtigung von Landschaft und Natur zu erreichen, sind nur in Einzelbereichen erkennbar. Das geplante Erlenhofgebiet soll eine eierlegende Wollmichsau sein, bedrängt von Zugeständnissen und Kompromissen und steht im Widerspruch zu diversen Zielen der Stadt: • Es soll innenstadtnah sein, ist aber genauso weit entfernt wie die Siedlung Gartenholz.	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans werden zur Kenntnis genommen.**

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung

- Die zusätzliche Auequerung als kurzer Anschluss an die Innenstadt wurde verworfen, die zentrale Achse, die als Verbindung dienen sollte, ist eine Sackgasse, der über die Aue hinausreichende Plangebietzipfel obsolet.

- Der Verkehr, der bereits heute auf dem erst für 2015 erwarteten Niveau ist (BPA Protokoll 17/2006), wird erhöht, u. a. durch die sich weit in den Nordwesten erstreckenden, von der Innenstadt also weit entfernten Bauflächen, und einem fehlenden Konzept mit Stadtbussen, Radschnellwegen und kurzen Verbindungen zu Gewerbegebiet und Stadtzentrum.

- Laut ISEK sollen neue Stadtgebiete „bevorzugt an eher innenstadtnahen und gewachsenen Standorten mit Versorgungsangeboten entwickelt werden“, der Erlenhof ist hiervon eine extreme, aus der Zeit gefallene Ausnahme, die mit verbogenen Bedarfszahlen gerechtfertigt wird.

- Der wertvolle Aueraum ist zu schützen, für das Erlenhofquartier soll er aber „stärker gefasst und erlebbar gemacht werden“, eine positive Verklärung von Einengung und Erholungsdruck.

- 10 % des Wohnraumes soll für Studenten und Ältere geschaffen werden, von dieser Gruppe werden sich aber nur Erb- und Rentenreiche die Wohnungen leisten können, es sei denn der Investor verwirklicht die Baumöglichkeit von über 700 Wohneinheiten.

- Derzeit sind über 4/5 der Gebäude Ahrensburgs Ein- und Zweifamilienhäuser, die Wohnungskategorie mit dem größten Flächenverbrauch. Obwohl die Zahl der Immobilienersterwerber stark zurückgeht, ist die Bedienung gerade dieses Segments unabgestimmt mit konkurrierenden Nachbargemeinden wie Bargteheide und deckt nicht den Bedarf an erschwinglichem Wohnraum und Wohnraum für die am stärksten wachsende Bevölkerungsgruppe, die immer weniger in „Rosenhöfe“ abgeschoben werden will.

- In keiner Weise wird mit dem Erlenhofquartier innovatives Terrain betreten. Wohn-, Verkehrs- und Klimaschutzkonzepte- unterscheiden sich nicht von Planungen aus den achtziger Jahren. Eine vertane Chance für das möglicherweise letzte Stadtviertel, das in Ahrensburg komplett neu errichtet werden kann.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
24.	NABU Landesverband Schl.-Holst. e.V.	**Keine Stellungnahme eingegangen.**	
25.	NABU-Gruppe Ahrensburg *(Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans)*	die NABU-Gruppe Ahrensburg bedankt sich für die Übersendung der Unterlagen zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes und für den Bebauungsplan Nr. 92. Die grundsätzlichen Bedenken des NABU Ahrensburg zur geplanten Bebauung des südlichen Erlenhofgeländes wurden in der Stellungnahme vom 11. August 2011 bei der frühzeitigen Beteiligung gemäß §4 Absatz 1 BauGB schon vorgetragen. Vor allem die in den Vorbemerkungen ausgeführten Fakten und Forderungen zur Verringerung des Flächenverbrauchs haben durch die vorgelegten Unterlagen bedauerlicherweise weiterhin Bestand.[1] Es kann heutzutage leider nicht oft genug wiederholt werden, dass die zum Leben des Menschen und zum Erhalt der Natur zur Verfügung stehende Fläche begrenzt ist. Aus diesem Grunde hat sich die Bundesregierung mit ihrem Beschluss vom 7. November 2007 in der Nationalen Strategie zur biologischen Vielfalt der Bundesregierung im Hinblick auf die Inanspruchnahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen ein sogenanntes „30 ha-Ziel“ gesetzt.[2] Ein solches allgemein politisches Ziel lässt sich aber nur auf lokaler Ebene realisieren. Dabei ist, gemäß der Forderung der Bundesregierung, eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung vorzunehmen. Auch das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK)[3] bekennt sich formal für die Wohn- und Gewerbeentwicklung zum Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung. So wird formuliert, dass mit der Empfehlung, das Wohngebiet Erlenhof zu realisieren, „bewusst von dem Grundsatz der Innenentwicklung abgewichen“[4] würde. Die stadtplanerischen Ideen zeigen allerdings, dass dieses Viertel als zum Innenbereich Ahrensburg zugehörig betrachtet wird.[5] Zwar kann man am grünen Tisch mit konzentrischen Kreisen um das Stadtzentrum und um weitere Siedlungsschwerpunkte dieses Gebiet in die vorhandene Wohnbebauung scheinbar mühelos integrieren („Stadtgefüge behutsam ergänzen und abrunden“). Dabei werden aber die tatsächlichen topographischen und naturräumlichen Prägungen dieser Stadt völlig außer Acht gelassen. Im ISEK und im Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Ahrensburg vom 29. Oktober 2009 wird von einem Szenario ausgegangen, wonach bis zum Jahr 2030 zusätzlich 2.602 Wohneinheiten gebaut werden müssen. Davon entfallen auf einen zusätzlichen Wohnungsneubau 1.692 Wohnungen, auf einen Ersatzbedarf auf	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Mit der 41. Änderung des Flächennutzungsplans werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Neben der eigentlichen Wohnbauentwicklung ist es städtebauliches Ziel der Stadt Ahrensburg den sensiblen Auebereich zu schützen und natürliche „Pufferflächen“ zum angrenzenden Naturschutzgebiet Ammersbek-Niederung zu sichern. Diese Zielsetzung der Stadt Ahrensburg führt zu einem hohen Anteil Grün- und Waldflächen im Verhältnis zur Anzahl der Wohneinheiten. Die Bebauungsdichte des Plangebietes leitet sich aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept sowie dem Wohnungsmarktkonzept der Stadt Ahrensburg ab. Das Wohnungsmarktkonzept sagt hierzu aus: „In Ahrensburg bietet sich aufgrund der Nachfragestruktur eine Aufteilung in etwa 2/3 Einfamilienhäuser aller Typen (freistehend, Doppel- und Reihenhaus) und circa 1/3 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an. Die durchschnittlichen vorgesehenen Grundstücksgrößen folgen üblichen städtebaulichen Kennwerten. Für Einfamilienhäuser liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße bei ca. 600 m², für Doppelhäuser bei ca. 400 m² und für Reihenhäuser bei ca. 220 m². Die 41. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Bebauungsplan Nr. 92 entsprechen hiermit den Zielsetzungen zur anteiligen Deckung des zukünftigen Wohnbedarfs der Stadt Ahrensburg.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		vorhandener Fläche 752 Wohnungen und auf eine Mobilitätsreserve 158 Wohnungen. Unterstellt wird eine Abnahme der Haushaltsgröße auf 1,922 Personen je Haushalt bis zum Jahre 2030. Daraus lässt sich die Vorstellung ableiten, dass Ahrensburg im Jahr 2030 über 34.800 Einwohner haben soll. Bei der Betrachtung der vorgelegten Unterlagen zum Bebauungsgebiet „Erlenhof-Süd“ muss man den Eindruck gewinnen, dass ein Großteil der Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt der nächsten 20 Jahre mit diesem Vorhaben, entgegen den Vorstellungen des ISEK, allein abgedeckt werden soll. Wie im Folgenden gezeigt wird, entstehen oder vergrößern sich dadurch insbesondere die naturschutzfachlichen Konflikte. Außerdem ist leider zu konstatieren, dass viele der bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange angeregten Untersuchungen nicht durchgeführt worden sind. Dieses vorausgeschickt nimmt die NABU-Gruppe Ahrensburg, auch im Namen des Landesverbandes Hamburg des NABU, wie folgt Stellung: **41. Änderung des Flächennutzungsplans** **1. Erfordernis** Durch die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planrechtliche Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 92 „Erlenhof-Süd“ geschaffen werden. Mit dieser Änderung würde das Ziel einer Ausweisung attraktiver innenstadtnaher Wohnbauflächen einschließlich der dafür notwendigen Infrastrukturen sowie einer Sicherung des sensiblen Niederungsgebietes des Aue-Bereichs verfolgt. Gemäß der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und der aktuellen Wohnungsmarktprognose des Schleswig-Holsteinischen Innenministeriums wird ein Wohnungsneubaubedarf in Ahrensburg von 2.105 Wohneinheiten bis zum Jahre 2025 erwartet. Diese Prognose ist Grundlage und Begründung für Änderung des F-Planes und des B-Planes. Das Stadtentwicklungskonzept benennt und beziffert die Wohnbaupotentiale in Ahrensburg[6]. Es werden Möglichkeiten für 4.327 zusätzliche Wohnungen aufgezeigt, von denen 2.606 eine Priorität im Rahmen des ISEK erhalten, weil sie nach Auffassung der Planer schnell und einfach zu verwirklichen sind.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Das Erfordernis der Bebauung leitet sich aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept sowie dem Wohnungsmarktkonzept der Stadt Ahrensburg ab. Das Wohnungsmarktkonzept sagt hierzu aus: „Aufgrund der Attraktivität der Stadt, die zu einer hohen Nachfrage nach Neubauflächen führt, wird Ahrensburg neben der Ausnutzung der innerstädtischen Potenzialflächen auch neue Areale, wie den "Erlenhof" entwickeln müssen.“ (S.33) „In Ahrensburg bietet sich aufgrund der Nachfragestruktur eine Aufteilung in etwa 2/3 Einfamilienhäuser aller Typen (freistehend, Doppel- und Reihenhaus) und circa 1/3 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept führt ebenso das Projekt Erlenhof als wesentliches Schlüsselprojekt zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt Ahrensburg auf. Die 41. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Bebauungsplan Nr. 92 entsprechen hiermit den Zielsetzungen zur anteiligen Deckung des zukünftigen Wohnbedarfs der Stadt Ahrensburg.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung

Wohnbaupotenziale Stadt Ahrensburg

Nr. (Plan)	Bezeichnung	Typus	Wohneinheiten je ha	Fläche in hektar	Annahme	zusätzliche Wohneinheiten	Priorität im Rahmen des ISEK
	MEHRFAMILIENHÄUSER (100 Wohneinheiten je ha) Geschosswohnungsbau (ca. 10 bis WE je Gebäude)						
1	Am Neuen Teich	Umstrukturierung	100	0,4	Aufstockung, plus 25%	60	60
2	Stormarnstraße-West	Umstrukturierung	100	2,5	75% Wohnanteil	188	188
3	Stormarnplatz	Umnutzung	100	4,3	50% Wohnanteil	215	
4	Reeshoop / N.-Schadendorff-Stieg	Umstrukturierung	100	2,1	20% Reelisierung	42	42
5	Kastanienallee bis Waldenhorn	Umstrukturierung	100	2,0	50% Reelisierung	100	100
6	Rathausplatz	Umnutzung	100	0,5	50% Wohnanteil	25	
7	Lohe-Mitte	Umstrukturierung	100	0,5	20% Reelisierung	10	10
8	Lohe-Ost	Umstrukturierung	100	0,8	20% Reelisierung	16	16
9	AOK-Knoten-Nord	Brache			Planung übernommen	115	115
10	Lindenhof	Brache	100	0,3	50% Wohnanteil	15	15
...							
43	Erlenhof-Süd (verd. Bauformen, Anteil 40%)	Stadterweiterung	50	22,0	40% f. Grünfl. abgezogen, 40 % verdichtete Bauformen	160	160
44	Lange Koppel, Am Neuen Teich, östlicher Teil	Umstrukturierung	50	2,7	20% Reelisierung	27	27
45	Bünningstedter Straße	Umstrukturierung	50	1,9	20% Reelisierung	19	19
	Summe Verdichtete Eigenheime					1390	1077
	EIGENHEIME (25 Wohneinheiten je ha) Einfamilien-, Doppelhäuser (max. zweigeschossig)						
46	Erlenhof-Süd (Eigenheimanteil 60%)	Stadterweiterung	25	22,0	40% f. Grünfl. abgezogen, 60 % EFH	240	240
47	Erlenhof-Nord	Stadterweiterung	25	20,0	40% für Grünflächen abgezogen	300	
48	Hansdorfer Straße	Brache	25	2,5		63	63
49	Siedlung Heimgarten, südlich Eichenweg	Umstrukturierung	25	3,1	20% Reelisierung	16	16
...							
84	A'West: Nördlich Siedlung Steinkamp	Stadterweiterung	25	2,5		63	63
85	A'Redder: Westlich A'Redder	Stadterweiterung	25	1,6		40	
86	A'Redder: Südlich Feldkirchenring	Stadterweiterung	25	6,1		153	
87	Südlich Bornkampsweg 2	Stadterweiterung	25	2,5		63	63
88	Am Scharberg	Stadterweiterung	25	5		125	
	Summe Eigenheime					1755	587
					Summe Wohneinheiten:	4327	2606

Abbildung 1

Von den 2.606 Wohnungsmöglichkeiten entfallen nur 400 auf Erlenhof-Süd (siehe Abbildung 1), 2.206 prioritäre Möglichkeiten bestehen in der übrigen Stadt, weitgehend in der vorhandenen Siedlungsstruktur, teilweise unmittelbar daran anschließend. Das ist mehr als der in der Begründung für die Änderung des F-Planes festgestellte Bedarf.
Es besteht somit **kein Erfordernis** für die Bebauungsplanung im und am sensiblen Niederungsgebiet des Aue-Bereiches.

2. Planungsrechtlicher Eingriff

2.1 Flächenverbrauch
Der Flächennutzungsplan greift grundlegend in rechtlich geschützte Biotope und Landschaftsteile ein. Bei der Bebauung des Geländes (39,5 ha ohne die Verkehrsfläche der B75) wird von einer Inanspruchnahme der Fläche von 52% und Nutzung durch etwa 1.000 Bewohner gerechnet.
Wie die Ausführungen zum tatsächlichen Flächenverbrauch, entsprechend den Festlegungen des B-Planes, zeigen (vgl. Kapitel B.0, Seite 59) ist mindestens die letztgenannte Annahme falsch. Es ist unter Berücksichtigung der unterstellten

Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.
Mit dem Bebauungsplan Nr. 92 werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Neben der eigentlichen Wohnbauentwicklung ist es städtebauliches Ziel der Stadt Ahrensburg den sensiblen Auebereich zu schützen und natürliche „Pufferflächen“ zum angrenzenden Naturschutzgebiet Ammersbek-

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Haushaltsgröße von 2,8 Personen[7] und der realistischen Wohnflächenbilanz (siehe dazu Berechnung auf Seite 59 ff) vielmehr von 2.000 zusätzlichen Bewohnerinnen und Bewohnern auszugehen. Dies entspricht über 6% der jetzigen Bevölkerung Ahrensburgs. Wie in der folgenden Stellungnahme zum Bebauungsplan ausgeführt, besteht keine Notwendigkeit, für die von den Stadtverordneten beschlossenen 360 Wohneinheiten die im F-Plan- und B-Plan-Entwurf dargestellte Siedlungs- und Verkehrsfläche in Anspruch zu nehmen. Gemäß dem Grundsatz einer nachhaltigen Stadtentwicklung, wie zum Beispiel sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Schutz von Natur und Landschaft, ist eine Konzentration auf die weniger bedeutsamen Teilräume des Planungsgebietes unter Berücksichtigung großzügiger Pufferzonen angezeigt. Deshalb wäre entsprechend den weiteren Ausführungen zum Bebauungsplan in der Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung der Wohnbauflächen zu reduzieren, mit einheitlich mindestens 150 m Abstand zu den besonders empfindlichen und naturschutzrechtlich geschützten Flächen (Naturschutzgebiet „Ammersbek-Niederung“; geschützter Biotopbereich der Aueniederung). Bezüglich der Darstellung des Bereiches zwischen Wohnbauflächen und den geschützten Flächen sind diese im Flächennutzungsplan nicht als Grünfläche (Parkanlage) sondern zumindest bis 100 m Abstand zu den geschützten Flächen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB darzustellen. Dadurch können für diesen Bereich die Funktion der Abpufferung von Belastungen aus dem neuen Wohngebiet sowie des naturschutzrechtlichen Ausgleichs planerisch gesichert und in Umsetzung auf die Ebene des Bebauungsplanes verbindlich und zur fachgerechten Durchführung festgesetzt werden.	Niederung zu sichern. Diese Zielsetzung der Stadt Ahrensburg führt zu einem hohen Anteil Grün- und Waldflächen im Verhältnis zur Anzahl der Wohneinheiten. Die Bebauungsdichte des Plangebietes leitet sich aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept sowie dem Wohnungsmarktkonzept der Stadt Ahrensburg ab. Das Wohnungsmarktkonzept sagt hierzu aus: „In Ahrensburg bietet sich aufgrund der Nachfragestruktur eine Aufteilung in etwa 2/3 Einfamilienhäuser aller Typen (freistehend, Doppel- und Reihenhaus) und circa 1/3 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an. Die durchschnittlichen vorgesehenen Grundstücksgrößen folgen üblichen städtebaulichen Kennwerten. Für Einfamilienhäuser liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße bei ca. 600 m², für Doppelhäuser bei ca. 400 m² und für Reihenhäuser bei ca. 220 m². Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept führt ebenso das Projekt Erlenhof als wesentliches Schlüsselprojekt mit bis zu 400 Wohneinheiten zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt Ahrensburg auf. Die Wohnbauflächen entsprechen den Untersuchungen zur Umweltverträglichkeit (Vorgaben für die städtebauliche Entwicklung). Der Flächennutzungsplan stellt dabei die grundsätzliche Planungskonzeption dar (Übersichtscharakter), es erfolgt keine flächenscharfe Abbildung. Hieraus ergeben sich Abweichungen zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung. Aufgrund des Darstellungsmaßstabes (1:5.000) wurde auf die Darstellung entsprechender Flächen in der Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet. Dies entspricht auch der Darstellungssystematik der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Ahrensburg. Die verbindliche Sicherung erfolgt ohnehin im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92. Die Aufstellung der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanverfahren folgt zudem im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB.
		2.2 Biotopverbund und Grünachse Die Aue stellt eine wichtige Biotopverbundachse zwischen den östlich und südlich gelegenen Naturräumen und den Natura-2000-Gebieten dar. Je komplexer und nischenreicher solch eine Verbundachse ist, desto größer ist ihr ökologischer Wert. Die Aue zwischen dem Klärwerk und dem Schlossteich ist schon jetzt in einem schlechten ökologischen Erhaltungszustand, so dass jede zusätzliche Beeinträchtigung das Biotopverbundsystem an dieser Stelle zerschneiden würde. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in das Biotopverbundsystem werden in	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Es ist richtig dargelegt, dass derzeit die Biotopverbundfunktion im Bereich zwischen Jungbornbrücke und Klärwerk nur eingeschränkt vorhanden ist. Neben den unmittelbar an die Aue angrenzenden Wohnbaugrundstücken und Gartenanlagen sowie Straßen stellen aber auch die intensiv genutzten Ackerflächen, die bis an die Aue

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Kapitel B.0 noch eingehender bewertet.	heranreichen, für zahlreiche Tiere kaum überwindbare Hindernisse dar. Aus diesem Grunde besitzen auch die Ackerflächen rückwärtig des Hofes Stolze keine Verbundfunktion. Im Rahmen des B-Plans wird eine Rücknahme dieser aufgezeigten Beeinträchtigungen in größerem Umfang vorgesehen, um so mit dem B-Plan verbundene Eingriffe auszugleichen. Vorgesehene Maßnahmen an der Aue sind z.B.: - Entwicklung von naturnahen Flächen im Bereich heutiger Gartenflächen (z.B. südlich des Hofstelle) - Entwicklung von naturnahen Gehölzflächen im Bereich heutiger Ackerflächen Diese Maßnahmen tragen zu einer wesentlichen Aufwertung der Biotopverbundfunktion entlang der Aue bei. Darüber hinausgehende wasserbauliche Maßnahmen liegen außerhalb des Regelungsbereichs des Bebauungsplans.
		2.3 „Grünbrücke“ Im Bereich südlich der Aue ist ein Streifen bis zur Bünningstedter Straße Teil des Änderungsbereiches im Flächennutzungsplan. Dieser soll als Grünfläche (Parkanlage) dargestellt werden. Als einzige Begründung findet sich dazu in Kapitel 2.2 (Seite 7), dass die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte „übergeordnete Hauptverkehrsstraße“ entfallen soll. Der Änderungsbereich entspricht jedoch nicht dem Bereich der alten Straßenflächendarstellung, sondern umfasst kaum die Hälfte davon, wie aus Abbildung 3 im Kapitel 2.4 (Seite 10) der Begründung ersichtlich. Das bedeutet, dass nach der Änderung des Flächennutzungsplanes außerhalb des Änderungsbereiches ein isolierter Abschnitt „Hauptverkehrsstraße“ inmitten anderer Flächen dargestellt bleibt. Das erscheint der NABU-Gruppe Ahrensburg inkonsequent. In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans fehlen konkrete Aussagen zur geplanten Darstellung in diesem Bereich.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Der Flächennutzungsplan wird derzeit neu aufgestellt, es ist ebenso die Herausnahme der übergeordneten Hauptverkehrsstraße außerhalb des Geltungsbereiches der 41. Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehen. Die Darstellung ist aus der Planzeichnung der 41. Änderung des Flächennutzungsplans ersichtlich: Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Im Bebauungsplan Nr. 92 ist die Fläche anteilig zusätzlich mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGb für eine Gehölzentwicklung festgesetzt. Südlich hiervon soll ein Spielplatz möglich sein.
		Der inkonsequente Zuschnitt des Änderungsbereiches und die fehlende Begründung erweckt bei der NABU-Gruppe Ahrensburg den Eindruck, dass durch diese Planung die Option für eine „Grünbrücke“ mit Querung der Aue als Rad- und Fußweg in Verlängerung des „Grünzuges Erlenhof“ entsprechend dem ursprünglichen Konzept[8] gesichert werden soll. Wenn im Umweltbericht[9] ausgeführt wird, dass man sich mit	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Eine zusätzliche Auequerung ist im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 92, wie bereits in der Begründung dargelegt, nicht vorgesehen. Im Bebauungsplan Nr. 92 Erlenhof sind im genannten Bereich Grünflächen,

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Hinweis auf den gesetzlichen Biotopschutz und wegen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes für den Verzicht auf eine Festsetzung einer neuen Auequerung entschieden hat, was die NABU-Gruppe begrüßt, so könnte dies in einigen Jahren, nachdem das neue Wohngebiet sich entwickelt und Bewohnerinnen und Bewohner sich dort angesiedelt haben, eventuell anders gesehen werden. Die Hürde des gesetzlichen Biotopschutzes könnte dann bei den Entscheidungsträgern angesichts des Nutzungsdruckes unter Umständen als überwindbar erscheinen. Für den Fall hätte man in der Bauleitplanung mit einer entsprechenden Darstellung einer „Grünbrücke“ schon vorgesorgt. Die NABU-Gruppe lehnt dies entschieden ab und fordert im Sinne einer konsequenten Planung die Herausnahme des Bereiches südlich der Aue aus dem Änderungsbereich, oder als Alternative die Beschränkung der Änderung exakt auf den Bereich der bisherigen Darstellung „Hauptverkehrsstraße“. Entsprechend wäre auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzupassen.	Wasserflächen und Waldflächen dargestellt. Diese dienen dem Schutz des sensiblen Auebereiches. Eine Änderung des Geltungsbereiches ist nicht beabsichtigt.
		3. Gewässersituation Die Begründung für die vorgestellten wassertechnischen Erschließungsmaßnahmen kann nicht abschließend überzeugen, da eine Versickerung des anfallenden Wassers bisher in der Regel auf der Fläche möglich war. Lediglich die Versiegelung und damit die weniger zur Versickerung zur Verfügung stehenden Flächen bei gleichzeitigem erhöhten Oberflächenwasseranfall durch die Versiegelung bedingen, dass der genannte Versickerungsfaktor nicht ausreicht, um die Wassermengen, insbesondere bei Starkregenereignissen auf der Fläche zu halten. Nichtsdestotrotz sind sämtliche Versickerungsmöglichkeiten zur Regeneration des Grundwasserkörpers zu nutzen. Näheres siehe Begründung zum B-Plan.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Die wassertechnischen Erschließungsmaßnahmen und insbesondere die Erarbeitung des Konzeptes zur Regenwasserentwässerung sind in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erfolgt. Nähere Bestimmungen hierzu erfolgen in der wasserrechtlichen Genehmigung.
		4. Umweltbericht **4.1 Voraussetzungen** Der Umweltbericht geht, wie die übrigen fachplanerischen Beiträge im Übrigen auch, von einer Inanspruchnahme der Fläche und der Ressourcen durch etwa 1.000 Personen aus. Dies ist, wie schon ausgeführt, nicht korrekt. Da vielmehr mindestens die doppelte Anzahl von Menschen bei den Planungen und Gutachten zu berücksichtigen sind, haftet dem Bericht ein erheblicher Mangel an, insbesondere im Hinblick auf die Oberflächen- und Grundwassersituation.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Der Umweltbericht stellt die Umweltauswirkungen dar, die mit dem Plan zu erwarten sind. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind insbesondere in Abhängigkeit vom Umfang der Flächenversiegelung gegeben und werden dementsprechend im Umweltbericht dargestellt und bewertet. Die Auswirkungen auf die Oberflächen- bzw. Grundwassersituation sind umfassend sowie sach- und fachgerecht dargestellt.
		4.2 Fehlende Abwägung alternativer Planungsmöglichkeiten Der Umweltbericht erörtert Planungsalternativen allein mit einem Verweis auf das	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41.**

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		integrierte Stadtentwicklungskonzept, dass er wie folgt zitiert: „… Es zeigt sich, dass der hohen Nachfrage nach Wohnraum nicht allein durch Innenentwicklung entsprochen werden kann. Mit dem Erlenhof entsteht eine notwendige Ergänzung des heutigen Stadtgebiets, die bei einer qualitätvollen Entwicklung eine große Anziehungskraft entwickeln kann. …“[10] Diese Sätze sind durch die neueren Zahlen zum Wohnungsbedarf in Ahrensburg überholt. In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bedarf auf 2.105 neue Wohnungen beziffert. Wie oben dargestellt, ist die Bebauung des Erlenhofes keine „notwendige Ergänzung des heutigen Stadtgebiets“, sondern nur eine mögliche Ergänzung. Unter diesen Umständen wäre der Standort Erlenhof-Süd mit anderen möglichen Standorten zu vergleichen und zu bewerten gewesen. Die im ISEK dargestellten Wohnraumpotentiale der Stadt Ahrensburg zeigen unter den Nummern 3, 6, 9, 10, 13, 17, 22, 23, 37 bis 40, 48, 57 und 76 bis 88 allein 18 Standorte mit 2.022 Wohnbaumöglichkeiten auf, für die keine andere Bebauung weichen müsste. Bei einer solchen Bewertung ist das von den Stadtverordneten im Juli 2009 verabschiedete Leitbild der Stadt zu berücksichtigten: „1. Moderates und qualitatives Wachstum 1.1 Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten innerhalb der Bebauungsgrenzen Ahrensburgs 1.2 Ausrichtung der Bautätigkeit an vorhandener Infrastruktur und an den Bahnhöfen 1.3 Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Ausweisung neuer Wohnbaugebiete am Stadtrand nur in begründeten Ausnahmefällen …“[11] Die Ablehnung im Umweltbericht, eine Planungsalternative zu entwickeln oder zu prüfen, ist fehlerhaft. Es hätten sehr wohl anderweitige Lösungsmöglichkeiten bei gleichartiger Zielerfüllung für die Stadt Ahrensburg auf der Hand gelegen. Es ist nicht ersichtlich, warum an den oben angegebenen alternativen Standorten keine Entwicklung möglich sein sollte, die die Wohnwünsche der genannten Zielgruppen erfüllen könnte. Es hätte also sehr wohl ein milderes Mittel gegeben.	**Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Mit dem Bebauungsplan Nr. 92 werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Neben der eigentlichen Wohnbauentwicklung ist es städtebauliches Ziel der Stadt Ahrensburg den sensiblen Auebereich zu schützen und natürliche „Pufferflächen“ zum angrenzenden Naturschutzgebiet Ammersbek-Niederung zu sichern. Diese Zielsetzung der Stadt Ahrensburg führt zu einem hohen Anteil Grün- und Waldflächen im Verhältnis zur Anzahl der Wohneinheiten. Die Bebauungsdichte des Plangebietes leitet sich aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept sowie dem Wohnungsmarktkonzept der Stadt Ahrensburg ab. Das Wohnungsmarktkonzept sagt hierzu aus: „In Ahrensburg bietet sich aufgrund der Nachfragestruktur eine Aufteilung in etwa 2/3 Einfamilienhäuser aller Typen (freistehend, Doppel- und Reihenhaus) und circa 1/3 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an. Die durchschnittlichen vorgesehenen Grundstücksgrößen folgen üblichen städtebaulichen Kennwerten. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept führt ebenso das Projekt Erlenhof als wesentliches Schlüsselprojekt mit bis zu 400 Wohneinheiten zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt Ahrensburg auf. Im Rahmen der Alternativenprüfung sind solche Lösungen zu untersuchen, die sich unter Umweltaspekten als eindeutig vorzugswürdig aufdrängen und als real mögliche Lösung im Hinblick auf das konkrete Planungsziel ernsthaft zu erwägen sind. Da der Rahmenplan und auch der daraus entwickelte B-Plan die aus der UVU zum Rahmenplan entwickelten Ziele zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft berücksichtigen, kann davon ausgegangen werden, dass sich grundsätzlich andere Lösungsmöglichkeiten, die eine eindeutig vorzugswürdige Lösung im Hinblick auf die Umweltbelange bei Zielerfüllung darstellen, nicht aufdrängen. Dort, wo von diesen Zielen abgewichen wird, werden die Umweltauswirkungen und die Auswahlgründe der Stadt im Umweltbericht dargelegt. Dementsprechend enthält der Umweltbericht auch die Darstellung, dass eine Verringerung der Baudichte mit nachteiligeren Auswirkungen auf die Umwelt verbunden ist (s. S. 49); die Auswahlgründe der Stadt für diese Lösung werden aufgezeigt. Im Rahmen des Umweltberichts sind nicht alle denkbaren Lösungen mit möglicherweise geringeren Auswirkungen auf die Umwelt darzustellen,

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
			sondern lediglich solche, die dem Planungsziel entsprechen. Eine über die derzeitige Betrachtung von Alternativen hinausgehende Untersuchung zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist nicht erforderlich.
		B. Bebauungsplan Nr. 92	
		1. Allgemein Da, wie oben aufgezeigt, die rechtlichen Voraussetzungen durch einen rechtsfehlerfreien Flächennutzungsplan fehlen, würde sich eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 erübrigen. Es wird im Folgenden dennoch hilfsweise zur Klarstellung des Sachverhaltes und zur naturschutzfachlichen Bewertung der Unterlagen gesondert Stellung genommen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Wie oben dargelegt, besteht ein Erfordernis zur Aufstellung der 41. Änderung des Flächennutzungsplans.
		2. Flächenverbrauch **2.1 Politische Vorgaben** Neben den allgemeinen Vorgaben des ISEK haben die Stadtverordneten mit Beschluss vom 13. Dezember 2010 für das Plangebiet eine ordnungspolitische Maßgabe getroffen: maximal 360 Wohneinheiten (Wohnungen), aufgeteilt auf jeweils ein Drittel Einzelhäuser, Doppel- / Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser. [12]	**Der Hinweis zum Bebauungsplan Nr. 92 sowie zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen.**
		2.2 Umsetzung In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 92 wird diesem Beschluss anscheinend Rechnung getragen, wie die „Bilanzierung der Wohneinheiten“ zeigt (S. 26 f). Demnach sollen 121 Wohnungen (Wohneinheiten) in Einzelhäusern, 22 Wohnungen in Doppelhäusern, 91 Wohnungen in Hausgruppen und 124 Wohnungen im Geschosswohnungsbau entstehen. Diese Bilanz wird aber nicht näher erläutert, hergeleitet oder gar begründet. Die bildliche Darstellung (so Abbildung 11 der Begründung zum Bebauungsplan) suggeriert, dass, außer im Geschosswohnungsbau, ein Wohnhaus oder ein Wohnhausteil einer Wohneinheit entspricht. [13] Diese unverbindlichen Angaben wurden in die verbindlichen Festsetzungen des B-Plan-Entwurfes nicht übernommen. Im Entwurf des Bebauungsplans gibt es keine Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB) in Verbindung mit einer Festsetzung für das Mindestmaß der Grundstücksgröße (§ 9 Absatz 1 Nr. 3 BauGB). Im Folgenden wird für ein zufällig gewähltes Einzelgrundstück überprüft, ob die Angabe in der Wohnungsbilanz realistisch ist.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 sowie zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird teilweise berücksichtigt.** Wie bereits in Pkt. II.1.3 der Begründung dargelegt, liegt das Plangebiet an der am stärksten belasteten Hauptverkehrsstraße der Stadt Ahrensburg. Eine weitere Erhöhung der prognostizierten Verkehrsbewegungen durch das Plangebiet ist unbedingt zu beschränken. Um dieser städtebaulichen Problematik des Plangebietes (Anschluss an die äußere Erschließung) zu begegnen wird nunmehr die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude festgelegt. Für Baufelder mit Einzel-, Doppel- und Hausgruppenbebauung ist 1 Wohneinheit je Gebäude zulässig. Für Baufelder mit Geschosswohnungsbauten erfolgt keine Begrenzung der Wohneinheiten um ein unterschiedliches Maß zur Realisierung von Wohnungsgrößen und -Einheiten zu ermöglichen.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung

Im Baufeld 14 enthält der Bebauungsplans die in Abbildung 2 dargestellten Festsetzungen:

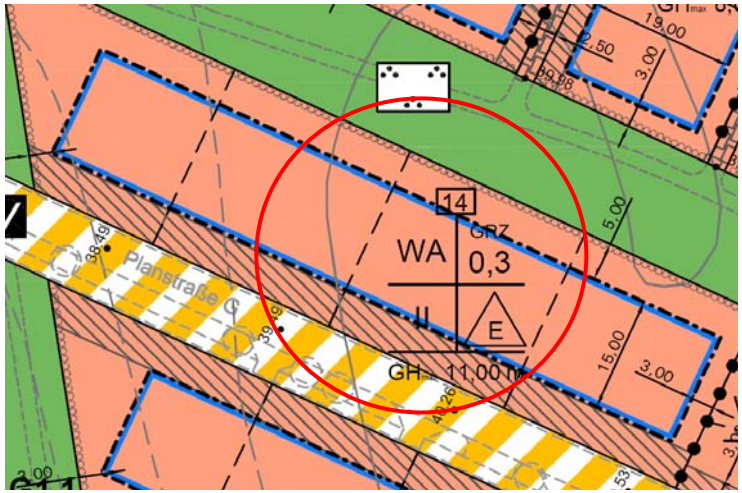


Abbildung 2

Festgesetzt wird in diesem Baufeld (innerhalb der blauen Baugrenzen) eine offene Bauweise nur für Einzelhäuser (E), eine Grundflächenzahl von 0,3 (GRZ), höchstens zwei Vollgeschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 11,00 Metern (GHmax) in einem allgemeinen Wohngebiet (WA).
Das Baufeld ist durch unverbindlich eingetragene Grenzlinien in 4 Grundstücke geteilt. Beispielhaft lässt sich für das zweite Grundstück von links aus den Festsetzungen ermitteln, was für ein Wohngebäude hier zulässig ist. Die Abbildung 3 zeigt das zulässige Haus in einem Volumenmodell. Dabei wird das Baufenster nicht ausgeschöpft. Die Begrenzung ergibt sich aus der Grundflächenzahl. Die Grundstücke könnten also auch noch deutlich kleiner geschnitten werden.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung

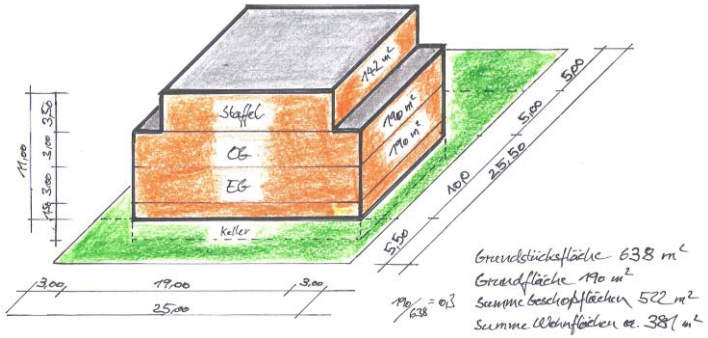


Abbildung 3

Die Wohnfläche ist aus der Geschossfläche mit einem statistischen Erfahrungswert (Verhältnis 0,73 : 1) abgeleitet. Die verbindliche Festsetzung des Bebauungsplanes erlaubt also an dieser Stelle ein dreigeschossiges Einzelhaus mit einer Wohnfläche von etwa 380 Quadratmetern. [14] So ein Gebäude ist kein Einfamilienhaus. Es handelt sich um ein Stadthaus mit Etagenwohnungen, wie es die ersten Erlenhofplaner bereits im Rahmenplan Schlossviertel für das Gebiet vorgesehen hatten (Abbildung 4).

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung

Abbildung 4

Auf dem Grundstück werden voraussichtlich 3 bis 6 Wohnungen entstehen:
sechs 2-/2,5-Zimmer-Wohnungen hätten dann eine Größe von 70 m² in den Vollgeschossen bzw. von 50 m² im Staffelgeschoss, drei 4-/4,5-Zimmer-Wohnungen hätten dann eine Größe von 140 m² in den Vollgeschossen bzw. von 105 m² im Staffelgeschoss.
Die von den Planern angegebene Zahl von einer Wohneinheit je Grundstück (siehe Abbildung 5) ist demzufolge nicht nachzuvollziehen.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung

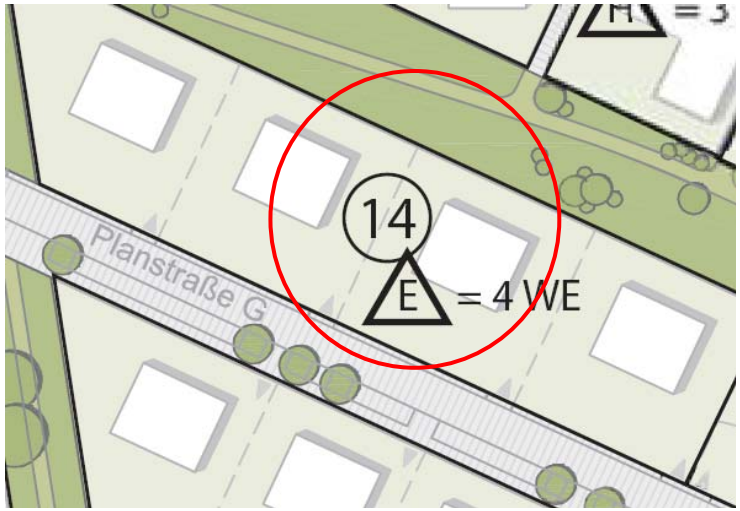


Abbildung 5

Zur Einschätzung einer realistischen Bebauungsdichte (realistischen Wohnungsbilanz) hat die NABU-Gruppe Ahrensburg die Anzahl der Wohnungen in einer nachvollziehbaren Art und Weise berechnet und in Form einer Tabellenkalkulation dokumentiert (Anlage).
In der Berechnung ist die mögliche Wohnfläche aus den Festsetzungen des B–Planes, wie am Beispiel des Baufelds 14 gezeigt, hergeleitet. Die Wohnungszahl ergibt sich aus der Wohnfläche über die voraussichtliche Wohnungsgröße. Die durchschnittliche Größe der in Schleswig-Holstein fertig gestellten Wohnungen betrug nach amtlichen Angaben im letzten Jahr 109,2 m².[15] Nach einer aktuellen Marktbeobachtung geht die NABU-Gruppe für das Gebiet Erlenhof von den folgenden Wohnungsgrößen in den verschiedenen Haustypen aus: Einzelhäuser 160 m², Doppelhäuser 130 m², Hausgruppen (Reihenhäuser) 120 m² und Etagenhäuser 110 m.
Mit diesen Werten ergibt die Berechnung eine Zahl von 715 Wohnungen mit einer mittleren Wohnungsgröße von 132 m². Das sind doppelt so viele Wohnungen, wie von den Planern angegeben.
Berücksichtigt man die durchschnittliche Wohnungsgröße in Ahrensburg von 85,9 m² (Zahlen des Jahres 2007[16]), so wird deutlich, dass diese Berechnung noch durchaus konservativ ist. Die realisierte Zahl der Wohnungen könnte noch durchaus höher liegen. Dies geben die Festsetzungen des B-Planes unmittelbar her.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung

2.3 Zwischenergebnis

Die planerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 92 ignorieren die Vorgaben der Stadtverordneten. Die Diskrepanz zwischen der nicht bindenden Begründung und den rechtssetzenden Planungsteilen A und B erweckt vielmehr den Eindruck, dass die politischen Entscheidungsträger, die übrigen Behörden und Träger öffentlicher Belange und die interessierte Öffentlichkeit im Unklaren gelassen oder gar getäuscht werden sollen.

2.4 Alternative

Wenn die in der Abbildung 6 grün markierten Baufelder 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 39 und 40 entfallen, verbleiben noch 533 Wohnungen mit durchschnittlich 128 m² Wohnfläche. Stattdessen könnten auch 360 Wohnungen mit durchschnittlich 190 m² Wohnfläche realisiert werden.

