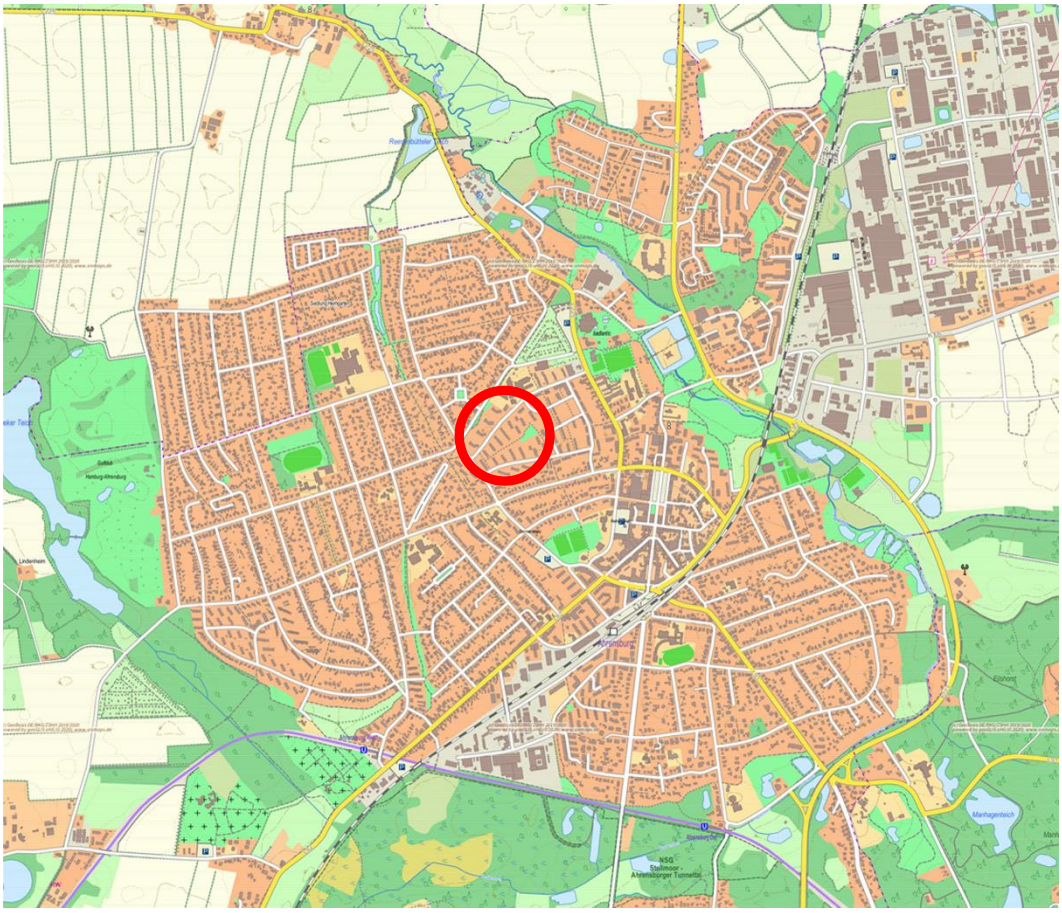
Stadt Ahrensburg – Kreis Stormarn

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 90

„Hermann-Löns-Straße“

Begründung



Entwurf

Stand: 12.01.2022

Stadt Ahrensburg
Manfred-Samusch-Straße 5
22926 Ahrensburg
Tel.: 04102 - 770
Fax: 04102 – 77232
rathaus@ahrensburg.de

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh
Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 67-0
Fax 040 380 375 67-1

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Planung 1
1.1. Rechtsgrundlagen der Planung 1
1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung 1
1.3. Planungsanlass 1
1.4. Planungskonzept 2
1.5. Planungserfordernis 3
1.6. Planungsziele 3
1.7. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes 5
1.8. Aufstellung im beschleunigten Verfahren 5
2. Bestandssituation 6
2.1. Innerörtliche Lage, verkehrliche Anbindung 6
2.2. Bestehende Nutzungen und Bebauung 7
2.3. Natur und Landschaft 8
3. Planerische Rahmenbedingungen 11
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung 11
3.2. Flächennutzungsplan 12
3.3. Bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan 13
3.4. Fachplanerische Grundlagen 14
4. Planinhalt und Abwägung 17
4.1. Art der baulichen Nutzung 17
4.2. Maß der baulichen Nutzung 17
4.3. Bauweise 18
4.4. Überbaubare Grundstücksfläche 19
4.5. Stellplätze und Nebenanlagen 19
4.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 21
4.7. Grünflächen 21
4.8. Grünordnung 21
4.9. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO 23
5. Erschließung und Verkehrsanbindung 24
6. Artenschutz 24
7. Baumschutz 25
8. Ver- und Entsorgung 26
9. Planergänzende Regelungen 28
10. Maßnahmen zur Verwirklichung 28
10.1. Bodenordnung 28
10.2. Kosten und Finanzierung 28
11. Flächenangaben 28

Anlagen:

- Artenschutzrechtliche Stellungnahme des Vorhabens im Hinblick auf den Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, Dipl. Biologe Thomas Müller, UMWELT Planung + Organisation, Hamburg, 11.03.2020
- Fledermausuntersuchung sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme bezüglich der geplanten Aufstockung von Gebäuden auf dem Grundstück Hermann-Löns-Str. 17-49 in Ahrensburg, Dipl.-Ing. Björn Leupolt, Heidmühlen, 04.11.2020
- Gutachterliche Stellungnahme zum Zustand und zur Erhaltungsmöglichkeit des Baumbestands im B-Plan-Gebiet, Baumsachverständigenbüro Zemke, Ammersbek, 25.04.2021
- Gutachterliche Stellungnahme zu Bäumen die im B-Plangebiet mit einem Erhaltungsgebot zu sichern sind, Baumsachverständigenbüro Zemke, Ammersbek, 07.10.2021

1. Grundlagen der Planung

1.1. Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender maßgebender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2018 (BGBl. I S. 2549),
- Gesetz über die Landesplanung (Landesplanungsgesetz – LaplaG) in der Fassung vom 27.01.2014 (GVOBl. 2014, S. 8), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 01.09.2020 (GVOBl. S. 508),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22.01.2009 (GVOBl. S. 6), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 01.10.2019 (GVOBl. 398).

1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg hat am 26.08.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 „Hermann-Löns-Straße“ gefasst.

Für das Gebiet wurde eine öffentliche Auslegung am …… beschlossen. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 erfolgte vom …… bis zum …….

1.3. Planungsanlass

Das Quartier „Reeshoop“ wurde seit den frühen 50er-Jahren entwickelt. Zunächst entstanden die Gebäude entlang der Immanuel-Kant-Straße, die ursprünglich für Vertriebene und Geflüchtete aus den früheren deutschen Ostgebieten erbaut worden sind. Eines der ersten Gebäude auf dem ehemaligen Ackerland in der Hermann-Löns-Straße war die Kreisberufsschule. Die weiteren prägenden 3- bis 4-geschossigen Rotklinkerhäuser wurden Ende der 60er-Jahre errichtet, ebenso die vier achtgeschossigen Wohnhäuser nördlich der Hermann-Löns-Straße.

Zur Weiterentwicklung und Wahrung der Zukunftsfähigkeit des Quartiers wurde von 2007 bis 2013 der Bebauungsplan Nr. 90 auf Grundlage eines Rahmenplans in Kooperation mit der Neuen Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG (Neue Lübecker) erarbeitet mit dem Ziel, die gesamten Bestandsgebäude der Neuen Lübecker abzubrechen und durch neu geordnete Neubauten zu ersetzen. Innerhalb dieses Planwerks wurden auch Realisierungsphasen definiert, in der eine chronologische Umsetzung forciert wird.

Während vor Beschluss des Bebauungsplans noch ca. 920 Wohneinheiten für das engere Gebiet (zwischen Fritz-Reuter-Straße, Stormarnstraße, Friedensallee, Immanuel-Kant-Straße) existierten, sind es aktuell ca. 1.050. Bei einer vollumfänglichen Realisierung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 90 würden zukünftig insgesamt ca. 1.100 Wohneinheiten

im „Reeshoop“ bestehen. Diese absolute Anzahl beinhaltet die gesamten Wohneinheiten im Bebauungsplangebiet, somit auch von weiteren EigentümerInnen, abzüglich der Gebäude unmittelbar an der Straße Reeshoop und Fritz-Reuter Straße. Hierbei handelt es sich außerdem nicht um eine vertragliche Festlegung, sondern um eine Prognose.

Unmittelbarer Anlass zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung ist das von der Neuen Lübecker geplante Vorhaben zur Aufstockung und Sanierung von acht viergeschossigen Wohngebäuden aus den 60er-Jahren südöstlich der Hermann-Löns-Straße in der Tiefe bis zur Mitte eines vorhandenen Grünstreifens und in einer Länge von ca. 250 m für die Hausnummern 17 bis 49.

Im Rahmen der Gesamtbaumaßnahme sollen auf den Grundstücken die vorhandenen Wohngebäude um jeweils zwei Vollgeschosse sowie Aufzüge an den Gebäuden ergänzt werden, Fahrradabstellplätze eingerichtet und zusätzliche ebenerdige Stellplatzflächen für Kfz geschaffen werden. Die auf den Grundstücken vorhandenen, erhaltenswerten Gehölze sollen weitestgehend erhalten werden.

Die Stadt Ahrensburg befürwortet die Planung, da so zusätzlicher Wohnraum geschaffen, bestehender preisgünstiger Wohnraum gesichert und die prägenden Bäume auf den Grundstücksflächen in weiten Teilen erhalten werden können.

1.4. Planungskonzept

Gegenüber der bisherigen Planung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 90 (für das Quartier „Reeshoop“; Rechtskraft im Jahr 2013) soll statt des Abbruchs der acht Bestandsgebäude nunmehr die Modernisierung bzw. Sanierung und Aufstockung im Bestand erfolgen. Dadurch bleiben die Wohnungsmieten in diesen Gebäuden moderat und steigen voraussichtlich nicht auf die bei Neubauten übliche Höhe. Außerdem reduziert sich die Anzahl der zu fällenden und für das Quartier prägenden Bäume gegenüber der ursprünglichen Planung.

Die acht Gebäude sind sanierungsfähig und verfügen über zukunftsfähige Grundrisse. Nach der Aufstockung auf sechs Geschosse werden die Gebäude über Fahrstühle verfügen, die Wohnungen den neuen Geschossen sollen ferner überwiegend barrierefrei erreichbar sein.

Es sollen ca. 70 - 80 zusätzliche Wohneinheiten an dieser Stelle der bestehenden Wohnanlage „Reeshoop“ entstehen. Die Realisierung ist in Bauabschnitten vorgesehen; die Bestandsgebäude werden demnach nacheinander saniert und aufgestockt.

Um eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für Kfz nachweisen zu können, sollen zwei zusätzliche Stellplatzanlagen (zusammen mit der bereits vorhandenen Stellplatzanlage nach derzeitigem Kenntnisstand ca. 70 Stellplätzen) einschließlich Zufahrten von der Hermann-Löns-Straße hergestellt werden. Die Stellplatzanlagen sollen durch Baumpflanzungen eingegrünt werden.

