

STADT AHRENSBURG
DER BÜRGERMEISTER
MANFRED-SAMUSCH-STRASSE 5
22923 AHRENSBURG
TEL. 04102-77-0
rathaus@ahrensburg.de



STADT AHRENSBURG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 95 „MANHAGENER ALLEE 54 und 56“ Für das Gebiet südöstlich der Manhagener Allee zwischen Barginkoppelredder und Ahrensfelder Weg

BEGRÜNDUNG

OKTOBER 2014

Bielfeldt + Berg Landschaftsplanung
Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt/in BDLA
Virchowstraße 16,
22767 Hamburg
Tel.: 040/ 389 39 39
Fax: 040/ 389 39 00
bbl@bielfeldt-berg.de

STADT RAUM ● PLAN
Bernd Schürmann
Wilhelmstraße 8
25524 Itzehoe
Tel.: 04821-7796421
Fax: 04821-7796422
stadtraumplan@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

1. Standort und städtebauliche Rahmenbedingungen 4
 - 1.1 Lage des Plangebiets 4
 - 1.2 Standortbeschreibung 4
 - 1.3 Bestehende Bebauung und ehemalige Nutzungen 5
2. Stadtbaugeschichte 7
 - 2.1 Bereich der gründerzeitlichen Erweiterung Ahrensburgs 7
 - 2.2 Aufgegebene Nutzungen 8
3. Städtebauliche Ziele – Vorhabenplanung 9
 - 3.1 Abbruch der Krankenhaus – Funktionsgebäude als Voraussetzung der Innenentwicklung 9
 - 3.2 Erhalt der gründerzeitlichen Fassaden und Wiederherstellung von solitären Stadtvillen 9
 - 3.3 Schaffung von zusätzlichem Wohnraum 10
4. Übergeordnete Rahmenbedingungen 15
 - 4.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept – ISEK - Nachverdichtung im Innenbereich 15
 - 4.2 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete 16
5. Übergeordnete Planungen 23
 - 5.1 Flächennutzungsplan 23
 - 5.2 Landschaftsplan 23
6. Verträglichkeitsuntersuchungen 24
 - 6.1 Verkehrliche Belange 24
 - 6.2 Lärmschutzbelange 25
 - 6.3 Belichtung und Verschattung von Nachbargrundstücken 28
7. Anmerkungen zum Planungsinstrument und zum Aufstellungsverfahren 31
 - 7.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB in Verbindung mit Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. 13a BauGB 31
 - 7.2 Durchführungsvertrag 32
 - 7.3 Regelungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 33
 - 7.4 Verfahrensdaten 34

- 8. Baumverlust 35
- 9. Artenschutz – Beitrag 37
 - 9.1 Rechtliche Grundlagen 37
 - 9.2 Fledermäuse der Gebäude 37
 - 9.3 baumhöhlenbewohnende Fledermäuse 38
 - 9.4 Brutvögel der Gebäude 38
 - 9.5 Brutvögel des Gehölzbestandes 38
 - 9.6 Sonstige Untersuchungen 39
- 10. Begründung der Festsetzungen 41
 - 10.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 41
 - 10.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 41
 - 10.3 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 43
 - 10.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 44
 - 10.5 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB 44
 - 10.6 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB 44
 - 10.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Vorgartenbereiche § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB 44
 - 10.8 Örtliche Bauvorschriften – Fassadengestaltung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO 44
- 11. Technische Erschließung 46
- 12. Umweltbericht 47

1. Standort und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Plangebiets



Übersichtsplan

1.2 Standortbeschreibung



Geltungsbereich



Luftbild

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 95 „Manhagener Allee 54 und 56“ befindet sich mit direkter Belegenheit an der Manhagener Allee zwischen Waldstraße und der Straße Bargenkoppelredder. Der Bereich ist geprägt durch die Lage an einer der großen Ahrensburger Hauptstraßen (Manhagener Allee) mit direktem Anschluss an die Innenstadt bzw. Anschluss an den Ostring (und damit auch an die Bundesautobahn – Anschlussstelle Ahrensburg) und verfügt damit über eine optimale verkehrliche Erschließung sowie Anbindung an wesentliche zentrale Bereiche Ahrensburgs.

Lage im
Stadtgefüge

1.3 Bestehende Bebauung und ehemalige Nutzungen



Manhagener Allee
Nr. 56 (Eingangsbe-
reich des Kranken-
hauses)

und Gebäude der
ehem. Rettungswa-
che

Die Bebauung des Plangeltungsbereichs ist einerseits geprägt durch die stadträumlich wirksamen historischen Stadtvillen, die in der Manhagener Allee Nr. 56 baulich Teil des Krankenhausgebäudes ist und in Teilen auch funktional überformt sind (u.a. durch ein überdimensioniertes Vordach an der Gebäudeeingangssituation).

Historische Stadtvil-
len und Kranken-
hausnutzung

Die deutlich kleinere Stadtvilla auf dem Grundstück Manhagener Allee Nr. 54 dagegen ist als Einzelgebäude in seiner Grundstruktur erhalten, obwohl hier die Bausubstanz merkbare Mängel aufzeigt.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind charakterisiert durch eine dreigeschossige Bebauung mit Steildach, die die Stadtvilla Manhagener Allee Nr. 56 baulich direkt umfasst und ausschließlich der Krankenhausnutzung diente (insbesondere Krankenzimmer, Behandlungsräume, Operationsräume etc.). Aufgrund der Unterbringung der Rettungswache in der kleineren Stadtvilla Manhagener Allee Nr. 54 sind hier auch wesentliche Freibereiche einer funktionalen Nutzung (u.a. Unterbringung und Wartung der Rettungsfahrzeuge) zugeführt worden und sind entsprechend durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet.

Rückwärtige
Bebauungen



Intensiv versiegelte
Freibereiche

Aufgrund der Aufgabe der Krankenhausnutzung sowie der Rettungswache vor wenigen Jahren sind alle bestehenden Gebäude des Plangeltungsbereichs ungenutzt und leerstehend.

Leerstand

2. Stadtbaugeschichte

2.1 Bereich der gründerzeitlichen Erweiterung Ahrensburgs

Geprägt sind die historischen baulichen Anlagen des Geltungsbereichs und die benachbarte Bebauung durch typische gründerzeitliche Stadtvillen, die teilweise weitgehend in ihrem Erscheinungsbild unverändert bis heute erhalten werden konnten. Dies gilt eingeschränkt auch für den baulichen - gründerzeitlichen Kern des ehemaligen Krankenhauses (Manhagener Allee Nr. 56), der durch funktionale Änderungen der letzten Jahrzehnte (insbesondere in den rückwärtigen Gebäudebereichen und tlw. bei der straßenseitigen Fassade) gestalterische Änderungen und Eingriffe erfahren hat. Das in der Baumasse deutlich kleinere Gebäude der ehemaligen Rettungswache (Manhagener Allee Nr. 54) ist im straßenseitigen Erscheinungsbild weitgehend unverändert, wobei hier eine entsprechend schlechte Bausubstanz vermutet werden kann.

Teil des gründerzeitlichen Villengebiets

Bei beiden Gebäuden (wie auch bei den nördlich anschließenden Stadtvillen an der Manhagener Allee) handelt es sich um den sogenannten „Giebel-Traufen-Typ“, der an der Straßenseite sowohl durch traufständige wie auch giebelständige Gebäudeteile (tlw. auch als Erker) charakterisiert ist.

Giebel-Traufen Typ



Stadtkarte aus 1913

(rot markiert = Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

Die oben abgebildete Stadtkarte von 1913 weist den Bereich des Krankenhauses bereits als baulich genutzt aus und ist Teil der wesentlichen Straßenachsen der gründerzeitlichen Erweiterungen im Süden der Kernstadt Ahrensburg, die insbesondere durch die Form des barocken „patt d’oie“ (Gänsefuß)- Hamburger Straße – Hager Allee – Manhagener Allee – geprägt ist.

Teil der gründerzeitlichen Entwicklung

2.2 Aufgegebene Nutzungen

Das gründerzeitliche „Kern“ - Gebäude des Krankenhauses war u.a. als Restaurant („Fasanenhof“) und Hotel errichtet worden und stellte mit seinen baulichen Proportionen und Gestaltungsdetails ein deutlich auffälliges und markantes Gebäude in der Manhager Allee dar.

Durch diese Nutzung und Architekturqualität des Gebäudes war der „Fasanenhof“ auch über die Stadtgrenzen hinaus als Ausflugslokal bekannt, letztlich auch für Besucher aus Hamburg, die durch die „Walddörferbahn“ (jetzige Hamburger Hochbahn nach Großhansdorf) und die Bahnstrecke Ahrensburg – Lübeck Ahrensburg den Standort gut erreichen konnten.

Insoweit stellt der gründerzeitliche Kern des Krankenhausbaus wie auch die kleinere Stadtvilla der ehemaligen Rettungswache ein Stück eindrucksvoller Stadtbaugeschichte der Stadt Ahrensburg dar.

Hotel und Lokal
„Fasanenhof“

Gute Erreichbarkeit

Elemente der Ahrensburger Stadtbaugeschichte



Historische Abbildung des Ausflugslokals „Fasanenhof“

3. Städtebauliche Ziele – Vorhabenplanung

3.1 Abbruch der Krankenhaus – Funktionsgebäude als Voraussetzung der Innenentwicklung

Durch die Initiative eines Vorhabenträgers, der in der Zwischenzeit Eigentümer der Grundstücke des ehemaligen Krankenhauses und der Rettungswache ist, soll der Bereich u.a. für eine nachhaltige wohnbauliche Innenentwicklung vorgesehen werden. Konzipiert ist hierzu der Abbruch des dreigeschossigen leer stehenden Krankenhaus – Funktionsbaus sowie weiterer baulicher Anlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen unter Erhalt der straßenseitigen Fassaden der beiden gründerzeitlichen Stadtvillen.

Innenentwicklung

3.2 Erhalt der gründerzeitlichen Fassaden und Wiederherstellung von solitären Stadtvillen



Stadträumliches Motiv an der Manhagener Allee:

zwei solitäre Stadtvillen erhalten (Fassaden) und eine dritte Stadtvilla neu errichten



Die vorliegende Konzeption sieht neben dem Erhalt der gründerzeitlichen Fassaden auch die Wiederherstellung bzw. Sanierung der beiden Gebäudekubaturen der historischen Stadtvillen vor. Direkt Südöstlich der „Krankenhaus – Stadtvilla“ soll als drittes stadträumlich wirksames Element eine weitere (neu zu bauende) Stadtvilla in vergleichbaren Proportionen, Höhenentwicklung und Gestaltelementen (Giebel – Traufen – Typ) den Straßenraum der Manhagener Allee prägen.

Städtebauliche und stadträumliche Ergänzung

3.3 Schaffung von zusätzlichem Wohnraum

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sollen zwei Gebäuderiegel parallel zur nordwestlichen bzw. südöstlichen Grundstücksgrenze entwickelt werden, die dadurch räumlich einen zentralen Innenhof definieren, der sich nach Südwesten hin öffnet und überwiegend durch ein Tiefgaragengeschoss unterbaut ist.

