

# STADT AHRENSBURG



## vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95

Zusammenfassung und Behandlung  
der Stellungnahmen

aus der

Beteiligung der Behörden gem.  
§ 4 Abs. 2 BauGB

**Oktober 2014**

STADT RAUM ● PLAN

Bernd Schürmann  
Wilhelmstraße 8  
25524 Itzehoe  
04821-7796421  
stadtraumplan@gmx.de

STADT AHRENSBURG - VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 95  
 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB  
 ÜBERSICHT UND DIE BEHANDLUNG DER ABGEGEBENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	Beteiligte Behörden und TÖBS	Stellungnahme vom	keine Stellungnahme	mit Anregungen/ Hinweise	ohne Anregungen
1.	Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein Abt. u.a. Stadtentwicklung, Wohnraumförderung, Bauaufsicht .....		X		
2.	Landesamt für Denkmalspflege Schleswig-Holstein Der Landeskonservator		X		
3.	Kreis Stormarn	29.08.2014		X	
4.	GAG Gasversorgung Ahrensburg GmbH		X		
5.	Schleswig-Holstein Netz AG	26.08.2014			X
6.	SVA Stromversorgung Ahrensburg		X		
7.	Hamburger Wasserwerke GmbH	28.08.2014			X

Nr.	Behörde / TÖB / Sonstige	Stellungnahme vom	keine Stellungnahme	mit Anregungen/ Hinweise	ohne Anregungen
8.	Hamburger Gaswerke GmbH		X		
9.	Abfallwirtschaftsgesellschaft Südholstein	25.08.2014		X	
10.	Historischer Arbeitskreis Ahrensburg		X		
11.	NABU Gruppe Ahrensburg		X		
12.	BUND Kreisgruppe Stormarn	24.08.2014		X	
13.	AG-29		X		

3.

## Kreis Stormarn

Der Landrat  
Fachdienst Planung und Verkehr

INGEGANGEN 0 3. Sep. 2014



Kreis Stormarn • Der Landrat • 23840 Bad Oldesloe

Stadt Ahrensburg  
Stadtplanung, Bauaufsicht, Umwelt  
Frau Juliette Schickel  
Manfred-Samusch-Straße 5  
22926 Ahrensburg

**Zentrale:**  
Stormarnhaus, Mommsenstraße 13, 23843 Bad Oldesloe  
Tel.: 0 45 31 / 1 60 - 0, Fax: 0 45 31 / 8 47 34  
Internet: www.kreis-stormarn.de

**Geschäftszeiten:**  
Mo., Di., Do. + Fr. 08.30 - 12.00 Uhr  
Do. 14.00 - 17.00 Uhr und nach Vereinbarung

**Auskunft erteilt:**  
Martin Beck  
Mommsenstraße 14, 23843 Bad Oldesloe  
Gebäude: F, Raum: 202  
Tel.: 0 45 31 / 160 - 1354, Fax.: 0 45 31 / 160 - 1623  
E-Mail: m.beck@kreis-stormarn.de  
Aktenzeichen: 52/101

29.08.2014

STADT RAUM • PLAN

Bernd Schürmann  
Wilhelmstraße 8  
25524 Itzehoe

per e-mail an:

1. juliette.schickel@ahrensburg.de
2. stadtraumplan@gmx.de

### Stadt Ahrensburg

#### Aufstellung

. Änderung  des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 95  
der Satzung gemäß § BauGB

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange gemäß

§ 3 Abs. 2 BauGB

§ 34 Abs. 6 BauGB

erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

i.V. m. § 13 a Abs. 2 BauGB

dortiger Bericht vom 30.07.2014, eingegangen am 02.08.2014

Gegen den Entwurf des o.a. Planes werden meinerseits keine Bedenken erhoben.

Hierzu gebe ich die beiliegende Stellungnahme ab.