An den Gebäuden und Stellplatzflächen sollen zudem neue Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl eingerichtet werden. Die übrigen vorhandenen Nebenanlagen wie Müllsammelflächen sollen erhalten bleiben. Die Fahrradabstellanlagen sollen qualitativ so gestaltet werden, dass sie leicht zugänglich, überwiegend ebenerdig und den Gebäuden direkt zugeordnet werden. Quantitativ soll mindestens je einer Wohneinheit (Bestand und Neubau) ein Fahrrad-Stellplatz zugeordnet oder nachgewiesen werden.

Darüber hinaus sind durch die Aufstockung zusätzliche Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen notwendig.

1.5. Planungserfordernis

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 90 sieht einen vollständigen Abriss und eine Neubebauung mit Wohngebäuden an anderen Standorten auf dem Gelände vor.

Da sich nunmehr die Absichten der Neuen Lübecker geändert haben und die vorhandenen Wohngebäude erhalten werden sollen, ist eine Änderung des Bebauungsplans allein bereits aufgrund der bislang festgesetzten Baugrenzen erforderlich. Auch die festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist aufgrund der geplanten Aufstockungen zu ändern. Neben diesen wesentlichen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 90 ist auch eine Änderung, Anpassung und Aktualisierung der textlichen Festsetzungen erforderlich, um die planungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens zu schaffen.

Da Planungsrecht für ein konkretes Vorhaben für die Nachverdichtung geschaffen werden soll und sich das Plangebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet, soll die Bebauungsplanänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, ist in diesem Fall keine Anpassung des Flächennutzungsplans (FNP) auf dem Wege der Berichtigung notwendig, da für den Bereich des Plangebietes im wirksamen FNP der Stadt Ahrensburg bereits Wohnbauflächen dargestellt werden.

1.6. Planungsziele

Der Großteil des Bebauungsplans Nr. 90 soll nach wie vor umgesetzt werden. Disparat dazu werden die vierstöckigen Gebäude südlich der Hermann-Löns-Straße als sanierungsfähig eingestuft. Diese besitzen zukunftsfähige Grundrisse. Außerdem sind die Baukosten bei Neubauten erheblich gestiegen. Daher wurde seitens der Neuen Lübecker der Vorschlag unterbreitet, diese Gebäude zu erhalten, zu sanieren, auf sechs Geschosse aufzustocken und Fahrstühle zu installieren.

Durch den Erhalt dieser Gebäude wird in den Bestandswohnungen gegenüber Abriss und Neubau die Miete voraussichtlich moderater bleiben. Zudem sollen Aufzüge installiert werden, mit denen die Bestandswohnungen durch eine halbe Treppe erreichbar und einige der zusätzlichen neuen Wohnungen gemäß Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) barrierefrei werden.

Mit einer zusätzlichen Aufstockung wird es außerdem möglich, im Vergleich zum Bestand ca. 80-90 neue Wohnungen zu errichten. Mithilfe dieser punktuellen Nachverdichtung kann der Bedarf in Ahrensburg nach Wohnraum in zentraler Lage mehr als ursprünglich geplant gedeckt werden. Zudem ist es möglich, kostengünstigen Wohnraum sicherzustellen und die Anzahl der zu fällenden und für das Quartier prägenden Bäume gegenüber der ursprünglichen Planung zu reduzieren.

Da das Quartier „Reeshoop“ durch einen sehr hohen Parkdruck geprägt ist, stellt das Vorhaben eine große Chance dar, den Mangel an Parkplätzen für die Bewohner*innen im Plangebiet zu beheben und über die Grenzen hinaus zu dämpfen. Hierfür sollen zum einen die sanierungsbedürftigen Tiefgaragen nördlich der Hermann-Löns-Straße abgebrochen und durch Parkpaletten ersetzt werden. Da diese innerhalb des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 90 realisierbar sind, müssen diese zwei Flurstücke nicht in den Geltungsbereich der Änderung einbezogen werden. Deren Zulässigkeit und ggf. Restriktionen sind daher innerhalb des Bauantragsverfahrens zu bewerten. Da dort jedoch auch Stellplätze für weitere Gebäude des Gebietes vermietet sind, sind weitere Stellplätze im Plangebiet unerlässlich. Hier ist es notwendig in den Zwischenbereichen der Gebäude Flächen in Anspruch zu nehmen.

Ziel der Planung ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Aufstockung und Sanierung der vorhandenen Wohngebäude. Mit der

Nachverdichtung einer in ein bestehendes Wohngebiet eingefügten Wohnanlage strebt die Stadt Ahrensburg eine dem Bedarf entsprechende wohnbauliche Entwicklung durch die Bereitstellung von Wohneinheiten unterschiedlicher Größe an. Insgesamt soll mit der Nachverdichtung der Wohnanlage ein Beitrag zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs an Wohnraum geleistet werden und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnstätten in der Stadt Ahrensburg sinnvoll gestärkt werden.

Die räumliche Nähe zu Einrichtungen und Anlagen der Nahversorgung und des Gemeinbedarfs sowie die gute Anbindung stellen zudem eine besondere Attraktivität der Fläche für die künftigen Bewohner*innen dar. Einrichtungen der Erholung sind ebenfalls in geringer Entfernung zu erreichen.

Ein weiteres relevantes Planungsziel ist die Reduzierung der Anzahl der zur Realisierung des Vorhabens wegfallenden Bäume. Der in der östlichen Ecke des Plangebiets befindliche Teilbereich eines vorhandenen Spielplatzes soll bestandsorientiert planungsrechtlich abgesichert werden.

Ein sparsamer Umgang mit den vorhandenen Flächenressourcen und die Vermeidung von erheblichen Konflikten mit anderen baulichen und sonstigen Nutzungen bzw. von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind weitere allgemeine und maßgebliche Ziele der Planung.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 „Hermann-Löns-Straße“ werden zusammenfassend die folgenden Ziele verfolgt:

- Erhalt und Aufstockung der bestehenden Gebäudesubstanz
- Bereitstellung von insgesamt ca. 70 - 80 zusätzlichen Wohneinheiten durch Aufstockung der Bestandsgebäude
- Zukunftsfähigkeit des Quartiers gewährleisten
- Verbesserung des Stellplatzschlüssels und Verringerung des Parkdrucks mit Beachtung der näheren Umgebung
- Sicherung und Weiterentwicklung der erhaltenswerten Grünstrukturen
- Reduktion des Bodenverbrauchs und größtmöglicher Erhalt der Grünflächen
- Ökologische Qualität des Bestandquartiers erhalten
- kurzfristige Befriedigung der örtlichen Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungen
- Voraussichtliche Minimierung von Mietpreissteigerungen, die bei Abriss und Neubau durch die Neue Lübecker höher prognostiziert werden
- Errichtung von barrierefreiem/-armen Wohnraum
- Erhalt von sozial gefördertem Wohnraum (indirekt im Syltring im Gartenholz)
- nachhaltige Ergänzung und Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und um die städtebaulich geordnete Fortführung der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in diesem Bereich der Ortslage zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.7. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet ist nordwestlich des Stadtzentrums von Ahrensburg gelegen. Es wird begrenzt durch

- im Norden Wohnbebauung entlang der Hermann-Löns-Straße und Standort der Kreisberufsschule,
- im Osten Wohnbebauung entlang der Straßen „Pommernweg“ und „Ostpreußenweg“ sowie Wanderweg „Grauer Esel“,
- im Süden Wohnbebauung an der Straße „Gerhart-Hauptmann-Straße“,
- im Westen Wohnbebauung entlang der Straße „Stormarnstraße“

und umfasst die Flurstücke 73 bis 76, 281 und 284 der Flur 10 mit einer Fläche von knapp 2,2 ha (ca. 21.915 m²).

1.8. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Innerhalb des Plangebietes ist im Rahmen des Vorhabens eine bauliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb des bestehenden im baulichen Zusammenhang bebauten Ortsteils vorgesehen. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Nachverdichtung durch Aufstockung stellt eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Bebauungsplan soll somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Kriterien für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind:

a.) Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt entweder unter 20.000 m² oder zwischen 20.000 m² und 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

b.) Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten).

Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich beträgt bei einer Plangebietsgröße von ca. 21.915 m² und einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entsprechend weniger als 20.000 m², es kommt hier also die Verfahrensvariante nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB zum Tragen.

Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zu benachbart angrenzend in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen besteht nicht.

Zudem werden durch die Planung erkennbar keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und auch keine Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt, sodass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

Das Plangebiet befindet sich nicht in Nachbarschaft zu einem Betriebsbereich, der schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU hervorgerufene Auswirkungen verursachen könnte. Das Umfeld des Quartiers ist geprägt durch schutzbedürftige Nutzungen im Sinne des § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz. Auch die zukünftige Ansiedlung eines Störfallbetriebes ist angesichts der unmittelbar benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen ausgeschlossen. Es sind bei der Planung somit keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Da der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, kann entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Gleichwohl sind sich aufdrängende, andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit.

Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Diesbezüglich lässt sich im vorliegenden Fall ein grundsätzliches Untersuchungserfordernis für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes (Arten- und Biotopschutz, insbesondere Baumschutz) erkennen.

Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Es lagen Hinweise auf Fledermausvorkommen aus dem Bebauungsplan Nr. 90 vor, so dass eine entsprechende Untersuchung durchgeführt wurde.

Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass sich durch den Bebauungsplan beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

2. Bestandssituation

2.1. Innerörtliche Lage, verkehrliche Anbindung

Das Gebiet „Reeshoop“, das eine wichtige zentrumsnahe Wohn- und Ausbildungsfunktion besitzt, befindet sich nordwestlich der Ahrensburger Innenstadt. Das Plangebiet befindet sich mit ca. 800 m zum Rathaus und ca. 1,3 km zum Bahnhof in fußläufiger Entfernung nordwestlich der Ahrensburger Innenstadt.

Das Plangebiet liegt südöstlich der Hermann-Löns-Straße, über die es verkehrlich erschlossen ist. Über die Hermann-Löns-Straße ist es an die Stormarnstraße und die Straße Reeshoop angebunden. Über diese besteht auch ein Anschluss zur Hamburger Straße und zum Innenstadt-Bereich. Das Plangebiet verfügt somit über eine gute örtliche und überörtliche Anbindung.

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind überwiegend Wohnnutzungen vorhanden. Der nördlich anschließende Bereich ist durch die Gebäude der Kreisberufsschule geprägt. Nördlich der Hermann-Löns-Straße sind achtgeschossige Wohngebäude, im übrigen Umfeld drei- bis viergeschossige überwiegend Rotklinkerhäuser vorhanden.

Das Umfeld stellt sich insgesamt als durch teilweise verdichtete, urbane bzw. städtische Wohnnutzungen geprägte Lage innerhalb des zentrumsnahen Siedlungsgefüges von Ahrensburg dar.

2.2. Bestehende Nutzungen und Bebauung

Das Gebiet ist geprägt durch Geschosswohnungsbauten und intensiv begrünte Zwischenräume. Außerdem durchquert die Grünachse „Grauer Esel“ das Gebiet.

Das Plangebiet ist durch die Bebauung durch acht viergeschossige Zeilenbauten (Rotklinker) sowie durch Rasenflächen und Gehölzbestand zwischen den Gebäuden und in den Randbereichen geprägt. Der mit der Bebauungsplanänderung angesprochene Teilbereich der Wohnanlage besteht aus acht viergeschossigen Wohngebäuden mit unterschiedlichen Gebäudelängen. Zuwegungen zu den Gebäuden, Müllsammelflächen und Fußwege ergänzen den baulichen Bestand. Entlang der südlichen Seite der Hermann-Löns-Straße sind parallel straßenbegleitend Parkplätze vorhanden.