Schaffung von innerstädtischem neuen Wohnraum

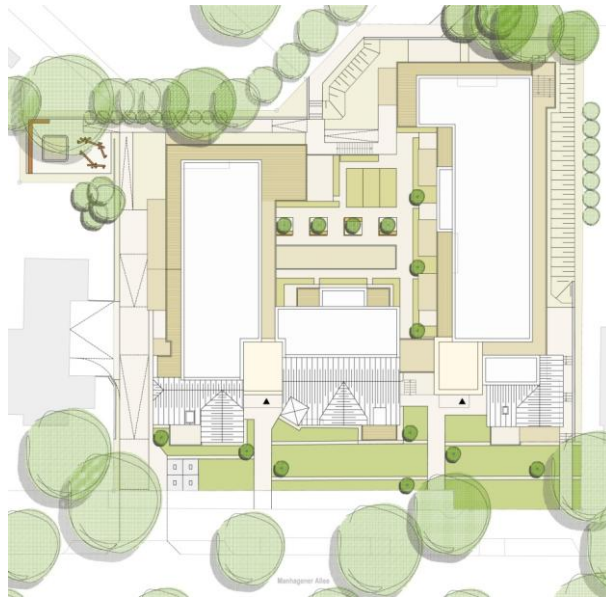


Neu konzipierte rückwärtige Bebauung



Vorhabenplan Erdgeschoss

Manhagener Allee



Manhagener Allee

Vorhabenplan Dachaufsichten



Vergleich – bauliche Anlagen im Bestand

Die neu zu errichtenden Gebäuderiegel sollen ausschließlich Wohnungen aufnehmen und haben überwiegend eine Höhenentwicklung von drei Geschossen und überschreiten somit nicht die Firsthöhe der Stadtvilla Manhagener Allee Nr. 56. Die Erschließung der einzelnen Etagen erfolgt über zurückgesetzte Treppenhausanlagen, die auch direkt die Etagen der straßenseitigen Stadtvillen bedienen. Die Erschließung der Wohnungen der neuen Gebäuderiegel erfolgt über offene Laubengänge. Insgesamt sollen 29 Wohneinheiten errichtet werden, davon 11 Wohneinheiten in den straßenseitigen Stadtvillen und 18 Wohneinheiten in den beiden Wohnriegeln. Die beiden rückwärtigen Wohngebäude sind dreigeschossig ausformuliert - mit Ausnahme des äußersten südwestlichen Bereichs des nordwestlichen Riegels - aufgrund der Geländetopographie wirkt hier das Souterraingeschoss tlw. als Vollgeschoss.

Erschließung,
Anzahl der Wohneinheiten und bauliche Höhenentwicklung

Die hierfür notwendigen Stellplätze sollen ausschließlich in einer Tiefgarage umgesetzt werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt durch einen direkten Anschluss an die Manthagener Allee an der südöstlichen Grundstücksgrenze. Um die Verträglichkeit der ein- und ausfahrenden Verkehre mit den Abläufen an der Manthagener Allee zu gewährleisten, wurde hierzu ein entsprechendes Fachbüro gutachterlich tätig (vgl. Pkt. 6.1 der Begründung).

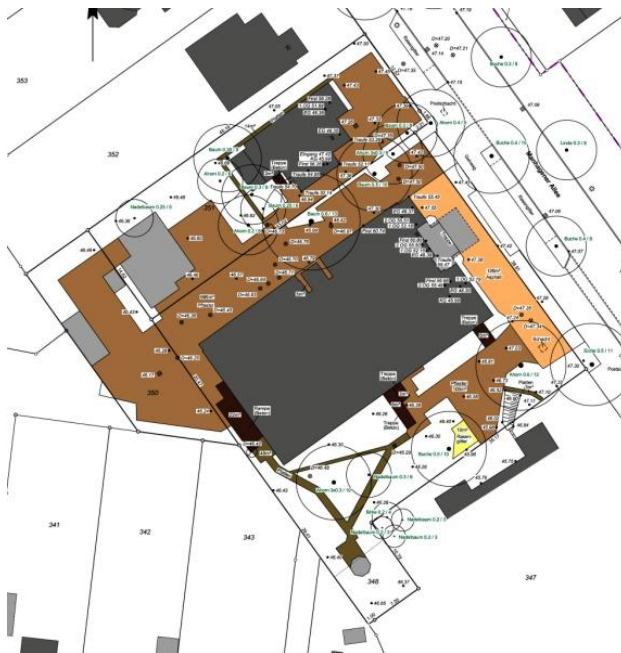
Stellplätze ausschließlich in einer Tiefgarage



Lage der Tiefgarage und Zu- und Abfahrt

Der Versiegelungsgrad im Bestand ist aufgrund der Krankenhaus – und Rettungswachen - Nutzung relativ hoch – bei einer Geltungsbereichsgröße des Vorhabenbereichs von 2.743 m² beträgt dieser 1.960 m², also ca. 71,5 %.

Bestehender Versiegelungsgrad



Vermessungsplan

versiegelten Flächen
= alle farbig hinterlegten Flächen



Vorhabenplan
Ansicht Südwesten



Vorhabenplan
Ansicht Nordwesten



Vorhabenplan
Ansicht Südosten

Neben dem städtebaulichen Erscheinungsbild des Vorhabens zur Manhagener Allee hin, kommt dem geplanten Innenhof zwischen den rückwärtigen Gebäuderiegeln bzgl. der Aufenthaltsqualität und als nachbarschaftlicher Treffpunkt eine besondere Bedeutung zu.

Freiflächen- gestaltung

Die Planung für die Vorgartenbereiche sieht eine Gestaltung vor, die den Versiegelungsgrad der Flächen auf das unbedingt nötige Maß reduziert. Die Vorgaben aus der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete, insbesondere § 14 zur Gestaltung der Vorgärten wird eingehalten. Die Vorgartenflächen sind zu mindestens 75 % zu begrünen.

Vorgartenbereiche zwischen Gebäuden und Manhagener Allee

Die Zuwegung zu den Hauseingängen werden mit zwei 2 m breiten und einem 1,5 m breiten gepflasterten Weg gewährleistet. Die Bepflanzung der Vorgärten gestaltet sich aus parallel zur Manhagener Allee verlaufenden Heckenbändern in einer Höhe zwischen 80 cm und 125 cm. In den Heckenbändern befinden sich Solitärsträucher in einer lockeren Anordnung, es werden jeweils die Eingangsbereiche akzentuiert. Im Vorgartenbereich finden sich auch die eingegrünte Standorte der oberirdischen Müllbehälter.

Hecken und Haus- eingänge

Die Bereiche des Innenhofs befinden sich auf den unterbauten Flächen der Tiefgarage für die Wohnanlage. Im zentralen Bereich des Innenhofs ist ein Boulefeld in einer Größe von 14 m x 2,8 m angeordnet. In vier Pflanzkübel in einer Abmessung von 2 m x 2 m werden Feldahorn gepflanzt. In den Pflanzkübeln wird ein Schichtaufbau für die Begrünung von ca. 1 m realisiert. An den Pflanzbeeten der Großsträucher sind Sitzflächen mit Holzauflege vorgesehen. Im nordwestlichen Bereich des Innenhofs ist eine offen gehalten.

Innenhof

tene Fläche angeordnet, die zur gemeinschaftlichen Nutzung z.B. als Kräuterfeld einlädt.

Die notwendigen Spielplatzflächen werden im südlichen Grundstücksteil realisiert. Dort ist eine Sandfläche in der Größe von 10 m² vorgesehen. Die Sandspielfläche erhält eine umlaufende Einfassung, die in Teilbereichen als Sandtisch genutzt werden kann. In Ergänzung zum Sandbereich ist ein Kletterbereich mit Balken aus Naturholz im Spielplatzbereich angeordnet. Der Spielplatz erhält eine Einfriedung mit einer sommergrünen Hecke in einer Höhe von 80 cm.

Die Zufahrt zur Tiefgarage und zur Garage des Nachbargrundstücks Haus Nr. 58 wird über eine befestigte Fläche in einer Breite von 3,8 m gewährleistet. Im Zufahrtsbereich von der Manhagener Allee aus ist eine Aufweitung der Zufahrt in einer Länge von 5,9 m und einer Breite von 5,4 m vorgesehen, um ein Ausweichen von zufahrenden oder abfahrenden PKWs durch einen wartendes Fahrzeug zu ermöglichen ohne jeweils dafür die Gewehgfläche in Anspruch nehmen zu müssen.

Die Wurzelraum der Bestandseiche an der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Haus Nr. 58 wird durch eine bautechnische Maßnahme in Form einer Wurzelbrücke vor Verdichtung durch den Fahrzeugverkehr geschützt, die auftretenden Lasten werden aufgenommen und außerhalb des Wurzelraums abgetragen.

Wohnumfeld und
Spielplatz

Zufahrt und
Zugänge

Baumschutzmaß-
nahmen



Vorhabenplan
Freiflächen-
gestaltung

4. Übergeordnete Rahmenbedingungen

4.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept – ISEK - Nachverdichtung im Innenbereich

Die oben dargestellte wohnbauliche Nachverdichtung im Innenbereich entspricht grundsätzlich den Zielen und Interessen der Stadt Ahrensburg, die im Rahmen des erarbeiteten und beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) als planerische Vorstufe zur Neuauflistung des Flächennutzungsplans folgende grundsätzlichen Ziele für die weitere Stadtentwicklung festgeschrieben hat:

ISEK

„Innen- vor Außenentwicklung als Prinzip für Wohn- und Gewerbeentwicklung: Angestrebt wird eine Innenentwicklung im Kernstadtbereich und im Einzugsbereich der Schnellbahnhaltepunkte. Großflächige Stadterweiterungen sollen nur in begründeten Ausnahmefällen realisiert werden. Diese Innenentwicklung und weitestmögliche Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Flächen sind wichtige Beiträge zum Klimaschutz und dem Schutz der umliegenden Landschaftsräume.“

Innen- vor Außenentwicklung

„Eine generelle Leitlinie ist der Vorrang der Innenentwicklung, d.h. bevor bislang unbebaute Flächen in Anspruch genommen werden, ist zu prüfen, ob innerhalb des bisher bebauten Stadtgebiets Bebauungspotenziale bestehen. Mit diesem Grundsatz werden Übergeordnete Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung verfolgt, z.B. der sparsame Umgang mit Grund und Boden, Schutz von Natur und Landschaft, Stärkung der bereits vorhandenen Schulen und Kindergärten, Minimierung des Erschließungsaufwands. Innenentwicklung ist weiterhin ein wichtiger Beitrag zur Durchmischung der Bewohnerschaft in den Stadtteilen und damit ein Baustein für eine generationenübergreifende Zusammensetzung in den Quartieren.“

Übergeordnete Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung

„Die ermittelten Potenzialflächen für Wohnungsbau innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers eignen sich für ein breites Spektrum an unterschiedlichen Wohnformen. Ein Großteil des Bedarfs an Geschosswohnungen kann in der Innenstadt abgedeckt werden.“

Geschosswohnungen in der Innenstadt

„Mit den Haltepunkten von Regional- und U-Bahn verfügt Ahrensburg über ein wesentliches Potenzial. Mit einer weitestmöglichen Ausrichtung weiterer Bautätigkeit an diesen Punkten wird ein Beitrag zur Vermeidung von motorisiertem Verkehr erreicht. Fuß- und Radverkehr wird begünstigt. Orte im Stadtgebiet, von denen innerhalb von 10 Minuten zu Fuß ein Bahnhof zu erreichen ist, werden vorrangig für neues Wohnen, neue Arbeitsstätten und Kultureinrichtungen entwickelt, sofern naturräumliche Belange dem nicht entgegenstehen.“

Zentrale Innenstadtbereiche

4.2 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete

Der Plangeltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung umfasst die Bereiche der gründerzeitlichen Stadtentwicklungsphase der Stadt Ahrensburg südlich, südöstlich und östlich der Eisenbahnlinie Hamburg – Lübeck. Somit befindet sich auch der Vorhabenbereich im Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.



