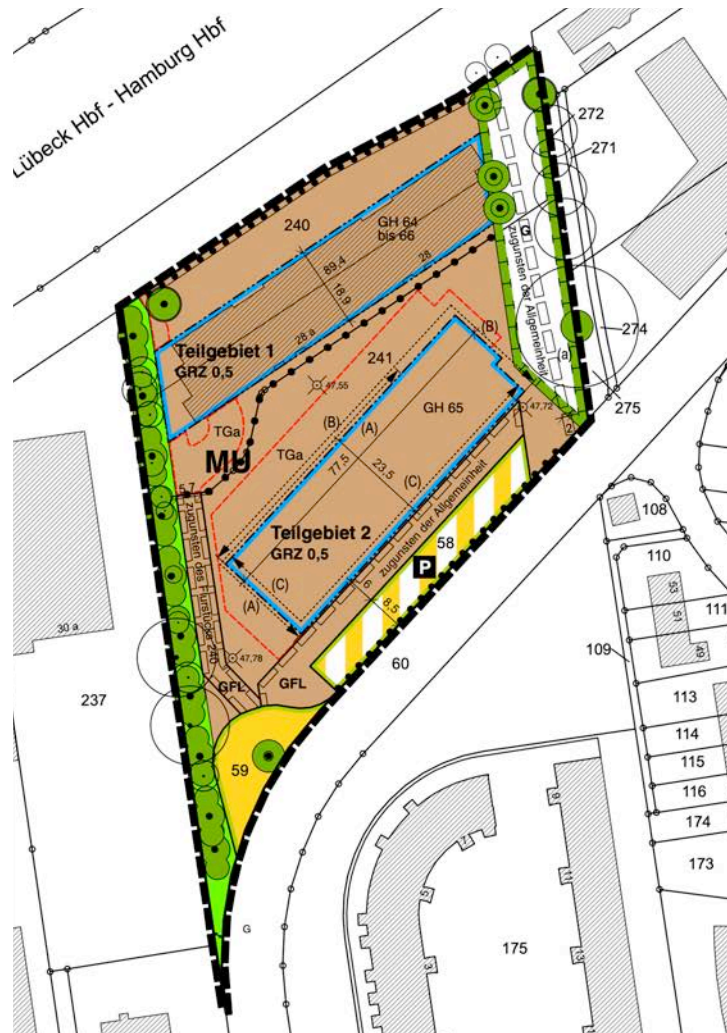


# SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 54 „BOGENSTRASSE“



2. Änderung, für den nördlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 54,  
für das Gebiet südlich der Ladestraße und nördlich der Bogenstraße  
auf Höhe der Wendeschleife in einer Länge von ca. 130 m  
(Flurstücke 240, 241, 59 und 58, Flur 17, Gemarkung Ahrensburg).

## BEGRÜNDUNG

Gem. § 2a BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften  
gemäß § 84 LBO Schleswig-Holstein

im Verfahren gemäß § 13a BauGB

April 2022



Stadt Ahrensburg  
Der Bürgermeister  
Manfred-Samusch-Straße 5  
22923 Ahrensburg  
Tel.: 04102-77-0  
rathaus@ahrensburg.de

**Evers & Partner** | **Stadt  
Planer**

Evers & Partner  
Stadtplaner PartGmbH  
Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg  
Fon 040-25776737-0  
mail@ep-stadtplaner.de

Landschaftsplanung **JACOB | FICHTNER**  
Landschaftsarchitekten bda

Landschaftsplanung  
Jacob | Fichtner PartGmbH  
Ochsenzoller Straße 142a  
22848 Norderstedt  
Fon 040-5219750  
info@lp-jacob-fichtner.de

# Inhaltsverzeichnis

1	Einführung.....	1
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	1
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	2
1.3	Art des Verfahrens.....	4
2	Ausgangssituation.....	5
2.1	Stadträumliche Einbindung und Nutzungsstruktur im Plangebiet.....	5
2.1.1	Stadträumliche Einbindung.....	5
2.1.2	Nutzungsstruktur im Plangebiet.....	5
2.1.3	Nutzungsstruktur im Umfeld.....	5
2.2	Natur und Umwelt.....	7
2.2.1	Artenschutz.....	10
2.2.2	Lärmbelastung.....	10
2.3	Erschließung.....	14
2.3.1	KFZ-Verkehr.....	14
2.3.2	ÖPNV und Radverkehr.....	15
2.4	Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte.....	16
2.5	Abstand zu Störfallbetrieben.....	16
3	Übergeordnete Planungen.....	17
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung.....	17
3.2	Darstellung des Flächennutzungsplans.....	20
3.3	Geltendes Planungsrecht.....	20
3.4	Darstellung des Landschaftsplans.....	21
3.5	ISEK und Wohnungsmarktprognose.....	22
3.6	Einzelhandelsentwicklungskonzept.....	24
3.7	Baumschutzsatzung.....	25
3.8	Gesetzlich geschützte Biotope.....	25
3.9	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	25
4	Ziele und Zwecke der Planung.....	26
4.1	Städtebauliches Konzept.....	27
4.2	Planalternativen.....	28
5	Planinhalt.....	30
5.1	Art der baulichen Nutzung – Urbanes Gebiet.....	30
5.1.1	Ausschluss von Wohngebäuden und Betrieben des Beherbergungsgewerbes im Teilgebiet 1.....	31
5.1.2	Einschränkung der Einzelhandelsbetriebe.....	33
5.1.3	Ausschluss von Vergnügungsstätten.....	34

5.1.4	Ausschluss von Tankstellen.....	35
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	35
5.2.1	Grundflächenzahl.....	36
5.2.2	Grundflächenzahl Teilgebiet 1 .....	36
5.2.3	Grundflächenzahl Teilgebiet 2 .....	37
5.2.4	Gebäudehöhe.....	38
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche .....	40
5.4	Bauweise .....	42
5.5	Verkehrliche Erschließung .....	43
5.5.1	Straßenverkehrsflächen.....	43
5.5.2	Ruhender Verkehr .....	43
5.5.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	45
5.6	Schutz gegen Lärmimmissionen .....	46
5.6.1	Verkehrslärm .....	47
5.6.2	Gewerbelärm .....	49
5.7	Entwässerung.....	54
5.8	Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote, Schutzmaßnahmen für Boden- und Wasserhaushalt .....	56
5.8.1	Erhaltung von Gehölzen .....	56
5.8.2	Anpflanzungen .....	58
5.8.3	Begrünung nicht überbauter Decken .....	60
5.8.4	Begrünung von Dachflächen.....	61
5.8.5	Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt.....	62
5.9	Örtliche Bauvorschriften.....	63
5.9.1	Dachformen.....	63
5.9.2	Werbeanlagen.....	64
5.10	Kennzeichnungen.....	65
5.11	Hinweise.....	65
5.11.1	Schutz des Mutterbodens.....	65
5.11.2	Pflanzgebot.....	65
5.11.3	Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale.....	65
5.11.4	Besondere Vorschriften für Knicks.....	66
6	Auswirkungen der Planung.....	67
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt .....	67
6.1.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	67
6.1.2	Lärmbelastung .....	68
6.1.3	Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung .....	68
6.1.4	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote .....	68
6.1.5	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen.....	71

6.2	Kostenabschätzung .....	72
7	Flächenzusammenstellung .....	73

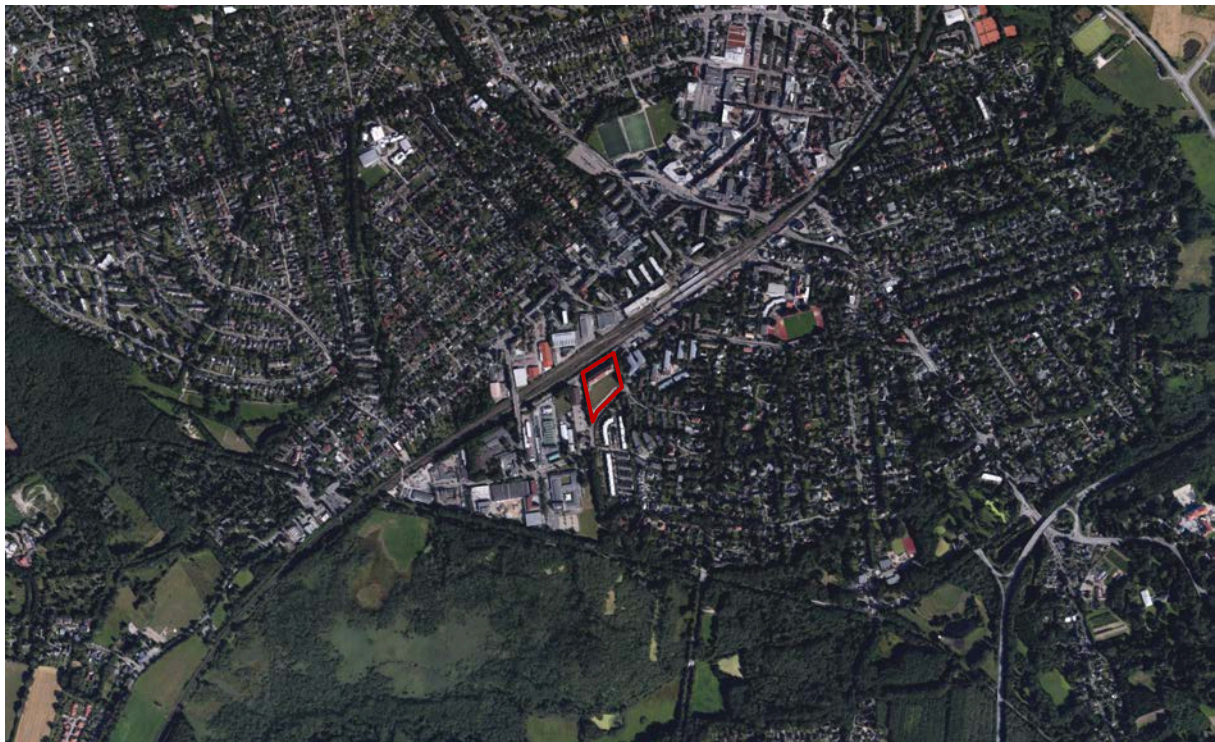
# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 im Stadtgebiet Ahrensburgs, o.M. (Kartendaten: Google) .....	1
Abbildung 2: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 .....	2
Abbildung 3: Lebensmittel-Discounter westlich des Plangebietes .....	6
Abbildung 4: Ladenstraße und Bestandsgebäude im Geltungsbereich.....	6
Abbildung 5: Bogenstraße mit südöstlicher Ansicht des Plangebiets.....	6
Abbildung 6: Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage .....	6
Abbildung 7: Westlich liegende Verbindung zwischen Ladenstraße und Bogenstraße .....	6
Abbildung 8: Eingangs- und Parksituation im südlichen Bereich des Plangebiets.....	6
Abbildung 9: Bestandsaufnahme, Stand Oktober 2020, ohne Maßstab.....	9
Abbildung 10: Beurteilungspegel Tag Verkehrslärm Bestand mit Bestandsgebäude und geplantem Gebäude.....	12
Abbildung 11: Beurteilungspegel Nacht Verkehrslärm Bestand mit Bestandsgebäude und geplantem Gebäude.....	13
Abbildung 12: Verkehrsbelegung Status quo 2010, Kfz/24h DTV-w, alle Werte auf 500 gerundet (Masterplan Verkehr) .....	15
Abbildung 13: Verkehrszuwächse bis 2025, Planfall „Trend 2025“ vs. „Status quo 2010“, Kfz/24h DTV-w, alle Werte auf 500 gerundet (Masterplan Verkehr) .....	15
Abbildung 14: Gültiger Landesentwicklungsplan.....	19
Abbildung 15: Gültiger Regionalplan .....	19
Abbildung 16: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen FNP, o.M. ....	20
Abbildung 17: Gültiger Bebauungsplan Nr. 54 Bogenstraße .....	21
Abbildung 18: Gültiger Landschaftsplan.....	21
Abbildung 19: Flächenpotenziale Gewerbegebiet West.....	23
Abbildung 20: Siedlungsstruktur und Identität (ISEK) .....	24
Abbildung 21: Einzelhandelsentwicklungskonzept mit solitärem Nahversorger .....	24
Abbildung 22: Entwurfsplanung des Architekturbüros APP, Stand April 2021, ohne Maßstab.....	26
Abbildung 23: Immissionsrichtwerte nach TA Lärm .....	50
Abbildung 24: Schematische Darstellung der Lärmschutzmaßnahme .....	53

Begründung für 2. Änderung, für den nördlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 54, südlich der Ladestraße und nördlich der Bogenstraße auf Höhe der Wendeschleife in einer Länge von ca. 130 m (Flurstücke 240, 241, 59 und 58), Flur 17, Gemarkung Ahrensburg.

# 1 Einführung

Der Bebauungsplan Nr. 54 Bogenstraße der Stadt Ahrensburg aus dem Jahr 1995 erstreckt sich südlich der Bogenstraße entlang des Gewerbegebietes West bis zur Trasse der U-Bahnlinie 1 in einer Breite bis zu 110 m und nördlich der Bogenstraße entlang des Gewerbegebietes West bis zur Ladestraße in einer Breite von ca. 200 m (siehe Abbildung 1). Mit der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 Bogenstraße vorgenommen. Der Änderungsbereich erstreckt sich südlich der Ladestraße und nördlich der Bogenstraße auf Höhe der Wendeschleife in einer Länge von ca. 130 m. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) geändert. Verfahrensgrundlage ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.



**Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 im Stadtgebiet Ahrensburgs, o.M. (Kartendaten: Google)**

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 Bogenstraße umfasst eine Fläche von etwa 1,09 ha und liegt im südlichen Bereich der Stadt Ahrensburg, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof der Stadt.

Die nordwestliche Grenze des Plangebietes wird gebildet durch die Ladestraße. Die nordöstliche Grenze des Plangebietes verläuft entlang der Flurstücke 251, 272 und 275. Im Westen bildet die Grundstücksgrenze des Flurstücks 237 den Abschluss mit einem Teilstück des Flurstücks 20. Im Südosten wird das Plangebiet durch die Bogenstraße (Flurstück 60)



definiert. Die Grenzen des Änderungsbereichs verlaufen u.a. entlang von Straßen, denen eine trennende Wirkung zukommt (siehe Abbildung 2). Damit wurde der Geltungsbereich der Änderung so gewählt, dass außerhalb des Plangebietes keine Veränderungen der planungsrechtlichen Situation erfolgen. Insbesondere die durch die Planänderung eröffneten Potenziale für eine erhöhte Dichte und Durchmischung der Bebauung bleiben durch die gewählten Grenzen auf das Plangebiet beschränkt.



**Abbildung 2: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54**

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Am 22. Juni 2020 wurde die Einleitung des Planverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg beschlossen. Die Stadt Ahrensburg verfolgt als Plangeberin das Ziel der Konversion der größtenteils brachliegenden Flächen zum Zwecke der Nachverdichtung und zur Deckung des Wohnraumbedarfs. Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 54 war die Entwicklung von gewerblichen Nutzungen aufgrund fehlender geeigneter MieterInnen nicht möglich. Durch den Bebauungsplan wird zukünftig eine nachfragegerechte Bebauung des Grundstücksbereichs des an der Bogenstraße gelegenen Flurstücks 241 im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung und somit eine Reaktivierung der Brachfläche ermöglicht. Ferner wird dem hohen Parkdruck in der Bogenstraße Rechnung getragen, indem das als

Parkplatz genutzte Flurstück 58 weiterhin Teil der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bleibt und entsprechend genutzt werden kann. Die Flurstücke 58 und 59 befinden sich im Eigentum der Stadt Ahrensburg. Die Vorhabenträgerin ist im Besitz der Flurstücke 240 und 241.

Für die derzeit ungenutzte Fläche auf der Seite der Bogenstraße existiert ein konkretes Investitions- und Bauinteresse der Vorhabenträgerin. Der dazu vorliegende städtebauliche Entwurf wurde vom Bau- und Planungsausschuss zustimmend zur Kenntnis genommen und entspricht den angestrebten städtebaulichen Zielen der Stadt Ahrensburg für den genannten Bereich.

Zudem soll durch die Bebauungsplanung auf die Nachfrage nach gefördertem Wohnraum im Stadtgebiet reagiert werden. Hierzu manifestiert eine entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag den Bau von förderfähigem Wohnraum im Plangebiet.

Die mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 verfolgten Ziele entsprechen den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) der Stadt Ahrensburg (vgl. Kapitel 3.4) sowie den Aussagen der aktuellen Wohnungsmarktprognose des Landes Schleswig-Holstein (Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein (2017): Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein, S. 142).

Nach geltendem Planrecht, gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54, ist für das Plangebiet ein Kerngebiet gemäß (gem.) § 7 BauNVO festgesetzt, in dem eine allgemeine Wohnnutzung unzulässig ist. Da die Realisierung der mit der Planung verfolgten Ziele auf der Grundlage des geltenden Planrechts nicht möglich ist, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Um den städtebaulichen Zielsetzungen der Plangeberin zu entsprechen und eine dieser entsprechenden Nachverdichtung und Reaktivierung der brachgefallenen Flächen zu ermöglichen sowie planerisch zu steuern, ist die 2. Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 54 erforderlich.

Für das Gebiet wurde eine öffentliche Auslegung am XX.XX.XXX beschlossen. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 erfolgte vom XX.XX.XXXX bis zum XX.XX.XXXX.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderten nach der Abwägung in Teilbereichen (k)eine Änderung der Planung und eine erneute Offenlage.

### 1.3 Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen liegen vor:

- Es handelt sich um die Nachverdichtung einer Fläche im Innenbereich,
- die festgesetzte zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> und es sind hierbei auch keine Grundflächen mehrerer Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mitzurechnen,
- durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen und
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BImSchG zu beachten sind.

## 2 Ausgangssituation

### 2.1 Stadträumliche Einbindung und Nutzungsstruktur im Plangebiet

#### 2.1.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 Bogenstraße befindet sich südlich der die Stadt schneidenden Bahntrasse und damit außerhalb des Innenstadtbereiches der Stadt Ahrensburg. Der Geltungsbereich befindet sich dennoch in zentraler Lage in Ahrensburg in ca. einem Kilometer fußläufiger Entfernung zur nordöstlich des Plangebietes gelegenen Innenstadt. Der Ahrensburger Bahnhof liegt fußläufig in ca. 500 m Entfernung.

#### 2.1.2 Nutzungsstruktur im Plangebiet

Das Plangebiet lässt sich grob in drei Bereiche strukturieren. Im Norden befindet sich ein Bürogebäude mit Sitz der GHD GesundHeits GmbH Deutschland und der Agentur für Arbeit, das neben diesen Hauptnutzungen noch weitere kleinteilige Büronutzungen beherbergt (Bogenstr. 28 - 28a/Flurstück 240). Das viergeschossige Gebäude verfügt über ein Zwerchdach und wird durch zahlreiche Zwerchgiebel charakterisiert. Das Gebäude orientiert sich in Bezug auf die Hauptgiebel traufständig zur Ladestraße und giebelständig zur Durchfahrt zwischen Lade- und Bogenstraße. Dem Gebäude nördlich vorgelagert befindet sich an der Ladestraße ein Stellplatz, der dem Bestandgebäude zugeordnet ist. Westlich des Gebäudes ist eine Zuwegung für die südlich des Gebäudes liegende Tiefgaragenzufahrt vorhanden.

Im Süden des Änderungsbereichs liegt das städtische Flurstück 58, das derzeit als öffentlicher Parkplatz mit ca. 30 Parkständen genutzt wird und im Bebauungsplan Nr. 54 als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Parkplatz ausgewiesen ist. Das Flurstück 59 ist Teil der Straßenverkehrsflächen.

Der zentrale Teil des Änderungsbereichs ist derzeit ungenutzt.

Am westlichen und östlichen Rand des Änderungsbereichs sind Grünstrukturen mit zum Teil großen Bäumen vorhanden, die jeweils durch einen Weg begleitet werden und so eine Verbindung zwischen der Bogenstraße im Süden und der Ladestraße im Norden schaffen.

#### 2.1.3 Nutzungsstruktur im Umfeld

Die Umgebung des Plangebietes wird im Westen und im Osten durch gewerbliche Nutzungen (Einzelhandel, Kraftfahrzeug (KfZ)-Unternehmen) dominiert, südöstlich befinden sich vor allem Wohnnutzungen. Ferner zeichnet sich das Plangebiet durch seine Nähe zu den Bahnanlagen im nördlichen Bereich aus.

Die Wohnnutzung gestaltet sich überwiegend in Form von zeilenartigen Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern südlich und südöstlich der Bogenstraße, die in offener Bauweise bzw. einer abweichenden Bauweise; in Form von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand, errichtet sind. Die Wohngebäude sind mehrheitlich zwei- bis dreigeschossig und verfügen überwiegend über Sattel- und Flachdächer mit unterschiedlich stark ausgeprägten Neigungen. Sie sind giebelständig oder traufständig zu den jeweiligen Straßen ausgerichtet. Südlich des Plangebietes ist auf der gegenüberliegenden Seite der Bogenstraße an der Kirschplantage Nord ein Spielplatz lokalisiert.



**Abbildung 3: Lebensmittel-Discounter westlich des Plangebietes**



**Abbildung 4: Ladenstraße und Bestandsgebäude im Geltungsbereich**



**Abbildung 5: Bogenstraße mit südöstlicher Ansicht des Plangebietes**



**Abbildung 6: Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage**



**Abbildung 7: Westlich liegende Verbindung zwischen Ladenstraße und Bogenstraße**



**Abbildung 8: Eingangs- und Parksituation im südlichen Bereich des Plangebietes**

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Lebensmittel-Discounter, welcher durch eine Stellplatzanlage im südlichen Bereich des Flurstücks 237 komplettiert wird. Das auf dem Flurstück befindliche Gebäude verfügt über ein Geschoss und ist giebelständig zur Ladenstraße ausgerichtet. Östlich des Plangebietes sind ein Kfz-Dienstleister sowie ein

Fachhandel für Bürobedarfe angesiedelt. Die Abbildungen 3 bis 8 zeigen das Plangebiet und seine Umgebung.

In Hinblick auf Einrichtungen der sozialen Infrastruktur befinden sich in einem Umkreis von ca. einem Kilometer des Plangebietes vier Schulen, darunter eine Gemeinschaftsschule und eine Förderschule nördlich der Bahntrasse sowie eine Grundschule und ein Gymnasium südlich der Bahntrasse und östlich des Plangebietes. In einem Umkreis von ca. 1,5 Kilometern sind zudem elf Kindertagesstätten vorhanden. Nordöstlich des Plangebietes und ebenfalls fußläufig erreichbar sind in einer Entfernung von einem Kilometer das Peter-Rantzau-Haus der AWO, in dem diverse Kurse und Veranstaltungen angeboten werden, sowie das Bruno-Bröker-Haus, das das Ahrensburger Jugendzentrum darstellt, in einer fußläufigen Entfernung von ca. 1,5 Kilometern. Ergänzt werden die genannten Einrichtungen um das Familien-Gesundheitszentrum Ahrensburg sowie ein Seniorenwohnheim in max. 600 m Entfernung südöstlich des Plangebietes.

In dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnquartier sind entlang der Kirschplantage drei Spielplätze in einer maximalen Entfernung von ca. 350 m vorhanden. Ein Spielplatz befindet sich direkt südlich angrenzend an die Bogenstraße gegenüber dem Plangebiet.

## 2.2 Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich wird maßgeblich von den Gehölzstrukturen an der westlichen und östlichen Grenze geprägt (siehe Abbildung 9). Beim westlichen Gehölzbestand handelt es sich um einen landschaftstypischen Knick aus überwiegend Hainbuchen. Mit Ausnahme zweier mächtiger Eichen-Überhälter werden auch die jüngeren Überhälter überwiegend von Hainbuchen gebildet. Der Knick unterliegt dem Schutz des § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 LNatSchG. Dem Knick vorgelagert ist ein Rasenstreifen bis zur benachbarten Zufahrt.

Am östlichen Rand bilden urbane Gebüsche mit heimischen Arten, welche nach Süden in eine Hainbuchenhecke übergehen, die Einbindung. Direkt jenseits der Grenze stocken einige mittelgroße Buchen und eine sehr mächtige Eiche mit 1,0 m Stammdurchmesser und 28 m Kronendurchmesser. Infolgedessen ragt die Hälfte der Krone weit in den Geltungsbereich hinein und erfordert besondere Beachtung. Der grenzständige Baumbestand unterliegt der städtischen Baumschutzsatzung sowie der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54.

Einzelne jüngere Bäume befinden sich an der Zufahrt von der Ladestraße (Eiche, ebenfalls geschützt), östlich des Bestandsgebäudes (Ebereschen, nicht geschützt) und in der Wendeanlage (Neupflanzung einer Eiche).

