

# **SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 83**



**FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN KLAUS- GROTH- STRASSE, GROSSE STRASSE, BEI DER  
DOPPELEICHE UND DEM REESHOOP**

# TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

### 1.2 Kerngebiet (§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnungen aller Art, mit folgenden Ausnahmen:
  - außerhalb des Vorhabenbereichs sind oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig
  - im Bereich des Einkaufszentrums innerhalb des Vorhabenbereichs sind Wohnungen nicht zulässig
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

### 1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen sowie Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Im gesamten Plangeltungsbereich sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Mischgebiet sind darüber hinaus auch innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 2 – Quartiersbegrünung Stellplätze und überdachte Stellplätze, jedoch nur bis zu max. 50 % Flächenanteil von der gesamten Anpflanzfläche, zulässig. Der Kronenbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume ist grundsätzlich von jeglichen Stellplätzen und/oder versiegelten Flächen freizuhalten.

### 1.4 Zulässigkeit von Tiefgaragen (§ 12 BauNVO)

Im gesamten Plangeltungsbereich ist die Errichtung und Nutzung von Tiefgaragengeschossen zulässig.

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 2.1 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die im Mischgebiet festgesetzte maximal zulässige GRZ von 0,6 darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihre Zufahrten sowie durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 0,1 bis zu einer max. GRZ von 0,7 überschritten werden.

### 2.2 Höhenbezugsebene (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die per Planeinschrieb festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (max. GH) beziehen sich auf NN (Normal Null).

## 3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### 3.1 abweichende Bauweise - a - (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Für die in der Planzeichnung mit „a“ bezeichneten Bereiche wird die abweichende Bauweise derart festgesetzt, dass Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig sind. Auf gemeinsamen Grundstücksgrenzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind hier die Gebäude ohne Grenzabstände zu errichten.

## 4. BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN SOWIE FESTSETZUNGEN ZUR ART DER BETRIEBE UND ANLAGEN UND DEREN BESONDEREN BEDÜRFNISSEN UND EIGENSCHAFTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

### 4.1 Zulieferbereiche des Einkaufszentrums

Der Zulieferbereich des SB-Marktes an der Nordseite des Einkaufszentrums ist im Bereich des Be- und Entladens komplett einzuhausen. Die Länge der Einhausung ist so zu bemessen, dass die zu entladenen Lkws sich vollständig innerhalb der Einhausung befinden. Die Außenbauteile der Einhausung müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens  $R_w = 25$  dB aufweisen.

### 4.2 Begrenzung von Schalleistungen

Die abgestrahlte Schalleistung des Verflüssigers des SB-Marktes darf  $L_w = 70$  dB(A) nicht überschreiten.

Die abgestrahlte Schalleistung der Technikzentrale des Einkaufszentrums darf  $L_w = 78$  dB(A) nicht überschreiten.

### 4.3 nächtliche Nutzung von Stellplätzen

Im gesamten Plangeltungsbereich ist die nächtliche Nutzung von Stellplätzen, die geringere Abstände als 16 m zu Fenstern von Wohnräumen aufweisen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze, die den Wohnungen des jeweiligen Grundstückes zugeordnet sind.

### 4.4 Regelungen zu den festgesetzten Lärmpegelbereichen

Folgende erforderliche Schalldämmmaße für Außenbauteile sind je nach Lärmpegelbereich und vorgesehener Nutzung einzuhalten und nachzuweisen

Lärmpegelbereich	Erf. $R_{w, res}$ in dB	
	Aufenthaltsräume In Wohnungen	Büroräume u.ä.
III	35	--
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

Für im Lärmpegelbereich III oder höher gelegene Schlafräume und Kinderzimmer sind entsprechende schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Innerhalb des Lärmpegelbereichs VI sind Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig.

## 5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 5.1 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

#### 5.1.1 Kennziffer –1- „Vorgärten“

Die festgesetzten Vorgartenzonen (Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 1) sind, abzüglich der Bereiche für Zufahrten und Zuwegungen, ausschließlich gärtnerisch zu nutzen und dauerhaft zu erhalten.

#### 5.1.2 Kennziffer –2- „Quartiersbegrünung“

Die festgesetzten Flächen der Quartiersbegrünungen (Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 2) sind, abzüglich der Bereiche für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche sowie abzüglich der Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen in einem Mindestanteil von 50 % der Gesamtfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

#### 5.1.3 Fassadenbegrünungen

Alle fensterlosen Fassadenabschnitte ab einer Mindestbreite von 4,0 m sind mit geeigneten Kletter- und Schlingpflanzen einzugrünen. Dies gilt nicht für die straßenseitige Fassade des Einkaufszentrums an der Klaus-Groth-Straße.

#### 5.1.4 Dachbegrünung im Vorhabenbereich

Im Vorhabenbereich sind mind. 70 % der Flachdächer zu begrünen.