Geltungsbereich

Plangeltungsbereich
vBP 95 = rot umrandet

Aufgrund einer detaillierten Bestandsaufnahme sowie einer umfassenden Photodokumentation konnten nicht nur die jeweiligen Villen- und Stadthaus typen dargestellt werden, sondern auch städtebauliche Ensemblebereiche (also die Bereiche, die über mehrere Grundstücke und Gebäude durch einen Villen- bzw. Stadthaus typ geprägt und charakterisiert sind) festgehalten werden.

Ensemblebereiche



Ausschnitt Plan-
zeichnung Ensemble-
bereiche

Plangeltungsbereich
BP 95 = rot umrandet

Planzeichenerklärung:

Villentypen und Ensembles

	asymmetrischer Giebel-Traufen-Typ - § 6
	symmetrischer Frontspieß-Typ - § 7
	Giebel-Typ - § 8
	Zeltdach-Typ - § 9
	Walmdach-Typ - § 10
	"großvolumige" Villen
	Ensemblebereich
	Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Planzeichen- erklärung

Diese Bereiche wurden als so genannte „Ensemblebereiche“ in die Satzung mit aufgenommen. Innerhalb dieser Bereiche ist bei Neuerrichtung von baulichen Hauptanlagen am Straßenraum, nur der in diesen Bereichen historisch vorzufindende Villentyp zulässig. Diese „Ensemblebereiche“ finden sich u.a. auch in der Manhagener Allee im Bereich des ehemaligen Krankenhauses. Hier sind die beiden Stadtvillen Manhagener Allee Nr. 54 und 56 Teil eines Ensemblebereiches, der durch den sogenannten Giebel – Traufen – Typen gekennzeichnet ist (vgl. unten – rote Punktmarkierung).

Giebel – Traufen - Typ

§ 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung):

Satzungsinhalt

Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen:

zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer zusätzlichen Genehmigung bedürfen. In diesen Fällen bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Hierbei darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Aufgrund der stadträumlichen und städtebaulichen Analyse im Rahmen der Bearbeitung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wurden sowohl die alleinige bauhistorische Relevanz der gründerzeitlichen Einzelgebäude wie auch die bereits genannte Ensemblewirkung in Bezug auf das Ortsbild und insbesondere auf die

Anwendung für den Bereich Manhage- ner Allee 54 und 56

Stadtgestalt dokumentiert und in die Satzungsinhalte übernommen. Entsprechend greifen die o.g. Bestimmungen und Regelungen des § 172 BauGB. Ein Komplettabbruch der gründerzeitlichen Gebäude (unabhängig vom baulichen Zustand oder der momentan ausgeübten Nutzung - Leerstand) ist daher unzulässig.



Vergleich historische
– bestehende Bau-
substanz



Die Regelungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sind bei der weiteren Entwicklung des Bereichs des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 95 anzuwenden und zu berücksichtigen. Sich widersprechende Regelungen der beiden Satzungen sind hierbei jedoch nicht zulässig. Festlegungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sind der angestrebten baulichen Neuentwicklung, festgelegt durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der Vorhaben- und Erschließungspläne, ggf. auch durch Befreiungen („§ 18 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung - Ausnahmen und Befreiungen - Von den Vorschriften dieser Satzung können Ausnahmen und Befreiungen im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Ausnahme oder Befreiung erfordern oder städtebauliche Gründe die Abweichung von den Bestimmungen verlangen oder das Festhalten an den Bestimmungen dieser Satzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte für den Bauherren führen würde. Über Ausnahmen und Befreiungen entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt.“) anzupas-

Erhaltungs- und
Gestaltungssatzung
und vorhabenbezo-
gener Bebauungs-
plan

sen.

Die hierbei notwendigen Abwägungsüberlegungen müssen die nutzungsmäßigen und funktionalen Besonderheiten des Bereiches berücksichtigen. Die Nutzung und „Ausnutzung“ der Grundstücke ist nachhaltig durch den Standort und Nutzung durch die ehemalige Klinik und der ehemaligen Rettungswache geprägt – sowohl die gründerzeitliche Kernsubstanz der beiden historischen Stadtvillen wie auch die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind funktional – baulich überformt und stadträumlich in ihrem Erscheinungsbild wie auch bausubstanziell (in wesentlichen Teilen) beeinträchtigt.

Insoweit wird hier der städtebaulichen / stadträumlichen und nutzungsmäßigen Neuordnung der kompletten Grundstücksbereiche eine besondere Gewichtung, unter weitgehender (jedoch nicht kompletter) Berücksichtigung der Regelungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie der Erhaltung bzw. Rekonstruktion der beiden bestehenden gründerzeitlichen Fassaden, zugeordnet.



Manhagener Allee 56
Bestandssituation



geplante Fassade



Manhagener Allee 54
Bestandssituation



geplante Fassade

Um das vorgesehene Bebauungskonzept, insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksbereichen umzusetzen, muss daher auf § 18 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Ausnahmen und Befreiungen“ zurückgegriffen werden. Soweit daher Ausnahmen und Befreiungen von den Regelungen der Satzung gemäß o.g. Voraus-

Bauliche Höhenentwicklung auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen:

Diese Regelung wird grundsätzlich im Bereich der Stadtvilla Man-
hagener Allee 56 (ehemaliges Krankenhaus) eingehalten, jedoch
nicht im Bereich der Stadtvilla Manhagener Allee 54 (ehemalige
Rettungswache).



Fassadenabwicklung Manhagener Allee				
Nr. 58	Neubau	Nr. 56	Nr. 54	Nr. 52
		ehem. Krankenhaus	ehem. Rettungswache	

In der oben dargestellten Fassadenabwicklung ist ersichtlich, dass weitgehend der gesamte gründerzeitliche Ensemblebereich durch eine Zweigeschossigkeit und zusätzlicher Nutzung des Dachgeschosses geprägt ist (dieses bauliche Höhenmotiv wurde im Übrigen auch bei der Konzeption des Neubaus, links der Nr. 56 umgesetzt).

Das Gebäude der Manhagener Allee Nr. 54 fällt in der Höhenentwicklung (Eingeschossigkeit und zusätzliche Nutzung des Dachgeschosses) hierbei jedoch deutlich ab. Um hier ein bestimmtes Maß an adäquaten neuen Wohnraum in den rückwärtigen Bereichen zu gewährleisten, wird im Bereich der Manhagener Allee Nr. 54 von der Regelung des § 11 abgesehen. Im Übrigen wurde die Regelung des § 11 getroffen, um hier insbesondere die Raumwirksamkeit und die visuelle Erfahrbarkeit der einzelnen Stadtvillen vom öffentlichen Straßenraum aus (also von der Manhagener Allee aus) nicht zu gefährden. Insbesondere erst durch den Erhalt der beiden historischen Fassaden sowie des Neubaus einer dritten Stadtvilla (ebenfalls als asymmetrischer Giebel – Traufen – Typ) wird hier der ursprüngliche Villencharakter (Einzelhausbebauung) an der Manhagener Allee wieder hergestellt und gestärkt.

Zulässige Gebäude-
typen (und damit
indirekt auch zuläs-
sige Dachformen -

ner Allee 54 und 56) nur asymmetrische Giebel-Traufen-Typen zulässig.

asymmetrischer
Giebel-Traufen-Typ

„§ 6 - asymmetrischer Giebel-Traufen-Typ –

Der asymmetrische Giebel-Traufen-Typ ist als ein- oder zweigeschossiges Satteldach- oder Mansarddachgebäude mit der Hauptfirstrichtung parallel zur Straße auszuführen. Die Breite der straßenseitigen Giebelformation darf max. die Hälfte der Gesamtgebäudelänge betragen und muss sich asymmetrisch in die Gesamtfassade einfügen. Die Giebelformation ist als bauliche Einheit über alle Geschosse herzustellen und kann bis zu 1,00 m aus der Bauflucht hervorragen. Die Firsthöhen des Hauptdaches und der Giebelformation sind gleich. Die Giebelformation ist in den gleichen Materialien und Farben wie die straßenseitige Trauffassade auszuführen.“

Diese Regelung steht damit ursächlich im Zusammenhang mit § 5 (ersten beiden Absätze) der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

„§ 5 - Sachlicher Geltungsbereich -

Die nachfolgenden Regelungen des Teils B - Gestaltungssatzung gelten für alle Um-, Erweiterungs- und Neubauten der Hauptgebäude sowie für sonstige bauliche Veränderungen auf den Grundstücken und für Werbeanlagen.

Bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden sind nur Gebäudetypen zulässig, die den Gebäudetypenbeschreibungen in den §§ 6 bis 10 entsprechen. Innerhalb der in Plan 2 festgelegten Ensemblebereiche, die überwiegend bzw. ausschließlich durch einen Villentyp charakterisiert sind, ist bei der Neuerrichtung des Hauptgebäudes dieser bestimmende Villentyp des jeweiligen Ensemblebereichs gem. den Vorgaben der §§ 6 bis 10 dieser Satzung wieder zu errichten.“

Die ausschließliche Zulässigkeit von bestimmten historischen Gebäudekubaturen (immer mit geneigten Dachformen) soll hier in erster Linie die stadträumliche Entwicklung der straßenseitigen Bebauung regeln und weniger die mögliche bauliche Entwicklung der rückwärtigen (und vom öffentlichen Straßenraum kaum oder wenig einsehbaren) Bereiche der jeweiligen Grundstücke. Da insbesondere das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen an der Manhagener Allee (Sicherung und Wiederherstellung der Abfolge von mehreren einzelnen Stadtvillen als asymmetrische Giebel – Traufen – Typen) gewährleistet ist, kann hier bzgl. der Festlegung nur bestimmte Gebäudetypen (und damit verbunden auch bestimmter Dachformen) auf den rückwärtigen Grundstücksflächen umzusetzen, abgesehen werden. Hier sollen entsprechend der Planungskonzeption auch Gebäude mit Flachdächern als zulässig deklariert werden – dies reduziert auch die bauliche Höhenentwicklung und verringert dadurch auch Verschattungen auf benachbarten Bereichen und störende Auswirkungen auf die straßenseitigen Gebäude.