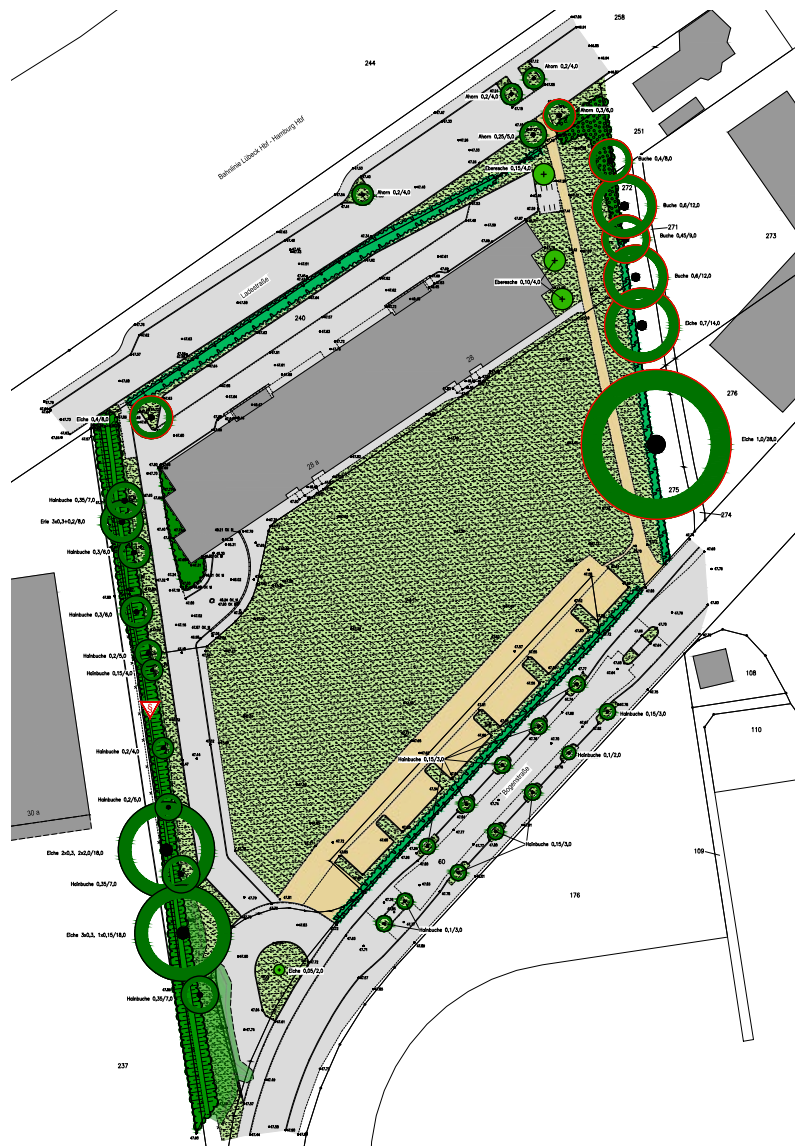
Sowohl an der nördlichen als auch an der südlichen Grenze wird das Plangebiet von Schnitthecken aus Hainbuchen eingebunden, die zudem den ruhenden Verkehr von den Verkehrsflächen abgrenzen. Die Bogenstraße weist beidseitig jüngeren Baumbestand (ebenfalls Hainbuchen) zur Untergliederung der randlichen Parkstreifen auf.

Alle nicht von Gebäuden und Verkehrsflächen eingenommenen Flächen des Plangebietes sind als arten- und strukturarme Rasenflächen bzw. auf einer Teilfläche am Gebäude als urbanes Ziergehölz ausgebildet. Auch die ursprünglich für Baumpflanzungen angelegten Inseln innerhalb der Parkplatzfläche stellen sich nur noch als Rasenflächen dar.

Die Erschließungswege und Zufahrten zum Bestandsgebäude und den dortigen Stellplätzen sind vollversiegelt (Pflaster), wohingegen die Parkplatzanlage und der Verbindungsweg zwischen Ladestraße und Bogenstraße teilversiegelt sind (wassergebundener Belag/Schotter).

Angesichts der innerörtlichen Lage, der geringen Größe, der bestehenden Nutzungen und der davon ausgehenden akustischen und optischen Störungen sind die Lebensraummöglichkeiten für die heimische Tierwelt eingeschränkt. Die Vegetationsstrukturen bieten lediglich störungsunempfindlichen Kulturfolgern (Vögel, Kleinsäuger, Insekten) Lebensraum.

Für das Landschaftsbild übernehmen die randlichen Gehölzstrukturen (Knick, Hecken) eine wichtige Funktion. Besonders die Baumbestände tragen zur Einbindung und Gliederung der Grundstücke bei. Von besonderer ortsbildprägender Bedeutung ist die mächtige Eiche am Ostrand.



**Zeichenerklärung:**

- |  |  |  |                                      |
|--|--|--|--------------------------------------|
|  | Grenze des Geltungsbereiches   |  | urbanes Gebüsch mit heimischen Arten |
|  | Einzelbaum mit Stamm- / Kronendurchmesser in m                           |  | urbanes Ziergehölz                   |
|  | Einzelbaum, grob eingemessen   |  | Rasenfläche, arten- und strukturarm  |
|  | Baum durch die Baumschutzsatzung geschützt                               |  | vollversiegelte Verkehrsfläche       |
|  | Knick (gesetzlich geschützt nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 (1) LNatSchG) |  | teilversiegelte Verkehrsfläche       |
|  | Gehölzüberhang   |  | Gebäude                              |
|  | Schnitthecke (Hainbuche)   |  | Flurstücksgrenze, -nummer            |

**Abbildung 9: Bestandsaufnahme, Stand Oktober 2020, ohne Maßstab**

Neben den allgemeinen Kenntnissen über die Bodenverhältnisse liegen Ergebnisse des Geotechnischen Gutachtens für das Plangebiet aus November 2017 vor. Ergänzend hierzu fanden im November 2020 weitere Bohrungen statt, die in der 1. Ergänzung zum Geotechnischen Gutachten aus Februar 2021 dargelegt wurden. Nach den Ergebnissen der Untergundaufschlüsse im Änderungsbereich steht unter den 0,6 m (Mittelwert) mächtigen



humosen Auffüllungsböden flächendeckend ein tragfähiger Baugrund aus Geschiebelehm mit tieferliegenden Sanden an. Wasser im Boden in Form eines zusammenhängenden freien Grundwasserspiegels wurde in einer Tiefe von etwa 6,4 m (Mittelwert) unter Terrain eingemessen. Niederschlagsabhängige Stau- und Sickerwässer können hingegen in den Auffüllungen oberhalb der geringdurchlässigen Geschiebeböden auftreten oder innerhalb von Sandbändern in den Geschiebeböden transportiert werden. Der geplante Neubau kann nach ordnungsgemäßer Ausführung der vorbereitenden Erdarbeiten auf konventionellen Gründungen mit Einzel- und Streifenfundamenten bzw. auf einer biegeweichen oder elastisch gebetteten Sohlplatte gegründet werden. Grundsätzlich ist der Durchfeuchtungsschutz des Untergeschosses bzw. der Tiefgarage in Form einer wasserundurchlässigen Wannens- bzw. Teilwannenkonstruktion in Stahlbetonbauweise („Weiße Wanne“) zu empfehlen. Detaillierte Bodenkennwerte und weitere Empfehlungen sind dem Bodengutachten zu entnehmen.

Aus klimaökologischer Sicht kommt den Flächen im Geltungsbereich keine besondere Bedeutung zu: sie haben angesichts der geringen Flächengröße und des bestehenden Grünanteils derzeit keine belastende Wirkung auf den Siedlungsraum, aber auch keine relevante Ausgleichsfunktion für die Umgebung. Kleinklimatisch betrachtet sind die Baumbestände bedeutsam.

#### 2.2.1 Artenschutz

Ausgehend von der innerörtlichen Lage, der geringen Flächengröße und der bestehenden Habitatstrukturen wurden keine faunistischen Erfassungen durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Abarbeitung erfolgt daher auf der Basis von faunistischen Potenzialeinschätzungen. Von den im Artenschutzrecht beachtlichen Tierarten haben europäische Brutvögel und Fledermäuse eine Relevanz. Für keine weitere artenschutzrelevante Art (Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie) sind Nachweise bekannt oder aufgrund der Habitatausstattung, der Verbreitung dieser Tierarten und der naturräumlichen/städtischen Lage des Plangebietes zu erwarten.

Eine Betroffenheit für streng geschützte Pflanzenarten liegt nicht vor, da diese Arten vor dem Hintergrund der Biotopstrukturen im Plangebiet nicht zu erwarten sind.

#### 2.2.2 Lärmbelastung

Im Folgenden werden die Ergebnisse aus dem Lärmgutachten aus Oktober 2020 dargelegt. Das Plangebiet ist verstärkt von Verkehrs- und Gewerbelärm betroffen. Die für das Bauleitplanverfahren durchgeführte „Lärmtechnische Untersuchung nach DIN 18005/16. BImSchV“, die „Lärmtechnische Untersuchung, Gewerbelärm nach TA Lärm“ sowie die „Erläuterung der Festsetzungen“ sind als Anlage Teil dieser Begründung des Bebauungsplans. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu schaffen und zu wahren, wird im Folgenden die Lärmbelastung resultierend aus Verkehr und Gewerbe betrachtet.

### 2.2.2.1 Verkehrslärm

Als maßgebende Schallquelle in Bezug auf Verkehrslärm wirkt die Bahnstrecke Nr. 1120 nördlich der Ladestraße auf das Plangebiet ein, wie in Abbildung 10 und 11 dargestellt. Die Berechnung des Eisenbahnlärms erfolgte entsprechend der Vorgaben der Schall-03 (2015). Berücksichtigt wurden in der Untersuchung die geplanten Verkehrsdaten für das Prognosejahr 2030 gem. der Angaben der Deutschen Bahn AG. Entsprechend der Betreiber Auskunft sind keine Besonderheiten für die Fahrbahnart und keine besonderen akustischen Maßnahmen an der Schiene zu berücksichtigen. Des Weiteren sind im Streckenabschnitt keine Bahnbrücken, Rangier- und Umschlagbahnhöfe sowie Kurvenradien von weniger als 500 m vorhanden.

Die nördlich des Plangebietes befindliche Ladestraße und die südlich an das Plangebiet angrenzende Bogenstraße wurden ebenfalls in der Berechnung der Beurteilungspegel berücksichtigt. Für beide Straßen wurde in der Untersuchung die zulässige Geschwindigkeit für Pkw und Lkw von 50 km/h sowie der Asphalt als Fahrbahnbelag berücksichtigt. Sowohl in der Ladestraße als auch der Bogenstraße bestehen auf Höhe des Plangebietes Tempo-30-Zonen. Eine Lichtsignalanlage ist im Untersuchungsabschnitt nicht vorhanden. Die untersuchten Straßenabschnitte weisen keine Steigungen von mehr als 5 % auf. Entsprechend der RLS-90 ist das durchschnittliche, tägliche Verkehrsaufkommen (DTV) über alle Tage des Jahres für die lärmtechnischen Berechnungen zugrunde zu legen.

Am Bestandsgebäude entlang der Ladestraße werden an der der Bahnstrecke zugewandten Gebäudeseite Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) im Beurteilungszeitraum Tag (siehe Abbildung 10) und Nacht (siehe Abbildung 11) gemessen. Auf der der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseite werden aufgrund der abschirmenden Wirkung des Gebäuderiegels Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht gemessen. Für große Abschnitte der Fassade werden sogar Beurteilungspegel von weniger als 50 dB(A) gemessen. Lediglich an der südwestlichen und südöstlichen Gebäudeecke werden auf der lärmabgewandten Seite im Beurteilungszeitraum Nacht Beurteilungspegel von 60 bis 70 dB(A) gemessen.

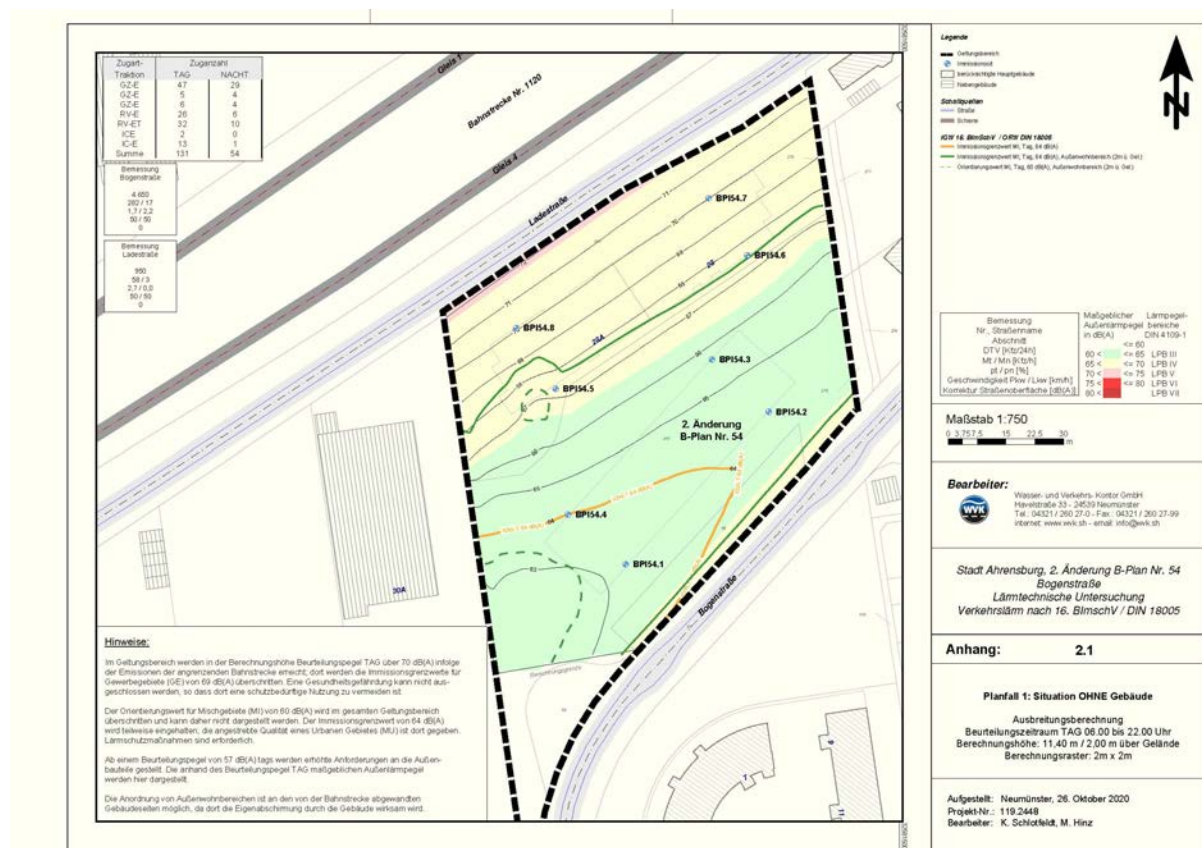
Am geplanten Gebäude an der Bogenstraße werden an der der Bahnstrecke zugewandten Gebäudeseite (Nordfassade) sowie der West- und Ostfassade im Beurteilungszeitraum Tag Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) gemessen. Der westliche Teilbereich der Nordfassade ist dabei stärker von den Lärmimmissionen betroffen. Im östlichen Teilbereich der Nordfassade werden Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A), teilweise von 54 dB(A), gemessen. Im Beurteilungszeitraum Nacht werden an den West-, Nord und Ostfassaden Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) gemessen. Die Westfassade sowie der westliche Teilbereich der Nordfassade sind dabei stärker von den Lärmimmissionen betroffen. Im östlichen Teilbereich der Nordfassade werden Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A),

teilweise von 52 dB(A), gemessen. An der Ostfassade werden Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) erreicht.

An der der Bahnstrecke abgewandten und der Bogenstraße zugewandten Gebäudesseite werden im Beurteilungszeitraum Tag von 60 bis 65 dB(A) gemessen. Im Beurteilungszeitraum Nacht werden an der Südfassade Beurteilungspegel von 51 bis 57 dB(A) erreicht. Die südwestliche und die südöstliche Gebäudeecke sind dabei deutlich stärker von Lärmimmissionen betroffen als die Südfassade, an der Beurteilungspegel von größtenteils 51 dB(A), teilweise von 52 dB(A) gemessen werden.

Zusammenfassend lässt sich aussagen, dass das vorhandene Gebäude entlang der Ladestraße als geschlossener Riegel einen wirksamen Lärmschutz für die südlich gelegenen zu bebauenden Flächen bietet.

### 2.2.2.2 Gewerbelärm

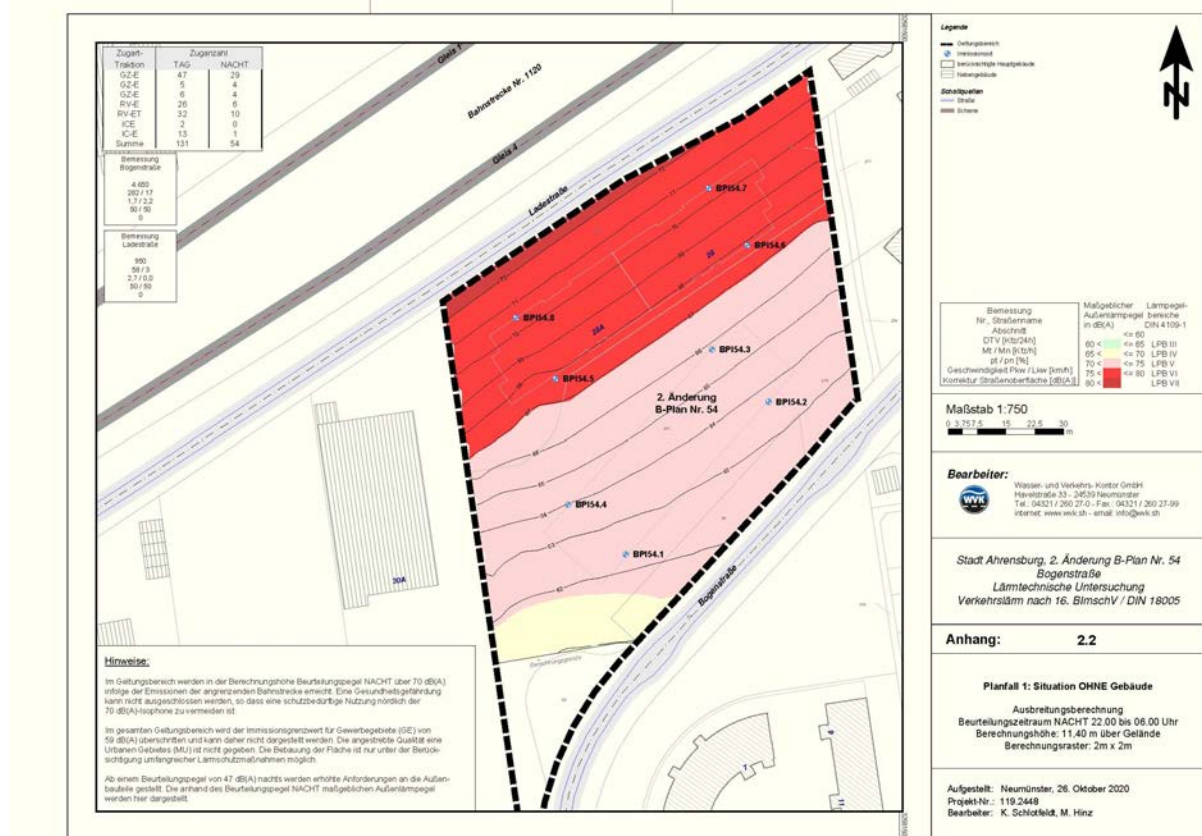


**Abbildung 10: Beurteilungspegel Tag Verkehrslärm Bestand mit Bestandsgebäude und geplantem Gebäude**

Maßgebliche Lärmquelle in Bezug auf Gewerbelärm sind die Emissionen des Lebensmittel-Discounters auf dem westlich angrenzenden Grundstück. Für den 826 m<sup>2</sup> großen Lebensmittel-Discounter werden die tatsächlichen Betriebsvorgänge berücksichtigt. Die derzeitigen Öffnungszeiten erstrecken sich von 08.00 bis 20.00 Uhr. Der KundInnenparkplatz ist vorrangig südlich des Verkaufsbauwerkes angeordnet. Hierbei entsteht auf dem

KundInnenparkplatz durch Fahrzeugbewegung, die Nutzung von Einkaufswagen, die Anlieferung von Waren, das Ent- und Beladen der LKW, die Entsorgung von Kartonagen sowie durch die Haustechnik eine erhebliche Lärmentwicklung. Des Weiteren befindet sich eine DHL-Packstation angrenzend an den Lebensmittel-Discounter, die zusätzlichen KundInnenverkehr erzeugt.

Ferner sind die Emissionen des BesucherInnen- und des MitarbeiterInnenparkplatzes mit ca. 20 Stellplätzen am Gebäude Bogenstraße 28/28a im Geltungsbereich der 2. Änderung



**Abbildung 11: Beurteilungspegel Nacht Verkehrslärm Bestand mit Bestandsgebäude und geplantem Gebäude**

des Bebauungsplans Nr. 54 und der vorhandenen Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt an die Bogenstraße Teil der Untersuchung.

Da die Emissionen der weiter entfernten Betriebe für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 nicht pegelbestimmend sind, werden sie als Flächenschallquellen zum Ansatz gebracht.

Die Berechnungen zeigen im Beurteilungszeitraum Tag Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) am vorhandenen Gebäude an der Ladestraße und von bis zu 56 dB(A) am geplanten Gebäude an der Bogenstraße. Entsprechend der Berechnungsergebnisse werden tags Maximalpegel bis 74 dB(A) am vorhandenen Gebäude und bis 65 dB(A) am geplanten Gebäude infolge der kurzzeitigen Geräuschspitzen während der Überfahrten der Ladebordwand durch Palettenhubwagen erreicht.

Entsprechend der Berechnungsergebnisse werden im Beurteilungszeitraum Nacht Maximalpegel bis 74 dB(A) am vorhandenen Gebäude und bis 65 dB(A) am geplanten Gebäude infolge der kurzzeitigen Geräuschspitzen während der Überfahrten der Ladebordwand durch Palettenhubwagen erreicht. Pegelbestimmend sind die Emissionen während der Nachtanlieferung (Ladevorgänge und Lkw-Kühlaggregat) auf dem Betriebsgrundstück des Discountmarktes. Die Anlieferzone des Discountmarktes liegt an der Nordseite der Verkaufsgebäudes.

## 2.3 Erschließung

### 2.3.1 KFZ-Verkehr

Die Ladestraße begrenzt den Geltungsbereich in nördlicher Richtung. Die Erschließung des Plangebietes sowie der umliegenden gewerblichen Nutzungen erfolgt für den KFZ-Verkehr aus südlicher Richtung über die Bogenstraße, die als Haupteerschließungsstraße kategorisiert ist (Masterplan Verkehr Ahrensburg). Beide Straßenzüge sind als 30er-Zone und als Fahrradstraße ausgewiesen (Masterplan Verkehr Ahrensburg).

Aus der Verkehrserhebung für den Masterplan Verkehr von 2010 wird deutlich, dass auf der Bogenstraße etwa 6.000 KFZ/24 Stunden verkehren (siehe Abbildung 12). Seit einer Verkehrserhebung im Jahr 2002 zum Jahr 2012 ist eine Zunahme der KFZ-Belegung von über 15% zu verzeichnen gewesen (Masterplan Verkehr Ahrensburg Teil 1, S. 47). Im betrachteten Planfall für das Jahr 2025 ergibt sich für die Bogenstraße eine weitere leichte Zunahme des Kfz-Verkehrs (siehe Abbildung 13).

Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes befindet sich eine Zufahrt von der Bogenstraße zum nördlich befindlichen Bestandsgebäude, von der wiederum die Zufahrt zur Tiefgarage sichergestellt ist. Die Tiefgarage befindet sich auf dem Flurstück 240 unterirdisch des Bestandsgebäudes und weist 47 KFZ-Stellplätze sowie Stellplätze für Motorräder und Fahrräder auf.

Im Süden befindet sich ein Parkplatz, der im bestehenden Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz gesichert ist.

Auf nördlicher und südlicher Seite des Geltungsbereichs befinden sich KFZ-Parkplätze. Auf der Ladestraße werden öffentliche Parkplätze in Quer- und Längsaufstellung bereitgestellt. Auf der Bogenstraße wird auf beiden Straßenseiten längs der Fahrbahn geparkt.



**Abbildung 12: Verkehrsbelegung Status quo 2010, Kfz/24h DTW-w, alle Werte auf 500 gerundet (Masterplan Verkehr)**



**Abbildung 13: Verkehrszuwächse bis 2025, Planfall „Trend 2025“ vs. „Status quo 2010“, Kfz/24h DTW-w, alle Werte auf 500 gerundet (Masterplan Verkehr)**

Das zu beplanende Gebiet und die nähere Umgebung sind durch einen hohen Parkdruck zu den Stoßzeiten gekennzeichnet. Begründet ist dies u.a. durch die Nähe zum Bahnhof, den damit verbundenen PendlerInnenverkehr, fehlenden AnwohnerInnenstellplätzen in den östlich angrenzenden Bestandsquartieren und durch die Nutzung von Parkflächen durch Angestellte angrenzender Gewerbebetriebe.