Die Flächen zwischen den Geschosswohnungsbauten stellen sich als intensiv begrünte Zwischenräume dar. Hier sind überwiegend erhaltenswerte Einzelbäume und Baumgruppen vorhanden. In der östlichen Ecke des Plangebietes ist ein begrünter Spielplatz vorhanden. In der nördlichen Ecke des Plangebietes befindet sich eine kleinere Stellplatzanlage.

Bei dem Baumbestand handelt es sich insgesamt um einen gepflegten Baumbestand, der zwischen den Gebäudezeilen und auch zur Hermann-Löns-Straße hin über einige großkronig gewachsene und gestaltprägende Bäume verfügt. In Richtung des südöstlich liegenden Grünzugs sind die Bäume in dichteren Abständen gepflanzt worden und daher teilweise unter gegenseitiger Wuchskonkurrenz gewachsen.

Der Bereich des Plangebietes wird im Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg (LP 2020) als „Innenstadt“ angegeben. Die Wegeverbindung „Grauer Esel“ am nördlichen Rand des Plangebietes wird als „Grünzug / Wegeverbindung“ im Bestand dargestellt; gleichsam wird der vorhandene Spielplatz als Grünfläche „Kinderspielplatz“ ausgewiesen.

Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes; o.M.; Quelle: Digitaler Atlas Nord, eigene Darstellung

Bestandsbebauung; Quelle: eigene Darstellung

Begrünter Innenhof; Quelle: eigene Darstellung

Stellplatzanlage; Quelle: eigene Darstellung

Abfallentsorgungsfläche; Quelle: eigene Darstellung

2.3. Natur und Landschaft

2.3.1. Tiere und Pflanzen

Tiere

Es besteht aufgrund der vorhandenen Nutzungen und Bebauung sowie der Lage im Stadtgefüge kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten. Es lagen jedoch Hinweise auf Fledermausvorkommen aus dem Bebauungsplan Nr. 90 vor, so dass eine entsprechende Untersuchung durchgeführt wurde.

Im Rahmen einer Potenzialabschätzung sind aber Aussagen zur Betroffenheit europäisch besonders und streng geschützter Arten zu treffen (siehe auch Kap. 6).[1]

Insbesondere stellen die Dachstühle der vorhandenen Gebäude potenziell geeignete Quartiere für Fledermäuse und geschützte Vogelarten dar, sodass sie auf Vorkommen gesetzlich geschützter Arten wie Fledermäuse oder Vogelarten zu untersuchen sind.

Entsprechende Hinweise zum Artenschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Bedeutung für Arten und Lebensräume wird für den Bereich des Plangebietes im LP 2020 als sehr gering angegeben; lediglich für den Bereich des Kinderspielplatzes wird eine mittlere Bedeutung ausgewiesen.

[1] siehe anliegende Fledermausuntersuchung sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme

Pflanzen

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet. Auch sind keine weiteren geschützten Objekte oder Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Im LP 2020 werden keine gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet kartiert. In der Biotopkartierung zum LP 2020 wird für den Kinderspielplatz als Biotop „Sek – Kinderspielplatz“ kartiert. Für den übrigen Bereich des Plangebietes wird „SB – Wohnbebauungen im Innenbereich“ angegeben.

Diese Änderung findet im beplanten Innenbereich statt; auch in der näheren Umgebung sind erkennbar keine naturschutzfachlich besonders hochwertigen Flächen vorhanden.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind teilweise als besonders schützenswert zu bewerten.

Für die vorhandenen, prägenden Bäume wurden baumgutachterliche Stellungnahmen zur Prüfung ihrer Verkehrssicherheit und ihrer Erhaltensfähigkeit erstellt und entsprechend erforderliche Baumschutzmaßnahmen formuliert (siehe auch Kap. 7).[2]

Es sind zudem weitere Bäume nach Ahrensburger Baumschutzsatzung geschützt, deren Fällungen zu kompensieren sind.

Aufgrund der Ausprägung der Vegetation sowie der anthropogenen Einflüsse wird der unversiegelte Bestand – mit Ausnahme der prägenden Bäume – insgesamt als Biotop von allgemeiner Bedeutung mit – aufgrund der geringen Größe und der Lage im Siedlungsgefüge - geringem Entwicklungspotenzial angesehen.

2.3.2. Fläche und Boden

Das Plangebiet ist der naturräumlichen Einheit „Schleswig-Holsteinische Geest“ zuzuordnen. Im Plangebiet ist kein spezifischer Bodentyp kartiert. Als Bodentyp ist nach Bodenübersichtskarte „Podsol“ dargestellt. Es sind keine Geotope im Plangebiet vorhanden.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung im Plangebiet ist aufgrund der Planung von keiner zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigung des Bodens im Vergleich zum Bestand auszugehen, da die Gebäude lediglich geringfügig in ihrer Grundfläche erweitert werden sollen.

Auf den Flächen der geplanten Stellplatzanlagen ist hingegen von einer erheblichen Beeinträchtigung des Bodens durch unvermeidbare Eingriffe zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens auszugehen.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Versiegelung ist der Planbereich insgesamt hinsichtlich des Funktionselementes Boden jedoch von geringer Bedeutung.

2.3.3. Wasser

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden oder betroffen. Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser nur eine geringe Bedeutung.

Der LP 2020 gibt als Ziel „Abpufferung von Hochwasserspitzen“ an. Dies soll durch Reduzierung der Versiegelung innerhalb der Gewässereinzugsgebiete und eines kompletten Verzichts von Versiegelung innerhalb der Uferrandstreifen erreicht werden. Diesem Ziel wird die Planung dahingehend gerecht, dass die zusätzliche Versiegelung soweit möglich reduziert wird.

2.3.4. Luft und Klima

Das Plangebiet liegt klimatisch in einem Bereich, in dem ein gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima vorherrscht.

[2] siehe anliegende baumgutachterliche Stellungnahmen

Für die Schutzgüter Luft und Klima hat das Plangebiet auf Grund seiner Lage und Topografie nur eine geringe Bedeutung. Die vorhandenen Gehölze tragen auf Ebene des Mikroklimas zur Frischluftentstehung bei.

Eine Vorbelastung des Mikroklimas im Plangebiet ist durch die bestehenden Nutzungen im näheren Umfeld durch Schadstoffimmissionen und Verkehr gegeben. Durch die Nutzungen innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung sowie insbesondere durch die Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßen besteht eine Vorbelastung der Luft durch Schadstoffemissionen.

Für die Luft und das Klima hat das Plangebiet insgesamt aufgrund der geringen Größe jedoch nur eine geringe Bedeutung.

Der LP 2020 gibt als Ziel einen naturnahen Umgang mit Regenwasser zur Verringerung der Versiegelungsrate im Rahmen von Siedlungsentwicklung und zur Rückführung von Regenwasser in den natürlichen Wasserkreislauf durch Schaffung von Möglichkeiten zur Versickerung und Verdunstung an. Durch die qualitative Begrünung und den üppigen Baumbestand gibt es große Potenziale für eine gute Verdunstungsrate/Evapotranspiration. Diesem Ziel wird die Planung dahingehend gerecht, dass die zusätzliche Versiegelung soweit möglich reduziert und Freiflächen erhalten bleiben sollen. Das Plangebiet wird als Siedlung mit Stadtklimaeffekten dargestellt.

2.3.5. Mensch und Gesundheit

Potenzielle Emissionsquellen sind durch die umliegenden Straßenverkehrsflächen, insbesondere den Verlauf der Stormanstraße und der Hermann-Löns-Straße, vorhanden.

Das Plangebiet besitzt keine besondere Bedeutung für die Naherholung; jedoch besitzt der vorhandene Kinderspielplatz eine Bedeutung für die wohnungsnahe Erholung.

Für den Menschen und seine Gesundheit ist hinsichtlich des Themas „Lärm“ aufgrund der bestehenden Vorbelastungen keine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber der Planung bzw. dem konkret geplanten Vorhaben festzustellen.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen in der näheren Umgebung und der geplanten Nutzung innerhalb des Plangebietes sind immissionsschutzrechtliche Konflikte im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben nicht zu erwarten. Die Schutzansprüche der Nutzungen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes sind jedoch stets zu beachten.

2.3.6. Orts- und Landschaftsbild

Da der Planbereich innerörtlich liegt, hat er keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Allerdings ist es geprägt durch den Geschosswohnungsbau in Kombination mit den durchgrünten Höfen mit großem Baumbestand.

Als Ziel im Themenfeld Landschaftsbild wird im LP 2020 für das Plangebiet „Schutz und Pflege des markanten Altbaumbestands im innerstädtischen Straßenraum“ angegeben. Diesem Ziel wird die Planung durch den soweit möglichen Erhalt des prägenden Baumbestands gerecht.

Das Ortsbild in diesem Bereich des Stadtgebietes ist geprägt durch unterschiedliche Bebauungsformen, insbesondere des Geschosswohnungsbaus. Prägend sind die zum Teil großvolumigen Baukörper der umliegenden wohnbaulichen Nutzungen, die Baukörper der Berufsschule und die Infrastruktur (Straßenverkehrsflächen).

Aufgrund dieser städtebaulich durchmischten Wohnlage ist das Ortsbild als wenig empfindlich gegenüber dem geplanten Bauvorhaben zu bewerten, zumal vorhandenen Gebäude im Plangebiet bereits seit Jahren Teil des Ortsbilds an dieser Stelle sind.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass sich eine Aufstockung gut in das Stadtbild einfügt. In Bezug auf die Umgebung existiert nördlich des Geltungsbereichs eine Acht-Geschossigkeit,

im Geltungsbereich ist eine Geschossigkeit mit sechs Vollgeschossen geplant. Südlich und östlich ist eine Vier-Geschossigkeit und anschließend tendenziell eine Zwei- bis Drei-Geschossigkeit prägend. Die geplante Geschossigkeit fügt sich somit gut in diese Abstufung ein.

Der Bereich ist insgesamt für das Ortsbild von nur allgemeiner Bedeutung.

2.3.7. Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine gesetzlich geschützten Baudenkmale vorhanden, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

Ein Verdacht auf Bodenfunde ist ebenfalls nicht bekannt.

Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

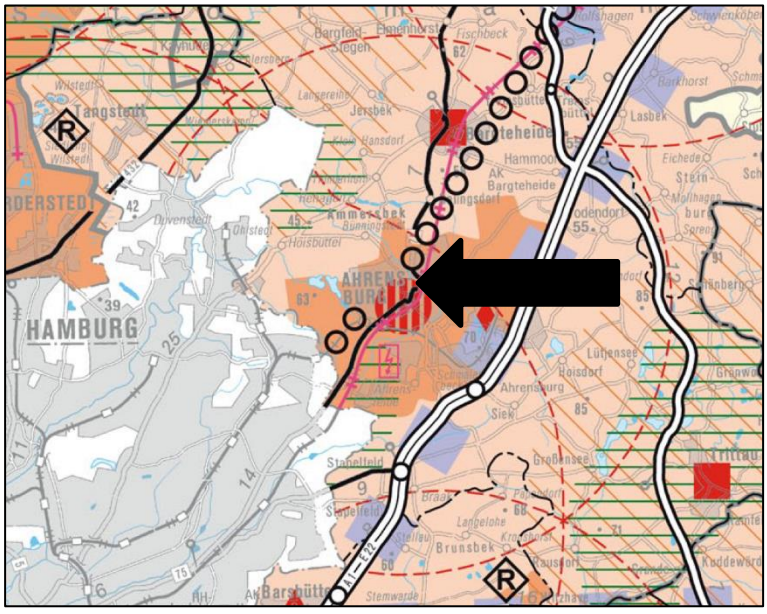
3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein von 2010 sowie im Regionalplan für den Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd) von 1998.

