

Bebauungsplan Nr. 94 für das Grundstück „Lindenhof“

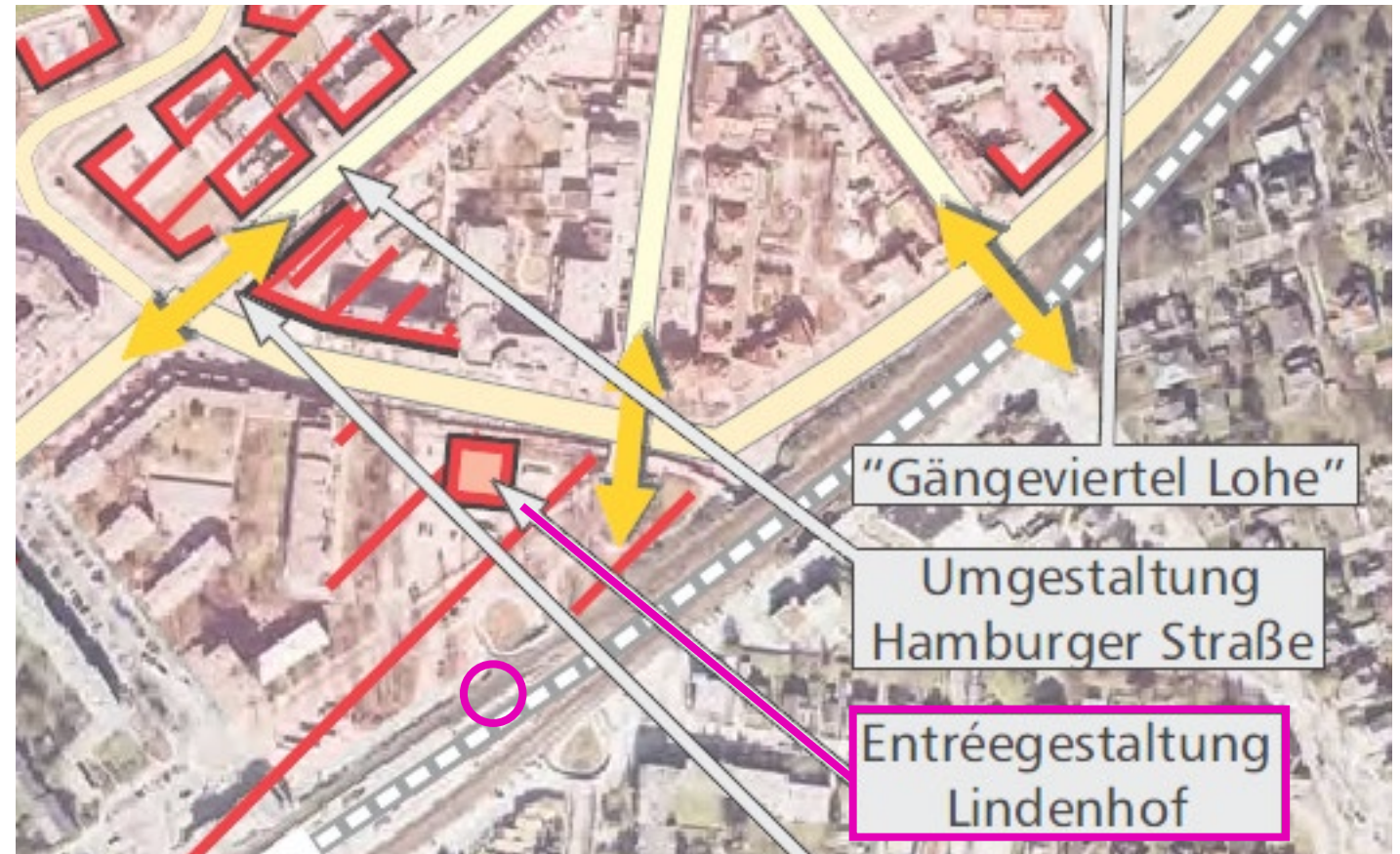
*Beschluss über die öffentliche Auslegung
Vorlage 2016/032*