## 5.2 Zuordnungsfestsetzung (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Für den Ausgleich für die Eingriffe im Bebauungsplangebiet wird auf das städtische Ökokonto im Süden des Stadtgebietes, westlich des NSG „Stellmoor – Ahrensburger Tunneltal – Teilfläche Dänenteich (Gemarkung Ahrensfelde, Flur 6, Flurstück 5/1) in einer Größenordnung von 624 m<sup>2</sup> zurückgegriffen und den Eingriffen, verursacht durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83, zugeordnet. Auf die Satzung der Stadt Ahrensburg über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a – 135c BauGB (Kostenerstattungssatzung) vom 23. Juni 1998 wird hingewiesen.

## 6. FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

### 6.1 Technische Anlagen

Technische Anlagen im Vorhabenbereich (z.B. Belüftungsanlagen, Kühlaggregate etc.) dürfen nicht auf dem Dach errichtet werden, sondern sind in die baulichen Anlagen zu integrieren.

### 6.2 Regelungen der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Ahrensburg vom 10. Dezember 1980

Die Regelungen der Ortsgestaltungssatzung gelten für alle straßenseitigen Gebäudeansichten und die vordere Dachfront der Grundstücke, die an die Große Straße sowie die angrenzenden Straßeneinmündungen grenzen.

Die Regelungen der Ortsgestaltungssatzung gelten, ausgenommen der nachfolgenden Bestimmungen, nicht im Vorhabenbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

#### Regelungen zu Werbeanlagen im Vorhabenbereich:

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem Licht und bewegtem Licht
- Lichtwerbung; in Leucht- und Reflexfarben
- Plakatwerbung und Beschriftung auf Wandflächen, Werbeträgern und auf der Außen- oder Innenseite von Fensterflächen



Abb. Geltungsbereich (Fassadenabschnitte) der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Ahrensburg

## 7. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 ABS. 5 BauGB)

### 7.1 Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB).

Die Grundstücksflächen des Grundstücks Reeshoop 14 sind aufgrund der historischen Nutzung mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Bei Bodenuntersuchungen wurden Kohlenwasserstoffgehalte, die  $\Sigma$  PAK-Gehalte, u.a. auch die Gehalte der Einzelparameter Naphthalin und Benzo(a)puren und die Gehalte einzelner Schwermetalle gefunden, die den Prüf- und Maßnahmenschwellenwert der LAWA (1994) bzw. die Prüfwerte der BBodSchV (1999, Wirkungspfad Boden – Mensch) überschreiten. Bei Sanierungsmaßnahmen (in Abstimmung zwischen Kreisverwaltung Stormarn und Grundeigentümer) gelten die Kriterien der Technischen Regel „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA).“

## 8. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### 8.1 Hinweise zum Baustellenbetrieb und zur Baustelleneinrichtung

Zur Erlangung eines optimalen Schallschutzes sollen folgende Maßnahmen vorgesehen werden:

- Vibrationsarme Abbruchmethoden durch Abkneifen der Stahlbetonstruktur ohne Verwendung der Abrissbirne. Lärmarme Abbruchmaßnahmen im Bereich Stahlbetonstruktur durch Vorschneiden und Ausheben möglichst großer Teile.
- Aushubarbeiten mit lärmarmen Baggern.
- Verzicht auf laute Rammarbeiten und Spundungen. Stattdessen sind für die Gründungen Bohrpfehlwände vorgesehen.
- Verwendung von lärmarmen Kompressoren und lärmarmen sonstiger Kleinmaschinen.
- Sämtliche Arbeiten finden ausschließlich während der Tageszeit statt.
- Bei der Baumaßnahme werden eine Vielzahl von Halbfertigteilen und Fertigteilen verwendet, wodurch kürzeste Bauzeiten und Reduktion der Arbeiten auf der Baustelle möglich sind.

Ergänzend wird vorgeschlagen, dass hinsichtlich aller Baumaschinen möglichst nur lärmarme Versionen eingesetzt werden (ausgezeichnet mit blauem Engel gemäß RAL-ZU 53). Anmerkung: Für lärmarme Baumaschinen gelten um bis zu 10 dB(A) strengere Anforderungen.

Ferner wird empfohlen, für die Ausschreibung von Bauleistungen das Standardleistungsbuch 898 „Schutz gegen Baulärm und Erschütterungen“ anzuwenden.

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, die betroffenen Anlieger ausführlich und rechtzeitig über die geplanten Baumaßnahmen einschließlich Bauablauf zu informieren, da hierdurch erfahrungsgemäß die Akzeptanz der Maßnahmen erhöht wird. Hierzu zählt insbesondere die Bekanntgabe der Zeiten über Lärmeinwirkungen, so dass die betroffenen Nachbarn sich entsprechend darauf einstellen können. Im Fall von Änderungen des bekannt gegebenen Bauablaufes sollte erneut informiert werden.