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010)

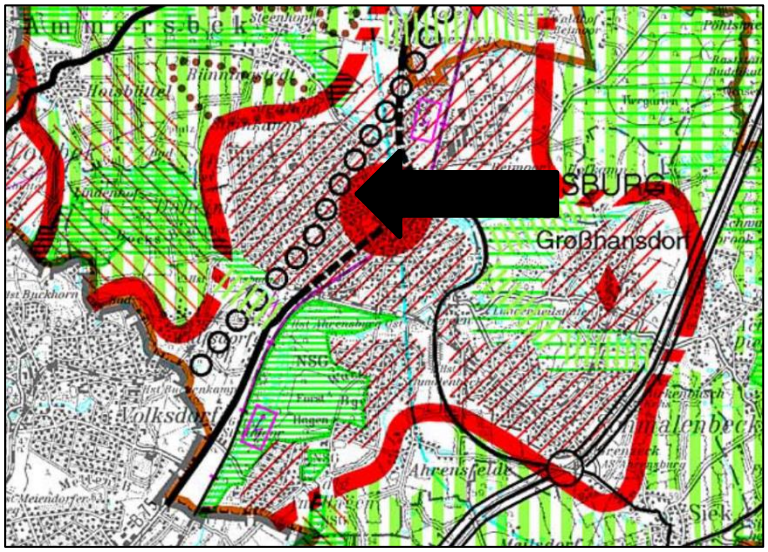
Die Stadt Ahrensburg - zugehörig dem Kreis Stormarn - wird im zentralörtlichen System des LEP 2010 als Mittelzentrum im Verdichtungsraum festgelegt und liegt im Ordnungsraum und in der Siedlungsachse zwischen Hamburg und Lübeck. Ahrensburg besitzt einen eigenen Verdichtungsraum mit 10 km-Umkreis.



Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010 mit Kennzeichnung der Lage der Stadt Ahrensburg

Regionalplan – Planungsraum I 1998 (RP I 1998)

Im RP I 1998 (Schleswig-Holstein Süd) ist Ahrensburg als Mittelzentrum festgelegt und liegt innerhalb der Siedlungsachse Hamburg - Lübeck. Ahrensburg ist ein Schwerpunkt auf dieser Siedlungsachse, auf der eine starke wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung stattfinden soll. Der Bereich des Plangebietes liegt am nordwestlichen Rand des Zentrums innerhalb des innenstadtnahen Siedlungsbereichs. Ahrensburg orientiert sich stark nach Hamburg hin.

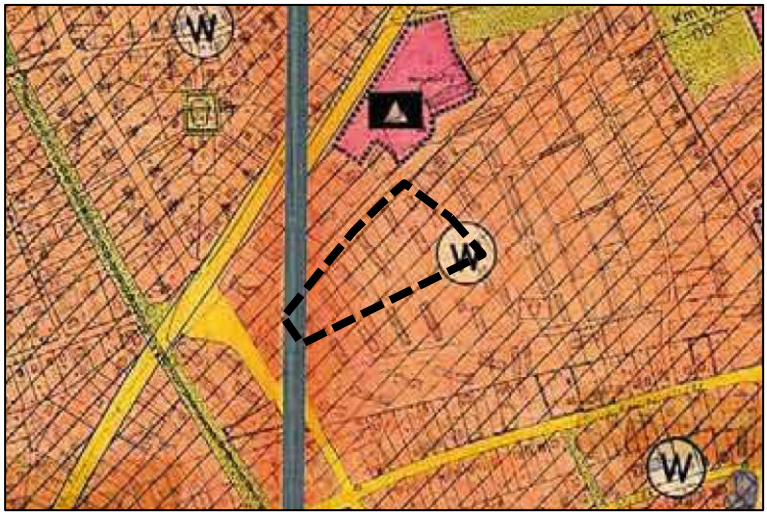


Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I 1998 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

3.2. Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen FNP der Stadt Ahrensburg vom 09.02.1974 als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan kann dementsprechend aus dem wirksamen FNP entwickelt werden; ein Anpassungserfordernis für den FNP besteht mithin nicht. Auch in der geplanten Neuaufstellung des FNP ist für das Gebiet keine veränderte Darstellung vorgesehen.

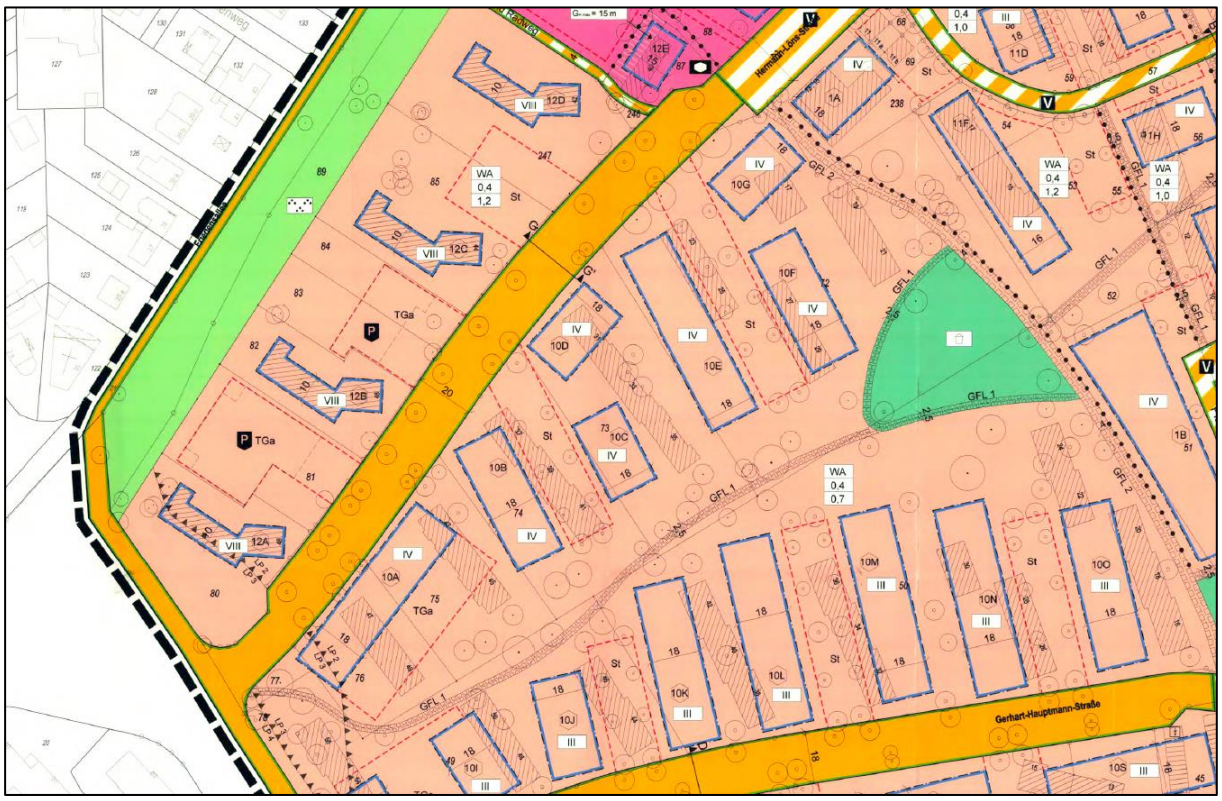


Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Ahrensburg mit Kennzeichnung des Plangebietes

3.3. Bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebietes ist der Bebauungsplan Nr. 90 der Stadt Ahrensburg aus dem Jahr 2013 rechtskräftig. In diesem werden innerhalb des Plangebietes die folgenden Festsetzungen getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA), in dem die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen und Einrichtungen für soziale Zwecke allgemein zulässig sind
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7
- Höchstzulässige Anzahl an Vollgeschossen von IV
- Baufelder 10A bis 10G für die seinerzeit geplanten Neubauten; bestimmt durch Baugrenzen bzw. Baufelder
- Flächen für eine Tiefgarage (TGa) und für Stellplätze (St)
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte entlang der heute im Bestand vorhandenen Fuß- und Radwege
- Zu pflanzende Bäume
- Weitere textliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung; zu Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen; zum Schallschutz; zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; zu Geh-, Fahr und Leitungsrechten; zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zu Örtlichen Bauvorschriften



Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 90; ohne Maßstab

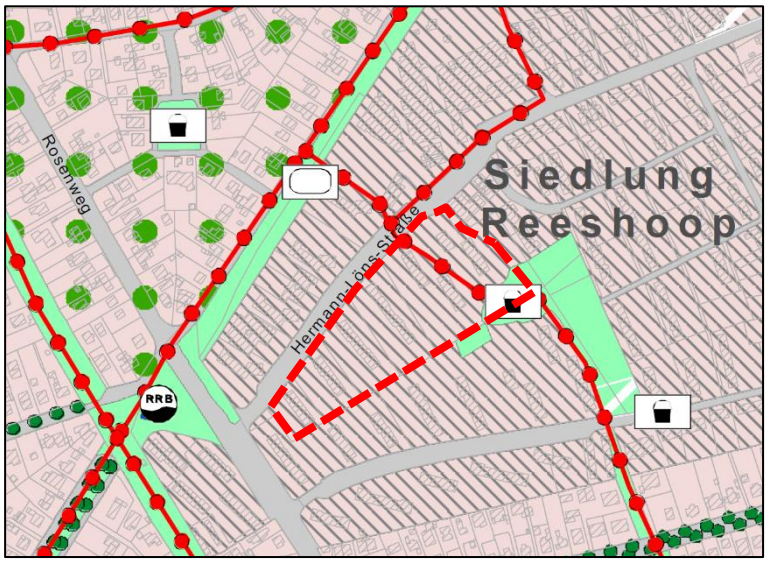
3.4. Fachplanerische Grundlagen

3.4.1. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg aus dem Jahr 2020 weist für den Bereich des Plangebietes „Innenstadt“ (Bestand) aus. Eine wohnungsnahe Erholungsfläche ist in Form es Spielplatzes „Grauer Esel“ im Plangebiet vorhanden. Der Spielplatz „Grauer Esel“ wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ausgewiesen.

Zur Entwicklung eines innerörtlichen Netzes aus vielfältigen Freiflächen wird für den Bereich des Plangebietes als Ziel „Qualifizierung der Freiräume im Bereich des Geschosswohnungsbaus“ angegeben. Diesem Ziel wird durch die Planung hinreichend Rechnung getragen.

Da für das Plangebiet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen ist, liegt hier somit keine Abweichung vom Landschaftsplan vor.



