

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



STADT AHRENSBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 88 A

für das Gebiet südlich des Beimoorwegs in einer Breite von 300 m, westlich begrenzt durch den Verlauf des Kornkamp-Süd sowie die am südlichen Ende des Kornkamp-Süd gelegenen Regenrückhalteeinrichtungen und südlich begrenzt durch die Aue

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

MÄRZ 2018

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

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Zwecke der Planung 4

- 1.1 Lage des Gebiets 4
- 1.2 Räumlicher und funktionaler Zusammenhang der Bebauungspläne Nr. 88 A und B 4
- 1.3 Zentrale städtebauliche Planungsziele 5

2. Gewerbeflächenbedarf 6

- 2.1 Entwicklungsstudie Stormarn - Mitte 6
- 2.2 Bestehende Gewerbegebiete 6
- 2.3 Gewerbeflächenbedarf 7
- 2.4 Prognose Gewerbeflächenbedarf der Stadt Ahrensburg 7

3. Übergeordnete Planungen 10

- 3.1 Landesentwicklungsplan 10
- 3.2 Regionalplan für den Planungsraum I 11
- 3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg 12
 - 3.3.1 30. und 44. Änderung des Flächennutzungsplans 12
 - 3.3.2 Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 13

4. Städtebauliches Konzept 15

- 4.1 Rahmenplan Gewerbegebiet Beimoor - Süd 15
- 4.2 Nutzungskonzept 16
- 4.3 Verkehrliches Erschließungskonzept 19
- 4.4 Grün- und Freiflächenkonzept 20

5. Überörtliche und örtliche verkehrliche Aspekte 22

- 5.1 Vorbemerkung zu den verkehrlichen Untersuchungen 22
- 5.2 Masterplan Verkehr **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 5.3 Exkurs: Auswirkungen des "Kornkamp - Süd" 23
- 5.3 Verkehrliche Auswirkungen 24
 - 5.3.1 Bestandssituation - Status Quo 24
 - 5.3.2 Verkehrsbild - Vergleich Status Quo / Prognose MITFALL 1 25
 - 5.3.3 Verkehrsbild - Vergleich Status/ Prognose MITFALL 2 27
- 5.4 Fazit 28
- 5.5 ÖPNV 29

6. Lärm Aspekte 30

- 6.1 Planungsgrundsätze 30
- 6.2 Beurteilungen und Ergebnisse 30
 - 6.2.1 Gewerbelärm (Gewerbe- und Sondergebiete) 30
 - 6.2.2 Verkehrslärm 32

6.2.3 Überörtliche Lärmaspekte 33

7. Aspekte des Einzelhandels 34

- 7.1 Leitlinien der Stadt Ahrensburg 34
- 7.2 Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen im GE und MI 34
- 7.3 Sondersituation - Sondergebiet für Einzelhandel 35

8. Technische Planungen 37

- 8.1 Schmutzwasser 37
- 8.2 Niederschlagswasser 37
- 8.3 Sonstige Ver- und Entsorgung 37

9. Begründung der Festsetzungen 38

- 9.1 Art der baulichen Nutzung 38
 - 9.1.1 Gewerbegebiete GE/N1 und GE/N2 38
 - 9.1.2 Mischgebiete - MI/N 41
 - 9.1.3 Einzelhandel in den Gewerbe- und Mischgebieten 42
 - 9.1.3.1 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet GE/N2- und Mischgebieten MI/N 42
 - 9.1.3.2 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsflächen im Gewerbegebiet GE/N1 42
 - 9.1.4 Ausschluss von Vergnügungsstätten 42
 - 9.1.5 Sonstiges Sondergebiete SO/N1 - SO/N2 "Einzelhandel" 43
 - 9.1.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 46
- 9.2 Maß der baulichen Nutzung 46
 - 9.2.1 Grundflächenzahl - GRZ 46
 - 9.2.2 Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen 47
- 9.3 Bauweise 48
- 9.4 Ein- und Ausfahrten 48
- 9.5 Überbaubare Grundstücksflächen 48
- 9.6 Straßenverkehrsflächen 49
- 9.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 50
- 9.8 Örtliche Bauvorschriften 50
 - 9.8.1 Regelungen zu Werbeanlagen im gesamten Plangeltungsbereich 50
 - 9.8.2 Zusätzliche Regelungen zu Werbeanlagen in den Misch- und Gewerbegebieten 52
 - 9.8.3 Zusätzliche Regelungen zu Werbeanlagen in den Sondergebieten SO/N1 - SO/N5 52
- 9.9 Nachrichtliche Übernahmen 54
- 9.10 Naturschutzfachliche und grünordnerische Festsetzungen 54
- 9.11 Sonstige Hinweise und Empfehlungen ohne Normcharakter 56