Im Auftrag

Martin Beck

#### Anlage

Stellungnahme

Sparkasse Holstein Kto. 10 257 (BLZ 213 522 40) • Postbank Kto. 13 200 (BLZ 200 100 20)  
Commerzbank Kto. 4 901 708 (BLZ 200 400 00) • Volksbank Stormarn Kto. 80 200 000 (BLZ 201 901 09)



3.

## Kreis Stormarn

Vom 29.08.2014

Az.: 52/101

**Stellungnahme  
als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 95 der Stadt Ahrensburg**

**Planstand: Juni 2014**

Die Stadt Ahrensburg legt folgende Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 95 vor:

- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 95 mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung
- Verkehrsgutachten Manhagener Allee
- Lärmtechnische Untersuchung zum B-Plan 95
- gutachterliche Stellungnahme im Hinblick auf den Artenschutz
- Verschattungsstudie

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 95 sollen z.Zt. ungenutzte und leerstehende Bestandsgebäude (ehemalige Klinik und Rettungswache) in der Manhagener Allee 54-56 in der Nähe der Innenstadt und des Bahnhofs durch Neubau zu Wohnzwecken entwickelt werden. Es sollen ca. 30 Wohnungen entstehen. Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine städtebaulichen Bedenken.

Bei der weiteren Planbearbeitung sind aus Sicht des Kreises die nachfolgend genannten Anregungen und Hinweise zu berücksichtigen:

**1. Naturschutz/ Landschaftspflege**

1.1

Gegen die vorliegende Planung werden von Seiten der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken erhoben.

1.2

Die in der Stellungnahme zum Artenschutz des Büro Leguan vom 28.04.2014 auf Seite 10 festgelegten Maßnahmen, wie die ökologische Baubegleitung während der Abrissarbeiten, sind zwingend umzusetzen.

**2. Wasserwirtschaft**

2.1

Der B-Plan 95 ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan und umfasst im Wesentlichen ehemals mit einer Krankenhausnutzung belegte Gebäude und Begleitflächen. Es soll Um- und Neubau zu Wohnzwecken erfolgen.

Gegen die Planungsabsichten bestehen aus wasserbehördlicher Sicht keine Bedenken.

2.2

Die Oberflächenentwässerung für diesen Bereich ist durch den zentralen Anschluss an das

a)

b)

c)

a)

Kenntnisnahme, dass von der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken vorgebracht werden.

b)

Die Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse (bei den rodungs- und Abrissarbeiten) werden im Durchführungsvertrag festgehalten und natürlich auch umgesetzt werden.

c)

Kenntnisnahme, dass von der unteren Wasserbehörde keine Bedenken vorgebracht werden.

d) städtische Entwässerungssystem gesichert. Grundstücksbezogene Entwässerung, z.B. über eine Versickerung, scheidet aufgrund des hohen Versiegelungsgrades weitgehend aus. Es wäre allenfalls zu überlegen, befestigte Nebenflächen sickerfähig zu gestalten.

e) 2.3  
Hinweis:  
Es soll eine Tiefgarage gebaut werden. Eine in diesem Zusammenhang ggf. erforderliche Grundwasserabsenkung ist der Wasserbehörde anzuzeigen.

### **3. umweltbezogener Gesundheitsschutz**

f) Aus Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes bestehen keine Bedenken.

### **4. untere Bodenschutzbehörde**

g) 4.1 nachsorgender Bodenschutz  
Mit dem Stand vom 28.08.2014 liegen keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor. Es gibt somit diesbezüglich keine Bedenken.

4.2 vorsorgender Bodenschutz  
Es bestehen keine Bedenken.

### **5. Denkmalschutz**

h) Aus Sicht der unteren Denkmalpflegebehörde bestehen keine Bedenken.

### **6. Verkehr**

i) Es bestehen keine Bedenken.