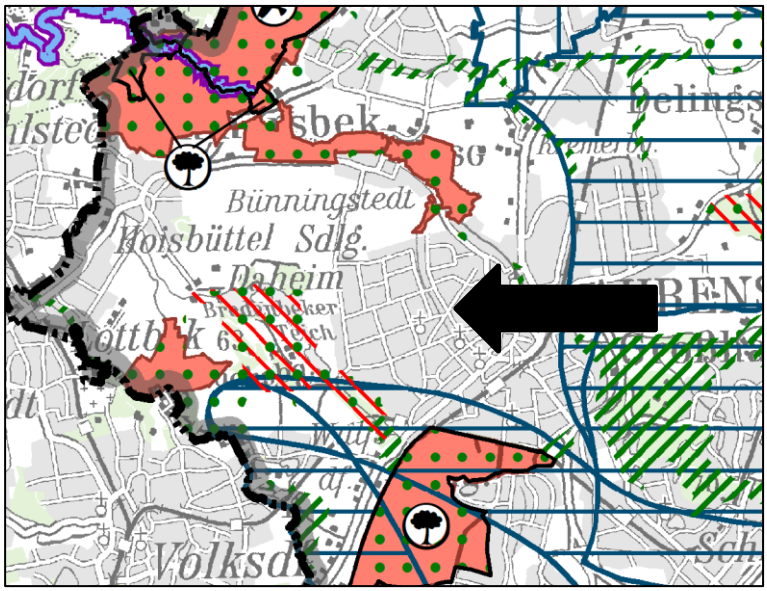
Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg mit Kennzeichnung des Plangebietes (rot gestrichelt); o.M.

3.4.2. Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III von 2020 (LRP III 2020) werden keine standortspezifischen Aussagen für den Bereich des Plangebietes getroffen.

Insgesamt kann der Biotopbestand für den Bereich des Plangebietes aufgrund des vorhandenen und prägenden Gehölzbestands als von mittlerer Bedeutung angesprochen werden.

Es sind keine Schutzgebiete von der Planung unmittelbar oder mittelbar betroffen.



Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

3.4.3. Denkmalschutz

Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale und archäologische Interessensgebiete sind nicht erkennbar.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zum Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Es befinden sich zudem keine Baudenkmale im Plangebiet; Hinweise auf die Betroffenheit von Baudenkmalen liegen nicht vor.

3.4.4. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen / Bodenschutz

Es liegen keine Angaben über Altlasten und Bodenverunreinigungen im Plangebiet vor. Dem Grundstückseigentümer sind keine Verunreinigungen bzw. schädliche Bodeneinträge auf dem Gelände bekannt.

3.4.5. Kampfmittelbelastung

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden. Die Eigentümerin oder die Nutzungsberechtigte ist gemäß Kampfmittelverordnung verpflichtet, vor der Errichtung von baulichen Anlagen und vor Beginn von Teilbauarbeiten bei der Landesplanungsbehörde eine kostenpflichtige Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.

Für Bauträger gilt, dass diese sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

3.4.6. Artenschutz

Für das Plangebiet des Bebauungsplans wurden in einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme Aussagen zur Betroffenheit europäisch besonders und streng geschützter Arten getroffen (siehe auch Kap. 6).[3]

Insbesondere ergeben sich Hinweise auf eine besondere Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorschriften hinsichtlich Fledermäuse aus dem Bebauungsplan Nr. 90. In diesem sind folgende Vermeidungsmaßnahmen bestimmt worden:

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zwingend zu beachten bzw. durchzuführen:

- Baufeldräumung unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02.
- Überprüfung zu fällender Bäume auf vorhandene Nisthöhlen oder Nistkästen.
    - Rechtzeitig vor Beginn der nächsten Brutsaison sind je gefälltem Höhlenbaum bzw. bei Verlust besonderer Niststrukturen an Gebäuden entsprechende künstliche Nisthilfen im Plangebiet anzubringen. Vorhandene Nistkästen an zu entfernenden Bäumen und Gebäuden sind außerhalb der Brutzeit umzuhängen und bei Beschädigung zu ersetzen. Durch die genannten Maßnahmen bleibt das Angebot verfügbarer Nistkästen und somit die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Umfeld gewährleistet.
- Überprüfung von abzureißenden Gebäuden und zu fällenden Höhlenbäumen auf Fledermausvorkommen durch einen Sachverständigen, z.B. mittels Ultraschall-Detektor. Sofern Fledermausvorkommen im Ergebnis nicht ausgeschlossen werden können.
    - Gebäudeabriss und Fällung von Höhlenbäumen im Frühherbst (ca. Mitte September bis Mitte Oktober), das heißt in einem Zeitraum mit geringer Aufenthaltswahrscheinlichkeit der Fledermäuse, nämlich nach Verlassen der Wochenstuben / Sommerquartiere und vor Bezug der Winterquartiere.
    - Bereitstellung von Ersatz-Quartieren – dem Quartiertyp und dem Artenspektrum angepasst – im Plangebiet, die den Betroffenen Populationen vor der Entnahme der ursprünglichen Quartiere zur Verfügung stehen müssen.
    - Ggf. ist eine Funktionskontrolle (Monitoring) der Maßnahmen erforderlich.

3.4.7. Baumschutz

Aufgrund der Prägung des Plangebietes durch den vorhandenen Gehölzbestand wurden in einer baumgutachterlichen Stellungnahme Aussagen zum Baumzustand, zur Erhaltungswürdigkeit von Bäumen sowie zu Baumschutzmaßnahmen getroffen (siehe auch Kap. 7).[4]

[3] siehe anliegende Fledermausuntersuchung sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme
[4] siehe anliegende baumgutachterliche Stellungnahmen

4. Planinhalt und Abwägung

4.1. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet erfolgt die Festsetzung als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO. Hier können Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und andere der Zweckbestimmung entsprechende, wohnverträgliche Nutzungen (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 u. 3 BauNVO) untergebracht werden.

Damit wird das Ziel umgesetzt, dass das Plangebiet in Übereinstimmung mit dem § 4 BauNVO weiterhin vorwiegend dem Wohnen dient und sich zugleich in die nähere städtebauliche, benachbarte Umgebung einfügt. Insbesondere soll die vorrangige Nutzung des Wohnens gestärkt werden.

Die Festsetzung eines WA wird von dem Bebauungsplans Nr. 90 übernommen.

Entsprechend des geplanten Vorhabens zum Erhalt und zur Aufstockung der Wohngebäude sind andere Nutzungen als Wohnen im Plangebiet derzeit auch nicht geplant.

In dem allgemeinen Wohngebiet sollen die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4 u. 5 BauNVO genannten **Ausnahmen** (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) **nicht zulässig** sein.

Sie würden sich in diesen Bereichen nicht mit dem angestrebten Charakter als ruhiges Wohngebiet vereinbaren lassen. Bei den ausgeschlossenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie sich auf Grund ihres Flächenanspruchs nicht hinreichend in die angestrebte Baustruktur einfügen und städtebaulich Spannungen geschaffen würden. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen würde zudem zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen.

Nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die der Energieerzeugung dienen, sind allgemein zulässig. Diese Festsetzung ist auch erforderlich, um (gewerbliche) Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in den Dachflächen zu ermöglichen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet wird geregelt durch Festsetzungen zur Grundfläche (Grundflächenzahl GRZ) sowie zur zulässigen Gebäudehöhe (GH) und zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Z).

Es wird gemäß § 16 BauNVO eine **GRZ von 0,4** festgesetzt. Die Obergrenze von 0,4 für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO wird damit eingehalten. Insgesamt soll durch die festgesetzte GRZ eine der Lage des Plangebietes im zentralen Bereich von Ahrensburg angepasste, städtisch-ortstypische Bebauungsdichte ermöglicht werden. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung ein angemessener und ausreichender Rahmen für die vorhandene und geplante wohnbauliche Nutzung geschaffen.

Die festgesetzte GRZ darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 (Kappungsgrenze nach § 17 BauNVO) überschritten werden. Damit werden die im Rahmen des Vorhabens geplanten ebenerdigen Stellplatzanlagen und weiteren Nebenanlagen wie Fahrrad- und Rollatorabstellplätze sowie Bereitstellungsflächen für die Abfallentsorgung und Zuwegungen sowie Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen berücksichtigt und ausreichend Spielraum für die Realisierung der für diese Nutzungen vorgesehenen Flächen eingeräumt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit **sechs Vollgeschossen (VI)** als Höchstmaß festgesetzt. In Verbindung mit der **festgesetzten Gebäudehöhe (GH max. = 19,0 m über Geländehöhenbezugspunkt)** soll dadurch ein übermäßiges Ausgreifen der Gebäude in die Höhe, durch das das Stadt- und Landschaftsbild unverhältnismäßig beeinträchtigt werden würde, verhindert werden, aber auch ausreichend Spielraum für die geplanten Aufstockungen geschaffen werden. Die festgesetzte Gebäudehöhe entspricht dabei einer nicht unverhältnismäßigen und

somit verträglichen maximalen Höhe, die überdies zur Realisierung von Mehrfamilienhäusern mit vier Vollgeschossen erforderlich ist und sich an der umgebenden Bebauung orientiert.

Oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses sollen keine weiteren Aufenthaltsräume zulässig sein. Dadurch werden Staffelgeschosse wirksam ausgeschlossen, da diese im Rahmen des Vorhabens nicht geplant sind, aber auch hinsichtlich des Erscheinungsbildes der Siedlung „Reeshoop“ nicht verträglich erscheinen.

Als **Bezugspunkt** zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen wird der jeweils nächstgelegene gekennzeichnete Geländehöhenbezugspunkt festgesetzt. Die Geländehöhenbezugspunkte sind bestimmte in der Plangrundlage **vermessene Höhenpunkte**, jeweils an der südöstlichen Ecke der Gebäude. Die festgesetzte Gebäudehöhe beschreibt das Maß zwischen dem jeweiligen Geländehöhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes, definiert als Oberkante der Attika bei Flachdächern und dem First bei geneigten Dächern.

Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bleiben untergeordnete und technisch notwendige Bauteile wie Schornsteine, Antennen, Lüftungsanlagen, sonstige Dachaufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie unberücksichtigt. Dadurch sollen diesbezügliche Einschränkungen für die geplanten Aufstockungen vermieden werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen an den Charakter der umliegenden Bebauung anknüpfen und dem Charakter der Siedlung “Reeshoop“ Rechnung tragen. Durch die geplante Aufstockung wird auch ein harmonischer Übergang von den nördlich liegenden, höheren Gebäuden zu den südlich liegenden viergeschossigen Gebäuden der Siedlung „Reeshoop“ geschaffen. Somit ist sichergestellt, dass die städtebauliche Maßstäblichkeit im Plangebiet zu der angrenzenden, bereits vorandenen Bebauung erhalten bleibt und sinnvoll ergänzt wird.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird als entbehrlich angesehen, da sich die Brutto-Grundfläche (BGF) unmittelbar aus dem Vorhaben in Kombination mit der festgesetzten maximalen Anzahl der Vollgeschosse und den eng gehaltenen Baufenster ergibt. Die Obergrenze des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 1,2 wird zudem deutlich unterschritten.

4.3. Bauweise

In dem allgemeinen Wohngebiet wird eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Abweichung besteht darin, dass die Gebäude jeweils auch die nach § 22 Abs. 2 BauNVO vorgegebene maximale Länge von 50 m überschreiten dürfen. Diese Abweichung ist erforderlich, um die bereits vorhandene Bebauung zu berücksichtigen und einen geringfügigen Puffer für Erweiterungen der Gebäudelängen im Zuge der Realisierung des geplanten Vorhabens einzuräumen. Sich möglicherweise in der Ausführungsplanung ergebende geringfügige Änderungen der Gebäudelängen sollen dadurch ebenfalls zugelassen werden können.