Ähnliches gilt auch für die Anlage der zwei (hinter den drei Stadtvillen) zurückversetzten und gestalterisch abgesetzten (und damit

optisch weniger auffallenden) Treppenhäuser. Diese sollen ebenfalls ein Flachdach als oberen Abschluss erhalten und minimieren durch ihre transparente und einfache Kubatur negative optische Auswirkungen auf die drei straßenseitigen solitären Stadtvillen.

Aufgrund der Bestandssituation ragen die jeweiligen straßenseitigen Erker- / Giebelformationen (des asymmetrischen Giebel – Traufen – Typs) bei den historischen Fassaden der Gebäude Manhagener Allee Nr. 54 und 56 in Teilen um fast 2,0 m aus der übrigen Bauflucht der traufständigen Gebäudeteile. Dies entspricht der tatsächlichen historischen Gegebenheit der historischen Stadtvillen, entspricht jedoch nicht der Festsetzung des § 6 - asymmetrischer Giebel-Traufen-Typ:

„.....Die Giebelformation ist als bauliche Einheit über alle Geschosse herzustellen und kann bis zu 1,00 m aus der Bauflucht hervorragen.“

Diese Abweichung von den satzungsmäßigen Festlegungen zur Erker- / Giebelformation wurde auch beim Neubau der 3. Stadtvilla genutzt, um hier insgesamt ein einheitliches (und mit den historischen Fassaden abgestimmtes) straßenseitiges Erscheinungsbild aller drei Stadtvillen zu gewährleisten.

Aufgrund der vorliegenden Planungen für die weitere Entwicklung des Vorhabenbereichs Manhagener Allee Nr. 54 und Nr. 56 muss daher von folgenden Festsetzungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete vom November 2008 im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB und auf Grundlage des § 18 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung befreit werden:

§ 11 - Bauliche Anlagen in zweiter Reihe
§ 5 - Sachlicher Geltungsbereich und
§ 6 - asymmetrischer Giebel-Traufen-Typ

Dies wurde bereits kommunalpolitisch beraten und beschlossen.

Die sonstigen einzuhaltenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 95 sowie die Festsetzungen der Vorhaben- und Erschließungspläne gem. 12 BauGB und der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete vom November 2008 bleiben hiervon unberührt.

Notwendige Erteilung von Befreiungen

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg sieht für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wohnbaufläche dar. Da aufgrund der geplanten Nutzung der Vorhabenplanung ein Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO ausgewiesen wird, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB gewährleistet: Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Eine Änderung bzw. Berichtigung (Anpassung) des Flächennutzungsplans ist daher nicht notwendig.

Entwicklungsgebot wird berücksichtigt



Ausschnitt Plan-
zeichnung
FNP 1974

(rot markiert = Gel-
tungsbereich des
Bebauungsplanes)

5.2 Landschaftsplan

Auf Ebene des Landschaftsplans der Stadt Ahrensburg wird der Bereich als bestehende Wohn- und Mischbaufläche ausgewiesen und korrespondiert daher ebenfalls mit den zukünftigen Nutzungsausweisungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Berichtigungen des L-Plans sind nicht notwendig.



Ausschnitt Plan-
zeichnung
L-Plan

(schwarz markiert =
Geltungsbereich des
Bebauungsplanes)

6. Verträglichkeitsuntersuchungen

6.1 Verkehrliche Belange

„Verkehrsgutachten Manhagener Allee“, von d + p dänekamp und partner, vom 26.08.2013 – Zusammenfassung:

6.1.1 vorhandene Situation

Die zu untersuchende geplante Erschließung befindet sich in der Manhagener Allee (L91) auf Höhe von Hausnummer 54 in der Stadt Ahrensburg. Die geplante Erschließung erfolgt direkt über die Manhagener Allee. Für die Untersuchung wird der maßgebliche Knotenpunkt Manhagener Allee / Erschließung betrachtet. Es ist geplant die Erschließung als Grundstückszufahrt an die Manhagener Allee anzubinden.

Die Manhagener Allee führt in Richtung Norden zum Stadtzentrum und Bahnhof der Stadt Ahrensburg und in Richtung Süden nach Großhansdorf bzw. zum, Ostring. Auf der Manhagener Allee sind im Bereich des betrachteten Knotenpunktes keine Linksabbiegefahrstreifen vorhanden.

Um die bestehende Verkehrssituation in der Manhagener Allee zu erfassen wird der Masterplan Verkehr der Stadt-Ahrensburg zugrunde gelegt. Somit sind in dem betreffenden Abschnitt werktäglich ca. 18.000 Kfz / 24 h als Querschnittsbelastung vorhanden. Die größte Belastung am Knotenpunkt ist zwischen 18 und 19 Uhr zu erwarten. Als maßgebende stündliche Verkehrsbelastung wird somit die Nachmittagsspitze angesetzt.

6.1.2 Verkehrsaufkommen

Unter Bezugnahme auf die Einwohnerzahl ergeben sich für das geplante Baugebiet - unter Berücksichtigung einer Wegehäufigkeit von mindestens 3,5 bis maximal 4,0 Wege (rechnerisch somit 3,75) pro Einwohner und Tag sowie aufgrund der guten Verkehrsanbindung durch ein hochwertiges ÖPNV-Angebot einem Anteil des MIV von 30 bis 50 (rechnerisch 40) Prozent - bei einem Belegungsgrad von 1,3 Personen je Kfz im Mittel 60 Fahrten pro Tag.

Im Allgemeinen gilt, dass unter günstigen Voraussetzungen, d.h. bei Erreichbarkeit von Nahversorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen auf kurzen Wegen und attraktiver ÖPNV-Erschließung der Pkw-Anteil nur etwa 30 % aller Wege beträgt. Im umgekehrten Fall, d.h. bei fehlenden oder weit entfernten Nahversorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen und nicht attraktiver ÖPNV-Anbindung, beträgt der Pkw-Anteil ca. 70 %.

Durch die Besucher der geplanten Wohnbebauung sind hier werktags bei einem MIV-Anteil von 30 bis 50 (rechnerisch 40) Prozent und einem Anteil von maximal 5 Prozent am Einwohnerverkehr im Mittel zusätzlich 4 Fahrten pro Werktag zu erwarten.

Als Gesamtverkehr aus der Erschließung sind somit unter Berücksichtigung des zusätzlichen Wirtschaftsverkehr (Anlieferung, Versorgung etc.) im Mittel 68 Kfz-Fahrten in 24 Stunden zu erwarten.

6.1.3 Tagesbelastung und Stundenwerte

Teilt man diese Gesamtleistung nun auf richtungsbezogene Einzelströme auf, so ergeben sich als Quell- bzw. Zielverkehr als Mittel 35 Kfz pro Tag.

Unter Berücksichtigung der normierten Tagesganglinie (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen) für den vorliegenden Gebietstyp sind maximal 5 Fahrzeuge in der Zeit von 6 bis 7 Uhr als Quellverkehr und maximal 5 Fahrzeuge als Zielverkehr in der Zeit von 17 bis 18 Uhr zu erwarten. Für die geplante Bebauung ergeben sich in der maßgebenden Spitzenstunde (17 - 18 Uhr) 3 Fahrzeuge als maximaler Zielverkehr und 5 Fahrzeuge als Quellverkehr in diesem Zeitraum.

6.1.4 Verteilung Verkehrsströme

Auf Grundlage des Masterplans Verkehr sind die Verteilungen am Knotenpunkt L91 /Planstraße für die heutige Situation abgeschätzt worden. Für die geplante Erschließung wird der Quellverkehr aus dem B-Plangebiet mit 90 Prozent Richtung Stadtzentrum und 10 Prozent Richtung Süden angesetzt. Der Zielverkehr zur geplanten Erschließung ist im ungünstigsten Fall mit 90 Prozent aus Richtung Süden und mit 10 Prozent aus Richtung Stadtzentrum anzusetzen.

6.1.5 Gesamtbewertung

Für die zu erwartenden Verkehrsbelastungen aus der Erschließung des Gebietes Manhagener Allee 54-56 ist für die heutige Verkehrssituation sowie für das Prognose-Jahr 2030 eine gleich bleibende Verkehrsqualität für die betrachtete Einmündung gewährleistet. Der Verkehr auf und von der Manhagener Allee ist nicht beeinträchtigt. Das Rechtsabbiegen aus der Planstraße ist ebenfalls mit einer guten Verkehrsqualität (Stufe B) möglich. Lediglich die Linksabbieger aus der Planstraße (müssen mit einer Qualitätsstufe D) Wartezeiten hinnehmen.

Auf die Einrichtung eines Linksabbiegefahrstreifens auf der Manhagener Allee kann somit verzichtet werden. Eine Signalisierung ist aufgrund der räumlichen Nähe zu den angrenzenden Knotenpunkten nicht sinnvoll und auch grundsätzlich nicht erforderlich.

6.2 Lärmschutzbelange

„Lärmtechnische Untersuchung zum B-Plan BV Manhagener Allee 54 – 56 in Ahrensburg“, vom Büro Lärmkontor GmbH, vom 30.08.2013 – Zusammenfassung:

6.2.1 Lärmquellen

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist ein schalltechnisches Gutachten zu erarbeiten, in welchem die Auswirkungen der Fahrten von Kfz aus oder zu der Tiefgarage auf die Wohnnachbarschaft untersucht werden (Gewerbelärm).

Darüber hinaus sind die Einflüsse des prognostizierten Straßenverkehrslärms auf die Planbebauung zu prüfen. Anschließend sind die Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr an den geplanten Gebäuden im Tagzeitraum zu berechnen und anschließend die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 /1/ aus der Überlagerung von Straßen- und Gewerbelärmpegel zu bestimmen.

6.2.2. Gewerbelärm (Nutzung der Tiefgarage)

Durch die Nutzung der Tiefgarage sind Beurteilungspegel von bis zu 46 dB(A) tags und bis zu 36 dB(A) nachts an der südlich angrenzenden Nachbarbebauung zu erwarten. Durch einzelne Geräuschspitzen können hier Spitzenpegel von bis zu ca. 68 dB(A) auftreten.

Die Richtwerte der TA Lärm /2/ für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden somit in der Nachbarschaft um mindestens 9 dB(A) tags und 4 dB(A) nachts unterschritten. Das Spitzenpegelkriterium wird jedoch mit um bis zu 8 dB(A) an der Nachbarbebauung überschritten.

An den Fassaden der Planbebauung sind Beurteilungspegel von bis zu 48 dB(A) am Tag und 38 dB(A) in der Nacht zu erwarten. Die Richtwerte der TA Lärm /2/ für allgemeine Wohngebiete werden somit tags um mindestens 7 dB(A) und nachts um bis zu 2 dB(A) unterschritten.

Auch bei der Planbebauung treten durch einzelne Geräuschspitzen an den nächstgelegenen Immissionspunkten der Tiefgaragenzufahrten Spitzenpegel von bis zu 72 dB(A) auf und damit sind Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums um bis zu 12 dB(A) zu erwarten.

Die Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums an der Nachbarbebauung sind aus schallschutzfachlicher Sicht zu tolerieren, da sie auch in vergleichbaren Einfamilienhaussituationen auftreten würden. Stellplätze auf dem Privatgrund sind typisch für Flächen auf denen Einfamilienhäuser stehen.