### **7. vorbeugender Brandschutz**

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

### **8. Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Begründung**

k) 8.1 Eindeutigkeit der Planzeichnung  
In der Planzeichenerklärung sind Planzeichen für Festsetzungen eines Einfahrtsbereichs und eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt aufgeführt, die in der Planzeichenerklärung aufgrund der Maßstäblichkeit der vorgelegten Planzeichnung nicht eindeutig erkennbar sind. Für die genannten Festsetzungen ist eine eindeutig erkennbare Darstellung in der Planzeichnung erforderlich.

d) Die Hinweise zur Entwässerung des Grundstücks werden zur Kenntnis genommen.

e) Die Anzeigepflicht wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

f) Kenntnisnahme, dass aus Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes keine Bedenken vorgebracht werden.

g) Kenntnisnahme, dass von der unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken vorgebracht werden.

h) Kenntnisnahme, dass von der unteren Denkmalpflegebehörde keine Bedenken vorgebracht werden.

i) Kenntnisnahme, dass aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken vorgebracht werden.

j) Kenntnisnahme, dass aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken vorgebracht werden.

k) Die Planzeichnung wird graphisch so redaktionell ergänzt, dass die zwei Planzeichen „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ sowie „Einfahrtsbereich“ eindeutig erkennbar sind.

- l) 8.2 textliche Festsetzung 4.1 /Vorgartenzone  
Während in der textlichen Festsetzung 4.1 der Begriff „Vorgartenzone“ als Bezeichnung für eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen verwendet wird, wird diese Fläche in der Planzeichenerklärung als „Vorgartenbereich“ benannt. Es wird angeregt, hier redaktionell eine Vereinheitlichung vorzunehmen.
- m) 8.3 Begründung Ziffer 7.3 (Seite 32)  
Der hier zitierte § 12 Abs. 3a BauGB sollte in der 7. Zeile redaktionell um die Zahl „9“ ergänzt werden (§ 9 Abs 2 BauGB). In der letzten Zeile sollte der Buchstabe „a“ gestrichen werden (§ 13a Abs. 3 i.V. m § 9 Abs. 2 BauGB).
- n) 8.4 „offene Erschließung“  
Während in der Begründung auf Seite 12 und Seite 14 benannt wird, dass die Zufahrt zur Tiefgarage (TGa) über einen direkten Anschluss an die Manhagener Allee an der südöstlichen Grundstücksgrenze vorgenommen werden soll, bleibt unklar, was mit dem Begriff „offene Erschließung“ (oE) gemeint ist. Eine erläuternde Klarstellung ist zu ergänzen.
- o) 8.5 „Kordellinie“ (Planzeichen 15.14)  
Ich weise darauf hin, dass mit der „Kordellinie“ (Planzeichen 15.14 der Planzeichenverordnung) nicht zwei Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung (z.B. GRZ, GFZ oder GR) festgesetzt werden, sondern zwei Bereiche mit unterschiedlichen maximalen Gebäudehöhen über NN. Das Maß der baulichen Nutzung ist in WA /1 und WA / 2 jeweils mit einer Grundflächenzahl von 0,45 festgesetzt. Es wird deshalb angeregt, die Planzeichenerklärung entsprechend anzupassen.

- l) Die Bezeichnung wird wie folgt vereinheitlicht: sowohl in der Planzeichnung wie auch in den Textfestsetzungen wird der Begriff „Vorgartenbereich“ verwendet.
- m) Die zitierten Paragraphen des BauGB werden wie angeregt, redaktionell ergänzt.
- n) Unter offener Erschließung im Rahmen der festgesetzten Nebenanlagen wurde ein offener, jedoch überdachter Bereich als Zugang zum Innenhof und den beiden Treppenhäuser (als interne Erschließung der beiden Stadtvillen Manhagener Allee 54 und 56) ausgewiesen. Dies wird in der Begründung dargestellt werden.
- o) Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO kann das Maß der baulichen Nutzung durch u.a. die Grundflächenzahl (GRZ); die Geschoßflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt werden. Festgesetzt wurde hier eine einheitliche GRZ von 0,45 (dies alleine würde keine „Kordellinie nötig machen) – jedoch wurden zwei Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Somit werden die zwei Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung richtigerweise durch eine „Kordellinie“ voneinander abgegrenzt. Die Planzeichnung wird nicht geändert.

5.