Die Festsetzung beeinträchtigt nicht das Bestreben der Planung, eine der Lage entsprechende, verträgliche Verdichtung zu erreichen und zugleich auf diesem zentral gelegenen Grundstück einen harmonischen und städtebaulich angemessenen Übergang zwischen den umliegenden Bebauungen zu schaffen und diese sinnvoll zu ergänzen.

Es wird somit die Möglichkeit geschaffen, Einzelhäuser (auch als Mehrfamilienhäuser), Doppelhäuser oder auch Hausgruppen zu errichten. Geplant ist jedoch, die Mehrfamilienhäuser zu erhalten und zu sanieren.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptnutzungen im Plangebiet sind durch **Baugrenzen** nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, die das geplante Bauvorhaben entsprechend berücksichtigen und darüber hinaus ausreichend Spielraum für Abweichungen und spätere Änderungsmöglichkeiten lassen.

Die Baugrenzen werden bestandsorientiert für die vorhandenen Gebäude festgesetzt. Es wird jeweils ein Puffer von der Außenwand der vorhandenen Gebäude zur Baugrenze eingeräumt, um einen ausreichenden Spielraum für die Dämmung der Gebäude zu erhalten.

Die eingehaltenen Abstände zu angrenzenden Grundstücken und Nutzungen werden daher nicht wesentlich im Vergleich zum Bestand verändert, weshalb hier keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Einhaltung des nachbarlichen Rücksichtnahmegebotes zu erwarten sind. Der nach Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) erforderliche Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 3 m wird zu allen Seiten auch bei vollständiger Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche eingehalten.

Bei Realisierung des geplanten Vorhabens der Neuen Lübecker kann es bei den Häusern 17/19 sowie 25/27 zu **geringfügigen Überlagerungen von Abstandsflächen** kommen. Bereits im Bestand überlagern sich die Abstandsflächen der Häuser nach aktueller LBO S-H geringfügig um ca. 27 cm.

Bei der geplanten Aufstockung ergeben sich neue Abstandsflächen: Bei der geplanten Gebäudehöhe von 19 m ergeben sich bei zwei Gebäuden 15,2 m erforderlicher Abstand. Zudem verbreitern sich die sich überschneidenden Abstandsflächen aufgrund der neuen Wärmedämmung um ca. 50 cm auf dann ca. 77 cm. Gemäß § 6 Abs. 6 Nr. 4 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) sind diese Überschneidungen jedoch zulässig, da es sich um Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden handelt.

Bei Realisierung der aktuellen Planung ergibt sich somit eine Überschneidung von ca. 27cm + 2*7,5 cm (Auskragung der Dämmung in den oberen Geschossen zur Außenkante Bestand), also ca. 42 cm Überlagerung der Abstandsflächen.

Bei der geplanten Aufstockung und Dämmung der Bestandsgebäude müsste die Genehmigungsfähigkeit dieser als geringfügig anzusehenden Überschneidung der Abstandsflächen geprüft werden.

Die Gebäude sollen unter anderem mit Balkonen und Fahrstühlen ausgestattet werden. Daher wird zusätzlich festgesetzt, dass eine **Überschreitung der Baugrenzen** durch Balkone, Erker, Wintergärten und Treppenhäuser sowie dazugehörige Vordächer und Fahrstühle mit einer Breite von maximal 15,0 m je Bauteil bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig ist. Diese Festsetzung orientiert sich dabei eng an dem geplanten Vorhaben zur Sanierung und Modernisierung der Gebäude.

4.5. Stellplätze und Nebenanlagen

Aufgrund der konfliktbehafteten Stellplatzsituation im Gebiet „Reeshoop“ sollen innerhalb des Plangebietes sowie in zwei Parkpaletten auf der gegenüberliegenden Seite der Hermann-Löns-Straße ausreichend Kfz- und Fahrradstellplätze sowohl für die Bestandsnutzungen, als auch die neu zu schaffenden Wohneinheiten mind. im 1:1 Verhältnis durch die Neue Lübecker nachgewiesen werden.

Hintergrund der problematischen Stellplatzsituation ist, dass die Bestandsgebäude im Quartier aus den 50-70er Jahren keine oder nur wenige Stellplätze besitzen und überwiegend Parken im öffentlichen Raum stattfindet. Außerhalb des Plangebietes, aber mit Einflüssen auf das gesamte Quartier, befindet sich die Kreisberufsschule, welche einen hohen Parkdruck verursacht.

Da sich die Tiefgaragen bzw. die geplanten Parkpaletten außerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans befinden, wurde über den städtebaulichen Vertrag die Realisierung dieser und somit der hinreichende Stellplatznachweis gewährleistet werden. Darüber hinaus wird frühzeitig sichergestellt, dass zur Dämpfung der dortigen Stellplatzproblematik mindestens ein 1:1 Stellplatznachweis geführt werden muss.

Es sollen unter Berücksichtigung eines möglichst geringen Bodenverbrauchs und größtmöglichem Erhalt von Grünflächen und Gehölzen zwischen den Wohngebäuden zusätzlich zwei größere ebenerdige Stellplatzanlagen entstehen. Des Weiteren existiert im nördlichen Bereich des Plangebietes bereits eine Fläche mit 11 Stellplätzen, die überplant werden soll. Auf den Stellplatzanlagen sollen insgesamt ca. 70 Stellplätze nachgewiesen werden.

Daher werden im Plangebiet auf geeigneten Flächen zwischen den Gebäuden **zwei zusätzliche Stellplatzanlagen** angeordnet. Die kleine und bereits vorhandene Stellplatzanlage im nördlichen Bereich wird beibehalten, in ihrer Lage aber verändert.

Nach fachlicher Bewertung durch den Baumgutachter wurden die zwei für die Anordnung der Stellplatzflächen gewählten Gebäudezwischenräume als geeignet bewertet, da dort zum einen nur wenige Bäume gefällt werden müssen. Zum Anderen sind die dortigen Gewächse überwiegend in keinem guten Zustand. Die weiteren Zwischenräume, die nach wie vor erhalten bleiben sollen, wurden hingegen als sehr wertvoll bewertet. Trotz des notwendigen Eingriffs werden insgesamt mehr Bäume erhalten, als wenn eine Realisierung nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 90 geschehen würde. Während bei einem Abriss und Neubau mit einer Fällung von insgesamt ca. 78 Bäumen kalkuliert wurde, kann bei der vorliegenden Planung mit Aufstockung nach aktuellem Kenntnisstand der überwiegende Teil der Bäume erhalten bleiben.

Die Lage und Abgrenzung der Stellplatzflächen erfolgt durch Festsetzung als Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit der **Zweckbestimmung „Stellplätze, Carports und Garagen“**. Die Flächen werden anhand des Freianlagenplans abgegrenzt und mit einem Puffer von 1,0 m versehen, um geringfügigen Abweichungen im Rahmen der Ausführung Rechnung tragen zu können.

Es ist vorgesehen, die Stellplätze im Plangebiet als **offene, nicht überdachte Stellplätze** innerhalb dieser Flächen herzustellen – dies wird daher entsprechend textlich festgesetzt. Andere Nebenanlagen wie Flächen für Müllsammelbehälter oder Fahrradabstellanlagen sollen weiterhin als erforderliche Nebenanlagen ebenfalls innerhalb der Flächen zulässig sein.

Die Zulässigkeit von Garagen soll unter Berücksichtigung des geltenden Planrechts nicht ausgeschlossen werden. Für die Zulässigkeit von Garagen wird jedoch bestimmt, dass diese innerhalb der festgesetzten Flächen nur zulässig sind, sofern sie durch Dachbegrünungen und von den Seiten durch Rankpflanzen begrünt werden. Auch die Herstellung von Tiefgaragen bleibt zulässig, sofern diese mit mindestens 80 cm belebtem Boden überdeckt werden und sich der natürlichen Topographie anpassen. Diese Bestimmungen werden sinngemäß aus dem Bebauungsplan Nr. 90 übernommen.

Die zwei Parkpaletten nördlich der Hermann-Löns-Straße (Flur 10, Flurstücke 81, 83 und 84) werden nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand insgesamt ca. 200 Stellplätze aufweisen. Sollte die Stellplatzanlage nicht rechtszeitig hergestellt werden können, soll durch die Neue Lübecker ein vergleichbarer Ersatz für den notwendigen Stellplatznachweis in direkter Umgebung der Baumaßnahme hergestellt werden.

Gemäß § 5 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) ist für die Gebäude im Plangebiet von öffentlichen Verkehrsflächen insbesondere für die Feuerwehr eine geradlinige Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Zudem sind die erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr vorzusehen. Die Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als

solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein.

Im Rahmen der Freianlagenplanung für das geplante Vorhaben der Neuen Lübecker sind die **erforderlichen Feuerwehrzufahrten und -flächen** im Plangebiet berücksichtigt worden. Von der Hermann-Löns-Straße und von den geplanten bzw. vorhandenen Stellplatzflächen werden jeweils in den Innenhöfen zu den Gebäuden die entsprechenden Flächen für die Feuerwehr vorgehalten. Die Notwendigkeit zur Schaffung der Flächen für die Feuerwehr wurde auch bei der Ermittlung der zu erhaltenden und zu fällenden Bäume berücksichtigt. An der Hermann-Löns-Straße werden an den notwendigen Stellen die Zufahrten für die Feuerwehr eingerichtet. Es ist vorgesehen, die Flächen für die Feuerwehr als Schotterrasen auszuführen.

Im Plangebiet soll ein **Blockheizkraftwerk (BHKW) als unterirdische Nebenanlage** untergebracht werden. Als Standort für das BHKW wird nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand das dafür nach Norden zu erweiternde Untergeschoss des Gebäudes Hermann-Löns-Straße 27 vorgesehen. Zur Einrichtung des BHKW wird eine Fläche von ca. 7,5 x 14,5 m benötigt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird daher in diesem Bereich eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „BHKW“ festgesetzt. Im Sinne des § 14 Abs. 3 BauNVO ist das BHW als Kraft-Wärme-Kopplungsanlage innerhalb von Gebäuden als Nebenanlage in dem WA zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

4.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die Wegeverbindung „Grauer Esel“ entsprechend dem geltenden Planrecht zu sichern, wird festgesetzt, dass die **Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte „GFL 1“** mit Gehrechten für die Allgemeinheit und mit Fahr- und Leitungsrechten für die Ver- und Entsorgungsträger sowie mit einem Fahrrecht für Fahrradfahrer*innen zu belasten ist.

Um zudem den vorhandenen Weg am östlichen Rand des Plangebietes entsprechend dem geltenden Planrecht zu sichern, wird festgesetzt, dass die **Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte „GFL 2“** mit Gehrechten für die Allgemeinheit und mit Fahr- und Leitungsrechten für die Ver- und Entsorgungsträger sowie mit einem Fahrrecht für Fahrradfahrer*innen und Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge zu belasten ist.

Diese Festsetzungen werden sinngemäß aus dem Bebauungsplan Nr. 90 übernommen.

4.7. Grünflächen

Die Festsetzung des im Bestand vorhandenen Spielplatzes „Grauer Esel“ als **öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“** wird aus dem Bebauungsplan Nr. 90 übernommen. Die Grünfläche mit ihrer Durchwegung verbindet die anschließenden Fuß- und Radwege miteinander.

Auf die Festsetzung eines GFL-Rechts innerhalb der Grünfläche wird verzichtet, da bereits ein Weg über die Fläche vorhanden ist, dessen Verlauf jedoch von der Festsetzung als GFL-Recht im Bebauungsplan Nr. 90 abweicht. Da hier auch keine Leitungen verlegt werden müssen, wird auf die Festlegung eines bestimmten Verlaufs des Fußwegs verzichtet.