6.2.3 Verkehrslärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005 /6/ für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts können an den straßenzugewandten Seiten um bis zu ca. 13 dB(A) tags und um bis zu ca. 15 dB(A) nachts überschritten werden.

An den straßenabgewandten Nord- und Südfassaden können in der Nacht in den obersten Stockwerken mit bis zu 47 dB(A) Über-

schreitungen um bis zu 2 dB(A) auftreten.

An den Südfassaden der beiden um einen Hof gestalteten Neubauten können mit bis zu 60 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts Überschreitungen um bis zu 5 dB(A) nachts und 6 dB(A) nachts auftreten. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 / 60 dB(A) Tag / Nacht wird nicht überschritten.

Lärmschutz in Gestalt von Lärmschutzwänden kommt wegen der städtischen Struktur mit Straße und straßennaher Bebauung nicht in Frage. Aufgrund dessen sind zum Schutz vor Verkehrslärm nur passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden möglich. Sollten die Räume als Wohnungen genutzt werden, ist nachzuweisen, dass die Schalldämmung der Außenbauteile ausreicht.

Unter Berücksichtigung der durch den Verkehrslärm sowohl in der Tag- als auch in der Nachtzeit verursachten Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 /6/ sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan BV Manhagener Allee 54-56 Festsetzungen zum passiven Lärmschutz und zur Grundrissgestaltung notwendig, um einen erforderlichen Geräuschemissionsschutz zu gewährleisten. Für verbleibende Schlafräume zur besonders belasteten Manhagener Straße hin sollten zusätzlich zur ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile mit Schallschutzfenstern ergänzend geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

6.2.4 Gesamtbewertung

Gewerbelärm (Nutzung der Tiefgarage)

Der Gewerbelärm durch die Tiefgaragenzufahrt ist sowohl im Plangebiet als auch in der Nachbarschaft schalltechnisch mit den Nutzungen verträglich.

Verkehrslärm

Der Verkehrslärm im Plangebiet wird im Wesentlichen von der Manhagener Allee verursacht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 /6/ werden z.T. erheblich überschritten, die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 / 60 dB(A) Tag / Nacht wird jedoch eingehalten.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile sind entsprechend der Lärmpegelbereiche V der zur Manhagener Allee frontalen und Lärmpegelbereiche IV zu den seitlichen Fassaden der drei Villen, ansonsten entsprechend Lärmpegelbereich III im Bebauungsplan gemäß der DIN 4109: „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ /1/ festzusetzen.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile sind entsprechend der Lärmpegelbereiche V der zur Manhagener Allee frontalen und Lärmpegelbereiche IV zu den seitlichen Fassaden der drei Villen, ansonsten entsprechend Lärmpegelbereich III

im Bebauungsplan gemäß der DIN 4109: „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ /1/ festzusetzen.

6.3 Belichtung und Verschattung von Nachbargrundstücken

Aufgrund der grundsätzlichen Sonnenstände sowie der Lage und der Ausrichtung der Grundstücke und der baulichen Anlagen an der Manhagener Allee kann es zu bestimmten Jahres- und Tageszeiten zu Verschattungen der jeweils nordwestlich gelegenen Gebäude und Freiflächen kommen.

Daher wurde das Büro Claussen – Segelke, Stadtplaner aus Hamburg beauftragt, entsprechende digitale Verschattungsstudien zu erarbeiten, die Rückschlüsse auf den Grad der jeweiligen Verschattungen an Fassaden und Freibereiche an den benachbarten Gebäuden und Grundstücken zulassen. Untersucht wurde hierbei schwerpunktmäßig die Situation des direkt nordwestlich angrenzenden Grundstücks Manhagener Allee Nr. 52.

Es wurden dabei folgende Tage (in verschiedenen Jahreszeiten) untersucht: 21. Juni, 05. Juli und 07. August, 21. März und 21. September sowie 17. Januar und 24. November. Die Tageskombination begründet sich hier in den tagesgleichen Sonnenständen und Sonnenverläufen.

Beurteilung am 21. Juni (Sonnenaufgang: 3:50 Uhr, Sonnenuntergang: 20:52 Uhr):

Im gesamten Tageszeitraum:

Keine Verschattung der Süd-Ost-Fassade

Keine Verschattung der Süd-West-Fassade

Beurteilung am 05. Juli und 07. August (Sonnenaufgang: 4:38 Uhr, Sonnenuntergang: 19:54 Uhr):

Im gesamten Tageszeitraum:

Keine Verschattung der Süd-Ost-Fassade

Keine Verschattung der Süd-West-Fassade

Beurteilung am 21. März und 21. September (Sonnenaufgang: 6:21 Uhr, Sonnenuntergang: 18:33 Uhr):

Vollständige Besonnung der Süd-Ost-Fassade ab ca. 14:00 Uhr

Vollständige Besonnung der Süd-West-Fassade ab ca. 12:30 Uhr

Beurteilung am 17. Januar und 24. November (Sonnenaufgang: 8:26 Uhr, Sonnenuntergang: 16:33 Uhr):

Einstündige Besonnung beider Fassaden ab ca. 15:30 ist gegeben.

„Im vorliegenden Fall hält das bereits bestehende Gebäude der Alten Rettungswache Manhagener Allee 54 den Mindestabstand nach LBO mit mindestens 2,50 m nicht ein. Auch die Villa Manhagener Allee 52 liegt mit ca. 2,00 m deutlich unterhalb der einzuhaltenden Abstandsfläche von mindestens 3,00 m bis zur Grundstücksgrenze.

Aufgrund der fehlenden Rechtsbestimmungen zur Besonnung ist es allgemein anerkannt, Bezug auf die DIN 5034-1 Tageslicht in Innen-

Auszug aus dem
Gutachten

räumen zu nehmen und die Erhaltung der dort vorgegebenen ein-
stündigen Besonnung am 17. Januar eines Jahres als Mindestan-
forderung zu Grunde zu legen. In der DIN heißt es hierzu wörtlich:
„Ein Wohnraum gilt als ausreichend besonnt, wenn seine Beson-
nungsdauer in Fenstermitte am 17. Januar mindestens eine Stunde
beträgt. Eine Wohnung gilt als ausreichend besonnt, wenn in ihr
mindestens ein Wohnraum ausreichend besonnt wird“.

Zusätzlich wird regelmäßig der Beschluss des OVG Berlin vom
27.10.2004 herangezogen. Das Gericht hatte entschieden, dass die
Anforderungen an die Besonnung von Wohnungen als gewahrt zu
bewerten sind, wenn am 21. März/ 21. September eines Jahres ei-
ne Besonnungsdauer von zwei Stunden gegeben ist. In der Be-
standssituation findet eine Verschattung der Südfassade der unter-
suchten Villa Manhagener Allee 52 durch die Rettungswache
Manhagener Allee 54 am Vormittag über das gesamte Jahr statt.
Die betroffene Fassade ist jedoch fensterlos. Die Verschattung die-
ser fensterlosen Südfassade ist somit auch bei der Betrachtung der
Auswirkungen durch die Neubebauung unerheblich. Gegenstand
der Betrachtung ist ausschließlich die befensterte Westfassade.

Die Modellierung der Bebauungssituation zeigt, dass durch das
Neubauvorhaben in der hellen Jahreszeit (Anfang März bis Ende
Oktober), wenn die Sonne hoch steht und Sonnenstrahlen relativ
senkrecht auf die Baukörper einstrahlen, d.h. entsprechend kurze
Schatten fallen, am frühen Vormittag eine Verschattung der Be-
standsbebauung durch die Neubebauung erfolgt. Dies wird an-
hand der Abbildungen auf den nachfolgenden Seiten verdeut-
licht. Die in der Rechtsprechung geforderte mindestens zweistündi-
ge Besonnung am 21. März eines Jahres ist aber am Nachmittag
ab etwa 13.00 Uhr für die gesamte Fassade gegeben. Bereits ab
etwa 11.00 Uhr ist die Fassade überwiegend besonnt.

In der dunkleren Jahreszeit (Anfang November bis Ende Februar)
wird die Westfassade durch die relativ tief stehende Sonne und
lange Schattenwürfe bis in den Nachmittag hinein verschattet. Die
Vorgaben der DIN 5034-1 werden allerdings eingehalten. Die rele-
vante Westfassade des Gebäudes wird am Stichtag des 17. Janu-
ars ab etwa 14.30 Uhr so besonnt, dass mindestens ein Wohnraum
für mindestens die Dauer einer Stunde ausreichend besonnt wird.

Das Vorhaben verändert die Besonnungssituation des benachbar-
ten Gebäudes. **Im Ergebnis werden aber alle Anforderungen an
gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich der ausreichenden Beson-
nung der Bestandsbebauung gewahrt.**

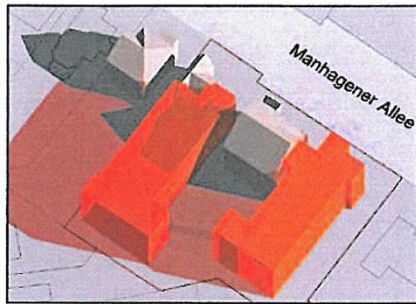
Zudem ist darauf hinzuweisen, dass das Modell die geografische
Lage Ahrensburgs zwar korrekt berücksichtigt, die meteorologische
Lage jedoch völlig unberücksichtigt bleibt. Konkret heißt das, dass
in dem Modell stets die Sonne scheint, Regenereignisse oder Be-
wölkung werden nicht simuliert. Aus den Daten der meteorologi-
schen Jahrbücher ist jedoch ersichtlich, dass es in diesen Breiten an
durchschnittlich 135 Tagen im Jahr regnet. Auch die Verschat-
tungssituation durch vorhandenen und weiterhin bestehenden
Baumbestand wurde nicht in die Bewertung eingestellt.“

21.03. / 21.09.

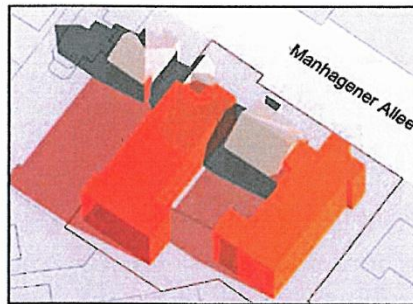
Sonnenaufgang: 6:21
Sonnenuntergang: 18:33

Vollständige Besonnung der Südfassade Wohnhaus
Manhagener Allee 52 ab ca. 14:00 Uhr.

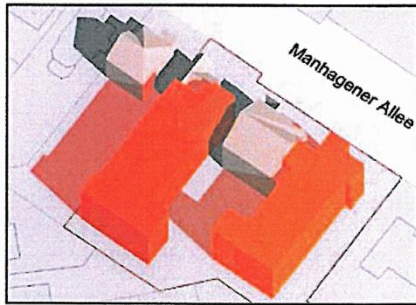
Beispiel:
Schattenstudie am
21.03 und 21.09.