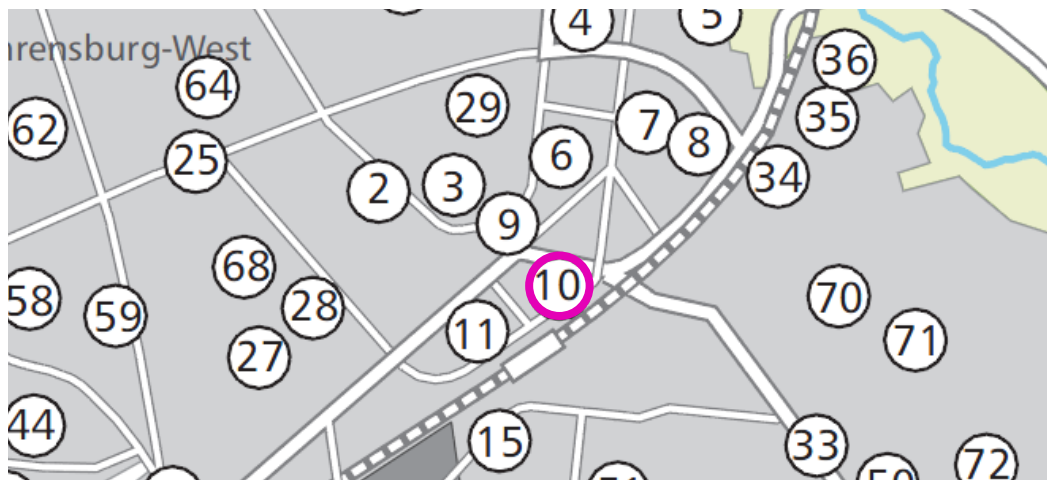
Anlass und Ziel der Planung

Integriertes Stadtentwicklungskonzept von 2008

- Entréegestaltung Lindenhof
- Potenzial für innerstädtische Nachverdichtung



ISEK 2008, S. 96



Wohnbaupotenziale Stadt Ahrensburg

Nr. [Plan]	Bezeichnung	Typus	Annahme	zusätzliche Wohneinheiten
8	Lohe-Ost	Umstrukturierung	20% Realisierung	16
9	AOK-Knoten-Nord	Brache	Planung übernommen	115
10	Lindenhof	Brache	50% Wohnanteil	15
11	Hamburger Str. 43	Umnutzung	Planung übernommen	40
12	Hermann-Löns-Straße (Neue Lübecker)	Umstrukturierung	Planung übernommen	88

ISEK 2008, S. 65 f.

Anlass und Ziel der Planung

Einzelhandels- entwicklungskonzept von 2012

- (Neu-)Belebung der Randbereiche der südlichen Innenstadt
- „Brückenfunktion“ vom Bahnhof in Richtung Zentrum
- Empfehlung zur Ansiedlung auch großflächigen Einzelhandels

Abbildung 78 - Prüfstandort Ergänzungsbereich



Bildquelle: Google Earth Pro, Kartengrundlage: Stadt Ahrensburg
Fotos und Bearbeitung: CIMA 2012

EHEK 2012, S. 101

Planungsalternativen

Städtebaulich-hochbaulicher Wettbewerb Sommer 2014

- Sehr unterschiedliche Lösungen der Planungsaufgabe
- Siegerentwurf des Büros DFZ ARCHITEKTEN



Bauleitplanverfahren

Vorgezogene Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 9 BauGB



Aufstellungsbeschluss



Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses



Vorentwurf mit Begründung



Frühzeitige Behördenbeteiligung



Beschluss der Offenlage des
Entwurfs mit Begründung und Durchführungsvertrag



Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung



Öffentliche Auslegung
(Dauer: 1 Monat)



Beteiligung der Behörden
(Dauer: 1 Monat)