### 2.3.2 ÖPNV und Radverkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich unmittelbar angrenzend an die Ahrensburg horizontal schneidende Bahntrasse bestehend aus vier Gleissträngen. Der Bahnhof Ahrensburg (Regionalbahnhof) sowie der ZOB befinden sich zudem fußläufig in ca. 500 m Entfernung. Am Bahnhof kommen die städtischen und überregionale Busrouten zusammen. Hier besteht ein überregionaler Anschluss Richtung Hamburg und Lübeck. Diese Lage des Plangebietes unmittelbar am Bahnhof birgt hohes Potenzial für eine verstärkte Nutzung von Öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) und Fahrrad als Alternative zum KFZ. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende öffentliche Fußweg am östlichen Rand des Plangebietes stellt für die BewohnerInnen der südlich angrenzenden Wohnbebauung die kürzeste fußläufige Verbindung zum Bahnhof und zum ZOB dar.

Der Anschluss des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr wird zudem über die umliegenden U-Bahnhaltestellen „Ahrensburg Ost“ und „Ahrensburg West“ gesichert, die jeweils in etwa 1.200 m Entfernung fußläufig erreichbar sind. Durch die aktuell in Planung befindliche S-Bahn-Linie S4 zwischen Hamburg und Ahrensburg könnte diese Anbindung zukünftig zusätzlich verbessert werden.

Die Bogenstraße verfügt über einen straßenbegleitenden Zweirichtungsradweg. Im derzeit in Ausbau befindlichen Radverkehrsnetz der Stadt Ahrensburg kreuzen sich im Bahnhofsbereich drei sogenannte „Velorouten“, die dem Radverkehr nach ihrem geplanten Ausbau eine schnelle Anbindung ins gesamte Stadtgebiet ermöglichen. Entlang der Bogenstraße und der Ladestraße befindet sich ergänzend ein Fußweg, wobei letzterer eine Anbindung an den Bahnhof Ahrensburg gewährleistet.

## 2.4 Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind in den Straßenverkehrsflächen vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen.

Die Schmutz- und Regenwasserentwässerung des Areals ist durch die vorhandene Kanalisation sichergestellt.

Die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden.

Das Bestandsgebäude an der Ladestraße verfügt über einen Trinkwasseranschluss. Die Löschwasserversorgung ist durch das Trinkwasserversorgungsnetz im Plangebiet sichergestellt.

Es besteht die Möglichkeit, die Gebäude im Plangebiet entweder an die Gas-Hochdruckleitung der Stadtwerke Neumünster GmbH in der Bogenstraße oder an das Nahwärmenetz in der Bogenstraße anzuschließen. Durch ein Telekommunikationskabel der Telekom ist der Bestand an die Trasse der Telekom angeschlossen. Ferner schließt ein Niederspannungskabel des Schleswig-Holstein Netz das Gebäude an das bestehende Netz in der Bogenstraße an. Zudem verlaufen Strom- und Telekommunikationsleitungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Bogenstraße.

Unter der Ladestraße befindet sich eine Regenwasserleitung mit nordöstlicher Fließrichtung. Die Schmutzwasserableitung auf Seite der Bogenstraße erfolgt im Trennverfahren. Das Netz wird von den Stadtbetrieben Ahrensburg betrieben.

## 2.5 Abstand zu Störfallbetrieben

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.



### 3 Übergeordnete Planungen

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 entspricht den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungen.

#### 3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17. Dezember 2021 in Kraft getretenen Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein und dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).

Der Landesentwicklungsplan stellt die Stadt Ahrensburg als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Hamburg dar (siehe Abbildung 14). Verortet wird das Mittelzentrum Ahrensburg im Ordnungsraum Hamburg. Der Landesentwicklungsplan trifft die Aussage, dass die zentralen Orte der mittelzentralen Ebene regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbezugsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicherstellen. Zudem fungieren Mittelzentren als Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen.

Die Stadt Ahrensburg liegt am Beginn einer Siedlungsachse, die sich in nordöstliche Richtung bis zum Mittelzentrum Bad Oldesloe erstreckt, sowie an einer weiteren Siedlungsachse, die sich ausgehend vom Oberzentrum Lübeck südwestlich bis zum Unterzentrum Reinfeld erstreckt. Im Landesentwicklungsplan sind Landesentwicklungsachsen entlang von Autobahnen definiert. Durch das Stadtgebiet Ahrensburg ist der Verlauf einer zweigleisigen Bahnstrecke dargestellt.

Im Folgenden werden die für die hier vorliegende Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt.

#### LROP Abschnitt 3.3 Ziffer 1

„Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen ist vorrangig entlang von Siedlungsachsen auszurichten.“

#### LROP Abschnitt 3.3 Ziffer 4

„Die Siedlungs- und Freiraumentwicklung auf den Siedlungsachsen soll geordnet erfolgen.“

#### LROP Abschnitt 3.6 Ziffer 1

„In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Dauerwohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnraumbedarfs decken, demografische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen



berücksichtigen und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfelds und Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der Nachfragerinnen und Nachfrager Rechnung tragen. Insbesondere für kleine Haushalte und für ältere Menschen sollen mehr Angebote geschaffen werden. Verbessert werden soll außerdem das Wohnungsangebot für Familien mit Kindern.

Dem Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen für mittlere und untere Einkommensgruppen soll durch geeignete Maßnahmen, insbesondere auch für sozial geförderten Wohnraum, Rechnung getragen werden. Dafür sollen nicht nur die Schwerpunkte für den Wohnungsbau sorgen, sondern auch andere geeignete Gemeinden insbesondere in den Ordnungsräumen, den Stadt- und Umlandbereichen in ländlichen Räumen und in den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung.

Für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung sollen vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden und der Wohnungsbestand soll angepasst und zeitgemäß weiterentwickelt werden. Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen soll Rechnung getragen werden. Nur in möglichst geringem Umfang sollen neue Flächen ausgewiesen werden. Dabei sollen kompakte Siedlungsformen und eine angemessene Bebauungsdichte realisiert werden.“

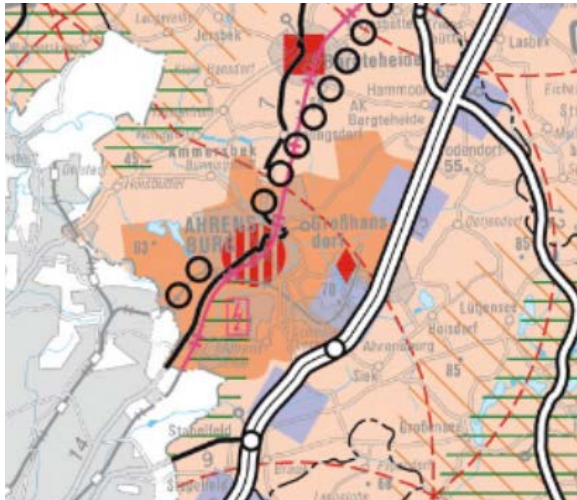
#### LROP Abschnitt 3.9 Ziffer 4

„Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Vorrangig sind bereits erschlossene Flächen im Siedlungsgefüge zu bebauen.“

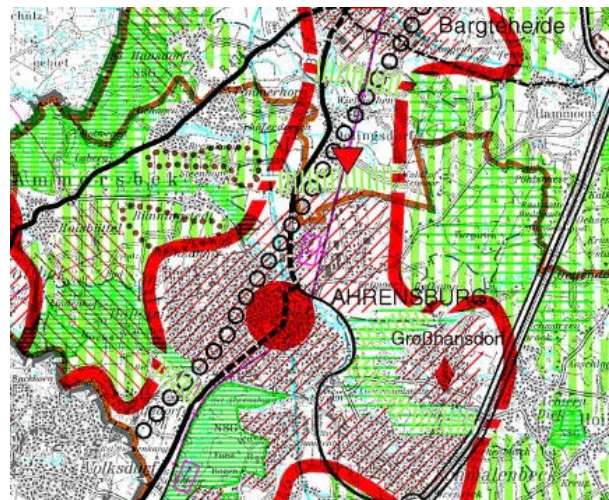
#### LROP Abschnitt 2.7 Ziffer 4

„In den Städten und Gemeinden soll im Sinne einer nachhaltigen Stadt- und Ortsentwicklung eine verstärkte Nutzungsmischung angestrebt werden. Wohnungen und Arbeitsstätten sowie private und öffentliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen für die Bevölkerung unter vertretbarem Zeit- und Kostenaufwand erreichbar sein.“

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des ausgewiesenen Verdichtungsraumes sowie entlang der Siedlungsachse (siehe Abbildung 14). Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 entspricht insbesondere dem im Leitbild unter 3.9 dargelegten Ziel einer kompakten und flächenschonenden Siedlungsstruktur durch Nachverdichtung und das in Einklang bringen unterschiedlicher Nutzungsansprüche an Flächen. Ebenfalls besonders berücksichtigt wird der unter 3.6 dargelegte Grundsatz der bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 erfolgt die Siedlungs- und Freiraumentwicklung in einem geordneten Verfahren. Folglich entspricht die Planung den Zielen und den Grundsätzen der Raumordnung.



**Abbildung 14: Gültiger Landesentwicklungsplan**



**Abbildung 15: Gültiger Regionalplan**

Parallel zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplans werden ebenfalls alle fünf Regionalpläne neu aufgestellt, wobei die bisherigen fünf Planungsräume zu drei zusammengefasst werden sollen. Solange diese Fortschreibung aber noch nicht beschlossen worden ist, gilt für das Plangebiet der Regionalplan I in der Neufassung von 1998 (siehe Abbildung 15). Gemäß dem Regionalplan für den Planungsraum I der Landesplanung Schleswig-Holstein stellt die Stadt Ahrensburg ein Mittelzentrum im Verdichtungsraum und Ordnungsraum Hamburg dar. Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

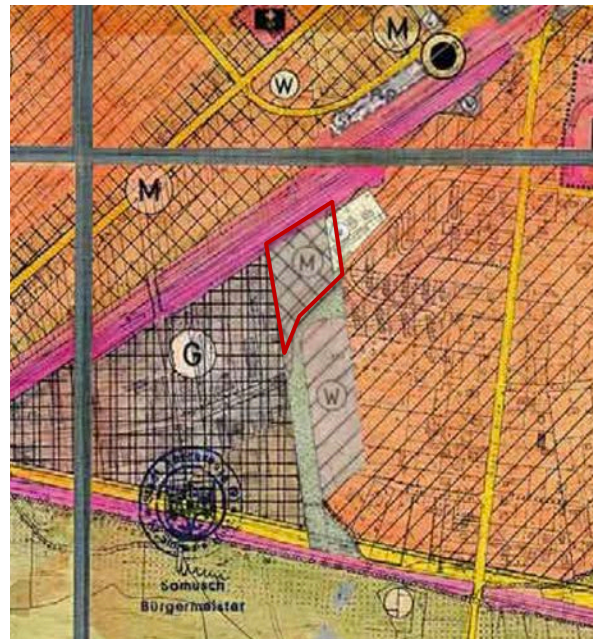
Im Sinne des Achsenkonzeptes soll sich die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung im Wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Achsen und insbesondere in den Achschwerpunkten vollziehen. Die Stadt Ahrensburg stellt einen Schwerpunkt auf der Achse Hamburg – Bad Oldesloe dar, innerhalb welcher gemäß Regionalplan im Schwerpunkt Ahrensburg noch Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind. Die Stadt Ahrensburg ist aufgrund ihrer verkehrsgünstigen und landschaftlich attraktiven Lage ein besonders gefragter Wohn- und Gewerbestandort.

Gemäß den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans liegt die Stadt Ahrensburg sowohl im Ordnungs- als auch Verdichtungsraum Hamburg und innerhalb eines baulichen zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes. Die durch das Stadtgebiet verlaufene ehemalige Bundesstraße (B 75), die nunmehr eine Landesstraße ist, sowie die elektrifizierte Bahnstrecke sind im Regionalplan ebenfalls dargestellt.

Insgesamt stehen die Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und den Vorgaben der Regionalplanung im Einklang.

### 3.2 Darstellung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ahrensburg aus dem Jahr 1974 als gemischte Bauflächen dargestellt (siehe Abbildung 16). Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen dieser Darstellung. Vor dem Hintergrund der beschlossenen Neuaufstellung des FNPs der Stadt Ahrensburg können die enthaltenen Darstellungen für das Plangebiet bereits im Entwurf betrachtet werden. Der Entwurf des FNPs sieht für den Geltungsbereich ebenfalls die Darstellung von gemischten Bauflächen vor. Im Vergleich zum wirksamen FNP wird die im östlichen Teilbereich des Plangebietes befindliche Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in der Darstellung ergänzt.



**Abbildung 16: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen FNP, o.M.**

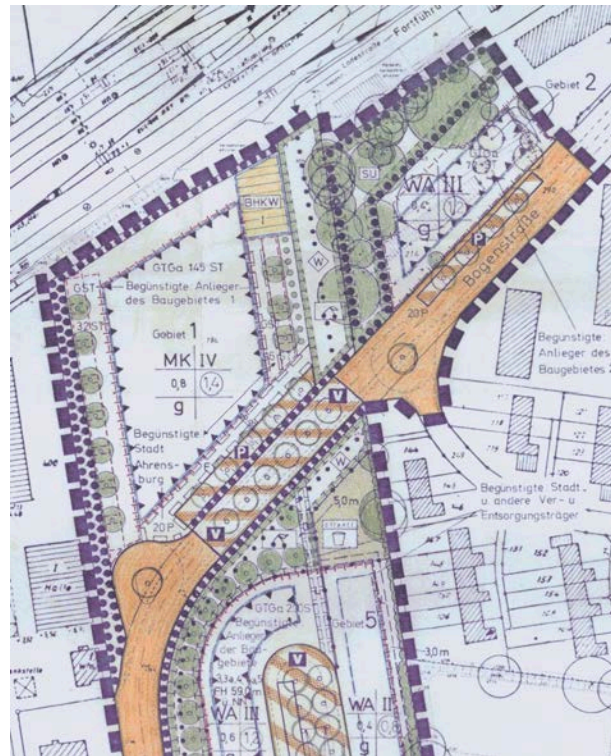
Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen ebenfalls den Darstellungen der Entwurfsfassung der Neuaufstellung des FNPs.

### 3.3 Geltendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 liegt der Bebauungsplan Nr. 54 Bogenstraße vor, der am 12.08.1995 durch Bekanntmachung in Kraft getreten ist (siehe Abbildung 17). Für das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 ist ein Kerngebiet ausgewiesen, für das mittels Baugrenzen ein großflächiges rautenähnliches Baufeld festgesetzt ist. Das rautenähnliche Baufeld ist zudem deckungsgleich mit der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Für jenes Baufeld gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4, vier Vollgeschosse als Höchstmaß sowie eine geschlossene Bauweise. Auf östlicher Seite wird der Geltungsbereich durch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft begrenzt, innerhalb derer ein Wanderweg sowie eine Obstwiese mit extensiver Mahd und entsprechenden Anpflanzungsgeboten festgesetzt sind. Südlich des Geltungsbereichs verläuft die Bogenstraße. Im südlichen Teil des Plangebietes sind die dort befindliche Kehre als öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie östlich davon der bestehende Parkplatz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkflächen“ ausgewiesen. Nördlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



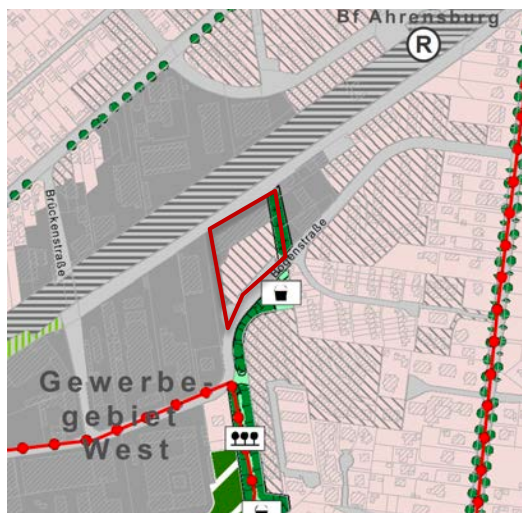
grenzt eine mit Fahrrechten zu belastende Fläche an, deren Begünstigte die Stadt Ahrensburg darstellt, um auf dem Privatgrundstück eine allgemein zugängliche Zufahrt zu dem bestehenden öffentlichen Parkplatz herstellen können. Ferner sind im Plangebiet weitläufig Flächen für eine Gemeinschaftstiefgarage und Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Nordöstlich des Baufeldes ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Blockheizkraftwerk“ festgesetzt, welches nie umgesetzt wurde. Die zur Erschließung des Plangebietes dienende Bogenstraße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen und auf Höhe des öffentlichen Parkplatzes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“. Nördlich, südlich und westlich ist das Plangebiet durch Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern eingefasst. Standörtliche Anpflanzgebote ergänzen die grünordnerischen Festsetzungen.



**Abbildung 17: Gültiger Bebauungsplan Nr. 54 Bogenstraße**

### 3.4 Darstellung des Landschaftsplans

Der seit 2020 geltende Landschaftsplan Ahrensburg stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche im Bestand im nördlichen Teil des Geltungsbereichs sowie als Wohnbebauung



**Abbildung 18: Gültiger Landschaftsplan**

im südlichen Teil des Geltungsbereichs dar (siehe Abbildung 18). Ferner befinden sich an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs zwischen Ladestraße und Bogenstraße Bestandsflächen für Kompensationsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs ist die Bogenstraße als bestehende Verkehrsfläche gekennzeichnet. Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans entsprechen im Grundsatz dieser Darstellung.

### 3.5 ISEK und Wohnungsmarktprognose

Wie bereits erwähnt hat die Stadt Ahrensburg die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. Im Vorfeld dieser Neuaufstellung wurde ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet, in dem die Ziele für die zukünftige Stadtentwicklung, Entwicklungsschritte und Handlungsprioritäten definiert worden sind.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Ahrensburg aus dem Jahr 2009 enthält zwei zentrale Zielvorgaben für die städtebauliche Entwicklung:

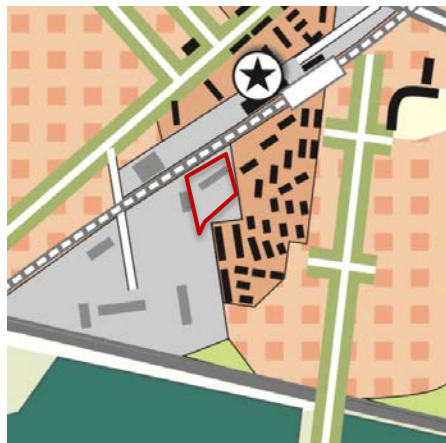
- die Schaffung von neuen, vielfältigen Wohnangeboten sowie
- eine Konzentration auf Innenentwicklung im Kernstadtbereich und im Einzugsbereich der Schnellbahnhaltepunkte für Wohnen und Gewerbe.

Die Wohnungsmarktprognose des Innenministeriums Schleswig-Holstein bis 2030 aus dem Jahr 2017 rechnet für die Mittelzentren im Hamburger Umland mit einem Wachstum der jährlichen Neubaunachfrage. Für die Mittelzentren im Hamburger Umland wird von 2015 bis 2030 die jährliche Neubaunachfrage auf 1.510 Wohnungen vorausgeschätzt. Für das Mittelzentrum Ahrensburg liegt der jährliche Wohnungsneubaubedarf zwischen 2015 und 2030 bei 144 Wohneinheiten, verteilt zu ähnlichen Teilen auf Wohnungen in Eigenheimen (ca. 43 %) sowie Geschosswohnungen (ca. 57 %) (Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein (2017): Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein, S. 142). Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und der geschätzte Wohnungsneubaubedarf erfordern das Vorhandensein bzw. die Schaffung entsprechender Angebote in Ahrensburg.

Gemäß der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung des Statistikamtes Nord ist im Kreis Stormarn mit einer Zunahme der Bevölkerung um 15.130 EinwohnerInnen bis zum Jahr 2030 zu rechnen (Bevölkerungsveränderung 31.12.2030 gegenüber 31.12.2014 entsprechend 5 – 10,3 %). Es wird erwartet, dass der Kreis Stormarn und damit auch die Stadt Ahrensburg weiterhin durch die Nähe zum Wirtschafts- und Arbeitsplatzzentrum der Metropolregion Hamburg geprägt sein wird (Statistikamt Nord (2016): Statistische Berichte, Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins bis 2030, S. 4).

Die Ergebnisse der 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn bis zum Jahr 2030 zeigen, dass für die Stadt Ahrensburg bis zum Jahr 2030 eine Zunahme von 2.850 EinwohnerInnen bzw. + 9 % im Vergleich zum Jahr 2014 erwartet wird. Bezüglich der Zahl der Haushalte wurde eine Zunahme von 1.680 Haushalten bzw. 11 % prognostiziert, darunter vor allem in Form von kleineren und „älteren“ Haushalten (Kreis Stormarn (2017): 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn bis zum Jahr 2030, S. 48 ff.).





-  Siedlungsbereich, überwiegend EFH-Bebauung
-  Siedlungsbereich, überwiegend Geschossbauweise
-  Innenstadtbereich
-  Gewerbestruktur
-  Besondere Allee, Knick

**Abbildung 20: Siedlungsstruktur und Identität (ISEK)**

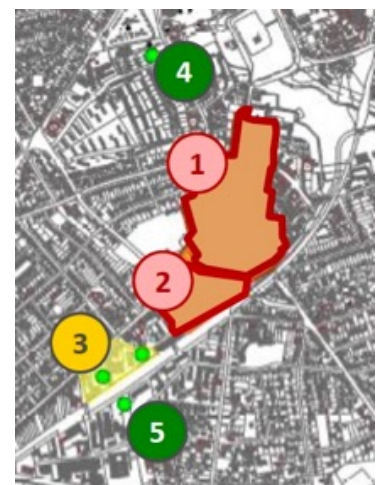
Die Zieldefinition bezüglich der Wohnraumentwicklung im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts stützt sich auf eine im Jahr 2009 erstellte Wohnungsmarkt-untersuchung, in der der Neubau von Eigentums- und Mietwohnungen in zentralen Lagen als marktgerecht empfohlen wird. Die Bevölkerungs- und Preisentwicklung als zentrale Indikatoren des Konzepts haben sich seit 2009 konstant ansteigend entwickelt. Die Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein unterstützt diese Einschätzung einer weiterhin hohen Nachfrage. Zudem sind die weiterhin ansteigenden Preise für Wohnraum in Ahrensburg seit 2009 in den Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses dokumentiert. Ferner ist im ISEK die Schaffung zusätzlicher Wohnangebote, die verschiedene Ansprüche und Nachfragegruppen wie u.a. jüngere BewohnerInnen bedient, angedacht.

Als Grundsatz für die Schaffung von Wohnraum wird im ISEK das Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich formuliert. Insbesondere wird hierin auch ein Beitrag zur Reduzierung von KFZ-Verkehren gesehen sowie die Minimierung des Erschließungsaufwandes (S. 53f.).

### 3.6 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Ahrensburg wurde im Jahr 2012 mit dem Ziel der Stärkung der Innenstadt als überörtlicher Einzelhandelsstandort bei gleichzeitiger Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet beschlossen.

Der bestehende Lebensmittel-Discounter auf der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Fläche ist als solitärer Nahversorger (siehe Abbildung 21, nordwestlich der 5) kategorisiert. Gemäß der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche liegt das Plangebiet an sich demnach außerhalb der Innenstadt und ist weder Teil eines Sonderstandorts noch eines Bereichs mit lokaler Einzelhandelsfunktion.



**Abbildung 21: Einzelhandelsentwicklungskonzept mit solitärem Nahversorger**

Die strategischen Leitlinien zur Sicherung und Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Innenstadt fordern einen Erhalt des hohen Verkaufsflächenanteils der Innenstadt für zentralrelevante Sortimente.



### 3.7 Baumschutzsatzung

Am 30. Januar 2017 trat die 1. Änderungssatzung zum Schutz der Bäume in der Stadt Ahrensburg in Kraft. Diese beabsichtigt mit der Erklärung der Bäume zu geschützten Landschaftsbestandteilen (§ 29 BNatSchG) das Orts- und Landschaftsbild zu beleben und zu gliedern, zu einer Verbesserung der Lebensqualität und des Kleinklimas beizutragen, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu fördern und zu sichern, der Luftreinhaltung zu dienen und vielfältige Lebensräume darzustellen.