### 8.2 Hinweis zum Durchführungsvertrag und zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zwischen der Stadt Ahrensburg und der EKZ Klaus-Groth-Straße Ahrensburg GbR sowie die Vorhaben- und Erschließungspläne sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 der Stadt Ahrensburg.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

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



Kerngebiete § 7 BauNVO (Teil B Pkt. 1.2)



Mischgebiete § 6 BauNVO (Teil B Pkt. 1.1)

## 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1,0

Grundflächenzahl - GRZ (Teil B Pkt. 2.1)

z.B. II

Geschossigkeit als Höchstmaß

z.B. (II)

Geschossigkeit zwingend

z.B. III-V

Geschossigkeit zwingend von - bis

z.B. GH max.  
= 56,0 m üNN

maximale Gebäudehöhe über NN



bauliche Hauptausrichtung

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Baulinie



Baugrenze

o

offene Bauweise

a

abweichende Bauweise (Teil B Pkt. 3.1)

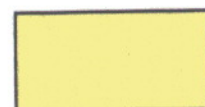
g

geschlossene Bauweise



nur Doppelhäuser zulässig

## 4. Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

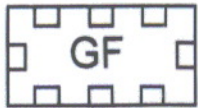


Straßenverkehrsflächen

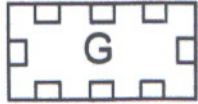


Straßenbegrenzungslinie

## 5. Geh- und Fahrrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

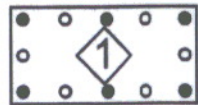


Geh- und Fahrrechte zugunsten  
der Anlieger Große Straße



Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

## 6. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



Vorgärten (Teil B Pkt. 5.1.1)



Quartiersbegrünung (Teil B Pkt. 5.1.2)



Bäume zu erhalten

## 7. Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich für den  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83



Bereich des Einkaufszentrums



Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete



Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen  
zur max. Gebäudehöhe bzw. unterschiedlicher Geschossigkeit



Vorhabenbereich

z.B. LPB IV

Lärmpegelbereich IV (Teil B Pkt. 4.5)



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Anl.

Anlieferungszone Einkaufszentrum



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit  
umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

## 8. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude

Flurstücksbezeichnung



Vorhandene Flurstücksgrenze


# VERFAHRENSVERMERKE

**Aufgrund des § 10 BauGB sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg vom 17.03.2008 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 für das Gebiet zwischen der Klaus-Groth-Strasse, Grosse Strasse, Bei der Doppeleiche und Reeshoop, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A.) und dem Text (Teil B), erlassen:**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Planungsausschusses vom 01.10.2003 sowie der Stadtverordnetenversammlung vom 27.10.2003.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 07.06.2005 in Form einer Informationsveranstaltung im Foyer des Rathauses der Stadt Ahrensburg durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.08.2005 unterrichtet und zum sogenannten Scoping-Termin am 15.09.2005 ins Rathaus der Stadt Ahrensburg eingeladen sowie zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 19.04.2006 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nrr. 83 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.08.2006 bis 27.09.2006 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich im Foyer des Rathauses der Stadt Ahrensburg ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 02.08.2006 in der „Ahrensburger Zeitung“, am 03.08.2006 in der Zeitung „Markt“ ortsüblich bekanntgemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.08.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

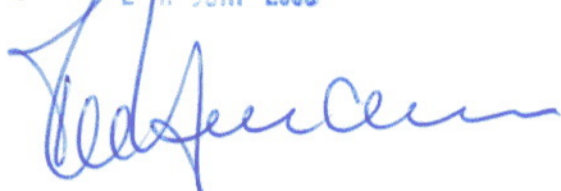
Ahrensburg, den 09.07.08

  
(Pepper)  
Bürgermeisterin



7. Der katastermäßige Bestand am 09. JULI 2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen, städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 27. JUNI 2008





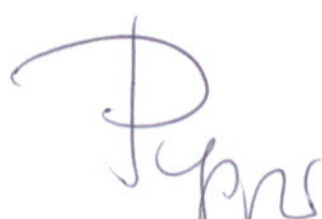
~~Dipl.-Ing. Karsten Sprick~~  
(öff. bestellter Vermessungsingenieur)

8. Der Bau- und Planungsausschuss hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.03.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.05.2007 bis 20.05.2007 während der Öffnungszeiten öffentlich im Foyer des Rathauses der Stadt Ahrensburg ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 27.04.2007 in der „Ahrensburger Zeitung“ und am 28.04.2007 in der Zeitung „Markt“ ortsüblich bekannt gemacht.

10. Die Stadtverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 83, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 17.03.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Ahrensburg, den 09.07.08

  
(Pepper)  
Bürgermeisterin



11. (Ausfertigung) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

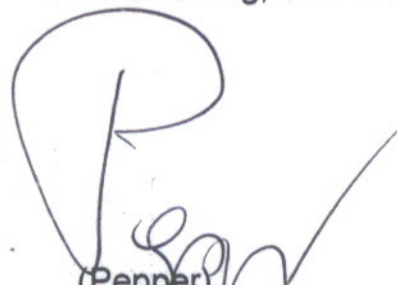
Ahrensburg, den 09.07.08

  
(Pepper)  
Bürgermeisterin



12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 17.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 18.07.08 in Kraft getreten.

Ahrensburg, den 08.09.2008

  
(Pepper)  
Bürgermeisterin



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), sowie nach § 92 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein 2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 47, ber. S. 213) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan – bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) – erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)).

Es gilt die Baumschutzsatzung in der Fassung der 1. Nachtragsatzung vom 25.02.1998 sowie der 2. Änderungssatzung vom 01.10.2003.