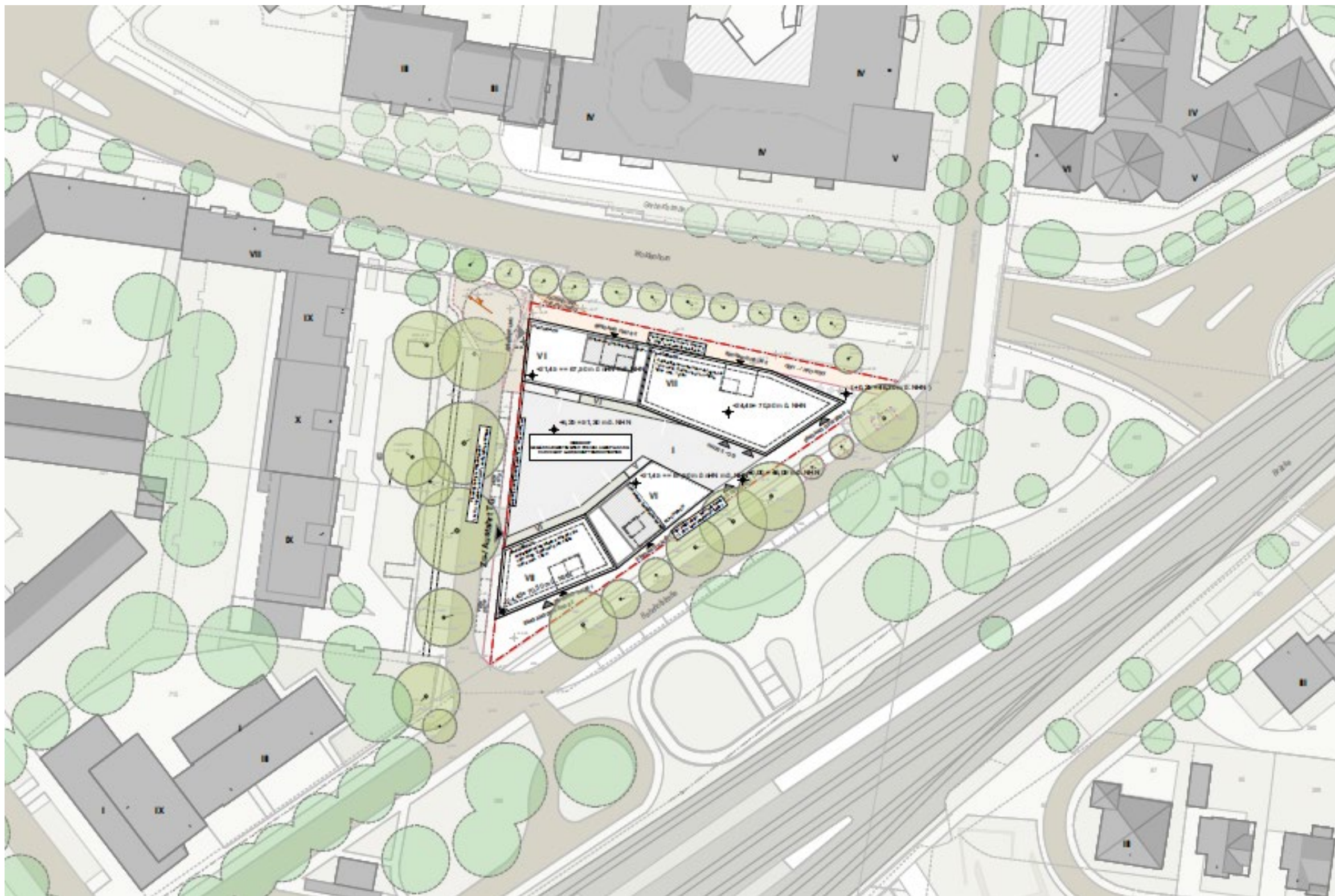


Abwägung und **Satzungsbeschluss**



Inkrafttreten

Vorhaben- und Erschließungsplan



Vorhaben- und Erschließungsplan

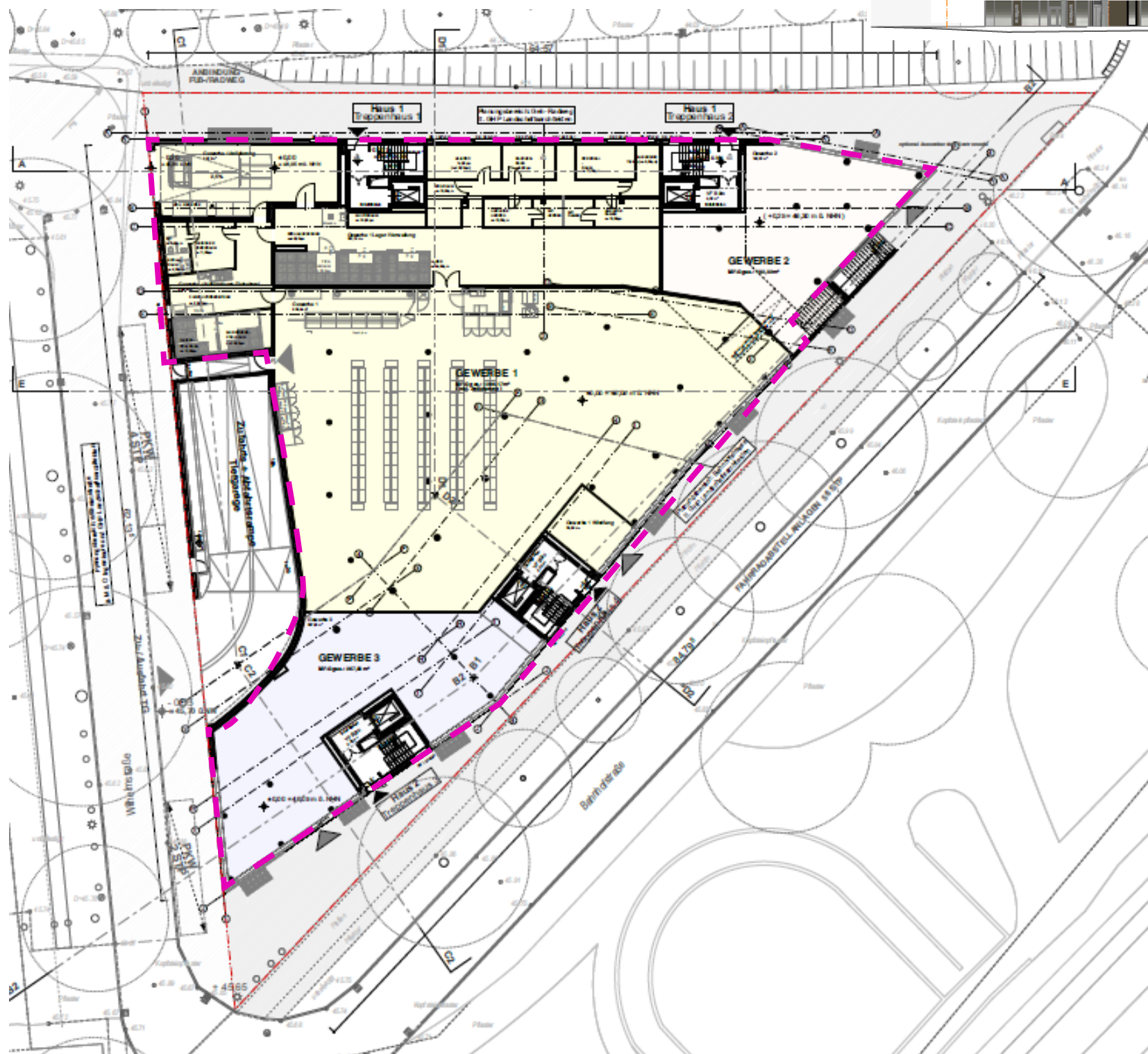