Im Plangebiet entsprechen drei Bäume den Schutzkriterien der Baumschutzsatzung (siehe Kennzeichnung im Bestandsplan). Eine geschützte Buche und eine geschützte Eiche sind an der Geltungsbereichsgrenze im Osten verortet. Auch die knapp jenseits der östlichen Grenze befindlichen Bäume sind geschützt. Eine weitere geschützte Eiche befindet sich am nordwestlichen Eingang des Plangebietes.

### 3.8 Gesetzlich geschützte Biotope

Der an der westlichen Grenze verlaufende Knickbestand unterliegt dem Schutz des § 30 BNatSchG, nach dem sowohl die Beseitigung als auch Handlungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können, nicht zulässig sind.

### 3.9 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Folgende Untersuchungen und Gutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 liegen vor:

- Leitungsabfragen von April 2020
- Lärmtechnische Untersuchung – Gewerbelärm nach TA Lärm von Oktober 2020
- Lärmtechnische Untersuchung nach DIN 18005/16. BImSchV von Oktober 2020
- Bodengutachten von November 2017, inkl. 1. Ergänzung von Februar 2021
- Entwässerungsgutachten von April 2021



#### 4 Ziele und Zwecke der Planung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 Bogenstraße verfolgt das Ziel der Konversion ungenutzter Flächen in zentraler Lage in der Stadt Ahrensburg. Das Gebiet soll seiner lagebedingten Funktion als gemischt genutzte Fläche im Bahnhofsumfeld nahe der Innenstadt gerecht werden. Hierfür sollen Baupotenziale erschlossen werden. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Wohnbauflächen in direkter Nähe zur Innenstadt und zum ÖPNV einschließlich der dafür notwendigen Infrastrukturen entsprechend der Wachstumsprognosen für die Stadt Ahrensburg und der damit verbundenen Nachfrage nach differenzierten Wohnangeboten in zentraler Lage im Sinne des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Weiterhin fördert die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Errichtung bzw. Sicherung attraktiver innenstadtnaher Wohnbau-, Büro- und gemischt nutzbarer Flächen einschließlich der dafür notwendigen Infrastrukturen im Sinne der Innenentwicklung.

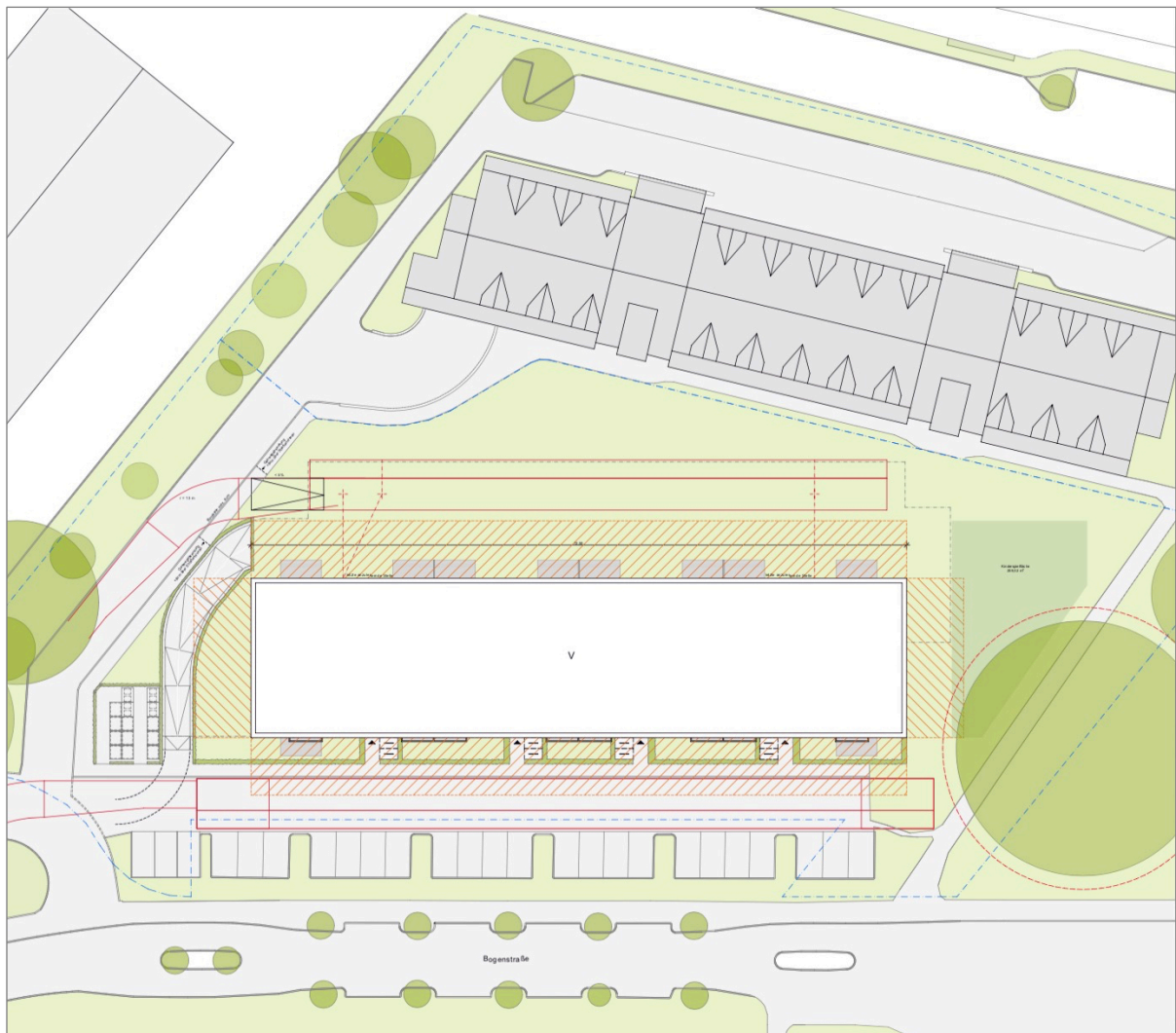


Abbildung 22: Entwurfsplanung des Architekturbüros APP, Stand April 2021, ohne Maßstab

#### 4.1 Städtebauliches Konzept

Das den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung einer Wohnnutzung in einem fünfgeschossigem Gebäuderiegel parallel der Bogenstraße vor (siehe Abbildung 22). Geplant sind ca. 70 bis 75 Mietwohnungen. Mindestens 30 % der realisierten Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) werden als öffentlich geförderter Wohnraum („Sozialer Wohnungsbau“) im ersten oder zweiten Förderweg errichtet. In einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Bauherrin und der Stadt Ahrensburg wird eine entsprechende Regelung aufgenommen.

Die vorgesehenen Wohnungen richten sich an Ein- bis Vierpersonenhaushalte. Im Erdgeschoss sind 3- bzw. 4-Zimmer-Appartments sowie in den darüber liegenden Geschossen überwiegend 2-Zimmer-Appartments und ergänzend 3- bzw. 4-Zimmer-Appartments geplant. Die Verteilung der Wohnungsgrößen und -zuschnitte spiegelt den veränderten Wohnraumbedarf wider, der sich u.a. in der erhöhten Nachfrage nach kleineren Wohnungsgrößen sowie kostengünstigem Wohnraum niederschlägt. Ferner wird durch die Vorhabenträgerin im Erdgeschoss eine Fläche zur Kindertagespflege zur Verfügung gestellt. Dafür ist eine 4-Zimmer-Wohnung mit einer preisreduzierten Kaltmiete für die Betreuung von maximal zehn Krippenkindern durch einen Tageselternzusammenschluss vorgesehen. Das im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben herzustellende Außenspielgelände ist durch Kindertagespflege nutzbar.

Es sind vier Zugänge des Gebäuderiegels aus südlicher Seite vorgesehen. Die Gebäudeteile sind jeweils durch einen Aufzug von der Tiefgarage erschlossen. Der bereits bestehende öffentliche Parkplatz wird in seinen Grundzügen aus dem Bestand übernommen und bestehende Stellplätze auf den Flächen der Vorhabenträgerin im Rahmen des städtebaulichen Vertrags gesichert. Zusätzlich werden weitere Stellplätze für PKW und Fahrräder in einer Tiefgarage unter dem Gebäude errichtet. Die Zufahrt der Tiefgarage ist Richtung Süden über die Kehre vorgesehen. Zwischen der Westseite des geplanten Gebäuderiegels und der bestehenden Zufahrt zum Bestandsgebäude ist ein Müllstandort vorgesehen.

Die bestehende Nutzung des nördlichen Teilbereichs des Plangebietes wird planungsrechtlich gesichert.

Das dargestellte städtebauliche Konzept dient der Entwicklung von Flächen für Wohnen im Sinne einer Nachverdichtung im Innenbereich. Die städtebauliche Situation im Plangebiet ermöglicht in diesem Sinne die Entwicklung der angestrebten Nutzungsmischung und der Schaffung urbaner Gewerbestandorte, wie im Gewerbeentwicklungskonzept der Stadt Ahrensburg von 2015 dargelegt wurde.

Weiterhin wird den Zielen des ISEKs, der Schaffung zusätzlicher Wohnangebote, die verschiedene Ansprüche und Nachfragegruppen berücksichtigen, durch unterschiedliche Wohnungsgrößen und Zuschnitte, sowie durch die Entwicklung barrierefreier Wohneinheiten in Zeiten des demographischen Wandels, Rechnung getragen. Hierbei wird im Sinne der

Nachverdichtung gehandelt. Die Reduktion von KFZ-Verkehren wird durch die Lage des Plangebietes in der direkten Nähe zum Bahnhof begünstigt. Da das Plangebiet bereits von südlicher Seite erschlossen ist, wird der Erschließungsaufwand, wie im ISEK angestrebt, auf ein Minimum reduziert. Die gewerblichen Nutzungen im Bestandsgebäude sowie die angedachten Wohnnutzungen zu einer Belebung des öffentlichen Raums im Bahnhofsumfeld und im Gewerbegebiet West bei.

Die Wohnnutzung im Plangebiet ist aufgrund der Belastung durch Lärm durch den anliegenden Lebensmittel-Discounter und auch durch Verkehrslärm resultierend von der Bahntrasse mit Einschränkungen verbunden. Damit sind diese Ziele des ISEKs nach wie vor von hoher Bedeutung und werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 aufgegriffen und umgesetzt.

Ferner entspricht die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 dem Leitbild des Landesentwicklungsplans zur Entwicklung einer kompakten, flächenschonenden Siedlungsstruktur durch Nachverdichtung. Einer angestrebten Nutzungsmischung und der bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird somit Rechnung getragen.

Zur städtebaulichen Ordnung soll der städtische Raum an der Bogenstraße durch einen Neubau parallel zum bestehenden Verkehrsraum neu definiert werden. Damit wird das Ziel verfolgt, die Bogenstraße durch eine straßenbegleitende Bebauung zu fassen und die bereits bestehende Raumkante des Gebäudes, das auf dem östlich angrenzenden Grundstück liegt, aufzugreifen. Dies komplementiert ferner das südlich an die Bogenstraße angrenzende Wohngebäude, das sich mit seiner Form an der Straße orientiert und somit eine weitere Raumkante im direkten Umfeld des Plangebietes darstellt.

#### 4.2 Planalternativen

Das zu überplanende Gebiet befindet sich in zentraler Lage etwas außerhalb des Stadtzentrums und damit im Übergang zwischen Gebieten zentralörtlicher Nutzungen und Wohngebieten. Durch diese Lage und die Nähe zum Bahnhof eröffnet sich ein angemessenes Nachverdichtungspotenzial.

In dieser Lage ergeben sich zwei Planalternativen:

- Das Quartier könnte unter den aktuell geltenden Bestimmungen weiterbestehen. Dem Bewahren der Ausgangssituation stehen allerdings neben allgemeingültigen Prämissen der Stadtentwicklung auch ortspezifische Anforderungen an die Bebauungsstruktur in Ahrensburg entgegen. So gilt es zum einen, im Sinne einer Nachverdichtung und der Innenentwicklung die Brachfläche im Geltungsbereich zu reaktivieren und bislang ungenutzte Potentiale auszuschöpfen. Erneut hervorzuheben ist die zentrale Lage und verkehrliche Anbindung des Standortes, die der Fläche besondere Lagegunst verleihen. Zum anderen wäre das Festhalten am „Status quo“

als unzureichende Reaktion auf die für die Stadt Ahrensburg prognostizierte Bevölkerungsentwicklung zu bewerten, die zusätzliche Wohnungsangebote – insbesondere im geförderten Bereich – notwendig macht. Die bisherige Ausweisung als Kerngebiet verwehrt eben jene Chance, die vorhandene Fläche einer allgemeinen Wohnnutzung zuzuführen.

- Das Quartier könnte durch gewerbliche Nutzungen ergänzt und weiterentwickelt werden. Umliegende Niederlassungen gewerblicher Betriebe im Bereich Dienstleistung, Einzelhandel und Lebensmittelversorgung sorgen ohnehin für einen gemischten Charakter des Quartiers, der zusätzliche Ansiedelungen mit gewerblicher Nutzung nahelegt. Obgleich die zuvor betonte Lagegunst als entscheidender Standortfaktor für jene Betriebe dienen könnte, gestaltete sich die Ermittlung geeigneter MieterInnen in der Vergangenheit deutlich erschwert. Der knappe Grundstückszuschuss und die damit verbundenen engen Rahmenbedingungen erschweren die Situation zusätzlich. Des Weiteren wäre im Zuge erhöhter gewerblicher Aktivitäten mit einer intensivierten Belastung durch Verkehr und verbundenen Lärm- und Luft-Emissionen zu rechnen, die auf die bereits bestehenden Wohngebäude südlich und östlich der Bogenstraße negativ einwirken würden. Unter diesen Umständen erscheint die Ergänzung des Quartiers durch reine gewerbliche Nutzungen nicht als adäquate Alternative.

## 5 Planinhalt

In der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 werden Festsetzungen zu der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, zu der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu örtlichen Verkehrsflächen getroffen. Der Bebauungsplan erfüllt damit die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Die Erschließung über die Bogenstraße ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 gesichert, der nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 im südlichen Teilbereich weiterhin bestehen wird.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung – Urbanes Gebiet

Den Zielen des Bebauungsplans entsprechend wird ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt. „Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein“. Die Möglichkeit dieser Ausweisung wurde mit Änderung der Baunutzungsverordnung vom Mai 2017 ermöglicht. Das Urbane Gebiet bietet Festsetzungsmöglichkeiten, die zwischen Kern- und Mischgebiet vermitteln. Anders als im Kerngebiet ist das Wohnen im Urbanen Gebiet nicht nur untergeordnet und ausnahmsweise zulässig, da das Gebiet gemäß seiner Zweckbestimmung auch dem Wohnen dient. Neben einzelnen Wohnungen sind auch Wohngebäude regelmäßig zulässig. Gleichzeitig entfällt der in einem Mischgebiet erforderliche Nachweis einer Gleichwertigkeit zwischen Wohn- und Gewerbeanteil. Auch die vorgesehene Fläche zur Kindertagespflege ergänzt die Funktionsmischung im MU um eine soziale Nutzung, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stört. Dies bewirkt, dass ein Urbanes Gebiet nicht „kippen“ kann, wenn in der tatsächlichen Entwicklung deutlich weniger Wohn- oder Gewerbenutzungen entstehen.

Im Hinblick auf die angestrebte langfristige Geltungsdauer der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 entspricht die hierdurch flexiblere Nutzungsmischung den planerischen Zielen der Stadt Ahrensburg.

Durch das bestehende Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnnutzung, die unmittelbare Nähe zur Ahrensburger Innenstadt sowie die Prägung der umgebenden Bebauung entlang der Bogenstraße besteht bereits eine gewisse Vorprägung im Sinne eines Urbanen Gebietes, welche durch eine entsprechende Gebietsausweisung planerisch festgesetzt werden soll. Regelungsanspruch des Bebauungsplans ist es, durch die Festsetzung eines MU das potenzielle Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten im Sinne des Ordnungsgebers zu ermöglichen und auf diese Weise eine zukunftsweisende Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbebetrieben, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, auf dieser innenstadtnahen Fläche zu ermöglichen. Zudem bieten sowohl das Bestandsgebäude im nördlichen Teilbereich des Plangebietes sowie der

vorgesehene Neubau im südlichen Teilbereich des Plangebietes das Potenzial, langfristig verschiedenste Nutzungen in die Gebäudekörper zu integrieren. So ist es beispielsweise möglich, im Bestandsgebäude ebenfalls Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zu realisieren. Der Neubau bietet langfristig das Potenzial, vor allem im Erdgeschoss ergänzende Nutzungen, wie zum Beispiel Kleingewerbe oder eine Kindertagesstätte, unterzubringen.

Ferner liegen im vorliegenden Fall keine städtebaulichen Gründe für die Festsetzung eines anderen Baugebietstypus gemäß BauNVO vor, welcher über die Regelungen des § 6a BauNVO (MU) hinausgehen würde. Dem Gebot der planerischen Zurückhaltung wird dementsprechend gefolgt.

Das Urbane Gebiet ist in das Teilgebiet 1 auf dem Flurstück 240 und das Teilgebiet 2 auf dem Flurstück 241 unterteilt. Die Ausweisung des Urbanen Gebietes erfolgt unter Modifizierung der gem. § 6a BauNVO zulässigen Nutzungen bezüglich

- Wohngebäuden,
- Einzelhandelsbetrieben,
- Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
- Vergnügungsstätten und
- Tankstellen.

#### 5.1.1 Ausschluss von Wohngebäuden und Betrieben des Beherbergungsgewerbes im Teilgebiet 1

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende textliche Festsetzung:

*„In dem mit „Teilgebiet 1“ bezeichneten Bereich des Urbanen Gebietes (MU) sind die nach § 6a Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO zulässigen Wohngebäude sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.“ (vgl. textliche Festsetzung 1.1).*

Im Teilgebiet 1 werden an der der Bahnstrecke zugewandten Gebäudeseite des Bestandsgebäudes entlang der Ladestraße Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht gemessen. Nach heutigem Kenntnisstand ist eine Gesundheitsgefährdung zu erwarten, weshalb sich die Nordfassade des Gebäudes nicht zur Anordnung von Schlafräumen eignet und hier Wohnnutzungen auszuschließen sind.

Auf der der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseite werden aufgrund der abschirmenden Wirkung des Gebäuderiegels der Orientierungswert Tag der DIN 18005 für Mischgebiete in Höhe von 60 dB(A) eingehalten, für große Abschnitte der Fassade werden sogar die Anforderungen für Allgemeine Wohngebiete in Höhe von 55 dB(A) erfüllt. Im Beurteilungszeitraum Nacht wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete in Höhe von 50

dB(A) sowie der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV in Höhe von 54 dB(A) an Teilen des Gebäudes auf der der Bahnstrecke abgewandten Seite eingehalten. Wohnnutzungen wären innerhalb des Teilgebiet 1 demnach lediglich an der Südfassade möglich.

Im Teilgebiet 2 wird an der der Bahnstrecke zugewandten Gebäudeseite der Orientierungswert Tag der DIN 18055 für Mischgebiete in Höhe von 60 dB(A) aufgrund des Schallschattens des vorhandenen Gebäuderiegels unterschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) wird an allen Fassaden des geplanten Gebäudes unterschritten. An der der Bahnstrecke zugewandten Gebäudeseite wird im Bearbeitungszeitraum Nacht der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 54 dB(A) im nördlichen Drittel der Nordwestfassade des geplanten Gebäudes eingehalten. An der restlichen Nordwestfassade werden Beurteilungspegel von über 60 dB(A) erreicht. An der gesamten Südostfassade des geplanten Gebäudes zur Bogenstraße wird der Immissionsgrenzwert unterschritten. Wohnnutzungen in Teilgebiet 2 sind demnach mit Lärmschutzmaßnahmen möglich.

Zum Schutz der Gesundheit sind umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände werden im Vorwege ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer zu großen Entfernung zur Schallquelle ihre abschirmende Wirksamkeit verlieren würden. Weiterhin handelt es sich um eine innerstädtische Lage, sodass die Höhe einer Abschirmung aus städtebaulichen Gründen entsprechend beschränkt werden müsste und somit noch weniger Wirksamkeit entfalten könnte. Der Lärmschutz muss daher in diesem Plangebiet durch Abstandsflächen zu den Schallquellen, eine geeignete Gebäudestellung innerhalb der Baufelder, Ausschluss von besonders schutzbedürftigen Nutzungen sowie durch passiven Lärmschutz an Gebäuden wie z.B. Einbau von Schallschutzfenstern erreicht werden.

An den Nord-, West- und Ostfassaden des Gebäudes in Teilgebiet 1 dürfen ausschließlich am Tag genutzte Arbeitsräume wie Büroräume, Praxen, Sitzungsräume oder ähnliche Arbeitsräume angeordnet werden. Da sich die technische Realisierung von Wohnnutzungen lediglich an der Südfassade in Bezug auf die Grundrissplanung als schwierig erweist, werden im Teilgebiet 1 des Urbanen Gebietes Wohngebäude und Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne der Gesundheit grundsätzlich ausgeschlossen. Mit der Festsetzung wird somit sichergestellt, dass Wohnen nur in jenen Bereichen des Plangebietes entsteht, in denen gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können. Dies ist im Teilgebiet 2 möglich, sodass der Gebietscharakter des Urbanen Gebietes mangels möglichen Wohnnutzungen nicht gefährdet wird. Ein Ausschluss von Wohnnutzungen im Teilgebiet 1 ist zudem dadurch zu begründen, dass die Ladestraße aufgrund des unweit befindlichen Bahnhofs Ahrensburg und dem damit verbundenen Pendlerverkehr sowie der Einsehbarkeit von der Bahnstrecke einen gewissen öffentlichen Charakter aufweist. Eine Wohnnutzung fügt sich an dieser Stelle des Plangebietes nicht in die bestehende Umgebung ein. Anders stellt es

sich in der Bogenstraße dar, die durch die gegenüberliegende Wohnbebauung im Zusammenspiel mit der bestehenden Kirschplantage ein geeignetes Wohnumfeld darstellt.

Alle Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen entsprechen inhaltlich den empfohlenen Festsetzungen aus der Lärmtechnischen Untersuchung und sind lediglich redigiert.

#### 5.1.2 Einschränkung der Einzelhandelsbetriebe

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Ahrensburg ist festgehalten, dass das Plangebiet außerhalb der Innenstadt liegt und auch keine sonstige versorgungsrelevante Funktion erfüllt (vgl. Kapitel 3.5). Auf dem westlich vom Plangebiet befindlichen Flurstück existiert zudem bereits ein im Einzelhandelskonzept als „solitärer Nahversorger“ kategorisierter Lebensmittel-Discounter. Zum Schutz der Funktion der Innenstadt als überregionales Versorgungszentrum ist daher der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich auszuschließen. Folgende textliche Festsetzung wird daher in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„Im MU sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Ahrensburger Liste“ zulässig.*

##### Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren
- Drogerieartikel/ Parfümerieartikel (inkl. Apotheken)
- Schnittblumen
- Kioskbedarf/ Zeitschriften

##### Nicht-zentrenrelevante Sortimente:

- Antiquitäten
- Baustoffe, Baumarktartikel
- Bodenbeläge (inkl. Teppiche und Teppichböden)
- Büromaschinen
- Campingartikel
- Farben, Lacke, Tapeten
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)
- Sportgroßgeräte
- Kfz-Zubehör
- Möbel (inkl. Matratzen)
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Zoobedarf“



(vgl. textliche Festsetzung 1.2)

Um der zentralen Lage und einer Priorisierung der Wohn- und Büronutzungen gerecht zu werden und gleichzeitig die beabsichtigte Nutzungsmischung zu erreichen, ist im Urbanen Gebiet ausschließlich im Erdgeschoss eine Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe zulässig. Diese Festsetzung entspricht der Prägung des Gebietes als Wohnumfeld und wirkt darauf hin, die durch Parksuchverkehre bereits zeitweise angespannte Verkehrssituation der anliegenden Straßen nicht zusätzlich zu verschärfen. Ferner trägt die Festsetzung der Belegung der Erdgeschosszonen im Quartier bei. Im Bebauungsplan wird folgende Festsetzung getroffen:

*„Im MU sind Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.“ (vgl. textliche Festsetzung 1.5)*

### 5.1.3 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Als Teil des Bahnhofsumfeldes wäre das Quartier grundsätzlich geeignet für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Allerdings entsprechen diese nicht dem Wohncharakter und der städtebaulichen Qualität des Gebietes mit seinen Büronutzungen und werden daher ausgeschlossen.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Vor allem die geringe Distanz zu vorhandenen Wohnnutzungen in der unmittelbaren Umgebung des Urbanen Gebietes und der damit einhergehenden fußläufigen Erreichbarkeit begründen den Ausschluss dieser Nutzungsart in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54. Es könnte durch die Betriebe insbesondere eine Beeinträchtigung des Stadtbildes eintreten, wenn sie mit aggressiver Werbung versuchen, KundInnen anzuwerben. In der unmittelbaren Nähe zur Ahrensburger Innenstadt würde eine Beeinträchtigung und Schädigung der Wahrnehmung der städtebaulichen Gesamtsituation führen. Zudem erzielen diese Betriebe, zu denen zum Beispiel Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros zählen, häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, sodass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten Nutzungsmischung führen und den angestrebten Gebietscharakter gefährden. Außerdem soll die im Urbanen Gebiet zulässige Wohnnutzung in ihrer Wohnqualität nicht durch solche Betriebe und dem mit ihnen insbesondere in den Nachstunden einhergehenden Lärm durch zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden.