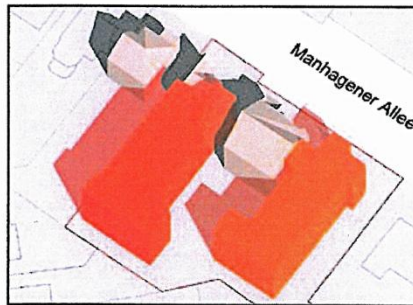
9:00 Uhr



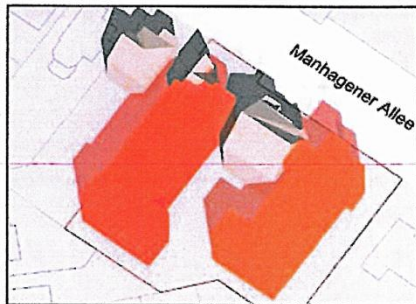
10:00 Uhr



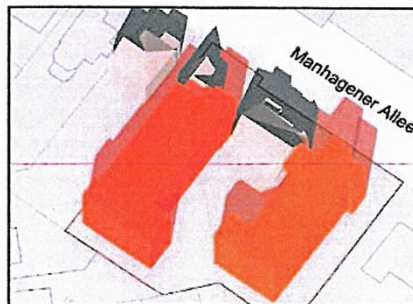
11:00 Uhr



12:00 Uhr



13:00 Uhr



14:00 Uhr

7. Anmerkungen zum Planungsinstrument und zum Aufstellungsverfahren

7.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB in Verbindung mit Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. 13a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 95 wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Bei Anwendung des § 12 BauGB „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ muss der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage sein (der Vorhabenträger ist insoweit bereits Eigentümer der in Frage kommenden Grundstücke) und sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur (ggf. teilweisen) Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichten (u.a. durch Abschluss des sogenannten Durchführungsvertrages vor Satzungsbeschluss).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Darüber hinaus muss parallel zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der sogenannte Vorhaben- und Erschließungsplan konkret entwickelt werden. Diese hochbaulich – architektonischen Pläne und Erläuterungen werden verbindliche Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind ebenfalls gegeben:

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht als Planungsziel insbesondere die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der in Frage kommenden Flächen vor und ist somit zweifelsfrei eine Maßnahme der Innenentwicklung (§ 13 a Abs.1 Satz 1 BauGB).

Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB

Die zukünftige zulässige Grundfläche unterschreitet (u.a. aufgrund der Größe des Plangeltungsbereichs) deutlich den sogenannten Kappungswert von 20.000 m² maximal zulässiger Grundfläche (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB) - die bisherige Grobkonzeption sieht eine max. Grundfläche von ca. 1.500 m² vor.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB), Nutzungsziel ist überwiegend Wohnen, ggfs. anteilig auch Dienstleister, freie Berufe etc., also typische Nutzungskategorien eines Allgemeinen Wohngebietes

Aufgrund der Innenstadtlage gibt es ferner keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten (§ 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Aufgrund der Nutzungsziele (sehr überwiegend Wohnen) am Standort Manhagener Allee wird auch die geordnete städtebauli-

che Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB), im Übrigen sieht der Flächennutzungsplan für diesen Bereich bereits Wohnbaufläche vor.

Daraus ergeben sich „Verfahrenserleichterungen“, die jedoch nur teilweise angewandt werden.

Aufgrund der Lage des Vorhabenbereichs in zentraler innerstädtischer Lage, des bauhistorischen Umfelds (Bereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete) sowie der planerischen Zielkonzeption einer wohnbaulichen Nachverdichtung wird auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen und hier insbesondere auf die Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) nicht verzichtet. Die einzig sinnvolle Vorgehensweise bei vorhabenbezogenen Planungen ist eine offene und offensive Darstellung des Projekts für alle Beteiligten und Betroffenen. Eine abendliche Informationsveranstaltung hierzu fand am 31.10.2013 im Rathaus der Stadt Ahrensburg statt.

Ebenso wird eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht erarbeitet, da alle naturschutzrechtlichen und –fachlichen Belange sowie v.a. die Schutzgüter Mensch und Kultur auf jeden Fall geprüft werden müssen.

Unabhängig davon ist zwingend ein Artenschutz – Fachbeitrag durch einen Landschaftsarchitekten zu erarbeiten.

Gemäß den Regelungen des § 13 a BauGB kann jedoch die Erarbeitung der sogenannten „zusammenfassenden Erklärung“ entfallen.

7.2 Durchführungsvertrag

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 95 besteht grundsätzlich aus drei verschiedenen Rechtselementen:

- dem Vorhaben- und Erschließungsplan
- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und
- dem Durchführungsvertrag

Rechtsgrundlage hierfür ist § 12 BauGB „vorhabenbezogener Bebauungsplan“:

1. wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist,
2. und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag),
3. kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen.

Zentrale Inhalte des Entwurfs des Durchführungsvertrages sind da-

Verfahrenserleichterungen

Durchführung der
3.1-Beteiligung

Durchführung der
Umweltprüfung

Artenschutz - Fachbeitrag

Entfall der „zusammenfassenden Erklärung“

Die drei grundsätzlichen Elemente des vorhabenbezogenen B-Plans

bei insbesondere:

- zeitliche und inhaltliche Regelungen zur Durchführungsverpflichtung
- umfassende textliche Beschreibung des Vorhabens
- Regelungen zur Fassadengestaltung
- Berücksichtigung der Vorgaben der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete – Hinweis auf notwendige Befreiungen von einzelnen Festsetzungen der Satzung
- Verpflichtung zur Errichtung eines Kinderspielplatzes
- Ausgestaltung der Tiefgaragenzufahrt und zum Überfahrtsrecht für die Erschließung des Grundstücks Manhagener Allee Nr. 52
- Regelungen zum Baumschutz an der Manhagener Allee
- Regelungen zur notwendiger Feuerwehraufstellfläche
- Regelungen zur Gestaltung der Müllbehälterstandorte
- Regelungen der Baumschutzsatzung und der damit verbundenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Regelungen zum Artenschutz bei Baumfäll- und Abbrucharbeiten
- Regelungen zur Nutzung öffentlicher Flächen während der Bauzeit
- Regelungen zu sonstigen Grundstücksangelegenheiten – Grundstückstausch an der Manhagener Allee
- Sowie weitere übliche vertragsrechtliche Standardregelungen wie Haftungsausschluss und Vertragsstrafen etc.

7.3 Regelungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

§ 12 BauGB „Vorhaben und Erschließungsplan“ begründet letztendlich die Zulässigkeit eines bestimmten Vorhabens, das vom Vorhabenträger initiiert ist und von diesem gemäß Durchführungsvertrag baulich in einer bestimmten Frist umgesetzt werden muss.

Stellt die Gemeinde hierzu den „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ nach den Baugebietskategorien gem. BauNVO (Baunutzungsverordnung) auf, ist dennoch sicherzustellen, dass die ausschließliche Vorhabenbezogenheit des Projekts gewahrt bleibt.

In diesem Fall schreibt der Bundesgesetzgeber (§ 12 Abs. 3a BauGB) folgendes vor:

„wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebietes aufgrund der Baunutzungsverordnung (im Fall des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 95 ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“

Die zwingende Sicherstellung, dass nur das Vorhaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes baulich umgesetzt wird, erfolgt daher im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 95 gemäß den Vorgaben des BauGB durch eine Festsetzung gemäß § 13 a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB (s.o.).

7.4 Verfahrensdaten

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 95 wurde am 23.09.2013 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg gefasst (zuvor am 21.08.2013 durch den Bau- und Planungsausschuss und am 11.09.2013 durch den Umweltausschuss).

Aufstellungsbeschluss

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine abendliche Informationsveranstaltung im Foyer des Rathauses der Stadt Ahrensburg am 31.10.2013.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 10.12.2013 bis 10.01.2014 (Anschreiben und Versand der Unterlagen vom 10.12.2013).

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die weiteren Angaben werden für die Satzungsunterlagen ergänzt werden.

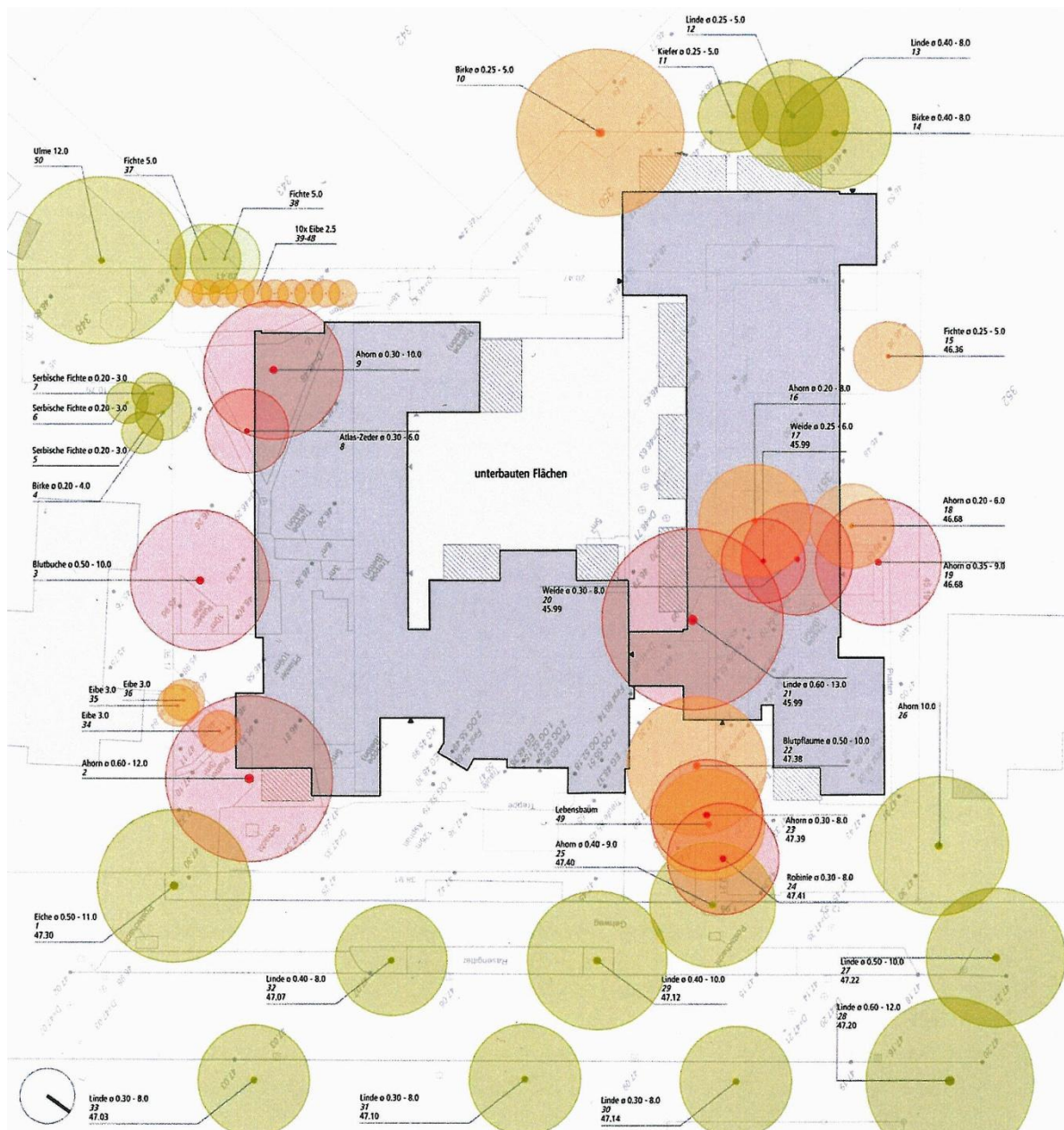
8. Baumverlust

Im Plangeltungsbereich müssen aufgrund der vorliegenden Vorhabenplanung schützenswerte (gemäß der Ahrensburger Baumschutzsatzung) und auch nicht schützenswerte Bäumen zukünftig fortfallen.