Vorhaben- und Erschließungsplan



Westansicht

Vorhaben- und Erschließungsplan



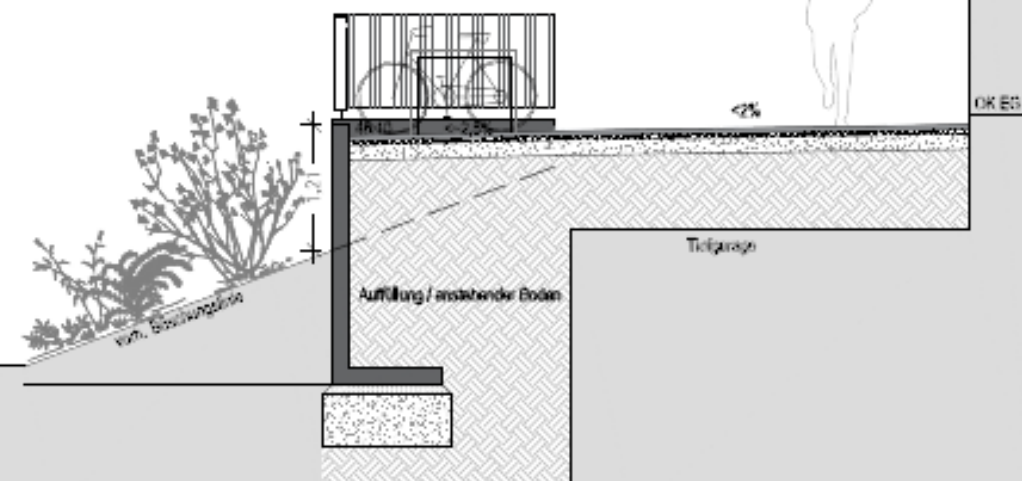
Vorhaben- und Erschließungsplan



Vorhaben- und Erschließungsplan