Daher lauten die entsprechenden textlichen Festsetzungen wie folgt:

*„Im MU sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.“ (vgl. textliche Festsetzung 1.3).*

*„Vergnügungsstätten nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO [...] werden ausgeschlossen.“ (vgl. textliche Festsetzung 1.4).*

#### 5.1.4 Ausschluss von Tankstellen

Um den Charakter der Bogenstraße und der Ladestraße im Bereich des Plangebietes als Quartierstraßen zu erhalten, und um die durch Parksuchverkehre bereits zeitweise angespannte Verkehrssituation nicht zu verschlechtern, werden Tankstellen ausgeschlossen. Der Ausschluss der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Tankstellen erfolgt ferner aus den folgenden Gründen: Die im Urbanen Gebiet ausgeschlossenen Tankstellen stellen aufgrund ihrer baulichen Beschaffenheit mit ausgedehnten, auch für größere Pkw und Lkw ausgelegten Rangierbereichen eine Zäsur des – vorhandenen sowie angestrebten – baulichen Umfeldes dar. Tankstellen sind zudem durch ihre regelmäßig 24-stündige Andienbarkeit eine zusätzliche Lärmquelle in einem ohnehin schon – durch Gewerbeimmissionen von Seiten des angrenzenden Lebensmittel-Discounters sowie Verkehrslärm durch die naheliegende Bahntrasse – vorbelasteten baulichen Umfeld. Aufgrund der für eine Tankstellennutzung im herkömmlichen Sinne grundsätzlich nicht ausreichend vorhandenen Fläche im Urbanen Gebiet und der negativen Auswirkungen insbesondere auf die unweit gelegene Wohnbebauung wird diese Art der Nutzung ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Tankstellen ist vertretbar, da im Umfeld des Plangebietes, nur drei Autominuten südwestlich sowie nordöstlich, jeweils eine Tankstelle vorhanden ist. Ferner sind im nördlichen Stadtgebiet weitere Tankstellen verortet, weshalb eine diesbezügliche Versorgung dementsprechend als gewährleistet angesehen werden kann.

Dementsprechend lautet die textliche Festsetzung wie folgt:

*„[...] Tankstellen nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden ausgeschlossen.“ (vgl. textliche Festsetzung 1.4).*

#### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zur Realisierung des Neubaukonzepts erforderlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie einer Gebäudehöhe in m über Normalhöhennull (üNHN) als Höchstmaß getroffen. Zusammen mit den Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche wird so das jeweils zulässige dreidimensionale Baufeld klar definiert.

### 5.2.1 Grundflächenzahl

### 5.2.2 Grundflächenzahl Teilgebiet 1

Im Teilgebiet 1 des MU wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Es ist somit eine Überbauung von maximal 50 % des Teilgebietes 1 durch Gebäude und unmittelbar zu dieser Hauptanlage zu rechnender baulichen Anlagen, wie Terrassen und Balkone, möglich. Die festgesetzte GRZ im Teilgebiet 1 ist erforderlich, um die planungsrechtliche Absicherung der Bestandsbebauung zu ermöglichen. Durch die festgesetzte GRZ wird ein ausgewogenes Verhältnis von durch Hauptanlagen überbauter Grundstücksfläche und nicht überbaubarer Fläche sichergestellt. Das festgesetzte Nutzungsmaß von 0,5 entspricht zudem der Dichte der umliegenden Bebauung, da östlich sowie südöstlich angrenzend an das Plangebiet für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) jeweils eine GRZ von 0,4 sowie südlich angrenzend für das WA eine GRZ von 0,6 festgesetzt ist. Das Einfügen des Teilgebietes 1 hinsichtlich seiner Dichte in die Nachbarschaft ist damit gewährleistet.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelhaft um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Gesamtversiegelung von 80 % der gesamten Grundstücksfläche. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Angesichts der festgesetzten GRZ von 0,5 wäre also eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,75 zulässig. Dieses Maß ist jedoch nicht auskömmlich, um alle erforderlichen baulichen Anlagen bestandssichernd festzusetzen, etwa aufgrund des Bestandsgebäudes, der vorhandenen Stellplätze und der Tiefgarage. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes wird eine hohe städtebauliche Dichte angestrebt, womit ein entsprechend hoher Stellplatzbedarf einhergeht. Um alle (weiteren) erforderlichen Anlagen wie Zuwegungen und Zufahrten, Fahrradstellplätze und Tiefgaragen zu ermöglichen, wird daher eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ festgesetzt:

*„In dem mit „Teilgebiet 1“ bezeichneten Bereich des MU ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,5 für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.“ (vgl. textliche Festsetzung 2.1).*

Die Dichteobergrenze für ein MU liegt gem. § 17 BauNVO bei 0,8, kann aber aufgrund der bereits im Teilgebiet 1 vorhandenen Dichte sowie der sehr starken Versiegelung für den Teilbereich des Plangebietes nicht eingehalten werden. Mit der Festsetzung zur Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,5 bis zu einem Dichtewert von 0,9 kommt es somit zu einer Überschreitung der Dichteobergrenze von 0,8 um 0,1. Da es sich bei dem Plangebiet um ein innenstadtnahes Quartier handelt, das den Übergang zum weiteren südlich angrenzenden Stadtgebiet darstellt, ist eine Überschreitung städtebaulich vertretbar. Da diese

Überschreitung, wie bereits erwähnt, im Bestand durch die Hauptanlage, die versiegelte Zuwegung zur unter der Hauptanlage befindlichen Tiefgarage sowie durch die versiegelten Flächen für Stellplätze nördlich des Bestandsgebäudes vorhanden ist, ergeben sich angesichts der Bestandssituation keine zusätzlichen Belastungen auf die Umwelt oder nachteiligen Planungsfolgen.

### 5.2.3 Grundflächenzahl Teilgebiet 2

Dem Ziel einer der Lage entsprechenden Nachverdichtung wird Rechnung getragen, indem im Teilgebiet 2 eine GRZ von 0,5 festgesetzt wird. Es ist somit eine Überbauung von maximal 50 % des Teilgebiet 2 durch Gebäude und unmittelbar zu dieser Hauptanlage zu rechnende baulichen Anlagen, wie Terrassen und Balkone, möglich. Mit der festgesetzten GRZ wird der geplante Neubau einschließlich der dafür benötigten Nebenanlagen und Stellplätze ermöglicht, im Umkehrschluss aber auch ein gewisser Anteil an Freiflächen gesichert. Das Teilgebiet 2 fügt sich in seiner angedachten Dichte in die Umgebung ein, da östlich sowie südöstlich angrenzend an das Plangebiet für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) jeweils eine GRZ von 0,4 sowie südlich angrenzend für das WA eine GRZ von 0,6 festgesetzt ist.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelhaft um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Gesamtversiegelung von 80 % der gesamten Grundstücksfläche. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Angesichts der festgesetzten GRZ von 0,5 wäre also eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,75 zulässig. Dieses Maß ist jedoch nicht auskömmlich, um alle erforderlichen baulichen Anlagen zu errichten, etwa die Stellplätze, die für den Wohnungsbau erforderlich sind und in einer Tiefgarage untergebracht werden sollen. Daher wird eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ festgesetzt:

*„In dem mit „Teilgebiet 2“ bezeichneten Bereich des MU ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,5 für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.“ (vgl. textliche Festsetzung 2.2).*

Die festgesetzte GRZ erlaubt insgesamt eine zeitgemäße und der Lage des Plangebietes angemessene bauliche Dichte. Sie stellt zugleich sicher, dass 20 % der Fläche nicht versiegelt werden, sondern für eine freiraumplanerische Gestaltung zugänglich sind. Das gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung für Urbane Gebiete von 0,8 wird damit eingehalten.

#### 5.2.4 Gebäudehöhe

Im Plangebiet werden zur abschließenden Definition des Maßes der baulichen Nutzung zudem die Gebäudehöhen in m über Normalhöhennull (üNHN) festgesetzt. Als Grundlage für diese Festsetzung der Gebäudehöhen wurde eine Vermessung des Plangebietes durchgeführt. Die Bogenstraße und die Ladestraße liegen im Mittel bei ca. 47 m üNHN.

Eine potenzielle Neubebauung des nördlichen Baufeldes wird durch die Festsetzung einer mindestens erforderlichen und maximal zulässigen Gebäudehöhe in ihrer absoluten Höhe planungsrechtlich fixiert. Durch die Festsetzung einer Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß wird nicht nur das maximal zulässige Maß, sondern auch eine denkbare Unterschreitung der festgesetzten Maßfaktoren reguliert. Hierdurch ist sichergestellt, dass die potenzielle Neubebauung eine gewisse Mindestgebäudehöhe aufweist und in Kombination mit der festgesetzten abweichenden Bauweise (vgl. Kapitel 5.4) dazu führt, dass ein dem Bestandsgebäude ähnlich hoher und durchgängiger Gebäuderiegel errichtet wird. Dieser fungiert als Lärmschutz für den südlichen Baukörper, wodurch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Neubaus gewährleistet werden. Zudem bildet der nördliche Gebäuderiegel einen lärmabgeschirmten rückwärtigen Bereich zur Herstellung von Freiflächen und Kinderspielbereichen mit einer hohen Aufenthaltsqualität aus. Durch die Festsetzung des Höchstmaßes ist zudem sichergestellt, dass die potenzielle Neubebauung auf die bestehenden Gebäudehöhen östlich und südlich des Plangebietes reagiert und sich somit in die städtebauliche Gesamtsituation einfügt. Aus diesen Gründen wird eine Gebäudehöhe von 64 bis 66 m üNHN als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt, welche einer Gebäudehöhe von ca. 16,5 bis 18,5 m bis über dem Geländeniveau von 47,55 m üNHN entsprechen. Die konkreten Höhen sind dabei von dem bestehenden Gebäuderiegel abgeleitet, der eine Gebäudehöhe von ca. 65,85 m üNHN aufweist. Die festgesetzte Mindesthöhe ermöglicht bei einer durchschnittlichen Geschosshöhe von über 3 m im gewerblichen Bau die Ausbildung von ca. fünf Geschossen. Durch einen zusätzlichen Spielraum von rund zwei m wird eine gewisse Flexibilität in der Geschossplanung sowie in der späteren Bauausführung gewährleistet. Zusätzlich bietet das festgesetzte Höchstmaß die Möglichkeit, ergänzend zu den fünf Geschossen anstelle eines Flachdachs ein flach geneigtes Dach zu errichten.

Für das südliche Baufeld wird entsprechend der vorliegenden hochbaulichen Planung der fünfgeschossige Gebäudekörper durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe in seiner absoluten Höhe planungsrechtlich fixiert. Hierdurch ist sichergestellt, dass der Neubau auf die Gebäudehöhen der östlich und südlich umliegenden bestehenden Bebauung reagiert und sich somit in die städtebauliche Gesamtsituation entlang der Bogenstraße einfügt. Daher wird die Gebäudehöhe auf 65 m üNHN als Höchstmaß begrenzt. Dies entspricht einer Höhe von etwa 17,25 m über dem Geländeniveau von 47,75 m üNHN und ermöglicht im Wohnungsbau mit einer durchschnittlichen Geschosshöhe von ca. 3 m die Ausbildung von fünf Geschossen. Zusätzlich bietet die festgesetzte Gebäudehöhe die

Möglichkeit, ergänzend zu den fünf Geschossen anstelle eines Flachdachs ein flach geneigtes Dach zu errichten. Die festgesetzte Gebäudehöhe des südlichen Baufeldes orientiert sich zudem an der festgesetzten Gebäudehöhe im nördlichen Baufeld, wodurch die Errichtung zweier nahezu gleich hoher Gebäude und somit eines homogenen städtebaulichen Bildes gewährleistet wird.

Aufgrund des in einem Urbanen Gebiet zulässigen, sehr breiten Nutzungsspektrums ist es sinnvoll, die Gebäudehöhe durch eine Maßgabe in m üNNH zu begrenzen, statt eine maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen festzusetzen. Die in einem urbanen Gebiet zulässigen und auch am Standort vorhandenen oder denkbaren Nutzungen wie Wohnen, Büro, Hotels oder Einzelhandel weisen sehr unterschiedliche Geschosshöhen auf. Ein fünfgeschossiges Bürogebäude mit einer Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss würde eine deutlich höhere Gebäudehöhe als ein fünfgeschossiges Wohngebäude ausbilden. Zur Vermeidung städtebaulicher Spannung sollen jedoch die Gebäude im Plangebiet wie oben beschrieben in etwa die gleiche Höhe aufweisen wie die Umgebung, sodass die Festsetzung einer Gebäudehöhe als (Mindest- und) Höchstmaß in m üNNH sachgerecht ist.

Um den heutigen technischen Anforderungen an die Gebäudeausstattung gerecht zu werden, sind bestimmte technische Anlagen erforderlich (z.B. Wärmetauscher, Lüftungen, Aufzüge etc.), die üblicherweise auf dem Dach eines Gebäudes untergebracht werden. Für diese Anlagen sollen geringfügige Überschreitungen und Abweichungen von den festgesetzten Gebäudehöhen möglich sein. Diese Spielräume für die technische Gebäudeausstattung sind aufgrund der heute geforderten Energiestandards und der technischen Anforderungen erforderlich. Für Dachaufbauten wird daher die folgende textliche Festsetzung getroffen:

*„Technikgeschosse und technische oder erforderliche Aufbauten, wie Treppenträume, Fahrstuhlüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen, sind auf einer Fläche von maximal 20 % der Dachfläche bis zu einer Höhe von 1,5 m ausnahmsweise auch über der festgesetzten Zahl der Gebäudehöhe zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Aufbauten, deren Einhausungen und Technikgeschosse sind mindestens 1,5 m von der Außenfassade zurückzusetzen.“ (vgl. textliche Festsetzung 2.3).*

Durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird im Zusammenspiel mit den Festsetzungen 2.1 und 2.2 sichergestellt, dass die in erster Linie städtebaulich wirksame Gebäudehöhe durch die Hauptbaukörper voll ausgeschöpft, zugleich aber auch nicht überschritten werden kann. Dies ist nur für die in der Festsetzung bestimmter Anlagen zulässig. Ihre Realisierung soll möglich sein, ohne die festgesetzte Gebäudehöhe insgesamt reduzieren zu müssen. Der Gestaltung des Plangebietes kommt aufgrund seiner Größe und seiner zentralen Lage eine besondere Bedeutung zu.

Die Dachlandschaft wirkt prägend für das neu entstehende Ortsbild, insbesondere da auch langfristig Sichtbezüge von Bahntrassen bestehen werden. Technische Aufbauten, z.B. Mobilfunkanlagen oder andere Aufbauten, z.B. Zugänge zu Dachterrassen, können dieses Bild beeinträchtigen. Insbesondere hohe oder massige Aufbauten können störend auf das Ortsbild und die Gestaltung des einzelnen Gebäudes wirken. Daher sind Dachaufbauten im Plangebiet ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden und keine wesentliche Verschattung der Nachbargebäude und der Umgebung entsteht.

Die Dachaufbauten müssen zudem um 1,5 m von der Traufkante abrücken, um keine städtebauliche Wirkung für Fußgänger zu entfalten. Sie dürfen zudem generell eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten, um ihre optischen Auswirkungen zu minimieren und erfahrungsgemäß hohe Anlagen, wie freistehende Antennen gänzlich zu unterbinden. Die Begrenzung auf 20 % der Dachfläche erfolgt, um eine flächige Inanspruchnahme und die damit einhergehenden Wirkungen, etwa die optische Erhöhung des Baukörpers, zu verhindern. Mit dieser Begrenzung sollen zudem ausreichend Dachflächen für die Begrünung sowie Energiegewinnung freigehalten werden.

### 5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb derer die Hauptanlagen errichtet werden müssen, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. In Kombination mit den festgesetzten Gebäudehöhen und den GRZ trägt die Festsetzung von Baugrenzen maßgeblich dazu bei, die angestrebte städtebauliche Figur zu entwickeln. Es werden baukörperähnliche Ausweisungen getroffen, um zum einen den Bestand abzusichern und zum anderen das vorliegende Konzept für den südlichen Teil des Plangebietes zu ermöglichen. Durch die festgesetzten, verhältnismäßig engen Baugrenzen wird sichergestellt, dass unter anderem keine produzierenden Gewerbebetriebe entstehen können, die auf eher flächige Baukörper angewiesen sind. Angesichts der Lage im Übergangsbereich zwischen Gewerbe- und Wohngebieten wird dem Plangebiet somit langfristig ein eher dem Wohnen und dem Innenstadtbereich zugehöriger Charakter zugewiesen.

Durch die festgesetzten Baugrenzen wird das Bild eines im Süden und Norden jeweils mit einem straßenparallelen Bauriegel und einer dazwischenliegenden durchgrünzten Fläche abgesichert.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes wird ein viereckiges, sich an der Gebäudeform des Bestandsgebäudes orientierendes Baufenster ausgewiesen, welches parallel zur Ladestraße verläuft und im Westen an die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knickschutzfläche“ sowie im Osten an die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft grenzt, wodurch sich ein trapezförmiges



Baufeld ergibt. Das Baufenster wirkt auf die Ausbildung einer Raumkante in Form eines Gebäuderiegels parallel der Ladestraße und der Bahntrasse hin und schirmt die südlich angrenzende Fläche vor Lärmimmissionen ab. Um die Bebauung vor der Einwirkung stärkerer Lärmimmissionen zu schützen, wird das Baufenster nicht direkt an die Ladestraße anschließend und somit in nächster Nähe zur angrenzenden Bahntrasse, sondern mit einem Abstand von ca. 10 m bis 12 m zur Ladestraße Richtung Süden festgesetzt. Das Baufenster verläuft mit einer Tiefe von 18,9 m und einer Breite von 89,4 m und orientiert sich somit am bestehenden Gebäude. Lediglich an der nördlichen Fassade wird die Baugrenze um einen m nach Norden erweitert, um die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. die Installation einer Vorhangfassade, zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen zu gewährleisten. Durch die in diesem Bereich festgesetzten Baugrenzen wird das Bestandsgebäude und dessen an die gegenwärtigen Nutzungen angepasster sowie funktionstüchtiger Grundriss abgesichert. Die ermöglichte bauliche Tiefe bietet jedoch langfristig die Möglichkeit, grundsätzlich auch ergänzende bzw. anderweitige Nutzungen in dem Baufeld unterzubringen.

Für den südlichen Teilbereich des Plangebietes besteht dagegen eine konkrete hochbauliche Planung für einen Neubau mit Wohnungen, weshalb sich die überbaubare Grundstücksfläche aus dem architektonischen Konzept ableitet. Daher wird ein rechtwinkliges, sechseckiges, sich an dem geplanten Baukörper orientierendes Baufenster festgesetzt. Angesichts der konkreten hochbaulichen Planung ergibt sich auf östlicher Seite eine Auskragung des Baufeldes, welche die Herstellung von Balkonen oder Terrassen ermöglicht, gleichzeitig aber genügend Abstand zur östlich befindlichen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hält.

Die Realisierung hochwertiger Wohnungen nach heutigem Standard ist verbunden mit der Schaffung von privaten Freiräumen. Grundsätzlich müssen alle baulichen Hauptanlagen innerhalb der im Baugebiet festgesetzten Baugrenzen liegen. Zulässig sind lediglich geringfügige Unter- und/oder Überschreitungen. Dies gilt auch für Balkone und an Hauptanlagen anschließende Terrassen, da diese i.d.R. als Gebäudeteil im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO anzusehen sind. Um die flexible Anordnung von Terrassen und Balkonen und damit eine qualifizierte Wohnqualität planungsrechtlich zu sichern, wird das Baufenster mit einer Tiefe von 23,50 m und einer Breite von 77,5 m festgesetzt, womit gleichzeitig die Realisierung von wirtschaftlichen Grundrissen, auch für potenziell ergänzende bzw. anderweitige Nutzungen, sichergestellt ist. Das Baufenster erstreckt sich nördlich angrenzend an den bestehenden öffentlichen Parkplatz und die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche parallel zur Bogenstraße und soll damit der Ausbildung einer Raumkante entlang der Straße dienen. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass der zentrale Bereich des Plangebietes von einer Überbauung durch Hauptanlagen freigehalten und für die Schaffung von qualitätsvollen Freibereichen für die südliche Wohnbebauung gesichert wird. Durch die

zwingende Realisierung der Terrassen und Balkone innerhalb der Baugrenzen wird sichergestellt, dass die nördlich des Neubaus befindlichen Gartenbereiche bzw. Freiflächen städtebaulich nicht von Terrassenanlagen dominiert und südlich des Neubaus platzartige Vorflächen zu Lasten des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden.

Bei einer vollständigen Ausnutzung der Baufenster würden die Abstandflächen gem. LBO Schleswig-Holstein nicht eingehalten werden. Mit der Festsetzung von Baugrenzen anstatt von Baulinien gestaltet sich die hochbauliche Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche allerdings flexibel, weshalb die Baugrenzen in den Bereichen, in denen die Abstandflächen unterschritten werden, nicht ausgefüllt werden müssen bzw. eine entsprechende Höhenentwicklung innerhalb des Baufeldes möglich ist.

Trotz der großzügigen Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht alle für den angedachten Nutzungszweck notwendigen Nebenanlagen wie Zuwegungen, Fahrradstellplätze, Müllstandorte sowie bauliche Anlagen wie Stellplätze und ihre Zufahrten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können. Zum derzeitigen Planungsstand sieht der Funktionsplan neben dem Neubau im südlichen Baufeld weitere Anlagen wie z. B. oberirdische Stellplätze, einen zentralen Müllstandort sowie Zuwegungen und Zufahrten vor. All diese Nebenanlagen und baulichen Anlagen dienen dem Zweck, die angedachte Wohnnutzung zu sichern. Durch die durch das Bebauungskonzept vorgesehenen baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenzen wird die Gesamtwirkung des Ensembles nicht beeinträchtigt.

Stellplätze nach § 12 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Deren Zulässigkeit obliegt der Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen der Baugenehmigung. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ebenfalls innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausstattung des Plangebietes mit den erforderlichen Anlagen ist somit im Rahmen der festgesetzten GRZ (siehe Ziffer 5.2.1) und im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde zulässig.

#### 5.4 Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereiches wird für das Baufeld in dem mit „Teilgebiet 1“ bezeichneten Bereich des Urbanen Gebietes eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht in dem Fall der offenen Bauweise, jedoch wird die Längenbeschränkung des Gebäudes von 50 m aufgehoben und eine Mindestgebäuelänge von 80 m festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass ein zusammenhängender Gebäuderiegel mit einer Länge von mindestens 80 m entsteht und in Kombination mit der festgesetzten Gebäudehöhe von 64 bis 66 m üNNH als Mindest- und Höchstmaß (vgl. Kapitel 5.2.4) als Lärmbarriere für den südlichen Baukörper fungiert. Des

Weiteren entwickelt der Gebäuderiegel einen großflächigen lärmabgeschirmten rückwärtigen Bereich, der den entstehenden qualifizierten Freiflächen zugutekommt. Hierdurch werden sowohl gesunde Wohnverhältnisse innerhalb des Gebäudes als auch eine Aufenthaltsqualität in den gemeinschaftlich genutzten Außen- und Kinderspielbereichen gewährleistet. Die festgesetzte Länge orientiert sich dabei am bestehenden Gebäudekörper, der eine Länge von ca. 82 m aufweist. Da das Baufeld eine Längsausdehnung von ca. 89 m aufweist, wird ein gewisser Spielraum für eine potenzielle Neubebauung bzw. eine Neuordnung des Grundstückes sichergestellt. Der seitliche Grenzabstand wird, der offenen Bauweise entsprechend, beibehalten und ein damit ausreichender Abstand zu den angrenzenden Grundstücken gewahrt. Folgende textliche Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„In dem mit „Teilgebiet 1“ bezeichneten Bereich des MU gilt die abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben und eine Gebäudelänge von mindestens 80 Metern einzuhalten. Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gem. LBO gelten weiterhin.“  
(vgl. textliche Festsetzung 3.1)*

## 5.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die Bogenstraße gesichert, fußläufig auch über die Ladestraße. Ferner befinden sich öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr sowie Geh- und Fahrrechte im Plangebiet.

### 5.5.1 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet soll weiterhin vorrangig von der Bogenstraße aus erschlossen werden. Die Bestandstiefgarage im nördlichen Bereich wird über die Wegeverbindung zwischen der Bogenstraße und der Ladestraße angedient. Für die geplante Tiefgarage im südlichen Bereich ist eine Ein- und Ausfahrt ausgehend von Flurstück 59 vorgesehen. Das Flurstück 59 wird bestandskonform als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, da der zu erwartende Mehrverkehr durch die Planung sowie die Anbindung der Tiefgaragen einen Straßenausbau nicht erforderlich macht.