5

Schleswig-Holstein Netz AG - Schleswig-HeinGas-Platz 1 - 25451 Quickborn

Stadt Raum Plan  
Dipl.-Ing. Bernd Schürmann  
Wilhelmstr 8  
25524 Itzehoe

EINGEGANGEN 01. Sep. 2014

Schleswig-Holstein Netz AG

Netzkundenbetreuung  
Schleswig-HeinGas-Platz 1  
25451 Quickborn  
www.sh-netz.com

Matthias Heuer  
T 0 41 02-4 94 21 33  
F 0 41 02-4 94 22 11  
matthias.heuer  
@sh-netz.com

26. August 2014

**Stadt Ahrensburg, Bebauungsplan Nr. 95**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95, Stadt Ahrensburg,  
bestehen unsererseits keine Bedenken.

Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße  
Schleswig-Holstein Netz AG  
Netzcenter Ahrensburg

Vorsitzender des  
Aufsichtsrats:  
Jan-Christian Erps

Vorstand:  
Matthias Boxberger  
Andreas Fricke

Sitz: Quickborn  
Amtsgericht Pinneberg  
HRB 8122 PI

5.

**Schleswig-Holstein Netz AG**

**Vom 26.08.2014**

**Az.:**

Kenntnisnahme.



Seite 2



Des Weiteren machen wir darauf aufmerksam, dass eine weitere 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.  
Mit freundlichen Grüßen

HAMBURG WASSER  
Zentrale Grundsatzangelegenheiten

i. A.   
(Syl)wasschy



9.

**Abfallwirtschaft Südholstein**

Unser Zeichen / Es schreibt Ihnen :  
9 MÜ / Martin Müller  
Durchwahl: (04151) 8793 252  
Fax: (04151) 8793 5252  
Mail: m.mueller@awsh.de

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom:  
Elmenhorst, den 25.08.2014

EINGEGANGEN 27. Aug. 2014

AWSH - Abfallwirtschaft Südholstein GmbH  
Leinewebering 13 21493 Elmenhorst  
Stadt Raum Plan  
Herr Bernd Schürmann  
Wilhelmstraße 8  
25524 Itzehoe

Stellungnahme: B-Plan Nr. 95, Stadt Ahrensburg  
Sehr geehrter Herr Schürmann,

vielen Dank für die Zusendung des o.g. B-Plans.

Die Entsorgung der auf dem dargestellten Grundstück zu errichtenden Wohngebäude erfolgt über die Manhagener Allee. Eine Einfahrt in das Gebiet durch Müllfahrzeuge kann aufgrund der beengten Platzverhältnisse nicht erfolgen. Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen ist aus sicherheitstechnischen Erwägungen nicht gestattet.

Sofern Müllfahrzeuge in das Wohngebiet reinfahren sollen, sind neben den entsprechenden Fahrrechten einzurichten und auch genügend dimensionierte Wendeanlagen vorzusehen. Details unter anderem hierzu entnehmen Sie bitte der beigefügten Broschüre.

Die Bereitstellungsorte für Abfallsammelgefäße an der Manhagner Allee sollten derart konzipiert sein, dass sie im Rahmen eines Vorstellservice von den Kollegen auf den Sammelfahrzeugen geholt werden können oder es sollte genügend Raum für die Bereitstellung im unmittelbaren Straßenbereich vorgehalten werden.

Sollten sich zum Thema Abfallentsorgung aus Ihrer Sicht weitere Fragen ergeben rufen Sie mich gerne zurück oder wenden sich an Herrn Gottschalk, Tel.-Nr. 04151 8793 352 bzw. L.Gottschalk@awsh.de

Freundliche Grüße aus Elmenhorst  
  
i.A. Martin Müller

Abfallwirtschaft Südholstein GmbH  
Leinewebering 13  
21493 Elmenhorst  
Telefon: (04151) 8793 252  
Fax: (04151) 8793 5252  
E-Mail: info@awsh.de  
Internet: www.awsh.de  
Stz der Gesellschaft:  
Elmenhorst  
HRB 6348 HL  
Steuernummer:  
22 294 22254  
USt-ID-Nr.:  
DE 16040572  
Geschäftsführer:  
Dennis Kessel  
Vorstandender des Aufsichtsrates:  
Ländel  
Klaus Pflüger

Das Qualitätsmanagementsystem der AWSH ist nach DIN EN ISO 9001:2008 zertifiziert. Die AWSH ist zudem zertifizierter Entsorgungsfachbetrieb für die abfallwirtschaftlichen Tätigkeiten „Sammeln und Befördern, Handeln und Makeln“.