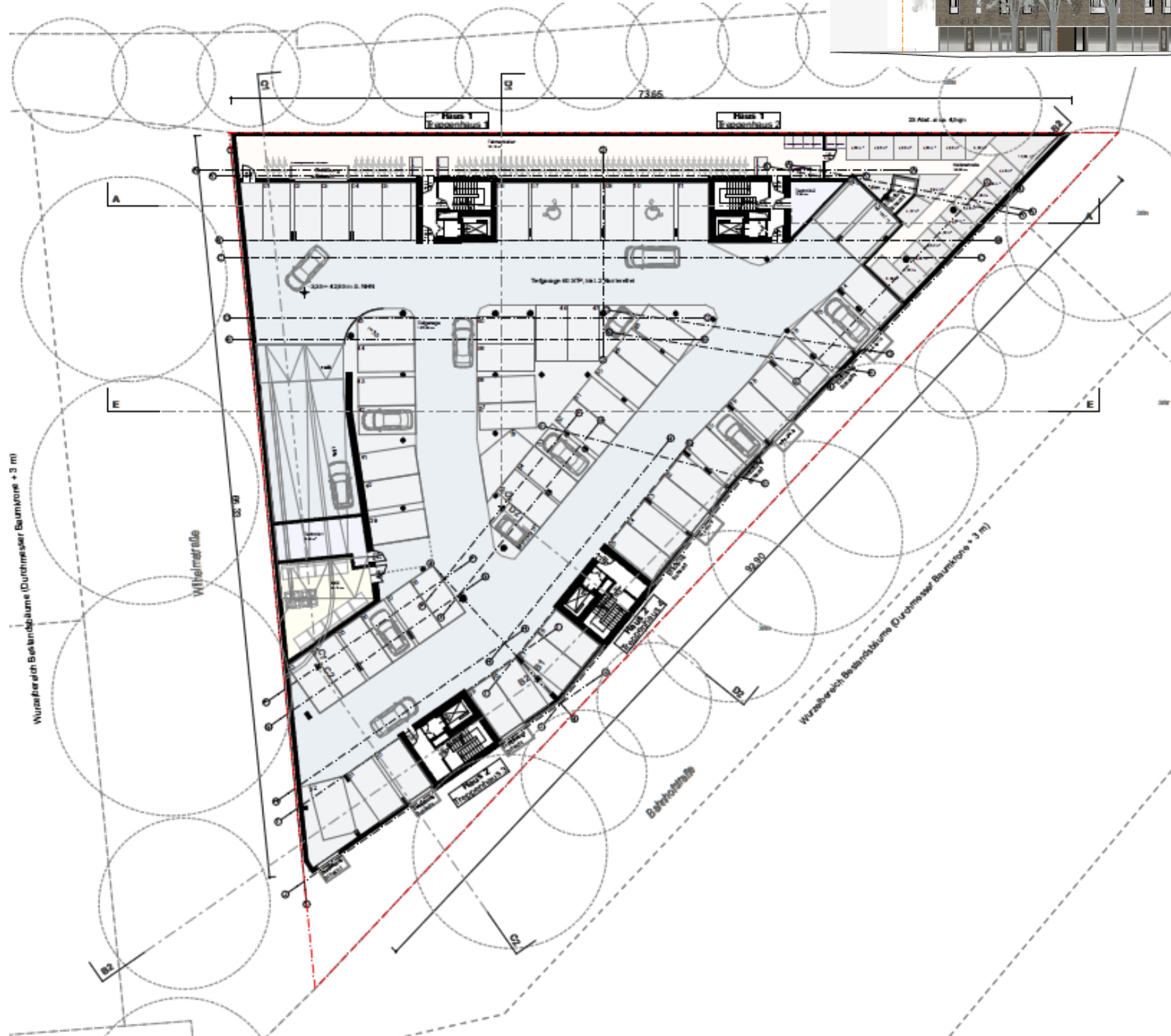
Transverse, Hgsm. Stahl mit Absturzgitter
Fahrradstellfläche mit Anlehnbügel
ggm. Gelm. und Radweg Betonpflaster, grau mit Natursteinbänke