Um die auf dem Flurstück 58 vorhandenen öffentlichen Parkplätze für BesucherInnenverkehre planungsrechtlich zu sichern und dem bestehenden Parkdruck in der Nähe des Bahnhofs weiterhin gerecht zu werden, wird auf dem Flurstück 58 eine Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bestandskonform als öffentlicher Parkplatz festgesetzt.

### 5.5.2 Ruhender Verkehr

Es ist ein Ziel der Planung, qualitativ hochwertige Freiraumflächen zu schaffen und diese einer Spiel-, Erholungs- und Freizeitfunktion zuzuführen. Da die Unterbringung des ruhenden Verkehrs maßgeblich für die Qualität des öffentlich nutzbaren Raumes ist, ist die

überwiegende Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen geplant. Bei einer ausschließlich oberirdischen Unterbringung der Stellplätze könnten weder die angestrebte bauliche Dichte noch die hochwertige freiraumplanerische Gestaltung erreicht werden.

Das Gebiet ist geprägt von einem großen Bedarf an öffentlichen Parkplätzen. Insbesondere durch die Nähe zum Bahnhof sowie das Abstellen von Pkws der Angestellten angrenzender Betriebe im öffentlichen Raum liegt der Grund für diese Situation nicht im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54. Um diese Situation jedoch nicht zu verschärfen, ist es notwendig, die Anzahl der Parkplätze nicht zu reduzieren sowie ausreichend Raum für Stellplätze, die durch den Bedarf des Vorhabens zusätzlich notwendig werden, zu gewährleisten.

Mit den angestrebten Nutzungen und der geplanten städtebaulichen Dichte geht ein entsprechender Stellplatzbedarf einher. Um Parksuchverkehre zu verhindern und den BewohnerInnen gemäß den heute üblichen Standards Zugriff auf einen eigenen Stellplatz zu ermöglichen, werden in Anlehnung an § 50 LBO Schleswig-Holstein, im Plangebiet ausreichend Stellplätze für alle geplanten Nutzungen vorgesehen.

Unterhalb des Bestandsgebäudes im nördlichen Teilbereich des Plangebietes ist eine Tiefgarage, mit Zu- und Abfahrt an der Bogenstraße, mit 47 Stellplätzen für die MitarbeiterInnen der Agentur für Arbeit sowie der Dienstleistungsbetriebe vorhanden.

Die Unterbringung der Stellplätze für die BewohnerInnen des Neubaus im südlichen Teilbereich des Plangebietes soll ebenfalls in einer Tiefgarage, mit einer an die Bogenstraße anschließenden Zu- und Abfahrt, erfolgen. Der Stellplatzschlüssel liegt bei 1,0 Plätzen pro Wohneinheit bzw. für den öffentlich geförderten Wohnraum bei 0,7 Plätzen pro Wohneinheit. Geplant sind ca. 70 bis 75 Mietwohnungen. Mindestens 30 % der realisierten Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) werden als öffentlich geförderter Wohnraum (Sozialer Wohnungsbau) im ersten oder zweiten Förderweg errichtet.

Nach § 50 LBO ist der Stellplatznachweis anhand des tatsächlichen Bedarfs zu führen. Ergänzend kann auch die außer Kraft gesetzte Stellplatzverordnung aus der LBO von 2006 herbeigezogen werden. Demnach werden für Mehrfamilienhäuser 0,7-1,0 Stellplätze je Wohneinheit angesetzt. Davon sind 10% für BesucherInnen anzusetzen. Diese Maßgaben werden durch das Vorhaben gewahrt. Darüber hinaus sind 1-4 Abstellplätze für Fahrräder je Wohneinheit anzusetzen, 20% davon für BesucherInnen. Dieser Richtwert wird ebenfalls eingehalten.

Dieser Stellplatzschlüssel wird aufgrund der Lage des Plangebietes, der guten Anbindung durch die Verkehrsmittel des öffentlichen Personennahverkehrs und des geplanten Wohnungsmixes für auskömmlich erachtet. Darüber hinaus können hierdurch hochwertige überdachte Fahrradabstellanlagen in der Tiefgarage zur Förderung des nicht motorisierten Individualverkehrs bereitgestellt werden.

Um eine funktional und ökonomisch sinnvolle Tiefgarage errichten zu können, muss diese auch außerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden dürfen. Tiefgaragengrundrisse erfordern üblicherweise eine mittige Fahrgasse und beidseitige Einstellmöglichkeiten und somit insbesondere im Vergleich zu den Wohngebäuden größere Gebäudetiefen. In der Planzeichnung sind demnach Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Tiefgaragen dargestellt.

Im Bebauungsplan werden daher konkrete Flächen für Tiefgaragen festgesetzt und ergänzend die folgende textliche Festsetzung getroffen:

*„Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen – jedoch nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen – zulässig“. (vgl. textliche Festsetzung 4.1)*

In Ergänzung zur textlichen Festsetzung 4.1 wird im Sinne der planungsrechtlichen Flexibilität folgende textliche Festsetzung getroffen, welche die geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Abstell-, Lager- und Technikräume innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässt:

*„Ausnahmsweise können unterirdische Abstell-, Lager- und Technikräume außerhalb der Baugrenzen – jedoch nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen – in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.“ (vgl. textliche Festsetzung 4.2)*

Durch die zeichnerische und textliche Festsetzung wird die Lage der Tiefgarage und ihrer Zufahrt hinreichend definiert. Der unterirdische Nachweis der Stellplätze für Kraftfahrzeuge orientiert sich damit an dem vorrangigen Planungsziel, die Freiraumqualität im Quartier zu verbessern und das Plangebiet vom Verkehr zu entlasten. Zugleich wird die Nutzung der städtischen Parkplätze sowie deren Zuwegung weiterhin gewährleistet.

### 5.5.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Da sich auf dem Flurstück 241 entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ein Wanderweg befindet, der sich über weitere Teile des Bestandsbebauungsplans Nr. 54 südlich zieht und weiterhin der Öffentlichkeit zugänglich sein soll, wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Das Gehrecht orientiert sich in seinem Ausmaß an dem Bestandsweg, der über die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft führt und eine Breite von ca. 2 m aufweist.

Da die Ladestraße nicht gewidmet ist und über den Bebauungsplan die Erschließung des Flurstücks 240 sicherzustellen ist, wird entlang der privaten Grünfläche im westlichen Teil des Geltungsbereiches mit der Zweckbestimmung „Knickschutzbereich“ ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der Breite des bestehenden Durchfahrtsweges festgesetzt. Der Begünstigte, der Grundstückseigentümer des Flurstücks 240, ist hiermit berechtigt, eine

Zufahrt zum Flurstück 240 anzulegen. Die Breite der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche beträgt ca. 5,7 m, um eine ausreichend dimensionierte Fahrbahn inkl. Gehweg für die Erschließung des Flurstücks 240 herzurichten.

Die Zufahrt zu dem öffentlichen Parkplatz auf dem Flurstück 58 erfolgt von der Bogenstraße über das Flurstück 59, welches sich im Eigentum der Stadt Ahrensburg befindet, sowie über das angrenzende Flurstück 241, welches sich im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet. Um die Zufahrt über das Flurstück 241 sowie begleitende Fußwege langfristig zu sichern, wird im Bebauungsplan für die südliche Teilfläche des Flurstücks 241 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Tiefe der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche beträgt ca. 6 m, um eine ausreichend dimensionierte Fahrgasse inkl. Gehweg für die Erschließung des südlichen Parkplatzes herzustellen.

Um eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der konkreten Lagen der mit Gehrechten bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zu gewährleisten, wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

*„Geringfügige Abweichungen von der Lage der Wegrechte können zugelassen werden.“ (vgl. textliche Festsetzung 5.1)*

## 5.6 Schutz gegen Lärmimmissionen

Wie bereits in Kapitel 2.3.2 beschrieben, wirken auf das Plangebiet Lärmimmissionen ein. Zum einen ist das Plangebiet von Verkehrslärm, ausgehend von der nördlich befindlichen Bahntrasse, und zum anderen von Gewerbelärm, ausgehend von dem westlich befindlichen Lebensmittel-Discounter, betroffen. Gleichzeitig verfolgt die Stadt Ahrensburg das Ziel, innerstädtische brachliegende Flächen zu revitalisieren und als Wohnbauflächen zu nutzen. Deshalb soll in der Abwägung eine Wohnnutzung überall dort ermöglicht werden, wo eine Gesundheitsgefährdung der AnwohnerInnen ausgeschlossen werden kann. Die folgenden Festsetzungen sind sowohl thematisch, nach Verkehrs- und Gewerbelärm, als auch räumlich, nach Teilgebiet 1 und Teilgebiet 2, gegliedert.

Ausnahmen von den Festsetzungen 6.1 und 6.2 können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind oder wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren. Folgende Festsetzung wurde entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„Ausnahmen von den Festsetzungen 6.1 und 6.2 können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind oder wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus*

*der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.“ (vgl. textliche Festsetzung 6.3)*

#### 5.6.1 Verkehrslärm

Als maßgebende Schallquellen in Bezug auf Verkehrslärm wirken die Bahnstrecke nördlich der Ladenstraße, die Ladestraße sowie die Bogenstraße auf das Plangebiet ein, wie bereits in Kapitel 2.3.2.1 dargestellt wurde.

##### 5.6.1.1 Teilgebiet 1

Im Teilgebiet 1 werden an der der Bahnstrecke zugewandten Gebäudeseite des Bestandsgebäudes entlang der Ladestraße Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht gemessen. Nach heutigem Kenntnisstand ist eine Gesundheitsgefährdung zu erwarten, weshalb an der Nordfassade des Gebäudes Wohnnutzungen auszuschließen sind.

Auf der der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseite werden aufgrund der abschirmenden Wirkung des Gebäuderiegels der Orientierungswert Tag der DIN 18005 für Mischgebiete in Höhe von 60 dB(A) eingehalten, für große Abschnitte der Fassade werden sogar die Anforderungen für Allgemeine Wohngebiete in Höhe von 55 dB(A) erfüllt. Im Beurteilungszeitraum Nacht wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete in Höhe von 50 dB(A) sowie der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV in Höhe von 54 dB(A) an Teilen des Gebäudes auf der der Bahnstrecke abgewandten Seite eingehalten. Wohnnutzungen wären innerhalb des Feldes 1 demnach lediglich an der Südfassade möglich.

Die Berechnungen zeigen, dass die Qualität eines Urbanen Gebietes (MU) nur teilweise im Teilgebiet 1 gegeben ist. Da Beurteilungspegel über 70 dB(A) im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht erreicht werden, ist nach heutigem Kenntnisstand eine Gesundheitsgefährdung zu erwarten. Zum Schutz der Gesundheit sind daher umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände werden im Vorwege ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer zu großen Entfernung zur Schallquelle ihre abschirmende Wirksamkeit verlieren würden. Weiterhin handelt es sich um eine innerstädtische Lage, sodass die Höhe einer Abschirmung aus städtebaulichen Gründen entsprechend beschränkt werden müsste und somit noch weniger Wirksamkeit entfalten könnte. Der Lärmschutz muss daher in diesem Plangebiet durch Abstandsflächen zu den Schallquellen, eine geeignete Gebäudestellung innerhalb der Baufelder, Ausschluss von besonders schutzbedürftigen Nutzungen sowie durch passiven Lärmschutz an Gebäuden wie z.B. Einbau von Schallschutzfenstern erreicht werden. Eine entsprechende Festsetzung zum Ausschluss von Wohngebäuden und Betrieben des Beherbergungsgewerbes im Teilgebiet 1 wird daher, wie in Kapitel 5.1.1 bereits dargelegt, in den Bebauungsplan aufgenommen.

Passiver Lärmschutz an Gebäuden ist in Form einer Luftschalldämmung von Außenbauteilen möglich. Hierfür wird der Geltungsbereich eines Bebauungsplans in Lärmpegelbereiche



nach DIN 4109-1 eingeteilt. Die Ermittlung der Lärmpegelbereiche erfolgt unabhängig von den Gebietsnutzungen und den dazugehörigen Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerten. Hierbei ist lediglich die Höhe des Beurteilungspegels und dem daraus berechneten maßgebenden Außenlärmpegel von Belang.

Auf der Grundlage der Beurteilungspegel wird der maßgebliche Außenlärmpegel im Sinne der DIN 4109-1 gebildet und die Lärmpegelbereiche nach Abbildung 23 bestimmt. In Abhängigkeit der Lärmpegelbereiche erfolgt die Festlegung von erforderlichen gesamten Bau-Schalldämmmaßen der Außenbauteile eines Gebäudes. Unter der Berücksichtigung der ermittelten Schalldämmmaße ist die Einhaltung der erforderlichen Innenraumpegel innerhalb der Gebäude gewährleistet. Die Lärmpegelbereiche haben keine Auswirkungen auf die Bereiche außerhalb von Gebäuden.

Entsprechend des heutigen Kenntnisstandes der Forschung besteht ein erhöhtes Gesundheitsrisiko ab einem dauerhaften Pegel von 65 dB(A). Erhöhte Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen werden jedoch bereits ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 60 dB(A) gestellt. Für alle Räume ist ein erforderliches gesamtes Bau-Schalldämmmaß von mindestens 30 dB einzuhalten. Entsprechend der heutigen Praxis und der üblichen Bauweise werden gesamte Bau-Schalldämmmaße von 30 dB unter der Umsetzung der Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) erreicht, so dass die Lärmpegelbereiche I und II für Wohn- und Büronutzung keine Rolle spielen.

Zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in den zulässigen Büroräumen, Praxen, Sitzungsräumen oder ähnlichen Arbeitsräumen im Teilgebiet 1 sind die Außenbauteile der Fassaden mit passiven Lärmschutzmaßnahmen auszustatten. Maßgeblich hierfür ist entsprechend der Nutzung der Außenlärmpegel für den Beurteilungszeitraum Tag. Die Außenbauteile sind demnach mit einem gesamten Bau-Schalldämmmaß gemäß des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109-1 von mindestens 35 dB (Büronutzung) auszuführen. Folgende Festsetzung wird hierfür getroffen:

*„In dem mit „Teilgebiet 1“ bezeichneten Bereich des MU sind die Außenbauteile mit einem gesamten Bau-Schalldämmmaß gemäß des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109-1 von mindestens 35 dB (Büronutzung) auszuführen.“ (vgl. textliche Festsetzung 6.1).*

#### 5.6.1.2 Teilgebiet 2

Im Teilgebiet 2 wird an der der Bahnstrecke zugewandten Gebäudeseite der Orientierungswert Tag der DIN 18055 für Mischgebiete in Höhe von 60 dB(A) aufgrund des Schallschattens des vorhandenen Gebäuderiegels unterschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) wird an allen Fassaden des geplanten Gebäudes unterschritten. An der der Bahnstrecke zugewandten Gebäudeseite wird im Bearbeitungszeitraum Nacht der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 54 dB(A) im nördlichen Drittel der Nordwestfassade des geplanten Gebäudes eingehalten. An der restlichen Nordwestfassade werden

Beurteilungspegel von über 60 dB(A) erreicht. An der gesamten Südostfassade des geplanten Gebäudes zur Bogenstraße wird der Immissionsgrenzwert unterschritten. Ab einem Beurteilungspegel von 47 dB(A) nachts werden erhöhte Anforderungen an die Außenbauteile gestellt. Zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen sind die Außenbauteile der Fassaden mit passiven Lärmschutzmaßnahmen auszustatten, wie bereits in Kapitel 5.6.1.1 für Teilgebiet 1 erläutert wurde. Die Außenbauteile an den Nord- und Ostfassaden sind demnach gemäß des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109-1 mit einem gesamten Bau-Schalldämmmaß von mindestens 40 dB (Wohnnutzung) auszuführen. Die Außenbauteile an den West- und Südfassaden sind durch die gebäudeeigene Abschirmung zur Bahnstrecke gemäß des Lärmpegelbereiches III mit einem gesamten Bau-Schalldämmmaß von 35 dB (Wohnnutzung) auszuführen. Der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzungen:

*„In dem mit „Teilgebiet 2“ bezeichneten Bereich des MU*

- b) sind entlang der mit „(B)“ bezeichneten Fassaden die Außenbauteile mit einem gesamten Bau-Schalldämmmaß gemäß des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109-1 von mindestens 40 dB (Wohnnutzung) auszuführen.*
- c) sind entlang der mit „(C)“ bezeichneten Fassaden die Außenbauteile mit einem gesamten Bau-Schalldämmmaß gemäß des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109-1 von mindestens 35 dB (Wohnnutzung) auszuführen.“*

*(vgl. textliche Festsetzung 6.2).*

Im Teilgebiet 2 sind zudem Schlafräume, Kinder- und Gästezimmer mit geeigneten technischen Maßnahmen zur schallgedämmten Belüftung auszustatten, da ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird und entsprechend den Ausführungen der DIN 18005 in solchen Fällen kein ungestörter Schlaf mehr möglich ist. Folgende Festsetzung wird dementsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„In dem mit „Teilgebiet 2“ bezeichneten Bereich des MU*

- d) sind Schlafräume, Kinder- und Gästezimmer mit geeigneten technischen Maßnahmen zur schallgedämmten Belüftung auszustatten, sodass der Beurteilungspegel von 45 dB(A) im Beurteilungszeitraum Nacht gem. der DIN 18005 eingehalten wird.“ (vgl. textliche Festsetzung 6.2).*

#### 5.6.2 Gewerbelärm

Maßgebliche Lärmquelle in Bezug auf Gewerbelärm sind die Emissionen des Lebensmittel-Discounters auf dem westlich angrenzenden Grundstück, wie bereits in Kapitel 2.3.2.2 dargestellt wurde.

Die Immissionsrichtwerte gemäß der TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden sind in Abbildung 23 dargestellt. Für die geplante Bebauung wird der Schutzanspruch von Urbanen Gebieten (MU) berücksichtigt.

Nr.	Nutzungsart	Immissionsrichtwert			
		Beurteilungspegel		kurzzeitige Geräuschspitzen	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	Kurgebiete, bei Krankenhäusern und Pflegeanstalten	45 dB(A)	35 dB(A)	75 dB(A)	55 dB(A)
2	Reine Wohngebiete (WR)	50 dB(A)	35 dB(A)	80 dB(A)	55 dB(A)
3	Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS)	55 dB(A)	40 dB(A)	85 dB(A)	60 dB(A)
4	Mischgebiete (MI), Dorfgebiete (MD), Kerngebiete (MK)	60 dB(A)	45 dB(A)	90 dB(A)	65 dB(A)
5	Urbane Gebiete (MU)	63 dB(A)	45 dB(A)	93 dB(A)	65 dB(A)
6	Gewerbegebiete (GE)	65 dB(A)	50 dB(A)	95 dB(A)	70 dB(A)

**Abbildung 23: Immissionsrichtwerte nach TA Lärm**

#### 5.6.2.1 Teilgebiet 1

Im Teilgebiet 1 wird im Beurteilungszeitraum Tag der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Urbane Gebiete von (MU) von 63 dB(A) um mindestens 8 dB(A) unterschritten. Entsprechend der Berechnungsergebnisse werden tags Maximalpegel bis 74 dB(A) am Gebäude im Teilgebiet 1 infolge der kurzzeitigen Geräuschspitzen während der Überfahrten der Ladebordwand durch Palettenhubwagen erreicht und damit der Immissionsrichtwert der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen von 93 dB(A) um 19 dB(A) unterschritten. Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Bebauung im Teilgebiet 1 vor den Gewerbeimmissionen im Beurteilungszeitraum Tag sind nicht erforderlich. Es sind erhebliche Emissionsreserven für die vorhandenen gewerblichen Nutzungen vorhanden, so dass für alle Immissionsorte auch bei einer Verdoppelung der berücksichtigten Ereignisse die Immissionsrichtwerte stark unterschritten werden.

Im Beurteilungszeitraum Nacht wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Urbane Gebiete (MU) von 45 dB(A) um 18 dB(A) überschritten. Pegelbestimmend sind die Emissionen während der Nachtanlieferung (Ladevorgänge und Lkw- Kühlaggregat) auf dem Betriebsgrundstück des Discountmarktes. Entsprechend der Berechnungsergebnisse werden nachts Maximalpegel bis 74 dB(A) am vorhandenen Gebäude in Teilgebiet 1 infolge der kurzzeitigen Geräuschspitzen während der Überfahrten der Ladebordwand durch

Palettenhubwagen erreicht, wodurch der Immissionsrichtwert der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen von 65 dB(A) um bis zu 9 dB(A) überschritten wird.

Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Bebauung im Teilgebiet 1 vor den Gewerbeimmissionen im Beurteilungszeitraum Nacht wären demnach erforderlich. Da durch den Ausschluss von Wohngebäuden und Betrieben des Beherbergungsgewerbes im Teilgebiet 1 infolge des Verkehrslärms (siehe Ziffer 5.1.1.1) keine Wohn-, Schlaf- und Übernachtungsräume im Gebäude angeordnet werden dürfen, sind keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen im Teilgebiet 1 in Bezug auf den Gewerbelärm erforderlich.

#### 5.6.2.2 Teilgebiet 2

Im Teilgebiet 2 wird im Beurteilungszeitraum Tag der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Urbane Gebiete (MU) von 63 dB(A) an allen Immissionsorten um mindestens 7 dB(A) unterschritten. Entsprechend der Berechnungsergebnisse werden tags Maximalpegel bis 65 dB(A) am geplanten Gebäude im Teilgebiet 2 infolge der kurzzeitigen Geräuschspitzen während der Überfahrten der Ladebordwand durch Palettenhubwagen erreicht und damit der Immissionsrichtwert der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen von 93 dB(A) um 28 dB(A) unterschritten. Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Bebauung im Teilgebiet 2 vor den Gewerbeimmissionen im Beurteilungszeitraum Tag sind nicht erforderlich. Es sind erhebliche Emissionsreserven für die vorhandenen gewerblichen Nutzungen vorhanden, so dass für alle Immissionsorte auch bei einer Verdoppelung der berücksichtigten Ereignisse die Immissionsrichtwerte stark unterschritten werden.

Im Beurteilungszeitraum Nacht wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Urbane Gebiete (MU) von 48 dB(A) am geplanten Gebäude um bis zu 6 dB(A) überschritten. Pegelbestimmend sind die Emissionen während der Nachtanlieferung (Ladevorgänge und Lkw-Kühlaggregat) auf dem Betriebsgrundstück des Discountmarktes. Entsprechend der Berechnungsergebnisse werden nachts Maximalpegel bis 65 dB(A) am geplanten Gebäude in TEILGEBIET 2 infolge der kurzzeitigen Geräuschspitzen während der Überfahrten der Ladebordwand durch Palettenhubwagen erreicht. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen von bis zu 65 dB(A) wird dadurch eingehalten oder unterschritten.

Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Bebauung im Teilgebiet 2 vor den Gewerbeimmissionen im Beurteilungszeitraum Nacht sind erforderlich. In den nachfolgenden Abschnitten werden die Möglichkeiten des Lärmschutzes aufgezeigt.

Angesichts der hohen Lärmbelastung durch den Lebensmittel-Discounter einerseits und der städtebaulichen Zielsetzung einer Nachverdichtung unter Einbezug von Wohnen andererseits, wurde die Möglichkeit aktiver Lärmschutzmaßnahmen sorgfältig geprüft und wird im Folgenden dargelegt.

### Lärmschutz an der Schallquelle

Berechnungen bezüglich des Gewerbelärms haben ergeben, dass Lärmschutz an der Schallquelle zielführend ist. Dies würde eine Abschirmung der Liefervorgänge durch eine Einhausung am benachbarten Lebensmittel-Discounter implizieren. Diese Lärmschutzmaßnahme bleibt jedoch unberücksichtigt, da sie auf einem Fremdgrundstück außerhalb des Geltungsbereichs liegt und hier die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 kein Regelungsbefugnis hat.

### Lärmschutz an der Grenze des Geltungsbereichs

Die durchgeführten Berechnungen für den Lärmschutz an der Grenze des Geltungsbereichs bezüglich des Gewerbelärms haben ergeben, dass ein abschirmender Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m und einer Länge von ca. 70 m entlang der Grundstücksgrenze nicht ausreichend wirksam ist. Es verbleiben weiterhin erhebliche Überschreitungen, sodass zum Schutz der Bebauung zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude vorgenommen werden müssten.

### Lärmschutz am Gebäude

Da Lärmschutzmaßnahmen an der Schallquelle sowie an der Grenze des Geltungsbereichs nicht als ausreichend wirksam einzustufen sind, sind zum Schutz vor Gewerbelärm architektonische Maßnahmen am Gebäude zu empfehlen. Dabei spielt die Installation von Abschirmungen an den Außenfassaden von während der Nacht schutzbedürftigen Räumen, die die Einhaltung des Immissionsrichtwertes Nacht von 45 dB(A) 0,50 m außen vor der Mitte des geöffneten Fensters gewährleisten, eine zentrale Rolle.