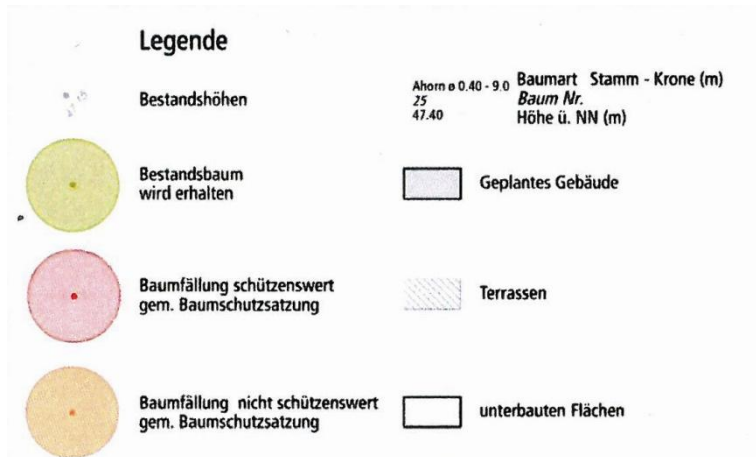
Baumverlust

Um die Wertigkeit der einzelnen entfallenden Bäume und damit auch die Ausgleichsregelungen bestimmen zu können, wurde hierfür ein Fachgutachter (Büro Landschaftsarchitektur+) beauftragt, der detailliert die Eingriffe und eine Baumbewertung darstellt und bewertet.

Baumbewertung



Baumbewertungsplan



Insgesamt werden 10 (gemäß Baumschutzsatzung) erhaltenswerte Bäume fortfallen (Bäume rot hinterlegt), darunter sind vier Ahorn, zwei Weiden, eine Blutbuche, eine Atlas-Zeder, eine Linde und eine Robinie.

Verlust

Diese zehn Bäume und auch die nicht schützenswerten Bäume (die entfernt werden müssen), werden gemäß der Regelungen des Durchführungsvertrages durch Ersatzpflanzungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 88 ausgeglichen, da Neupflanzungen im Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 95 nicht möglich sind.

Ausgleich

Die bestehenden Alleebäume an der Manhagener Allee werden durch die Baumaßnahme nicht tangiert – dennoch sind diese während der Baumaßnahme entsprechend zu sichern.

Alleebäume

Die Wurzelraum der Bestandseiche an der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Haus Nr. 58 (auf öffentlichem Grund) wird durch eine bautechnische Maßnahme in Form einer Wurzelbrücke vor Verdichtung durch den Fahrzeugverkehr geschützt, die auftretenden Lasten werden aufgenommen und außerhalb des Wurzelraums abgetragen.

Einzelmaßnahmen

9. Artenschutz – Beitrag

9.1 Rechtliche Grundlagen

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Ahrensburg Nr. 95 ist eine Prüfung erforderlich, ob durch das Vorhaben geschützte Tier- und Pflanzenarten von den Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG betroffen sein können. Ein Bebauungsplan kann zwar nicht unmittelbar die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auslösen. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unmittelbar nur für die Zulassungsentscheidung bzw. die Baugenehmigung. Dennoch ist bereits während der Planaufstellung zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Inhalte eines Bebauungsplans artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Vorbemerkung

Als grundsätzliche Wirkungen sind vor allem folgende Beeinträchtigungen denkbar:

- Inanspruchnahme funktional bedeutender (Teil-)Habitats durch Bau und Anlagen, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten [Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)],
- baubedingte Individuenverluste [Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten)].

Entsprechend der derzeit gängigen Praxis sind folgende Artengruppen von artenschutzrechtlicher Relevanz:

- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (RL 92/43/EWG),
- Europäische Vogelarten (streng geschützte sowie besonders geschützte Vogelarten).

Das Planungsbüro „leguan“ legte zum 28.04.2014 ein Artenschutzgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 95 vor.

Untersucht wurden hierbei:

- Fledermäuse der Gebäude
- baumhöhlenbewohnende Fledermäuse
- Brutvögel der Gebäude
- Brutvögel des Gehölzbestandes

9.2 Fledermäuse der Gebäude

Es wurden keinerlei Hinweise auf ein Vorkommen gefunden. Dennoch sind grundsätzlich „Bauzeitenregelungen“ einzuhalten:

Bauzeitenregelungen

Bei einem Abriss in den Wintermonaten (01.12. – 28.02.) ist vor Beginn der Abrissarbeiten (spätestens November) der Gebäudebestand nochmals zu kontrollieren (ökologische Baubegleitung). Bei ausbleibendem Nachweis von Fledermäusen ist ein sofortiger Abriss möglich.

Abriss in den Wintermonaten

Bei aktuellem Nachweis durch einen Experten, dass keine Fledermäuse im und am Gebäude vorkommen, kann auf Antrag und mit

Genehmigung auch zu sonstigen Zeiten ein Abriss erfolgen.

Werden Fledermäuse nachgewiesen, sind Vergrämnungsmaßnahmen oder Umsiedlungsmaßnahmen durchzuführen, danach ist ein Abriss möglich.

Bei einem Abriss im Frühjahr (01.03. – 30.04.) ist der Gebäudebestand unmittelbar vor dem Abriss zu überprüfen (ökologische Baubegleitung).

Abriss im Frühjahr

Bei ausbleibendem Nachweis ist ein sofortiger Abriss möglich. Bei aktuellem Nachweis durch einen Experten, dass keine Fledermäuse im und am Gebäude vorkommen, kann auf Antrag und mit Genehmigung auch zu sonstigen Zeiten ein Abriss erfolgen.

Werden Fledermäuse nachgewiesen, ist ein Abriss ab März (nach Ende Kernzeitraum der Winterruhe) möglich. Der Abriss muss bis Ende April (vor Beginn der Wochenstubenzeit) durchgeführt werden, bzw. es sind rechtzeitig erfolgreich Vergrämnungs- oder Umsiedlungsmaßnahmen durchzuführen; danach ist ein Abriss möglich.

Sollten dennoch während der Abrissarbeiten Fledermäuse entdeckt werden, ist unverzüglich ein „Fledermausspezialist“ einzuschalten.

9.3 baumhöhlenbewohnende Fledermäuse

Aufgrund der Bestandserhebung kann eine Nutzung als Wochenstube und Winterquartier ausgeschlossen werden.

9.4 Brutvögel der Gebäude

Die Nutzung des Efeus an der Gebäudefassade als Brutstätte ist nicht auszuschließen. Eine brütende Straßentaube im Bereich der Fassade wurde festgestellt.

Bauliche Tätigkeiten müssen außerhalb der Brutzeit erfolgen, zeitlich also nicht zwischen 15.03. bis 30.09. Bei Nachweis innerhalb der Schutzfrist, dass keine Vögel durch einen Abriss gefährdet sind, kann auf Antrag auch innerhalb der Schutzfrist ein Abriss erfolgen.

9.5 Brutvögel des Gehölzbestandes

Vorkommende Arten sind landesweit ungefährdet. Bauliche Tätigkeiten müssen außerhalb der Brutzeit erfolgen, zeitlich also nicht zwischen 15.03. bis 30.09. Bei Nachweis innerhalb der Schutzfrist, dass keine Vögel durch die Entnahme von Gehölzen gefährdet sind, kann auf Antrag und mit Genehmigung auch innerhalb der Schutzfrist eine Fällung erfolgen.

Der dauerhafte Verlust der Lebensstätten (Rodung der Bäume) ist im Rahmen der Anwendung der Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg zu kompensieren.

9.6 Sonstige Untersuchungen

Säugetiere (außer Fledermäusen)

Ein Vorkommen weiterer Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist auf Grund fehlender geeigneter Biotopstrukturen ausgeschlossen. So ist auch ein Vorkommen der Haselmaus infolge der artspezifisch nicht geeigneten Habitatstruktur auszuschließen.

Amphibien und Reptilien

Amphibien sind aufgrund fehlender geeigneter Laichgewässer im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. Aufgrund der aktuellen Nutzungsstrukturen und der Bodenverhältnisse wird ein Vorkommen von Reptilien innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht erwartet.

Fische

Fließ- oder Stillgewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die Gruppe der Fische ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

Käfer

Vorkommen von Käferarten des Anhangs IV der FFH-RL (u.a. gelistete Holzkäfer) können aufgrund der aktuellen Verbreitung bzw. ihrer spezifischen Lebensraumsansprüche, die im Untersuchungsraum nicht erfüllt sind, ausgeschlossen werden.

Libellen

Fließ- oder Stillgewässer als essenzielle Habitatbestandteile der Libellen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die Gruppe der Libellen ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

Schmetterlinge

Die im Anhang IV der FFH-RL geführten Schmetterlingsarten sind in Schleswig-Holstein aktuell nicht verbreitet. Vorkommen von Schmetterlingsarten des Anhangs IV der FFH-RL im Untersuchungsraum können daher ausgeschlossen werden. Raupennahrungspflanzen wie das Zottige Weidenröschen und das Kleinblütige Weidenröschen sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass auch das potenzielle Auftreten des Nachtkerzenschwärmers hier auszuschließen ist.

Weichtiere

Geeignete Lebensräume für die in Schleswig-Holstein vorkommenden Mollusken des Anhangs IV der FFH-RL sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die Gruppe der Weichtiere ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

Pflanzenarten

Ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wird aufgrund der Biotopausprägung und der Nutzungsstruktur und somit wegen des Fehlens der standörtlichen Voraussetzungen im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen. Eine Betrachtung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

10. Begründung der Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Aufgrund der angestrebten Wohnnutzungen wird für den gesamten Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauN-VO vorgesehen, wobei die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen werden. Diese Nutzungsausschlüsse begründen sich in der Sicherstellung der eigentlichen Wohnnutzung im Vorhabenbereich.

Allgemeines
Wohngebiet

Aus den gleichen Beweggründen wurde für den Bereich der straßenseitigen Stadtvillen (Allgemeines Wohngebiet WA/1) festgelegt, dass nur Räume (jedoch keine Gebäude) für freie Berufe zulässig sind. Hiermit sollen größere Dienstleistungseinrichtungen, Büros, Arztpraxen etc. vermieden werden, da entsprechende Stellplätze für eine hohe Frequenz von Besucher-, Kunden- oder Patientenverkehr fehlen.

Gebäude und
Räume für freie Be-
rufe im WA/1

Um in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (Allgemeines Wohngebiet WA/2) eine sehr überwiegende Wohnnutzung gewährleisten zu können, wurden hier Gebäude und Räume für freie Berufe als unzulässig festgesetzt.