Vorhaben- und Erschließungsplan



Vorhaben- und Erschließungsplan



Bauleitplanung



Bauleitplanung

6 Pflanz- und Erhaltungsbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB)

- 6.1 Die zur Erhaltung gekennzeichneten Einzelbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen. Sollten im Bereich von Leitungstrassen durch unverzichtbare Leitungsarbeiten o.ä. Bäume entfallen, sind diese möglichst ortsnahe zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1. Nr. 25 b) BauGB)
- 6.2 Im Sonstigen Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“ sind Wegeflächen sowie Stellplatzanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Stellplätze, Zufahrten etc.) mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (wassergebundene Bauweise, Pflaster mit hohem Fugenanteil u.ä.).
(§ 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB)

Baumschutz

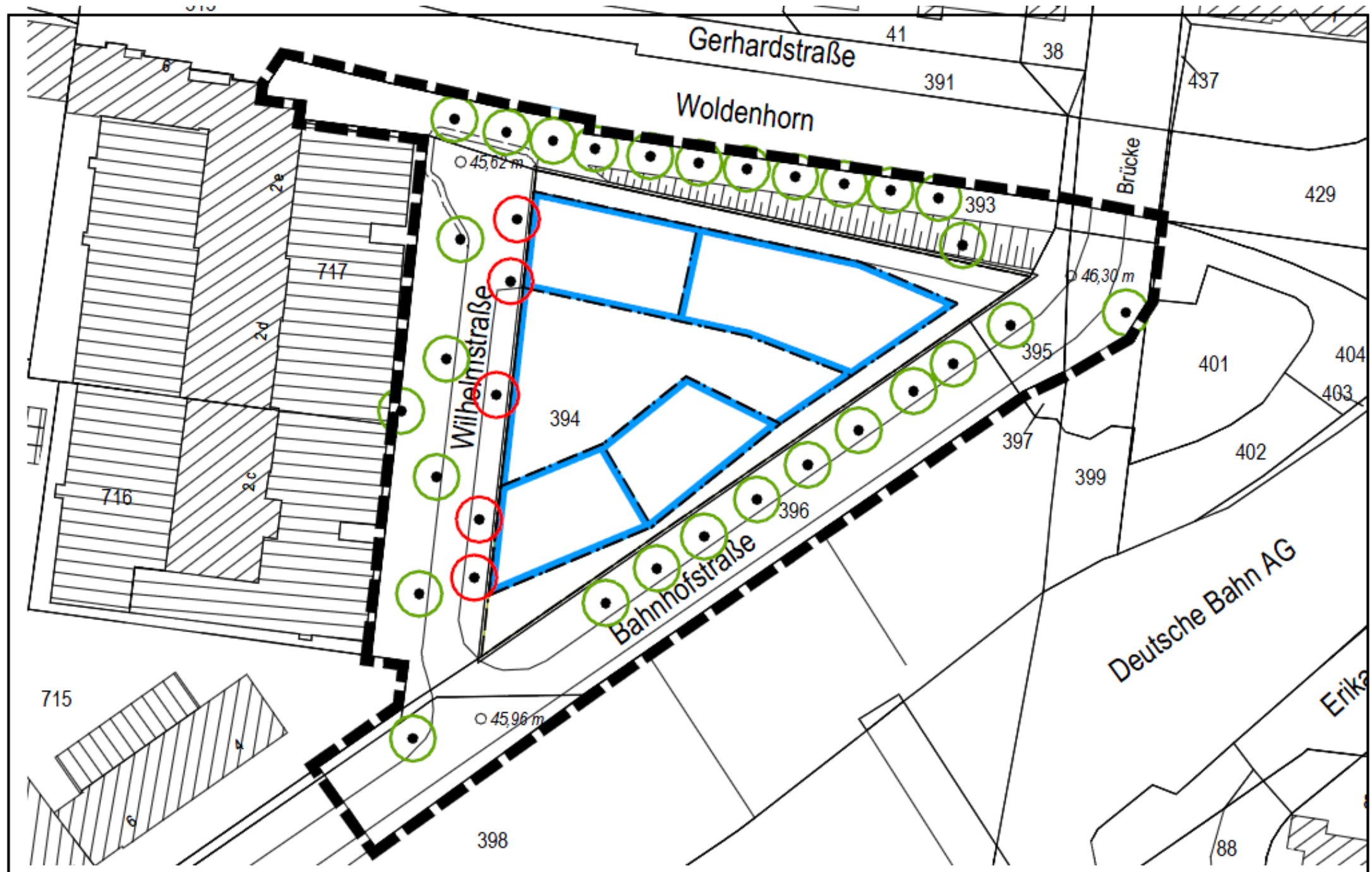