4.8. Grünordnung

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) und der **Vorgabe einer Pflanzliste** soll die bereits bestehende Durchgrünung des Gebietes weiterentwickelt werden und damit eine angemessene ökologische und gestalterische Qualität im Plangebiet erreicht werden. Die Pflanzliste umfasst Gehölze, die klimaresilient, zukunftsfähig und vielfältig sind, wie es im Quartier bereits stark durchmischt der Fall ist.

Zudem werden **bestimmte Bäume** innerhalb des Plangebietes als **zu erhalten** festgesetzt. Dies sind nach aktuellem Planungs- und Kenntnisstand und entsprechend den Ergebnissen der vorliegenden baumgutachterlichen Stellungnahmen[5] insgesamt 18 Bäume.

Erhaltungswürdige Bäume außerhalb des Plangebiets, deren Kronen- und Wurzelbereiche in das Plangebiet hinein reichen, sind gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg zu berücksichtigen.

Die festgelegten Mindeststandards für die Bepflanzung bzw. Begrünung sind insbesondere im Zusammenhang mit der Herstellung der Grün- und Freiflächen zwischen den Wohngebäuden sowie der Stellplatzanlagen in einem das Erscheinungsbild bestimmenden Umfang relevant. Die im Bebauungsplan enthaltene Pflanzliste umfasst mittel- und großkronige Baumarten.

Im Zusammenhang mit den geplanten Stellplätzen werden daher **zusätzliche Baumpflanzungen** (großkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm) festgesetzt, durch die eine den Grünbestand ergänzende Eingrünung der Stellplatzflächen zwischen den Wohngebäuden mit Gehölzen gesichert wird.

Die Festsetzung ist dabei so zu verstehen, dass je fünf Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Gemäß der Festsetzung ist zwar auch eine andere Anordnung bzw. Platzierung der Bäume auf den Stellplatzflächen zulässig, jedoch ist es im Rahmen der Freianlagenplanung vorgesehen, die Bäume jeweils in den Stellplatzreihen zu pflanzen. Dabei sollen die anzupflanzenden Bäume **in offene Pflanzquartiere** von mindestens 14 m² offene Fläche gepflanzt werden. Die geplanten Stellplatzflächen sind zudem zu den Gebäuden zugewandten Seiten mit Hecken einzugrünen, um eine optische Abschirmung der Stellplätze zu den Gebäuden und den Zuwegungen zu erreichen und die Stellplatzflächen zusätzlich ökologisch aufzuwerten. Diese Festsetzungen entsprechen dem aktuellen Stand der Freianlagenplanung des geplanten Vorhabens der Neuen Lübecker.

Die festgesetzte Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume soll unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten zu einer Aufwertung beitragen und sich gleichzeitig positiv auf das Erscheinungsbild auswirken. Die Vorgaben zur Pflanzqualität sichern einen nachhaltigen Wert der vorgenommenen Baumpflanzungen. Durch die Vorgabe einer Mindestgröße für die Pflanzquartiere wird für die zu pflanzenden Bäume eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit gesichert. Die Pflanzquartiere sollen zudem als offene Flächen angelegt werden, um das Erscheinungsbild der Stellplatzanlagen nicht durch z.B. mit Gitterrosten überdeckte Baumscheiben zu beeinträchtigen.

Im Plangebiet sind mehrere erhaltenswerte Bäume vorhanden, die in unmittelbarer Nähe zu den vorhandenen Wohngebäuden in einem Abstand von unter 5 m zur Fassade stehen. Um eine Rodung oder Beschädigung dieser Bäume zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Bäume im Nahbereich der Gebäude grundsätzlich zu erhalten sind. Bäume in diesem Bereich, die nach Art und Größe nach der Ahrensburger Baumschutzsatzung geschützt sind und dennoch gefällt werden müssen, sind weiterhin ersatzpflichtig. Bäume, die näher als 3 m an den Gebäuden stehen und für die im Rahmen der Realisierung der Planung eine Erhaltung nicht möglich ist, sind von dieser Regelung ausgenommen. Hier ist unbenommen davon jeweils im Falle einer Abweichung von der Baumschutzsatzung ein gesonderter Antrag zur Fällung zu stellen.

Das heißt, dass ohne Fällgenehmigung Bäume gerodet werden dürfen, die in einem Abstand bis zu 3 m zur Hauswand stehen. Anders als nach der Ahrensburger Baumschutzsatzung muss für Bäume im Bereich zwischen 3 und 5 m eine Fällgenehmigung eingeholt werden; genauso für Bäume in einem Abstand ab 5 m zur Hauswand.

Die Entwicklung, die dauerhafte Pflege und Erhaltung von Gehölzen obliegt der privaten Grundstückseigentümerin. Als zu erhalten festgesetzte Bäume sind bei Abgang durch

[5] siehe anliegende baumgutachterliche Stellungnahmen

entsprechende Neupflanzungen zu kompensieren. Ansonsten gilt die aktuelle Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg.

Zur Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet, zur Grundwasserbildung und zum Schutz des Bodens wird festgesetzt, dass **Standflächen von Stellplatz- und Wegeflächen in wasserdurchlässigem Aufbau** herzustellen sind. Die Herstellung einer wassergebundenen Decke, eine Pflasterung mit Rasengittersteinen, Herstellung von Schotterrasen, Dränbeton oder Pflaster mit mindestens 12% Fugenanteil wird im Sinne dieser Festsetzung als geeignet angesehen. Ebenso sollen befahrbare private Freiflächen wie Feuerwehrzufahrten in wasserdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

Insgesamt soll die teilversiegelte Ausführung solcher Flächen auch zu einem zeitgemäßen Erscheinungsbild des Plangebietes beitragen.

Die **Flächen für Fahrradabstellplätze** für Bewohner*innen sind überdacht herzustellen; die Dachflächen sind extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Damit wird das Erscheinungsbild des neuen Quartiers zusätzlich aufgewertet und gleichzeitig den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Sinne der Erzeugung positiver kleinklimatischer Effekte Rechnung getragen.

4.9. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO

Das im Plangebiet vorgesehene Vorhaben beeinträchtigt das Stadtbild nicht in sensiblen Bereichen, dennoch werden einige Regelungen im Bebauungsplan zu Minimalanforderungen hinsichtlich der künftigen Gestaltung der Gebäude als erforderlich angesehen.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen nach § 84 BauGB getroffen:

Dächer

Um die Dachneigung entsprechend des Bestands zu sichern und gleichzeitig an die umliegende Bebauung anzupassen, wird geregelt, dass die Hauptdachflächen von Gebäuden als Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5 Grad oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15 Grad herzustellen sind.

Die Farbwahl für die Dacheindeckungen wird eingeschränkt, um das Stadtbild zu sichern. Dementsprechend sind nur Materialien in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen oder in Anthrazit/Schwarz zulässig. Um zudem eine das Stadtbild beeinträchtigende Wirkung von geneigten Dächern zu verhindern, wird festgesetzt, dass bei geneigten Dächern und Dacheindeckungen glänzende und reflektierende Oberflächen nicht zulässig sind.

Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen auf oder in der Dachfläche sollen uneingeschränkt zulässig sein, um den Belangen des Klimaschutzes bzw. den Erfordernissen des Ausbaus der regenerativen Energien an dieser Stelle Rechnung zu tragen.

Diese Regelungen werden sinngemäß aus dem Bebauungsplan Nr. 90 übernommen, jedoch zweckdienlich angepasst und vor dem Hintergrund des geplanten Bauvorhabens aktualisiert.

Abfallsammelanlagen

Die Flächen für Müllsammelbehälter im Plangebiet sind bereits eingegrünt. Um die Nutzung in dieser Form zu sichern, wird festgesetzt, dass Standorte für Müllsammelbehälter zu allen Seiten mit Laubgehölzen einzugrünen sind.

Einfriedungen

Um zu einem hochwertigen Grünanteil im Plangebiet beizutragen, wird eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Grundstückseinfriedungen getroffen. Für Einfriedungen sollen nur Hecken aus Laubgehölzen Verwendung finden. Um zur Straßenseite eine grüne Einfriedung zu

sichern, wird zudem bestimmt, dass hinter den Hecken Draht- oder Metallgitterzäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m errichtet werden dürfen.

Die vorhandenen Einfriedungen im Plangebiet besitzen Bestandsschutz; bei Abgang sind neue Einfriedungen herzustellen.

5. Erschließung und Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die Hermann-Löns-Straße erschlossen. Die Realisierung örtlicher Verkehrsflächen (Planstraße, öffentliche Parkflächen etc.) ist nicht vorgesehen.

Die geplanten Zufahrten zu den Stellplätzen bedürfen keiner besonderen straßenrechtlichen Genehmigung, da es sich bei den anliegenden Straßen um keine klassifizierten Straßen handelt. Ausreichende Sichtdreiecke sind vorhanden bzw. müssen in Bereichen mit straßenbegleitenden Parkplätzen entsprechend berücksichtigt werden und sind insoweit im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Das Vorhaben erzeugt ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, das aber aufgrund der Lage des Plangebietes und der Leistungsfähigkeit der anbindenden Straßen als verträglich angesehen wird. Die Hermann-Löns-Straße ist nicht Teil des Vorbehaltsnetzes; sie ist jedoch eine Sammelstraße. Zudem wird die Hermann-Löns-Straße von einer Schulbuslinie durchfahren.

Die Feuerwehrzufahrten erfolgen von der Hermann-Löns-Straße aus an geeigneten Stellen zwischen den Gebäuden. Eine Feuerwehrzufahrt über den Fuß- und Radweg zum Spielplatz „Grauer Esel“ ist aufgrund der entlang des Weges vorhandenen Bäume nicht möglich.

Für die Feuerwehrzufahrten und die Zufahrten zu den Stellplätzen ist vor Baubeginn ein Antrag auf Genehmigung der Grundstückszufahrt bei der Stadt Ahrensburg zu stellen. Sollten hierdurch Umbauten im öffentlichen Bereich notwendig werden, sind diese von der Neue Lübecker zu übernehmen. Für die Feuerwehrzufahrten und die Zufahrten zu den Stellplätzen werden voraussichtlich öffentliche Parkplätze entfallen. Je weggefallenen öffentlichen Parkplatz an der Hermann-Löns-Straße soll mindestens einer der Stellplätze als Besucher*innenstellplatz der kostenfreien Nutzung zur Verfügung zu stellen und darf somit nicht kostenpflichtig an Einzelpersonen vermietet werden. Sie können jedoch ebenfalls für den 1:1 Stellplatznachweis verwendet werden. Dies wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

6. Artenschutz

Im Rahmen der Planung wurden die vorhandenen Gebäude auf einen Besatz mit Fledermäusen untersucht und zwei artenschutzrechtliche Stellungnahmen zu der geplanten Aufstockung der Gebäude erstellt.[6]

Dazu wurde auf Grundlage mehrerer Ortsbegehungen und nach Auswertung vorliegender Unterlagen und Daten eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie von europäischen Vogelarten vorgenommen. Anhand der Vorhabenwirkungen wurde die mögliche Betroffenheit dieser Arten abgeleitet. Im Fazit wurde die artenschutzrechtliche Relevanz der Planung bewertet. Für potenziell betroffene Arten wurde geprüft, inwieweit die artenschutzrechtlichen Vorschriften berührt und Verstöße vermieden werden können.