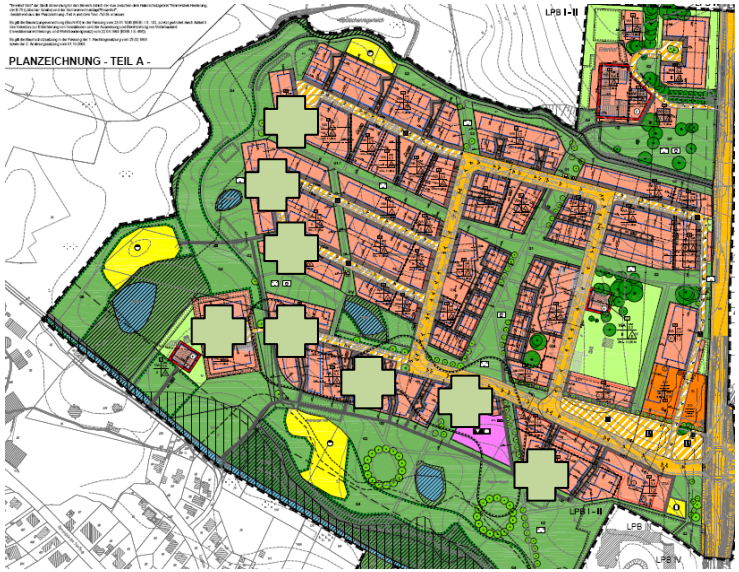


Abbildung 6

Leider ist eine solche flächenschonendere, den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes besser gerecht werdende Alternative selbst im Umweltbericht nicht geprüft worden[17]. Viele der im Folgenden aufzuführenden naturschutzfachlichen Bedenken hätten sich leichter ausräumen lassen

Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.
Die Bebauungsdichte des Plangebietes leitet sich aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept, dem Wohnungsmarktkonzept der Stadt Ahrensburg sowie dem städtebaulichem Rahmenplan zum Schlossareal ab. Das Wohnungsmarktkonzept sagt hierzu aus:
„In Ahrensburg bietet sich aufgrund der Nachfragestruktur eine Aufteilung in etwa 2/3 Einfamilienhäuser aller Typen (freistehend, Doppel- und Reihenhaus) und circa 1/3 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an. Die durchschnittlichen vorgesehenen Grundstücksgrößen folgen üblichen städtebaulichen Kennwerten. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept führt ebenso das Projekt Erlenhof als wesentliches Schlüsselprojekt mit bis zu 400 Wohneinheiten zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt Ahrensburg auf.
Im Rahmen der Alternativenprüfung sind solche Lösungen zu untersuchen, die sich unter Umweltaspekten als eindeutig vorzugswürdig aufdrängen und als real mögliche Lösung im Hinblick auf das konkrete Planungsziel ernsthaft zu erwägen sind. Da der Rahmenplan und auch der daraus entwickelte B-Plan die aus der UVU zum Rahmenplan entwickelten Ziele zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft berücksichtigen, kann davon ausgegangen werden, dass sich grundsätzlich andere Lösungsmöglichkeiten, die eine eindeutig vorzugswürdige Lösung im Hinblick auf die Umweltbelange bei Zielerfüllung darstellen, nicht aufdrängen.
Dort, wo von diesen Zielen abgewichen wird, werden die Umweltauswirkungen und die Auswahlgründe der Stadt im Umweltbericht dargelegt.
Dementsprechend enthält der Umweltbericht auch die Darstellung, dass eine Verringerung der Baudichte mit nachteiligeren Auswirkungen auf die Umwelt verbunden ist (s. S. 49); die Auswahlgründe der Stadt für diese Lösung werden aufgezeigt.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		beziehungsweise wären erst gar nicht entstanden.	Im Rahmen des Umweltberichts sind nicht alle denkbaren Lösungen mit möglicherweise geringeren Auswirkungen auf die Umwelt darzustellen, sondern lediglich solche, die dem Planungsziel entsprechen. Eine über die derzeitige Betrachtung von Alternativen hinausgehende Untersuchung zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist nicht erforderlich.
		2.5 Vorteile der Planungsalternative Während des gesamten bisherigen Planungsverfahrens hat die NABU-Gruppe Ahrensburg nie nachvollziehen können, dass die von den Stadtverordneten beschlossene Reduktion der Wohnungseinheiten zu keiner Abnahme des Flächenverbrauches in den Planungsunterlagen geführt hat. Eine solche Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch Wohnbebauung und durch ruhenden und fließenden Verkehr führt zweifellos zu einer Abnahme der Flächenversiegelung. Dieses wiederum würde ein geringeres Ausgleichserfordernis zur Folge haben. Die Prüfung einer derartigen Alternative hätte zum Beispiel zu dem Schluss kommen können, dass aufgrund der zur Verfügung stehenden größeren Ausgleichsfläche und der geringeren Flächeninanspruchnahme die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet selbst hätte stattfinden können und nicht über eine Ökokontomaßnahme zu einer Aufwertung einer Waldfläche östlich von Bargteheide beitragen würden.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Die Bebauungsdichte des Plangebietes leitet sich aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept, dem Wohnungsmarktkonzept der Stadt Ahrensburg sowie dem städtebaulichem Rahmenplan zum Schlossareal ab. Das Wohnungsmarktkonzept sagt hierzu aus: „In Ahrensburg bietet sich aufgrund der Nachfragestruktur eine Aufteilung in etwa 2/3 Einfamilienhäuser aller Typen (freistehend, Doppel- und Reihenhaus) und circa 1/3 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an. Die durchschnittlichen vorgesehenen Grundstücksgrößen folgen üblichen städtebaulichen Kennwerten. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept führt ebenso das Projekt Erlenhof als wesentliches Schlüsselprojekt mit bis zu 400 Wohneinheiten zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt Ahrensburg auf. Im Rahmen der Alternativenprüfung sind solche Lösungen zu untersuchen, die sich unter Umweltaspekten als eindeutig vorzugswürdig aufdrängen und als real mögliche Lösung im Hinblick auf das konkrete Planungsziel ernsthaft zu erwägen sind. Da der Rahmenplan und auch der daraus entwickelte B-Plan die aus der UVU zum Rahmenplan entwickelten Ziele zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft berücksichtigen, kann davon ausgegangen werden, dass sich grundsätzlich andere Lösungsmöglichkeiten, die eine eindeutig vorzugswürdige Lösung im Hinblick auf die Umweltbelange bei Zielerfüllung darstellen, nicht aufdrängen. Dort, wo von diesen Zielen abgewichen wird, werden die Umweltauswirkungen und die Auswahlgründe der Stadt im Umweltbericht dargelegt. Dementsprechend enthält der Umweltbericht auch die Darstellung, dass eine Verringerung der Baudichte mit nachteiligeren Auswirkungen auf die Umwelt verbunden ist (s. S. 49); die Auswahlgründe der Stadt für

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
			diese Lösung werden aufgezeigt. Im Rahmen des Umweltberichts sind nicht alle denkbaren Lösungen mit möglicherweise geringeren Auswirkungen auf die Umwelt darzustellen, sondern lediglich solche, die dem Planungsziel entsprechen. Eine über die derzeitige Betrachtung von Alternativen hinausgehende Untersuchung zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist nicht erforderlich.
		2.6 Auswirkungen der Planungsalternative Der Verzicht auf die oben genannten Baufelder bedingt erheblich weniger Umweltauswirkungen auf sämtliche Schutzgüter. Der Talraum, im Landschaftsrahmenplan von 1998 als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems gekennzeichnet, würde viel wirksamer insbesondere durch Pufferzonen geschützt werden können. Er bliebe, da die Bebauung im Südwesten bis an die Aue herangerückt ist (z.B. am Jungborn, Gewerbebetrieb Schacht) und keine Pufferzone mehr darstellt, nordseitig sowohl in seiner Gestalt erhalten und attraktiv erlebbar als auch positiv wirksam: als regionale Grünverbindung kann er unbebaut noch zur Erhaltung und Verbesserung des Stadtklimas beitragen[18]. Außerdem würden die Auswirkungen des berechtigten Erholungs- und Freizeitbedürfnisses der Bewohnerinnen und Bewohner auf das Naturschutzgebiet „Ammersbek-Hunnau-Niederung“ und auf die gesetzlich geschützten Biotope wesentlich verringert werden können. Darüber hinaus wären keine besonderen baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich (vergleiche Bebauungsplan Teil B „Kennzeichnungen“, Ziffer 1), es würden somit insbesondere die kostenintensiveren Grundstücke, welche im Übrigen am meisten unter den Geruchsbelästigungen der Kläranlage zu leiden hätten, entfallen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Die Bebauungsdichte des Plangebietes leitet sich aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept, dem Wohnungsmarktkonzept der Stadt Ahrensburg sowie dem städtebaulichem Rahmenplan zum Schlossareal ab. Das Wohnungsmarktkonzept sagt hierzu aus: „In Ahrensburg bietet sich aufgrund der Nachfragestruktur eine Aufteilung in etwa 2/3 Einfamilienhäuser aller Typen (freistehend, Doppel- und Reihenhaus) und circa 1/3 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an. Die durchschnittlichen vorgesehenen Grundstücksgrößen folgen üblichen städtebaulichen Kennwerten. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept führt ebenso das Projekt Erlenhof als wesentliches Schlüsselprojekt mit bis zu 400 Wohneinheiten zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt Ahrensburg auf. Im Rahmen der Alternativenprüfung sind solche Lösungen zu untersuchen, die sich unter Umweltaspekten als eindeutig vorzugswürdig aufdrängen und als real mögliche Lösung im Hinblick auf das konkrete Planungsziel ernsthaft zu erwägen sind. Da der Rahmenplan und auch der daraus entwickelte B-Plan die aus der UVU zum Rahmenplan entwickelten Ziele zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft berücksichtigen, kann davon ausgegangen werden, dass sich grundsätzlich andere Lösungsmöglichkeiten, die eine eindeutig vorzugswürdige Lösung im Hinblick auf die Umweltbelange bei Zielerfüllung darstellen, nicht aufdrängen. Dort, wo von diesen Zielen abgewichen wird, werden die Umweltauswirkungen und die Auswahlgründe der Stadt im Umweltbericht dargelegt. Dementsprechend enthält der Umweltbericht auch die Darstellung, dass eine Verringerung der Baudichte mit nachteiligeren Auswirkungen auf

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
			die Umwelt verbunden ist (s. S. 49); die Auswahlgründe der Stadt für diese Lösung werden aufgezeigt. Im Rahmen des Umweltberichts sind nicht alle denkbaren Lösungen mit möglicherweise geringeren Auswirkungen auf die Umwelt darzustellen, sondern lediglich solche, die dem Planungsziel entsprechen. Eine über die derzeitige Betrachtung von Alternativen hinausgehende Untersuchung zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist nicht erforderlich.
		2.7 Ergebnis Unter den vorgegebenen und gebotenen Rahmenbedingungen eines schonenden Flächenverbrauches wird der vorgelegte Bebauungsplan als unverhältnismäßig abgelehnt. Der Alternativvorschlag in Form einer Grobskizze zeigt, dass diese Rahmenbedingungen bei gleichzeitig gemindertem Flächenverbrauch und mit geringeren negativen Umweltauswirkungen erfüllt werden können und somit eine maßvollere Ausführungsplanung zur Verfügung gestanden hätte.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Die Bebauungsdichte des Plangebietes leitet sich aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept, dem Wohnungsmarktkonzept der Stadt Ahrensburg sowie dem städtebaulichem Rahmenplan zum Schlossareal ab. Das Wohnungsmarktkonzept sagt hierzu aus: „In Ahrensburg bietet sich aufgrund der Nachfragestruktur eine Aufteilung in etwa 2/3 Einfamilienhäuser aller Typen (freistehend, Doppel- und Reihenhaus) und circa 1/3 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an. Die durchschnittlichen vorgesehenen Grundstücksgrößen folgen üblichen städtebaulichen Kennwerten. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept führt ebenso das Projekt Erlenhof als wesentliches Schlüsselprojekt mit bis zu 400 Wohneinheiten zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt Ahrensburg auf. Im Rahmen der Alternativenprüfung sind solche Lösungen zu untersuchen, die sich unter Umweltaspekten als eindeutig vorzugswürdig aufdrängen und als real mögliche Lösung im Hinblick auf das konkrete Planungsziel ernsthaft zu erwägen sind. Da der Rahmenplan und auch der daraus entwickelte B-Plan die aus der UVU zum Rahmenplan entwickelten Ziele zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft berücksichtigen, kann davon ausgegangen werden, dass sich grundsätzlich andere Lösungsmöglichkeiten, die eine eindeutig vorzugswürdige Lösung im Hinblick auf die Umweltbelange bei Zielerfüllung darstellen, nicht aufdrängen. Dort, wo von diesen Zielen abgewichen wird, werden die Umweltauswirkungen und die Auswahlgründe der Stadt im Umweltbericht dargelegt.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
			Dementsprechend enthält der Umweltbericht auch die Darstellung, dass eine Verringerung der Baudichte mit nachteiligeren Auswirkungen auf die Umwelt verbunden ist (s. S. 49); die Auswahlgründe der Stadt für diese Lösung werden aufgezeigt. Im Rahmen des Umweltberichts sind nicht alle denkbaren Lösungen mit möglicherweise geringeren Auswirkungen auf die Umwelt darzustellen, sondern lediglich solche, die dem Planungsziel entsprechen. Eine über die derzeitige Betrachtung von Alternativen hinausgehende Untersuchung zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist nicht erforderlich.
		3. Auswirkungen der Planungen **3.1 Allgemein** Wie unter Ziffer B.0 auf Seite 59 ff ausgeführt, ist bei Realisierung des Bebauungsplans in der jetzigen Form mit dem Bau von mindestens 715 Wohnungen zu rechnen. Demnach sind im Planungsgebiet mindestens 2.000 Bewohnerinnen und Bewohnern zu erwarten[19]. Diese große Anzahl von Menschen hat nicht unerhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Der Umweltbericht stellt die Umweltauswirkungen dar, die mit dem Plan zu erwarten sind. Es sind demnach erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft zu erwarten, die durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden.
		3.2 Verlust der Pufferflächen In ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bewertet die Untere Naturschutzbehörde den Verlust der großen Freiflächen als Puffer zum Naturschutzgebiet zu Recht als sehr negativ (Ziffer 3.2.). Die anthropogenen Einflüsse werden, umso mehr bei der auf jeden Fall doppelten Bevölkerungsdichte, einen erheblichen negativen Einfluss auf das NSG-Gebiet und auf das Biotopverbundsystem der Aue haben. Mindestens die Aue wird in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklung tiefgreifend gestört. Sehr nachteilig wirkt sich hier insbesondere die vorgesehene dichte Bebauung im Bereich der südwestlichen Hofstelle aus. Die geplanten Pufferflächen sind zu schmal dimensioniert und außerdem in ihrer stadtplanerischen Gestaltung und städtebauliche Konzeption mehr auf die Bedürfnisse des Menschen zugeschnitten als auf die naturschutzfachlichen Erforderlichkeiten[20]. So sind sie, z.B. auf Grund der berechtigten Erholungsansprüche der Einwohnerinnen und Einwohner, der unkontrollierbaren Einwirkungen von Hunden und Katzen und der Ausgestaltung in Dimension und Biotoptyp, nicht in der Lage für einen wirkungsvollen Schutz der Naturgüter zu sorgen. Hier besteht ein erheblicher Nachbesserungsbedarf.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Der Abstand der Bauflächen zum Auetal und zum Naturschutzgebiet Ammersbek wurde so gewählt, dass erhebliche Beeinträchtigungen dieser Bereiche vermieden werden. Die Pflegekonzeption für die Puffer- und Grünflächen berücksichtigt die Belange der Erholung und des Naturschutzes, indem eine hinsichtlich Pflegeintensität, gestalterischen Maßnahmen und Erschließung gestaffelte Ausgestaltung erfolgt, die die Nutzungsintensität lenkend beeinflusst.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		3.3 Beeinträchtigung der Biotope und Landschaftselemente Der Umweltbericht und die Untere Naturschutzbehörde haben in dem Untersuchungsgebiet neben dem nach §30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. §21 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein geschützten Auebereich und dem Naturschutzgebiet weitere naturschutzrechtlich geschützte Biotope und Landschaftselemente identifiziert. Die Planungen sind geeignet, einige der geschützten Biotope nachhaltig zu beeinträchtigen und langfristig zu zerstören. Insbesondere der zentral gelegene Teich wird allseits und unmittelbar von der Bebauung eingeschlossen (planzeichnerischer Abstand zwischen Baugrenze und Biotopfläche zum Teil unter 5 m). Eine Reduktion der Baufelder (siehe Abbildung 6) würde zumindest von Süden und von Westen her die Eingriffsintensität erheblich mindern und somit eine deutliche mildere Maßnahme darstellen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Die Planung erfolgte insgesamt unter besonderer Berücksichtigung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche. Soweit geschützte Biotope beeinträchtigt werden (z.B. Alleen), ist die im Umweltbericht dargestellt. Der zentral gelegene Teich wird einschließlich umgebender Strukturen von der Bebauung und sonstiger Nutzung freigehalten. Unter Berücksichtigung der Bestandsituation - stoffliche Einträge und vollständig Isolierung durch unmittelbar angrenzende Ackernutzung, stark schwankender Wasserstand – und der künftigen Anbindung an die Grünflächen ist von einer qualitativen Beeinträchtigung des Teichs nicht auszugehen. Die Bebauungsdichte und Flächeninanspruchnahme des Plangebietes leitet sich aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept, dem Wohnungsmarktkonzept der Stadt Ahrensburg sowie dem städtebaulichem Rahmenplan zum Schlossareal ab. Das Wohnungsmarktkonzept sagt hierzu aus: „In Ahrensburg bietet sich aufgrund der Nachfragestruktur eine Aufteilung in etwa 2/3 Einfamilienhäuser aller Typen (freistehend, Doppel- und Reihenhaus) und circa 1/3 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an. Die durchschnittlichen vorgesehenen Grundstücksgrößen folgen üblichen städtebaulichen Kennwerten. Die Wohnbauflächen entsprechen den Untersuchungen zur Umweltverträglichkeit (Vorgaben für die städtebauliche Entwicklung).
		3.4 Wasser Die Gewässersituation wird sich, trotz gegenteiliger Beteuerungen im Umweltbericht und in den Erläuterungen zum Bebauungsplan, tiefgreifend verändern. Zwar mag durch die Planung der Retentionsbecken die Abflussleistung in die Aue nicht höher ausfallen als bisher. Unbestreitbar aber ist, dass das Abflussvolumen in die Aue um ein Mehrfaches größer sein wird. Ein beträchtlicher Teil der Oberflächenwassermengen, die bisher versickern konnten, muss jetzt durch technische Bauwerke in kürzerer Zeit in die Aue abgeführt werden. Hinzu kommen die zusätzlichen Brauchwassermengen, die über die Trinkwasserleitungen noch in das Wohngebiet gelangen und die spätestens über das Klärwerk gefiltert abgegeben werden oder im Extremfall abgeschlagen werden müssen. Die Böden des Gebietes sind durchaus versickerungsfähig, Wenn das Bodengutachten zu dem Schluss kommt, dass eine Versickerung aufgrund des niedrigen Durchlässigkeitsfaktors der anstehenden Böden nicht möglich sei, so heißt das nur, dass die durch die Versiegelung auf den Restflächen zu erwartenden	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Für die Oberflächengewässer werden Beeinträchtigungen durch die vorgesehene Rückhaltung und sonstige Maßnahmen (Festsetzung zur Materialverwendung), soweit sie im Regelungsbereich der Bauleitplanung liegen, vermieden. Die Erosionsgefährdung der Böden wird durch die im Gegensatz zum Acker stetige Vegetationsbedeckung im Bereich der Grünflächen sogar gemindert. Eine Verschlechterung des „guten ökologischen und chemischen Zustands“ im Sinne des WHG (z.B. Wechsel in eine niedrigere ökologische Zustandsklasse) ist nicht zu erwarten. Die Konzeption zur Oberflächenentwässerung, die dem B-Plan zugrunde liegt, ist in Art und Umfang mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt. Die Genehmigung, wasserrechtliche Erlaubnis erfolgt jedoch erst in

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		größeren Wassermengen in der zur Verfügung stehenden Zeit nicht versickern können. Zur Verbesserung des wasserökologischen Zustandes der Aue und als zumindest kleinen Beitrag zur dringend notwendigen Grundwasserneubildung sind daher sämtliche entsprechende planerischen und technischen Maßnahmen (wie unversiegelte Hof- und Wegeflächen im Siedlungsbereich, Verzicht auf Drainagen, Flächenversickerungsgebiete, Minimierung der dauerhaften Versiegelungen) umzusetzen. Völlig unerwähnt und vernachlässigt werden im Umweltbericht die Auswirkungen von Starkregenereignissen. Diese sind im Zuge des Klimawandels nicht mehr singuläre Jahrhundertphänomene, sondern einzuplanende Störfaktoren. Gerade das reliefierte Gelände und einiger der Bodentypen sind erosionsgefährdet. Die nicht bewältigten Hochwasserspitzen Ahrensburgs (und Bargteheides) führen schon jetzt Aue-abwärts immer wieder zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Flora und Fauna der Natura-2000-Gebiete. Zusammenfassend vertritt die NABU-Gruppe Ahrensburg den Standpunkt, dass entgegen der Aussage im Umweltbericht die Bebauung des Erlenhofgeländes sehr wohl zu einer Verschlechterung des „guten ökologischen und chemischen Zustands“ der Oberflächengewässer bzw. des „guten mengenmäßigen und chemischen Zustands“ des Grundwassers führen wird und dass die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen derartige Beeinträchtigungen der Gewässer nicht angemessen und im Sinne des Gesetzgebers reduzieren können.	einem nachgeordneten Verfahren. Im Plangeltungsbereich liegen der zu betrachtende Grundwasserkörper > 10m unter Flur und wird von einer bindigen Deckschicht überlagert; eine Verschlechterung des „guten mengenmäßigen und chemischen Zustands“ im Sinne des WHG kann ausgeschlossen werden.
		4. Abwägung alternativer Planungsmöglichkeiten im Umweltbericht Hinsichtlich der Abwägung in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten[21] kann vorausgehend grundsätzlich auf die entsprechende Stellungnahme auf Ebene des F-Planes verwiesen werden (siehe Ziffer A.0, Seite 57). Die weitgehende Berücksichtigung der landschaftsplanerischen Ziele und der ermittelten Raumwiderstände durch den Rahmenplan und den daraus entwickelten Bebauungsplan ist kein hinreichender Grund für den Verzicht auf Planungsalternativen im Hinblick auf die Umweltverträglichkeit. Gerade der, trotz der beschlossenen Wohneinheitenreduzierung der ursprünglich geplanten 472 Wohnungen auf 360 Wohnungen, gleichbleibende Flächenverbrauch in der Umsetzung durch den Bebauungsplan zeigt, dass es mildere Planungsmittel gegeben hätte, die zu einer Minimierung der nachteiligen Auswirkungen auf die	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Im Rahmen der Alternativenprüfung sind solche Lösungen zu untersuchen, die sich unter Umweltaspekten als eindeutig vorzugswürdig aufdrängen und als real mögliche Lösung im Hinblick auf das konkrete Planungsziel ernsthaft zu erwägen sind. Da der Rahmenplan und auch der daraus entwickelte B-Plan die aus der UVU zum Rahmenplan entwickelten Ziele zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft berücksichtigen, kann davon ausgegangen werden, dass sich grundsätzlich andere Lösungsmöglichkeiten, die eine eindeutig vorzugswürdige Lösung im Hinblick auf die Umweltbelange bei Zielerfüllung darstellen, nicht aufdrängen. Dort, wo von diesen Zielen abgewichen wird, werden die Umweltauswirkungen und die Auswahlgründe der Stadt im

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Natur hätten beitragen können. Der Umweltbericht führt weiter aus: „Eine Erweiterung der Bauflächen zum Westen bzw. zum Süden erfolgte vor dem Hintergrund einer angestrebten Anhebung der Anzahl von Einfamilienhäusern und dem damit folgenden erhöhtem Bedarf an Bauflächen und einer Verringerung der Baudichte." [22] Diese Aussage ist falsch. Sie verwechselt Einfamilienhäuser mit Einzelhäusern. Nur letztere sind in dem Bebauungsgebiet geplant und von den Stadtverordneten gefordert worden. Entsprechend der festgesetzten Grundstücksgröße, der Grundflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe sind pro Einzelhaus, je nach Ausgestaltungswillen des Investors, drei bis sechs Wohnungen zu erwarten. Der behauptete erhöhte Bauflächenbedarf ist für eine Umsetzung der Vorgaben der Stadtverordneten, wie am Beispiel der Alternative (Ziffer B.0, Seite 64) gezeigt, in keiner Weise erforderlich. Im nächsten Absatz des Umweltberichtes werden die tatsächlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes völlig ignoriert. [23] Die Stadt Ahrensburg hat mit diesem B-Plan-Entwurf vielmehr faktisch bei im Wesentlichen gleicher Flächeninanspruchnahme der Baufelder[24] die Zahl der Wohnungen erhöht. Somit werden sowohl die nachteiligen Auswirkungen eines großen Flächenverbrauchs als auch diejenigen eines erhöhten Nutzerdruckes erzeugt. Insofern hätte auch auf Ebene des Bebauungsplanes eine Abwägung alternativer Planungsmöglichkeiten erfolgen müssen, da allein schon die Umsetzung des politischen Willens der Bürgerinnen und Bürger Ahrensburgs eine flächenschonendere Inanspruchnahme ermöglicht hätte.	Umweltbericht dargelegt. Dementsprechend enthält der Umweltbericht auch die Darstellung, dass eine Verringerung der Baudichte mit nachteiligeren Auswirkungen auf die Umwelt verbunden ist (s. S. 49); die Auswahlgründe der Stadt für diese Lösung werden aufgezeigt. Im Rahmen des Umweltberichts sind nicht alle denkbaren Lösungen mit möglicherweise geringeren Auswirkungen auf die Umwelt darzustellen, sondern lediglich solche, die dem Planungsziel entsprechen. Eine über die derzeitige Betrachtung von Alternativen hinausgehende Untersuchung zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist nicht erforderlich.
		5. Bebauung der Hofstelle im Südwesten Der Umweltbericht stellt dar, dass mit der baulichen Entwicklung im Bereich des Gehöfts im Südwesten zusätzliche Bauflächen geschaffen werden, mit denen die Stadt Ahrensburg vertragliche Verbindlichkeiten Rechnung trage. Es wird obendrein ausgeführt, dass diese Bebauung auf schon in größerem Umfang versiegelten oder überbauten Flächen erfolgen kann, so dass die mit der geplanten Bebauung verbundenen Auswirkungen auf den Boden vergleichsweise gering seien. Dem Nachteil, dass diese Bebauung in den Landschaftsraum der Aue, des Naturschutzgebietes und der Entwicklungsfläche für Biotopverbund und Grünachse vordringe, stehe der Vorzug gegenüber, dass mit den Festsetzungen im Bereich der Aue schon heute eine qualitative Aufwertung der Biotopverbundachse entlang der Aue erfolgen kann. Mit diesem Argument habe die Stadt der Bebauung den Vorzug	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Der städtebauliche Rahmenplan zum Schlossviertel Ahrensburg als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 92 bennent als Besonderheiten die Hofstellen Erlenhof und Hof Stolze. Als Ergänzung hierzu soll mit der neuen Wohnbebauung die Ortsidentität der Höfe abgebildet werden. Um eine gemeinsame Hoffläche entsteht ein geschützter Innenraum mit nach außen liegenden Privatgärten. Die Nähe zur Hofstelle ist städtebauliches Ziel der Stadt Ahrensburg. Mit der Bebauung im Bereich der Hofstelle im Südwesten sind keine Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete gegeben.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		gegeben[25]. Unbeantwortet bleibt die Frage, ob die vertragliche Verpflichtung der Stadt gegenüber einem Dritten gerade an dieser Stelle umgesetzt werden muss. Im Übrigen stoßen vertragliche Verpflichtungen dort an ihre Grenzen, wo sie geltendes Recht verletzen. Es reicht daher nicht aus, dass der Umweltbericht nur lapidar feststellt, dass die mit der Bebauung verbundenen Auswirkungen auf den Boden vergleichsweise gering seien. Es hätten vielmehr im Einzelnen die Auswirkungen gerade dieser Bebauung auf die Natura-2000-Gebiete und auf deren Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen sowie die Auswirkungen auf die Entwicklungsfläche für Biotopverbund und Grünachse geprüft werden müssen. Der Umstand, dass im Rahmen des erforderlichen Ausgleichs für die übrigen Eingriffe im Bebauungsgebiet mit den Festsetzungen im Bereich der Aue eine qualitative Aufwertung der Biotopverbundachse erfolgen würde, steht in keinem logischen Zusammenhang mit der Bebauung der Hofstelle, zumal dafür offensichtlich keine Kompensationsmaßnahmen vorgesehen sind. Die NABU-Gruppe Ahrensburg lehnt die Bebauung der Hofstelle als massiven Eingriff in das Biotopverbundsystem der Aue entschieden ab. Es hätte vielmehr die Gelegenheit genutzt werden sollen, durch Entsiegelung und Rückbau zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung des Aue-Gebietes beizutragen. Dieses wäre eine sinnvolle Kompensationsmaßnahme im Planungsgebiet gewesen. **6. Naturschutzfachliche Belange** **6.1 CEF-Maßnahme für die Feldlerche** Brutvorkommen der Feldlerche sind in Schleswig-Holstein, wie fast überall in Deutschland, zum Teil stark rückläufig. Dies gilt auch für die Stadtrandgebiete von Hamburg. Intensivere Anbaumethoden und geänderte Feldfrüchte- bzw. Getreidewahl schränken ihren Lebensraum immer weiter ein. Im Umweltbericht werden in keiner Weise die Qualität des vorgesehenen Ersatzlebensraumes und die dortigen Entwicklungschancen und –risiken dargelegt. Es bleibt lediglich bei der Behauptung, einen geeigneten Ersatzlebensraum gefunden zu haben und über vertragliche Regelungen eine wirkungsvolle Bewirtschaftung sicherstellen zu können. Belege, wie zum Beispiel ein Bewirtschaftungskonzept, oder genauere örtliche Angaben zum ausgewählten Ort[26] und zur Einbindung dieser Fläche in das umgebende Ökosystem fehlen ebenso wie eine gutachterliche Einschätzung über die Erfolgsaussichten der vorgeschlagenen Maßnahme an dem ausgewählten Standort. Es wird lediglich konstatiert, dass mit	Hingegen gilt die Bewertung des Umweltberichts, dass die geplante Bebauung in den Landschaftsraum (hier Puffer zum Auetal und Naturschutzgebiet, Entwicklungsfläche für Biotopverbund und Grünachse) vordringt und damit nachteilige Auswirkungen verbunden sind. Hierbei gilt es jedoch zu berücksichtigen, dass der Biotopverbund über die Aue und angrenzende im Talraum gelegene Flächen gewährleistet wird. Er stellt eine Verbundstruktur der Feuchtbiotope dar. Im Bereich der Hofstelle sind durch private Gartennutzung die Qualitäten des Biotopverbunds im Talraum eingeschränkt. Die höhergelegenen Flächen der Hofstelle sowie auch die Landwirtschaftsflächen außerhalb des Talraums sind nicht unmittelbarer Bestandteil der Biotopverbundachse. Sie können allenfalls als Puffer oder Randstrukturen für den Kernbereich (die Talaue) fungieren. Mit der geplanten Bebauung gehen somit keine bestehenden Biotopverbundstrukturen verloren. Es werden allenfalls potenzielle Pufferflächen reduziert. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung, dass hier bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden wird in Abwägung mit den städtebaulichen Zielen der geplanten Entwicklung der Vorzug gegeben. Eine Kompensation ist für alle mit dem B-Plan verbundenen Eingriffe vorgesehen. **Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Die Vereinbarungen bzw. Verträge zu der CEF-Maßnahme lagen zum Zeitpunkt der TöB-/Öffentlichkeitsbeteiligung noch nicht vor. Die Darstellung im Umweltbericht entspricht mit Angabe der Örtlichkeit und der Maßnahmen in ihrer Funktionsweise hinreichend konkret dem Inhalt des Vertragsentwurfs. Die nunmehr vorgesehenen Feldlerchenfenster stellen eine fachlich anerkannte Maßnahme zur Biotopgestaltung für die Feldlerche dar. Die Vereinbarungen werden gem. Runderlass IV 63-510.335/X33-5120 spätestens bis zum Satzungsbeschluss wirksam.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		der Berücksichtigung wesentlicher Aspekte bei der Ausgestaltung und Pflege der Flächen, die spezifischen Lebensraumansprüche der Feldlerche berücksichtigt würden und damit ein Ersatzlebensraum für die Feldlerche geschaffen würde. Die dokumentierten Schwierigkeiten bei der Biotopgestaltung geeigneter Bruthabitate für die Feldlerche in Schleswig-Holstein lassen an dieser Einschätzung berechtigte Zweifel aufkommen. Es entsteht der Eindruck, dass hier formal einer gesetzlichen Verpflichtung Genüge getan werden soll ohne dass die tatsächlichen Probleme einer erfolgreichen Ausgestaltung eines Ersatzlebensraums ernsthaft benannt und erfolgversprechend gelöst werden.	
		6.2 Auwald Die Realisierung des vorgestellten Bebauungsplanes stellt einen wesentlichen Eingriff in das Wasserregime dieses Gebietes dar: die oberflächennahe Versickerung auf den landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Versiegelung weitgehend unterbunden, das anfallende Wasser wird gesammelt und entweder über die Kläranlage unterhalb des Auwaldes oder über die Überläufe der Regenwasserrückhaltebecken zeitlich und räumlich konzentriert in die Aue als Vorfluter abgegeben. Die Retentionswirkung der obersten, topographisch höher gelegenen Flächen geht verloren, so dass die Baumwurzeln nachhaltig von der bisherigen Wasserversorgung abgeschnitten werden. Im schlimmsten Fall werden die Bäume absterben, da sie auf diese neue Situation nicht mehr plastisch reagieren können. Die NABU-Gruppe Ahrensburg sieht daher den langfristigen Erhalt dieses geschützten Biotops stark gefährdet, zumal die vorgesehenen Pufferflächen viel zu schmal geraten sind (vergleiche auch Ziffer B.0, Seite 68).	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Eine erhebliche nachteilige Veränderung des Wasserregimes in der Talaue ist nicht zu erwarten. Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser wird der Aue gedrosselt zugeführt; eine Veränderung des Grundwasserspiegels in dem tiefergelegenen Talraum ist nicht gegeben. Über die randlich außerhalb des Talraums gelegenen Bereiche wird das Niederschlagswasser unverändert unmittelbar in den Talraum geführt, so dass sich auch für die an der Talkante stockenden Bäume keine erheblichen Veränderungen in der Wasserversorgung ergeben werden.
		6.3 Brückenausbau der vorhandenen Auequerung Bei dem geplanten Ausbau der Brücke über die Aue ist auf eine fischottergerechte Umsetzung zu achten (Hochwasserbretter, Ausstiege etc.).	**Der Hinweis zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen.**
		7. Zusätzliche Auequerung Sowohl die Untere Naturschutzbehörde als auch die Untere Wasserbehörde haben eine zusätzliche Auequerung für eine Fuß- und Radwegeanbindung an die Innenstadt ausdrücklich abgelehnt. Daraufhin ist in der Begründung zum jetzigen Planungsentwurf in einer Variantenabwägung der Verzicht der Stadt Ahrensburg auf eine neue Auequerung dargestellt worden.	**Der Hinweis zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen.**
		Wie schon in der Stellungnahme zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans aufgezeigt (vergleiche Ziffer A.0, Seite 56 f), wird dieser Verzicht aber nicht konsequent in der Planung und in den Festsetzungen berücksichtigt.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Eine Auequerung wird im Bebauungsplan Nr. 92 weder verbindlich

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Die städtebauliche Konzeption sah ursprünglich eine Verzahnung des Erlenhofgeländes mit der Innenstadt über drei fußläufige Brückenquerungen der Aue vor. Von dieser Grundidee löst sich auch der Bebauungsplan nicht. Der Grünzug zwischen den Häusern an der Bünningstedter Straße (L 225) wird zum Beispiel nicht im Sinne eines Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung straßenseitig für Wohnbebauung vorgesehen. In der textlichen Festsetzung und im Begründungstext finden sich immer wieder Hinweise, die als Wunsch nach einer zweiten Auequerung interpretiert werden können.	festgesetzt noch als Darstellung ohne Normcharakter dargestellt. Wie bereits in der Begründung dargestellt wird innerhalb des Bebauungsplans Nr. 92 auf eine zusätzliche Querung der Aue verzichtet. Eine weitergehende Darstellung ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht notwendig.
		So heißt es im Text des Bebauungsplans – Teil B „Textliche Festsetzungen“, Ziffer 9.3.1, Grüne Finger G2 „Der Wegeanschluss in Richtung ‚Bünningstedter Straße‘ ist so zu beleuchten …“. Die korrekte Bezeichnung wäre „Jungborn“ bzw. „Jungbornweg“ gewesen. Im Umweltbericht heißt es: „Lediglich bei einer möglicherweise notwendigen Erweiterung der fußläufigen Verbindung in Richtung Innenstadt sind kleinflächig Böden mit besonderer Bedeutung betroffen“ [27]. Dieser Satz kann sich nicht auf die schon vorhandene Auequerung in Form der Brücke zum Jungbornweg sondern nur auf den sogenannten „Grünzug Erlenhof“ oder auf die „Schlossachse“ beziehen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Dieser Satz bezieht sich durchaus auf die Brück zum Jungborn. Deshalb wird hier auch von einer „Erweiterung“ der fußläufigen Verbindung und nicht von einem Neubau gesprochen.
		Die NABU-Gruppe Ahrensburg unterstützt die Forderung der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde, eine zusätzliche Auequerung zu unterlassen, und fordert die Planungsverantwortlichen auf, den derzeit verkündeten Realisierungsverzicht dauerhaft zu implementieren.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Eine Auequerung wird im Bebauungsplan Nr. 92 weder verbindlich festgesetzt noch als Darstellung ohne Normcharakter dargestellt. Wie bereits in der Begründung dargestellt wird innerhalb des Bebauungsplans Nr. 92 auf eine zusätzliche Querung der Aue verzichtet. Eine weitergehende Darstellung ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht notwendig.
		8. Ausgleichserfordernis Die Eingriffsbilanz im Umweltbericht weist ein Ausgleichserfordernis von 25% aus, welches nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sondern östlich von Bargteheide ausgeglichen werden soll. Es wird nicht angegeben oder belegt, warum dieser Ausgleich nicht wenigstens in den Stadtgrenzen Ahrensburgs erfolgen kann. Es ist ein Irrtum zu glauben, dass auf intensiv bearbeiteten Ackerböden eine ökologisch wertvolle Sukzession durch Nichtstun oder eine artenreiche Folgevegetation durch Aussaat und entsprechende Mahd-Zyklen entstehen wird. Die bisherigen, über lange Zeit einwirkenden biotischen und abiotischen Belastungen, wie Düngung, mechanische Störung des Bodengefüges oder	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Mit dem Ausgleich von 75% innerhalb des Geltungsbereichs wird ein vergleichsweise hoher Anteil des Ausgleichserfordernisses im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Eingriff realisiert. Darüber hinaus stehen entsprechende Flächen im Stadtgebiet nicht zur Verfügung. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind unter Beachtung der standörtlichen Gegebenheiten konzipiert. Mit der Entwicklung von Staudenfluren im Übergang zum Auenwald soll der besonderen Bedeutung des Waldrandes Rechnung getragen werden. Hier ist

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Pflanzenschutzmitteleinsatz, werden auch in der Zukunft die potentiellen Pflanzengesellschaften bestimmen. Es werden artenarme Pflanzengesellschaften entstehen (z.B. Beifuß-Dominanz-Gesellschaften, Gesellschaften der Kanadischen Goldrute und ggf. des Indischen Springkrauts oder Weidenröschen-Schlagfluren), bei denen sich diejenigen Pflanzen durchsetzen, die schon bisher (z.T. auch nur am Rande der bewirtschafteten Flächen) robust auf die Belastungen des Bodens und die Bewirtschaftungsmethoden reagiert haben.	weniger der Artenreichtum oder die Seltenheit von bestimmten Aren vorrangiges Ziel sondern die Sicherung und Aufwertung eines strukturreichen Waldrandes. Dies wird mit der vorgesehenen Maßnahme auch bei den gegebenen Vorbelastungen erreicht.
		Es ist nicht erkennbar, dass die massiven Einwirkungen auf die geschützten Teichbiotope ausgeglichen werden sollen (vgl. Ziffer B.0, Seite 69).	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Durch den B-Plan werden die Gewässer erhalten. Die geschützten Teichbiotope erfahren keine erheblichen Beeinträchtigungen, die auszugleichen wären. Die Teichbiotope zeichnen sich heute schon durch einen infolge der umgebenden Ackernutzung gestörten Zustand aus. Dies zeigt sich z.B. auch in dem vergleichsweise unbedeutenden Amphibienbestand. Ein massives nachteiliges Einwirken durch den B-Plan ist nicht zu erwarten.
		Ebenso wenig werden die negativen Auswirkungen der Bebauung der Hofstelle im Südwesten auf den Landschaftsraum, das Biotopverbundsystem der Aue, das Naturschutzgebiet (einschließlich der nachfolgenden Natura-2000-Gebiete) und auf die Grünachse berücksichtigt (vgl. Ziffer B.0, Seite 71).	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Es werden die nachteiligen Auswirkungen auf den Landschaftsraum, die mit dem B-Plan verbunden sind, dargestellt und für die Ermittlung des Ausgleichserfordernis berücksichtigt. Dies schließt auch die Bebauung der Hofstelle im Südwesten ein. Nachteilige Auswirkungen auf das Natura 2000- Gebiet sind nicht zu erwarten.
		Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass in Bezug auf die Störwirkungen der Nutzer der Umweltbericht gänzlich falsche Zahlen zugrunde legt. Nach Auffassung der NABU-Gruppe Ahrensburg würde beim jetzigen Stand der Planungen der naturschutzrechtliche Ausgleich quantitativ und qualitativ ungenügend realisiert.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Der Umweltbericht stellt die Umweltauswirkungen dar, die mit dem Plan zu erwarten sind. Der Umfang möglicher Beeinträchtigungen ergibt sich dabei aus den Festsetzungen des Plans. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wurden unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten entwickelt und mit den grünordnerischen Aspekten abgestimmt. Sie entsprechen quantitativ und qualitativ den Hinweisen in o.g. Runderlass IV 63-510.335/X33-5120.
		9. Weitere Mängel in der naturschutzfachlichen Bewertung Die biologischen Bestandsaufnahmen beschränken sich, gemäß dem Auftrag der	**Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.** Grundlage des Umweltberichts ist eine Biotopkartierung sowie

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Landschaftsplaner, nur auf wenige ausgewählte Tierartengruppen (als Indikatorgruppen wurden Fledermäuse, Avifauna, Amphibien und die Haselmaus betrachtet). Damit ist naturschutzfachlich keine Pflanzenordnung und z.B. keine Insektenart untersucht worden. Es kann nicht grundsätzlich und ohne Vor-Untersuchung davon ausgegangen werden, dass in dem Plangebiet keine geschützte Pflanzen- oder Insektenart vorkommt, zumal das Gelände nachgewiesenermaßen als Jagdgebiet von Fledermäusen genutzt wird, welche fast ausschließlich von Insekten leben. In dieser großen Beschränkung des Untersuchungsrahmens sieht die NABU-Gruppe Ahrensburg einen erheblichen Mangel.	faunistische Erhebungen zu den artenschutzrechtlich relevanten Tierartengruppen Fledermäuse, Vögel und Amphibien. Zudem wurde das Untersuchungsgebiet hinsichtlich des Vorkommens der Haselmaus überprüft. Darüber hinaus gehende Hinweise auf z.B. artenschutzrechtlich relevante Arten oder Artengruppen (z.B. Insekten, Reptilien) ergaben sich aufgrund der Kartierungen und der Biotopausstattung sowie der Literaturrecherche nicht. Für alle nicht gesondert erhobenen Tierartengruppen ist mit der Erhebung der Biotoptypen und ihrer naturschutzfachlichen Bewertung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine Grundlage für die Darstellung erwartbarer nachteiliger Umweltauswirkungen gegeben.
		C. Folgen der Planung für Ahrensburg	
		1. Finanzielle Folgen Wie gezeigt und von vielen Einwohnerinnen und Einwohnern getragen, ist die Bebauung des Erlenhofs für die Stadtentwicklung nicht notwendig. Die knappe Planungsentscheidung für eine Bebauung entstand allein aus fiskalischen Erwägungen, um der 4 Millionen Euro teuren Rückkaufforderung des Grundeigentümers zu entgehen. Wenn die Entscheidung bei Stadtverordneten allein unter dem Kostengesichtspunkt getroffen wird, so gehört zur Darstellung und Bewertung der Standortalternativen auch eine vollständige Darstellung der Kosten und Folgekosten an den einzelnen Standorten. Die Kosten für die als Ausgleichsmaßnahme angepriesene Grünpflege, laut Zeitungsberichten von der Leiterin des Bauhofes auf jährlich 100.000 Euro geschätzt, und für die sozialen, technischen und sonstigen Infrastrukturmaßnahmen werden den Haushalt dauerhaft belasten. Nach einer Untersuchung, die der Arbeitskreis Lärmminderung im Juli 2009 den Stadtverordneten vorgelegt hat, sind durch die Erlenhofbebauung jährliche Kosten von etwa 1 Million Euro zu erwarten. Sie werden von den voraussichtlichen Steuermehreinnahmen in Höhe von 0,5 Millionen Euro nicht gedeckt.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Das Erfordernis der Bebauung leitet sich aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept sowie dem Wohnungsmarktkonzept der Stadt Ahrensburg ab. Das Wohnungsmarktkonzept sagt hierzu aus: „Aufgrund der Attraktivität der Stadt, die zu einer hohen Nachfrage nach Neubauflächen führt, wird Ahrensburg neben der Ausnutzung der innerstädtischen Potenzialflächen auch neue Areale, wie den "Erlenhof" entwickeln müssen.“ (S.33) „In Ahrensburg bietet sich aufgrund der Nachfragestruktur eine Aufteilung in etwa 2/3 Einfamilienhäuser aller Typen (freistehend, Doppel- und Reihenhaus) und circa 1/3 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept führt ebenso das Projekt Erlenhof als wesentliches Schlüsselprojekt zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt Ahrensburg auf. Die 41. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Bebauungsplan Nr. 92 entsprechen hiermit den Zielsetzungen zur anteiligen Deckung des zukünftigen Wohnbedarfs der Stadt Ahrensburg.
		2. Städteplanerische Folgen Der Umweltbericht betrachtet bei seiner Untersuchung der Gewässersituation lediglich die Auswirkungen der Bebauung des Erlenhofbereiches. Die Gesamtheit der geplanten Versiegelungen im Einzugsbereich der Aue innerhalb der Stadtgrenzen Ahrensburgs (Gewerbegebiete und Gewerbegebietserweiterungen Beimoor, Erlenhof, Schlossviertel) sind aber letztendlich für die Beurteilung der Verträglichkeit dieser Planungen mit den Erhaltungszielen der Natura-2000-Gebiete	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 sowie zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen.** Das Entwässerungskonzept wurde in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erarbeitet. Die wasserrechtlichen Auswirkungen der Gewerbegebiete und Gewerbegebietserweiterungen liegen außerhalb

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		(FFH-Gebiet „Hansdorfer Brook mit Ammersbek“ und Europäisches Vogelschutzgebiet „NSG Hansdorfer Brook“) entscheidend[28]. Die durch die Bebauung entstehende Wasser- und Eintragslast hat erhebliche Auswirkungen auf Genehmigungsfähigkeit anderer Eingriffe in den Wasserhaushalt, wie er durch die weiteren Versiegelungen der Gewerbegebiete zu erwarten ist.	des Plangebietes und sind nicht Inhalt des Bebauungsplans Nr. 92
		Fazit dieser Stellungnahme: Zusammenfassend rügt die NABU-Gruppe Ahrensburg eine rechtsfehlerhafte, da unterbliebene Abwägung einer tatsächlich möglichen Planungsalternative und eine fehlende Erforderlichkeit des Flächennutzungsplanes und damit eine fehlende rechtliche Grundlage für die Aufstellung des B-Planes Nr. 92.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 sowie zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtgt.** Wie bereits dargelegt ist die Erforderlichkeit des Bebauungsplans Nr. 92 durch öffentliches Interesse begründet. Ebenso ist eine über die derzeitige Betrachtung von Alternativen hinausgehende Untersuchung zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist nicht erforderlich.

Fußnoten:

[1] So zum Beispiel: „Erschreckend ist auch, dass die Reduktion der ursprünglich geplanten 472 Wohneinheiten um fast 24% auf 360 Wohneinheiten zu keiner Flächenreduktion gegenüber den bisherigen Planungen geführt hat, damit in keiner Weise ein Bemühen um eine umweltverträgliche Gesamtkonzeption erkennen lässt.“ (Seite 2 der Stellungnahme vom 11. August 2011)

[2] „Die Siedlungs- und Verkehrsflächen wuchsen im Zeitraum von 2001 bis 2005 um ca. 114 ha pro Tag. Von den ausgewiesenen Siedlungs- und Verkehrsflächen wird etwa die Hälfte bebaut oder anderweitig versiegelt und geht damit als Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt verloren. Durch Verkehrswege werden die Landschaft und die Lebensräume von Tieren und Pflanzen immer stärker zerschnitten.

Die Bundesregierung hat sich in der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zum Ziel gesetzt, bis 2020 die Inanspruchnahme neuer Siedlungs- und Verkehrsflächen auf höchstens 30 ha pro Tag zu verringern. Bei der Umsetzung dieses Zieles geht es neben der mengenmäßigen Reduzierung um eine stärkere Lenkung der Bautätigkeit in den Bestand und eine Aufwertung des städtischen Wohnumfeldes (qualifizierte Innenentwicklung) sowie die Bündelung der Verkehrsinfrastruktur. Erforderlich ist ein zwischen Bund, Ländern und Kommunen abgestimmtes Vorgehen.“ (Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt, 2007, S. 78)

[3] An dieser Stelle sei noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der NABU die zentralen Aussagen des ISEK zurückweist, da es weder die naturschutzfachlichen Konfliktfelder benennt, mit den weiteren (städteplanerischen) Ideen und Konzepten abwägt und daraus Lösungen vorschlägt noch Kostenschätzungen, Kosten-Nutzen-Analysen und zu erwartende finanzielle Inanspruchnahmen der Stadt durch die geplanten Maßnahmen aufzeigt und bewertet.