Abb. Erhalt und Entfall von Bestandsbäumen

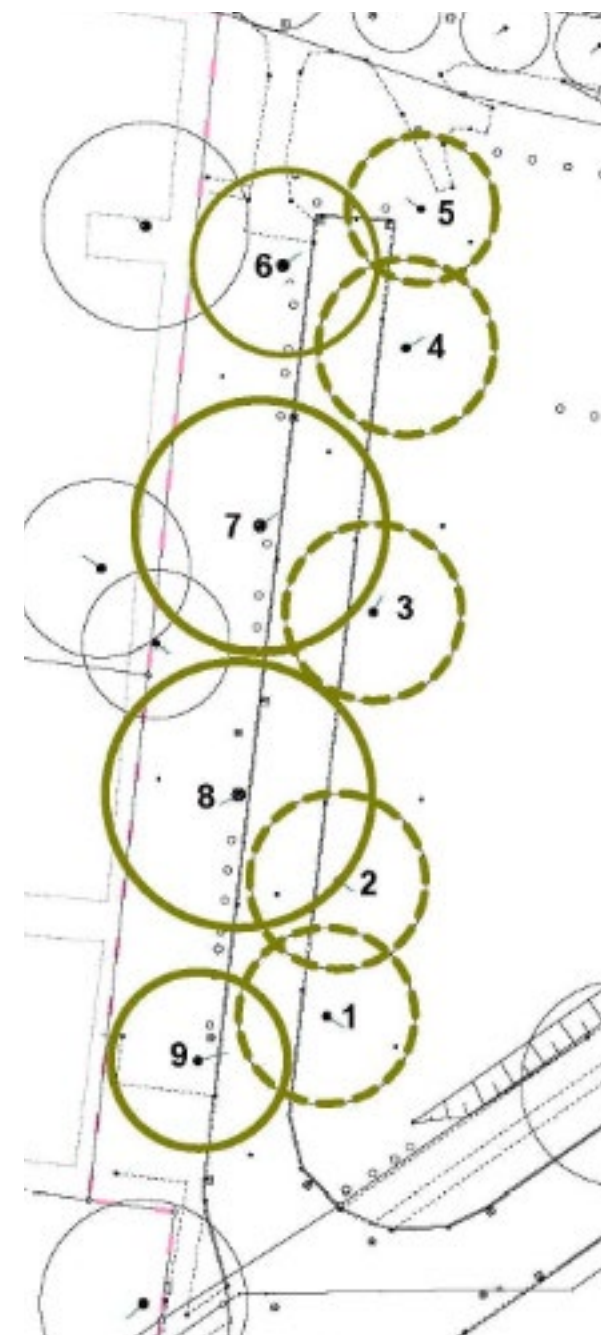
Baumschutz



Fazit

Von den Bäumen auf der Westseite der Fahrbahn sind die Linden Nr. 7 und 8 in einem sehr guten Zustand und unbedingt erhaltenswert. Die Vitalität der Linden Nr. 6 und 9 hat abgenommen. Sie sind aber in einem besseren Zustand als die Bäume auf der Ostseite und können mit einem etwas höheren Aufwand für die Pflege und mit Maßnahmen zur Standortsanierung wahrscheinlich noch einige Jahrzehnte erhalten bleiben.

Die fünf Linden auf der Ostseite sind stark geschädigt. Sie sind weniger erhaltenswert als die auf der Westseite. Mit einem höheren Aufwand für die Pflege, mit einer Standortsanierung und mit Entlastungsschnitten könnten aber auch sie noch lange erhalten bleiben, wenn keine verdeckten Schäden, zum Beispiel an den Wurzeln, vorhanden sind, die bei der Untersuchung durch Inaugenscheinnahme am 16.01.15 nicht zu erkennen waren.