Im Zusammenhang mit den Zugriffs-, Schädigungs- und Störungsverboten des § 44 BNatSchG wird im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung für die abschließende Prognose artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände davon ausgegangen, dass folgende

[6] siehe anliegende Fledermausuntersuchung und artenschutzrechtliche Stellungnahme

Maßnahmen zum Ausgleich, zur Vermeidung und zur Minimierung von Beeinträchtigungen durchgeführt werden:

- Im Falle der Durchführung des Vorhabens bei aktuellem Besatz der Gebäude durch Fledermäuse kann es zu Tötungen oder Verletzungen von Individuen dieser Arten kommen. Das Bauvorhaben darf somit nur dann in den ermittelten Quartierbereichen erfolgen, wenn ein aktueller Besatz ausgeschlossen werden kann. Bei einer anzunehmenden Ganzjahresnutzung der Gebäude durch Fledermäuse sollte der Baubeginn im Frühjahr (15.03. bis 30.04.) oder im Herbst (15.08. bis 30.09.) liegen. Vor Beginn der Arbeiten sollten im Rahmen einer biologischen Baubegleitung die Quartierbereiche auf einen aktuellen Besatz hin untersucht werden.
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind ihre Quartiere. Die potenziellen Tagesquartiere von Spalten bewohnenden Arten gelten nach der derzeitigen Diskussion nicht als zentrale Lebensstätten und damit nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG, denn sie sind i.d.R. so weit verbreitet, dass praktisch immer ausgewichen werden kann. Jagdgebiete gehören nicht zu den in § 44 BNatSchG aufgeführten Lebensstätten, jedoch können sie für die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten Bedeutung erlangen. Das trifft dann zu, wenn es sich um besonders herausragende und für das Vorkommen wichtige limitierende Nahrungsräume handelt. Derartige Lebensräume sind jedoch durch das Vorhaben nicht betroffen. In den Gebäuden bestehen Männchensommerquartiere sowie mehrere Balzquartiere der Zwergfledermaus. Der Verlust dieser Quartiere kann durch die orts- und zeitnahe Installation von mindestens drei Fledermauskästen ausreichend ausgeglichen werden.
- Die Durchführung einer biologischen Baubegleitung sowie die Durchführung von Ausgleichs- (Installation von Fledermauskästen) und Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) sind somit aus gutachterlicher Sicht bei der geplanten Aufstockung der Gebäude notwendig, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Folglich wäre dann zur Durchführung des Vorhabens auch keine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG erforderlich.

Bei der Beseitigung von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist zum Schutz von Gehölzbrütern die gesetzliche Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung einzuhalten. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

Entsprechende Hinweise zum Artenschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Baumschutz

Im Rahmen der Planung wurden gutachterliche Stellungnahmen zum Zustand und zur Erhaltungsmöglichkeit des Baumbestands im Plangebiet (Baumgutachten)[7] erstellt. Den Gutachten sind die Baumzustandsbeurteilung, die Benennung der erhaltungswürdigen Bäume sowie der aufgrund der Neuplanung zu fällenden Bäume und die zu berücksichtigenden Baumschutzmaßnahmen zu entnehmen.

In dem Untersuchungsbereich des Gutachtens wurden insgesamt 128 Bäume aufgenommen und auf ihren Zustand hin beurteilt. Aufgrund ihrer Größe, ihres guten Zustands und ihrer gestaltprägenden Wirkung werden insgesamt 24 Bäume als sehr erhaltungswürdig und festsetzungswürdig eingestuft. Als zu erhalten festgesetzt werden davon 18 Bäume. Gemäß dem aktuellen Planungsstand des Vorhabens der Neuen Lübecker sind ca. 24 Bäume zur Fällung vorgesehen. Bei 5 Bäumen handelt es sich dabei um als zu erhalten festgesetzte Bäume, die

[7] siehe anliegende baumgutachterliche Stellungnahmen

aufgrund bei Realisierung des Vorhabens nicht erhalten bleiben können. Die daraus resultierenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden im städtebaulichen Vertrag bestimmt.

Im Bereich einiger zur Erhaltung vorgesehener Bäume sind Baumaßnahmen mit Anlage von Feuerwehrrettungsflächen sowie Wege und Platzflächen geplant. Für diese Baumaßnahmen im Bereich der zur Erhaltung vorgesehen Bäume sind Baumschutz-, Sicherungs- und Erhaltungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Ggf. wird es erforderlich sein, im Rahmen der weiteren Ausbau- und Erschließungsplanung Voruntersuchungen zur Eingriffsintensität in den Kronen- und Wurzelbereich der Bäume durchzuführen. Grundlage hierfür sind die DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - sowie die ZTVBaumpflege, Ausgabe 2017.

Im Ergebnis des Gutachtens sind zusammenfassend zur Erhaltung der Bäume folgende bauseitige Sicherungs- und Schutzmaßnahmen erforderlich:

- Erstellung eines Baustelleneinrichtungsplanes
- Einrichtung von Baumschutzzäunen / Stammschutzvorrichtungen
- Schutz der Bäume im Rahmen der Baustelleneinrichtung und beim Betrieb des Materiallagers
- Schutz der Kronenschirmflächen vor Niveauveränderungen und Bodenverdichtungen
- Realisierung von Leitungsgräben und Abgrabungen außerhalb der Baumkronen
- Schutz der Baumkronen vor dem Schwenkbereich des Baukran-Auslegers
- Abstimmung bei unvorhergesehenen Einwirkungen auf den Baumbestand
- Genehmigung von Arbeiten im Schutzbereich der Bäume
- Ausführung von Baumarbeiten von einer anerkannten Fachfirma

Detaillierte Erläuterungen der Sicherungs- und Schutzmaßnahmen sind dem Baumgutachten zu entnehmen. Die Inhalte wurden auch in den städtebaulichen Vertrag integriert.

Entsprechende Hinweise zum Baumschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll durch Anschluss an die entsprechenden örtlichen Netze erfolgen. Für den Bestand sind die entsprechenden Anschlüsse bereits vorhanden.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser kann durch Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz gesichert werden. Vorhandene bauliche Einrichtungen der Hamburger Wasserwerke GmbH (z.B. Rohrleitungen usw.) müssen erhalten bleiben. Die entsprechenden Leitungstrassen sind im Straßenraum vorhanden.

Löschwasserversorgung

Für das geplante Bauvorhaben ist eine Löschwasserversorgung gemäß des DVGW-Arbeitsblattes W 405 - "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sicherzustellen. Außerdem sind ausreichend Feuerwehraufstellflächen gemäß DIN 14090 vorzuhalten.

Im Folgenden werden die Ergebnisse einer Anfrage über Wassermengen aus Hydranten im Versorgungsnetz der Hamburger Wasserwerke GmbH dargestellt:

Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Versorgungsnetzes im Bereich des Plangebietes wurde mit Hilfe eines Simulationsmodells geprüft. Das Ergebnis der Prüfung zeigt, dass für das Plangebiet unter normalen Betriebsbedingungen aus heutiger Sicht die angefragte Trinkwassermenge von ca. 96 m³/h im Brandfall aus dem Netz der Wasserwerke entnommen werden kann.

Es wird seitens der Hamburger Wasserwerke empfohlen, die tatsächliche Erreichbarkeit (Schlauchbarkeit) der vorhandenen Hydranten durch die Feuerwehr überprüfen zu lassen. Näheres bleibt der konkreten Ausbau- und Erschließungsplanung vorbehalten.

Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des Oberflächen- und Schmutzwassers erfolgt über ein Trennsystem. Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an das vorhandene Schmutzwassersystem abgeführt.

Das auf Dachflächen und befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird durch Anschluss an das Regenwassersystem der Stadt gedrosselt abgeführt. Die vorhandenen Kapazitäten werden als ausreichend angesehen.

Unabhängig davon ist es auch grundsätzlich möglich, das anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

Die Erschließung kann hinsichtlich der Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung somit grundsätzlich als gesichert angesehen werden. Der abschließende Nachweis über die geregelte Ableitung nach dem Stand der Technik ist im Rahmen der Erschließungsplanung im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Versorgung mit elektrischer Energie

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen. Die Versorgung des Bauvorhabens mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das örtliche Netz. Darüber hinaus ist im Plangebiet ein Blockheizkraftwerk (BHKW) zur dezentralen Energieversorgung geplant.

Im Zuge der Ausbauplanung ist sicherzustellen, dass bestehende Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden. Der Versorgungsträger wird rechtzeitig an der Ausbauplanung beteiligt werden. Näheres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

Gasversorgung / Wärmeversorgung

Das Plangebiet kann an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen werden. Die konkrete Planung und Abstimmung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung. Die Wärmeversorgung wird über den örtlichen Versorger Wärmeversorgung bereitgestellt. Darüber hinaus ist im Plangebiet ein Blockheizkraftwerk (BHKW) zur dezentralen Energieversorgung geplant.

Telekommunikation

Die Bereitstellung der Leitungen für den Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über einen Netzbetreiber. In dem Bereich befinden sich bereits Telekommunikationskabel, an die das Plangebiet angeschlossen werden kann bzw. bereits angeschlossen ist.

Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Kreis Stormarn bzw. die Stadt Ahrensburg, die diese einer privaten Firma (Abfallwirtschaft Südholstein) übertragen hat.

Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als gesichert angesehen, wenn Abstell- bzw. Bereitstellungsflächen für Müll-/Abfallbehälter straßenseitig an der die jeweiligen Gebäude erschließenden Straße vorgesehen werden. Für den Bestand sind solche Flächen bereits vorhanden.

Die Abstell- bzw. Bereitstellungsflächen für Müll-/Abfallbehälter sind im Rahmen der Realisierung des Vorhabens nachzuweisen.

9. Planergänzende Regelungen

Zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele wurden folgende planergänzende Regelungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages getroffen (hier nur stichpunktartige Auflistung der wesentlichen Inhalte):

- Stellplätze und Verkehrsanlagen (u.a. Stellplatznachweis im 1:1 Verhältnis, Herstellung von zwei Parkpaletten in der Hermann-Löns-Straße, Gestaltung und Anzahl der zu schaffenden Fahrradabstellanlagen, Beantragung von Zufahrten)
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (u.a. Anzahl, Ort und Zeit von Ersatzpflanzungen für gefällte Bäume, Baumschutz während der Bauphase)
- Erhalt von schützenswerten Bäumen (u.a. Maßnahmen zum Baumschutz, Zeitraum für Rodung von Bäumen)
- Schutz der Fledermäuse (u.a. biologische Baubegleitung, Ausgleich für Verlust von Sommerquartieren und Balzquartieren)
- Baustelleneinrichtung (Regelung für etwaige Schäden infolge von Bauarbeiten)

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in der Hand einer privaten Eigentümerin (Neue Lübecker). Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

10.2. Kosten und Finanzierung

Die Tragung der Kosten für die Planung und ihre Umsetzung erfolgt durch die Neue Lübecker, sodass für die Stadt Ahrensburg keine unmittelbaren Kosten anfallen.

11. Flächenangaben

Festsetzung / Nutzung	**Fläche (in m²)**
Allgemeines Wohngebiet	20.045
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz	1.870
Gesamt	**21.915**

(Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle 5 m² gerundet)

Die Planung wurde ausgearbeitet von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, im Einvernehmen mit der Stadt Ahrensburg.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom …….. gebilligt.

Ahrensburg, …….. ……..……..

(Bürgermeister)