[4] Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Oktober 2009, S. 57

[5] „Ein Alleinstellungsmerkmal der Stadt Ahrensburg ist das Schloss mit seiner Lage in einer attraktiven Landschaftsachse, die unmittelbar an die Innenstadt angrenzt. Dieser besondere Ort soll entwickelt werden und stärker zur Attraktivität und Unverwechselbarkeit der Stadt beitragen. Durch die Ansiedlung weiterer kultureller Einrichtungen und vor allem neuen Wohnungsbau an

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung

den Rändern wird der Landschaftsraum der Aue stärker gefasst und erlebbar gemacht. Unter der Überschrift Schlossviertel entsteht unmittelbar an der Innenstadt ein Quartier, das das Stadtgefüge behutsam ergänzt und abrundet.“ (Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Oktober 2009, S. 57),

„Ziele für das Schlossviertel: • Schloss und Aue in den Mittelpunkt der Stadt rücken, • Anbindung des Gewerbegebiets Nord und Gartenholz an das übrige Stadtgebiet …“ (ebenda Seite 71),

„In Ahrensburg besteht die Chance, ein neues Wohnquartier in hervorragender zentraler Lage und grünem Umfeld zu realisieren.“ (ebenda Seite 71)

[6] Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Oktober 2009, S. 66; (Abbildung 1 zeigt einen Ausriss)

[7] 41. Begründung zum Flächennutzungsplan, Seite 21

[8] vgl. Räumliches Strukturkonzept der Planungsbüros „Büro Düsterhöft“ und „BPW Hamburg“ vom 3. Mai 2011

[9] Umweltbericht S. 51

[10] 41. Begründung zum Flächennutzungsplan, Seite 46

[11] Anlage 1 zum Beschlussvorschlag 2009/088, beschlossen auf der Stadtverordnetenversammlung am 13. Juli 2009

[12] „Der Rahmenplan Schlossviertel/Erlenhof sowie der Bericht zum Rahmenplan (Vorlagen-Nr. 2010/097) werden mit folgender Änderung beschlossen:

1. Die Gesamtwohneinheiten sollen 360 Wohneinheiten nicht überschreiten.
2. Aufteilung der Bautypen in Einzelhäuser, Doppel-/Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser zu gleichen Teilen.
3. Die Bauabschnitte so aufzuteilen, dass diese Drittelung sich in jedem Bauabschnitt wiederfindet, um die jetzt geplanten und vorgesehenen Wohneinheiten zu reduzieren.
4. Näheres wird im B-Planverfahren festgelegt.“ (Stadtverordnetenversammlung, Protokoll Nr. STV/10/2010, S. 9)

[13] Diese Abbildung weist übrigens nur 357 Wohneinheiten aus.

[14] Grundstücksfläche multipliziert mit der Grundflächenzahl ergibt die Grundfläche (25,5 * 25 * 0,3 = 191,25 m²); zwei Stockwerke zzgl. Staffelgeschoss ergibt Gesamtgeschossfläche (191,25 m² * 2 + 191,25 * 0,75 = 525,94 m²); Gesamtgeschossfläche multipliziert mit 0,73 ergibt die Wohnfläche des Hauses (525,94 m² * 0,73 = 383,93 m²)

[15] Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein: „Statistik informiert ...“ Nr. 81/2012 vom 14. Juni 2012

[16] Wohnungsmarktkonzept der Stadt Ahrensburg, 2009, S. 13

[17] In diesem Zusammenhang sei auf § 15 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes verwiesen:

„§ 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

…“

[18] Die NABU-Gruppe Ahrensburg widerspricht damit ausdrücklich den Vorstellungen der Planungsingenieure, wonach der Landschaftsraum der Aue durch neuen Wohnungsbau an den Rändern stärker gefasst und erlebbar gemacht werden soll (vergleiche Fußnote 5). Diese stehen auch im Gegensatz zu den Aussagen des Landschaftsrahmenplans.

[19] Haushaltsgröße 2,8 entsprechend der Annahme in der Begründung zur 41.Änderung des Flächennutzungsplans, Seite 21

[20] Dies wird unmittelbar ersichtlich an der Planung zweier Baumkreise / Baumskulpturen in den Ausgleichsflächen. Diese Baumkreise liegen im Übrigen, entgegen der textlichen Festsetzung im Teil B des Bebauungsplanes, nicht in der Grünfläche G4 sondern in der Grünfläche G2.

[21] Umweltbericht, Seite 46 ff.

[22] Umweltbericht, Seite 49

[23] „Mit einer Verringerung der Baudichte und der Erweiterung der Bauflächen werden einerseits die nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt pro geschaffener Wohneinheit erhöht. Andererseits wird mit einer verringerten Einwohnerzahl der Nutzerdruck auf die angrenzenden Bereiche reduziert. In Abwägung der Belange hat die Stadt Ahrensburg sich für eine reduzierte Bebauungsdichte und eine Verminderung der Wohneinheiten bei gleichzeitiger Erweiterung der Fläche entschieden.“ (Umweltbericht, Seite 49)

[24] Vergleiche dazu den B-Plan-Entwurf mit dem Räumlichen Strukturkonzept der Planungsbüros „Büro Düsterhöft“ und „BPW Hamburg“ vom 3. Mai 2011

[25] Umweltbericht, Seite 49

[26] Das in Abbildung 3 des Umweltberichts auf Seite 44 dargestellte Gebiet umfasst immerhin eine Fläche von etwa 26 ha.

[27] Umweltbericht, Seite 30

[28] Auch aus diesem Grunde hatte die NABU-Gruppe Ahrensburg bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hinsichtlich des Untersuchungsrahmens gefordert: „Um die ‚erwartbaren erheblichen Umweltauswirkungen infolge der Bauleitpläne‘ abschätzen zu können, ist für den Wasserhaushalt das Untersuchungsgebiet flussaufwärts erheblich auszuweiten. Es sind dabei die Folgen der Planungen zu dem neuen Gewerbegebietskomplex „Beimoor Süd“ mit einzubeziehen. Das hydrologische Untersuchungsgebiet ist daher bis zum Gölmbach zu fassen.“

Anlage: PDF - Datei „Erlenhof - Anzahl Wohneinheiten - NABU“

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung

B-Plan Nr. 92 "Erlenhof Süd" - Berechnung der Anzahl der Wohnungen

Auf Basis des Planstandes der ersten öffentlichen Auslegung - Plandatum 06.06.2012

Die Berechnung erfolgt tabellarisch. Erläuterungen zum Berechnungsverfahren und zu den verwendeten Rechengrößen werden am Ende der Tabelle gegeben.

Baufeld-Nr.	Fläche [m²]	Art der Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	Anzahl Vollgeschosse	Gebäudehöhe [m]	Staffelgeschoss möglich	Bauweise	Geschoßfläche in einem Vollgeschoß [m2]	Geschoßfläche in allen Vollgeschossen [m2]	Geschoßfläche im Staffelgeschoß [m2] - 75% vom Vollgeschoß	Summe Geschoßflächen [m2]	Wohnfläche [m2] - 73 % der Summe der Geschoßflächen	Anzahl der Wohneinheiten	Wohnfläche je Wohneinheit [m2]	Angabe der Planer zur Anzahl der Wohneinheiten	Baufeld-Nr.
1	5.073	WA	0,4	1,2	3	15,00	ja		2.029	6.088	1.522	7.610	5.555	50	111	23	1
2	3.696	WA	0,3	ohne	2	11,00	ja	ED	1.109	2.218	832	3.049	2.226	17	131	10	2
3	2.445	WA	0,4	1,2	3	15,00	ja		978	2.934	734	3.668	2.677	24	112	29	3
4	940	WA	0,4	1,2	3	15,00	ja		376	1.128	282	1.410	1.029	9	114	6	4
5	11.911	WA	0,3	ohne	2	11,00	ja	E	3.573	7.147	2.680	9.827	7.173	45	159	21	5
6	5.778	WA	0,4	ohne	2	11,00	ja	ED	2.311	4.622	1.733	6.356	4.640	36	129	8	6
7	480	WA	0,4	ohne	2	ohne	ja	E	192	384	144	528	385	2	193	0	7
8	2.416	WA	0,3	ohne	2	11,00	ja	E	725	1.450	544	1.993	1.455	9	162	3	8
9	2.818	WA	0,3	ohne	2	11,00	ja	E	845	1.691	634	2.325	1.697	11	154	4	9
10	5.171	WA	0,3	ohne	2	11,00	ja	E	1.551	3.103	1.163	4.266	3.114	19	164	7	10
11	3.710	WA	0,3	ohne	2	11,00	ja	E	1.113	2.226	835	3.061	2.234	14	160	6	11

B-Plan Nr. 92 "Erlenhof Süd" - Berechnung der Anzahl der Wohnungen

Baufeld-Nr.	Fläche [m²]	Art der Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	Anzahl Vollgeschosse	Gebäudehöhe [m]	Staffelgeschoss möglich	Bauweise	Geschoßfläche in einem Vollgeschoß [m2]	Geschoßfläche in allen Vollgeschossen [m2]	Geschoßfläche im Staffelgeschoß [m2] - 75% vom Vollgeschoß	Summe Geschoßflächen [m2]	Wohnfläche [m2] - 73 % der Summe der Geschoßflächen	Anzahl der Wohneinheiten	Wohnfläche je Wohneinheit [m2]	Angabe der Planer zur Anzahl der Wohneinheiten	Baufeld-Nr.
12	1.258	WA	0,3	ohne	2	11,00	ja	E	377	755	283	1.038	758	5	152	2	12
13	4.108	WA	0,3	ohne	2	11,00	ja	E	1.232	2.465	924	3.389	2.474	15	165	7	13
14	2.559	WA	0,3	ohne	2	11,00	ja	E	768	1.535	576	2.111	1.541	10	154	4	14
15	837	WA	0,3	ohne	2	11,00	ja	D	251	502	188	691	504	4	126	2	15
16	1.727	WA	0,3	ohne	2	11,00	ja	D	518	1.036	389	1.425	1.040	8	130	4	16
17	913	WA	0,3	ohne	2	11,00	ja	D	274	548	205	753	550	4	137	2	17
18	6.595	WA	0,4	ohne	2	11,00	ja	H	2.638	5.276	1.979	7.255	5.296	44	120	25	18
19	754	WA	0,3	ohne	2	11,00	ja	DH	226	452	170	622	454	3	151	2	19
20	1.315	WA	0,4	1,2	3	15,00	ja		526	1.578	395	1.973	1.440	13	111	12	20
21	7.321	WA	0,4	ohne	2	11,00	ja	H	1.520	3.040	1.140	4.180	3.051	25	122	20	21
22	506	WA	0,3	ohne	2	11,00	ja	E	152	304	114	417	305	2	152	0	22
23	2.484	WA	0,4	1,2	3	15,00	ja		994	2.981	745	3.726	2.720	25	109	24	23
24		SO	Sonderfläche ohne Wohneinheiten													7	24
25	2.929	WA	0,4	1,2	3	ohne	ja		1.172	3.515	879	4.394	3.207	29	111	18	25
26	1.969	WA	0,4	ohne	2	11,00	ja	H	788	1.575	591	2.166	1.581	13	122	8	26
27	5.440	WA	0,4	ohne	2	11,00	ja	ED	2.176	4.352	1.632	5.984	4.368	34	128	9	27

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung

B-Plan Nr. 92 "Erlenhof Süd" - Berechnung der Anzahl der Wohnungen

Seite 3 von 4

Baufeld-Nr.	Fläche [m²]	Art der Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	Anzahl Vollgeschosse	Gebäudehöhe [m]	Staffelgeschoss möglich	Bauweise	Geschoßfläche in einem Vollgeschoß [m2]	Geschoßfläche in allen Vollgeschossen [m2]	Geschoßfläche im Staffelgeschoß [m2] - 75% vom Vollgeschoß	Summe Geschoßflächen [m2]	Wohnfläche [m2] - 73 % der Summe der Geschoßflächen	Anzahl der Wohneinheiten	Wohnfläche je Wohneinheit [m2]	Angabe der Planer zur Anzahl der Wohneinheiten	Baufeld-Nr.
28	782	WA	0,4	1,2	3	15,00	ja		313	938	235	1.173	856	8	107	5	28
29	2.666	WA	0,3	ohne	2	11,00	ja	E	800	1.600	600	2.199	1.606	10	161	5	29
30	2.584	WA	0,4	ohne	2	11,00	ja	H	1.034	2.067	775	2.842	2.075	17	122	11	30
31	2.378	WA	0,4	ohne	2	11,00	ja	H	951	1.902	713	2.616	1.910	16	119	8	31
32	2.645	WA	0,4	ohne	2	11,00	ja	H	1.058	2.116	794	2.910	2.124	18	118	10	32
33	5.161	WA	0,3	ohne	2	11,00	ja	E	1.548	3.097	1.161	4.258	3.108	19	164	8	33
34	2.132	WA	0,4	ohne	2	11,00	ja	H	853	1.706	640	2.345	1.712	14	122	8	34
35	1.948	WA	0,4	ohne	ohne	8,00	nein	H	779	1.558	0	1.558	1.138	9	126	3	35
36	1.501	WA	0,3	ohne	2	11,00	ja	ED	450	901	338	1.238	904	7	129	3	36
37	9.846	WA	0,3	ohne	2	11,00	ja	E	2.954	5.908	2.215	8.123	5.930	37	160	15	37
38	1.945	WA	0,4	ohne	ohne	8,00	nein	H	778	1.556	0	1.556	1.136	9	126	3	38
39	2.881	WA	0,3	ohne	2	11,00	ja	ED	864	1.729	648	2.377	1.735	13	133	6	39
40	2.303	WA	0,3	ohne	2	11,00	ja	E	691	1.382	518	1.900	1.387	9	154	3	40
41	4.030	WA	0,4	ohne	2	15,00	ja	H	1.612	3.224	1.209	4.433	3.236	27	120	0	41
42	1.150	WA	0,4	ohne	2	11,00	ja	E	252	504	189	693	506	3	169	0	42
43	1.027	WA	0,3	ohne	1	11,00	ja	E	240	240	180	420	307	2	153	0	43

B-Plan Nr. 92 "Erlenhof Süd" - Berechnung der Anzahl der Wohnungen

Seite 4 von 4

Baufeld-Nr.	Fläche [m²]	Art der Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	Anzahl Vollgeschosse	Gebäudehöhe [m]	Staffelgeschoss möglich	Bauweise	Geschoßfläche in einem Vollgeschoß [m2]	Geschoßfläche in allen Vollgeschossen [m2]	Geschoßfläche im Staffelgeschoß [m2] - 75% vom Vollgeschoß	Summe Geschoßflächen [m2]	Wohnfläche [m2] - 73 % der Summe der Geschoßflächen	Anzahl der Wohneinheiten	Wohnfläche je Wohneinheit [m2]	Angabe der Planer zur Anzahl der Wohneinheiten	Baufeld-Nr.
44	1.209	WA	0,3	ohne	1	11,00	ja	E	221	221	166	387	282	2	141	0	44
45	4.066	WA	0,4	ohne	2	11,00	ja	ED	1.626	3.253	1.220	4.473	3.265	25	131	6	45
Summen													94.692	715		357	

Anzahl der Wohnungen 715 — Nach Angabe der Planer beträgt die Anzahl der Wohnungen 357

bei einer mittleren Wohnungsgröße von 132 m² — das entspricht einer mittleren Wohnungsgröße von 265 m²

ohne die Baufelder 2,4,5,6,8,9,10,11,39,40 533 128 m² je WE

Erläuterungen: Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen der Grundstücksgrößen und der Wohnungszahlen. Die Anzahl der Wohnungen muss also aus den anderen Festsetzungen des Planes abgeleitet werden. Es ist zu erwarten, dass das zulässige Maß der Nutzung ausgeschöpft wird. Die Berechnung geht von der ausgewiesen Baufläche (WA) aus, die mit einem CAD-Werkzeug aus der elektronischen Plan abgegriffen wurde. Mit der Grundflächenzahl, der Zahl der Geschosse, der Gebäudehöhe und ggf. der Geschossflächenzahl ergibt sich rechnerisch die Summe der Geschossflächen. Die Baufenster sind in der Regel so groß, dass die zulässige Grundflächenzahl auch realisiert werden kann. In den wenigen Fällen, in denen sie nicht genutzt werden kann, ist die Fläche der Baufenster in die Berechnung eingestellt worden. Aus der Gechossfläche ergibt sich die Wohnfläche mit einem Erfahrungswert. Die Wertermittlungsrichtlinie des genossenschaftlichen Finanzverbundes gibt das Verhältnis Wohnfläche zu Geschossfläche mit ca. 0,7 bis 0,8 an. Die Wohnungszahl ergibt sich aus der Wohnfläche über die zu voraussichtliche Wohnungsgröße. Nach Angabe des statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein betrug die durchschnittliche Größe der im Jahr 2011 in Schleswig-Holstein fertiggestellten Wohnungen 109,2 m². Nach einer aktuellen Marktbeobachtung gehen wir für das Gebiet Erlenhof von den folgenden Wohnungsgrößen in den verschiedenen Haustypen aus: Einzelhäuser 160 m², Doppelhäuser 130 m², Hausgruppen (Reihenhäuser) 120 m² und Etagenhäuser 110 m².

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
26.	NABU-Gruppe Ammersbek *(Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans)*	Wir unterstützen ausdrücklich die Stellungnahme des NABU Ahrensburg und möchten diese in folgenden Punkten noch einmal verstärken und ergänzen: **1. Grundsätzliche Kritik an der Bebauungsplanung:** Auch unsere Kritik richtet sich insbesondere gegen das ausgewählte Plangebiet, das im Süden direkt an den geschützten Au- und Bruchwald der Aue-Niederung und im Westen an das NSG und FFH-Gebiet Ammersbek-Niederung angrenzt. Dem hohen Flächenverbrauch, den Eingriffen in die hier gesetzlich geschützte Natur, dem Verlust an Landschaft und Lebensraum für die Artenvielfalt steht ein isoliertes Neubaugebiet alter Konzeption gegenüber, das viele Nachteile aufweist, u.a. auch wirtschaftliche:	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans werden zur Kenntnis genommen.**
		▪ **Lärm- und geruchsbelästigte Wohnlage:** Das Wohngebiet befindet sich zwischen dem Lärm der Bundesstraße 75 (der Orientierungswert nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete wird tags bis ca. 120 m von der Lübecker Straße überschritten, nachts im gesamten Planungsgebiet) und dem Platzgeruch des direkt im Südwesten angrenzenden Klärwerks (Überschreitungsflächen im Westen laut Geruchsprognose)	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** An allen maßgeblichen Immissionsorten wird der Immissionsrichtwert für Wohngebiete von 0,10 (entspricht 10 % der Jahresstunden) mit Geruchsstundenhäufigkeiten bis 7 % eingehalten. In dem kleinen Teilgebiet, an dem der Immissionsrichtwert überschritten wird, werden keine Baugrenzen ausgewiesen.
		▪ **schwieriger Baugrund,** der flächendeckend drainiert werden muss und gebietsweise einen Bodenaustausch erfordert, um tragfähig gemacht zu werden (s. Bodengutachten u. Festsetzung im Teil B).	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Entsprechende Maßnahmen zum Umgang mit schwierigen Bodenverhältnissen sind in der Begründung dargelegt.
		▪ **Hoher Aufwand für Regenrückhaltung erforderlich:** Der Baugrund, der lt. Baugutachten keine Versickerung des Niederschlagswassers zulässt, erfordert aufwendige rechnische Regenrückhaltemaßnahmen. Der Abfluss in die Aue muss stark begrenzt werden, da die Hydraulik der Aue nicht zusätzlich belastet werden darf (vergleiche Umweltbericht und FFH-Vorprüfung) (s.a. Nr.3.2.2)	**Der Hinweis zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen.** Das Konzept zur Regenwasserentwässerung wurde in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erstellt und entspricht den gängigen Richtlinien. Die weitere Umsetzung unterliegt der wasserrechtlichen Genehmigung
		▪ **Ungeklärte Entsorgung des Drainagewassers:** Gemäß Bodengutachten müssen die überbauten Flächen auch ohne Keller eine Drainage erhalten. Der Entwurf behandelt dieses Thema nicht und lässt das Entsorgungsproblem für Drainagewasser ungelöst. Die Betrachtung der möglichen Umweltauswirkungen fehlt im Umweltbericht.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt** Die Bodengutachten zeigen für den Bereich des künftigen Baugebietes stellenweise Schichtenwasser auf und empfehlen bei einer Unterkellerung hier entsprechende Maßnahmen zur Trockenhaltung der Gebäude.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		▪ **Hoher Energieverbrauch für Abwasserentsorgung:** Die zur Aue hin abfallende Topografie des Baugeländes macht es erforderlich, dass ca. die Hälfte des anfallenden häuslichen Abwassers nicht im freien Gefälle in das öffentliche Siel entsorgt werden kann, sondern energieaufwendig auf das Niveau des Sielanschlusses in der Lübecker Straße gepumpt werden muss.	**Der Hinweis zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen.** Das Konzept zur Abwasserentsorgung wurde in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erstellt und entspricht den gängigen Richtlinien. Die weitere Umsetzung unterliegt der wasserrechtlichen Genehmigung
		▪ **Kommunale Folgekosten:** Neue Wohnbaugebiete erzeugen für Kommunen in heutiger Zeit meist so hohe Kosten für Unterhaltung der Straßen, Wege und Grünanlagen, für Kita- und Schulplätze, Sozialleistungen u.a.m.), dass sie die Mehreinnahmen übersteigen.	**Der Hinweis zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen.**
		Mit Blick auf die vorgenannten Kritikpunkte, bitten wir die Entscheidungsträger der Stadt Ahrensburg, die Entwürfe für die Flächennutzungsplanänderung und den B-Plan Nr. 92. noch einmal grundlegend zu überdenken.	
		2. Der Planentwurf ist wegen wichtiger Mängel fehlerhaft:	
		2.1 Die Berechnung von 358 Wohneinheiten steht offensichtlich im Widerspruch zu den Festsetzungen zum Maß der Bebauung Aufgrund der politischen Vorgaben soll im Plangebiet die Zahl der Wohneinheiten (WE) auf 358 WE beschränkt werden. Der Planentwurf sieht keine Begrenzung der Zahl der WE vor, sondern legt das zulässige Maß der Bebauung fest. **Die Festsetzung „Einzelhaus“ bedeutet nicht „Einfamilienhaus“:** Das zulässige Maß der Bebauung für alle „Einzelhäuser“ sind 2 Vollgeschosse plus 1 Staffelgeschoss, d.h. die Festsetzung erlaubt zumindest den Bautyp Stadtvilla mit 4 WE oder mehr. Das gleiche gilt für die Festsetzung „Doppelhaus“, die nicht bedeutet, dass hier nur Zweifamilienhäuser, d.h. nur 2 WE zulässig sind. Der Planentwurf begrenzt nur auf den Baufeldern 35 und 38 die Gebäudehöhe auf die für Einfamilienhäuser typische 8 m. Hier sind „Hausgruppen“ zulässig. Die Fläche der beiden Baufelder umfasst je knapp 2.000 m², d.h. Platz für insgesamt ca. 12 EFH (auf 300-m²-Grundstücken). Darüber hinaus werden nur noch im Baufeld 44 auf dem alten Erlenhofgelände 2 Wohneinheiten auf die für Einfamilienhäuser typische 1-Geschoss-Bauweise beschränkt. **Das im B-Plan festgesetzte Maß der Bebauung lässt wesentlich mehr Wohneinheiten zu:**	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird teilweise berücksichtigt.** Wie bereits in Pkt. II.1.3 der Begründung dargelegt, liegt das Plangebiet an der am stärksten belasteten Hauptverkehrsstraße der Stadt Ahrensburg. Eine weitere Erhöhung der prognostizierten Verkehrsbewegungen durch das Plangebiet ist unbedingt zu beschränken. Um dieser städtebaulichen Problematik des Plangebietes (Anschluss an die äußere Erschließung) zu begegnen wird nunmehr die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude festgelegt. Für Baufelder mit Einzel-, Doppel- und Hausgruppenbebauung ist 1 Wohneinheit je Gebäude zulässig. Für Baufelder mit Geschosswohnungsbauten ergibt sich die Steuerung aus den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung vor dem Hintergrund der Erkenntnisse über Mindest- und Höchstmaße im Geschosswohnungsbau. Auf diesen Baufeldern erfolgt keine Begrenzung der Wohneinheiten um ein unterschiedliches Maß zur Realisierung von Wohnungsgrößen und -Einheiten zu ermöglichen.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Nach den Festsetzungen zum Maß der Bebauung wird die Errichtung einer Gesamtwohnfläche zugelassen, die nach konservativer Berechnung (70 % der zugelassenen Geschossfläche) insgesamt ca. 94.650 m² beträgt. Teilt man die vom NABU Ahrensburg sorgfältig ermittelte Gesamtwohnfläche durch die Anzahl der Wohneinheiten von 358 ergibt sich eine Wohnfläche von durchschnittlich 264 m² pro Wohneinheit. Dies erscheint selbst für ein „Schlossviertel“ unrealistisch hoch, zumal auch im Baugebiet Geschosswohnungen, Studenten-, Alten- und Sozialwohnungen entstehen sollen und bezahlbarer Wohnungsbau eine Prämisse der politischen Vorgaben ist. Hier liegt offensichtlich entweder ein von den politischen Vorgaben abweichender Planentwurf oder ein Berechnungsfehler hinsichtlich der Wohneinheiten vor. Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche pro Wohneinheit von 100 m² könnten aufgrund der Festsetzungen ca. 950 Wohneinheiten realisiert werden und über 2.650 neue Einwohner angesiedelt werden.	
		Fazit: Eine Überarbeitung des Planentwurfs und des Umweltberichtes sind unvermeidlich: Aus den Widersprüchen ergibt sich ein unabweisbarer Überarbeitungsbedarf des Planentwurfs und in der Folge auch des Umweltberichtes. Die Anzahl der Wohneinheiten stellt eine für fast alle fachlichen Beurteilungen und Bewertungen maßgebliche Größe dar. Dies gilt sowohl für die Stellplatzflächen, die Kita- und Schulplätze, die ohnehin schwierige Verkehrsanbindung und die Abwasserentsorgung. Insbesondere ist sie auch entscheidend für die Beurteilung des Störungspotentials der geplanten Siedlung auf die benachbarten Naturschutzflächen. 2.2 Weitere wichtige Punkte, die im Umweltbericht und im Teil B des B-Plans bisher nicht berücksichtigt wurden, entnehmen Sie bitte der Nr. 3.2 dieser Stellungnahme. **3. Zu den Details des vorliegenden Planentwurfs nehmen wir wie folgt Stellung:** **3.1 Größere Abstandsflächen zum Schutz und Erhalt der empfindlichen Naturräume:**	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten wurde für Baufelder mit Einzel-, Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung beschränkt. Eine Überarbeitung des Planentwurfs und des Umweltberichtes ist daher nicht notwendig.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung

Wir unterstützen ganz ausdrücklich die vom NABU Ahrensburg vorgeschlagene Restriktion der Bebauungsflächen. Die äußeren Bebauungsgrenzen würden dann im Westen und Süden der Restriktionslinie entsprechen, die seinerzeit die Gutachterin des Büros Bielfeldt und Berg fachlich empfohlen hat (vergleiche Zeichnung „Gesamträumliche Bewertung“). Trotz der Beschränkung kann auf den verbleibenden Baufeldern weiterhin mindestens die vorgesehenen 358 Wohneinheiten errichtet werden.

Aus der Beschränkung ergeben sich nicht nur wichtige Entlastungsfaktoren im Sinne des Naturschutzes, sondern auch Vorteile aus bauplanerischer, bautechnischer und wirtschaftlicher Sicht, u.a.

- Verringerung des Flächenverbrauchs / Weniger Eingriffe in Natur und Landschaft
  - Vermeidung des Eingriffs in 1.250 m² Bruch- und Auwald der Aue-Niederung und Erhalt des 5. Teichgewässers und seiner Ufervegetation (s.a. Nr. 3.2.7).
- Mehr gestaltbare Abstandsfläche zu empfindlichen Naturräumen
  - Freiraum für die Gestaltung eines wirksameren Schutzabstands zu der Aue-Niederung und im Westen der Ammersbek-Niederung mit

Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.
Im Rahmen der Alternativenprüfung sind solche Lösungen zu untersuchen, die sich unter Umweltaspekten als eindeutig vorzugswürdig aufdrängen und als real mögliche Lösung im Hinblick auf das konkrete Planungsziel ernsthaft zu erwägen sind. Da der Rahmenplan und auch der daraus entwickelte B-Plan die aus der UVU zum Rahmenplan entwickelten Ziele zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft berücksichtigen, kann davon ausgegangen werden, dass sich grundsätzlich andere Lösungsmöglichkeiten, die eine eindeutig vorzugswürdige Lösung im Hinblick auf die Umweltbelange bei Zielerfüllung darstellen, nicht aufdrängen.
Dort, wo von diesen Zielen abgewichen wird, werden die Umweltauswirkungen und die Auswahlgründe der Stadt im Umweltbericht dargelegt.
Dementsprechend enthält der Umweltbericht auch die Darstellung, dass eine Verringerung der Baudichte mit nachteiligeren Auswirkungen auf die Umwelt verbunden ist (s. S. 49); die Auswahlgründe der Stadt für diese Lösung werden aufgezeigt.

Im Rahmen des Umweltberichts sind nicht alle denkbaren Lösungen mit

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		den Abstufungen Grünanlage, naturbelassene Pufferzone, Tabuzone. o Verringerungen der Störeffekte auf das ökologische System der Aue und der Ammersbek Niederung durch großzügigere Abstandsflächen. o Reduzierung der regelmäßig zu pflegenden öffentlichen Grünanlagenfläche durch größere naturnah gestaltete Abstandsflächen. • Vermeidung von hohen Erschließungskosten o Aufwendige Bodenaustauschmaßnahmen wegen des instabilen Baugrunds mit entsprechenden Eingriffen können insbesondere im Süden entfallen. • Verringerung der versiegelten Gesamtfläche o Verringerung der Eingriffe in die komplexe Bodenstruktur und in die Hydraulik des sehr variablen Grund-, Stau- und Schichtenwassers. o Entschärfung der Entsorgungsprobleme für das anfallende Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, sondern nur über Rückhaltebecken stark gedrosselt in die Aue abgegeben werden darf. (siehe Nr. 3.2.2) o Verringerung des Anfalls von Drainagewasser aus den notwendigen Ring- und Flächendrainagen der Wohnbauflächen. (siehe Nr. 3.2.4 und 3.2.5) • Verbesserung der Qualität des Wohnumfelds o Vergrößerung des Abstands der Wohnbebauung zur Geruchsquelle Klärwerk. o Einbettung des verkleinerten Wohngebiets in mehr Natur.	möglicherweise geringeren Auswirkungen auf die Umwelt darzustellen, sondern lediglich solche, die dem Planungsziel entsprechen. Eine über die derzeitige Betrachtung von Alternativen hinausgehende Untersuchung zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist nicht erforderlich. Im Übrigen ist der Eingriff in Bruch- und Auwald bedingt durch den möglichen Ausbau der vorhandenen Auequerung und damit unabhängig von der Ausgestaltung des Baugebietes.)
		3.2 Fehlende Untersuchungen im Umweltbericht / Festsetzungen im Planentwurf: **3.2.1 Bodenaustausch** Im Planentwurf wird ein großes Gebiet im Süden besonders gekennzeichnet, in dem mit instabilen Bodenschichten zu rechnen ist, die Bodenaustauschmaßnahmen erforderlich machen, um einen tragfähigen Baugrund herzustellen. Instabile Bodenverhältnisse werden nach dem Ergebnis der Baugrunduntersuchung jedoch auch an anderen Orten über das gesamte Baugebiet verteilt angetroffen, weshalb für jedes Baufeld vorherige Bodenuntersuchungen für notwendig erachtet werden. Im Norden wurden z.B. u.a. auch Torfschichten angetroffen. Die Auswirkungen dieser ggf. großflächig notwendigen Bodenaustauschmaßnahmen auf das Schutzgut Boden, die Bodenhydrologie und z.B. auf die zu erhaltenen Bäume fehlen im Umweltbericht und müssen ergänzt werden.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Eine Ergänzung des Umweltberichts ist nicht erforderlich. Für die überbaubaren Flächen wird ein vollständiger Funktionsverlust bezüglich des Schutzguts Boden angenommen. Für die umgebenden Flächen des Baugebietes wird ein Bodenab- bzw. auftrag grundsätzlich angenommen, durch den die vorhandene Bodenstruktur gestört wird. Eine Auswirkung auf zu erhaltende Bäume ist nicht gegeben.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		3.2.2 Schutz der Aue – Festsetzungen für eine sichere Rückhaltung des Niederschlagswassers Nach den Feststellungen der Baugrunduntersuchungen des Bodengutachtens kann das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen des Plangebietes nicht im Boden versickert werden. Es muss daher in die Aue eingeleitet werden. Schon heute führt die Aue fast regelmäßig zweimal im Jahr Hochwasser und verursacht bei Unterliegern Überflutungen. Vor allem schädigt der hohe hydraulische Stress die geschützten Uferbereiche und die Biozönose des Flusses (vergleiche FFH-Vorprüfung). Der Planentwurf geht daher von der Maßgabe der Unteren Wasserbehörde aus, dass die Aue durch das Neubaugebiet keinen zusätzlichen hydraulischen Belastungen ausgesetzt werden darf. Laut Umweltbericht soll das Niederschlagswasser von Hausdächern, Straßen und Wegen in Regenrückhaltebecken und von dort gedrosselt in die Aue abgeleitet werden. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn darf die Einleitmenge 1,2 l/(s x ha), die dem natürlichen Niederschlagseintrag entsprechen, nicht überschritten werden. Hieraus ergibt sich die Anforderung, dass durch entsprechend technische Einrichtungen sicher gestellt wird, dass der Abfluss aus den Becken die höchstbegrenzte Einleitmenge nicht überschreitet. Die Drosselung des Abflusses muss zu jeder Zeit bei jedem Füllstand sichergestellt sein. Der Abfluss durch „offene Kanäle“ wie im Planentwurf genannt, erfüllt die wichtige Voraussetzung einer gedrosselten Einleitung nicht. Für diesen wichtigen Punkt sind ausdrückliche Festsetzungen erforderlich.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Das Entwässerungskonzept wurde in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erarbeitet. Der durchschnittliche landwirtschaftliche Abfluss von 1,20 l/s/ha darf nicht überschritten werden. Die Gesamtdrosselmenge aller 3 St. Regenrückhaltebecken liegt bei QDr = 23,20 l/s. Die weitere Detailplanung, z.B. zur konkreten Ausgestaltung der Drosselung des Abflusses unterliegt der wasserrechtlichen Genehmigung und ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans Nr. 92.
		Zum Schutz der Aue muss die Bemessung der Regenrückhaltekapazitäten höchsten Anforderungen gerecht werden: Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen muss auch bei außergewöhnlich starken Regenereignissen und -perioden zuverlässig zurückgehalten werden. Die Aue darf besonders dann, wenn sie den höchsten hydraulischen Belastungen als Vorflut ausgesetzt ist, nicht zusätzlich durch ungebremstes Schwallwasser aus überlaufenden Rückhaltebecken beaufschlagt werden (vergleiche Umweltbericht und FFH-Vorprüfung). Wegen des z.T. hoch anstehenden Grund- bzw. Schichtenwassers und der abdichtenden Bodenschichten muss davon ausgegangen werden, dass in den Becken keine Versickerung stattfindet, so dass allein der gedrosselte Ablauf in die Aue als Senke wirksam ist. Im Gegenteil es muss damit gerechnet werden, dass zusätzlich auch ansteigendes Grundwasser in die Becken eindringt. Im vorliegenden Fall muss daher festgesetzt werden, dass die Größe der Regenrückhaltung mindestens nach dem 15-Minuten-Regenereignis von 300 l/(s x	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Das Entwässerungskonzept wurde in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erarbeitet. Die Beckengrößen wurden entsprechend dem erforderlichen gedrosselten Ablauf in die Aue dimensioniert. Die konkrete Gestaltung der Regenrückhaltung unterliegt der wasserrechtlichen Genehmigung und ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans Nr. 92.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		ha) zu bemessen ist, das nach der Wetterstatistik (bis 1997) einem 100-Jahre-Regenereignis entspricht. Im Plangebiet sollen laut der Angaben im Entwurf 11,8 ha versiegelt werden. Hieraus würde sich ein Regenrückhaltevolumen von mindestens 3.200 m³ ergeben. Da die Tiefe der Becken besonders im Süden durch hoch anstehendes Grundwasser stark eingeschränkt sein kann, ist für die Becken ein entsprechend höherer Platzbedarf einzuplanen. (Die im Grünordnungsplan skizzierte Möglichkeit der Erweiterung der Rückhaltekapazität durch ein System privater Rückhaltemulden ist in die Festsetzungen nicht aufgenommen worden und damit keine Option.)	
		3.2.3 Tiefgaragen Der Planentwurf lässt in mehreren Baufeldern auch die Option Tiefgarage zu, um den Stellplatzbedarf im Wohngebiet zu decken. Im Umweltbericht fehlt dieser Eingriff in den Boden und das Grundwasser. Im Planentwurf fehlt die aus unserer Sicht notwendige Festsetzung, dass Tiefgaragen nur in der Ausführung als weiße Wanne zulässig sind, d.h. als wasserundurchlässige Betonbauwerke, die keine permanente Grundwasserabsenkung erforderlich machen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Eine Ergänzung des Umweltberichts ist nicht erforderlich. Für die – auch durch Tiefgaragen - überbaubaren Flächen wird ein vollständiger Funktionsverlust bezüglich des Schutzguts Boden angenommen. Eine Festsetzung zur Ausführung als weiße Wannen wird aufgrund der nicht überall gleichen Standortverhältnisse und damit Erfordernisse für nicht sinnvoll erachtet.
		3.2.4 Bodendrainage Nach dem Bodengutachten ist wegen der wechselnden Grund-, Schichten- und Stauwasserstände für jedes, auch nicht unterkellerte Gebäude eine Ring- und Flächendrainage erforderlich. Die Betrachtung der Auswirkungen (vergleiche 3.2.1) fehlt im Umweltbericht.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt** Die Bodengutachten zeigen für den Bereich des künftigen Baugebietes stellenweise Schichtenwasser auf und empfehlen bei einer Unterkellerung hier entsprechende Maßnahmen zur Trockenhaltung der Gebäude. Der Umweltbericht stellt insgesamt für den Bereich des Baugebietes die Erhöhung des Oberflächenabflusses und eine Verringerung der Grundwasserneubildung als Auswirkung dar. Die konkreten Regelungen zu einer ggfls. vorgesehenen Dränage sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung abzuklären. Die Retentionsflächen sind auch für die ggfls. vorgesehene Einleitung von Dränagewasser ausreichend dimensioniert.
		3.2.5 Nicht behandelte Entsorgungsfrage für das Drainagewasser Aussagen über die Entsorgung des Drainagewassers und über Grundwasseruntersuchungen fehlen im Planentwurf und in dem Umweltbericht. Analysen des oberflächennahen Grundwassers sind erforderlich um die Frage zu	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Das Entwässerungskonzept wurde in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erarbeitet. Das Drainagewasser wird in die Regenwasserentwässerung eingeleitet und wurde bei der

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		klären, wie das anfallende Drainagewasser bei nicht versickerungsfähigem Untergrund entsorgt werden kann. Grund- und Schichtenwasser kann hohe Gehalte z.B. an Eisen, Ammoniumstickstoff, sauerstoffzehrenden Substanzen, Schwermetallen und anderen wassergefährdenden Stoffe aufweisen. In diesen Fällen ist Drainagewasser wasserrechtlich nicht oder nur nach einer spezifischen technischen Abwasserbehandlung in ein Gewässer einleitfähig. Eine Einleitung in die Aue wäre neben der evtl. Schadstoffbelastung auch ein zusätzliches hydraulisches Problem, das zuvor in der Umweltuntersuchung behandelt werden muss. Auf jeden Fall ist aus unserer Sicht eine repräsentative Untersuchung der Inhaltsstoffe des oberflächennahen Grundwassers Voraussetzung für die Klärung der Entsorgungsfrage und erfordert eine Untersuchung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht.	Dimensionierung der Regenrückhaltung berücksichtigt. Die konkrete Gestaltung der Regenrückhaltung unterliegt der wasserrechtlichen Genehmigung und ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans Nr. 92.
		3.2.6 Zusätzliche Klärwerksbelastung / zusätzliche hydraulische Belastung der Aue Wie auch vom NABU Ahrensburg gefordert, ist es unerlässlich in der Umweltuntersuchung auch die zusätzliche Belastung der Aue durch den zusätzlichen Abwasseranfall im Klärwerk einzuschätzen und im Umweltbericht zu bewerten. Hierbei sind auch kumulierende Vorhaben mit zu berücksichtigen. Zuvor muss die Zahl der Wohneinheiten anhand der korrigierten Planung zutreffend berechnet werden.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt** Die Einleitungen der Kläranlage in die Aue werden in der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Kläranlage geregelt. Sie liegen außerhalb des Regelungsbereichs der Bauleitplanung.
		3.2.7 „Vollständiger Erhalt der Stillgewässer“ wird im Planentwurf nicht umgesetzt Im Widerspruch zu den eindeutigen Aussagen im Umweltbericht und Grünordnungsplan, dass alle 5 vorhandenen Kleingewässer erhalten werden sollen, entfällt im Planentwurf ohne Begründung der 5. Teich und seine Ufervegetation, ohne dass dieser Eingriff im Umweltbericht behandelt wurde. Betroffen ist der größte Teich im Süden in direkter Nachbarschaft zum Bruch- und Auwald in der Aueniederung. Nach unserer Auffassung steht auch ein vor längeren Jahren einmal künstlich angelegtes Gewässer unter dem gesetzlichen Biotopschutz und sollte als Teich mit seiner Ufervegetation in direkter Nachbarschaft zur Aueniederung erhalten bleiben.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird berücksichtigt** Der Teich wird als Wasserfläche in die Planzeichnung aufgenommen. Der Teich ist kein geschütztes Biotop; eine Beseitigung ist nicht vorgesehen.
		3.2.8 Es fehlen Festsetzungen für ein regeneratives Energieversorgungskonzept: Für die Erarbeitung des Planentwurfs wurden mehrere Szenarien der regenerativen Energieversorgung im Energiegutachten diskutiert. Der Planentwurf trifft jedoch keine spezifischen Festsetzungen hierzu. Ohne Festlegung eines Anschluss- und	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt** Die Festsetzung eines Anschluss- und Benutzungszwanges ist innerhalb des Bebauungsplans Nr. 92 nicht zulässig. Die Prüfung der möglichkeiten zur regeneraitiven Energieversorgung als auch die

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Benutzungszwangs macht eine zentrale Energieversorgungsanlage keinen Sinn (vergleiche Energieversorgungsgutachten) Selbst für die in der Begründung herausgehobene Nutzung von Sonnenenergie fehlen bisher im Entwurf Vorgaben zur Ausrichtung und Gestaltung der Dachflächen. Ohne ein verbindliches regenerative Energieversorgung ist der Plan auch aus diesem Grunde überarbeitungsbedürftig.	Vertragsverhandlungen mit Versorgungsanbietern haben ergeben, dass eine Gasversorgung über den örtlichen Gasanbieter vorgesehen wird. Dies entspricht den durchgeführten Betrachtungen des Energieversorgungskonzeptes. Demnach ist die einfachste Art Gebäude dezentral mit Wärme zu versorgen, die Installation und der Betrieb einer Gasbrennwertanlage mit solarer Unterstützung ist. Es ist zudem möglich Biogas zu beziehen. Die einzelnen Grundstückseigentümer haben die Möglichkeit dezentrale selbstständige regenerative Energiesysteme (z.B. Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Geothermie) zu nutzen. Die Darstellung der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Blockheizkraftwerk“ im Bebauungsplan Nr. 92 entfällt daher. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Die Fläche wird aufgrund der Verbindungsfunktion zwischen dem Rosenhof und dem Quartiersplatz als öffentliche Grünfläche festgesetzt.
		3.2.9 Artenschutz - Baumfällungen / Abriss von Häusern: Bei nicht vermeidbaren Baumfällungen ist auch eine Voruntersuchung auf Winterquartiere von Fledermäusen unbedingt erforderlich (bisher nicht genannt). Zusätzlich zu dem geplanten Ersatz von verloren gegangenen Nistplätzen von Vögeln sind analog auch die verloren gegangenen Tagesverstecke und Winterquartiere für Fledermäuse zu ersetzen. Das Erfordernis der Voruntersuchung auf Fledermausquartiere muss im Plan auch vor dem Abriss von Gebäuden festgesetzt werden.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt** Fledermausquartiere wurden im Geltungsbereich nicht festgestellt. Das außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Quartier ist von dem Plan nicht betroffen.
		3.2.10 Belastung des westlichen Wohngebietes durch Geruchsemissionen des Klärwerks: Das Plangebiet liegt in der Hauptwindrichtung des Klärwerks Ahrensburg. Obwohl die Geruchsprognose offenbar nicht die Emissionen der Belebungsbecken mit berücksichtigt, ergeben sich im Westen des Geländes Überschreitungsflächen. Die unter Nr. 3.1 geforderten breiteren Abstandsflächen sind auch für eine annehmbarere Wohnqualität in der direkten Nachbarschaft zum Klärwerk erforderlich.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt** Die Berücksichtigung der Geruchsemissionen der Kläranlage erfolgt gemäß Berechnungsprogramm GERDA. Dieses berücksichtigt für die gefilterte Abluft diejenigen eingehausten Anlagenteile, von der die stärksten Geruchsbelastungen ausgehen (Vorreinigung, Schlammentwässerung), mit dem Gebäudevolumen. Die gefilterte Abluft aus der eingehausten Belebung ist demgegenüber von vernachlässigbarer Größe.
27.	Landesnaturschutzverband Schleswig-Holstein AG 29	vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu dem vorgenannten Verfahren, zu dem die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände neben der frühzeitigen Beteiligung (Stellungnahme 4.8.2011) folgende Stellungnahme	