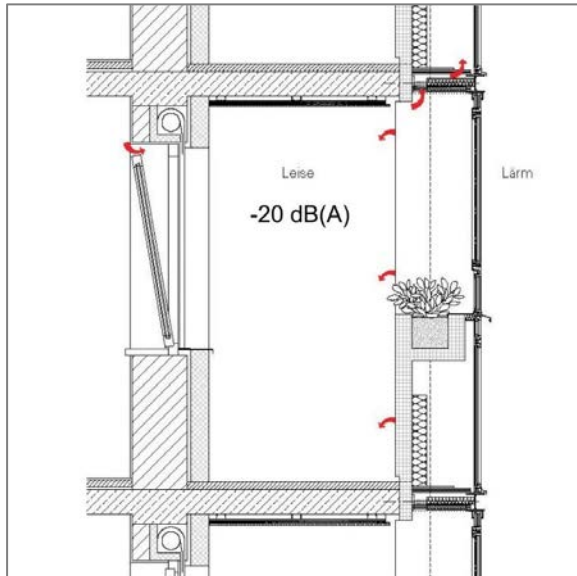
Zum Schutz des geplanten Gebäudes im südlichen Baufeld werden daher architektonische Maßnahmen am Gebäude empfohlen (siehe Abbildung 23). Dazu gehören

- eine geeignete Anordnung von Schlaf- und Übernachtungsräumen innerhalb der Gebäude, z.B. Anordnung von Laubengängen und Nebenräumen an den betroffenen Fassaden der Gebäude oder die Anordnung von nur am Tag schutzbedürftigen Räumen an den betroffenen Fassaden

oder

- eine Abschirmung im Nahbereich der Fenster von Schlaf- und Übernachtungsräumen an den betroffenen Fassaden. Geeignet sind Abschirmungen, die den Beurteilungspegel in einem Abstand von 0,50 m außen vor dem geöffneten Fenster so weit reduzieren, dass dort die Einhaltung des Immissionsrichtwertes gegeben ist (Abbildung 24).

Als Beispiel wird die Installation von belüfteten Wintergärten an Schlafräumen, Kinder- und Gästezimmern genannt. Entsprechend der Ausführungen des Faltblattes Lärmschutzbaukasten – Loggienverglasung werden bei solchen Konstruktionen die Außenpegel um bis zu 20 dB(A) reduziert.



**Abbildung 24: Schematische Darstellung der Lärmschutzmaßnahme**

Alternativ ist eine zentrale Belüftung dieser Räume erforderlich, die ein Öffnen der Fenster zu Belüftungszwecken vermeidet. Die Fensteröffnungen müssen in diesem Fall festverglast werden, was die Umsetzung aufgrund der individuellen Reinigungsgewohnheiten der AnwohnerInnen allerdings erheblich erschwert und in Wohngebäuden daher höchstwahrscheinlich nicht zum Tragen kommen kann. Aufgrund der Höhe der Beurteilungspegel im Beurteilungszeitraum Nacht werden weiterhin erhöhte Anforderungen an die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räu-

Für das Teilgebiet 2 wird daher eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Teilgebiet 2 sind demzufolge die Fassaden, die sich in einem Abstand von bis zu 60 m von der westlichen Geltungsbereichsgrenze befinden, mit geeigneten baulichen Schallschutzmaßnahmen auszuführen, sodass 0,5 m vor der Mitte eines für die Belüftung zu öffnenden Fensterteils von Schlaf- und Übernachtungsräumen der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) im Beurteilungszeitraum Nacht gem. TA Lärm eingehalten wird. Als geeignete Schallschutzmaßnahmen werden u.a. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten, Laubengänge) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorgeschlagen. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind dabei wie Schlafräume zu beurteilen. Der Bebauungsplan trifft dementsprechend folgende Festsetzung:

*„In dem mit „Teilgebiet 2“ bezeichneten Bereich des MU*

- a) *ist entlang der mit „(A)“ bezeichneten Fassaden, die sich in einem Abstand von bis zu 60 m von der westlichen Geltungsbereichsgrenze befinden, durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten, Laubengänge) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass 0,5 m vor der Mitte eines für die Belüftung zu öffnenden Fensterteils von Schlaf- und Übernachtungsräumen der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) im*

*Beurteilungszeitraum Nacht gem. TA Lärm eingehalten wird. Wohn-/Schlaf-  
räume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu be-  
urteilen.“ (vgl. textliche Festsetzung 6.2).*

## 5.7 Entwässerung

Die bestehende Bebauung und die Verkehrswegeföächen entwässern über Fallrohre und Straßenabläufe in den Bestandskanal in der Bogenstraße.

Da zurzeit aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse davon ausgegangen wird, dass eine lokale Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist, kommt nur die generelle Einleitung in den vorhandenen Kanal als Maßnahme im Nachweis in Frage. Die errechnete Wasserhaushaltsbilanz ergibt für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 der Stadt Ahrensburg folgendes: Es liegt eine „extreme Schädigung des Wasserhaushalts“ vor. Die Formulierungen sind vom Erlass vorgegeben und sind als eine Zustandsfeststellung in der Abstufung „weitestgehend natürlicher Wasserhaushalt, „deutliche Schädigung des Wasserhaushaltes“ und „extreme Schädigung des Wasserhaushaltes“ zu verstehen.

Grund für die „extreme Schädigung“ ist der stark angestiegene Anteil der abflusswirksamen Flächen im Plangebiet, sowie die Verringerung der versickerungs- und verdunstungsföähigen Flächen. Zwar soll laut Vorgabe A-RW 1 generell eine „extreme Schädigung“ vermieden werden, dieses Ziel kann aber nicht immer erreicht werden. Aufgrund der sehr engen Vorgaben der A-RW 1, führt auch der Versuch die abflusswirksamen Flächen durch andere Maßnahmen im Plangebiet (z.B. durch Vorgabe von extensiv bzw. intensiv begrünten Dächern) zu mindern, nicht zu einem anderen Ergebnis. Daher muss eine Kompensation für diese Schädigung auf anderem Weg gefunden werden.

Technisch gesehen kann das Niederschlagswasser eines bebauten Gebietes grundsätzlich nur durch Versickerung oder durch Einleitung in einen Vorfluter beseitigt werden.

- Einleitung in einen Vorfluter: Zur Überprüfung, ob diese Möglichkeit besteht, schreibt die A-RW 1 die Durchführung eines Hydrologischen Nachweises für die genutzte gewässerkundliche Flächenverzeichnis Schleswig-Holstein (GFV) Einheit vor. Da die Ableitung des Niederschlagswassers in diesem Fall jedoch keine Besserung der Wasserhaushaltsbilanz des Plangebietes bedeutet, wird diese Möglichkeit hintenangestellt.
- Versickerung: Herstellung einer zentralen Versickerung durch eine Schachtversickerung, Tiefbeet oder Mulden-Rigolen-Elementen, die die Sperrschicht aus Geschiebelehm durchstoßen. Hierbei ist das DWA Arbeitsblatt 138 zu beachten, das vorgibt, wie die Niederschlagsabflüsse der verschiedenen Flächen zu behandeln sind.



Da es gemäß A-RW 1 keine einzelne Maßnahme gibt, die mit vertretbarem Aufwand eine Bewertung des veränderten Wasserhaushaltes als weitestgehend „natürlicher Wasserhaushalt“ oder „deutliche Schädigung des Wasserhaushaltes“ erreicht, bleibt nur eine Kombination von Maßnahmen, um die Schädigung des Wasserhaushaltes abzumildern. Die A-RW 1 bietet die Möglichkeit, verschiedene Einzelmaßnahmen rechnerisch anzusetzen, um die Gesamtschädigung des Wasserhaushaltes zu berechnen. Eine rechnerische Kombination oder Abfolge von Möglichkeiten ist jedoch nicht möglich und muss mit der Unteren Wasserbehörde im Vorwege abgestimmt werden. Diese Abstimmung wurde im Zuge der A-RW 1 Berechnung durchgeführt. Es ergibt sich eine Kombination von Maßnahmen, die über das Berechnungstool des Landes Schleswig-Holstein nicht bewertet werden kann, jedoch in Ihrer Gesamtheit das vertretbare Potential ausschöpft, um die Umsetzung der Baumaßnahme bei möglichst geringer Schädigung des Wasserhaushaltes zu ermöglichen.

Grundsätzlich gilt nach der Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde, dass der Bestand entwässerungstechnisch nicht verändert werden soll. Eine Ausnahme stellt der vorhandene Sand/Schotter Parkplatz dar, dessen umzusetzende Entwässerung im weiteren Verfahren genauer erörtert wird. Wie bereits erwähnt, besteht die Möglichkeit, zentral Versickerungseinrichtungen zu errichten.

Eine Versickerung über einen Sickerschacht, der die bindigen Böden durchstößt, ist im Plangebiet durchführbar. Hierbei muss allerdings das DWA Arbeitsblatt 138 beachtet werden. Dieses gibt vor, dass das Niederschlagswasser von Dachflächen direkt über eine unterirdische Anlage der Versickerung zugeführt werden kann. Das Oberflächenwasser von Verkehrswegen hingegen muss vorher über den A-Horizont versickern und wird somit gereinigt. Demnach werden die Dachflächen der geplanten Gebäude direkt an den Sickerschacht angeschlossen.

Die geplanten Verkehrswege sollen über Muldenrigolen entwässern. Hierbei sickert das Oberflächenwasser durch die herzustellende Mulde und wird dadurch gereinigt. Anschließend gelangt es durch Drainagerohre, die unterhalb der Mulde verbaut werden müssen, zum Sickerschacht, um dort der Versickerung zugeführt zu werden. Um weiterhin die Schädigung des Wasserhaushaltes zu verringern, wird der vorhandene Sand/Schotterparkplatz entkanalisiert. Dies bedeutet, dass der vorhandene Anschlusskanal mit den Straßenabläufen zurück gebaut wird und ebenfalls Muldenrigolen angeordnet werden, die dann in einen Sickerschacht entwässern. Um weiterhin die Verdunstungskomponente im Plangebiet zu fördern, wird empfohlen, die geplanten Dachflächen als intensive Gründächer auszubilden. Die A-RW 1 definiert ein intensives Gründach ab einer Substratschicht von mehr als 15 cm. Dies würde eine Rückhaltung/Speicherung des Niederschlagswassers bewirken, was zusätzlich den Sickerschacht entlasten würde. Die dickere Substratschicht bietet auch größeren Pflanzen, Sträuchern und Gräsern eine entsprechende Wurzelgrundlage, wodurch, im Gegensatz zum extensiven Gründach, die Verdunstungskomponente einen wesentlichen

Faktor darstellt. Der Empfehlung eines Gründaches mit einer Substratschicht von 15 cm wird im Bebauungsplan nachgekommen; folgende Festsetzung wird hierfür aufgenommen:

*„Flachdächer oder flach geneigte Dächer sind vegetationsfähig zu gestalten und extensiv zu begrünen. Dabei ist die Dachbegrünung mit einem mindestens 15 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als begehbare Dachterrassen oder der Aufnahme von technischen Anlagen - mit Ausnahme von Anlagen zur Energiegewinnung - dienen. Ihr Anteil darf 40 % der Dachfläche nicht überschreiten.“ (vgl. textliche Festsetzung 2.11)*

Trotz der Bewertung durch die A-RW 1, der „extremen Schädigung“ des Wasserhaushaltes wurden alle vertretbaren Maßnahmen beschrieben und mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt, um die Schädigung der Wasserhaushaltsbilanz gering zu halten. Mit der Entkanalisierung des Bestandparkplatzes wird zudem eine bestehende Schädigung entfernt.

## 5.8 Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote, Schutzmaßnahmen für Boden- und Wasserhaushalt

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Nachverdichtung geht mit einem Verlust an Boden und Flora einher. Um diesen Verlust teilweise innerhalb des Plangebietes abzumildern, werden bestehende Strukturen überwiegend geschützt und Neupflanzungen festgesetzt. Zudem ist nach geltendem Planungsrecht im östlichen Randbereich des Geltungsbereiches eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, für die noch ausstehende Kompensationsverpflichtungen bestehen. Durch die Einkürzung dieser Fläche im südlichen Teilbereich zugunsten der Herstellung der Stellplätze des Neubaus sowie von Feuerwehraufstellflächen entstehen zusätzliche Verluste, die mittels einer Dachbegrünung ausgeglichen werden.

### 5.8.1 Erhaltung von Gehölzen

Der Baumbestand an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs wird zum Erhalt festgesetzt, soweit er innerhalb des Plangebietes liegt, bzw. wird dargestellt bei angrenzendem Standort. Zur Verdeutlichung der nachhaltigen Sicherung auch der planexternen Bäume sind die tatsächlichen Kronendurchmesser in der Planzeichnung dargestellt. Daraus wird ersichtlich, dass der Schutz der Bäume nachhaltig sichergestellt werden kann, da die Bauflächen außerhalb der Baumkronen festgesetzt sind.

Zum Schutz des Baumbestandes sind die einschlägigen Verordnungen und Vorschriften auch während der Bauzeit einzuhalten, d.h. die Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Bei der an die mächtige Eiche heranrückenden Bebauung ist der Schutzbereich mit einem festen Bauzaun abzugrenzen. Weitere Schutzmaßnahmen umfassen den Ausschluss von Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen, Leitungsverlegungen sowie jeglichen Nebenanlagen. Der

innerhalb des Kronenbereichs der Eiche verlaufende Bestandsweg wird hiervon nicht berührt.

Der Bebauungsplan trifft dazu folgende textliche Festsetzung:

*„Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Die Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Der Schutzbereich der mit (a) bezeichneten Eiche ist mit einem festen Bauzaun abzugrenzen.“ (vgl. textliche Festsetzung 1.1)*

Sofern im Umfeld von Baumaßnahmen, z.B. für den Bau von Tiefgaragen, das Grundwasser durch Wasserhaltung für mehr als 3 Wochen abgesenkt wird, sind die Baumbestände im Wirkungsbereich zu bewässern. Diese Schutzmaßnahme betrifft nicht nur den Baumbestand im Plangebiet, sondern ggfs. auch auf dem benachbarten Grundstück. Der Bebauungsplan trifft dazu folgende textliche Festsetzung:

*„Bei baubedingten Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.“ (vgl. textliche Festsetzung 1.2)*

Ebenfalls zum Erhalt festgesetzt werden die Einzelbäume im Umfeld des Bestandsgebäudes und innerhalb der Kehre, der der Funktion eines Zukunftsbaums für die städtebauliche Eingangssituation des Plangebietes nachkommt. Mit der Sicherung der Hecken an den Grundstücksgrenzen zur Lade- und Bogenstraße werden die einbindenden und gliedernden Strukturen aufrechterhalten.

Dem Erhalt und Schutz des Knicks an der westlichen Grenze wird Rechnung getragen, indem der Knick sowie der ihm vorgelagerte Grünstreifen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knickschutzfläche“ festgesetzt werden. Damit werden auch die Anforderungen für den Knickschutz in der Bauleitplanung erfüllt.

Der Bebauungsplan trifft entsprechend folgende textliche Festsetzung:

*„Im Kronenbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume zzgl. eines 1,5 m breiten Schutzstreifens sowie in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knickschutzfläche“ sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen, Leitungsverlegungen sowie jegliche Nebenanlagen unzulässig.“ (vgl. textliche Festsetzung 1.3)*

Bei Abgang der mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind jeweils gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Der Bebauungsplan trifft dazu folgende textliche Festsetzung:

*„Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.“ (vgl. textliche Festsetzung 1.4)*

Wie bereits im Bestandsbebauungsplan wird der östliche Teil der überplanten Flächen fast im gesamten Bereich in unveränderter Breite als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Lediglich im südlichen Abschnitt verschmälert sich der Grünzug infolge der Sicherung der vorhandenen Stellplätze sowie der notwendigen Feuerwehraufstellflächen. Neben den Funktionen zum Baumschutz erfüllt die Maßnahmenfläche stadtgliedernde, immissionsschutz- und klimaökologisch wirksame Funktionen, gestaltet den Verbindungsweg als Grünzug und sichert die seinerzeit bilanzierten Kompensationserfordernisse. Der mit der 2. Änderung eintretende Verlust an Maßnahmenflächen von ca. 175 qm wird durch die nun erstmalig festgesetzte Dachbegrünung im Teilgebiet 2 (siehe Kapitel 5.8.4) kompensiert. Die fußläufige Durchgängigkeit des Grünzugs wird durch die Einschnürung der Maßnahmenfläche nicht eingeschränkt.

### 5.8.2 Anpflanzungen

Es werden quantitative und qualitative Festsetzungen für Anpflanzungen getroffen, um eine Begrünung innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten. Außerdem sollen die Anpflanzungen Lebensräume für die heimische Pflanzen- und Tierwelt (zur Vernetzung und Stabilisierung des Naturhaushaltes) schaffen, zum kleinklimatischen Ausgleich beitragen und das Orts- und Quartiersbild gestalten.

Auch für alle als Anpflanzungsgebot festgesetzten Gehölze sind grundsätzlich bei deren Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle vorzunehmen, um auch langfristig die ökologischen und gestalterischen Funktionen zu erfüllen. Der Bebauungsplan trifft dazu folgende textliche Festsetzung:

*„Für die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle vorzunehmen.“*

*(vgl. textliche Festsetzung 2.1)*

Die Maßnahmen und Festsetzungen des Entwurfs betreffen Pflanzgebote für Einzelbäume und Hecken sowie die Begrünung der Tiefgaragenflächen und der Dachflächen.

Auf den öffentlichen Parkplätzen sind Baumpflanzungen zur Untergliederung und Beschattung des ruhenden Verkehrs vorgesehen. Die seinerzeit hergestellten Pflanzinseln zwischen den Parkständen bieten dazu die passenden Voraussetzungen. Die Pflanzverpflichtung erfolgt durch folgende textliche Festsetzung:

*„Innerhalb der öffentlichen Parkplätze sind insgesamt 6 Bäume anzupflanzen.“*

*(vgl. textliche Festsetzung 2.2)*

Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind Mindestpflanzqualitäten vorgegeben, um möglichst kurzfristig den gewünschten Durchgrünungseffekt zu erzielen.

Für alle Baumpflanzungen innerhalb künftig befestigter Flächen müssen gute Wuchsbedingungen durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt werden: Jeder neu anzupflanzende Baum innerhalb befestigter Flächen soll mindestens 12 cm an durchwurzelbarem Raum mit geeignetem Substrat mit einer Mindestbreite von 2 m und einer Mindestdiefe von 1,5 m zur Verfügung haben. Die Flächen sind als offene Vegetationsflächen dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Zusätzlich sind geeignete Maßnahmen gegen das Über-/Anfahren mit Kfz vorzusehen. Mit den Vorgaben soll der zukünftige Wurzelraum des Baums gesichert und der Baum selbst vor mechanischen Schäden geschützt werden. Der Bebauungsplan trifft dazu folgende textliche Festsetzung:

*„Für festgesetzte anzupflanzende Bäume sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 cbm durchwurzelbarem Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern.“*

*(vgl. textliche Festsetzung 2.3)*

Für Einfriedungen der Wohnbauflächen zum Grünzug sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen zulässig, in die in Richtung der festgesetzten Baugrenzen auch Drahtzäune integriert sein können. Hierdurch soll der Übergang zur Grünverbindung angemessen grün und naturnah gestaltet werden. Der Bebauungsplan trifft dazu folgende textliche Festsetzung:

*„In dem mit „Teilgebiet 2“ bezeichneten Bereich des MU sind Einfriedungen des Gebäudes zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nur als Hecken aus heimischen Laubgehölzen, in die Zäune in Richtung der festgesetzten Baugrenzen integriert sein können, zulässig. Die Höhe der Zäune darf die Höhe der Hecken nicht überschreiten.“*

*(vgl. textliche Festsetzung 2.4)*

Im MU werden aufgrund von im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 54 noch ausstehenden Kompensationsverpflichtungen neun Bäume zur Anpflanzung festgesetzt, die zur Durchgrünung und Auflockerung des großteils versiegelten Urbanen Gebietes beitragen sollen. Im Hinblick auf die ursprünglichen Kompensationsverpflichtungen sollen hier Obstbäume gepflanzt werden. Der Bebauungsplan trifft dazu folgende textliche Festsetzung:

*„Im MU sind insgesamt 9 Bäume anzupflanzen und zu erhalten.“*

*(vgl. textliche Festsetzung 2.5)*

Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind Mindestpflanzqualitäten vorgegeben, um möglichst kurzfristig den gewünschten Durchgrünungseffekt zu erzielen. Der Bebauungsplan trifft dazu folgende textliche Festsetzung:

„Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden (Arten: siehe folgende Pflanzenliste):

Einzelbäume auf Parkplätzen gem. Festsetzung 2.2

standortgerechte, mittelkronige Laubbaumarten

Hochstämme, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang

Einzelbäume im MU gem. Festsetzung 2.5

Obstbäume in regionalen Sorten

Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang

Hecken gem. Festsetzung 2.4

Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm

3-4 Pflanzen pro laufenden Meter“ (vgl. textliche Festsetzung 2.6)“

### 5.8.3 Begrünung nicht überbauter Decken

Um eine qualitativ befriedigende gärtnerische Gestaltung und Nutzung der Außenanlagen sicherzustellen, ist als Voraussetzung für die Begrünung der Freiflächen auf Tiefgaragen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m festgesetzt. Für Baum- oder Großstrauchpflanzungen auf unterbauten Flächen muss die Schichtstärke auf einer Mindestfläche von 12 qm je Baum auf 0,8 m erhöht werden, um die Wuchsbedingungen für den Baumstandort zu sichern. Ausgenommen sind Flächen zur Herstellung von Zuwegungen, Terrassenbereichen, Feuerwehraufstellflächen und zur ordnungsgemäßen Wasserableitung. Es ist geplant, die Zufahrtsrampe für die Rettungsfahrzeuge im zentralen Bereich des Plangebietes, abgehend von dem privaten Durchfahrtsweg, gleichzeitig als Feuerwehraufstellfläche für den Neubau zu nutzen. Gemäß den einschlägigen Normen darf die Steigung einer Feuerwehraufstellfläche maximal 5 % betragen. Da die Herstellung einer Erdschichtüberdeckung von 0,5 m eine Steigung von ca. 7 bis 17 % hervorrufen würde, wird auf einer Länge von ca. 5 m eine Erdschichtüberdeckung von ca. 0,3 m bis 0,35 m zur regelkonformen Herstellung der Feuerwehraufstellflächen notwendig. Um eine ordnungsgemäße Wasserableitung im Plangebiet zu gewährleisten, muss die Überdeckung der Tiefgarage ein vom geplanten Gebäude wegführendes Oberflächengefälle aufweisen. Hierdurch wird ein Wasseranstau bzw. ein Wasserrückfluss zum Gebäude verhindert. Aus diesem Grund ist an der äußeren Kante der Tiefgarage eine Erdschichtüberdeckung von ca. 0,45 m vorgesehen. Der Bebauungsplan trifft dementsprechend folgende textliche Festsetzung, die die beschriebenen Ausnahmen für Teilbereiche miteinschließt:

*„Freiflächen auf Tiefgaragen sind mit einer Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,5 m bzw. mindestens 0,8 m für Baum- oder Großstrauchpflanzungen zu versehen und zu begrünen. Ausnahmen für Zuwegungen, Terrassenbereiche, Feuerwehraufstellflächen und Wasserableitungen können zugelassen werden.“*

*(vgl. textliche Festsetzung 2.7)*

Zur gestalterischen Einbindung der Tiefgaragen ist die Zufahrt mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen ausreichend und dauerhaft zu begrünen. Zudem sind herausragende Teile der Tiefgarage einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,00 m Höhe mit Laubgehölzen anzupflanzen. Der Bebauungsplan trifft dazu folgende textliche Festsetzungen:

*„Die zukünftige Tiefgaragenzufahrt ist mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen ausreichend und dauerhaft zu begrünen.“*

*(vgl. textliche Festsetzung 2.8)*

*„Herausragende Teile der Tiefgarage einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,00 m Höhe sind mit Laubgehölzen abzapflanzen.“*

*(vgl. textliche Festsetzung 2.9)*

Zur Sicherung der Freiraumqualität und zur Einbindung insbesondere zum öffentlich genutzten Raum sind freistehende Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter und Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf drei Seiten mit Hecken einzugrünen. Der Bebauungsplan trifft dazu folgende textliche Festsetzung:

*„Freistehende Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter und Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind auf drei Seiten mit Hecken einzugrünen. Die zu dem öffentlichen Verkehrsraum und zu den Gehwegen mit allgemeinem Nutzungsrecht hin ausgerichteten Seiten sind mit Hecken einzugrünen.“*

*(vgl. textliche Festsetzung 2.10)*

#### 5.8.4 Begrünung von Dachflächen

Im Teilgebiet 2 ist auf den Dachflächen eine Dachbegrünung festgesetzt. Die Festsetzung eines entsprechenden Substrataufbaus mit mindestens 15 cm durchwurzelbarer Stärke sichert die Voraussetzungen für die vegetationsfähige Gestaltung der Dachflächen. Die Begrünung der Dachflächen geht über die bisherigen Festsetzungen hinaus und mindert die negativen Auswirkungen der Freiflächenverluste (hier: der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im südlichen Teilbereich), schafft Lebensräume für Pflanzen und Tiere, hat kleinklimatisch und lufthygienisch positive Auswirkungen und reduziert durch Retentionswirkungen den Oberflächenabfluss. Es müssen jedoch nur solche Dachflächen begrünt werden, die nicht anderweitig sinnvoll genutzt oder für technische Aufbauten zwingend benötigt werden. Auch Verglasungen, die eventuell zur Belichtung darunterliegender Räume erforderlich sind, sollen

grundsätzlich möglich sein. Zudem soll zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität die Möglichkeit zur Errichtung von Dachterrassen eingeräumt werden. Nicht von der Begrünung abgesehen werden darf hingegen in Bereichen mit Anlagen zur Energiegewinnung, denn sie können in Kombination mit der Dachbegrünung errichtet werden. Kühlungseffekte durch Dachbegrünung erhöhen sogar die Wirkungsgrade von Photovoltaik- und Solaranlagen. Der Anteil der Bereiche, in denen aus den eben genannten Gründen keine Dachbegrünung realisiert werden kann, dürfen 40 % der Dachflächen nicht überschreiten.