Artenschutz

Als Ergebnis der am 10.09.2015 vorgenommenen fledermauskundlichen Baumkontrolle der 5 Linden werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- A) Zur Vermeidung des Tötungsverbots (§ 44 Abs. 1 S. 1) sollten die 5 Linden im Zeitraum 01.12. bis 28./29.02., während sich die Fledermäuse in ihren Winterquartieren andernorts aufhalten, gefällt werden.
- B) Gegenwärtig ist abzusehen, dass die notwendigen Fällungen nicht in diesem Winter erfolgen können. Stattdessen wird es vermutlich notwendig werden, die Bäume im nächsten Herbst aller Voraussicht nach bereits ab dem 01.10.2016 zu roden. In diesem Fall ist vor der Fällung zwingend eine Fledermausbesatzkontrolle durchzuführen. Am Abend vor der geplanten Fällung sind alle 5 Bäume in der Abenddämmerung auf ausfliegende Fledermäuse zu kontrollieren. Wenn dabei kein aktueller Besatz festgestellt wird, können die Fällungen für den nächsten Tag freigegeben werden.
- C) Wochenstuben- und Winterquartiere von Fledermäusen sind geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 S. 3, ein vorhabenbedingter Verlust muss i.d.R. ausgeglichen werden, bevor die Bäume gefällt werden. Da zwar die Winterquartier- nicht aber die Wochenstubeneignung der 5 Linden ausgeschlossen werden konnte, wird empfohlen als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von zwei wochenstubengeeigneten Quartierstrukturen im räumlichen Zusammenhang zum Vorhaben (d.h. in einem Abstand von max. 2km) zwei Fledermaushöhlen (z.B. Fledermaushöhle 1 FD oder 2 FN der Fa. SCHWEGLER oder Fledermaushöhle mit dreifacher Vorderwand 18mm der Fa. HASSELFELDT) zu installieren.

Sofern die genannten Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt und die empfohlene Ausgleichsmaßnahme umgesetzt werden, wird nach gutachterlicher Einschätzung mit der Beseitigung der 5 Linden NICHT gegen die Artenschutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen.

Dem Verfasser gelingt es das dreieckige Grundstück mit zwei geschickt gesetzten Gebäuderiegeln zu arrondieren. Dabei entsteht zu allen Seiten eine hervorragende Belichtung und Orientierung in den Außenraum. Zu dem Wohnhochhausbestand öffnet sich eine städtebauliche Geste. Hier kann ein komplexer, gegliederter Freiraum entstehen. Das erhaltenswerte Großgrün auf der Westseite wird nicht beeinträchtigt. Bäume auf der Ostseite der Wilhelmstraße können, da ohnehin erheblich beschädigt, nicht erhalten werden.

Auf dem Sockelgeschoss mit gut gegliederter Ladennutzung entsteht ein durchdachter, halböffentlicher Platz. Die Dienstleistungsflächen werden von hier gut erschlossen. Die Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss sollte optimiert werden; die Stellplätze im Erdgeschoss sollten entfallen und an anderer Stelle untergebracht werden. Die vorgeschlagene Anlieferung ist zwar grundsätzlich denkbar, muss jedoch im Detail noch geklärt werden.

Der Entwurf ist wirtschaftlich und realteilbar.

Die Wohngrundrisse und der geforderte Wohnungsmix werden hervorragend gelöst. Die Position der Treppenträume ist günstig, auch in Bezug auf die Einzelhandelsflächen. Überdacht werden sollte der Typus der Treppenhäuser mit ihrem großen Flächenbedarf. Der Nutzen des gläsernen Schallschutzschirms wird kritisch gesehen. In der Realität wird es eine relativ massive Tragkonstruktion mit hohem Pflegeaufwand werden.

Die raffinierte Baukörpergliederung und plastische Ausformung findet in den Fassaden keine Entsprechung. Das Preisgericht vermisst hier die Differenzierung und einen Bezug zum Maßstab Ahrensburgs. Städtebaulich erreicht der Entwurf, völlig entspannt am Brückenkopf zur Innenstadt, mit einer klaren Geste das richtige Signal auf dem Weg zum Bahnhof.