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
	(Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans)	abgeben: **1** Die Ausweisung von nunmehr gegenüber der Planung von 2011 noch gesteigerten Wohnungsbauflächen erscheint nicht bedarfsgerecht. Bei der derzeitigen stagnierenden Einwohnerzahl von ca. 31000 EW im Jahre 2010 ist der prognostizierte Bedarf nicht plausibel. Auch unter der Voraussetzung dass Ahrensburg entlang der Landesentwicklungs- und Siedlungsachse liegt, seien hier die Grundsätze der Raumordnung laut Landesraumordnungsplan von 2010 genannt: Siedlungsachsen sollen die ökologische und landschaftliche Verträglichkeit gewährleisten. Das Ziel muss eine bedarfsgerechte Ausweisung von Siedlungsflächen sein, damit Wohnungsleerstände auf Kosten von Natur und Landschaft nicht erst entstehen. Die bestehenden Kontingente im Innenbereich sind zunächst voll auszuschöpfen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht berücksichtigt.** Das Erfordernis der Bebauung leitet sich aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept sowie dem Wohnungsmarktkonzept der Stadt Ahrensburg ab. Das Wohnungsmarktkonzept sagt hierzu aus: „Aufgrund der Attraktivität der Stadt, die zu einer hohen Nachfrage nach Neubauflächen führt, wird Ahrensburg neben der Ausnutzung der innerstädtischen Potenzialflächen auch neue Areale, wie den "Erlenhof" entwickeln müssen.“ (S.33) „In Ahrensburg bietet sich aufgrund der Nachfragestruktur eine Aufteilung in etwa 2/3 Einfamilienhäuser aller Typen (freistehend, Doppel- und Reihenhaus) und circa 1/3 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept führt ebenso das Projekt Erlenhof als wesentliches Schlüsselprojekt zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt Ahrensburg auf. Die 41. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Bebauungsplan Nr. 92 entsprechen hiermit den Zielsetzungen zur anteiligen Deckung des zukünftigen Wohnbedarfs der Stadt Ahrensburg.
		2 Durch die Planung werden landwirtschaftliche Ackerflächen in Wohnungsbauflächen umgewandelt. Dabei gehen Flächen, die für das Klima, den Wasserhaushalt und die biologische Vielfalt bedeutend sind, verloren. Da die Umgebung bereits mit Gewerbeflächen und Wohngebieten belegt sind, bedeutet die Planung eine zusätzliche Beeinträchtigung im Naturhaushalt, nicht zuletzt mit negativen Wirkungen auf das Lokalklima. Ob die zu erhaltenden Grünzüge und der Biotopverbund ihre Funktionen behalten, bleibt angesichts der entstehenden Lage im städtischen Innenbereich fraglich. Der Wegebau und die zukünftige hohe Frequentierung durch gestiegene Einwohnerzahlen sind mit Lärm- und Lichtemissionen verbunden, die eine Zäsur im Biotopverbund darstellen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die Babauung differenziert dargestellt. Die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen werden durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Auetals in seiner Biotopverbundfunktion wird vermieden. Ein Wegeneubau ist innerhalb des Talraums nicht vorgesehen. Es wird die vorhandene Querung mit einer kleinflächigen Wegeverbreiterung genutzt. Damit sind kleinflächig nachteilige Auswirkungen verbunden, die durch Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der Aue kompensiert werden.
		3 Die erhöhte Einwohnerzahl bedingt gleichzeitig erhebliche Verkehrszunahmen im nördlichen Stadtbereich, die ohne weitere Straßenbaumaßnahmen und damit verbundener Lärm- und Schadstoffimmissionen nicht zu realisieren sein werden. Wie die Schallgutachten zeigten, werden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte zu erwarten sein. Die Umweltbelastungen wirken weit über das Plangebiet hinaus und	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Die Verkehrserschließung sowie die Ermittlung von Schallschutzimmissionen wurden gutachterlich betreut. Hieraus entstandene Schutzanforderungen wurden im Bebauungsplan Nr. 92 berücksichtigt und festgesetzt. Eine

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		führen zusätzlich zur Vergrämung von Wildarten.	Vergrämung von Wildarten weit über das Plangebiet hinaus durch Verkehrszunahmen ist nicht erkennbar.
		4 Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden für Fledermäuse und Brutvögel ausgelöst, hier ist besonders der Lebensraumverlust der Feldlerchen zu nennen, die Offenland bevorzugen. Die vorgeschlagene Kompensationsstrategie für die Feldlerche ist viel zu vage formuliert um einen zeit- und ortsnahen Ausgleich zu gewährleisten. Von Bedeutung ist ferner der Wegfall von Bäumen und Gehölzbeständen mit ihren Brutvögeln und Fledermäusen. Kunstnester stellen keinen adäquaten Ersatz für die vielfältigen Lebensraumansprüche von Höhlen- und Nischenbrütern dar. Die im Plangebiet liegenden Feuchtbereiche bieten Lebensräume für Amphibien und Libellen, mit Wirkräumen von bis zu 1 km. Insekten wurden bisher jedoch nicht in der artenschutzrechtlichen Untersuchung berücksichtigt.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt** Die CEF-Maßnahme für die Feldlerche wird im Umweltbericht mit Angaben zur Örtlichkeit und der Maßnahmen in ihrer Funktionsweise hinreichend konkret dargestellt. Die Maßnahmen werden spätestens bis zum Satzungsbeschluss vertraglich gesichert. Bezüglich der Fledermäuse und Brutvögel stellen die Kunstnester kurzfristig die Kontinuität der ökologischen Funktion her, die langfristig durch die vorgesehenen Entwicklungen von Gehölzflächen und Baumpflanzungen geschaffen wird. Das Plangebiet wurde hinsichtlich der Bedeutung für Amphibien untersucht. Der Geltungsbereich besitzt demnach nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Amphibien. Die Kleingewässer erfahren durch den Plan keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die möglichen Lebensräume für Libellen und Insekten bleiben weitgehend erhalten. Biotopausstattung und die Kartierung vor Ort ergaben keine Hinweise auf relevante Vorkommen dieser Tierartengruppen. Für diese nicht gesondert erhobenen Tierartengruppen ist mit der Erhebung der Biotoptypen und ihrer naturschutzfachlichen Bewertung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine Grundlage für die Darstellung erwartbarer nachteiliger Umweltauswirkungen gegeben.
		5 Von besonderer Sensibilität sind die umgebenden Niederungsbereiche der Ammersbek und der Hunnau zu betrachten, die von der Bebauung ausgenommen werden müssen. Doch auch mit großzügig angelegten Grünzügen lassen sich Grund- und Fließwasserbeeinträchtigungen nicht ausschließen, was indirekt bis in das westliche FFH-Gebiet Hansdorfer Brook und die Ammersbek wirken kann. Die baulichen Erweiterungen müssen mit den Zielen der europäischen Naturschutzrichtlinie kompatibel sein, die einfache Annahme der Kompatibilität reicht hier nicht aus. Der Managementplan für die oben genannten FFH-Gebiete ist in der Planung zu berücksichtigen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt** Die besondere Sensibilität der Aue sowie des Naturschutzgebietes Ammersbek wird in der Planung durch Puffer, großzügige Grünflächen und eine entsprechendes Konzept zur Oberflächenentwässerung berücksichtigt. Eine erhebliche nachteilige Auswirkung auf das Gewässer Aue wird mit der Vermeidung von Bodeneinschwemmungen und der Rückhaltung des Oberflächenwassers vermieden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebiets Hansdorfer Brook mit Ammersbek ist nicht gegeben. Der Managementplan befindet sich in Aufstellung. Sollten sich aus diesem weitere Anforderungen an die Einleitung des Oberflächenwassers in die Aue ergeben, müssten diese im Rahmen der durch die untere Wasserbehörde zu erteilenden wasserrechtlichen

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
			Erlaubnis geregelt werden. Es ist nicht erkennbar, dass Anforderungen auf der nachgeordneten Zulassungsebene (z.B. an Qualität und Menge der Einleitung oder an die Gestaltung der Becken) einer Realisierung entsprechend der Festsetzungen im B-Plan entgegenstehen.
		6 Die Wirkungen mit erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen betreffen neben den Biotopverlusten auch das Landschaftsbild. Das Ausufern von städtischen Siedlungsflächen im vorgesehenen Ausmaß in unzerstörte Landschaftsräume ist weder mit den Klimazielen noch dem Nachhaltigkeitsgedanken vereinbar, und wird daher von der AG-29 abgelehnt.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht umfassend dargestellt und im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ausgeglichen. Ein Ausufern in unzerstörte Landschaftsräume ist nicht erkennbar. Die Wohnbauentwicklung konzentriert sich allein auf bisher landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen.
		7 Für die Erfassung der Brutvögel, Amphibien, Libellen und Fledermäuse sind die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards einzuhalten. Auf die Methoden zur Erfassung der Arten wird auf die frühzeitige Stellungnahme verwiesen. Im Übrigen schließt sich die AG-29 der Stellungnahme des NABU Schleswig-Holstein an. Wir bitten Sie, die AG- 29 im weiteren Verfahren zu beteiligen. Insbesondere wären wir Ihnen für eine Zuleitung des Beschlusses der Stadt Ahrensburg dankbar.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt** Grundlage des Umweltberichts ist eine Biotopkartierung sowie faunistische Erhebungen zu den artenschutzrechtlich relevanten Tierartengruppen Fledermäuse, Vögel und Amphibien. Zudem wurde das Untersuchungsgebiet hinsichtlich des Vorkommens der Haselmaus überprüft. Darüber hinaus gehende Hinweise auf z.B. artenschutzrechtlich relevante Arten oder Artengruppen (z.B. Insekten, Reptilien) ergaben sich aufgrund der Kartierungen und der Biotopausstattung sowie der Literaturrecherche nicht. Für alle nicht gesondert erhobenen Tierartengruppen ist mit der Erhebung der Biotoptypen und ihrer naturschutzfachlichen Bewertung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine Grundlage für die Darstellung erwartbarer nachteiliger Umweltauswirkungen gegeben.
28.	Botanischer Verein zu Hamburg e.V.	**Keine Stellungnahme eingegangen.**	-
29.	Verein Jordsand zum Schutz der Seevögel e.V.	**Keine Stellungnahme eingegangen.**	-

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
	Nachbargemeinden		
30.	Amt Bargteheide Land *(Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans)*	mit vorgenanntem Schreiben wurde die Gemeinde Hammoor an der Bauleitplanung beteiligt. Es bestehen keine Anregungen zur beabsichtigten Planung. mit vorgenanntem Schreiben wurde die Gemeinde Delingsdorf an der o. g. Bauleitplanung beteiligt. Es bestehen keine Anregungen zur beabsichtigten Planung. mit vorgenanntem Schreiben wurde die Gemeinde Todendorf an der o.g. Bauleitplanung beteiligt. Es bestehen keine Anregungen zur beabsichtigten Planung.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen.**
31.	Freie und Hansestadt Hamburg *(Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans)*	aus Hamburger Sicht bestehen gegen die vorgesehene Planung keine Bedenken.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen.**
32.	Gemeinde Großhansdorf *(Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans)*	die Gemeinde Großhansdorf nimmt die übersandten Unterlagen zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan 92 "Erlenhof Süd" zur Kenntnis. Die Stadt Ahrensburg wird gebeten, die Bauleitplanung so umzusetzen, damit möglichst geringe verkehrliche und schalltechnische Belastungen auf das Gebiet der Gemeinde Großhansdorf einwirken.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird berücksichtigt.** Die aus dem Erlenhof resultierenden Verkehrsströme verteilen sich im Wesentlichen entlang der B75 mit Schwerpunktzielen im Ahrensburger Stadtzentrum, im GE Nord sowie in Richtung BAB A1. Kritische Mehrbelegungen fokussieren allerdings ausschließlich auf den Nahbereich. Da das Gesamtaufkommen nur bei rund 2.500 Kfz-Fahrten pro Tag liegt, reduzieren sich die Kfz-Zusatzbelegungen mit zunehmender Entfernung deutlich.
33.	Amt Siek *(Stellungnahme zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans)*	wir danken Ihnen für die Übersendung des Entwurfes zu dem o.g. Flächennutzungsplan. Aus Sicht der Gemeinden des Amtsbezirkes Siek bestehen gegen die Planung in der vorgelegten Fassung keine Bedenken. Gemeindliche Belange werden hiervon nicht berührt.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen.**
34.	Gemeinde Ammersbek *(Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans)*	Der Bauausschuss der Gemeinde Ammersbek hat sich in seiner Sitzung am 22.08.2012 mit der o.g. Bauleitplanung der Stadt Ahrensburg befasst. Die Gemeinde Ammersbek gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:	

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 "Erlenbof-Süd" sowie die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ahrensburg für das Areal "Erlenbof-Süd" zwischen der Lübecker Straße (B75) im Osten, dem Naturschutzgebiet "Ammersbek-Niederung" im Westen, dem Erlenhof im Norden und inklusive der Aue samt den öffentlichen Grundstücken der "Westringtrasse" westlich der Gewerbefläche und der Seniorenwohnanlage "Rosenhof' im Süden werden folgende Einwände erhoben:	
		Die Gemeinde Ammersbek erwartet eine deutliche Erhöhung der Verkehrsbelastung im Bereich der L225 - Dorfstraße - sowie im Bereich des Kremerbergweges und der daran anschließenden Gemeindestraßen. Die vorgelegte "Verkehrliche Bewertung zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. FNP-Änderung der Stadt Ahrensburg" der urbanus GbR kann diese Bedenken nicht ausräumen. Aussagen hinsichtlich der Auswirkungen auf den Bereich des Kremerbergweges werden nicht getroffen. Die errechnete Stagnation bzw. bei Bau der Nordtangente erwartete Reduzierung des Verkehrsaufkommens rur den Bereich der Bünningstedter Straße ist nicht nachvollziehbar. Aus diesem Grunde ist es für die Gemeinde Ammersbek nach wie vor unverzichtbar, den Betrachtungsraum hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen zu vergrößern und Lösungen gegen die Verkehrsmehrbelastungen zu entwickeln.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Die aus dem Erlenhof resultierenden Verkehrsströme verteilen sich im Wesentlichen entlang der B75 mit Schwerpunktzielen im Ahrensburger Stadtzentrum, im GE Nord sowie in Richtung BAB A1. Kritische Mehrbelegungen fokussieren allerdings ausschließlich auf den Nahbereich. Da das Gesamtaufkommen nur bei rund 2.500 Kfz-Fahrten pro Tag liegt, reduzieren sich die Kfz-Zusatzbelegungen mit zunehmender Entfernung deutlich. Selbst im ungünstigsten Fall werden die Mehrbelegungen auf der L225 und auch auf dem Kremerbergweg in einem unkritischen Bereich liegen. Die Hauptbelastungen auf diesen Verbindungen entstehen vielmehr durch Zielverkehre von Ammersbek nach Ahrensburg und nicht umgekehrt.
	Rathaus Ahrensburg		
35.	Stadt Ahrensburg - Fachdienst II.1 (Grundsatz- und Ordnungsangelegenheiten)	**Keine Stellungnahme eingegangen.**	-
36.	Stadt Ahrensburg - Fachdienst II.3 (Verkehrsaufsicht / Polizei-Zentralstation Ahrensburg) *(Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans)*	Gegen die Ausführungen des vorgelegten B-Planes Nr. 92 "Erlenhof Süd" bestehen seitens der Verkehrsaufsicht grundsätzlich keine Bedenken. Es wird sich aber der als Anlage beigefügten Stellungnahme der Polizei hinsichtlich	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen.** **Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41.**

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		der baulichen Gestaltung der Einmündungsbereiche der PIanstraßen A-D Ringstraße) und der Wohnstraßen E-L angeschlossen. Die bauliche Gestaltung muss eindeutig und für jeden Verkehrsteilnehmer verständlich erfolgen und sich somit problemlos an die durch die Vorschriften der Straßenverkehrsordnung vorgeschriebenen Beschilderungen anpassen.	**Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen.** Die bauliche Gestaltung unterliegt der Ausführungsplanung. Eine Regelung hierzu erfolgt nicht im Rahmen der Bauleitplanung
		Die Behelfsausfahrt sollte nicht mittels Poller sondern mit einer Absperrschranke zur B75 - Lübecker Straße - hin gesichert werden, um so zu verhindern, dass Radfahrer ungebremst auf den Radweg bzw. die Fahrbahn der Lübecker Straße gelangen können.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen.** Die bauliche Gestaltung der Behlfsausfahrt unterliegt der Ausführungsplanung. Eine Regelung hierzu erfolgt nicht im Rahmen der Bauleitplanung
		Die Wanderwege sind entsprechend der Vorschriften der ERA auf einer Breite von 4,0m - 4,5m zu befestigen, um so einen Zweirichtungsverkehr für Radfahrer einschließlich des vorgeschriebenen Sicherheitsraumes für Fußgänger ausweisen zu können.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird teilweise berücksichtigt.** Die Festlegung der Breite der Wanderwege unterliegt der Ausführungsplanung. In der textliche Festsetzung 9.3.1 wird die Breite von 3,0 m auf 4,0 m erweitert.
		Hinsichtlich der durch das Baugebiet entstehenden Verkehrsbelastungen für das Straßennetz der Stadt Ahrensburg und den daraus resultierenden Folgen wird auf das Verkehrsgutachten verwiesen, dem sich die Verkehrsaufsicht anschließt.	**Der Hinweis zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen.**
		Polizeizentralstation Ahrensburg: aus polizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Ausführungen. Bei der Planung der untergeordneten Straßen sollte berücksichtigt werden, dass die Ausgestaltung der Einmündungen konform zu der späteren Beschilderung ausgeführt wird. Als Bespiel: mögliche Anschlüsse verkehrsberuhigter Bereiche an die PIanstraßen A - D.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen.**
37.	Stadt Ahrensburg - Fachdienst II.7 (Jugendpflege) *(Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans)*	Die im Planungsbereich eingeplanten Gemeinbedarfsflächen, sind ausschließlich für eine Kindertagesstätte reserviert. Die Lage des Stadtteils und die Anzahl der Bewohner macht eine weitere soziale Anlage erforderlich. Der historische Erlenhof (Villa und Scheunen) ist im B-Planentwurf für Wohnzwecke und als Erhaltungsbereich gem. §172 Abs.1 BauGB ausgewiesen. Von mir wird vorgeschlagen den nördlichen Teil der Scheunenanlage als Gemeinbedarfsfläche auszuweisen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird teilweise berücksichtigt.** Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Wohnbauflächen gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Auf diesen Wohnbauflächen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und damit Räumlichkeiten für die Kinder- und Jugendarbeit grundsätzlich zulässig. Eine verbindliche Festsetzung ist im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 92 nicht erforderlich.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung

Der Pfadfinderstamm „Graf Rantzau“ des Verbandes Christlicher Pfadfinder ist seit 6 Jahren im Wohngebiet beheimatet. Die LEG hat dem Pfadfinderstamm die Erlenhofvilla mietfrei überlassen. Um sie für ihre Arbeit nutzbar zu machen haben die Pfadfinder, die Villa renoviert und teilweise saniert. Die Stadt unterstützt die Arbeit seit dem 1.1 2006 (Beschluss: Vorl. Nr. 2005/157) mit einem jährlichen Zuschuss von € 1700,- für Mietnebenkosten (Heizöleinkauf)

Die LEG hat telefonisch erklärt, dass die Pfadfinder vorläufig bis zum Verkauf die Villa nutzen können. Der Verkauf der Villa wird schwierig sein, da die Sanierungskosten höher ausfallen werden, als die Kosten eines Neubaus.

Die Kinder- und Jugendarbeit des Pfadinderstammes ist abhängig von geeigneten Räumlichkeiten. In einem Vermerk des FB I über städtebauliche Folgekosten vom 24.9.2009 (siehe Anlage) wurde die Kosten zur Schaffung von Räumlichkeiten für die Pfadfinder bereits aufgeführt.
Folgende Räume werden von den Pfadfindern benötigt:

- 3 Gruppenräume
- 1 Gemeinschaftsraum
- Lagerraum
- Küche

Der Gemeinschaftsraum und die Küche soll auch der Stadtteilöffentlichkeit für Versammlungen zur Verfügung stehen. An Wochenenden und in den Ferien können die Räume anderen Jugendgruppen als Übernachtungsmöglichkeit zur Verfügung stehen. Die Nutzungsverträge müssten dementsprechend gestaltet werden.
Ein Teil der jetzt öffentlichen Grünfläche, der an die Scheunenanlage nördlich angrenzt, sollte als Außenfläche zur Verfügung stehen.

Sollte an dieser Stelle die Unterbringung der Pfadfinder nicht möglich sein, bitte ich an anderer Stelle Räumlichkeiten für die Pfadfinder zu schaffen.

In dem größeren Teil der Scheunenanlage, der nicht als Gemeinschaftsfläche genutzt wird, könnten sinnvollerweise Wohngemeinschaftsappartements („Junges Wohnen“) errichtet werden.

Anlage
An alle Stadtverordneten/ B/ FBL I/ FBL II/ FBL III/ FBL IV/ RPA/ GL/ PR
Erlenhof-Süd

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung

Städtebauliche Folgenkosten (Kostenschätzung)
Im Zusammenhang mit der Behandlung der Vorlage 2009/102 im Finanzausschuss am 22.09.2009 wurde die beiliegende Kostenschätzung über städtebauliche Folgekosten für den Fall einer wohnbaulichen Entwicklung des Quartiers erläutert.
Im Finanzausschuss wurde vor einiger Zeit um Informationen über derartige Folgekosten
gebeten. Deshalb ist mit der Vorlage 20091 90 die Aufstellung einer Rahmenplanung als Grundlage auch für eine verbindlichere städtebauliche Folgekostenrechnung vorgeschlagen worden. Der Vorschlag wurde bekanntlich abgelehnt. Deshalb ist jetzt die grobe Kostenschätzung vorgelegt worden. Der Finanzausschuss hat darum gebeten, die Unterlagen allen Stadtverordneten zur Verfügung zu stellen.
Zum besseren Verständnis wurden im Finanzausschuss folgende Anmerkungen und Hinweise (hier verkürzt) gegeben:

- Es handelt sich um eine grobe Schätzung der städtebaulichen Folgekosten und Erträge ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

- **Folie 1) - Katasterauszug**
  "Erlenhof-Süd" bezieht sich auf die Fläche nördlich des Rosenhofes bis zum ehemaligen Erlenhof (Flurstück 183). Diese Fläche wird mit einbezogen.

- **Folie 2) – Grobskizze**
  Zur Abschätzung von Kosten bedarf es zumindest einer groben Bebauungs- und Erschließungsstruktur.

- **Folie 3) – Kennzahlen**
  Die Gesamtfläche des Erlenhofes-Süd umfasst rd. 390.000 m². Davon können bei der unterstellten Planung 195.000 m² wohnbaulich genutzt werden (Nettobauland).

- **Folie 4) - Gliederung des Baugebietes**

- **Folie 5) - Wohnbebauung und Einwohner**
  Es sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser (260 WE) vorgesehen. Lediglich entlang der Lübecker Straße können mehrere 2 bis 4geschosslge Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Daneben sieht die Grobplanung eine Erweiterungsmöglichkeit für den Rosenhof vor. Auch eine kleinere Nahversorgungseinrichtung an der Lübecker Straße ist eingeplant (z. B. Netto-Markt). Hinter dem Rosenhof ist ein Parkplatz mit 300 Plätzen - insbesondere für größere Veranstaltung beim Schloss/Marstall usw. - vorgesehen.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung

Nach der unterstellten Planung werden in den 390 WE insgesamt bis zu 1.066 Einwohner wohnen. Vertraglich könnte eine Realisierung von 75 bis 100 WE/ Jahr ab 2011/2012 vereinbart werden.

- **Folie 6) – Planungskosten**
  Die Planungskosten betragen komplett rd. 600.000 € und sollen vom Erschließer übernommen werden.

- **Folie 7) - Technische Infrastruktur**
  Die Kosten für die Herstellung der kompletten technischen Infrastruktur (Straßen, Schmutz- und Regenwasserkanalisation, Regenrückhaltung, Grünanlagen inkl. Spielplätze etc. -, ein Baukostenzuschuss an den Wasserversorger für die Herstellung einer Ringleitung und eine Fußgängerbrücke über die Aue) betragen rd. 4,55 Mio. € und werden vom Erschließer vertraglich übernommen. Nach der Fertigstellung und Abnahme erfolgt. eine Übergabe an die Stadt. Die Stadt trägt die jährlichen Unterhaltungskosten von geschätzt 150.000 €.

- **Folie 8) + 12) - Soziale Infrastruktur**
  Nach Abstimmung mit den zuständigen Fachdiensten werden durch die hier angenomrnen zusätzlichen Einwohner folgende Investitionen erforderlich:
  - Grundschule Am Schloss (4 Klassenräurne/ 2 Gruppenräume)
  - 2. Geschoss des für 2012 vorgesehen neuen Hortbaues bei der GS Am Schloss. Auswirkungen auf weiterführende Schulen wurden nicht festgestellt.
  - Neubau einer Kindertagesstätte irn Erlenhof (4 Elementargruppen/ 2 Krippengruppen)
  - Umbau Altgebäude Erlenhof für die Pfadfinder und Jugendgruppen

  Die Investitionen von 3,27 Mio. € übernimmt der Erschließer, die jährlichen Betriebskosten (380.000 €) die Stadt.

- **Folie 9) - Einkommensteuer**
  Die Einkommensteueranteile werden infolge des Einwohnerzuwachses um rd. 450.000 €/jährlich steigen.

- **Folie 10) - Grundsteuer B**
  Die Grundsteuer B wird um rd. 80.000 €/jährlich steigen

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		• **Folien 13 - 15) - Auszug Vertragsentwurf** Mit der LEG gab es 2005 bereits den 1. Entwurf (noch nicht endverhandelt) eines städtebaulichen Rahmenvertrages. Durch den Auszug wird deutlich, dass die LEG grundsätzlich bereit war, die hier angesprochenen Investitionen zu übernehmen.	
38.	Stadt Ahrensburg Fachdienst II.6 Kindertageseinrichtungen *(Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans)*	mit Schreiben vom 16.07.2012 baten Sie um Prüfung der Unterlagen und Abgabe einer Stellungnahme. Südlich des Baufeldes 04 wird eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Auf der etwa 3000 qm großen Fläche ist die Errichtung einer Kindertagesstätte mit sechs Gruppen vorgesehen. Bauliche Mindeststandards wurden in der Kindertagesstättenverordnung festgelegt. Diese Mindeststandards wurden aufgehoben. Allerdings haben sich die Kommunen des Kreises Stormarn darauf verständigt, bei Neubauten die damaligen Mindeststandards weiter anzuwenden. Hier hieß es u.a.: ➢ Die Gruppenräume für Kinder unter drei Jahren und behinderte Kinder sollen im Erdgeschoss liegen. ➢ Die Außenspielflächen sollen mindestens 300 qm betragen. Die Außenspielfläche für Kindertageseinrichtungen mit mehr als 30 Kindern sollen so groß sein, dass für jedes Kind mindestens 10 qm zur Verfügung stehen. Die Spielflächen sollen vom Gruppenraum aus zugänglich sein. Die Stadt Ahrensburg hat eine sechsgruppige Einrichtung mit einer Elementargruppe, vier altersgemischten- und einer Krippengruppe beschlossen. Dies wären 90 Kinder. Die Außenspielfläche sollte demnach mindestens 900 qm betragen. Mit entsprechenden Abstands- und Nutzflächen halte ich ein 3000 qm Grundstück für die ebenerdige Errichtung dieser Einrichtung mit sechs Gruppen einschließlich Außenspielfläche für knapp bemessen. Für das Wohnbaufeld 04 entlang des geplanten Quartiersplatzes ist aufgrund der geringen Grundstücksgröße festgesetzt, dass notwendige Stellplätze nur in Tiefgaragen errichtet werden dürfen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen.** Für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 (5) BauGB ist die Herstellung einer Tiefgarage zum Nachweis notwendiger Stellplätze nicht vorgeschrieben. Die konkrete Gestaltung und bauliche Ausnutzung sowie verkehrliche Erschließung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt gegenwärtig im Rahmen des Entwurfsverfahrens für die Kindertagesstätte. Eine Aussage hierzu ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht vorgesehen und dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Ich gehe davon aus, dass dies auch für die Kindertageseinrichtung zutrifft. Zu bedenken ist hier weiter, dass das Bringen und Holen der Kinder hauptsächlich per Auto, auf dem Weg zur Arbeit, erfolgt. Entsprechende Möglichkeiten zum Kurzparken (ca. 5-8 Minuten) sind dringend erforderlich. In der Plangrundlage kann ich geeignete Zufahrts- und Parkmöglichkeiten nicht erkennen.	
39.	Stadt Ahrensburg - Fachdienst II.4 (Soziale Hilfen und Wohnungsangelegenheiten) *(Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans)*	folgende Anmerkungen zu der Aufstellung Bebauungsplan Nr. 92 "Erlenhof Süd" : **III. Grundzüge der Planfestsetzung** **5. Flächen für Wohnraum mit sozialer Förderung,** Der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan Nr. 92 "Erlenhof Süd" von IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung sind unter der oben genannten Position auf Seite 51 Ausführungen zu der geplanten Festsetzung zu entnehmen. Dort heißt es, dass, um ausreichend Wohnraum für Personen, die Ihren Wohnbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken zu können, zu schaffen, im Baufeld 01 Flächen gem. §9 Abs.1 Nr. 8 BauGB festgesetzt werden sollen, auf denen anteilig Gebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden können. Der Anteil zu errichtenden Geschossfläche für die soziale Wohnraumförderung wird mit 20 % festgesetzt. An anderer Stelle in der Begründung werden Ausführungen zu den einzelnen Baufeldern gemacht; für das Baufeld 01 ergeben sich geplante 23 Wohneinheiten. **Bei 20 % Anteil für sozialen Wohnungsbau ergeben sich rechnerisch 4,6 Wohneinheiten.** Es erschließt sich nicht, wie mit 4,6 Wohneinheiten davon gesprochen werden kann, den Bedarf an Wohnungen für Personen die Ihren Wohnbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können, sicherzustellen. Das gelingt mit der geplanten Bebauung nicht mal ansatzweise. **III. Grundzüge der Planfestsetzungen** **6. Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf** In der Begründung heißt es unter der oben genannten Position auf Seite 52 "Um für Auszubildende und Studierende die Errichtung eines adäquaten Wohnungsangebotes im Neubaugebiet Erlenhof zu unterstützen, wird im Baufeld 20 und Baufeld 24 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB festgesetzt, dass mindestens 10 % der	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird teilweise berücksichtigt.** Um einen erhöhten Anteil an Wohnungen für den sozialen Wohnungsbau bereitstellen zu können, wird der Anteil im Baufeld 01 auf 40 % erhöht. Es ist nicht vorgesehen, den gesamten Bedarf an Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus im Erlenhof sicherzustellen. **Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird teilweise berücksichtigt.** Um einen erhöhten Anteil an Wohnungen für Auszubildende und Studierende in den Baufeldern 20 und 24 bereitstellen zu können wird

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		zukünftigen Geschossfläche für Mietwohnflächen für Auszubildende und Studierende zu verwenden ist. Ebenso strebt die Stadt Ahrensburg an, ältere Menschen (Senioren) ausreichend dem spezifischen Bedarf (z.B. Barrierefreiheit) der Personengruppe entsprechendem Wohnraum zu Verfügung zu stellen. Hierfür wird im Baufeld ebenfalls festgesetzt, dass 10% der zukünftigen Geschossfläche als Wohnflächen für ältere Menschen herzustellen sind." **Hier bleibt ebenfalls festzustellen, dass bei lt. vorliegenden, geplanten 12 Wohneinheiten im Baufeld 20 und 7 Wohneinheiten im Baufeld 24 bei 10 % festgesetzter Geschossfläche rechnerisch 1,9 Wohneinheiten für Auszubildende und Studierende und 1,2 Wohneinheiten für Senioren vorbehalten sind.** Es ist nicht nachvollziehbar wie in der Begründung bei den derzeit geplanten Wohneinheiten von einem adäquaten, die Nachfrage deckenden , Angebot für die genannten Zielgruppen Auszubildende, Studierende und Senioren, gesprochen werden kann. Begrüßenswert und postitiv hervorzuheben ist, dass in den Planungen Sozialer Wohnungsbau, Wohnraum für Auszubildende und Studierende sowie für Senioren Berücksichtigung finden soll. Allerdings decken die derzeit bekannten Zahlen den Bedarf nicht ansatzweise. Aktuell sind per 08/2012 236 Einzelpersonen und Familien bei der Stadt Ahrensburg als wohnungssuchend für Sozialwohnungen gemeldet: Einzelpersonen 111 2-Personenhaushalte 46 3-Personenhaushalte 43 4-Personenhaushalte 24 5-Personenhaushalte 9 6- und Mehrpersonenhaushalte 3 Wie auch andere Städte ist Ahrensburg betroffen von rückläufigem Wohnungsbestand, der der Mietpreisbindung unterliegt. Ebenfalls wird sich der Bestand an Sozialwohnraum verringern, bei dem die Stadt Ahrensburg per Vorschlags- oder Belegungsrecht Einfluss auf die Mieterauswahl nehmen kann. Unabhängig davon ist die Nachfrage für günstigen Wohnraum für Einpersonenhaushalte ungebrochen groß.	der Anteil auf 20% je Baufeld erhöht. Ebenso wird für ältere Menschen der Anteil im Baufeld 20 auf 20 % erhöht. Es ist nicht vorgesehen, den Gesamten Bedarf an Wohnungen für ältere Menschen sowie Auszubildende und Studierende im Plangebiet Erlenhof sicherzustellen. Die Vergabe und Herstellung der Wohneinheiten unterliegt der Regelung innerhalb von Städtebaulichen Verträgen mit den Grundstückseigentümern und sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans Nr. 92.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Wohnungsbauprojekte in Art und Größe der Hamburger Straße 136-138, wo 18 Wohneinheiten für Rentner im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus, davon 12 für Einpersonen- und 6 für 2-Personenhaushalte, entstanden sind, wären wünschenswerte Projekte im Stadtgebiet. Allein für dieses Objekt gibt es eine Warteliste mit 25 Haushalten. Im Rahmen der sozialen Verantwortung der Gemeinde muss über Vorschlags- und/ oder Belegungsrechte gewährleistet bleiben, dass Ahrensburger Einzelpersonen und Familien, die auf dem Wohnungsmarkt aufgrund sozialer oder finanzieller Stellung benachteiligt sind, über die Stadt Ahrensburg bedarfsgerecht mit Wohnraum versorgt werden können.	
40	Stadt Ahrensburg Fachdienst IV.1 (Bauverwaltung) *(Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans)*	grundsätzlich bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebbauungsplanes Nr. 92 "Erlenhof Süd". Jedoch habe ich einige Anregungen und Anmerkungen hierzu.	
		Die vorgesehenen Geh,- Fahr- und Leitungsrechte sind nicht hinreichend definiert. So ist nicht eindeutig zu erkennen, ob mit der Formulierung "Stadt" auch den Stadtbetrieben insbesondere dem Stadtentwässerungsbetrieb ein GFL-Recht eingeräumt wird. Als Alternative Formulierung wird vorgeschlagen, nicht nur ein GFL-Recht für Versorgungsträger sondern auch für Entsorgungsträger festzulegen. Auch handelt es sich bei dem Begriff "Anlieger" um keinen klar definierten Rechtsbegriff.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird berücksichtigt.** Die Begünstigten von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden um die Entsorgungsträger ergänzt. Die Bezeichnung „Anlieger“ ist bei der Bezeichnung von Begünstigten von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in der Bauleitplanung allgemein angewandt.
		Es wird empfohlen stattdessen die Gehrechte für die Allgemeinheit zu definieren. Hierdurch würde auch die Aufzählung "Stadt" entbehrlich werden, da diese unter dem Begriff Allgemeinheit subsumiert werden kann.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Es ist nicht vorgesehen alle Gehrechte die über private Wohnbauflächen verlaufen für die Allgemeinheit freizugeben.
		Die PIanstraßen F und G sind beitragsrechtlich eine Erschließungsanlage. Die Aufteilung in 2 PIanstraßen ist somit nicht nachvollziehbar. Außerdem ist aus dem Plan nicht ersichtlich, wo die Grenze zwischen den PIanstraßen F und G verlaufen soll. Eine PIanstraße I ist dem Plan überhaupt nicht zu entnehmen, jedoch die PIanstraßen J, K und L. Die Bezeichnung der PIanstraßen sollte noch einmal überprüft und ggf. entsprechend angepasst werden.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird berücksichtigt.** Die Aufteilung der Planstraßen F und G wird in der Planzeichnung ergänzt. Die Planstraßenbezeichnung I ist aufgrund der Verwechslungsgefahr mit der Planstraße L nicht vorhanden.
		Der Standort für die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes ist zu überprüfen. Sollte	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41.**

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		die Festsetzung im B-Plan weiterhin erfolgen, ist ein Gutachten über die ökonomische und ökologische Sinnhaftigkeit zu beauftragen.	**Änderung des Flächennutzungsplans wird berücksichtigt.** Die Vertragsgespräche mit verschiedenen Energiedienstleistern haben ergeben, dass die ökonomische Tragfähigkeit für das Blockheizkraftwerk nicht gegeben ist. Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Blockheizkraftwerk“ entfällt daher und wird durch eine öffentliche Grünfläche ersetzt.
		Auf dem Quartiersplatz ist eine Fläche für Recyling-Sammelbehälter vorgesehen. Hierzu weise ich darauf hin, dass diese Fläche mindestens eine Größe von 60 m² haben muss.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird berücksichtigt.** Die Fläche des Recycling-Sammelbehälters wird auf 60m² erweitert.
		Im Text - Teil B - ist für das Baufeld 01 die Festsetzung getroffen, dass 20% der Geschossfläche für Wohnflächen zu verwenden sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Um die Realisierung zu gewährleisten gebe ich zu Bedenken, dass eine Sicherung dieser Festsetzung erfolgen muss (z.B. Vertrag, Baugenehmigung). Für die Baufelder 20 und 24 sind laut Text - Teil B - Wohnbauflächen für Studenten und Auszubildende sowie ältere Menschen zu schaffen. Hier bitte ich zu beachten, dass eine Konkretisierung und Sicherung dieser Festsetzung erfolgen muss. Wie soll mit den Flächen umgegangen werden, wenn kein entsprechender Bedarf an Wohnungen für Auszubildende und Studenten besteht? Was soll mit den Mietern geschehen, wenn Sie entsprechenden Status nicht mehr haben? Zu den vorgenannten Hinweisen erinnere ich daran, dass gemäß § 11 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB städtebauliche Verträge zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele geschlossen werden können. Von der Möglichkeit Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen muss vorrangig Gebrauch gemacht werden. Regelungen die im Bebauungsplan festgesetzt werden können dürfen nach herrschender Meinung nicht allein im Vertrag behandelt werden, sondern müssen zunächst im Bebauungsplan festgesetzt werden.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Die Vergabe und Herstellung der Wohneinheiten unterliegt der Regelung innerhalb von städtebaulichen Verträgen mit den Grundstückseigentümern und sind nicht Regelungsinhalt der Bauleitpläne.
41.	Stadt Ahrensburg - Fachdienst IV.3 (Straßenwesen) *(Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des*	hier die Stellungnahme des Fachdienstes Straßenwesen zum B-Plan 92-Erlenhof Süd: Die Breiten der Grundstückszufahrten sollten nicht festgelegt werden, da diese von der zur Verfügung stehenden Fahrbahnbreite und dem Bemessungsfahrzeug	**Der Hinweis zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Die Festsetzung

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
	Flächennutzungsplans)	abhängt. In der Genehmigung der Grundstückszufahrten wird diese für jeden Einzelfall festgelegt.	der Breite der Grundstückszufahrt soll ungeordnetes Zufahren zu den Grundstücken aufgrund breiter Grundstückszufahrten vermeiden sowie die Abgeschlossenheit der Baugrundstücke zum öffentlichen Raum sichern.
		Die Breiten der Wanderwege sollten 4,0 m bis 4,5 m befestigt betragen. Ein Radfahrer benötigt nach ERA im Zweirichtungsverkehr 2,0 m bis 2,5 m und der Fußgänger 2,0 m mit Sicherheitsraum zum Radfahrer.	**Der Hinweis zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Die Breite der Wanderwege wird im Zuge der Ausführungsplanung bestimmt.
		Es sollte bei der Behelfsausfahrt eine Sperrschranke installiert werden, damit das schnelle ausfahren des Radfahrers auf die B 75 nicht möglich ist.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Die Herstellung einer Sperreinrichtung für Radfahrer zur Verhinderung des schnellen Ausfahrens auf die B75 wird im Zuge der Ausführungsplanung bestimmt.
		Die Beleuchtung der Wanderwege sollte nicht erfolgen, da diese generell in Ahrensburg nicht beleuchtet werden. Die zusätzlichen Kosten betragen pro Jahr ca. 5.500,- € netto und pro 30 Jahre etwa 285.500,- € netto. Eine Betriebszeit sollte im B-Plan nicht festgelegt werden, da bei moderner Beleuchtung nur das Licht gedimmt aber nicht komplett ausgeschaltet wird. Die Betriebszeiten werden, wenn möglich nach den Bürgerwünschen gestaltet und jede Veränderung müsste eine Veränderung des Textes im B-Plan nach sich ziehen. Dies ist nach Meinung des Fachdienstes nicht praktikabel.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird berücksichtigt.** Unter artenschutzrechtlichen Aspekten kann auf das Abschalten der Beleuchtung verzichtet werden. Es sollte dann folgende Festsetzung im B-Plan erfolgen (s. artenschutzfachlicher Beitrag): „Ist eine Wegebeleuchtung innerhalb der Grünflächen aus besonderen Gründen unverzichtbar, so werden insektenfreundliche Leuchtkörper (z.B. Natriumdampflampen, LED mit „warmer“ Lichtfarbe unter 3.300 K) verwendet. Die Leuchtkörper und ihre Reflektoren werden so ausgerichtet, dass der Lichtkegel ausschließlich den Weg bzw. die Brücke beleuchtet und nicht die umliegenden Gehölze und die Aue (Flugrouten, Jagdhabitate).“
		Die Planstraße L sollte auch als Verkehrsberuhigte Zone gekennzeichnet werden.	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird berücksichtigt.** Planstraße L wird mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich gekennzeichnet.
		Eine Mindestanzahl von 8 Bäumen pro 100 m sollte nicht derart eng vorgegeben werden, da nach dem derzeitigen Maßstab noch keine genauen Aussagen getroffen werden können, zum Beispiel an welchem Ort die Haltestelle platziert und ausgestaltet wird. Die Grundstückszufahrten sind weiter zu berücksichtigen und daher kann es sein, dass die Anzahl der Bäume unterschritten oder erhöht wird.	**Die Stellungahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird teilweise berücksichtigt.** Die Anzahl von Straßenbäumen soll der Aufwertung des Straßenbildes dienen und zur Verbesserung der Orientierung im Gebiet beitragen. Um in der Ausführungsplanung flexibler in der Verteilung der Baumstandorte reagieren zu können, wird auf die Festsetzung einer zwangsweisen

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
			parallelen Anordnung der Straßenbäume verzichtet.
		Hinweis: Das klassifizierte Straßennetz der Stadt Ahrensburg ist im Norden der Stadt sehr stark belastet. Im Verkehrsgutachten wird auf eine zeitweise Überlastung der B 75 und der Knotenpunkte hingewiesen. Dies kann bedeuten, dass bei Belastungen nahe der Leistungsgrenze eine kleine Störung auf den Verkehrsfluss große Auswirkungen haben kann. Dieser Zustand ist manchmal bereits jetzt zu beobachten. Eine Vernetzung der Lichtsignalanlagen und eine Erneuerung des Verkehrsrechners können nur im geringen Umfang die Situation verbessern. Für weitere Fragen stehe ich Ihnen natürlich gern zur Verfügung.	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans werden zur Kenntnis genommen.**
42.	SEA *(Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans)*	aus Sicht der Stadtbetriebe Ahrensburg bestehen gegen das o. g. Vorhaben keine Bedenken. Eine redaktionelle Anmerkung: Auf Seite 36, 3. Absatz der Begründung zum B-Plan muss es heißen „von den Stadtbetrieben Ahrensburg“ nicht „von den Stadtwerken Ahrensburg“	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen.** Die genannte Textstelle in der Begründung wird entsprechend geändert.
	Sonstige		
43.	Rosenhof	**Keine Stellungnahme eingegangen.**	-
44.	Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR *(Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans)*	die mir zugesandten Planunterlagen habe ich auf Belange des Landes Schleswig-Holstein hin überprüft und erhebe hierzu keine Einwände, da keine Landesliegenschaften betroffen sind.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen.**
45.	Gewässerpflegeverband Ammersbek-Hunnau *(Stellungnahme zum Bebauungsplan*	mit Ihrem Schreiben vom 16.072012 erhielt ich die beiden o.a. städteplanerischen Unterlagen zur Abgabe einer Stellungnahme. Als für das Einzugsgebiet des zu entwässernden Baugebietes zuständiger Wasser-	