Wie bereits erläutert entstehen durch die Einkürzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im südlichen Teilbereich Flächenverluste, die im Rahmen des Bebauungsplans durch die Begrünung der Dachflächen des Neubaus ausgeglichen werden. Der zu kompensierende Anteil für die Einkürzung entspricht einer Begrünung eines Anteils von 30 % der Dachflächen des Neubaus. Mit Hilfe der Festsetzung wird jedoch sichergestellt, dass ein deutlich höherer Anteil an Dachflächen; mindestens 60 %, begrünt wird. Der Bebauungsplan trifft dazu die bereits in Kapitel 5.7 dargestellte textliche Festsetzung.

#### 5.8.5 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt

Eine wesentliche Maßnahme der Begrenzung der Versiegelung besteht in der vollständigen Unterbringung des ruhenden Verkehrs des Neubaus in einer Tiefgarage.

Die Versiegelungsrate der befestigten Flächen wird durch entsprechende Festsetzungen begrenzt: So sind private Zuwegungen, Terrassenbereiche, Aufstellflächen für Einsatzfahrzeuge etc. mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszuführen. Vollversiegelnde Beläge sind außerhalb von Tiefgaragenflächen nicht zulässig, um die Durchlässigkeit des Bodens und damit einen Teilerhalt von Bodenfunktionen zu ermöglichen. Der Bebauungsplan trifft dazu folgende textliche Festsetzung:

*„Oberirdische Parkplätze und Stellplätze, Zuwegungen, Terrassenbereiche, Aufstellflächen für die Einsatzfahrzeuge etc. sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind außerhalb von Tiefgaragenflächen nicht zulässig.“*

*(vgl. textliche Festsetzung 3.1)*

Mit der vegetationsfähigen Herrichtung der nicht überbauten Flächen werden die Voraussetzungen für die gärtnerische Gestaltung geschaffen. Hierzu zählt auch die Wiederherstellung der Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen. Der Bebauungsplan trifft dazu folgende textliche Festsetzung:



*„Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wieder herzustellen.“*

*(vgl. textliche Festsetzung 3.2)*

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes ist das unbelastete Oberflächenwasser auf den Grundstücken so weit wie möglich zur Versickerung zu bringen. Der Bebauungsplan trifft dazu folgende textliche Festsetzung:

*„Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.“ (vgl. textliche Festsetzung 3.3)*

## 5.9 Örtliche Bauvorschriften

In § 84 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein werden gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen ermöglicht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 macht hiervon Gebrauch, um die Gestaltung bezüglich der Dachform sowie der Werbeanlagen zu regeln.

### 5.9.1 Dachformen

Im Teilgebiet 2 des MU werden als Dachform auf Grundlage des § 81 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein Flachdächer oder flach geneigte Dächer festgesetzt. Hierzu wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

*„In dem mit "Teilgebiet 2" bezeichneten Bereich des MU sind Dächer von Gebäuden als Flachdächer oder flach geneigte Dächer herzustellen.“*

*(vgl. textliche Festsetzung 7.1)*

Der westlich an das Plangebiet angrenzende Lebensmittel-Discounter verfügt über ein Satteldach, die dahinterliegenden gewerblichen Gebäude weisen Flachdächer, flach geneigte Dächer bzw. flach geneigte Satteldächer und Sheddächer auf. Die Bestandsgebäude östlich sowie südlich des Plangebietes weisen Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer auf. In der direkten Umgebung des Plangebietes sind dementsprechend bereits Gebäude mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern vorhanden, weshalb sich die geplante Bebauung mit der Ausbildung eines Flachdaches oder flach geneigten Daches in die bestehenden Strukturen der Umgebung einfügt. Des Weiteren ist mit der Festsetzung eine zeitgenössische Dachform beabsichtigt, die ebenso die Möglichkeit bietet, Dachflächen aus ökologischen Gründen zu begrünen (vgl. Kapitel 5.8.4) und mit Photovoltaikanlagen zur Gewinnung regenerativer Energie auszustatten. Durch die Festsetzung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern wird den ökologischen Zielen der Plangeberin derart in besonderer Weise nachgekommen.

Da das bestehende Gebäude im Teilgebiet 1 des MU ein Zwerchdach mit zahlreichen Zwerchgiebeln aufweist, beschränkt sich die Festsetzung lediglich auf den geplanten

Neubau im Teilgebiet 2. Hierdurch wird dem Bestandsgebäude in Hinblick auf die Dachform ein erweiterter Bestandsschutz gewährt, sodass ein potenzieller Umbau oder Wiederaufbau des Gebäudes mit einem Zwerchdach oder einer anderweitigen Dachform planungsrechtlich gesichert ist.

#### 5.9.2 Werbeanlagen

Der Bebauungsplan trifft differenzierte Festsetzungen zu Werbeanlagen. An das Plangebiet werden aufgrund seiner direkten Lage an der Bogenstraße und der Wirkung zur Bahntrasse besondere städtebauliche und architektonische Anforderungen gestellt. Insbesondere aufgrund der angestrebten Nutzungsmischung und den geplanten Wohnnutzungen werden daher in der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 Regelungen zur Höhe, Größe und Positionierung von Werbeanlagen getroffen. Durch die Festsetzungen sollen gestalterische Mindeststandards zur Förderung eines positiven Ortsbildes und zum Schutz der jeweiligen BewohnerInnen vor deformierenden baulichen Werbeanlagen in der Nachbarschaft für die zukünftige Gestaltung von Gebäuden definiert werden. Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzung:

*„Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der eigenen Leistung mit einer maximalen Höhe von 3 m zulässig. Sie dürfen je Einheit eine Flächengröße von 6 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Größe einzelner Werbeanlagen darf 3 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.“ (vgl. textliche Festsetzung 7.2)*

Durch die Beschränkung der Anbringung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung ist sichergestellt, dass die Umsetzung eines Werbekonzepts, das durch ein gehäuftes Anbringen von mehreren Werbeanlagen ggf. negative gestalterische Auswirkungen entfalten kann, unterbunden wird. Zugleich wird durch die Festsetzung aber auch erreicht, dass der/die gewerbliche NutzerIn die Möglichkeit hat, für den eigenen Betrieb zu werben.

Die Bebauung im Plangebiet ist von der südlich angrenzenden Bogenstraße sowie von der nördlich gelegenen Bahnstrecke einsehbar. Durch Beschränkung der Werbeanlagen auf eine maximale Höhe von 3 m ist sichergestellt, dass diese keine negativen Fernwirkungen entfalten können. Die für flächige Gesamtbeschränkung von Werbeanlagen auf 6 m<sup>2</sup> ist einem zentrumsnahen, gemischt genutzten Standort angemessen. Die Reduzierung der Fläche einzelner Werbeanlagen auf 3 m<sup>2</sup> wurde aus der für die Innenstadt entwickelten Ortsgestaltungssatzung übernommen. Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass die Bebauungen mit ihren Fassaden gestalterisch wirksam werden und nicht die an ihnen befestigten Werbeanlagen.

Da Werbeanlagen insbesondere das Interesse von potenziellen KundInnen auf den zu bewerbenden Betrieb lenken sollen, wird mit ihnen häufig versucht, eine gewisse Fernwirkung zu erzeugen, was bedeutet, dass Werbeanlagen in Verbindung mit Licht genutzt werden.

Um störende leuchtende Werbeanlagen zu vermeiden, wird folgende Festsetzung getroffen:

*„Auskragende Werbeanlagen, reflektierende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung sind unzulässig.“*  
(vgl. textliche Festsetzung 7.3)

Gleichzeitig kann damit eine Beeinflussung der VerkehrsteilnehmerInnen auf der Bogenstraße ausgeschlossen werden, was der Sicherheit des Verkehrs zugutekommt.

## 5.10 Kennzeichnungen

Innerhalb des südwestlichen Teilbereiches des Plangebietes besteht eine vorhandene unterirdische Gasleitung. Ferner gibt es keine Hinweise auf kennzeichnungspflichtige Gefährdungspotenziale im Sinne des § 9 Abs. 5 BauGB.

## 5.11 Hinweise

Die Hinweise auf der Planzeichnung beziehen sich auf die Rahmenbedingungen zur Realisierung des durch den Bebauungsplan ermöglichten Nachverdichtungspotenzials.

### 5.11.1 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### 5.11.2 Pflanzgebot

Es besteht ein Pflanzgebot für die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen. Die Anpflanzungen haben spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

### 5.11.3 Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies 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 zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 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.

#### 5.11.4 Besondere Vorschriften für Knicks

Knicks sind alle 10-15 Jahre auf den Stock zu setzen. Die Fristen des § 39 Abs. 5 BNatSchG sind zu berücksichtigen. Ein Knicken in kürzeren Abständen ist nicht zulässig. Vorhandene Überhälter sind zu erhalten.

## 6 Auswirkungen der Planung

### 6.1 Auswirkungen auf die Umwelt

#### 6.1.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die mit der B-Plan-Änderung ermöglichte Bebauung führt nicht zu höheren Eingriffen in den Boden als gemäß bestehendem Planrecht bzw. nur zu einem geringfügig höheren Eingriff durch die GRZ II von 0,9 im Teilbereich 1. Mit der Zulässigkeit einer Tiefgarage kommt es zu abgrabungsbedingten Bodenverlusten. Demgegenüber entfallen die bisher vorgesehenen ebenerdigen Stellplatzanlagen am westlichen Rand. Mit der anteiligen Dachbegrünung entstehen weitere Flächen mit Bodenfunktionen.

Aufgrund der planungsrechtlich zulässigen baulichen Nutzungen und der geplanten Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers sind die versiegelungsbedingten Folgen für den Wasserhaushalt nur gering. Angesichts der großen Flurabstände sind Grundwasser-Anschnitte durch die Tiefgarage nicht zu erwarten.

Das Risiko qualitativer Gefährdungen des Grundwassers oder der Vorflut infolge von Belastungen des Oberflächenabflusses ist angesichts der Art der zulässigen Nutzungen als gering einzustufen.

Vor dem Hintergrund der planungsrechtlich bereits zulässigen und im tatsächlichen Bestand teilweise vorhandenen Bebauung, der geringen Größe des Plangebietes und der Lage im klimatisch belasteten Siedlungskontext führt die veränderte Bebauung im Gesamtzusammenhang nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Klima bzgl. der bioklimatischen Situation der umgebenden Siedlungsflächen.

In Bezug auf den Arten- und Biotopschutz ist angesichts des aktuellen Zustands nicht mit relevanten Lebensraumverlusten für die Tier- und Pflanzenwelt infolge der veränderten Bebauung zu rechnen. Im Plangebiet entfallen planmäßig keine Bäume oder Hecken, da diese sich in Teilbereichen des Plangebietes befinden, in denen keine baulichen Veränderungen vorgesehen sind. Die relevanten Gehölzstrukturen werden nachhaltig gesichert. Mit den beanspruchten Rasenflächen sind keine Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz betroffen. Der sich von Norden nach Süden erstreckende Grünzug wird weitgehend unverändert erhalten und durch weitere Baumpflanzungen ergänzt. Ein Verlust von Maßnahmenflächen durch Verengung tritt nur im südlichen Abschnitt ein. Die Begrünung von Dachflächen schafft weitere Vegetationsstrukturen, die bislang nicht vorgesehen waren, und trägt zur Kompensation der geringfügig verringerten Fläche der bisherigen Maßnahmenfläche bei.

Für das Orts- und Landschaftsbild kommt es durch die veränderte Bebauung nicht zu erheblichen Veränderungen. Die ortsbildprägenden Gehölzstrukturen und die rahmengebenden Hecken werden erhalten.

### 6.1.2 Lärmbelastung

Die Planung schafft Grundlagen für die Entwicklung schutzbedürftiger Nutzungen, wie der Wohnnutzung, in einem bereits im Bestand durch Verkehrs- und Gewerbelärm belasteten Bereich. Der bestehende Gebäuderiegel und die Möglichkeit der Errichtung eines Gebäuderiegels mittels Ausweisung eines großflächigen Baufensters parallel der Ladestraße wirken sich hierbei lärmtechnisch positiv auf die südlich befindlichen Freiflächen und den zu errichtenden Neubau entlang der Bogenstraße aus. Der geplante Gebäuderiegel im Süden wirkt sich aufgrund seiner abschirmenden Wirkung des Straßenverkehrslärms von der Bogenstraße positiv auf das nördliche Bestandsgebäude sowie die zentralen Freiflächen aus.

### 6.1.3 Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Infolgedessen entfällt die Ausgleichspflicht. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird durch die beschriebenen Maßnahmen zum Naturhaushalt und zum Landschaftsbild umfangreich Rechnung getragen.

### 6.1.4 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tierarten der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Außerdem ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Gemäß § 44 Abs. 5 gelten diese Zugriffsverbote lediglich für Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie sowie für europäische Vogelarten. Für andere besonders geschützte Arten liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor.

#### Artenschutzrechtlich relevante Merkmale des Vorhabens

Durch die Änderung des B-Plans kommt es zur Bebauung einer bislang brach liegenden Rasenfläche. Gehölzbestände werden vorhabensbedingt nicht beseitigt.

In Bezug auf den Tierartenschutz sind insbesondere folgende Wirkfaktoren relevant:

#### baubedingte Auswirkungen

- Tötungen von Tieren, die sich im Baufeld aufhalten
- temporär baubedingte Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Licht

#### anlagebedingte Auswirkungen

- Flächenbeanspruchungen, Umnutzung von Habitaten von Tieren (hier Verlust von arten- und strukturarmen Rasenflächen)

#### betriebsbedingte Auswirkungen

- Erhöhung der anthropogenen Störungen durch Lärm- und Lichtwirkungen sowie optische Störreize

Aufgrund der innerstädtischen Lage mit geringem Vorkommen von zoologisch bedeutsamen Habitaten und der bereits vorhandenen nutzungsbedingten Störungen wird nicht davon ausgegangen, dass es zu einem Funktionsverlust von Biotopvernetzungsstrukturen und Barrierewirkungen für funktionale Beziehungen kommt. Weiterhin kann aufgrund der Vornutzung des Plangebietes auch davon ausgegangen werden, dass sich die betriebsbedingten Wirkungen im Gegensatz zum bisherigen Zustand nicht gravierend ändern werden.

#### Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten

Artenschutzrechtlich relevante Arten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten (Art. 1 EG-Vogelschutzrichtlinie), die im Gebiet vorkommen oder potenziell vorkommen können und für die durch die Planung von einer potenziellen Verwirklichung eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG auszugehen ist.

Aufgrund der beschriebenen Habitatstrukturen sowie der vorliegenden Verbreitungsdaten kann das relevante Artenspektrum für die Artenschutzprüfung für das Plangebiet auf die Tierartengruppen der Brutvögel sowie Fledermäuse als Vertreter der Säugetiere eingeschränkt werden.

#### Vögel

Die Knick-, Baum- und Heckenbestände in den Randbereichen des Plangebietes bieten geeignete Lebensstätten für die Gilde der gehölbewohnenden Brutvögel (Gehölzfreibrüter). Für Gehölzhöhlenbrüter ist ebenfalls ein Vorkommen in dem älteren Baumbestand (Eichen, Buchen), der erhalten bleibt, nicht auszuschließen. Bodenbrütende Arten sind im Plangebiet wegen der geringen Größe der Rasenflächen und der umliegenden Nutzungen auszuschließen. Aufgrund der Habitatausstattung, der Siedlungslage und der geringen Größe kommt dem Plangebiet keine Bedeutung als Rastvogelgebiet zu

Alle europäischen Brutvögel sind streng geschützt. Die im Siedlungskontext potentiell vorkommenden Arten der Gehölze sind ungefährdet und in einem günstigen Erhaltungszustand, bezogen auf ganz Schleswig-Holstein.

#### Fledermäuse

Alle in Schleswig-Holstein wild lebenden Fledermausarten sind streng geschützt und im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und somit planungsrelevant und bezüglich der Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG abzu prüfen. Zu den potentiell im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten zählen als Kulturfolger bzw. typische Arten in Siedlungen die Zwergfledermaus, die Breitflügelfledermaus und der Große Abendsegler.

Mögliche Quartiere, d.h. Winterquartiere, Wochenstubenquartiere oder Sommerquartiere, könnten in Höhlungen, Spalten oder Ritzen an Bäumen, hier besonders an den mächtigeren

Eichen und Buchen, bestehen. Da diese Einzelbäume erhalten werden, entstand hier kein Erfordernis einer weitergehenden Untersuchung zur Bestätigung oder zum Ausschluss von Fledermausquartieren.

Das besiedelte Plangebiet besitzt keinerlei Eignung als Jagdhabitat, da aufgrund des sehr geringen Anteils an Blütenpflanzen auf Kleinstflächen eine besondere Bedeutung für Insekten als Nahrungsgrundlage für Fledermäuse nicht gegeben ist. Die südöstlich angrenzenden Wohnquartiere mit Baumbestand und Gärten weisen hierzu eine weitaus bessere Eignung auf.

Auch bieten die Flächen des Plangebietes keine Strukturen als Flugstraßen von übergeordneter Bedeutung für strukturgebunden fliegende Fledermausarten, zumal der Knick und die Baumreihe durch die nördlich verlaufende Bahnstrecke abgeschnitten werden und nördlich davon keine Fortsetzung finden.

#### Konfliktanalyse

##### Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

###### *Vögel*

Um Tötungen oder Verletzungen von flugunfähigen Jungvögeln oder Zerstörungen von Gelegen zu verhindern, müssen vorhabensbedingte Baum- und Gebüschrodungen außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) der Vögel erfolgen. Für Gehölzbeseitigungen gilt die Verbotsfrist des § 39 Abs. 5 BNatSchG ohnehin. Im Plangebiet sind keine Gehölzbeseitigungen vorgesehen, so dass diesbezüglich keine Konflikte entstehen.

###### *Fledermäuse*

Tötungen oder Verletzungen artenschutzrechtlich relevanter Fledermausarten treten bei Fällung von Bäumen und Gebüsch außerhalb der erweiterten naturschutzrechtlichen Schonfrist vom 01.12. bis 28.02. nicht ein. Im Plangebiet sind keine Gehölzbeseitigungen vorgesehen, so dass diesbezüglich keine Konflikte entstehen.

##### Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Störungen sind Lärm, Erschütterungen, Licht oder sonstige optische Reize, die auf vorhandene Tiere Scheuchwirkungen oder Beunruhigungen bewirken können. Störungen sind im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 nur relevant, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Diese ist insbesondere dann der Fall, wenn der Fortpflanzungserfolg signifikant und nachhaltig zurückgeht.

###### *Vögel*

Für die insbesondere im Knick und in den Bäumen und Hecken vorkommenden Vogelarten gilt aufgrund der innerörtlichen Siedlungslage sowie der umgebenden Nutzungen eine allgemeine Toleranz gegenüber menschlichen Aktivitäten, die mit optischen und akustischen Störungen verbunden sind. Somit gilt für die im Plangebiet hauptsächlich zu erwartenden gehölzbrütenden Arten eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Störungen durch den



Menschen. Die potenziell vorkommenden Arten sind weit verbreitet und ungefährdet, so dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen durch die nutzungsbedingten Störungen des Vorhabens voraussichtlich nicht verschlechtern wird.

#### *Fledermäuse*

Die im Plangebiet vorrangig zu erwartenden Fledermausarten sind größtenteils weit verbreitet und durch ihr Vorkommen in siedlungsnahen Bereichen relativ störungsunempfindlich. Da sie sich als Kulturfolger an menschliche Anwesenheit, optische und akustische Störungen angepasst haben, ist nicht zu erwarten, dass sich der Erhaltungszustand dieser Arten durch die zusätzliche Bebauung verschlechtert.

#### Verbot der Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

##### *Vögel*

Ein Verlust von Brutplätzen für Gehölzbrüter tritt nicht ein, da der Gehölzbestand vollständig erhalten bleibt.

##### *Fledermäuse*

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. Zudem werden die potenziellen Quartiersbäume nicht beseitigt.

Jagdgebiete gehören nicht zu den in § 44 aufgeführten Lebensstätten, jedoch können sie für die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten Bedeutung erlangen, wenn es sich um besonders herausragende Nahrungsräume handelt. Dies ist im Plangebiet nicht der Fall.

Fledermaus-Flugstraßen sind im überplanten Bereich nicht betroffen.

#### Fazit

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten.

#### 6.1.5 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer, integrierter Lage. Das geplante Vorhaben dient der Innenentwicklung i.S.d. Baugesetzbuchs durch Nachverdichtung eines innenstadtnahen Stadtquartiers.

Durch die integrierte Lage des Plangebietes, insbesondere durch die Nähe zu Knotenpunkten auch des überregionalen ÖPNV und des Radverkehrsnetzes, können Verkehre reduziert und umgelagert werden. Ferner werden weitgehend bereits bestehende Infrastrukturen genutzt. Durch die Förderung von innenstadtnahem Wohnen und der sehr guten Anbindung an den ÖPNV ist im Vergleich zu anderen Wohnungsbauprojekten von einer verringerten

Nutzung des motorisierten Individualverkehrs auszugehen, die sich ebenfalls positiv auf die Klimaschutzziele auswirkt.

Durch Anreize für eine kompakte Bauweise und hohe Verdichtung wird dem Grundsatz eines flächensparenden und energieeffizienten Bauens Rechnung getragen.

Die anteilige Retention von Regenwasser auf begrünten Dachflächen sowie die Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers tragen zur Entlastung der Kanalisation und der nachfolgenden Vorflut bei und wirken dem Überflutungsrisiko in Hinblick auf Klimaanpassung entgegen. Die Dachbegrünung mit Verdunstungspotential mindert die versiegelungsbedingte Verschlechterung der mikroklimatischen Situation (Temperatur, Luftfeuchte).

Durch die Festsetzung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern und die Ausrichtung des Baufensters wird die Nutzung der Dachflächen zur Gewinnung regenerativer Energie, u. a. durch Photovoltaikanlagen, gewährleistet.

## 6.2 Kostenabschätzung

Alle durch den Bebauungsplan neu eröffneten Bebauungsmöglichkeiten liegen auf einem bereits erschlossenen Baugrundstück. Für die Stadt Ahrensburg ergeben sich aus der Änderung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Kosten. Die für den vorhandenen öffentlichen Parkplatz sowie das vorhandene Gehrecht anfallenden Unterhaltungskosten bestehen unabhängig vom Bebauungsplanverfahren. Die Realisierung des Neubaus sowie der Tiefgaragen erfordert Investitionen seitens der Bauherrin. Des Weiteren sind aufgrund der hohen Verkehrs- und Gewerbelärmbelastung erhebliche passive Lärmschutzmaßnahmen an Wohn- und Arbeitsräumen erforderlich. In Anbetracht der guten Lage, der hohen Baudichte und der flexiblen Nutzbarkeit des Grundstücks sind diese erhöhten Investitionen vertretbar und führen nicht zur Undurchführbarkeit der Planung. Zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Ahrensburg wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

## 7 Flächenzusammenstellung

Die im Gebiet festgesetzten Nutzungsarten weisen die folgenden Flächengrößen auf:

<u>Nutzung</u>	<u>Größe in m<sup>2</sup></u>
Urbanes Gebiet	7.923 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	379 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“	585 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen „Knickschutzfläche“	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung <u>von Boden, Natur und Landschaft</u>	878 m <sup>2</sup> <u>1.145 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche Bebauungsplan	10.910 m <sup>2</sup>