Gebäude und
Räume für freie Be-
rufe im WA/2

Zur Sicherstellung, dass nur das Vorhaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes baulich umgesetzt wird, erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 95 gemäß den Vorgaben des BauGB die Ausweisung einer Festsetzung gemäß § 13 a Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB: „Unabhängig der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unter Pkt. 1.1 und 1.2 wird festgesetzt, dass im Rahmen dieser festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“

Bindung der zuläs-
sigen Nutzungen an
den Durchführungs-
vertrag

Gemäß Vorhabenplanung werden alle nachzuweisenden Stellplätze in einem Tiefgaragensgeschoss nachgewiesen. Um hier zusätzlich die Freibereiche (insbesondere die Zufahrtszone zur Tiefgarage) vor Stellplätzen und Garagen zu schützen, wird festgesetzt, dass oberirdische Stellplätze und Garagen im gesamten Plangeltungsbereich unzulässig sind.

Zulässigkeit von
Stellplätzen und Ga-
ragen

10.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß den Dichtewerten der Vorhabenplanung wird für den gesamten Vorhabenbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 festgesetzt. Dieser GRZ – Wert überschreitet geringfügig die Obergrenzen der GRZ für Allgemeine Wohngebiete (§ 17 Abs. 1 BauN-VO) um 0,05. Durch das novellierte Baugesetzbuch (2014) sind jedoch Überschreitungsmöglichkeiten dieser Obergrenzen zulässig, soweit sie städtebaulich begründet werden können und wenn die

Grundflächenzahl
GRZ

Überschreitung der
Obergrenze der GRZ

Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden (§ 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO).

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 95 sollen z.Zt. ungenutzte und leerstehende Bestandsgebäude (ehemalige Klinik und Rettungswache) in der Nähe der Innenstadt und des Bahnhofs durch Neubau zu Wohnzwecken entwickelt werden. Es sollen 29 Wohnungen entstehen. Es werden damit Innenentwicklungspotenziale aktiviert und eines der drei Ziele des ISEK2010 für das Wohnen in Ahrensburg, „Innen- vor Außenentwicklung als Prinzip“, in diesem Teilbereich der Stadt eingehalten. Zudem wird der Grundsatz des Baugesetzbuches, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu gestalten, umgesetzt. Diesen Zielen wird im Rahmen der Abwägung der Vorrang vor der Einhaltung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung eingeräumt. Die Weiterentwicklung und städtebauliche Aufwertung als attraktiver Wohn- und Gewerbestandort ist eine wichtige Aufgabe der städtebaulichen Entwicklung und Gestaltung in Ahrensburg. Hierzu zählt auch die Weiterentwicklung und Qualifizierung des Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes einschließlich der Wohnungsmarktbedarfsprognose.

Innenentwicklung
vor Außenentwicklung

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben auch weiterhin gewährleistet, dies auch insbesondere vor dem Hintergrund der nicht mehr ausgeübten (jedoch immissionsträchtigen Nutzungen des Krankenhauses und der Rettungswache – Anlieferungen, Rettungsdienstesätze, Unterbringung und Wartung der Rettungsfahrzeuge etc.) und des jetzigen Vorhabenziels der Umsetzung einer Wohnbebauung.

Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Höhe der baulichen Anlagen der beiden rückwärtigen Gebäuderiegel bleiben deutlich unter der baulichen Höhenentwicklung des Krankenhauses – Funktionsbaus. Dennoch wurde eine „Schattenstudie“ in Auftrag gegeben, um die Auswirkungen auf das benachbarte Grundstück Manhagener Allee darstellen zu können (vgl. Pkt. 6.3 der Begründung). Auch hier sind keine Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erkennbar.

Bauliche Höhenentwicklung und Verschattungen

Der bestehende Versiegelungsgrad wird durch die Neubebauung nicht überschritten. Dennoch müssen (aufgrund der „außenliegenden“ Lage der beiden neuen Wohnriegel (anstatt des zentral gelegenen Krankenhauses – Funktionsbaus) und der damit angestrebten Umsetzung eines halböffentlichen Innenhofes bestehende Bäume entfernt werden (s.a. Pkt.8 der Begründung). Sonstige Beeinträchtigungen oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht erkennbar.

Auswirkungen auf die Umwelt

Insgesamt müssen 10 Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg geschützt sind, entfernt werden. Diese und auch die nicht schützenswerten Bäume werden gemäß der Regelungen des Durchführungsvertrages durch Ersatzpflanzungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 88 ausgeglichen, da Neupflanzungen im Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 95 nicht möglich sind. Die bestehenden Alleebäume an der Manhagener Allee werden durch die Baumaßnahme nicht tangiert – dennoch sind diese während der Baumaßnahme entsprechend zu sichern. Die Wurzelraum der Bestandseiche an der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Haus Nr. 58 (auf öffentlichem Grund) wird durch eine bautechnische Maßnahme in Form einer Wurzelbrücke vor Verdichtung durch den Fahrzeugverkehr geschützt, die auftretenden Lasten werden aufgenommen und außerhalb des Wurzelraums abgetragen.

Ausgleich
Ersatzpflanzungen

Darüber hinaus werden weitere übliche Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ durch Nebenanlagen, weitere versiegelte Flächen und durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,7 ermöglicht. Begründet ist dies vornehmlich durch die Notwendigkeit der Errichtung des notwendigen Tiefgaragengeschosses mit 29 Stellplätzen unterhalb des Innenhofs. Damit wird der Versiegelungsgrad des Bestandes nicht übertroffen. 30 % der Grundstücksflächen bleiben daher unversiegelt.

Weitere Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ

Die Festsetzungen zur baulichen Höhenentwicklung orientieren sich an der Vorhabenplanung und werden differenziert in den Bereichen der straßenseitigen Stadtvillen (WA/1) sowie in den Bereichen der rückwärtigen Bebauung (WA/2) ausgewiesen. Festgesetzt werden dabei unterschiedliche maximale Gebäudehöhen über Normal Null.

Bauliche
Höhenentwicklung

10.3 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen im Bereich der straßenseitigen Stadtvillen (WA/1) mit Baulinien und übernehmen grundsätzlich die geplanten Fassadenstandorte der Vorhabenplanung. Dies entspricht hier der Intention die historische Fassadenabwicklung (solitäre Stadtvillen mit typischen Vorgartenbereichen) an der Manhagener Allee festzuschreiben und insbesondere zur nordwestlichen Grundstücksgrenze den Fassadenstandort ebenfalls zwingend festzuschreiben, da hier die gemäß LBO einzuhaltenden Abstandsflächen historisch unterschritten sind (ca. 2,4 m statt der einzuhaltenden üblichen 3,0 m).

Überbaubare
Grundstücksflächen

Baulinien im WA/1

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen (WA/2) werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ausgewiesen, die von den geplanten Fassadenstandorten geringfügig Abstand halten.

Baugrenzen im
WA/2

10.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24

Auf Grundlage des Ergebnisses des Lärmschutzgutachtens (s.a. Pkt. 6.2 der Begründung) sind an den Fassaden frontal zur Manhagener Allee sowie an den seitlichen Fassaden der Stadtvillen (WA/1) zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechende Lärmpegelbereiche festzusetzen. Hieraus resultieren notwendige Anforderungen an das Schalldämm – Maß der Außenbauteile als passive Schallschutzmaßnahmen.

Passiver Lärmschutz

10.5 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen der Manhagener Allee werden nicht überplant. Um jedoch zukünftig die Vorgartenbereiche zu schützen, wird bis auf die Zufahrt zur Tiefgarage die gesamte hier liegende Grundstücksgrenze mit dem Planzeichen „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ ausgewiesen. Entsprechend erhält der Zufahrtsbereich die Ausweisung „Einfahrtsbereich“.

Bereiche ohne
Ein- und Ausfahrt

10.6 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Lage der vorgesehenen Tiefgarage wird als Fläche für Garagen bzw. hier Tiefgaragengeschoss ausgewiesen. In den sonstigen Bereichen des Plangeltungsbereichs sind diese Anlagen daher nicht zulässig.

Tiefgarage

Der überdachte Zugangsbereich zwischen den Gebäuden Manhagener Allee Nr. 54 und 56 (als „Verteiler“ zu den Treppenhäusern und als Durchgang zum Innenhof wird als Nebenanlage mit der Zweckbestimmung „offene Erschließung / Gebäudezugang“ festgesetzt.

„offene Erschließung
/ Gebäudezugang“

10.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Vorgartenbereiche § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Um hier die historische Freifläche der Vorgärten zwischen Hauptgebäude und Straßenverkehrsfläche zu sichern, wird diese Zone als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen – die Festsetzung entspricht somit auch den Regelungsinhalten der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.

Vorgarten

10.8 Örtliche Bauvorschriften – Fassadengestaltung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO

Die Fassade des nordwestlichen neuen rückwärtigen Gebäuderiegels (im Bereich des WA/2) ist zur parallelen nordwestlich gelegenen Grundstücksgrenze in den Bereichen der Wohnungseingangstüren in den Laubengangbereichen durch außen liegende und dauerhaft begrünte Sichtschutzelemente auszugestalten. Diese op-

Sichtschutzelemente
an den Laubengängen nach
Nordwesten

tische Abschirmung zu anderen Bereichen soll ein zu hohes Maß an
Einblickmöglichkeiten auf Fremdgrundstücke vermindern.

11. Technische Erschließung

Das Plangebiet ist seit mehr als 100 Jahren grundsätzlich als erschlossen anzusehen. Durch den Abriss des Krankenhaus – Funktionsgebäudes und der Nebengebäude der Rettungswache sowie den Neubau von Wohnungen wird sich an der technischen Erschließung strukturell nichts ändern.

Gebiet ist
erschlossen

Die Wasserversorgung wird durch die Hamburger Wasserwerke (HWW) sichergestellt.

Frischwasser

Die Versorgung des Bebauungsplanbereichs mit Gas und mit elektrischer Energie kann durch die e.on AG bzw. Hamburger Gaswerke (HGW) erfolgen.

Strom und Gas

Das Schmutzwasser wird über das Schmutzwasserkanalsystem der Stadt Ahrensburg in die Kläranlage der Stadt Ahrensburg abgeleitet.

Schmutzwasser

Die Oberflächenentwässerung für diesen Bereich ist durch einen zentralen Anschluss an das städtische Entwässerungssystem gesichert. Grundstücksbezogene Entwässerung, z.B. über eine Versickerung, scheidet aufgrund des „kleinen Grundstücks“ sowie der Unterbauung durch die Tiefgarage weitestgehend aus.

Oberflächenwasser

Der Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Fernsprechnetz wird durch die Deutsche Telekom AG gesichert.

Telekom

Die örtliche Müllentsorgung wird durch die „Abfallwirtschaft Südholstein GmbH“ gewährleistet.

Müllentsorgung

Die Fragen des Brandschutzes werden in enger Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde und der Feuerwehr geklärt. Feuerwehraufstellflächen sind für die Neubebauung vorgesehen.

Brandschutz

12. Umweltbericht

Der Entwurf des Umweltberichts ist als Anlage beigefügt.

Die endgültige Integration als gesonderter Teil der Begründung erfolgt bei der Erarbeitung der endgültigen Dokumente für die Satzung,