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
	Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans)	und Bodenverband bin ich sehr enttäuscht über die in der Begründung in den Planungen aufgeführten Abhandlungen über das Beseitigen des Oberflächenwassers. Immerhin werden von der Gesamtgröße des Planungsgebietes von 41,4 ha mindestens 21 ha versiegelt. Das bedeutet, dass sich der Wasserabfluss von heute ca. 25 l/s auf ca. 750 l/s vergrößert, d.h. er verdreissigtfach sich. Gemäß der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie darf sich der Zustand des Hauptgewässers Aue nicht verschlechtern, d.h. der Abfluss von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet darf nicht größer sein als der bisher aus dem unbebauten Gebiet. Hierüber erwarte ich in einem derart großen Baugebiet detailliertere Aussagen, z.B. wie folgt: 1. Das anfallende Regenwasser wird über entsprechend dimensionierte Regenrückhaltebecken der Aue zugeleitet. Die auf Seite 37 aufgeführten Regenrückhaltebecken dürfen in der Summe nicht mehr als 25 l/s in die Aue ableiten (Verschlechterungsverbot gemäß EU-WRRL). Ich gehe davon aus, dass auch die untere Wasserbehörde des Kreises Stormarn hierauf ein Auge wirft.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Für das Erschließungsgebiet sind 3 St. Regenrückhaltebecken ohne Dauerstau mit Ableitung in die Aue vorgesehen. Mit der Unteren Wasserbehörde ist abgestimmt worden, dass der durchschnittliche landwirtschaftliche Abfluss von 1,20 l/s/ha nicht überschritten werden darf. Die Gesamtdrosselmenge aller 3 St. Regenrückhaltebecken liegt bei QDr = 23,20 l/s.
		2. Auf Seite 36 heißt es zum Thema Versickerung: "gemäß den vorliegenden Bodengutachten ist eine Versickerung auf Grund des niedrigeren Durchlässigkeitsfaktors des anstehenden Bodens nicht möglich." Daraus wird geschlossen, dass eine 100 % Versiegelung der richtige Weg ist. Das ist es eben nicht, denn es gibt unzählige Möglichkeiten der Regenwassernutzung. Bereits im März 1997 hat der Herr Landrat des Kreises Stormarn eine Informationsschrift zum Thema Regenwasserbewirtschaftung herausgegeben. In zahlreichen Fachzeitschriften wird die dezentrale Niederschlagswasserentsorgung behandelt, z.B. ▪ Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ▪ Abflussverzögerung durch Schaffung von Retentionsräumen, wobei nicht unbedingt Regenrückhaltebecken dabei herauskommen müssen (ein lobenswertes Beispiel hat die Stadt Ahrensburg im Gewerbegebiet Beimoor-Süd bereits vorgegeben) ▪ Versickerungseinrichtungen wie Mulden, Rigolen oder Schächte sowie kombinierte Systeme. Auch die Industrie hat bereits sinnvolle Systeme anzubieten, z.B. die Firma Fränkische mit " Drainage Systems".	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Das Entwässerungskonzept wurde in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erstellt. Die Verwendung einer dezentralen Niederschlagsentwässerung erfordert insbesondere in einem Gebiet mit einem äußerst niedriegen Durchlässigkeitsfaktor ein hohes Problembewußtsein der Grundeigentümer. Insbesondere die zum Teil sehr kleinen Reihenhausgrundstücke, die schwierigen Kontrollierbarkeit, die begrenzte Lebensdauer von dezentralen Niederschlagsentwässerungseinrichtungen sowie eine z. T. mangelhafte Regenfilterung haben dazu geführt auf die Festsetzung von entsprechenden Einrichtungen auf den Privatgrundstücken zu verzichten.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

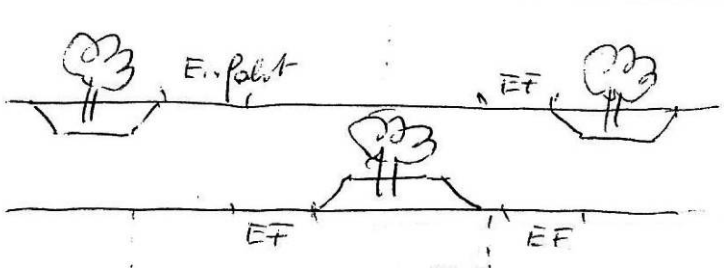
lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Auch in den ATV- DVWK-Blättern A 138 und 117 werden Systeme vorgestellt. Man muss sich nur dieser Mühe unterziehen. Seitens des GPV bestehen erheblich Bedenken gegen konventionelle Entsorgungen, da sie automatisch zur Mehrbelastung der vom Verband zu betreuenden Gewässer führen wird.	
		3. Im Umweltbericht wird auf Seite 50 die "fußläufige Querung der Aue" in den Varianten "A", "B" und "C" untersucht. Seitens des GPV kommt nur die Variante "C" in Frage, bei der die vorhandene Brücke über die Aue am Jungborn genutzt wird. Eine zusätzliche Brücke in dem geschützten Auetal bringt nicht nur die Belastung durch den Bau der Brücke, sondern eine dauerhafte Umweltbelastung durch die Passanten. Abfälle aller Art belasten schon jetzt die Aue! Auf Seite 32 wird darauf hingewiesen, dass Art und Umfang mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt ist und durch die vorgesehene Maßnahme eine zusätzliche Belastung der Aue nicht zu erwarten ist. Auch hier erwarte ich eine klare Aussage: "eine zusätzliche Belastung der Aue ist auszuschließen". Anhand der bereits bekannten Niederschlagsmengen (Starkregenereignis Juli 2002) sind die anzulegenden Retentionsräume ausreichend zu bemessen.	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans werden nicht berücksichtigt.** Eine zusätzliche Brücke über die Aue ist nicht vorgesehen. Es wird nur die vorhandene Brücke über die Aue genutzt. Die Einleitung in ein Gewässer wird durch eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde geregelt. Eine abschließende Aussage hierzu ist im Rahmen des B-Plans nicht zulässig.
		Für eine Berücksichtigung meiner Bedenken und Anregungen wäre ich Ihnen sehr dankbar.	
46.	Wehrbereichsverwaltung Nord *(Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans)*	durch die im Betreff aufgeführten Planungen werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wirden zur Kenntnis genommen.**

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

2. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
01.	Bürger für Ahrensburg *(Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92)*	Wir bitten Sie, folgende Anregungen in Ihre abschließenden Überlegungen einzubeziehen:	
		Text - Teil B, Punkt 6: das Satzende ..... 10 Prozent der Geschossfläche (sind) für Wohnflächen für ältere Menschen zu verwenden" deutlicher zu formulieren, z.B, "sind für seniorengerechte Wohneinheiten vorzuhalten".	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird teilweise berücksichtigt.** Die textliche Festsetzung wird um Herstellung von barrierefreien Wohneinheiten ergänzt: „… sowie 20 Prozent der Geschossfläche für Wohnflächen (barriefrereien) für ältere Menschen zu verwenden.“ Für die Festsetzung gemäß § 9 (8) Nr. 1 BauGB ist grundsätzlich die Bennenung der Personengruppe mit dem spezifischen Wohnbedarf notwendig. Die Formulierung „von seniorengerechten Wohneinheiten“ ist hierzu nicht ausreichend.
		Text - Teil B, Punkt 9.4, Beleuchtung von Fuß- und Radwegen: Der Satz: "Das Licht ist nach 22 Uhr zu löschen" ist ersatzlos zu streichen, es sei denn, dass die benannten Fuß- und Radwege mit Eintritt der Dunkelheit gesperrt werden.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Die Festsetzung wird wie folgt angepasst: „Ist eine Wegebeleuchtung innerhalb der Grünflächen aus besonderen Gründen unverzichtbar, so werden insektenfreundliche Leuchtkörper (z.B. Natriumdampflampen, LED mit „warmer“ Lichtfarbe unter 3.300 K) verwendet. Die Leuchtkörper und ihre Reflektoren werden so ausgerichtet, dass der Lichtkegel ausschließlich den Weg bzw. die Brücke beleuchtet und nicht die umliegenden Gehölze und die Aue (Flugrouten, Jagdhabitate)“
02.	Öffentlichkeit *(Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92)*	Bürgeranregung zum Bebauungsplan Nr. 92 „Erlenhof“ Um die Kosten der Grünpflege für die Stadt zu reduzieren und den Anliegerstraße auch in künftigen Jahren ein gepflegtes Antlitz zu verleihen, möge folgendes vertraglich beim Gründstückkauf auf entsprechende „Anlieger“ verlagert werden: Die Bepflanzung + Pflege der „Baumscheiben“ übernimmt der jeweilige „Grundstücksgrenzenanlieger“ nach seinem Geschmack. (Aushängeschild für den Eigentümer) Möglich wäre dies in „B+C“-Straßen ohne Bürgersteig oder Fahrradweg, in denen „Baumscheiben“ mit den Grundstücksgrenzen (privat) in Berührung kommen. Die Erstbepflanzung von evtl. Straßenbäumen + deren Pflege erfolgt durch die Stadt Es sollte geprüft werden, ob diese Mehrfläche auch gekauft (von der Stadt) werden könnte (aber ohne Zauneingrenzung)	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Die Grünpflege der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit und einheitlichen Gestaltung des Straßenbildes durch die Stadt Ahrensburg. Der Sachverhalt ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans

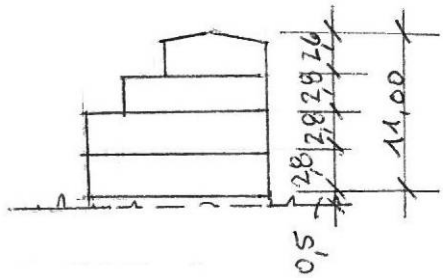
IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Die LEG müsse einen etwaigen Beschluss in die Kaufverträge aufnehmen.	
		Werden in den allgemeinen Grünflächen auch Ausgleichsflächen für Ahrensburg ausgewiesen? 	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Die vorrangig dem Ausgleich dienenden Flächen sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.
03.	Öffentlichkeit *(Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92)*	in der Begründung zum B-Planentwurf wird auf der Seite 25 der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Anzahl der Wohneinheiten festgehalten. Danach sollen in dem überplanten Gebiet maximal 360 Wohneinheiten entstehen, davon je 1/3 in Einzelhäusern, in Doppel-und/oder Reihenhäusern und 1/3 in Mehrfamilienhäusern. Mit "Einzelhäusern" waren hier "Einfamilienhäuser" gemeint. Dieses wird auch deutlich auf Seite 25, dort ist von 121 "Einfamilienhäusern" die Rede. Aus den jetzt ausgelegten Unterlagen (Planzeichnung und Textteil) ist m.E. nicht ersichtlich, wie diese Vorgaben verbindlich erfüllt werden.	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 werden zur Kenntnis genommen.**
		Da der Begriff "Einfamilienhaus" nach dem Baugesetzbuch bzw. der Baunutzungsverordnung (BauNVO, § 22) als Bauweise nicht zulässig ist, darf er im Bebauungsplan natürlich auch nicht verwendet werden. Das ist hier auch nicht geschehen. Der Begriff "Einfamilienhaus" darf jetzt aber nicht einfach durch den Begriff "Einzelhaus" (dieser Begriff entspricht der BauNVO) ersetzt werden. Die Länge von Einzelhäusern und auch von Doppelhäusern sowie Hausgruppen (=Reihenhäuser) darf nach der BauNVO bis zu 50 m betragen. Wären derartig lange Gebäude nach einem Bebauungsplan möglich, würden sicherlich nicht gerade Einfamilienhäuser entstehen.	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 werden zur Kenntnis genommen.**
		Der vorliegende B-Planentwurf sieht in den vermeintlich für eine Einfamilien- bzw. Doppel/Reihenhausbebauung vorgesehenen Teilgebieten großzügig dimensionierte flächenhafte Baufenster mit Längen über 50 m vor. Die Baufenster übergreifen die in der Planzeichnung gestrichelt dargestellten	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 werden zur Kenntnis genommen.**

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		"geplanten Grundstücksteilungen". Diese Teilungslinien sind ohnehin wegen der beabsichtigten Flexibilität keine zwingenden Grundstücksgrenzen.	
		Der dem BPA am 06.06.2012 vorgelegte Strukturplan mit Wohneinheiten Bilanzierung baut jedoch auf diesen "geplanten" Grundstücksteilungen auf. Dargestellt wird in diesem Plan je Grundstück ein Gebäude und es wird je Gebäude eine Wohneinheit bilanziert.	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 werden zur Kenntnis genommen.**
		Im Gegensatz dazu wäre in den Baufenstern entsprechend B-Planentwurf eine wesentlich größere Anzahl von Wohneinheiten möglich, da eben "Einzelhäuser", ohne Beschränkung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten vorgesehen werden.	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 werden zur Kenntnis genommen.**
		Am Beispiel des Baufeldes Nr. 09 wird das hier verglichen: Im Strukturplan sind dort 4 Wohneinheiten dargestellt.	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 werden zur Kenntnis genommen.**
		Im B-Planentwurf sind ein Baufenster mit einer Fläche von ca. 85 x 15 m, ein "E" für Einzelhaus, eine GRZ von 0,3, maximal 2-geschossige Gebäude (d.h. 2 Vollgeschosse) und eine maximale Gesamthöhe von 11,00 m eingetragen. Das Baufeld 09 hat eine gesamte Grundstücksfläche von ca. 2.700 m², davon sind bebaubar 0,30 x 2.700 = 810 m².	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 werden zur Kenntnis genommen.**
		Da keine Geschossflächenzahl GFZ vorgesehen ist. ergibt sich die maximal zulässige Geschossfläche aus der GRZ (0,30) und der Anzahl der Geschosse bei 11,00 m Gebäudehöhe, siehe Schnittzeichnung. (Staffel- und Dachgeschosse werden mit einer Grundfläche von jeweils 75 % des darunterliegenden Geschosses angerechnet). Geschossfläche: 2 Vollgeschosse 2 x 0,30 x 2.700 = 1.620 m² 1 Staffelgeschoss 0.75 x 0,30 x 2.700 = 607 m² 1 Dachgeschoss 0.75 x 0.75 x 0,30 x 2.700 = 455 m² zus. 2.682 m²	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 werden zur Kenntnis genommen.**

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
			
		Ca. 80 % davon sind als Wohnfläche zu nutzen, also 0,80 x 2.682 = 2.145 m²• Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 80 m² wären zu realisieren 2.145 : 80 = ca. 27 Wohneinheiten. Das ist ein Mehrfaches gegenüber der o.g. Bilanzierung, 27 > 4 ! Diese Wohneinheiten könnten beliebig auf 2 oder mehrere Gebäude aufgeteilt werden.	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 werden zur Kenntnis genommen.**
		Für die übrigen Baufelder ergeben sich vergleichbare Werte. In den für Hausgruppen ("Reihenhäuser") vorgesehenen Baufeldern wurde sogar eine größere GRZ festgesetzt, 0,4 statt 0,3.	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 werden zur Kenntnis genommen.**
		Im Bereich des Geschosswohnungsbaus wird neben der GRZ auch eine GFZ eingeführt. Diese GFZ von 1,2 ist die nach der BauNVO größte zulässige GFZ.	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 werden zur Kenntnis genommen.**
		Bei der Bilanzierung der Wohneinheiten im Strukturplan wurden beispielsweise für das Baufeld 25 insgesamt 18 Wohneinheiten ermittelt. Bei der Grundstücksgröße von ca. 2.900 m² ist eine Geschossfläche von 2.900 x 1,2 = 3.480 m² und eine Wohnfläche von ca. 3.480 x 0,8 = 2.780 m² zu realisieren. Bei lediglich 18 Wohnungen hätte eine Wohnung eine Größe von ca. 154 m². Das erscheint doch sehr hoch. Hier wäre also mit einer größeren Anzahl von Wohneinheiten zu rechnen, bei durchschnittlich 80 m² Wohnfläche ca. 35 WE statt der ausgewiesenen 18 WE.	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 werden zur Kenntnis genommen.**
		Sofern die Gesamtzahl von 360 Wohnungen eingehalten werden soll, könnten für die Einzel-, Doppel- und Reihenhausbereiche entweder Geschossflächenzahlen oder aber eine Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Gebäude eingeführt werden. In den Bereichen für Geschosswohnungen müsste die GFZ verringert werden.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird teilweise berücksichtigt.** Wie bereits in Pkt. II.1.3 Verkehrskonzept dargelegt, liegt das Plangebiet an der am stärksten belasteten Hauptverkehrsstraße der Stadt Ahrensburg. Eine weitere Erhöhung der prognostizierten Verkehrsbewegungen durch das Plangebiet ist unbedingt zu

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Ein etwa vorgesehener städtebauliche Vertrag mit den Grundeigentümem hat natürlich nicht die gleiche, rechtssichere Qualität wie ein Bebauungsplan, zumal es ohne Probleme mit den Regeln der Baugesetze möglich ist, eindeutige Festsetzungen zu treffen.	beschränken. Um dieser städtebaulichen Problematik des Plangebietes (Anschluss an die äußere Erschließung) zu begegnen wird die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude festgelegt. Für Baufelder mit Einzel-, Doppel- und Hausgruppenbebauung ist 1 Wohneinheit je Gebäude zulässig. Für Baufelder mit Geschosswohnungsbauten erfolgt keine Begrenzung der Wohneinheiten um ein unterschiedliches Maß zur Realisierung von Wohnungsgrößen und –Einheiten zu ermöglichen. Die Umsetzung einer Begrenzung von Wohneinheiten im Rahmene eines städtebaulichen Vertrages ist damit nicht notwendig.
		Eine andere Frage ist die Sinnhaftigkeit der Beschränkung von 360 WE auf dem relativ großen Gesamtgebiet. Es stellt sich durchaus die Frage, ob hier mit dem auch im ISEK formulierten Ziel eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke verantwortungsvoll umgegangen wird. Auch die beschlossene Drittelung der Haustypen ist zu hinterfragen. Auf der Seite 62 der Begründung zum B-Planentwurf wird in der Flächenbilanz die Fläche für die Wohnbebauung mit 13,9 ha angegeben. Daraus ergeben sich bei 360 WE ca. 26 Wohneinheiten je ha. Das ist ein Mittelwert einschließlich der Geschosswohnungen! Im ISEK werden für das Gebiet Erlenhof Süd für Gebiete mit Reihenhäusern, Stadthäusern usw. 50 WE je ha angesetzt, nur für Bereiche mit Einfamilien- und Doppelhäusern geht man von 25 WE/ha aus. Auch ein Vergleich mit dem gerade beschlossenen B-Plan Nr. 91- Hansdorfer Straße- wirft die Frage nach der für den Erlenhof geplanten geringen Verdichtung auf. Dort, im B-Plan 91, wurden 30 WE auf 0,67 ha in einem bisher mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebauten Gebiet für angemessen gehalten, das entspricht aber 45 WE/ha! Beide Gebiete sind annähernd gleich weit von der Innenstadt entfernt. also städtebaulich durchaus vergleichbar. Die aktuelle Beschlusslage (360 WE) ließe aber nur die vorstehend beschriebenen Änderungen im B-Planentwurf zu.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Die Bebauungsdichte des Plangebietes leitet sich aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept sowie dem Wohnungsmarktkonzept der Stadt Ahrensburg ab. Das Wohnungsmarktkonzept sagt hierzu aus: „In Ahrensburg bietet sich aufgrund der Nachfragestruktur eine Aufteilung in etwa 2/3 Einfamilienhäuser aller Typen (freistehend, Doppel- und Reihenhaus) und circa 1/3 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an. Die durchschnittlichen vorgesehenen Grundstücksgrößen folgen üblichen städtebaulichen Kennwerten. Für Einfamilienhäuser liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße bei ca. 600 m², für Doppelhäuser bei ca. 400 m² und für Reihenhäuser bei ca. 220 m². Die 41. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Bebauungsplan Nr. 92 entsprechen hiermit den Zielsetzungen zur anteiligen Deckung des zukünftigen Wohnbedarfs der Stadt Ahrensburg. Die städtebauliche Planung folgt den Vorgaben für eine städtebauliche Entwicklung im Rahmen der Untersuchungen zur Umweltverträglichkeit von 2003 (Bielfeldt & Berg). Die Flächen wurden unter Beachtung der Vorgaben zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigung des Naturhaushaltes als geeignet bewertet.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
04.	Öffentlichkeit *(Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92)*	in o.g. Angelegenheit nehmen wir Bezug auf den ausliegenden B-Plan "Erlenhof Süd" und erheben betreffend das Grundstück Jungborn 50 folgende Widersprüche:	
		1. Wir sind nicht damit einverstanden, dass das auf dem vorgenannten Grundstück ausgewiesene Baufeld eine Bebauung in nur ca. 25 m Entfernung von unserer Villa zulässt.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Der städtebauliche Rahmenplan zum Schlossviertel Ahrensburg als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 92 bennent als Besonderheiten die Hofstellen Erlenhof und Hof Stolze. Als Ergänzung hierzu soll mit der neuen Wohnbebauung die Ortsidentität der Höfe abgebildet werden. Um eine gemeinsame Hoffläche entsteht ein geschützter Innenraum mit nach außen liegenden Privatgärten. Die Nähe zur Hofstelle ist städtebauliches Ziel der Stadt Ahrensburg. Die Abstandsregelungen der Landesbauordnung werden mit der Bauleitplanung eingehalten.
		2. Unter Hinweis auf die Vereinbarung der Stadt Ahrensburg und Herrn Uwe Stolze vom 03.02.1994 gibt es Bedenken in zweierlei Hinsicht: a) die zugesicherte Fläche von ca. 7.000 qm rein netto Bauland auf dem Stolzegelände wird bei weitem nicht erfüllt und b) wird die tatsächlich auf unserem Gelände ausgewiesene Fläche durch den Wendehammer und den umgebendem Grünwall noch erheblich weiter eingeschränkt.	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Regelungen zum Grundstücksverkehr werden nicht innerhalb der Planzeichnung und der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 92 vollzogen. Diese Regelungsinhalte sind mit der Stadt Ahrensburg im Rahmen von städtebaulichen Verträgen zu vereinbaren.
		Diesbezüglich muß eine verbindliche Regelung erfolgen, sei es, dass die zugesicherte Fläche von ca. 7.000 qm rein netto Bauland auch tatsächlich so auf unserem Gelände ausgewiesen wird, sei es, dass uns verbindlich eine anderweitige Kompensation gegeben wird.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Der Bebauungsplan trifft hierzu keine verbindliche Regelung. Vereinbarungen dieser Art werden im Rahmen von städtebaulichen Verträgen geschlossen.
05.	Öffentlichkeit *(Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans)*	**B-Plan Nr. 92 „Erlenhof Süd“ in Ahrensburg** Die Planunterlagen für den o.a. B-Plan-Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit haben vom 18.07. bis heute im Rathaus der Stadt Ahrensburg ausgelegen. Nach	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 des Flächennutzungsplans werden zur Kenntnis genommen.**

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Einsicht in das außergewöhnliche umfangreiche Unterlagenmaterial für diese in den letzten Jahren wohl aufwendigste Bauleitplanung verdient die für dieses Projekt bisher geleistete immense Arbeit aller Beteiligten in der Verwaltung und seitens der beauftragten Gutachter und Planungsbüros zunächst einmal besondere Anerkennung auch von Seiten interessierter Bürger dieser Stadt. Aufgrund der besonderen und „historischen“ Bedeutung dieses Planwerkes möchte ich nachfolgend einige Anregungen mit der Bitte um Nachbesserung bzw. Korrektur geben. Sie beschränken sich im Wesentlichen auf die für die Verkehrserschließung relevanten Festsetzungen in der Planzeichnung, auf Aussagen in den Begründungen zur F-Planänderung und zum B-Plan sowie auf die Verkehrstechnische Untersuchung des Planungsbüros Hahm (pbh) für die LEG Entwicklung GmbH. **1. Inhaltliche Anregungen** **1.1 Planzeichnung und Textteil B** 1.1.1 Die Notzufahrt vom Verkehrsberuhigten Bereich (Planstraße J) zur B 75 wird als zu gering dimensioniert bewertet. Bei schweren Verkehrsunfällen, größeren Bau- oder Leitungsarbeiten im Einmündungsbereich der Ringstraße in die B 75 muss eine leistungsfähige Verkehrs zu- und -ausfahrt insbesondere für Betriebs- und Rettungsfahrzeuge ermöglicht werden. Die bislang vorgesehene Lösung bedarf zeichnerisch und textlich einer Überprüfung und Verbesserung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit. Auch der Ausbauquerschnitt der Planstraße J ist für die Aufnahme eines eventuell länger dauernden „Notverkehrsbetriebes“ fragwürdig.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Es ist nicht bebsichtigt die Notzufahrt und die Planstraße J leistungsfähig für einen eventuell länger andauernden Notverkehrsbetrieb auszubilden. Die Notzufahrt dient allein der schnellen Erreichbarkeit des Plangebiets durch Rettungsfahrzeuge. Dies ist mit den festgesetzten Verkehrsflächen sichergestellt.
		1.1.2 Überlegenswert wäre die planungsrechtliche Sicherung einer optionalen Anbindung der Ringstraße an eine nördlich verlaufende Nordtangententrasse z. B. durch eine adäquate Grünflächenausweisung. Eine vorausschauende Bauleitplanung sollte dies nicht ausschließen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Im Knotenpunkt Planstraße B+C wird eine ca. 17 m breite Grünverbindung nach Norden festgesetzt. Diese könnte ggfs. für eine nördliche Anbindung des Plangebietes genutzt werden.
		1.1.3 Die Planzeichnung sollte hinsichtlich Herstellung eines Kreisverkehrs zur Anbindung des Wohngebietes an die B 75 modifiziert werden (s. nachfolgende Anregungen unter 1.2.4).	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Die Herstellung eines Kreisverkehrs ist nicht vorgesehen (siehe unten)
		1.1.4	

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Die textlichen Festsetzungen im Teil B unter Punkt 5 für Flächen der Sozialen Wohnraum-Förderung werden quantitativ für das gesamte Wohngebiet als bei weitem nicht auskömmlich angesehen. Ahrensburg benötigt heute schon und auch in Zukunft mehr preiswerten Wohnraum. Eine deutliche Erhöhung der Quoten für Flächen sozialer Wohnraumförderung im Neubaugebiet sollte angestrebt werden.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Der Flächenanteil für die soziale Wohnraumförderung wird gegenüber dem Bebauungsplanentwurf verdoppelt.
		1.1.5 Die unter Punkt 6 festgesetzten Wohnflächen für ältere und jüngere Personen mit besonderem Wohnbedarf sind ebenfalls sehr knapp bemessen und sollten bei einem Wohnungsgroßprojekt auf der „Grünen Wiese“ deutlich bedarfsgerecht erhöht werden. Barrierefreies Wohnen für Senioren sollte verstärkt ermöglicht werden. Das generations-übergreifende Wohnen wird künftig vermehrt nachgefragt werden.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Der Flächenanteil für ältere und jüngere Personen mit besonderem Wohnbedarf wird gegenüber dem Bebauungsplanentwurf verdoppelt. Die Festsetzung setzt die genannten Wohnflächenanteile verbindlich fest, darüber hinaus ist die Errichtung von Wohnflächen mit besonderem Wohnbedarf, wie z. B. für ältere und jüngere Menschen auf den Wohnbauflächen im gesamten Plangebiet möglich. (siehe hierzu auch Stellungnahme lfd. nr. 39 (Behörden))
		1.2 **Begründungen**	
		1.2.1 Die **Bezeichnung „Erlenhof Süd“** des B-Planentwurfes lässt die Frage aufkommen, ob es künftig einen B-Plan „Erlenhof Nord“ geben wird und welche Abgrenzungen dafür vorgesehen sind. Eine entsprechende Erläuterung textlicher und zeichnerischer Art wäre zur Plausibilität des Geltungsbereiches der vorliegenden Bauleitplanung hilfreich, für Politik und Öffentlichkeit hinsichtlich Stadt- und Verkehrsentwicklung von erheblichem Interesse und auch für die anstehende F-Plan-Fortschreibung in hohem Maße relevant.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Die Leitlinie für die zukünftige Entwicklung der Stadt Ahrensburg bildet das ISEK Ahrensburg (Integriertes Stadtentwicklungskonzept Ahrensburg). Eine Wohngebietsentwicklung „Erlenhof Nord“ ist im ISEK nicht vorgesehen. Ein Hinweis in der Begründung wird ergänzt.
		1.2.2 a) In den Abschnitten 1.2 „Anlass und Erforderlichkeit“ der Begründungen zum B-Plan und F-Plan und auch in den Abschnitten „Stadtentwicklungskonzepte“ (Abschnitte 3.4 bzw. 3.5) wird dem Wohnbau-Schlüsselprojekt Erlenhof ein **Standort in „(hervorragend) zentraler Lage“** im Stadtgebiet attestiert. Da die Entfernung von Erlenhof-Mitte zur Innenstadtmitte ca. 2 km (20 Minuten Fußweg) und nicht 1,5 km (s. S. 7 bzw. 8 im Abschnitt „Räumliche Lage“) beträgt, ist diese Standortbestimmung unzutreffend und eher irreführend. Dies gilt auch in Bezug auf das aktuelle Einzelhandelskonzept mit klaren Funktionstrennungen für das definierte „Zentrum“ und die „Grüne Wiese“ der Stadt Ahrensburg.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 sowie zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird berücksichtigt.** Die Standortangabe „(hervorragend) zentraler Lage“ in den Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 92 sowie zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans entfällt
		b) Die Angaben zum **Wohnungsneubaubedarf für das Mittelzentrum Ahrensburg** von 2.105 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 auf Basis der aktuellen Wohnungsmarktprognose des Innenministeriums von Schleswig-Holstein sollten in beiden Begründungen auf 2.100 WE gerundet werden. Die angegebene	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 sowie zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird berücksichtigt.** Die Angaben zum Wohnungsneubedarf werden wie vorgeschlagen gerundet.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Scheingenauigkeit ist prinzipiell unrealistisch und macht bei den tatsächlichen Abweichungsmargen solcher Prognosen wenig Sinn.	
		c) Informativ wäre in diesem Zusammenhang eine ergänzende und klärende Angabe zum **Bevölkerungswachstum für Ahrensburg** von heute 31.850 EW um 5,3 % (analog wie für den Kreis Stormarn nach Berechnungen des Landesinnenministeriums und des Statistikamtes Nord) auf rund 33.500 EW im Jahr 2025. Zu den Einwohnerzahlen wurden bisweilen abweichende Angaben aus dem Bauamt veröffentlicht (siehe z. B. Klimaschutzkonzept-Vorlage 2012/082).	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 sowie zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht berücksichtigt.** Basis für die Angabe von Einwohnerzahlen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 92 sowie zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans sind die aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung des Statistikamtes Nord und des Innenministeriums Schleswig-Holstein
		1.2.3 Es wird angeregt, die **Gliederung des Abschnittes 1.3 Verkehrskonzept** in den Begründungen zum B-Plan sowie zum F-Plan klarer zu strukturieren und zu straffen. So sollte der Unterabschnitt „Verkehrskonzept“ im Abschnitt 1.3 Verkehrskonzept entfallen. Ältere Erkenntnisse über positive Auswirkungen der Verbindungsstraße Kornkamp-Süd auf den Beimoorknoten (B 75 / Beimoorweg) und argumentative Ausführungen über die politisch derzeit nicht mehr verfolgte Kornkamp-Nordtangenten-Trasse sind in diesem Zusammenhang entbehrlich und sollten ebenfalls entfallen. Hinweise auf eine Aktualisierung und konzeptionelle Überarbeitung des Masterplans Verkehr u.a. mit einer alternativen Nordtangenten-trasse in Ost-West-Richtung und Anbindung der Kurt-Fischer-Straße-Nord sowie Kurt-Fischer-Straße-Süd könnten an dieser Stelle wesentlich zielführender sein.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 sowie zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird teilweise berücksichtigt.** Die Gliederung des Abschnittes 1.3 Verkehrskonzept in den Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 92 sowie zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird gestrafft. Weitere Angaben zu Trassenführungen von Verbindungsstraßen und Nordtangenten sind dem Masterplan Verkehr zu entnehmen.
		1.2.4 Die **Anbindung des Wohnungsneubaugebietes Erlenhof an die Lübecker Straße (B 75)** kann unter Hinweis auf die „Verkehrstechnische Untersuchung Schlossviertel Erlenhof“ des Planungsbüros Hahm (pbh) angeblich nur mit Hilfe einer Erweiterung der vorhandenen **Lichtsignalanlage** im Einmündungsbereich Gartenholz/Lübecker Straße erfolgen. Diese Aussage entspricht aber nicht den Aussagen und Berechnungsergebnissen des vorgenannten Verkehrsgutachtens vom Juni 2012. Demnach zeigen die Ergebnisse der Leistungsfähigkeits-untersuchungen für die Varianten 3 und 4, dass das Wohnbaugebiet Erlenhof sehr wohl mit einem **Kreisverkehr** an die Lübecker Straße (B 75) angebunden werden kann. Bei der anscheinend etwas schlechteren Qualitätsstufe „D“ für den Kreisel gegenüber der Qualitätsstufe „C“ für die Ampelvariante ist entsprechend den Definitionen im Handbuch für die Bemessung von Straßen (HBS) auf folgendes hinzuweisen: Bei der im vorliegenden Fall ermittelten Stufe „D“ (Ausreichend) für einen Kreisel sind die durchschnittlichen Wartezeiten in der Spitzenstunde mit max.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Im Endbericht vom 21.06.2012 werden alle untersuchten Varianten mit Nachweis der Leistungsfähigkeit gegenübergestellt. Insbesondere wurde hier für die Varianten 1 bis 4 auch die Leistungfähigkeit einer Anbindung mittels Kreisverkehrsplatz untersucht. Hier wird deutlich herausgearbeitet, dass unter den vorausgesetzten Nutzungen der Varianten 1 und 2 die Anbindung nicht leistungsfähig über einen Kreisverkehrsplatz erfolgen kann. Die angenommenen Verkehrsbelastungen beziehen sich hierbei immer auf die Spitzenstunde, welche für Leistungsfähigkeitsuntersuchungen maßgebend ist. Durch die Einschränkung der intensität des Einzelhandels und der

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		45 Sek./Kfz bemerkenswerter Weise geringer als bei der etwas besseren Stufe „C“ (Befriedigend) mit max. 50 Sek./Kfz bei einer Lichtsignalanlage. Selbst bei morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenbelastungen im Kfz-Verkehr ist der Verkehrsfluss bei einem Kreisverkehr im vorliegenden Fall tatsächlich mit geringeren Wartezeiten verbunden als eine Ampelanlage. In den Zwischenzeiten, Abend- und Nachtzeiten also in mehr als 20 Stunden/Tag wäre ein Kreisel zur Anbindung des Erlenhofes einer Signalanlagen-Variante hinsichtlich Verkehrsfluss permanent deutlich überlegen. Zu beachten sind im Weiteren auch die deutlich geringen Lärm- und Abgasemissionen (CO_2 und NO_x) sowie Feinstaubbelastungen von Kreisverkehren gegenüber 4armigen Ampel-kreuzungen. Ein Kreisel verursacht im Mittel ca. 50 t weniger CO_2-Treibhausgas pro Jahr als eine Lichtsignalanlage. Städtebaulich würde ein Kreisel an der vorgesehenen Stelle die Ortseingangssituation optimal verdeutlichen, gestalterisch verschönern, geschwindigkeitsmindernd wirken und auch dem vergleichsweise geringen Fußgänger- und Radverkehr sichere und bevorrechtigte Querungsmöglichkeiten ohne Wartezeiten bieten. Die jährlichen Betriebskosten von Kreiseln sind im Übrigen erheblich geringer als die Betriebs- und Wartungskosten für Ampelanlagen. Unter Beachtung all dieser Aspekte sollte einem Kreisverkehr mit einem Durchmesser von 50 m - anstatt 45 m - zur Anbindung des Erlenhofgebietes an die B 75 der Vorzug gegeben werden. Der größere Durchmesser würde zur Leistungsverbesserung optional auch einen zweistreifigen Turbokreisel ermöglichen und platzmäßig ebenfalls ohne Grunderwerb zu realisieren sein. Der Begründungstext sollte für die Kreisellösung entsprechend geändert werden. Dies gilt dann natürlich auch für alle zeichnerischen Darstellungen. Die Anlagen 1.1 und 1.3 des pbh-Gutachtens enthalten bereits die Kreisellösung. Es sollte jedoch überlegt werden, ob der in Anlage 1.1 dargestellt Minikreisel hinsichtlich der Verkehrsbelastung nicht vorzugsweise im Einmündungsbereich Planstraße A/Planstraße D hergestellt werden sollte.	gewerblichen Nutzungen (Variante 3 und 4) ist eine Anbindung auch über einen Kreisverkehrsplatz möglich. Eine lichsignalgesteuerte Anbindung ist rechnerisch zwar leitungsfähiger, jedoch nicht zwinged erforderlich. Dies wird im Gutachten auch so kommuniziert. Das ein Kreisverkehrsplatz außerhalb der Spitzenstunden (wie in der Stellungnahme angemerkt) hinsichtlich seiner Leistungsfähigkeit einer Lichtsignalanlage überlegen ist wird nicht in Abrede gestellt, ist jedoch nicht durch Berechnungen belegt. Eine Dauergrünschaltung für die B75 mit Anforderungsschleifen für die Nebenrichtung kann auch rein rechnerisch überlegen sein, vor allem dann, wenn zu gewährleisten ist, dass der Verkehrsfluss der B75 nicht unnötig behindert werden soll. Dies wäre unter Umständen zu ermitteln. Eine Verkehrsanlage muss jedoch Ihre Leistungsfähigkeit über 24 Stunden gewährleisten. Ein Zusammenbruch der Leistungsfähigkeit in der Hauptverkehrszeit würde sich hier negativ auf andere Knotenpunkte auswirken. Die Wahl der geeigneten Knotenpunktform ist somit Abhängig von der Art und der Intensität der gewerblichen Nutzungen (bzw. des Einzelhandels) und kann durchaus unter bestimmten Randbedingungen auch als Kreisverkehrsplatz erfolgen. Städtebaulich jedoch würde ein Kreisverkehrsplatz an dieser Stelle einen deutlichen und unübersehrbaren Eingriff in die historische Lindenallee entlang der Lübecker Straße bedeuten. Die markante linerare Struktur, als verbindendes Element zwischen Landschaft und Innenstadt, würde durch einen „Kreisel“ unverhätnismäßig stark aufgebrochen werden und die Allee somit ihren Charakter verlieren. Städtebauliches Ziel ist es, die linearen Strukturen im Gebiet und entlang des Gebietes zu stärken. Dies ist mit einem Kreisel nicht möglich. Darüberhinaus würde ein Kreisverkehrsplatz in seinen Dimensionen deutlich wahrnehmbar in Konkurenz zum direkt angrenzenden identitätsstiftenden Quartiersplatz treten. Die Funktion der Definition des Stadteileingangs soll ein gestalteter, von den Einwohnern nutzbarer Quartiersplatz und nicht ein Kreisverkehrsplatz übernehmen. Dieses widerspricht den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes.
		1.2.5 Die vorgesehene Tempo 30-Regelung für die Ringstraße wird für den Betrieb und	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht**

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		die Attraktivität des Busverkehrs als kontraproduktiv bewertet.	**berücksichtigt.**Das gesamte Plangebiet wird zum Schutz der schwächeren Verkehrsteilnehmer als Tempo-30-Zone ausgewiesen.
		2 Formelle Anregungen	
		2.1 Planzeichnung für den B-Plan (teilweise auch für den F-Plan)	
		2.1.1 Es fehlen Nordpfeil und Angabe des Maßstabes für die Zeichnung (B-Plan sowie F-Plan)	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Der Nordpfeil und die Angabe des Maßstabes werden in den Planzeichnungen ergänzt.
		2.1.2 Es wäre sehr hilfreich, auch die Verkehrsflächen adäquat mit Breitenmaßen zu versehen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Maßangaben zu den Verkehrsflächen werden in der Planzeichnung ergänzt.
		2.1.3 Die Straßenbegrenzungslinien sind nicht entsprechend der Legende dargestellt.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Die Straßenbegrenzungslinien werden in der Planzeichnung ergänzt.
		2.1.4 Wichtige Angaben zur baulichen Nutzung sind bisweilen nicht eindeutig zu lesen, da sie von anderen Linien überlagert werden. Eine veränderte zeichnerische Positionierung der Angabenfelder ist anzustreben.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Eine bessere Positionierung der Nutzungsschablonen zu den einzelnen Baufeldern wird angestrebt.
		2.1.5 Die kontrastschwachen Linien im Bereich von Verkehrsflächen sollen im Neubaugebiet offensichtlich den künftigen Zustand im Sinne eines Funktionsplans darstellen, andererseits verdeutlichen sie im Bereich der B 75 auch den vorhandenen Zustand. Das ist zur Verständlichkeit z. T. irreführend und sollte optimiert werden.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Die genannten Planinformationen sind Darstellungen ohne Normcharakter und haben allein informatorischen Charakter. Die unterschiedliche Darstellung künftiger und bestehender Darstellung würde die Lesbarkeit der Planzeichnung weiter erschweren.
		2.1.6 Die Lesbarkeit der verschiedenen Planstraßenbezeichnungen im Lageplan sollte unbedingt verbessert werden, um eine Zuordnung zu den Querschnittszeichnungen zu ermöglichen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Die Lesbarkeit der Planstraßenbezeichnungen wird verbessert.
		2.1.7 Eine vergrößerte Darstellung der Ausbauquerschnittlinien im Lageplan wäre wünschenswert.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Die Darstellung der Ausbauquerschnittlinien wird vergrößert.
		2.1.8 Das Symbol Fußgängerbereich am Ende des Verkehrsberuhigten Bereiches der Planstraße H ist wohl für diesen kurzen und schmalen Gehweg unangebracht.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Der entsprechende Bereich gehört nicht zum

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
			verkehrsberuhigten Bereich und der Wendeanlage der Planstraße H. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mit einer Zweckbestimmung zu versehen. Die Verkehrsfläche ist allein als Fußgängerbereich vorgesehen und daher mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.
		2.1.9 Der Übersichtsplan im Maßstab M 1:25.000 ist in der dargestellten Weise - auch hinsichtlich der Ausschnittspositionierung - nur bedingt hilfreich und sollte vergrößert werden z. B. auf einen besser lesbareren und informativeren Maßstab M 1: 10.000 (Dies gilt analog auch für den F-Plan). Die Kartenausschnitte mit mehr Umgebung sind in den Begründungen zum B-Plan und zur F-Planänderung jeweils in den Abbildungen 1 deutlich besser. Wünschenswert wäre allerdings auch an diesen Stellen eine Vergrößerung der Abbildungen durch einen kleineren Maßstab.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Die Darstellung der Übersichtspläne folgt den üblichen Kriterien der Stadt Ahrensburg. Es wird auf die Darstellungen in den Begründungen verwiesen
		2.1.10 Eine deutlich erkennbare Darstellung der Gemeindegrenzen zu Ammersbek wäre in der Planzeichnung wie auch in anderen Lageplänen informatorisch hilfreich.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Das Ergänzen weiterer Planzeichen ohne Normcharakter verschlechtert die Lesbarkeit der Planzeichnung. Auf eine Darstellung der Gemeindegrenzen zu Ammersbek wird daher verzichtet.
		2.1.11 Die L 225 heißt Bünningstedter Straße und nicht Bönningstedter Straße.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Der Straßenname der L225 wird in der Kartengrundlage korrigiert.
		2.2 Begründungen	
		2.2.1 Die Texte in den Begründungen zur Änderung des F-Plans und zum B-Plan sind teilweise identisch. Gleichwohl weichen zugehörige Quellenangaben und Hinweise voneinander ab. Dies sollte harmonisiert werden.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Die Quellenangaben in den Begründungen zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie zum Bebauungsplan werden geprüft und ggfs. in Übereinstimmung gebracht.
06.	Öffentlichkeit *(Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92)*	Hiermit machen wir folgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan 92 geltend:	
		Wie in den letzten Jahren wiederholt gutachterlich festgestellt wurde, ist die Bundesstraße 75 - Lübecker Straße im Norden Ahrensburgs schon heute häufig überlastet. Prognosen gehen davon aus, dass sie demnächst durch weitere Zunahme des Verkehrs die Grenze ihrer Leistungsfähigkeit erreichen wird.	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 werden zur Kenntnis genommen.**

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Der „Verkehrlichen Bewertung zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. FNP-Änderung der Stadt Ahrensburg“ ist zu entnehmen, dass durch das Neubaugebiet Erlenhof mit 2.500 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen täglich zu rechnen ist, die (ausschließlich) die Lübecker Straße zusätzlich belasten werden, Zitat aus der o.a. Bewertung Seite 10:	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 werden zur Kenntnis genommen.**
		„Im Prognose-Mit-Fall 1 (ohne Nordtangente) wird sich die Verkehrssituation im nördlichen Ahrensburger Straßennetz weiter verschlechtern. Zu den Verkehren aus dem Prognose-Null-Fall 1 kommen die Neuverkehre aus dem Plangebiet noch hinzu. Dadurch ergibt sich eine Belegung der B75 im Zulauf des Beimoorknotens von über 21.000 Kfz/24h und auf der B75 (Lübecker Straße) zwischen Am Weinberg und Gartenholz von bis zu 24.000 Kfz/24h (vgl. Bild 8). *Mit diesen Kfz-Belegungen wird die Leistungsfähigkeit nicht nur der Knotenpunkte, sondern auch des Straßenquerschnitts südlich des Knotens B75 / Gartenholz / Erlenhof in den Verkehrsspitzen erreicht bzw. überschritten.“*	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 werden zur Kenntnis genommen.**
		Zwar gibt es einen gültigen Beschluss der Ahrensburger Stadtverordnetenversammlung vom 23.05.2011, das Planfeststellungsverfahren für die Nordtangente vorzubereiten, jedoch lehnte die Stadtverordnetenversammlung am 23.04.2012 den mit Delingsdorf entwickelten Gebietsänderungsvertrag ab. Die Realisierung der Nordtangente ist damit derzeit ungewiss – zumal aktuell davon auszugehen ist, dass Ahrensburg den erwarteten Zuschuss zu den Baukosten aufgrund kaum noch einzuhaltender Fristen nicht mehr bekommen kann.	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 werden zur Kenntnis genommen.**
		Vor diesem Hintergrund wird die Realisierung des Neubaugebietes Erlenhof die Lübecker Straße an die Grenze ihrer Leistungsfähigkeit bringen. Ohne Fertigstellung der Nordtangente wird die Verkehrssituation auf der Bundesstraße 75 im Norden Ahrensburgs voraussichtlich schon mit Beginn der Bauarbeiten unzumutbar beeinträchtigt werden. Im Ergebnis läuft diese Einwendung darauf hinaus, mit der Bebauung des Neubaugebietes Erlenhof nicht vor Fertigstellung der Nordtangente zu beginnen, die das Verkehrsaufkommen auf der Lübecker Straße täglich ca. 8.000 Fahrzeuge vermindern dürfte. Zusätzlich ergeben sich aus der *„Schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 92 „Erlenhof“ der Stadt Ahrensburg“* die schon heute sehr hohen Immisionsbelastungen für die Anlieger der Lübecker Straße. Gerade vor dem Hintergrund der gegenüber unserem Grundstück vorgesehenen mehrgeschossigen	**Die Stellungnahme zum Bebebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Eine nachhaltige Entlastung der Lübecker Straße / B75 vom Kfz-Verkehr und damit eine konfliktfreie äußere Verkehrsanbindung kann es ohne den Bau der Nordtangente nicht geben. Diese Grundaussage gilt im Übrigen auch für andere städtebauliche Entwicklungen im Umfeld der B75 auch außerhalb Ahrensburgs. Dennoch bestehen für die Stadt Handlungsspielräume den Kfz-Verkehr zu beschränken (z.B. durch Steuerung der Entwicklung im GE Nord / Beimoor Süd) und verträglicher zu gestalten. Dazu enthält der Masterplan Verkehr eine Reihe von Maßnahmen u.a. zur Förderung des Radverkehrs und des ÖPNV sowie eine Optimierung der Verkehrssteuerung im Zusammenhang mit einer Ertüchtigung des Verkehrsrechners. Im Übrigen ist nach den Erfahrungen des Verkehrsgutachters davon auszugehen, dass sich mit zunehmender Belegung der B75 auch großräumige Verlagerungen

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Bebauung befürchten wir, dass sich der heutige Schallpegel durch den Straßenverkehr noch weiter erhöhen könnte. Leider haben wir in den Unterlagen zum BPlan 92 keine Hinweise auf geplante Lärmschutzmaßnahmen für Anlieger auf der gegenüberliegenden Seite der Lübecker Straße finden können.	einstellen, die wiederum die an den Erlenhof angrenzenden kritischen Abschnitte des Straßennetzes perspektivisch entlasten. Der schalltechnischen Untersuchung liegen die Verkehrszahlen gemäß des Büros Urbanus zugrunde. Danach liegen die Verkehrsbelastungen im Prognose-Mit-Fall (DTV 2025, ohne Nordtangente) südlich Gartenholz bei 20.258 Kfz/24h und nördlich Gartenholz bei 15.654 Kfz/24h. Der B-Plan induzierte Zusatzverkehr bezieht sich demnach ausschließlich auf den südlichen Abschnitt, so wie es hier beschrieben ist. Diese zusätzliche Belastung liegt jedoch „nur“ bei 1.842 Kfz/24h. Die aufgeführten Abweichungen wurden geprüft und kommen aus der Tatsache zustande, dass für die schalltechnische Untersuchung der DTV zu verwenden ist. Bei den hier zitierten Werten handelt es sich um den DTVw.
07.	Öffentlichkeit *(Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92)*	**1. Defizite der Plandarstellung im Bereich der Aue-Niederung** Die Aue-Niederung mit ihren ökologischen Potenzialen ist wesentliche Randbedingung für die Gestaltung des neuen Stadtteils Erlenhof und selbst Bestandteil des Geltungsbereiches des B-Plans 92. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso die heutige Lage des Bachbettes des Gewässers nicht korrekt dargestellt ist. In den Planzeichnungen sind lediglich die historischen Katastergrenzen des Gewässers blau hinterlegt, die nach der Mitte der 80-er Jahre erfogten Renaturierung des vorher begradigten Bachlaufes nicht berichtigt wurden.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Die Lage des Bachbettes ist ebenso in den genannten amtlichen Karten nicht korrekt dargestellt. Zwischenzeitlich erfolgte im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 eine Neuvermessung der Aue. Diese wird in die Planzeichnung eingepflegt und die Grenze des Gewässerschutzstreifens korrigiert. Die Darstellung der Aue als Wasserfläche entspricht der Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde.

iPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung

Im Geltungsbereich bestehen zwei Abwasseranlagen (Regenklärbecken), die nicht dargestellt sind.