Y:\awsh\abteilungAWW\WegB- und F-Pläne\B- und F-Pläne\Ahrensburg\B-Plan Nr. 95, Stadt Ahrensburg.docx

9.

## Abfallwirtschaft südholstein

Vom 25.08.2014

Az.:

Kenntnisnahme. Das Müllentsorgungskonzept (so wie in der Stellungnahme dargestellt) wurde vorab intensiv mit der „Abfallwirtschaft Südholstein“ beraten und festgelegt. Auf ein „Unterflur – Lösung“ als gestalterisch optimalste Lösung musste aus Verkehrssicherheits - Überlegungen leider verzichtet werden.

12.



Bund für  
Umwelt und  
Naturschutz  
Deutschland  
Landesverband  
Schleswig-Holstein e.V.  
Lorentzendam 16, 24103 Kiel

12

Dr. Petra Ludwig-Sidow  
BUND-Kreisgruppe Stormarn

Bad Oldesloe, 24.8.2014

**B-Plan Nr. 95 "Manhagener Allee 54, 56", Ahrensburg**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen des BUND bedanke ich mich für die weitere Verfahrensbeteiligung und Zusendung der Unterlagen und nehme wie folgt Stellung:

a)

Als Innenverdichtungsmaßnahme und Flächenkonversion begrüßt der BUND die Planung und ihre Sensibilität bzgl. des Stadtbildes.

b)

Ich weise noch einmal darauf hin, im Rahmen von Festsetzungen, aus Umweltschutzgründen auf folgendes zu achten:

c)

- ausreichend Fahrradstellplätze, auch für E-Bikes
- mehrere Parkplätze für Carsharing-Fahrzeuge in der Tiefgarage
- Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen auf den Dächern

d)

e)

Außerdem rege ich an, im Innenhof anstelle des üblichen Feldahorns Obstbäume zu pflanzen, möglichst erhaltenswerte Sorten. Sie werden nicht so hoch, bieten Blütenpracht für Bewohner und Bienen im Frühjahr, liefern Obst für Vögel und Menschen im Herbst und passen zu der potentiellen gärtnerischen Nutzung der einzelnen Fläche. Insbesondere da der Innenhof fern von Pestizideinwirkungen aus der Landwirtschaft ist, wären bienenfreundliche Pflanzungen vorteilhaft.

Mit freundlichen Grüßen

12.  
BUND

Vom 24.08.2014

Az.:

a)

Kenntnisnahme, das der BUND die Planung, insbesondere als Innenverdichtungsmaßnahme und Flächenkonversion, begrüßt.

b)

Fahrradabstellräume sind auf Ebene der Tiefgarage vorgesehen – falls von den Nutzern gewünscht können entsprechende Stromversorgungsleitungen gelegt werden.

c)

Der Vorhabenträger kann im Stadium der Vorplanungen (ohne zu wissen, wer letztendlich als Nutzer vorgesehen ist) keine derartigen Festlegungen (Car-Sharing-Parkplätze) treffen, die im Übrigen auch nicht im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzt werden können

d)

Die Energie- und Warmwasserversorgung erfolgt durch ein eigenes kleines Blockheizkraftwerk.

e)

Der Vorschlag ggf. Obstbäume im Innenhof anzupflanzen wird als Anregung an den Freiraumplaner weitergegeben. Exakte Angaben von Pflanzlisten für diesen Bereich wurden (im Rahmen der Hochbau- und Freiflächenplanung) noch nicht erarbeitet.