Die Aueniederung selbst ist darstellungspflichtige Abwasseranlage (Regenrückhaltebecken). Im Zuge der Renaturierung und Mäandrierung des Bachlaufes sind die Vorländer umfangreich abgegraben worden um Retentionsvolumen für die Rückhaltungs der verstärkten Regenwasser-Abflüsse aus dem Stadtteil Gartenholz zu schaffen.

Die Drosselanlage im Bereich der Jungbornbrücke ist darzustellen, desgleichen die Linie des höchsten Anstaus.

Die Grenze des 50m-Gewässerschutzstreifens ist dementsprechend nicht korrekt dargestellt.

Die Planzeichnung sollte entsprechend berichtigt werden.

2. Ergänzungsvorschläge hinsichtlich der Regenwasserbehandlung
Es überrascht, dass angesichts der m.E. Exzessiven sonstigen ökologischen Untersuchungen und gutachterlichen Empfehlungen keine detailierteren limnologischen Untersuchungen bezüglich der Aue und der sonstigen

Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.
Seitens der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn wird keine Veranlassung gesehen an den Entwässerungsystemen und den

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Stillgewässer vorgenommen worden sind. Im Beitrag der Dipl.-Biologin Dr. J.C. Riedel-Lorje (öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Hydrobiologie) in den Ergänzungstexten zum Informationsblatt zum Festakt am 18.9.1998 zum Abschluß der Maßnahmen des Generalentwässerungsplans wird u.a. ausgeführt, dass „die Aue bereits oberhalb der Kläranlage gegenwärtig immer noch vorbelastet ist“. Nach meinen Erkenntnissen ist diese Vorbelastung immer noch gegeben. Sie resultiert überwiegend aus der Einleitung des immer noch unbehandelten Abwasser von der Lübeckerstraße/B75 und aus dem Gartenholzgebiet unterhalb des Schloß-Teiches sowie aus der mangelhaften Unterhaltung der bereits oben erwähnten Regenklärbecken für die Abflüsse aus den Strassenzügen Reeshoop,Bünningstedterstraße, Am Tiergarten und den Wohnstrassen im Bereich Jungborn, Steinkamp und Friedensallee. Im Generalentwässerungsplan und den damit in Zusammenhang stehenden Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung, war die Sanierung des Missstandes, dass das Abwasser von Lübeckerstraße/B75 und Gartenholzgebiet unbehandelt in den Retentionsraum Aueniederung eingeleitet wird, im Zusammenhang mit der Bebauung des Erlenhofgebietes vorgesehen. Entsprechende Flächen wurden im Landschaftsplan reserviert bzw. vorgehalten. Massnahmen für die Regenwasserbehandlung dieses Einzugsgebietes sind im Zusammenhang mit den Erschliessungsmassnahmen für das Erlenhofgebiet jetzt endlich zu realisieren. Dies ist aus Naturschutzsicht (NSG Ammersbek-Niederung) und im Sinne und entsprechend den Vorgaben der Europäischen Gewässerschutz-Rahmenrichtlinie m.E. jetzt zwingend erforderlich.	Einleitgenehmigungen für den Stadtteil Gartenholz und der B75 Änderungen vorzunehmen. Weiterhin besteht seitens der Betreiber (LBV und stadtbetriebe Ahrensburg) keine Veranlassung die vorhandenen Einleitungen zu ändern. Da weiterhin in den bestehenden Einleitgenehmigungen für Gartenholz bzw. die B 75 keine Bedingungen zur Anpassung der Einleitungen bzw. der Aue in Hinblick auf die Erschließung Erlenhof bestehen, werden keine Maßnahmen erforderlich.
		3. Durchgängigkeit des Talraumes Aueniederung (optimaler Biotopverbund) Der Biotopverbund zwischen NSG Ammersbek-Niederung und dem Talraum zwischen Jungborn und Schloss unmittelbar entlang des Gewässers Aue selbst ist schon seit langer Zeit im Bereich zwischen Jungbornbrücke und Klärwerk eingeschränkt durch die auf beiden Ufern bis unmittelbar an das Gewässer heranreichenden privaten Wohngrundstücke und Gartenanlagen mit ihren Einzäunungen und Zufahrten, insbesonders durch die unmittelbar am linken Ufer entlang führende Strasse. Partiell kompensiert wurde dieser Missstand durch die weiträumig offene und	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird teilweise berücksichtigt**. Es ist richtig dargelegt, dass derzeit die Biotopverbundfunktion im Bereich zwischen Jungbornbrücke und Klärwerk nur eingeschränkt vorhanden ist. Neben den unmittelbar an die Aue angrenzenden Wohnbaugrundstücken und Gartenanlagen sowie Straßen stellen aber auch die intensiv genutzten Ackerflächen, die bis an die Aue heranreichen, für zahlreiche Tiere kaum überwindbare Hindernisse dar. Aus diesem Grunde besitzen auch die Ackerflächen rückwärtig des Hofes Stolze keine Verbundfunktion.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		durchgängige Landschaft jenseits des Hofes Stolze. Diese Durchlässigkeit der freien Landschaft wird durch die geplante Bebauung weitestgehend aufgehoben. Massnahmen zum Ausgleich dieser Blockierung sind aus den ausgelegten Unterlagen nicht ersichtlich, obgleich sie nach den naturschutzrechtlichen Bestimmungen zwingend erforderlich wären. Verschärft wurde die schon seit langer Zeit unbefriedigende Situation unmittelbar entlang des Gewässers durch ▪ den in den achtziger Jahren erfolgten Neubau der Jungborn-Wanderweg-Brücke im unmittelbarem baulichen Zusammenhang mit der Stauanlage für die Regenrückhaltung mit opulenten Widerlagern und Betonstützwänden statt des ursprüglichen schmalen Steges mit durchgehenden Uferböschungen und ▪ die in den neunziger Jahren erfolgte Entschlammung des Teiches auf dem Privatgrundstück Stolze (Einfassung des ursprünglich weitgehend naturbelassenen Teiches mit Bongossi-Flechtzäunen, die ca. 50 cm senkrecht über den Wasserspiegel aufragen, um landseitig eine Abstützung für die Ablagerung des Teichschlammes zu bieten; - entsprechende Aufhöhung der Uferbereiche um ca. 50 cm mit Schlamm und damit verbunden die Überschüttung der ursprünglich auch dort vorhandenen Auwald-Struktur wie oberhalb der Brücke; - aueseitige Uferbefestigung des schmalen Streifens zwischen Gewässer und Teich mit Wasserbausteinen bei gleichzeitiger Erhöhung der Böschungsneigung; - Errichtung eines nur noch für Kleintiere passierbaren Metallgitterzaunes quer zum Talraum). Ich rege an, diese Eingriffe durch geeignete Massnahmen auszugleichen. Geeignet dafür wäre: ▪ Rückbau der Stauanlage an der Jungborn-Brücke und Verlegung bachabwärts bis hinter die Einmündung des Bornteich-Abflusses (dadurch würde die Bornteich-Niederung zwischen Aue und Bünnigstedter Straße in den Hochwasserretentionsraum mit einbezogen; - die für das Baugebiet erforderlichen Regenrückhalteanlagen könnten entsprechend kleiner ausgelegt werden). ▪ Abgrabung der aufgehöhten Flächen zwischen Stolze-Teich und Aue mit Renaturierung der Uferböschungen und Wiederherstellung der ursprünglichen Biotope.	Die aufgezeigten Eingriffe in der Vergangenheit führten zusätzlich zu einer Beeinträchtigung der Aue. Im Rahmen des B-Plans wird eine Rücknahme dieser aufgezeigten Beeinträchtigungen in größerem Umfang vorgesehen, um so mit dem B-Plan verbundene Eingriffe auszugleichen. Vorgesehene Maßnahmen an der Aue sind z.B.: - Entwicklung von naturnahen Flächen im Bereich heutiger Gartenflächen - Entwicklung von naturnahen Gehölzflächen im Bereich heutiger Ackerflächen Diese Maßnahmen tragen zu einer wesentlichen Aufwertung der Biotopverbundfunktion entlang der Aue bei. Darüber hinausgehende wasserbauliche Maßnahmen liegen außerhalb des Regelungsbereichs des Bebauungsplans.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
08.	LEG Entwicklung GmbH *(Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92)*	Die LEG ist Eigentümerin von ca. 28 ha der insgesamt ca. 41,5 ha des beabsichtigten Bebauungsplangebiets. Mit Blick auf für diese Flächen vorgesehene Festsetzungen erheben wir im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wie folgt Einwendungen: **1. Grundstücksausnutzbarkeit** Für das Grundeigentum der LEG im Plangebiet (Bruttobauland LEG: ca. 277.299 m²) soll im rechnerischen Ergebnis der Einzelfestsetzungen Nettobauland mit einer Quote von etwa 36 Prozent (ca. 101.099 m') festgesetzt werden. Demgegenüber soll diese Quote beispielsweise für die im Eigentum der GfG Gesellschaft für Grundstücksverwaltung GmbH stehenden Flächen bei etwa 44 Prozent (ca. 17.244 m² Netto-/ 39.250 m' Bruttobauland) liegen. Eine deutliche höhere Nettobaulandquote könnte aus unserer Sicht erreicht werden, ohne den mit der Planung beabsichtigten Schutz besonderer Grün- und Gewässerflächen oder das politisch gewollte Ziel, eine Großzügigkeit und Qualitative Hochwertigkeit der Bebauung zu sichern, zu gefährden. Eine stärkere Ausnutzbarkeit der als Bauland vorgesehenen Flächen trüge dem öffentlichen Belang einer Verdichtung im bebauten Bereich zur langfristigen Schonung noch nicht bebauter bzw. zur Bebauung vorgesehener Flächen Rechnung. Die Sicherung einer wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit der Eigentumsflächen ist erforderlich, um ein gerechtes Abwägungsergebnis darstellen zu können. Dabei müssen die privaten Belange untereinander und im Verhältnis zu öffentlichen Belangen richtig in ihrer Bedeutung erkannt und bewertet werden und verhältnismäßig in Bezug auf ihrer objektive Gewichtigkeit zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Im Verhältnis der Betroffenheit der unterschiedlich Grundeigentümer ist festzustellen, dass sich die geringere Nettobaulandquote für die LEG im Verhältnis zur GfG aus unserer Sicht nicht aus der besonderen Situation oder Belegenheit der Eigentumsflächen der LEG ergibt. Die Situationsgebundenheit, z.B. mit Blick auf besonders Schutzwürdige Flächen oder die Umsetzung der städtebaulichen Ziele, erfordert oder rechtfertigt weder die relative Schlechterbehandlung noch die absolut geringe Ausnutzbarkeit. Auch wenn eine bauliche Ausnutzbarkeit sich erst durch Baulandentwicklung	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt**. Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Ahrensburg sowie dem städtebaulichen Rahmenplan wurden in einem breiten Beteiligungsprozess (auch unter Beteiligung der LEG Entwicklung GmbH) die städtebaulichen Ziele für den Bebauungsplan Nr. 92 Erlenhof abgestimmt und aufgestellt. Hieraus ergeben sich die im Bebauungsplan Nr. 92 festgesetzten Nettobaulandflächen. Eine Verdichtung der baulichen Flächen ist weder im städtebaulichen Rahmenplan vorgesehen noch wird diese im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 angestrebt. Durch die Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans in die verbindliche Bauleitplanung ergeben sich für die Eigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92 Baurechte, die ohne Bebauungsplan nicht gegeben wären. Derzeit befinden sich die Flächen im Außenbereich und sind im Flächennutzungsplan überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Die Eigentümer erhalten damit Baurechte, die auch nicht im Rahmen von §34 BauGB bestanden hätten. Eine grundsätzlich unangemessene Nettobaulandverteilung bzw. Belastung oder Benachteiligung durch die verbindlichen Festsetzungen zwischen den privaten Eigentümern innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 92 ist nicht erkennbar.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		realisiert, muss sie doch angemessen sein im Verhältnis zu Aufwendungen des jeweiligen Grundeigentümers. Die LEG hat durch ihre Investitionen und die Vorfinanzierung des Grundstückserwerbs, der auf ausdrücklichen Wunsch der Stadt Ahrensburg bereits ab dem Jahr 1983 erfolgte, der diese auch im öffentlichen Interesse stehende bauliche Entwicklung erst ermöglicht, mit erheblichen Aufwendungen zu der Möglichkeit der Baulandentwicklung beigetragen. Dies ist in die der Bewertung des Ausnutzungsinteresses mit einzubeziehen. Ausweislich des Begründungsentwurfs ist Ziel der Planung, innenstadtnahe Flächen für den Wohnungsbau samt dazu nötiger Infrastruktur zu schaffen und gleichzeitig das Niederungsgebiet der Aue zu schützen. Mit diesem öffentlichen Belang ist eine höhere Nettobaulandquote vereinbar. Sie kann ohne Gefährdung der Niederungsgebiete erfolgen. Auch das durch die aktuelle politische Vertretung geäußerte Ziel, qualitativ hochwertige Wohngebiete zu schaffen, kann auch noch mit einer wahrnehmbareren Nachverdichtung Rechnung getragen werden. Damit würde dann gleichzeitig den öffentlichen Belangen eines schonenden Umgangs mit der Ressource Boden in besserer Weise genügt. Auch dem erkannten dringenden Bedürfnis, Wohnraum zu schaffen, würde dadurch besser entsprochen. Es ist schließlich im Verhältnis zum Grundstückseigentümer GfG auch nicht erkennbar, was die relativ höhere Bewertung seines Ausnutzungsinteresses rechtfertigt (insbesondere welche Aufwendungen, die der Baulandentwicklung dienen, der Eigentümer GfG gehabt hätte). **2. Festsetzungen einzelner Baufelder** **2.1 Baufelder 02 und 03** Der vorgesehene Zuschnitt der Baufelder 02 und 0 3 erlaubt es nicht, die Zufahrten der dort zu errichtenden Tiefgaragen an die privaten Erschließungswege (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen) anzuschließen. Danach könnten die Tiefgaragen nur direkt an die ins Plangebiet führende öffentliche "Pianstraße A“ angeschlossen werden, andere Gestaltungen wären technisch nicht realisierbar. Dies bedeutete eine erhebliche Beeinträchtigung der Eigentümer bei der Grundstücksausnutzung und baulichen Gestaltung. Der Zuschnitt der Baufelder 02 und 03 sollte daher korrigiert werden, damit (dann) funktionierende Tiefgaragenzufahrten auch zu den privaten Erschließungswegen möglich sind. So kann auch eine Massierung von Tiefgaragenzufahrten an der öffentlichen Planstraße vermieden werden. Zur Umsetzung sind die Grundstückstiefen, Nutzungsfestsetzungen und Baugrenzen zu den Baufeldern 02 und 03 entsprechend anzupassen. **2.2 Baufeld 04**	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt**. Die Nutzungsabgrenzung zwischen den Baufeldern 02 und 03 wurde um 2m nach Süden versetzt um die Herstellung der Tiefgaragenzufahrten von den privaten Erschließungswegen zu ermöglichen. Ebenso wurden die Gradientenhöhen gerüngfig angepasst.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Das Baufeld 04 ist insgesamt klein und es können nur wenige Wohneinheiten realisiert werden. Darüber hinaus engen die vorgesehenen besonders engen Festsetzungen die baulichen Gestaltungsmöglichkeiten in sehr starkem Maße ein. Eine Tiefgarageneinfahrt könnte bei diesen engen Vorgaben baulich nicht realisiert werden. Sie wäre zu steil. Zudem sind aufgrund der realisierbaren Wohneinheiten nur wenige notwendige Stellplätze erforderlich. Hierfür ist das Erfordernis einer kostenintensiven Tiefgarage, wie in Ziff. 4.4 der textlichen Festsetzungen vorgesehen, (insbesondere aufgrund der engen räumlichen und Gestaltungsvorgaben) unverhältnismäßig. Schließlich könnten die notwendigen Stellplätze ohne Beeinträchtigung der mit den geplanten Festsetzungen verfolgten Gestaltungsziele oberirdisch realisiert werden. Für die erforderlichen Stellplätze müsste die Grundstücksgrenze leicht Richtung Süden verschoben werden.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird teilweise berücksichtigt**. Das Baufeld 04 befindet sich an der zentralen Grünachse des Plangebietes. Um zu vermeiden, dass die direkt angrenzenden Gartenbereiche allein durch großflächige Stellplatzanlagen dominiert werden, sind im Baufeld 04 Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Die Unverhältnismäßigkeit ist nicht erkennbar. Zur Überwindung der Höhenunterschiede und Realisierung der Tiefgarageneinfahrt wird die südliche Grundstücksgrenze geringfügig erweitert sowie die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze etc. vergrößert..
		Die weitere Einschränkung der Ausnutzbarkeit durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung der Kindertagesstätte ist ebenfalls nicht gerechtfertigt. Bereits aus Rechtsgründen ist die Sicherung der Erschließung hier nur durch eine (ggf. eingeschränkte bzw. mit einer besonderen Zweckbestimmung versehene) öffentliche Verkehrsfläche zulässig und nicht durch ein Privateigentum belastendes Wegerecht. Denn die Flächen sind bis jetzt nicht bebaut und die öffentliche Erschließung noch möglich. Der Verkehr soll für die Allgemeinheit, jedenfalls aber für einen großen Personenkreis eröffnet werden, der über die andernfalls belasteten Grundeigentümer hinausgeht bzw. ggf. noch nicht einmal identisch wäre. Die erforderlichen Flächen stünden schließlich tatsächlich auch zur Verfügung.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt**. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können in Bebauungsplänen Flächen festgesetzt werden, die mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belasten sind. Zur Umsetzung dieser Rechte bedarf es der grundbuchlichen Eintragung und ggf. der Abwicklung entsprechender Entschädigungen. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans wird lediglich verhindert, dass die Flächen bebaut oder dauerhaft anderweitig genutzt werden. In diesem Fall soll über das Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht die Erschließung der Fläche für Gemeinbedarf sichergestellt werden. Die Herstellung, Unterhaltung sowie die Verkehrssicherungspflicht werden in separaten Verträgen zwischen Grundstückseigentümer und der Stadt Ahrensburg geregelt. Ein Zwang die Flächen für Gemeinbedarf über eine öffentliche Erschließung anzubinden besteht nicht.
		2.3 Baufeld 24 Für die in Baufeld 24 vorgesehene Gemeinschaftsstellplatzfläche sollte eine Stellplatzbreite von 2.70 Meter zugrunde gelegt werden um das Einparken mit modernen, größeren, familientauglichen Pkw und das Ein- und Aussteigen auch mit Kindern zu ermöglichen. Dazu ist die Baufeldfestsetzung entsprechend anzupassen: Das Baufeld ist um etwa einen Meter verlängert festzusetzen.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt**. Im Baufeld 24 ist keine Gemeinschaftsstellplatzfläche sondern nur eine Stellplatzanlage für das Nahversorgungszentrum vorgesehen. Das Herstellen von 2,70 m breiten Stellplätzen ist im Baufeld 24 grundsätzlich möglich. Die Erweiterung der Stellplatzfläche um einen Meter ist nicht notwendig.
		3. Bereich Erlenhof **3.1** Am Erlenhof, dessen Fläche zum Eigentum der LEG gehört, soll ein	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird teilweise**

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Erhaltungsbereich festgesetzt werden, der sich auf das Haupthaus und die hufeisenförmig angeordneten Nebengebäude erstreckt, den Altenteiler aber ausklammert. In Ziff. III/10 des Entwurfs der Planbegründung heißt es hierzu, die Stadt Ahrensburg stelle .,im Sinne der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der drei ortsbildprägenden Hofsteilen im Plangebiet" eine städtebauliche Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB auf. Nachrichtlich wird in den Plan zudem aufgenommen, dass die in den Erlenhof führende Lindenallee ein Kulturdenkmal i.S.v. § 1 Abs. 2 DenkmalschutzG sei. Der LEG ist bisher nicht bekannt, dass dieser denkmalrechtliche Status tatsächlich besteht. Die nachrichtliche Übernahme des Denkmalstatus' der in den Erlenhof führenden Lindenallee ist jedenfalls rechtswidrig, solange dieser Status tatsächlich nicht gegeben ist. Für Haupthaus und Altenteiler des Erlenhofs setzt der Plan eine offene Bauweise fest, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind. Für den Bereich der hufeisenförmig angeordneten Nebengebäude sind Hausgruppen in offener Bauweise festgesetzt. **3.2** Den Erlenhof und seinen Zustand beschreibt im Einzelnen das anliegende, im Juli 2012 erstattete Gutachten von Dr. phil. Geerd Dahms, M.A., von der Handelskammer Hamburg Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständige für die Beurteilung der Denkmalwürdigkeit von Gebäuden und Fachgutachter für Denkmalschutz und Denkmalpflege im Bundesverband Deutscher Sachverständiger: ▪ Der Hof besteht aus mehreren Gebäuden, die ungefähr von 1900 bis 1960 zu verschiedenen Zeitpunkten und in verschiedener Bauausführung errichtet worden sind. Gemeinsam werden sie über eine kurze, von der Lübecker Straße aus westwärts verlaufende Lindenallee erschlossen, die ungefähr auf das Haupthaus des Erlenhofs zuläuft. ▪ Südlich der Lindenallee befindet sich gleich im vorderen Bereich des Hofs ein in den 1960er Jahren bungalowartig errichtetes ehemaliges Altenteilerhaus mit gelber Verklinkerung. ▪ Das Haupthaus des Erlenhofs ist etwa 1900 errichtet, später aber starken baulichen Veränderungen unterzogen worden. Der heute an seiner Nordseite liegende Eingang entstand offenbar in den 20er Jahren. Wohl in den 50er Jahren wurde das Haus durch einen südlichen Anbau ergänzt und seine offene Veranda geschlossen; "das Dach ist komplett mit dem unpassenden, erst seit	**berücksichtigt**. Auf die Aufstellung einer städtebaulichen Erhaltungssatzung wird aufgrund der vorgebrachten gutachterlichen Stellungnahme verzichtet. Ebenso wird die Unterschutzstellung durch die untere und obere Denkmalschutzbehörde ausgeschlossen. Die in den Erlenhof führende Lindenalle ist kein Kulturdenkmal i.S.v. § 1 Abs. 2 DenkmalschutzG. Unter Schutz gestellt ist hingegen die Lindenalle entlang der Lübecker Straße B75.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung

den 1950er Jahren hergestellten Betondachstein „Frankfurter Pfanne' eingedeckt." In den 60er Jahren wurde der Eingangsbereich zum Hof hergestellt. Die Fenster wurden irgendwann teilweise erneuert.

Äußerlich handelt es sich bei dem Gebäude um einen "Putzbau mit backsteinsichtigen Fenster- und Türeinfassungen" . Einziger äußerer "Bauschmuck" ist im Übrigen "eine umlaufende Holzverkleidung der Außenmauern im Bereich des Dachgeschosses." "Nur in zwei Räumen findet sich sparsam eingesetzter Stuck, die übrigen Räume sind, wie das gesamte Gebäude, schlicht gehalten."

Der Zustand des Hauses ist schlecht. Das Gebäudeinnere zeigt "erhebliche Schäden durch aufsteigende Feuchtigkeit, durch Niederschlag, der durch das Dach im Bereich des Schornsteins eindringt, und durch einen früheren Wasserrohrbruch auf. Hiervon sind alle Stockwerke betroffen."

- Westlich des Haupthauses liegen mehrere ehemals landwirtschaftliche bzw. als Garagen dienende Nebengebäude, die in "hufeisenförmiger" Anordnung unmittelbar aneinandergrenzen. Das durch sie geformte "Hufeisen" öffnet sich in Richtung Haupthaus. Im so zwischen Hufeisen einerseits und Haupthaus andererseits umklammerten Bereich liegt eine freie Hoffläche.

  Die Nebengebäude sind mit Wellasbest gedeckt aber in unterschiedlicher Ausführung zu verschiedenen Zeiten errichtet worden.

  Den westlich gelegenen Mittelteil des "Hufeisens" bildet ein wohl gemeinsam mit dem Haupthaus errichteter Schweinestall, der "im südlichen Bereich teilweise abgebrochen und vermutlich in den 1960er Jahren neu und verändert (wilder Mauerverband, scheidrechte Stürze) wieder aufgemauert worden [ist]. Am nördlichen Giebel ist das Gebäude zum späteren Anbau durchgebrochen worden."

  Dort befindet sich ein weiteres Stallgebäude aus den 60er Jahren, Hauptbaustoff Beton, äußerlich durch Ziegel verblendet.

  Südlich des Schweinestalls "befindet sich, zum Teil von späteren Garagenanbauten überformt, eine hohe Scheune, vermutlich auch um 1900 errichtet. Die Ständer Im Inneren des Gebäudes sind am Boden zum Teil weggefault, so dass einige nur noch am Dachstuhl hängen, anstatt diesen zu stützen."

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung

Am Südostende des Hufeisens findet sich schließlich "ein mehrfach umgebauter heutiger Garagenkomplex, dessen Bauzeit kaum festgestellt werden kann. Das Gebäude verfügt über fünf Einfahrten in unterschiedlichen Größen und Ausprägungen. Offenbar ist es zu Erweiterungen, Um- und Anbauten in alle Richtungen gekommen, so wurden Mauern durchbrochen, Ständer und Kopfbänder entfernt und durch Metallkonstruktionen ersetzt, Tore zugemauert. Darüber hinaus finden sich neben Ziegelsteinen Betonsteine und Kalksandstein in unterschiedlichster Weise vermauert."

Aufgrund dieser Feststellungen kommt der Gutachter zu folgender Bewertung:

"Zum räumlichen Wirkungsbereich des Hofes gehört die direkte Umgebung, die zur Straße durch den Bungalow bautechnisch vorbelastet ist. Zur Umgebung des Hofes gehören weiterhin Teile der Felder. Diese Umgebung wird allenfalls durch die negative Strahlkraft der heterogenen und städtebaulich-denkmalpflegerisch wertlosen, teilweise abgängigen und mit Wellasbest eingedeckten Nebengebäude beeinflusst. Die baulichen Anlagen des Erlenhofes beeinflussen in ihrer heutigen baulichen Gestalt ihren räumlichen Wirkungsbereich gestalterisch somit allenfalls negativ. Eine positive Beeinflussung der Umgebung, hier des Straßenraumes, findet lediglich durch die schützenswerte Lindenallee statt. Sie weist faktisch den Weg zu einer baulichen Anlage, die aber von hier aus nicht wahrnehmbar ist. "

"Der Hofanlage kann heute aus Sicht des ‚städtebaulichen Denkmalschutzes' gem. § 172 ff Bau6B keine besondere ortsbildprägende und städtebaulich bedeutende Situation mehr zugesprochen werden."

Speziell mit Blick auf Haupthaus und Altenteiler:

"Das durch An- und Umbauten und die Verwendung von falschem Baumaterial äußerlich gravierend, an allen Seiten veränderte Hauptgebäude, das zudem noch durch den Bungalow in seiner unmittelbaren Umgebung beeinträchtigt wird, erreicht [. . .} nicht die Schwelle für ein Baudenkmal nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein.

Lediglich dem Standort könnte in Verbindung mit der zu erhaltenden, denkmalgeschützten Lindenallee eine gewisse Erhaltungswürdigkeit zugesprochen werden [. . .]. "

Mit Blick auf die Nebengebäude und die Lindenaliee:

Bei "den erheblichen baulichen Veränderungen, die auf der Hofanlage

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung

durchgeführt wurden [. . .} handelt [es} sich [. . .} nicht um behutsame Veränderungen, sondern um zum Teil substanzvernichtende und das gesamte Erscheinungsbild stark verändernde bauliche Eingriffe oder Neubauten. Hiervon ist die gesamte Hofanlage betroffen. Sämtliche Nebengebäude sind heute denkmalfachlich nicht von Interesse, da gerade bei schlichten Bauten, bei
denen wenige Elemente den 6esamteindruck definieren, sich die genannten baulichen Veränderungen besonders schwerwiegend auswirken.

Eine städtebauliche, insbesondere geschichtliche oder künstlerische Bedeutung der Nebengebäude liegt somit nicht vor, auch prägen die Gebäude weder allein noch im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder das Landschaftsbild [. . .]. Ein bauhistorischer Wert liegt hier ebenfalls nicht mehr vor.

Lediglich der den Hofplatz hufeisenförmig umsäumenden Situation ist eine städtebauliche Bedeutung beizumessen. Bei einem Abbruch und der Erstellung von Neubauten könnte die Hufeisenform wieder aufgenommen werden, dabei ist es nicht erforderlich und auch nicht wünschenswert, die Kubatur der Gebäude
aufzugreifen oder gar zu kopieren. Hier ist allerdings einschränkend zu bemerken, dass bisher nicht geklärt werden konnte, ob diese hufeisenförmige Situation nicht überhaupt erst durch den Neubau des dominierenden Kuhstalls der 1960er Jahre entstanden ist oder ob hier bereits zuvor ein anderes 6ebäude gestanden hat. "
"Bungalow und die Nebengebäude des Hofes, sind von der Straße oder anderen öffentlich zugänglichen Standpunkten aus überhaupt nicht sichtbar, sie sind darüber hinaus weder monumental noch exponiert, sie stehen nicht stellvertretend für den Gesamtort, haben somit keinen Symbolwert, sind nicht milieuprägende Bestandteile von Straßen oder Plätzen, sind Im Ortsbild nicht wahrnehmbar und haben keine maßstabsbildende Funktion, da sie bereits untereinander in ihrer Kubatur und Höhe in Konkurrenz treten (u. a. 6aragen, dominanter Kuhstall der 1960er Jahre). Nach Abprüfung der vorgenannten Kriterien wird festgestellt, dass eine städtebauliche Bedeutung im Sinne einer positiven Prägung des Ortsbildes eindeutig nicht gegeben ist.

[. ..} Eine besondere ortsbildprägende und städtebaulich bedeutende Situation kann vor Ort nur für die Lindenallee festgestellt werden.“

3.3 Die vorgesehenen Festsetzungen für den Bereich des Erlenhofs sind teilweise

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		bereits nicht geeignet, in jedem Fall aber nicht erforderlich, um die verfolgten städtebaulichen Ziele zu verwirklichen.	
		3.3.1 Es ist nicht klar, ob die Lindenallee überhaupt unter Denkmalschutz steht.	**Der Hinweis zum Bebauungsplan Nr. 92 wird zur Kenntnis genommen.** Die Lindenalle zum Erlenhof steht nicht unter Denkmalschutz. Die Lindenallee an der Lübecker Straße hingegen steht unter Denkmalschutz
		3.3.2 Die Voraussetzungen für eine Erhaltungssatzung liegen nicht vor	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt**. Eine Erhaltungssatzung wird nicht aufgestellt (siehe oben).
		3.3.2.1 Die Regelung in § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB bezweckt die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Die vorhandene städtebauliche Gestalt soll zumindest auch durch Schutz der Vorhandenen Bausubstanz verwirklicht werden (vgl. Stock, in: Ernst/Zinkhahn/ Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 172 Rdnr 146). § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB konkretisiert: Die Gebäude, für die eine Erhaltungssatzung erlassen wird, müssen allein oder im Zusammenhang miteinander (oder mit anderen baulichen Anlagen) das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder sonst von Städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sein (vgl. Krautzberger, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 2009, § 172 Rdnr. 18). Der 8egründungsentwurf des Bebauungsplans spricht hier von Ortsbildprägung. Maßgeblich für eine Ortsbildprägung in diesem Sinne sind "die optischen Wirkungen"; der Bereich oder die Gebäude müssten ihren "räumlichen Wirkungsbereich gestalterisch nicht nur unwesentlich positiv beeinflussen." (vgl. OVG Hamburg, ZfBR 2008, 383 [LS!]). Als Kriterien für eine entsprechende Prägung dienen insbesondere "Gestaltungselemente [...], die dem landesrechtlichen Bauordnungsrecht unterliegen, wie z.B Dachformen, Dachneigungen, Dachausbauten, Fenstergrößen, Fensteranordnungen, Fensterformen, Hauseingänge oder Werbeanlagen" (Oehmen, in: Spannowskyl Uechtritz, BeckOK(BauGB, § 172, Rdnr. 7, Stand: 2012).	
		3.3.2.2 Die Bausubstanz am Erlenhof ist nach Einschätzung des sachverständigen Gutachters in erheblichem Maße in sehr schlechtem Zustand. Zumindest großteils wäre sie unabhängig vom Erlass der Erhaltungssatzung nicht mehr zu erhalten. Die Erhaltungssatzung würde also einen Substanzschutz anordnen, obwohl bei Satzungserlass bereits absehbar ist, dass die Substanz teilweise bereits tatsächlich gar nicht und teilweise jedenfalls wirtschaftlich nicht erhalten werden kann.	

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		3.3.2.3 Weiter zeigt das vorgelegte Gutachten auf, dass es beim Erlenhof an einer gestalterisch (positiven) Beeinflussung seines Wirkungsbereichs fehle, die nicht nur unwesentlich wäre. Zum räumlichen Wirkungsbereich des Erlenhofs zählen die direkte, zur Straße durch das bungalowartige Altenteilerhaus vorbelastete Umgebung sowie Felder. Hier entfaltet sich höchstens eine negative Wirkung der heterogenen und städtebaulich- denkmalpflegerisch wertlosen, teilweise abgängigen und mit Wellasbest eingedeckten Nebengebäude. Die Nebengebäude sind nicht monumental oder exponiert und sie stehen auch nicht stellvertretend für den Gesamtort. Symbolwert haben sie damit nicht. Milieuprägende Bestandteile von Straßen oder Plätzen sind sie ebenfalls nicht. Im Ortsbild sind sie nicht wahrzunehmen. Zudem haben sie auch deshalb keine maßstabbildende Funktion, weil sie in ihrer Kubatur und Höhe bereits untereinander konkurrieren. Insgesamt beeinflussen die baulichen Anlagen des Erlenhofs in ihrem heutigen Erscheinungsbild den Wirkungsbereich des Hofs gestalterisch höchstens negativ. Nur für die in den Hof führende Lindenallee ist eine besondere ortsbildprägende und städtebaulich bedeutende Situation feststellbar. Sie unterfällt aber möglicherweise schon dem Denkmalschutz und rechtfertigt keinesfalls die geplante Erhaltungssatzung für den ganzen Erlenhof. Der Erlenhof hat, wie das Gutachten im Übrigen zeigt, auch keine vom Ortsbild losgelöste städtebauliche, insbesondere geschichtliche oder künstlerische Bedeutung, die die Festsetzung eines Erhaltungsbereichs rechtfertigen könnte. Allein dem Standort des Haupthauses und der Art der hufeisenförmigen Aneinanderreihung der Nebengebäude mag eine gewisse Bedeutung in dieser Richtung beizumessen sein. Darüber hinaus ist nur für die in den Hof führende Lindenallee eine besondere ortsbildprägende und städtebaulich bedeutende Situation feststellbar. Um diese Einzelaspekte des Erlenhofs als solche zu bewahren, wäre die Festsetzung eines Erhaltungsbereichs aber unverhältnismäßig.	
		3.3.3 Die gewünschte stadtbildprägende Funktion der Alle mit Haupthaus, ggf. noch die Hufeisenform der Hofgestaltung, können mit anderen, weniger belastenden Festsetzungen verwirklicht werden. Die wenigen Aspekte des Erlenhofs, die der Gutachter für erhaltenswert erachtet, lassen sich anderweitig - und ohne Substanzschutz - bewahren:	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt**. Eine Erhaltungssatzung wird nicht aufgestellt (siehe oben).

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		▪ Die Lindenallee soll ggf. bereits als Denkmal geschützt sein. Die Festsetzung eines Erhaltungsbereichs ist dann nicht erforderlich. ▪ Für das Haupthaus bescheinigt der Gutachter lediglich dem Standort am Ende der Lindenallee eine gewisse Erhaltungswürdigkeit. Der Standort ließe sich durch Baugrenzen sichern, was für die LEG als Eigentümerin eine deutlich geringere Beschränkung wäre, als die Erhaltungssatzung samt Substanzschutz. ▪ Hinsichtlich der Nebengebäude misst der Gutachter allein der den Hofplatz hufeisenförmig umsäumenden Situation eine städtebauliche Bedeutung bei. Auch sie bedarf keines Substanzschutzes und auch im Übrigen keiner Erhaltungssatzung. Die Hufeisenform ließe sich z.B. durch eine Kombination aus vorderer Baulinie und hinterer Baugrenze sichern.	
		3.3.4 Schließlich ist der bisherige Festsetzungsvorschlag für die Hofbebauung – Hausgruppen in Hufeisenform - ist nicht geeignet, die damit bezweckte hufeisenförmige Bebauung in wirtschaftlicher und vermarktbarer Weise tatsächlich zu realisieren. In einer Hausgruppe, wie sie bislang festgesetzt werden soll, kommt eine Wohnnutzung in den "Eckbereichen" (als "Reiheneckhaus") praktisch nicht in Frage. Daher ist das "Hufeisen" nicht als Hausgruppe, sondern als Mehrfamilienhaus festzusetzen. Dadurch wäre insgesamt die städtebaulich interessante Hufeisenform gesichert und gleichzeitig die Funktionalität der Bebauung für die mit dem Plan verfolgten Ziele gewährleistet. Wir sehen einer Korrektur der bisherigen Festsetzungsvorschläge in den benannten Teilbereichen entgegen, damit die endgültigen Festsetzungen zum einen realisierbar sind und zum anderen im Ergebnis der geforderten gerechten Abwägung zwischen betroffenen öffentlichen und privaten Interessen Rechnung tragen können. Die im Begründungsentwurf dargelegten Ziele der Planung werden nach unserer Einschätzung auch bei einer Abänderung weiterhin effektiv umgesetzt. **Anlage: Stellungnahme vom GA Dahms vom 24.07.2012:** Gutachterliche Stellungnahme Objekt: Erlenhof, Ahrensburg Im Anschluss an den Ortstermin mit Besichtigung und Fotodokumentation der Objekte und ihrer näheren Umgebung am 12. Juli 2012, vormittags 10.45 bis 12.45	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Für eine Hausgruppenbebauung mit der dargestellten überbaubaren Grundstücksfläche liegen aus der Praxis zahlreiche funktional und wirtschaftlich überzeugende Lösungen vor. Es wird mit der Vorgabe den Zielsetzungen des städtebaulichen Rahmenplans entsprochen. Eine unangemessene Belastung des Eigentümers sowie Schwierigkeiten in der Vermarktung und Wirtschaftlichkeit sind nicht zu erkennen.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung

Uhr, und nach einer anschließenden ersten Recherche und Auswertung der Abbildungen erstatte ich die folgende gutachterliche Stellungnahme am heutigen Tage.

1. Bau- und Situationsbeschreibung
Bei dem Erlenhof handelt es sich um eine Hofanlage mit Hauptgebäude und landwirtschaftlichen Nebengebäuden, erbaut zwischen etwa 1900 und den 1960er Jahren, die von der Lübecker Straße aus durch eine Lindenallee erschlossen wird. Die Hofanlage ist baulich heterogen, das heißt, die heute hier vorhandenen Gebäude sind zu unterschiedlichen Zeiten und in unterschiedlicher Bauausführung errichtet.

1.1 Hauptgebäude
Die Lindenallee führt direkt auf das villenartige Hauptgebäude zu, das um 1900 unter weit vorkragendem Zeltdach errichtet wurde. Nur zur Schauseite ist mittig ein ebenfalls weit vorkragendes Zwerchdach über dem Balkon und der darunter befindlichen Veranda ausgebildet. Der Putzbau mit backsteinsichtigen Fenster- und Türeinfassungen verfügt über eine umlaufende Holzverkleidung der Außenmauern im Bereich des Dachgeschosses. Darüber hinaus ist kein Bauschmuck vorhanden. Das Gebäude ist baulich stark verändert, so entstand der südliche Anbau mit Durchbruch vermutlich in den 1950er Jahren, etwa gleichzeitig wurde die offene Veranda baulich geschlossen. Der heutige seitliche Eingang (Norden) mit seiner Baukeramik, der Treppe und den verklinkerten Wangen entstand in den 1920er Jahren (Datierung der Baustoffe und des Mauerverbands), die hofseitige Eingangssituation mit Waschbetontreppe, Geländer und Tür erst in den 1960er Jahren, die Fenster sind zum Teil erneuert und das Dach ist komplett mit dem unpassenden, erst seit den 1950er Jahren hergestellten Betondachstein „Frankfurter Pfanne“ eingedeckt. Im Inneren weist das Gebäude erhebliche Schäden durch aufsteigende Feuchtigkeit, durch Niederschlag, der durch das Dach im Bereich des Schornsteins eindringt, und durch einen früheren Wasserrohrbruch auf.
Hiervon sind alle Stockwerke betroffen. Nur in zwei Räumen findet sich sparsam eingesetzter Stuck, die übrigen Räume sind, wie das gesamte Gebäude, schlicht gehalten.

1.2 Altenteilergebäude
In direkter Blickbeziehung zum Hauptgebäude befindet sich das in den 1960er Jahren errichtete, gelbgeklinkerte ehemalige Altenteilergebäude. Der bungalowartige Bau befindet sich unmittelbar südöstlich des Hauptgebäudes, am Ende der Lindenreihe.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung

1.3 Schweinestall
Hinter dem Hauptgebäude liegt die gepflasterte Hoffläche, die von sehr unterschiedlichen Nebengebäuden hufeisenförmig eingefasst wird. Alle Gebäude sind mit Wellasbest eingedeckt. Das älteste Gebäude, vermutlich um 1900 zusammen mit dem Hauptgebäude errichtet, befindet sich diesem gegenüber gelegen, als langgestreckter, traufständiger Backsteinbau mit hohem, verbrettertem Drempel. Das Gebäude ist im südlichen Bereich teilweise abgebrochen und vermutlich in den 1960er Jahren neu und verändert (wilder Mauerverband, scheidrechte Stürze) wieder aufgemauert worden. Am nördlichen Giebel ist das Gebäude zum späteren Anbau durchgebrochen worden.

1.4 Scheune
Südlich befindet sich, zum Teil von späteren Garagenanbauten überformt, eine hohe Scheune, vermutlich auch um 1900 errichtet. Die Ständer im Inneren des Gebäudes sind am Boden zum Teil weggefault, so dass einige nur noch am Dachstuhl hängen, anstatt diesen zu stützen. Vom Betreten des Gebäudes wird daher dringend abgeraten, da Einsturzgefahr bestehen kann.

1.5. Garagenbauten
Den südöstlichen Abschluss des Hofs bildet ein mehrfach umgebauter heutiger Garagenkomplex, dessen Bauzeit kaum festgestellt werden kann. Das Gebäude verfügt über fünf Einfahrten in unterschiedlichen Größen und Ausprägungen. Offenbar ist es zu Erweiterungen, Um- und Anbauten in alle Richtungen gekommen, so wurden Mauern durchbrochen, Ständer und Kopfbänder entfernt und durch Metallkonstruktionen ersetzt, Tore zugemauert. Darüber hinaus finden sich neben Ziegelsteinen Betonsteine und Kalksandsteine in unterschiedlichster Weise vermauert.

1.6 Kuhstall
Den nördlichen Abschluss des Hofplatzes bildet das größte und markanteste Gebäude der Anlage: der Kuhstall aus den 1960er Jahren mit hohem Futterboden. Den Hauptbaustoff bildet Beton, der äußerlich mit Ziegelsteinen verblendet worden ist.

2. Denkmalfachliche Bewertung
Der Hofanlage kann heute aus Sicht des„städtebaulichen Denkmalschutzes“ gem. § 172 ff BauGB keine besondere ortsbildprägende und städtebaulich bedeutende Situation mehr zugesprochen werden. Dies liegt vor allem an den erheblichen baulichen Veränderungen, die auf der Hofanlage durchgeführt wurden. Es handelt sich hier nicht um behutsame Veränderungen, sondern um zum Teil

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung

substanzvernichtende und das gesamte Erscheinungsbild stark verändernde bauliche Eingriffe oder Neubauten. Hiervon ist die gesamte Hofanlage betroffen. Sämtliche Nebengebäude sind heute denkmalfachlich nicht von Interesse, da gerade bei schlichten Bauten, bei denen wenige Elemente den Gesamteindruck definieren, sich die genannten baulichen Veränderungen besonders schwerwiegend auswirken.

Eine städtebauliche, insbesondere geschichtliche oder künstlerische Bedeutung der Nebengebäude liegt somit nicht vor, auch prägen die Gebäude weder allein noch im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder das Landschaftsbild (BauGB, § 172 (3). Ein bauhistorischer Wert liegt hier ebenfalls nicht mehr vor.

Lediglich der den Hofplatz hufeisenförmig umsäumenden Situation ist eine städtebauliche Bedeutung beizumessen. Bei einem Abbruch und der Erstellung von Neubauten könnte die Hufeisenform wieder aufgenommen werden, dabei ist es nicht erforderlich und auch nicht wünschenswert, die Kubatur der Gebäude aufzugreifen oder gar zu kopieren. Hier ist allerdings einschränkend zu bemerken, dass bisher nicht geklärt werden konnte, ob diese hufeisenförmige Situation nicht überhaupt erst durch den Neubau des dominierenden Kuhstalls der 1960er Jahre entstanden ist oder ob hier bereits zuvor ein anderes Gebäude gestanden hat.

Zusammenfassend ist zu den Nebengebäuden festzustellen, das die Bausubstanz in denkmalfachlicher Hinsicht wertlos, zudem teilweise abgängig und zum Teil gesundheitsgefährdend (Asbest) ist, somit ist einem möglichen Abbruch denkmalfachlich und aus städtebaulichdenkmalpflegerischer Sicht nichts entgegenzusetzen.

Das durch An- und Umbauten und die Verwendung von falschem Baumaterial äußerlich gravierend, an allen Seiten veränderte Hauptgebäude, das zudem noch durch den Bungalow in seiner unmittelbaren Umgebung beeinträchtigt wird, erreicht ebenfalls nicht die Schwelle für ein Baudenkmal nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein. Der Denkmalpfleger ist gehalten, unter den insgesamt vorhandenen Gebäuden eine strenge Auswahl für die Unterschutzstellung zu treffen, da die Argumentation für ein Baudenkmal fachlich einwandfrei und justitiabel sein muss. Nach gründlicher Abwägung reicht beim Erlenhof aber die vorhandene Substanz nicht mehr aus, um den staatlichen Eingriff im öffentlichen Interesse zu begründen.

Einen Denkmalwert besitzt das Gebäude aufgrund der fehlenden oder zerstörten Substanz nicht mehr. Lediglich dem Standort könnte in Verbindung mit der zu

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		erhaltenden, denkmalgeschützten Lindenallee eine gewisse Erhaltungswürdigkeit zugesprochen werden, da bei entsprechendem Baumschnitt das Gebäude von der Straße aus, am Ende der kleinen Allee, sichtbar wäre. Die übrigen denkmalfachlich wertlosen Gebäude, wie der Bungalow und die Nebengebäude des Hofes, sind von der Straße oder anderen öffentlich zugänglichen Standpunkten aus überhaupt nicht sichtbar, sie sind darüber hinaus weder monumental noch exponiert, sie stehen nicht stellvertretend für den Gesamtort, haben somit keinen Symbolwert, sind nicht milieuprägende Bestandteile von Straßen oder Plätzen, sind im Ortsbild nicht wahrnehmbar und haben keine maßstabsbildende Funktion, da sie bereits untereinander in ihrer Kubatur und Höhe in Konkurrenz treten (u. a. Garagen, dominanter Kuhstall der 1960er Jahre). Nach Abprüfung der vorgenannten Kriterien wird festgestellt, dass eine städtebauliche Bedeutung im Sinne einer positiven Prägung des Ortsbildes eindeutig nicht gegeben ist. Zum räumlichen Wirkungsbereich des Hofes gehört die direkte Umgebung, die zur Straße durch den Bungalow bautechnisch vorbelastet ist. Zur Umgebung des Hofes gehören weiterhin Teile der Felder. Diese Umgebung wird allenfalls durch die negative Strahlkraft der heterogenen und städtebaulich-denkmalpflegerisch wertlosen, teilweise abgängigen und mit Wellasbest eingedeckten Nebengebäude beeinflusst. Die baulichen Anlagen des Erlenhofes beeinflussen in ihrer heutigen baulichen Gestalt ihren räumlichen Wirkungsbereich gestalterisch somit allenfalls negativ. Eine positive Beeinflussung der Umgebung, hier des Straßenraumes, findet lediglich durch die schützenswerte Lindenallee statt. Sie weist faktisch den Weg zu einer baulichen Anlage, die aber von hier aus nicht wahrnehmbar ist. Abschließend stellt der Sachverständige nochmals fest, dass die Schwelle zur Unterschutzstellung bei den Gebäuden des Erlenhofs in Ahrensburg aufgrund fehlender, ersetzter, überlagernder oder zerstörter Bausubstanz und der in den 1960er Jahren erfolgten Errichtung von denkmalfachlich unpassenden Neubauten nicht erreicht wird. Eine besondere ortsbildprägende und städtebaulich bedeutende Situation kann vor Ort nur für die Lindenallee festgestellt werden.	
09.	GFG Hoch-Tief-Bau GmbH & Co. KG *(Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans)*	in obiger Angelegenheit teilen wir mit, dass wir durch notariellen Vertrag vom 2 0. 03.2 012 (UR-Nr.: 889/2012 des Notars Dr. Wolfram Radke in Hamburg) von den derzeitigen Eigentümern, den Damen Anna Marie Rademacher aus Ahrensburg und Ingrid Rademacher aus Ingolstadt, das im Grundbuch von Ahrensburg BI. 4710 unter der laufenden Nummer 1 verzeichnete Flurstück 232 der Flur 013 der Gemarkung Ahrensburg, Größe insgesamt: 39.594 m², erworben haben. Der	**Die Hinweise zum Bebauungsplan und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans werden zur Kenntnis genommen.**

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Kaufvertrag, der unter verschiedenen aufschiebenden Bedingungen abgeschlossen ist, die sich insbesondere mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 92 befassen, liegt der Stadt Ahrensburg wegen der Ausübung eines etwaigen Vorkaufsrechts vor. Wegen der aufschiebenden Bedingung ist das Eigentum auf uns noch nicht umgeschrieben worden. Wir verzichten ausdrücklich darauf, diesen Kaufvertrag als Legitimationsurkunde beizufügen. Der Stadt Ahrensburg ist im Übrigen bereits im März 2012 im Zusammenhang mit den vorgelegten Anträgen und Schreiben eine Vollmacht vorgelegt worden, aus der sich unsere Berechtigung ergibt, eigenständige Anträge für uns unter dem Erwerbergesichtspunkt wie auch für die Eigentümer der Stadt Ahrensburg gegenüber zu stellen. Das gilt selbstverständlich auch für Anregungen und Bedenken. Sollten Bedenken bestehen, dass die für uns geltende Legitimation damit noch nicht ausreichend nachgewiesen ist, bitten wir um einen entsprechenden Hinweis. **I. Bisheriges Antragsgeschehen** Wir haben mit unseren Schreiben vom 02.03. und 29.03.2012, die der Stadt Ahrensburg nebst diversen Anlagen vorliegen, bereits konkrete Anträge zum Bauleitgeschehen gestellt, auf die wir uns hiermit beziehen. Diese Schreiben werden als Anlage 1 und 2 nebst Anlagen beigefügt. Wir bedauern intensiv, dass es zu einer ausführlichen Erörterung zwischen uns und den Gremien der Stadt Ahrensburg über die dort schon gemachten Anregungen und Bedenken bzw. konkreten gestellten Anträgen bisher nicht gekommen ist.	**Die Hinweise zum Bebauungsplan und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans werden zur Kenntnis genommen.**
		II. Generelle Bemerkungen zum derzeit ausliegenden Entwurf des B-Plans 92 der Stadt Ahrensburg 1. Soweit es um das von uns erworbene Flurstück geht, zeichnen sich die Überlegungen des Bebauungsplans dadurch aus, dass zum einen zur B75 eine städtebauliche Kante geprägt werden soll, zum anderen entlang der PIanstraße A durch ein Sondergebiet, ein gemischt genutztes Gebäude bzw. ein Wohngebäude, des Weiteren durch ein Gelände für Reihenhäuser und Häuserreihen, eine private Grünfläche von nahezu 10.000 m² und eine erhaltenswerte alte Villa.	**Die Hinweise zum Bebauungsplan und zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans werden zur Kenntnis genommen.**
		Soweit ein Sondergebiet ausgewiesen ist, ist dieses aufgrund des Textteils B, Ziffer 1.2 geprägt dadurch, dass Einzelhandelsflächen mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m², die sich wiederum aufteilt in einen Lebensmittelmarkt mit einer	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird teilweise berücksichtigt.**

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Verkaufsfläche von max. 800 m², und einen weiteren Laden mit einer Verkaufsfläche von 200 m², ausgewiesen werden, des Weiteren eine Gastronomie mit insgesamt 200 m² Fläche. Wir halten dieses für einen strukturellen Fehler des Bebauungsplans, der nicht berücksichtigt, dass sich im gegenüberliegenden Gebiet Gartenholz-Krämerberg keinerlei Versorgung der dort wohnenden ca. 6.000 Menschen befindet, auch für die Versorgung etwa im Planungsgebiet in Zukunft wohnenden ca. 1.000 Menschen in einem sehr geringen Maße die täglich Versorgung mit einem Sondergebiet mit den zuvor beschriebenen Inhalten gewährleistet ist. Wir haben dazu entsprechende Ausführungen in unseren Schreiben vom 02.03. und 29.03.2012 gemacht. Die Stadt ist im Rahmen ihrer Beschlussfassung nun dabei geblieben, dass eine Vergrößerung der Einzelhandelsflächen irn Sondergebiet nicht stattfinden soll. Mit einem 800er Markt, sei es ein Filialmarkt, sei es ein Discounter, kann die den täglichen Bedarf der Bewohner deckende Versorgung nicht gewährleistet werden. Hier müsste unter Abänderung des Textteils eine reine Foodfläche von mindestens 1.200 m², zzgl. Getränkebereich von 350 m² und ein Backshop mit Sitzcafe von ca. 100 m² zugelassen werden, so dass sich insgesamt eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.600 - 1.700 .. ergäbe. Insgesamt betrüge die Nutzfläche eines solchen Marktes in der Regel unter Berücksichtigung der Lager- und Nebenflächen somit 2.100 m². Das ist auch durchaus aufgrund der jetzigen Festsetzung möglich, da das Grundstück eine Größe von ca. 2.560 m² hat, was unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Grundfläche, gezeichnet durch Baulinien und Baugrenzen, eine Grundfläche für das Gebäude von ca. 2.180 m² ergäbe. Insofern wären diese Flächen im Erdgeschoss unter Berücksichtigung der Baulinien bzw. der überbaubaren Flächen und Baugrenzen möglich. Es bedürfte keiner Ausweitung der Grenzen des Sondergebietes. Zum nördlichen Bereich, dem Baugebiet 25, müsste ggf. mit Abstandsbaulasten gearbeitet werden, da sich die blaue Baugrenze direkt auf der Grenze zwischen dem Baugebiet 24 und dem Baugebiet 25 befindet. Soweit es allerdings um die Frage der GRZ von 0,8 geht, ergibt sich hier, bei einer Grundstücksfläche von 2.560 m², lediglich eine Grundfläche von 2.048 m², die mithin um ca. 140 m² unter der in der zeichnerischen Darstellung möglichen Fläche von 2.183 m² liegt. Hier müsste eine Korrektur erfolgen. Etwas anderes wäre es dann, wenn es mit der ebenfalls zum Sondergebiet gehörenden Parkplatzfläche, die	Durch den Wegfall der Festsetzung der Verkaufsflächen und der Aufsplitterung in kleinere Einheiten kann nunmehr das Sondergebiet wesentlich flexibler und dem Bedarf angepasst genutzt werden. Die Flächen für das Sondergebiet sind so ausgelegt, dass von einem kleinen Vollsortimenter (ab 1.000 qm) über einen Soft-Discounter (ab 700 qm) bis zum Harddiscounter (ab 700qm) alle nahversorgungsorientierten Lebensmittelbetriebstypen untergebracht werden können, die nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Ahrensburger Liste“ bzw. der textlichen Festsetzung zum Sondergebiet „Nahversorgung“ vorweisen. Dies entspricht auch den Ausführungen des Entwurfes zum Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Ahrensburg. Das Wohngebiet Erlenhof wird im Einzelhandelskonzept als zu prüfender Standort hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten zum Nahversorgungszentrum aufgeführt. Empfohlen wird der Standort Erlenhof als Potenzialfläche für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel und ergänzende einzelhandelsnahe Dienstleistungen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind in den Nahversorgungszentren gemäß Entwurf zum Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Ahrensburg großflächig möglich (ggfs. ist eine Verträglichkeitsuntersuchung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich) Darüberhinaus ist bereits aus verkehrlichen Gründen ein größeres Flächenangebot ausgeschlossen. Mit einer Erhöhung der Einzelhandelsflächen im Sondergebiet wird die theoretische Leistungsfähigkeit der Lübecker Straße überschritten, so dass nicht nur an den beiden Knoten B75 / Am Weinberg und B75 / Woldenhorn, eine deutlich eingeschränkte Verkehrsqualität zu erwarten ist, sondern bereits im Verlauf der zuführenden Straßen selber. Auch wenn es eingeschränkte Möglichkeiten gibt, z.B. durch eine optimierte verkehrsabhängige Lichtsignalanlagen-Steuerung oder einen Ausbau des Beimoorknotens die Leistungsfähigkeit noch zu erhöhen, ist insgesamt eine „labile Verkehrssituation“ in diesem Bereich zu erwarten. Dies hat zur Konsequenz, dass Stauerscheinungen auch über längere Zeiträume und schon bei kleineren Verkehrsstörungen auftreten würden. In jedem Fall ergibt sich aus den verkehrlichen Auswirkungen die Konsequenz, dass eine weitere Erhöhung der städtebaulichen Nutzung am Erlenhof, insbesondere eine Ausweitung der Einzelhandels- und

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		allerdings von der überbaubaren Fläche durch eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung getrennt ist, zu einer Vereinigungsbaulast käme, so dass jedenfalls unter Einhaltung der Baulinien und blauen Überbaubarkeitsgrenzen gewährleistet ist, dass diese geringfügige Differenz aufgefangen wird durch eine Vereinigungsbaulast des ohnehin zusammengehörenden Gebiets im Sondergebietsbereich, einerseits für Bebauung bestimmt, andererseits für Parkplatzflächen. Dann bedürfte es einer anderen Ausweisung im Bereich der GRZ nicht, da diese ausreichend gewährleistet ist durch die Hinzuziehung der Parkplatzfläche. Wenn die Stadt sich bisher geweigert hat, die Fläche von 800 m² für einen Markt zu überschreiten, so hat sie sich ganz offenbar von zwei Gesichtspunkten leiten lassen: a) Verkehrssituation Im Rahmen des vorliegenden Verkehrsgutachtens wird darauf hingewiesen, dass bereits jetzt eine sehr hohe Frequenz auf der B75 bzw. zu erwartende Frequenz mit ca. 24.000 - 25.000 Fahrzeugen bestünde. Der Kreuzungsverkehr, der sich aus dem Gartenholz-Krämerberggebiet ergibt, ist mit ca. 4.000 - 5.000 Fahrzeugen dargestellt. Diese Verkehrssituation erlaube auch wegen der weiteren Kreuzungen in Richtung Innenstadt eine stärkere Ausweitung von Einzelhandel nicht, da damit Verkehrskapazitäten unzumutbar in den Knotenpunkten überschritten würden. b) Die Stadt Ahrensburg argumentiert seit Jahrzehnten aus gutem Grund mit dem innenstadt-relevanten Einzelhandel, der Wettbewerb in Außengebieten nicht erlaube, damit der Innenstadtbereich seine Attraktivität erhält. Dieser Grundsatz kann jedoch nicht dazu führen, dass ein großes neues Wohngebiet als unterversorgt angesehen werden muss, wenn hier die Verkaufsfläche für einen Markt auf 800 m² beschränkt wird. Zu A): Wir halten die Interpretation bezüglich der Frequenz von 24.000 - 25.000 Fahrzeugen und des Zuflusses des aus dem Gartenholz-Krämerberggebiet mit 4.000 - 5.000 Fahrzeugen für falsch. Bei einer entsprechend dem zuvor Gesagten größeren Ausweisung von Verkaufsflächen würde ein nicht unbeträchtlicher Teil Fahrzeugbewegung aus dem	Gewerbenutzung nicht mehr vertretbar sind und vom bestehenden Verkehrssystem nicht mehr aufgenommen werden können.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		B-Plan-Gebiet 92 und aus dem Gartenholz-Krämerberggebiet gar nicht als Ziel- und Quellverkehr in Richtung Stadt entstehen. Das gilt insbesondere für die Fahrzeuge, die aus dem Gartenholz/Krämerberggebiet kommen. Sie würden in das Plangebiet hineinfahren, es aber nicht durchfahren, da sich die Sondergebietsflächen im vorderen Bereich an der B75 befinden und dort auch ausreichende Parkplatzflächen geplant sind mit der Folge, dass etwaige externe Besucher aus dem Gartenholz-Krämerberggebiet nicht weiter in das Plangebiet hineinfahren. Auch ökologische Gründe sprechen dafür, dafür Sorge zu tragen, dass ein Großteil der Menschen, die in Zukunft im Bereich des B-Plans 92 leben und die schon derzeit ihren Wohnsitz im Gartenholz-Krämerberggebiet haben, fußläufig oder mit dem Fahrrad den Einzelhandel erreichen können, ohne mit dem Auto fahren zu müssen. Dies führt nämlich wiederum dazu, dass auch die ökologische Belastung durch den Wegfall eines erheblichen Teils des Ziel- und Quellverkehrs in die Stadt Ahrensburg verringert wird. Zu b): Wenn die Stadt derzeit sich vermutlich nicht damit einverstanden erklären wird, das Sondergebiet um die Baufläche 25 zu erweitern, so müsste sie zumindest bereit sein, innerhalb des ausgewiesenen Sondergebiets der Baufläche 24 jene Flächen zuzulassen, die dort auch untergebracht werden können. Eine Kombination von Filialist und Discounter, die in einem solchen Fall üblich ist, ist bei Belassen der derzeit im Erdgeschoss des Sondergebiets ausgewiesenen Gewerbeflächen ohnehin nicht möglich. Dann müsste aber ein Filialist, der eine halbwegs angemessene Versorgung des Gebiets gewährleistet, mit einem größeren Artikelbestand arbeiten können, was aber den Bestand von Verkaufsflächen erfordert, wie sie zuvor dargestellt sind. Bereits mehrfach wurde zuvor darauf hingewiesen, dass hier auch nicht nur die Belange des Baugebiets des B-Plans 92 gesehen werden müssen, sondern vielmehr auch das bisher unversorgte Gebiet Gartenholz-Krämerberg hier eine zusätzliche bzw. die erste Versorgungsmöglichkeit erhält, unter Berücksichtigung der Grundsätze des § 1 Abs. 7 BauNVO. Es wäre ungerecht und unverantwortlich für die weitere künftige Entwicklung, wenn nunmehr eine Situation festgeschrieben wird, die den Bedürfnissen der Bewohner nicht entspräche. **2. Private Grünfläche/Baufeld 22** Es ist schlechterdings nicht nachzuvollziehen, warum eine private Grünfläche von ca. 1 ha in einem Gesamtgebiet von 40.000 m², das wir erworben haben, ausgewiesen wird, dass hier insbesondere diese Fläche nicht genutzt wird, um für	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird zur Kenntnis genommen.**

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		jenen Bereich, der sich in der Planfläche 25 befindet, attraktiveres Wohnen zu ermöglichen. Immerhin handelt es sich bei der etwa 1 ha großen Fläche um 1/4 der in unserem zukünftigen Eigentum befindlichen Fläche. Wir nehmen zwar zur Kenntnis, dass auch mit den Plangebieten 24 und 25 die städtebauliche Kante entlang der B75 betont werden soll. Hier wäre aber, abhängig von den Ausführungen zu Abschnitt II Ziff. I. wegen der Gewerbeflächen, ein Kompromiss insofern möglich, als Teilbereiche der Geschossfläche aus der Planfläche 25 herausgenommen und in den Bereich des privaten Grüns hineingenommen werden, zumal ohnehin die alte Erlenhofvilla als erhaltenswert bezeichnet worden ist und es möglich wäre, südlich darunter zwei weitere Grundstücke für Stadtvillen zu schaffen, die ganz eindeutig ein attraktiveres Wohnen ermöglichen als in Gebäuden entlang der B75. Es ist schlechterdings nicht Einzusehen, dass die Wohnqualität, die mit einer Ansiedlung in der privaten Grünfläche verbunden wäre, jenen Personen genommen wird, die sonst direkt an der B75 wohnen müssten. Es handelt sich um eine Frage der Gerechtigkeit, Menschen in Gebäuden ein attraktives Wohnen zu bieten, wenn eine Alternative zu einer schlechteren Wohnlage entlang der B75 gegeben ist. Das ist hier der Fall. Verwiesen wird insoweit auch auf unsere Ausführungen in dem Schreiben vom 29.03.2012 mit den dortigen Anlagen, aus denen sich die Positionierung möglicher Stadtvillen ergibt, wobei von uns der ursprüngliche Antrag, auch nördlich der erhaltenswerten Villa noch ein Baufeld auszuweisen, nicht aufrechterhalten wird. Da es sich hierbei nicht um ein gänzliches Verlegen der auf der Planfläche 25 möglichen Flächen handelt, könnte dort mit zwei mehrgeschossigen Wohngebäuden die städtebauliche Kante durchaus weiter betont werden. Über die Größenordnung der Flächen wird im Rahmen der Ausführungen zur Baufläche 25 noch Stellung genommen werden. **3. Grundstücksgrenzen/Baulinien** Wir haben eine Fläche von ca. 40.000 m² erworben, die im nördlichen Bereich, bezeichnet mit G1 und G2, öffentliche Grünflächen enthält. Es ist nicht nachzuvollziehen, warum die Flächen 20, 23 und 24 im Süden von Grundstücksgrenzen durchschritten werden, so dass es hier einer Vereinbarung über einen Austausch zwischen den beteiligten Grundstückseigentümern bedarf, in diesem Fall zwischen der Firma LEG und uns. Ohne große Probleme und Verletzung der städtebaulichen Überlegungen und Akzente hätte man die Grenzen zwischen dem privaten Grundstück und der öffentlichen Grundstücksfläche um 10 m in Richtung Norden verschieben können, wobei diese Verschiebung im Bereich der Baugebiete 20/21 eine entsprechende Verschiebung in das öffentliche Grün G1	Die Ausführungen unter Punkt 2 Private Grünfläche/Baufeld 22 und Punkt 3 Grundstücksgrenzen/Baulinien sowie Punkt 4 werden zur Kenntnis genommen und unter Kapitel III Stellungnahme zu den einzelnen Baufeldern mit den entsprechenden konkreten Anträgen abschließend behandelt und abgewogen.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung

erfordert, was im Bereich der privaten Grünfläche, in der das Baugebiet 22 enthalten ist, nicht erforderlich ist, im Fall der Fläche 25 wegen der erhaltenswerten Bäume ggf. auch nicht möglich ist. So würde es hier lediglich eine Verschiebung in Richtung Norden im Bereich der öffentlichen Grünfläche G1 geben.

Hier wäre dann ein Grundstücksaustausch nicht erforderlich, oder nur insoweit erforderlich, dass auch durch das nördlich der Fläche G2 liegende Baugebiet 27 eine Grundstücksgrenze verläuft, wobei Teile der Nebenflächen, nicht aber der überbaubaren Flächen, sich in unserem Eigentum befinden und von uns auf die LEG übertragen werden müssten. Dazu wären wir aber unter für die LEG tragbaren Betragsgesichtspunkten bereit. Da die LEG jedoch derzeit einer Austauschregelung wegen der südlichen Teile der Planflächen 20, 23 und 24 abhängig von weiteren finanziellen Leistungen macht, die mit dem Austausch nichts zu tun haben, lässt sich bereits jetzt absehen, dass die Realisierungsfähigkeit der Bauvorhaben aufs höchste gefährdet ist.
Das kann nicht Sinn der Planung sein, wenn es ohne große Mühe und unter Berücksichtigung bzw. Aufrechterhaltung städtebaulicher Grundsätze bei Verschiebung der Grundstücksgrenze in Richtung Norden um ca. 10m eine Lösung geben kann. Wir verweisen hierzu auf die Ausführungen in unserem Schreiben vom 29.03.2012 und die dort vorgelegten Pläne.

4.
Vor den Baufeldern 20, 23 und 24 befindet sich eine durchgezogene Linie von zu errichtenden Bäumen. Außerdem sind vor den Baufeldern 20 und 23 schräg gestrichene Nebenflächen, aufgrund derer diese Flächen als von Nebenanlagen freizuhaltende Gartenbereiche ausgewiesen werden. Für das Baufeld 20 mag das uneingeschränkt möglich sein, da hier ein reines Wohngebäude ist. Inwieweit allerdings hier die Bepflanzung mit Bäumen im Südwestbereich des Grundstücks sinnvoll ist, muss bezweifelt werden, da hier eine unnötige Beschattung von Außenfassaden erfolgt, die schon dadurch beeinträchtigt werden, dass sich vor ihnen die Planstraße A befindet. Die Qualität des Wohnens wird durch die Bäume beeinträchtigt, die entweder in die Fenster hineinragen oder die Balkone. Wegen der unmittelbaren Nähe der Gebäude zur Fassade ergibt sich auch ein erhebliches Problem der Fassadenbeeinträchtigung. Im Bereich der Baufläche 23 dürfte die Ausweisung überhaupt nicht sinnvoll sein, da hier gem. § 1 Abs. 7 NVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Diese bedürfen eines Zugangs. Insofern müssen die dort ausgewiesenen Flächen durch Zugänge in vernünftiger Weise überbaut werden können. Für die Bäume gilt das zu Baugebiet 20 Gesagte, da sich auch hier zur Südwestseite die hauptgenutzten Wohnflächen befinden und unnötig beschattet werden.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung

Im Baugebiet 24 gilt zwar der Grundsatz der Beschattung nicht unbedingt, weil hier auch im 1. Obergeschoss Gewerbeflächen zulässig sind. Es muss aber gewährleistet sein, dass der Zugang zum Gebäude mit 1 - 3 Eingängen gewährleistet ist und durch die Bäume nicht beeinträchtigt wird. Hier ist bereits aus Gründen der zwingenden Logik davon abgesehen worden, einen Streifen auszuweisen, der von Nebenanlagen freizuhalten ist.
Uns liegt hierzu vor das Konzept Stadtteil Eingang der TGP Landschaftsarchitekten mit Stand per 13.1 1.2011, aus dem sich augenscheinlich ergibt, dass eine unmittelbare Nähe der Bäume zu den Gebäuden besteht, was als nicht akzeptabel und städtebaulich verfehlt bezeichnet werden muss. Die Alleesituation der Straße A kann im Übrigen durch Bepflanzung im Seitenstreifen der Straße berücksichtigt werden. Es bedarf nicht einer weiteren Bepflanzung unmittelbar vor den Gebäuden. Die Beeinträchtigung der Fassaden, Wohnraumfenster und etwaiger Balkone ist nicht zu verantworten.

III. Stellungnahme zu den einzelnen Baufeldern
1 . Plangebiet 20
Entsprechend den Ausführungen zu Abschnitt II wird hier angeregt, die Grenze zwischen öffentlichem und privatem Grundstück im südlichen Bereich um ca. 10 m nach Norden zu verschieben unter einer entsprechenden Verschiebung der Bebauungsfläche des Baugebiets 21 in die öffentliche Grünfläche G1 hinein. Erhaltenswerte Bäume befinden sich in dem Bereich der Grünfläche G1 nicht, so dass diese Verschiebung ohne weiteres möglich wäre.

Soweit es um den erhaltenswerten Baum im südlichen Bereich der Planfläche 21 geht, wäre hier noch zu untersuchen, inwieweit die Verschiebung zu Problemen führt. Ist dieser Baum deswegen nicht erhaltensfähig, so müsste er ggf. aus der Festsetzung herausgenommen werden unter Verpflichtung unsererseits, eine entsprechende Ersatzpflanzung zu erbringen bzw. eine Ausgleichszahlung vorzunehmen, ggf. für die Ausweisung einer Stellplatzfläche, was städtebaulich sicherlich ohne Beeinträchtigung ist, wobei sich dann die Kordel-Linie zwischen dem Baufeld 2 0 und dem Baufeld 21 entsprechend verschieben müsste.

Im Übrigen wird hier auf folgendes hingewiesen:

Die Stellplätze sind innerhalb der Kordel-Linie zu berücksichtigen, wobei aufgrund der Größe der Fläche hier allenfalls 12 Stellplätze oberirdisch geschaffen werden können, die Geschossfläche bei dreigeschossiger Bebauung im Bereich des Plangebiets 20 sich aber mit ca. 1.500 m² BGF darstellt, was zu einer Netto-Baulandfläche von ca. 1. 200 m² führt, die bei einer durchschnittlichen

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Größe von 60 m² zumindest 20 Stellplätze erfordert. Hier wäre also die Notwendigkeit einer Tiefgarage gegeben. Bei einer Tiefe des Gebäudes von 15 m, wie es derzeit vorgesehen ist, ist jedoch unter vernünftigen konstruktiven Gesichtspunkten eine Tiefgarage nicht errichtbar. Das ergibt sich aus folgenden Maßen: Die Fahrgasse muss mindestens 6,50 m breit sein, die Tiefe der Stellplätze 5 m beidseitig, so dass sich eine Gesamttiefe von 16,50 m ergibt. Hinzu kommt der Wandaufbau mit 2 x 1/2, Meter unter Berücksichtigung der Notwendigkeiten, die sich aus Energiespargründen ergeben, so dass insoweit sich die Notwendigkeit einer Bautiefe von 17,50 m für die Tiefgarage ergibt. Bei einer Lastabtragung von einer Breite von 15 m des darüber stehenden Gebäudes führt das aber dazu, dass die statisch notwendigen Säulen sich zum Teil in den Tiefgaragenplätzen befinden, was sowohl konstruktiv als auch verkehrsorganisatorisch äußerst negativ ist. Aus diesem Grund wird eine Tiefe des Gebäudes von 17,50 m statt 15 m angeregt. **Folgender konkreter Antrag wird gestellt:** a) Verschiebung der Grundstücksgrenze zwischen dem öffentlichen Grün und dem privaten Grundstück (20) um 10 m in Richtung Norden bzw. der hinteren Grundstücksgrenze um 12,50 m in Richtung Norden.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Eine Verschiebung der südlichen Grenzen des Baufeldes 20 und in der Folge auch der Baufelder 23 und 24 würde zu einer deutlichen Änderung der derzeitigen städtebaulichen Grundstruktur führen. Eine Aufweitung der Platzsituation an dieser Stelle würde die Proportionen des Raumes so verschieben, dass die Wahrnehmbarkeit dieser wichtigen städtebaulichen Situation leiden würde. Der Platz wäre dann für die Höhe der Gebäude (maximal 15m) zu groß und würde unweigerlich nicht mehr als Eingang in den Stadtteil wahrgenommen werden können. Daher orientiert sich der Plan hier nicht an den aktuellen Grundstückszuschnitten. Die Grundstückszuschnitte müssen auch im Übrigen mit der Umsetzung der Planung geändert werden. Es ist nicht ersichtlich, dass dies der Planrealisierung mittelfristig entgegensteht. Denn bei einer Gesamtbetrachtung der Flächen der beteiligten Grundstückseigentümer sind notwendige Austausche wirtschaftlich sinnvoll und ohne Benachteiligungen beteiligter Eigentümer offensichtlich möglich.
		b) Verbreiterung der überbaubaren Gebäudetiefe um 2,50 m auf 17,50 m.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Mit den derzeitigen Festsetzungen kann sowohl planungsrechtlich als auch technisch/konstruktiv bei Bedarf eine Tiefgarage errichtet werden. Das Grundstück bietet dafür ausreichend Platz. Konstruktiv gelten hier

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
			sicherlich erhöhte Anfordungen, technisch ist das Vorhaben aber machbar und nicht ungewöhnlich. Demnach kann und soll die festgesetzte maximale Gebäudetiefe von 15 Metern erhalten bleiben. Diese entspricht den Gebäudetiefen aller dreigeschossigen Gebäude entlang des Quartierseingangs und gewährleistet die angestrebte einheitliche Maßstäblichkeit im Verhältnis zur geringen Gebäudehöhe von maximal 15 Metern.
		c) Herausnahme des in der Baufläche 21 ausgewiesenen schützenswerten Baumes.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Der Geltungsbereich zeichnet sich durch einen in Teilen vielfältigen Baumbestand aus, der hinsichtlich seiner Bedeutung unterschiedlich zu bewerten ist. Als von besonderer Bedeutung sind alle Einzelbäume zu werten, die gemäß der Baumschutzsatzung geschützt sind. Die Buche gehört mit mehr als 80 cm Stammumfang zu den größten Bäumen im Gebiet und ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg geschützt. Zusammen mit den angrenzenden Ahornen bildet sie eine unverwechselbare, große Bestandsbaumgruppe und ist deswegen als Landschaftselement in den vorliegenden Rechtsplan zu integrieren bzw. zu erhalten.
		d) Ausweisung einer Stellplatzfläche in den Bereich, in dem der Baum herausgenommen wird unter entsprechender Anpassung der Kordel-Linie als Trennlinie zwischen den Baufeldern 20 und 21.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Siehe Abwägung Punkt lll 1c. Der Baum wird nicht herausgenommen, deswegen kann an dieser Stelle auch keine Stellplatzfläche ausgewiesen werden.
		e) Herausnahme der anzupflanzenden Bäume bzw. Reduzierung der Anzahl und der Höhe derselben.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Die z.Zt. innerhalb der Baufelder festgesetzten Bäume werden in Richtung Süden verschoben und auf der Südseite des Fußweges auf öffentlichen Flächen festgesetzt.
		2. Plangebiet 21 Das Plangebiet 21 zeichnet sich durch Reihenhausflächen und Häusergruppenflächen aus. Es ist im Übrigen gekennzeichnet durch Stellplatzflächen und eine Fläche, in der sich schützenswerte Bäume befinden. Zunächst gilt wegen der Verschiebung der gesamten Aufteilung in Richtung Norden das zur Baufläche 20 Gesagte.	

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Im Übrigen wird ausdrücklich beantragt, die Zufahrten zum inneren Bereich, der mit einem GFL ASV bezeichnet ist, so zu gestalten, dass dort auch Fahrzeuge zumindest die Häuser ent- und versorgen können, wobei hier mit einem Einbahnstraßenverkehr verfahren werden mag mit der Zufahrt im Süden und der Ausfahrt im Norden, wobei hier eine Breite von 4 m ausgewiesen werden sollte, die ja nicht unbedingt genutzt werden muss, da geringere Breiten als im B-Plan ausgewiesen gemäß den Bestimmungen ohnehin immer möglich sind. Wegen der Herausnahme des erhaltenswerten Baumes und der Verschiebung der Kordel-Linie wird auf das zum Baugebiet 20 Gesagte verwiesen. Gleiches gilt für die Verschiebung der Grundstücksgrenzen. Folgender konkreter Antrag wird gestellt:	
		a) Verschiebung der Grundstücksgrenze zwischen den Baugebieten 20 und 21 um 12,50 m in Richtung Norden.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Da bereits die Verschiebung des Baufeldes 20 in Richtung Norden aus den unter Abwägung zum Punkt lll 1a genannten Gründen entfällt, wird in der Folge auch die Grundstücksgrenze zwischen den Baugebieten 20 und 21 nicht verschoben.
		b) Verschiebung der nördlichen Grundstücksgrenze des Baugebiets 21 zur öffentlichen Grünfläche G1 um 12,50 m.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Die geforderte Verschiebung der nördlichen Grundstücksgrenze des Baugebiets 21 in die öffentlichen Grünfläche G1 um 12,50 m würde die zentrale Ostwest-Grünachse an dieser Stelle von einer Breite von 20 Metern auf 7,50 Meter verschmälern. Durch diesen Eingriff würde ein wichtiger Teil des Freiraumkonzeptes, nämlich eine großzügige parkartige Ostwest-Verbindung vorzusehen, konterkariert.
		c) Verbreiterung der GFL-Flächen, die von der Planstraße D in die Baufläche hineinführt, auf 4 m, damit diese im Rahmen einer Zufahrt im Süden und einer Ausfahrt im Norden das Ver- und Entsorgen der Reihenhäuser gewährleisten.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Die GFL-Fläche wird auf 4 Meter verbreitert.
		d) Herausnahme des schützenswerten Baumes unter Herausnahme dieser Fläche aus der Fläche des Baugebiets 21 und Hinzuführung zum Baugebiet 20 unter Veränderung der Kordellinie, vorgesehen als Stellplatzfläche	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Siehe Abwägung zu Punkt lll 1c. Der Baum wird nicht herausgenommen, deswegen kann an dieser Stelle auch keine Stellplatzfläche ausgewiesen werden.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		3. Plangebiet 22/Private Grünfläche Die Ausweisung der Erlenhof-Villa als erhaltenswert kann durchaus so akzeptiert werden. Entsprechend dem Schreiben vom 29.03.2012 sollten darunter, nämlich in Richtung Süden, zwei Stadtvillen möglich sein. Wir verzichten wegen der darüber liegenden schützenswerten Bäume darauf, den Antrag zu erweitern um eine weitere Stadtvilla in Richtung Norden. Es ist zu gewährleisten, dass mit dieser Ausweisung keine Erweiterung der Geschossfläche erfolgen soll, vielmehr die hier entstehenden Flächen aus dem Bereich des Plangebiets 25 entnommen werden unter Wegfall in dem dortigen Bereich. Soweit auf die Anlage 1 und 2 unseres Schreibens vom 29.03.2012 Bezug genommen wird, gilt dieses nur für die Anordnung der beiden Baufelder südlich der alten Villa. Alle anderen zeichnerischen Vorschläge sind nicht Teil unseres Antrages, so dass im Übrigen der Rest der privaten Grünfläche, des öffentlichen Grüns und des Zuschnittes der Baufelder 24 und 25 erhalten bleiben können. Die Ausweisung würde zwei überbaubare Flächen von 20 m x 14 m enthalten, so dass dort eine Geschossfläche bei drei Geschossen von je 840 m² BGF für jede Stadtvilla entstünde, insgesamt unter Berücksichtigung dessen sich dann für beide Grundstücke eine BGF von 1.680 m² ergäbe. Damit würde zwar die private Grünfläche südlich der erhaltenswerten Villa in einer Tiefe, die derzeit dem ausgewiesenen erhaltenswerten Villengrundstück entspricht, aufgelöst werden, weil für die Gebäude ja auch Grundstücke geschaffen werden müssten, des Weiteren auch entweder oberirdische Stellplatzflächen entsprechend der Anlage 2 des Schreiben vom 29.03.2012 oder Tiefgaragenflächen entsprechend der Anlage 1 des Schreibens von 29.03.2012. Es würde gleichwohl noch eine erhebliche private Grünfläche erhalten bleiben, auch unter Berücksichtigung der hier vorgeschriebenen Streuobstwiese in einer Größe von 1.800 m². Berücksichtigt werden muss weiter, dass sich wegen der Verschiebung der Grundstücksgrenze zwischen dem Baugebiet 23 und der privaten Grünfläche - verwiesen wird auf die Ausführung zum Baugebiet 23 - einer Verkleinerung der privaten Grünfläche um ca. 12, 50 m ergibt in der Tiefe dadurch, dass die Grundstücksgrenze zwischen der öffentlichen Veranstaltungsfläche und der privaten Grundstücks im Plangebiet 23 um 10 m in Richtung Norden verschoben wird und im Übrigen die Tiefe des Gebäudes von 15 m auf 17, 50 m vergrößert wird. Eine Verschiebung um eine entsprechende Tiefe in den Bereich der öffentlichen Grünfläche G2 wird nicht beantragt, wäre aber ggf. sinnvoll zwecks Angleichung dessen, was bezüglich der Grenze zwischen der Baufläche 21 und der öffentlichen	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Zur Klarstellung: Das Gebäude im Baufeld 22 ist nicht ein Gebäude das zum Erlenhof gehört. Im Baufeld 22 befindet sich ein Gebäude der Hofstelle Rademacher. Die Unterschutzstellung der Hofstelle Rademacher ist gemäß Landesdenkmalschutzgesetz ist nicht möglich. Eine Unterschutzstellung wird von der oberen und unteren Denkmalschutzbehörde auch nicht in Aussicht gestellt. Die entsprechende nachrichtliche Übernahme wird gestrichen. Die Erhaltungsgebote für bestehenden Baumbestand bleiben bestehen. Gemäß städtebaulichem Rahmenplan unterstreichen die drei Hofstellen im Plangebiet und insbesondere der Baumbestand am Erlenhof und die Obstwiese am Hof Mitte den ländlichen Charakter des Plangebietes. Vor der Hofanlage Mitte liegt eine der letzten Streuobstwiesen Ahrensburgs. Ziel der städtebaulichen Rahmenplanung ist die Bewahrung der Höfe und das kenntlich machen der ehemaligen Hofbereiche als Identifikationspunkte. Folglich gilt die Fläche gemäß städtebaulichem Rahmenplan als nicht für eine städtebauliche Entwicklung geeignet. Durch die Festsetzung wird der Eigentümer nicht absolut belastet. Ohne Bebauungsplan wären diese Gründstücke als landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich zu betrachten. Die Entwicklung von Wohnbauland wäre nicht zulässig. Vielmehr erhält der Eigentümer an anderen Stellen des Flurstücks Baurechte, die vorher, auch nicht nach § 34 BauGB, bestanden hätten. Ebenso wenig wird der Eigentümer relativ im Verhältnis zu den anderen Grundstückseigentümern im Plangebiet belastet oder benachteiligt.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Grünfläche G1 gilt.	
		Folgender konkreter Antrag wird gestellt: a) Verschiebung der Grenze zwischen der Baufläche 23 und der privaten Grünfläche um ca. 12,50 m in Richtung Norden.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Eine Verschiebung der Grenze zwischen der Baufläche 23 und der privaten Grünfläche um ca. 12,50 m in Richtung Norden ist aus den bereits unter Punkt lll 1a und 2a genannten Gründen nicht möglich.
		b) Berücksichtigung von zwei Flächen für Stadtvillen mit einer Grundfläche von 20 m x 14 m südlich der erhaltenswerten Villa.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Eine Berücksichtigung von zwei Flächen für Stadtvillen mit einer Grundfläche von 20 m x 14 m südlich der erhaltenswerten Villa ist aufgrund der unter Punkt lll 3 genannten Ausführungen nicht möglich. Darüberhinaus stellt die jetzige Fassung der Bebauung eine wichtige Komponente des städtebaulichen Entwurfes dar, nämlich die angedachte Fassung der Lübecker Straße durch eine Raumkante in Verlängerung des Sondergebietes. Daher ist eine Zurücknahme der Bebaubarkeit im Baufeld 25 nicht gewünscht und eine Steigerung der Wohneinheiten insgesamt nicht vorgesehen.
		4. Plangebiet 23 Zunächst gilt für die Verschiebung der Baulinie in Richtung Norden das zu dem Plangebiet 20 Gesagte. Im Übrigen müsste der Überbaubarkeitsbereich, der derzeit eine Tiefe von 15 m enthält, um 2,50 m vergrößert werden, da es sonst eine erhebliche konstruktive Problematik für die Errichtung der notwendigen Tiefgarage gibt, die hier zwingend vorgeschrieben ist. Beim Lastabtrag des Gebäudes auf die Tiefgarage würde das bei einer Tiefe des Gebäudes von 15 m dazu führen, dass sich die statisch notwendigen Säulen innerhalb der Tiefgaragenplätze befinden. Das kann nicht sinnvoll sein. Bei einer Tiefe von 17,50 m kann das vermieden werden. Im Übrigen wird bezüglich der von Nebenanlagen freizuhaltenden Gartenflächen und der Bepflanzung der Bäume auf das zu 11. Ziff. 4 Gesagte verwiesen.	
		Folgender konkreter Antrag wird gestellt: a) Verschiebung der Grenze zwischen der öffentlichen Veranstaltungsfläche und der südlichen Grundstücksgrenze der Baufläche 23 um 10 m in Richtung Norden.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Eine Verschiebung der Grenze zwischen der öffentlichen Veranstaltungsfläche und der südlichen Grundstücksgrenze der

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
			Baufläche 23 um 10 m in Richtung Norden ist aus den bereits unter Punkt lll 2a genannten Gründen nicht möglich.
		b) Erweiterung der Gebäudetiefe von 15 m um 2,50 m auf 17,50 m und entsprechend Verschiebung der nördlichen Grundstücksgrenze des Baugebiets 23 zur privaten Grünfläche hin um17,50 m.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Mit den derzeitigen Festsetzungen kann sowohl planungsrechtlich als auch technisch/konstruktiv bei Bedarf eine Tiefgarage errichtet werden. Das Grundstück bietet dafür ausreichend Platz. Konstruktiv gelten hier sicherlich erhöhte Anfordungen, technisch ist das Vorhaben aber machbar und nicht ungewöhnlich. Demnach kann und soll die festgesetzte maximale Gebäudetiefe von 15 Metern erhalten bleiben. Diese entspricht den Gebäudetiefen aller dreigeschossigen Gebäude entlang des Quartierseingangs und gewährleistet die angestrebte einheitliche Maßstäblichkeit im Verhältnis zur geringen Gebäudehöhe von maximal 15 Metern. Die geforderte Verschiebung der nördlichen Grundstücksgrenze des Baugebiets 21 in die öffentlichen Grünfläche G1 um 12,50 m würde die zentrale Ostwest-Grünachse an dieser Stelle von einer Breite von 20 Metern auf 7,50 Meter verschmälern. Durch diesen Eingriff würde ein wichtiger Teil des Freiraumkonzeptes, nämlich eine großzügige parkartige Ostwest-Verbindung vorzusehen, konterkariert.
		c) Herausnahme der Vorgartenfläche, da hier gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind, und Herausnahme der dort vorgesehenen Bepflanzungen bzw. Reduktion der Anzahl und der Höhe derselben.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Die z.Zt. innerhalb der Baufelder festgesetzten Bäume werden in Richtung Süden verschoben und auf der Südseite des Fußweges auf öffentlichen Flächen festgesetzt. Die Festsetzung des Vorgartenbereiches bleibt bestehen, damit das städtebauliche Erscheinungsbild des Baufeldes und der Straßen- und Stadtteilplatzraum nicht durch eine Vielzahl unterschiedlicher Nebenanlagen beeinträchtigt wird.
		5. Plangebiet 24 Wegen der Verschiebung der Grundstücksgrenze zwischen öffentlichem Parkplatz und privatem Baugrundstück um 10 m in Richtung Norden gilt das zu den Flächen 20 und 23 Gesagte, auch bezüglich der dort anzupflanzenden Bäume. Weiter verweisen wir auf die einleitenden Bemerkungen. Diese befassen sich mit der Sinnfälligkeit einer Beschränkung von Einzelhandelsflächen gem. Text Teil B, Ziff. 1.2. Darauf wird ausdrücklich Bezug genommen**.**	

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Wegen der Vergrößerung der Fläche für den Einzelhandel auf das zu 11. Ziff. 1. Gesagte verwiesen; gleiches gilt für eine etwa erforderliche Vereinigungsbaulast wegen der Berücksichtigung der GRZ. Der Ausweisung eines Lärmschutzwalls bedarf es nicht, da schützenswerte Belange der gegenüberliegenden Krämerbergbewohner kaum gegeben sein dürften. Der Verkehrslärm von 24.000 bis 25.000 Fahrzeugen dürfte den Lärm der Einkaufswagenbewegungen erheblich überschreiten. **Folgender konkreter Antrag wird gestellt:**	
		a) Verschiebung der Grundstücksgrenze zwischen der öffentlichen Parkplatzfläche und der privaten Grundstücksfläche um 10m in Richtung Norden unter entsprechender Berücksichtigung der Verschiebung in die Baufläche 25 hinein.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Eine Verschiebung der Grundstücksgrenze zwischen der öffentlichen Parkplatzfläche und der privaten Grundstücksfläche um 10m in Richtung Norden unter entsprechender Berücksichtigung der Verschiebung in die Baufläche 25 hinein ist aus den bereits unter Punkt lll 2a genannten Gründen nicht möglich.
		b) Zulassung einer Verkaufsfläche als reine Foodfläche von mindestens 1.200 m², Getränkebereich von ca. 35 0 m², Backshop mit Sitzcafe von ca. 100 m², insgesamt mithin einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.600 - 1.7 00 m² sowie Neben- und Lagerfläche, so dass sich insgesamt die Nutzfläche eines solchen Marktes mit ca. 2.100 m² darstellt.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Die Zulassung einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.600 - 1.700 m² ist aus den unter dem Punkt „II. Generelle Bemerkungen zum derzeit ausliegenden Entwurf des B-Plans 92 der Stadt Ahrensburg“ eingehend erläuterten verkehrlichen Gründen nicht möglich.
		c) Zulassung einer Vereinigungsbaulast für beiden Gebiete des Sondergebiets unter entsprechender Ermittlung der GRZ.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird zur Kenntnis genommen.** Die Zulassung einer Vereinigungsbaulast ist nicht bebauungsplan-relevant. Eine Erhöung der festgesetzten GRZ ist aus den unter dem Punkt „II. Generelle Bemerkungen zum derzeit ausliegenden Entwurf des B-Plans 92 der Stadt Ahrensburg“ eingehend erläuterten verkehrlichen Gründen nicht möglich.
		d) Herausnahme der zu pflanzenden Bäume bzw. Reduktion der Anzahl und der Höhe derselben.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird teilweise berücksichtigt.** Die z.Zt. innerhalb der Baufelder festgesetzten Bäume werden in Richtung Süden verschoben und auf der Südseite des Fußweges auf öffentlichen Flächen festgesetzt.
		e) Wegfall des Lärmschutzwalls	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird berücksichtigt.** Aufgrund der Notwendigkeit der Errichtung einer Lärmschutzanlage wird

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
			nunmehr im städtebaulichen Vertrag mit dem Flurstückseigentümer zum Bebauungsplan Nr. 92 vereinbart, dass ein maßgeblicher Teil der im Sondergebiet vorgesehenen Stellplätze auf dem Quartiersstellplatz herzustellen ist. Die schalltechnische Untersuchung hat hierzu ergeben, dass in diesem Fall eine Schallschutzeinrichtung im Sondergebiet nicht mehr notwendig ist. Die Festsetzung entfällt.
		6. Plangebiet 25 Zum einen ist dieses Baufeld um jene 10m zu verringern, die sich aus der Verschiebung des Baufelds 24 in Richtung Norden ergibt. Wenn wegen einer Verschiebung der Grundstücksgrenze um 10m in Richtung Norden wegen der dort zu erhaltenden schützenswerten Bäume nicht möglich ist, muss ggf. darauf verzichtet werden unter Verbleiben der vorgesehenen Grundstücksgrenze. Wegen der notwendigen Grenzabstände müssten dann die südlichen blauen Linien sich um 10 m in Richtung Norden verschieben. Wegen der Veränderung der Wohnfläche wird auf das zum Plangebiet 22 Gesagte verwiesen. Es wird ausdrücklich beantragt, aus der Brutto-Geschossfläche, die das Baugebiet 25 zulässt, 1.680 m² herauszunehmen, um diese im Bereich der privaten Grünfläche südlich der erhaltenswerten Villa zu berücksichtigen. Die verbleibende Geschossfläche mag dann für Wohnungsbau auf dem Baufeld 25 berücksichtigt werden; wegen der Herausnahme eines erheblichen Teils der Geschossfläche könnte auch hier an die zusätzliche Ausweisung eines privaten Grüns gedacht werden. **Folgender konkreter Antrag wird gestellt:**	
		a) Verschiebung der südlichen Grundstücksgrenze zum Baugebiet 24 um 10m in Richtung Norden.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Eine Verschiebung der südlichen Grenzen des Baufeldes 24 würde zu einer deutlichen Änderung der derzeitigen städtebaulichen Grundstruktur führen. Eine Aufweitung der Platzsituation an dieser Stelle würde die Proportionen des Raumes so verschieben, dass die Wahrnehmbarkeit dieser wichtigen städtebaulichen Situation leiden würde. Der Platz wäre dann für die Höhe der Gebäude (maximal 15m) zu groß und würde unweigerlich nicht mehr als Eingang in den Stadtteil wahrgenommen werden können. Daher orientiert sich der Plan hier nicht an den aktuellen Grundstückszuschnitten. Die Grundstückszuschnitte müssen auch im Übrigen mit der Umsetzung der Planung geändert werden. Es ist nicht ersichtlich, dass dies der Planrealisierung mittelfristig entgegensteht. Denn bei einer

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
			Gesamtbetrachtung der Flächen der beteiligten Grundstückseigentümer sind notwendige Austausche wirtschaftlich sinnvoll und ohne Benachteiligungen beteiligter Eigentümer offensichtlich möglich.
		b) Herausnahme von 1.680 m² Geschossfläche unter Berücksichtigung der zu erbringenden Geschossfläche im Bereich der privaten Grünfläche.	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Eine Herausnahme von 1.680 m² Geschossfläche unter Berücksichtigung der zu erbringenden Geschossfläche im Bereich der privaten Grünfläche ist aus den unter dem Punkt Plangebiet 22/Private Grünfläche lll 3b angeführten Gründen nicht sinnvoll. Durch den Wegfall der Bebauung in der jetzt festgesetzten Fassung würde eine wichtige Komponente des städtebaulichen Entwurfes, nämlich die Fassung der Lübecker Straße durch eine städtebauliche Kante in Verlängerung des Sondergebietes, entfallen. Daher ist eine Zurücknahme der Bebaubarkeit im Baufeld 25 nicht gewünscht und eine Steigerung der Wohneinheiten insgesamt nicht vorgesehen.
		c) ggf. Ausweisung eines privaten Grüns	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird nicht berücksichtigt.** Aus den oben genannten Gründen ist eine zusätzliche Ausweisung privaten Grüns obsolet.
		IV. Abschnittsweise Bebauung der Bauflächen Die Stadt beabsichtigt eine Bebauung in mehreren Abschnitten. Das ist für uns nicht akzeptabel. Die stufenweise Bebauung mag zwar begründbar sein, wenn es sich nur um einen Eigentümer handelt. In Anbetracht dessen, dass wir mit wesentlichen Teilen unseres Gebiets an der B75 liegen, mithin im Eingangsgebiet des Bereichs des B-Plans 92, ist aus städtebaulichen Gründen wegen der Gewährleistung der Torfunktion es notwendig, die gesamten Gebäude im vorderen Bereich entlang der B75 bzw. an der Planstraße A zu errichten, sobald die Satzungsreife des Bebauungsplans es zulässt und die Erschließung gewährleistet bzw. durchgeführt ist. Es ist auch inakzeptabel für die Menschen, die dort wohnen, das Baustellengeschehen auf unabsehbare Zeit zu verlängern. Wir halten dieses nicht für verantwortbar. Wir beantragen daher ausdrücklich, keine Einschränkung der Bebauung der verschiedenen Baufelder zu beschließen oder sie vertraglich aufzunehmen. Es muss der Marktentwicklung überlassen bleiben, wann welche Grundstücke bebaut werden. Das dürfte im Übrigen auch im Interesse der Stadt Ahrensburg für ihre Grundstücke	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird zur Kenntnis genommen.** Eine stufenweise Bebauung des Bebauungsplangebietes ist nicht verbindlicher Teil des Bebauungsplans.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		wie im Interesse der LEG für ihre Grundstücke sein. **V. Zeitpunkt der Satzungsreife des Bebauungsplans 92 der Stadt Ahrensburg** Wir halten es für möglich, dass unsere Anträge dazu führen, sollte die Stadt Ahrensburg ihnen im Wesentlichen oder in Teilen zustimmen, dass eine erneute Auslegung wegen des Berührens städtebaulicher Grundsätze notwendig ist. Das würde dazu führen, dass der Zeitpunkt der Satzungsreife sich verschöbe. Wir sind gleichwohl der Auffassung, dass zwar städtebauliche Grundsätze betroffen sind, aber in ihrem Kern nicht beeinträchtigt werden, soweit es um unsere Anträge geht. Wenn dieses von der Stadt nicht gewollt wird, weil es einen für uns nicht nachvollziehbaren Zwang dahingehend gibt, dass die Satzungsreife bis zum 30.11.2012 erreicht werden muss, da von der LEG argumentiert wird, dass für den Fall, dass das nicht der Fall sei, das gesamte B-Plan-Geschehen scheitere, kann dieses keinen Eingang in die städtebaulichen Überlegungen finden. Die Stadt Ahrensburg kann nicht verpflichtet sein, eine Satzungsreife bis zum 30.11.2012 herbeizuführen. Eine solche Verpflichtung wäre schlicht nichtig. Wenn für die LEG aus wirtschaftlichen Erwägungen, sei es aufgrund welcher Vertragsvereinbarung auch immer, sich diese Problematik ergibt, so kann diese ein B-Plan-Geschehen in keiner Weise beeinflussen. Jede Berücksichtigung eines solchen Gesichtspunkts unterläge richterlicher Kontrolle im Wege des Normenkontrollverfahrens und würde dazu führen, dass dann von einer Anfechtbarkeit des Bebauungsplans bzw. einem weiteren Hinausschieben der Fristenreife für die Satzungsreife ausgegangen werden müsste. Das ist weder im Interesse der Stadt Ahrensburg, noch im Interesse der LEG, noch in unserem Interesse. Wir beabsichtigen in keiner Weise, das Planungsgeschehen zu beeinträchtigen oder gar in die Länge zu ziehen. Wenn wir nach Erwerb des Grundstücks meinten, sinnfällige Anträge zu stellen, so ist das das legitime Recht eines Grundstückseigentümers, auch wenn dieser erst zu einem späten Zeitpunkt des Planungsverfahrens das Grundstück erworben hat. Im Übrigen wäre es in jenen Zeiträumen der Monate Februar/März/April noch möglich gewesen, sich aktiv mit unseren Anträgen auseinanderzusetzen. Dann hätte auch der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss nicht geändert werden müssen, ohne dass sich dann dadurch etwaige zeitliche Verschiebungen ergäben. Abschließend wird noch einmal darauf hingewiesen, dass mit sämtlichen Anträgen, die von uns gestellt werden, nicht darauf abgezielt wird, etwa eine Erhöhung der Geschossfläche zu erreichen, es vielmehr in Bereichen des Wohnungsbaus um die Verschiebung von Nutzungen in den einzelnen Baufeldern geht, von Baufeld 25 zur privaten Grünfläche, im Bereich des Sondergebiets um die einzig vernünftige	**Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 92 wird zur Kenntnis genommen.** Der Zeitpunkt der Satzungsreife ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Die Abwägung erfolgt auf der Grundlage inhaltlicher Stellungnahmen im Rahmen der gesetzlich vorgesehenen Beteiligungsverfahren. Alle weiteren Punkte sind bereits vorstehend ausführlich behandelt worden.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Entscheidung, hier für den Fall, dass man nicht mehrere Discounter bzw. Filialisten in mehreren Baufeldern zulassen will, jedenfalls jene Flächen zuzulassen, die wir oben als notwendig dargestellt haben. Dass die Verschiebung der südlichen Grundstücksgrenzen von aller größter Bedeutung ist, haben wir mehrfach betont.	
		Anlage GFG Schreiben vom 02.03.2012 Sehr geehrter Herr Bürgermeister, in obiger Angelegenheit beziehen wir uns auf das in Ihrem Hause mit Ihren Mitarbeitern geführte Gespräch. Sie hatten uns Gelegenheit gegeben, unsere Planungsideen zum Zwecke der Überbauung des Flurstücks 232 der Flur 03 der Gemarkung Ahrensburg, groß: 29.594 m², Grundbuch von Ahrensburg Bl. 471 1 0, Eigentümer noch: Dahme & Rademacher, vorzutragen. Wir hatten Ihnen mitgeteilt, dass wir beabsichtigten, das in Frage stehende Grundstück in den nächsten Tagen zu erwerben. Bisher sind wir Ihrem Hause gegenüber mit entsprechenden Vollmachten, unterzeichnet vom Anwalt der jetzigen Eigentümer, legitimiert. Im Rahmen unseres Gesprächs hatten wir Ihnen einen von unseren Planem gefertigten modifizierten Entwurf mit dem Datum per 22.02.2012 und dem Maßstab 1:500 überreicht. Wir dürfen diesen im Folgenden kommentieren: **1.** Die Brutto-Geschossfläche hat sich gegenüber dem uns vorliegenden Vorentwurf bzw. dem Entwurf für einen Entwurfs- und Auslegungsbeschluss nicht geändert. Es geht vielmehr um eine Umpositionierung von Geschossflächen und der damit verbundenen Funktionen. **2. Bebauung entlang der B75** Derzeit sind dort drei Stadthäuser geplant und eine Gewerbefläche in einer Größe von ca. 2.400 GF und darüber liegendem Wohnungsbau bzw. Bürobau. Die Positionierung von Stadthäusern entlang und in der Nähe der B75 ist sicherlich als problematisch anzusehen, zumal aus städtebaulichen Gründen dort ein aktiver Lärmschutz nicht vorgenommen werden soll und das derzeitige Verkehrsaufkommen sich auf ca. 25.000 Fahrzeuge/Tag beläuft. Von der Positionierung ist die gewerbliche Fläche mit einer BGF im Erdgeschoss von ca. 2.400 m² als sinnvoll anzusehen. Sie bedarf jedoch einer Erweiterung, wobei diese Erweiterung nicht etwa zusätzliche nicht geplante Gewerbeflächen enthalten soll, sondern vielmehr jene Gewerbeflächen, die in den langgestreckten Gebäuden	**Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 92 werden zur Kenntnis genommen.** Soweit die Anlagen bebauungsplanrelevanten Inhalt haben und noch der aktuellen Planung entsprechen, erläutern sie im Wesentlichen die umfassende Stellungnahme und die konkreten Einwendungen/ Vorschläge in der Stellungnahme vom 22.08.2012, die vorstehend ausführlich behandelt wurde.“

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung

entlang der Planstraße A enthalten waren (städtebaulicher Vorentwurf), die wohl nunmehr aufgrund der Ausweisung des Entwurfs für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss nicht mehr enthalten sind, weil hier für diese Gebäude ausschließlich Wohnflächen ausgewiesen werden.

Bei unseren Überlegungen in dem Ihnen vorgelegten Plan vom 22.02.2012 haben wir uns davon leiten lassen, dass in den Erdgeschossen der Gebäude entlang der Planstraße A im Rahmen des Vorentwurfs ca. 1 .600 rn² BGF für gewerbliche Flächen vorhanden waren. Diese haben wir umverteilt In den Bereich der Baukörper entlang der B75 unter Hinzufügung zu den dort bereits geplanten 2.400 m² BGF für Gewerbefläche, so dass sich insgesamt eine BGF für Gewerbefläche von ca. 4.000 m² ergibt.

Wir haben es als sinnvoll angesehen, hier diese Gewerbeflächen im Bereich entlang der B75 zusammenzufassen, und zwar in aufgelockerter Bebauung mit zwei Gebäuden, wobei der nördliche Teil eingeschossig ist, der südliche Teil teilweise, wie auch bisher schon, mit zwei weiteren Geschossen und einem Staffelgeschoss überbaut wird. In diesen Gebäuden könnten dann untergebracht werden ein Filialmarkt, ein Discounter, ein Drogeriemarkt, ein Getränkemarkt und ggf. noch ein Bäcker.

Mit diesen Einzelhandelseinrichtungen würde eine örtliche Bedarfsdeckung erfolgen für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 92, aber auch für das Gebiet zwischen der B75 und der Bundesbahnstrecke Hamburg/Lübeck, das derzeit gänzlich unversorgt ist, wenn man einmal von der brückenmäßigen Anbindung an den Famila-Markt absieht, dessen Verbleiben an dieser Stelle aber wohl derzeit diskutiert wird. Famlla wird zwar Ahrensburg sicherlich nicht verlassen, sich aber ggf. um positionieren, ganz sicherlich in einer noch weiteren Entfernung von dem Wohngebiet zwischen der B75 und der Bundesbahnstrecke. Mit den jetzt beabsichtigten Gewerbeflächen würde eine örtliche Versorgung der ca. 360 Wohneinheiten in dem Bebauungsplangebiet Nr. 92 erfolgen, des Weiteren für ca. 5.000 Menschen Im Bereich zwischen der B75 und der Bahnstrecke, Insgesamt für ca. 6.000 bis 7.000 Menschen.

Es gebietet sich geradezu aus ökologischen Gründen, dass die Bewohner der beiden Gebiete mit Ziel- und Quellverkehr für den Einkauf des täglichen Bedarfs den Innenstadtbereich nicht mehr belasten. Aus diesseitiger Auffassung ist es geradezu zwingend zu empfehlen, die Bedarfsdeckung innerhalb des Gebiets, wie zuvor beschrieben, unterzubringen.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung

Wie sich aus unserem Plan ergibt, sind auf dem näher zur Planstraße A gelegenen Komplex von 2.400 m" BGF im Erdgeschoss darüber ca. weitere 2.000 m² im ersten und zweiten Obergeschoss sowie Staffelgeschoss geplant, derzeit nur mit einem Flügel, nicht mit einem L, wie es die Stadt Ahrensburg ursprünglich vorgesehen hat. Die in diesem Gebäudebereich unterzubringenden Aktivitäten werden wir weiter unten im Einzelnen noch erörtern.

Für den gesamten Gebäudekomplex entlang der B75 wäre aus städtebaulichen Gründen daran gedacht, die gewerblichen Gebäude etwas zurückzusetzen, allerdings unter Belassung der Fußwegverbindung zwischen der Planstraße A und den im nördlichen Bereich befindlichen Bebauungsbereich. Es dürfte allerdings sinnvoll sei, diese Wegefläche etwas in Richtung Grünfläche zu verlegen. Mit den dann davor zu erstellenden gewerblich genutzten Gebäuden würde sich ein natürlicher Lärmschutz für das gesamte dahinterliegende Wohngebiet gegenüber den Emissionen der B75 ergeben. Es ist auch daran gedacht, ggf. eine architektonische Zwischenverbindung zwischen den beiden Gebäuden zu erstellen, so dass sich ein sehr breit gefächerter Lärmschutz ergäbe. Da das Gelände von der B75 in Richtung gesamtes Bebauungsgebiet geringfügig ansteigt, wäre daran zu denken, die Gebäude etwas tiefer in das Gelände einzubinden und so von den Bebauungsgebieten eine grüne Einbindung (wallartige Aufschüttungen) bis zur Höhe Oberkante Erdgeschoss zu erstellen, so dass von den Wohngebäuden dahinter die eingeschossigen Trakte nicht zu sehen wären. Das gilt zwar sicherlich nicht für den Bereich der Überbauung des Gebäudes an der Planstraße A, wohl aber für die gewerblichen Teile der Gebäude und die Parkplatzbereiche. Wir arbeiten derzeit an einer Schnittzeichnung, die diese Bereiche entsprechend darstellt, auch an einer visuellen Darstellung der Gewerbegebäude aus ihren verschiedenen Fassadenansichten. Diese Unterlagen werden, wenn sie nicht schon mit diesem Schreiben eingereicht werden, unverzüglich nachgereicht. Der Komplex für die Errichtung der gewerblichen Gebäude und der Parkplätze würde sich über eine Fläche von ca. 10.000 bis 1 2.000 m² erstrecken, mithin über ca. 1/4 bzw. einem knappen Drittel der Gesamtfläche des Flurstücks 232.

Auf dem Flurstück selber könnten die für den Bedarf der gewerblichen Nutzung notwendigen Stellplätze errichtet werden, ohne die öffentlichen Stellplätze, die sich zur Planstraße A bzw. auf beiden Seiten der Planstraße L befinden, in Anspruch nehmen zu müssen.

Das städtebauliche Fazit, das sich aus dieser Überplanung ergibt, ist, dass sehr wohl die Torfunktion mit dem dreigeschossigen Gebäudeteil und dem Staffelgeschoss im

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung

Eingangsbereich erhalten bleibt und damit auch die Parallelität zu dem gegenüberliegenden Bereich betont wird.

3. Etwaige Unterbringung einer Kita
In diesem Zusammenhang soll zur Frage der Stadt Ahrensburg Stellung genommen werden, ob wir uns die Unterbringung einer Kita in unseren Gebäudebereichen vorstellen können. Das können wir sehr wohl. Der Überbauungsbereich über dem eingeschossigen Gewerbebereich enthält dort eine Geschossfläche von ca. 2.000 m" in zwei Obergeschossen und einem Staffelgeschoss. Diese wäre ausreichend für das Maximum der von der Stadt Ahrensburg benannten 6 Kita-Gruppen, wobei pro Kita-Gruppe eine Fläche von 250 m² angenommen wird, was zu einer Gesamtflächenbeanspruchung von 1 .500 m² führte. Es ergäbe sich dann noch ein Überschuss von 500 m', der ggf. auch einer additiven Nutzung zugeführt werden kann. Auch hier wird auf das unten Gesagte verwiesen.

Wir wären geme bereit, die Kita bis zu einer Größe von 6 Gruppen zu errichten. Welche Konsequenzen dies für den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Ahrensburg hat, muss im Einzelnen dann ausgehandelt werden.

Im Übrigen möchten wir darauf hinweisen, dass wir uns bereits intensiv Gedanken über die Aktivitäten in der Kita gemacht haben. Wir haben uns hier leiten lassen von Aktivitäten der Dussmann-Gruppe aus Berlin, die ein Konzept für Kindergärten entwickelt hat, die 350 Tage im Jahr und bis zu 24 Std. am Tag geöffnet sind. Das würde naturgemäß nur für einen Teil der Plätze gelten, die zuvor genannte Reserve von ca. 500 m² ließe aber eine entsprechende Nutzung zu. Im Übrigen ist hier zusätzlich an sog. Kultur-Kita-Gruppen gedacht, die eine zweisprachige Erziehung auf Deutsch und Englisch anbieten mit einem ausgeklügelten pädagogischen Konzept, in dem jedes Kind individuell gefördert wird. Das gilt natürlich auch unabhängig von einem etwaigen Fremdsprachenunterricht. Wir haben uns hierzu bereits mit der Initiatorin dieser Kindergartenidee, der Frau von Fürstenberg-Dussmann, in Verbindung gesetzt, um Einzelpunkte dieses Konzepts zu vertiefen.

Im Übrigen würde die nunmehr geplante Bebauung im Bereich der Überdachung des Gewerbeteils einen grünen Vorplatzbereich vorsehen, der dann in den Wallbereich übergeht, der teilweise auch durch die Kita-Gruppen genutzt werden kann. Weiterhin sehen wir es als sinnvoll an, im Bereich südwestlich der Grenze der Bebauung zum Rosenhof hin über Flächen nachzudenken, die zusätzlich von den Kindergruppen auch für Aktivitäten im Außenbereich genutzt werden können.

4. Wohnbebauung

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung

im Übrigen, und zwar hinter den Gewerbegebäuden entlang der Pianstraße A, auf beiden Seiten der Planstraße G und teilweise in dem derzeit als Grünfläche ausgewiesenen Gelände.

Die monolithischen Gebäude, die derzeit entlang der Planstraße A geplant sind, in denen in dem uns vorliegenden Vorentwurf die Erdgeschossfläche als Gewerbefläche vorgesehen war, die von uns nunmehr nach vorne in den gewerblichen Bereich verlegt worden ist, müssen aufgelöst und zu Stadthäusern umgewandelt werden. Sie liegen derzeit mit den Wohnräumen in gerader, nicht aufgelockerter Front in Richtung Südwesten an der Planstraße A. Das kann von der Qualität der Wohnnutzung nicht befürwortet werden. Die langgestreckten Gebäude sollten vielmehr aufgelöst und in Stadthäuser umgewandelt werden, wobei sie sich durchaus entlang der Planstraße A befinden, um weiter die städtebauliche Kante zu betonen. Dabei brauchen und müssen nicht nur einzelnen Stadthäuer errichtet werden. Es ist auch vorstellbar, dass diese mit Verbindungstrakten versehen werden, um dann optisch eine Art "Zeilenbebauung" zu erhalten. In diesen Gebäuden wird dann reiner Wohnungsbau enthalten sein, auch im Erdgeschoss.

Im Übrigen sollten in jenem Bereich entlang der Planstraße 0, wo sich derzeit die Grünfläche und die Altbauvilla befinden, weitere einzelne Stadthäuser errichtet werden, wie auch in früheren Entwürfen von der Stadt Ahrensburg bereits vorgesehen, und damit jene Wohnflächen, die sich bisher in dem zuvor genannten langgestreckten Gebäude und als Stadthäuser entlang der B75 befinden, teilweise auf diese Flächen zu verteilen. Mit der aufgelockerten Bebauung würde dadurch auch die Attraktivität der in den Gebäuden befindlichen Wohnungen erheblich erhöht werden.

Von wesentlicher Bedeutung ist, dass die geschützten Baumbereiche bis auf drei bis vier Bäume nördlicher der Altbauvilla weiterhin erhalten bleiben und von der Bebauung nicht tangiert werden.

5. Reihenhausbebauung
Soweit es um die Reihenhausbebauung an der Planstraße D geht, kann diese im Prinzip erhalten bleiben. Sie könnte ggf. noch in Richtung Osten erweitert werden, wenn dort der Grünstreifen geringfügig reduziert wird.

Inwieweit die dort befindlichen Stellplätze in anderer Weise angeordnet und ggf. diese Flächen einer Bebauung mit Individualgebäuden zugeführt werden, sollte überlegt werden.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung

Ergänzend sei noch auf Folgendes hingewiesen:
In der derzeitigen Planung befinden sich geringfügige Teile der Gebäude an der Planstraße A außerhalb des Flurstocks 232. Hier müsste ein notwendiger Flächenaustausch mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks durchgeführt werden können. Das sollte in Anbetracht dessen, dass uns eine Fläche von knapp 40.000 m² zur Verfügung steht, vermieden werden. Die Gebäude sollten etwas weiter nach Norden gerückt werden, damit es jedenfalls bezüglich der zu bebauenden
Grundstücke eines solchen Flächenaustausches nicht bedarf. Ein geringfügiger Flächenaustausch müsste ggf. im Bereich der östlichen Kante der Reihenhäuser mit dem Eigentümer der benachbarten Grundstücke, derzeit als Grünfläche ausgewiesen, stattfinden.

Wir haben zur Kenntnis genommen, dass die Stadt Ahrensburg derzeit grundsätzlich einer Erweiterung von Gewerbeflächen kritisch gegenübersteht, und zwar unter Beibehaltung des Grundsatzes, dass innenstadtrelevanter Einzelhandel in der Innenstadt stattzufinden habe. Wir hatten bezüglich des Vorentwurfs diesen Punkt befolgt, indem wir die Gewerbeflächen, die sich unterhalb der langgestreckten Gebäude befanden, nach vorne konzentriert haben. Nun ist allerdings im Entwurf für den Entwurfs- und Ausführungsbeschluss hier eine reine Wohngebietsausweisung beabsichtigt.

Mit den Einzelhandelsaktivitäten, die von uns vorgeschlagen werden, wird aber lediglich der örtliche Bedarf des täglichen Lebens innerhalb des Wohngebiets und zugunsten der Bewohner des Baugeländes zwischen der B75 und des öffentlichen Straßenverkehrs gesichert, mehr nicht.
Innenstadtrelevanter Einzelhandel wird sonst nicht betroffen.

Soweit es um die verkehrlichen Probleme der 875, insbesondere im Hinblick der weiteren Kreuzung in Richtung Stadt Ahrensburg, geht, liegt uns derzeit der Verkehrsplan hierzu noch nicht vor. Wir würden es begrüßen, wenn es zeitnah hier zu einer Diskussion mit den Verkehrsplanem käme, um mit diesen die anstehenden Fragen zu erörtern, weil wir kaum von erheblich höherem Verkehrsaufkommen ausgehen und ein vemünftig gesteuerter Kreuzungsbereich, sei er beampelt, sei er als Kreisverkehr ausgewiesen, diese Probleme weitgehend relativieren könnte.
Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass wir selbstverständlich bereit sind, mit der Stadt Ahrensburg die notwendigen städtebaulichen Verträge und Erschließungsverträge zu schließen.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung

Wir sind auch bereit, uns naturgemäß in die derzeit vor1iegende Planung, die im Auftrag der Firma LEG erfolgt, .einzubetten". Wir würden es allerdings begrüßen, wenn wir eigenständige Verträge mit der Stadt Ahrensburg abschließen, unabhängig davon, ob ggf. später gemeinsam mit der LEG ein Auftrag für die Erschließung an ein Unternehmen bzw. jeweils im gesamten Gebiet tätige Unternehmen erteilt wird. Wir würden es begrüßen, wenn uns die Gelegenheit gegeben wird, in den Gremien der Stadt Ahrensburg über unsere städtebaulichen Über1egungen und Vorschläge vorzutragen. Wir werden in den bis dahin noch folgenden Wochen, wobei uns der 21. März 2012 als Termin genannt wurde, die Planung detaillieren und der Stadt Ahrensburg einreichen.

Anlage: Schreiben vom 29.03.2012
Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
soweit es um die bisher Ihnen gegen aber gemachten Ausführungen geht möchten wir diese nunmehr formalisieren, um damit noch die Chance zu haben, die Überplanung des Flurstücks 232 in die derzeitige Beschlussfassung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses einzubinden. Hierzu erhalten Sie, parallel auch per Mall zum Zwecke des Weiterverwendens, vier Anlagen. Wir haben diese fertigen lassen durch unsere Städteplaner, das Büro BSK in Mölln, Selbstverständlich müsste bei entsprechenden Beschlüssen der städtischen Gremien eine Einarbeitung durch die Firma IPP erfolgen.

Wir kommentieren die Anlagen im Folgenden:

Anlage 1 :
Im südlichen Bereich haben wir nunmehr wegen der bestehenden Grundstücksgrenze die überbaubarkeitsbereiche entlang der Kante der Planstraße A zurückgenommen und auf unserem eigenen Grundstück für die notwendigen Abstandsflachen gesorgt. Damit ist vor unserem Grundstück derzeit eine weiße Fläche entstanden, die sich im Eigentum der LEG oder der Stadt Ahrensburg befindet. Inwieweit hieraus auch eine Grünflache entstehen sollte, mag von den städtischen Gremien entschieden werden.

In einer Vorkorrespondenz hatte die Firma LEG gegenüber unseren Verkäufern Rademacher, den Eigentümern des Flurstücks 232, darauf hingewiesen, dass für jene Flachen, die durch die bisherige Planung überbaut werden entlang der Planstraße A, ein unangemessener hoher Ausgleich verlangt werde, obschon im nördlichen Bereich des Flurstücks nicht unerhebliche Flachen auch an die Firma LEG abgegeben werden müssen zum Zwecke der Bebauung der dort befindlichen Individualgrundstücke.

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung

Selbstverständlich sind wir gerne bereit, diese Flächen an die Firma LEG abzugeben. In Anbetracht der Forderung der LEG, die für Geschossbau legitim sein mag, auf Zahlung eines Flächenausgleichsbetrages in erheblicher Höhe, bitten wir um Verständnis dafür, dass wir bei der Größe des Grundstücks die von uns zu errichtenden Gebäude auf unserem eigenen Grundstück errichten möchten. Soweit Flächenaustausch im Bereich der Reihenhausgrundstücke notwendig ist, hier werden kleinere Flächen benötigt, die von der LEG auf uns zu übertragen sind, mag hierüber eine Regelung mit der LEG erfolgen, da diese auch von uns Flächen benötigt. Die jetzige Gebäudepositionierung wird zwangsläufig die verschiedenen Eigentümer in eine nicht nötige prozessuale Auseinandersetzung zwingen. Das sollte unbedingt vermieden werden.

Von entscheidender Bedeutung ist, dass wir wegen der Verkürzung der überbaubaren Flächen für den Wohnungsbau entlang der PIanstraße A und jene Flächen, die für die Stadtvillen an der B75 wegfallen, anderweit diese Flächen unterbringen mussten. Dieses ist geschehen durch die Überplanung mit Grundstocken für Stadtvillen sowohl nördlich des alten vorhandenen Gebäudes wie auch südlich dessen mit zwei weiteren Gebäuden.

Die Variante 1 enthält für diese Gebäude wie auch für das Gebäude entlang der PIanstraße A eine Tiefgarage, so dass, abgesehen von dem Gebäude nördlich des vorhandenen alten Wohngebäudes, keine oberirdischen Stellplätze vorhanden sind, vielmehr die beiden südlichen Stadtvillen wie auch die Gebäude an der PIanstraße A durch eine Tiefgarage versorgt wird.

Neben diesen überbaubaren Flächen bleibt zum Osten hin ein nicht unbeträchtlicher Teil der privaten Grünfläche erhalten.

Soweit es um die Reihenhausfläche im westlichen Teil und die Wohnfläche südlich davon geht, ist es hier bei oberirdischen Stellplätzen geblieben.
Entscheidende Änderungen hat der bisherige Plan erfahren im Bereich der Grundstücke entlang der B75.

Die südliche überbaubare Fläche ist mit einer BGF von 2.400 m² in der Form verblieben, wie sie auch bisher überplant worden ist, wenn auch ohne Beschränkung für die Größe von Einzelhandelsflächen im Einzelnen. Darüber ist in L-Form wegen der Erhaltung der städtebaulichen Kante der zweigeschossige Bereich mit einem Staffelgeschoss darüber erhalten geblieben mit einer BGF von ca. 2.000 m².

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung

Hierzu weisen wir darauf hin, dass wir weiterhin bereit sind, hier auch eine 6-zügige Kindertagesstätte unterzubringen. Verwiesen wird auf unser Schreiben vom 02.03.2012.

Die Anlage 1 weist hierzu im Übrigen entsprechend dem Ihnen überreichten Vorplanungsentwurf eine Freifläche als Spielfläche für Kinder aus an der westlichen Gebäudeseite.

Der nördlich darüber liegende Bereich zeichnet sich dadurch aus, dass hier die drei Stadtvillen weggefallen sind und an dieser Stelle ein weiterer Einzelhandel mit einer BGF von 1.600 m² tritt.

Auf die Notwendigkeit zur örtlichen Versorgung des neuen Wohngebiets wie auch des gegenüberliegenden Gebiets Kremerberg/Gartenholz haben wir bereits in unserem Schreiben vom 02.03.2012 hingewiesen.

Eine Versorgung durch einen Discounter (z.B. LIDL, ALDI oder NETTO) und einen Frischemarkt (z.B. EDEKA oder REWE) würde die B-75 in der Rushhour entlasten. Bewohner des B-92 "Erlenhof-Süd" müssten ihr Quartier für die Nahversorgung nicht mehr verlassen. Das gilt ebenso für das Gebiet Kremerberg/Gartenholz. Der Durchgangsverkehr würde ebenfalls zum Teil die Einkaufmöglichkeiten nutzen und zwangsläufig die B-75 in der Rushhour entlasten. Eine höhere Frequentierung der 8-75 Ist durch ein attraktives Nahversorgungsangebot nicht zu erwarten. Wir sind jetzt schon mehrfach aus der Bevölkerung angesprochen worden eine ausreichende Nahversorgung zu realisieren. Eine Platzierung von nur einem Markt ist heute auch nicht mehr zeitgemäß. Die Bewohner verlangen einen günstigen
Discounter und einen Frischemarkt für die tägliche Versorgung. Die Einbindung der angedachten Kindergartentagesstätte würde die Attraktivitat positiv erweitern. Wir hatten mit unserer angedachten Lösung die Möglichkeit relativ kurzfristig die aus der Bevölkerung erwartete Grundversorgung umzusetzen.

Anmerken wollen wir an dieser Stelle, dass unsere Lösung zwangsläufig eine Reduzierung der Wohneinheiten auf unserem Grundstück um ca. 20 WE (ohne Kindergarten) mit sich zieht.

Ausgewiesen sind in diesem Bereich, der insgesamt als Sondergebiet dargestellt wird, die Rachen für Stellplatze.

Anlage 2:

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung

Die Anlage 2 unterscheidet sich von der Anlage 1 dadurch, dass hier für die beiden südlichen Stadtvillen und für die Bebauung entlang der PIanstraße A offene Stellplatze vorgesehen sind, eine Lösung, die wir nicht favorisieren.

Anlagen 3 und 4:
Diese Anlagen gehen davon aus, dass eine Kita Ober dem Gewerbebereich nicht errichtet und diese Flache anderen Nutzungen zugeführt wird. In diesem Fall kann der Spielplatzbereich wegfallen und damit die private Granflache entsprechend vergrößert werden.

Letztlich weisen wir noch einmal darauf hin, dass die Gesamt-BGF ca. 16.000 rn2 nicht überschreitet, die Baumasse mithin der städtischen Planung entspricht.
Unser Primärantrag gilt dem Inhalt der Anlage 1. Wir erklären noch einmal unsere ausdrückliche Bereitschaft, vor den Gremien der Verwaltung wie auch der Stadtverordnetenversammlung hierzu vorzutragen, um den Versuch zu untemehmen, auch im Rahmen der Sitzung vom 25.04.2012 unsere Anträge in den Entwurf des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses zu implementieren.

Anlage: Schreiben vom 22.08.2012
in obiger Angelegenheit teilen wir mit, dass wir durch notariellen Vertrag vom 20.03.2012 (UR-Nr.: 889/2012 des Notars Dr. Wolfram Radke in Hamburg) von den derzeitigen Eigentümern, den Damen Anna Marie Rademacher aus Ahrensburg und Ingrid Rademacher aus Ingolstadt, das im Grundbuch von Ahrensburg BI. 4710 unter der laufenden Nummer 1 verzeichnete Flurstück 232 der Flur 013 der Gemarkung Ahrensburg, Größe insgesamt: 39.594 m², erworben haben. Der Kaufvertrag, der unter verschiedenen aufschiebenden Bedingungen abgeschlossen ist, die sich
insbesondere mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 92 befassen, liegt der Stadt Ahrensburg wegen der Ausübung eines etwaigen Vorkaufsrechts vor. Wegen der aufschiebenden Bedingung ist das Eigentum auf uns noch nicht umgeschrieben worden.

Wir verzichten ausdrücklich darauf, diesen Kaufvertrag als Legitimationsurkunde beizufügen.

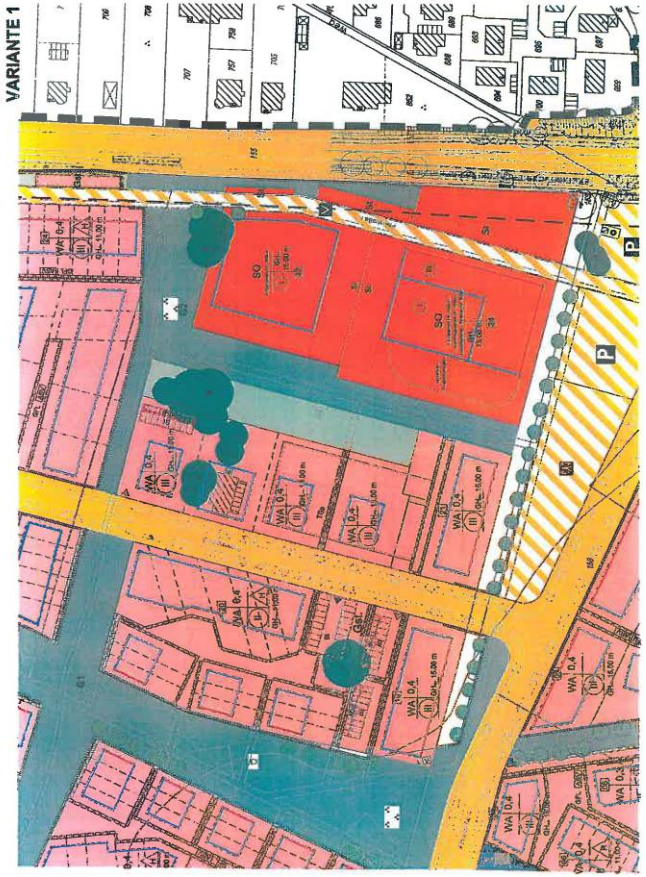
Der Stadt Ahrensburg ist im Übrigen bereits im März 2012 im Zusammenhang mit den vorgelegten Anträgen und Schreiben eine Vollmacht vorgelegt worden, aus der sich unsere Berechtigung ergibt, eigenständige Anträge für uns unter dem

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

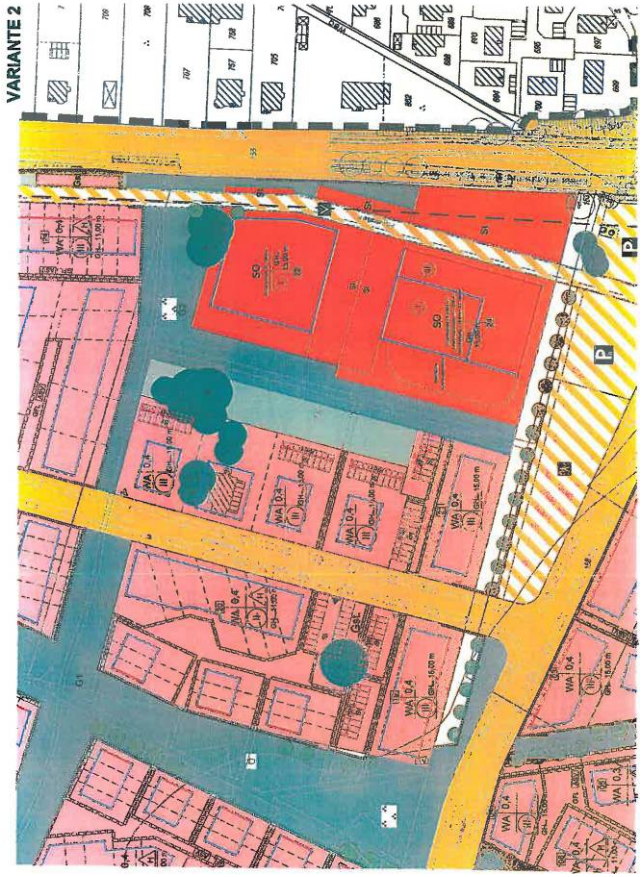
lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung

Erwerbergesichtspunkt wie auch für die Eigentümer der Stadt Ahrensburg gegenüber zu stellen. Das gilt selbstverständlich auch für Anregungen und Bedenken.

Anlage: Variante 1



Anlage: Variante 2

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Abwägung