10. Flächenbilanz 56

1. Ziele und Zwecke der Planung

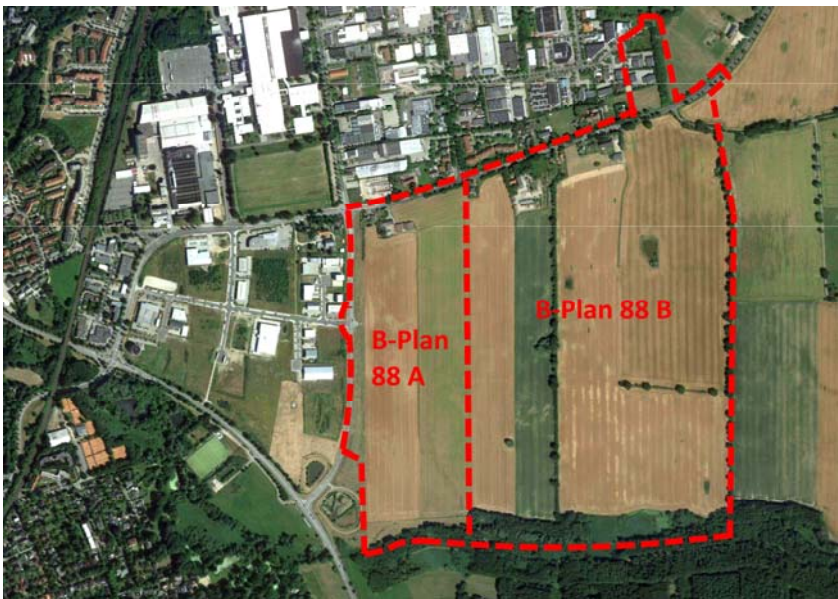
1.1 Lage des Gebiets

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 88 A wird begrenzt: im Westen durch die Straße "Kornkamp-Süd", im Osten durch die Jochim - Klindt - Straße (Planstraße B) als Fortführung der Kurt-Fischer-Straße nach Süden und einer gedachten Verlängerung der Jochim - Klindt - Straße (Planstraße B) nach Süden bis zur Aue, im Süden durch die Aue und im Norden durch den Beimoorweg.

Plangeltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 88 A ist Teil des Gewerbegebietes Beimoor - Süd. Der westliche Teil von Beimoor-Süd (Bereich des B-Plans Nr. 82, westlich des Kornkamp-Süd) ist in wesentlichen Bereichen bereits baulich – gewerblich genutzt (vgl. Luftbild unten). Der östliche Teil (B-Plan Nr. 88 B), östlich an den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 88 A angrenzend, wird zurzeit bereits technisch und verkehrlich erschlossen.

Gewerbegebiet
Beimoor - Süd



Luftbild - Übersicht

1.2 Räumlicher und funktionaler Zusammenhang der Bebauungspläne Nr. 88 A und B

Für den Vorentwurf (und die damit verbundenen frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB) waren die Teilbereiche 88 A und 88 B räumlich zusammengefasst. Aufgrund der damals bestehenden Besitzverhältnisse und der damit verbundenen Auswirkungen, insbesondere der nicht vorhandenen Zugriffsmöglichkeiten auf die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 88 A, wurde planerisch festgelegt, diesen Bebauungsplan in einem eigenen Aufstellungsverfahren weiter zu bearbeiten.

Teilung des
Bebauungsplanes
Nr. 88 in Teilbereich
A und B

Neben der zentralen Zielsetzung, das Gewerbegebiet Beimoor -

Bebauungsplan Nr. 88 A
Begründung zum Entwurf

Abschließende Ent-

Seite 4

Süd nunmehr endgültig und räumlich der abschließenden Entwicklung zuzuführen, werden auch Funktionszusammenhänge der beiden Teilbereiche mit der Entwicklung des B-Planes Nr. 88 A endgültig gewährleistet. Dies gilt insbesondere für das innere verkehrliche Erschließungssystem der beiden Bereiche. So kann die Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) als Haupteerschließung des neuen Gewerbegebietes für die Teilbereiche B-Plan Nr. A + B nunmehr an die Straße Kornkamp - Süd angebunden werden. Hiermit wird gewährleistet, dass der Beimoorweg bzgl. der Erschließung des Gewerbegebietes Beimoor-Süd keiner zusätzlichen verkehrlichen Belastung ausgesetzt wird. Ebenso wird die Anbindung der Jochim - Klindt - Straße (Planstraße B) an den Beimoorweg / Kurt - Fischer - Straße planungsrechtlich vorbereitet.

wicklung des Gewerbegebietes Beimoor - Süd

1.3 Zentrale städtebauliche Planungsziele

Zentrale Aufgabenstellung mit Planungsbeginn im Jahr 2000 war es, eine stadtfunktionale Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes Nord in Richtung Süden (über den Beimoorweg hinweg) zu konzipieren und letztendlich über die verschiedenen Ebenen der Bauleitplanung auch umzusetzen. Mit dieser „gewerblichen Entwicklungsmaßnahme“ soll sichergestellt werden, dass auch langfristig ausreichende gewerbliche Bauflächen in Ahrensburg in qualitätsvoller Lage angeboten werden können und somit insgesamt eine ausgewogene weitere Stadtentwicklung gesichert werden kann.

Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Nord
Entwicklung Beimoor - Süd

Ziel hierbei ist es, ein hochwertiges Angebot von Arbeitsplätzen und die Verlagerung und Neuansiedlung von hochwertigen Gewerbebetrieben zur Stärkung des Standorts Ahrensburg zu gewährleisten.

Stärkung des Wirtschaftsstandorts

Die in Teilen bereits baulich genutzten Bereiche direkt am Beimoorweg (u.a. landwirtschaftliche Nutzungen und reine Wohnnutzungen im historischen Gebäudebestand) sollen in ihrer typischen (weniger dichten) Nutzungsstruktur erhalten und innerhalb des zukünftig ausgewiesenen Mischgebiets in diesem Bereich weiterentwickelt werden. Dies dient auch der Sicherung der bestehenden Wohnnutzungen (hier tlw. im Geschosswohnungsbau) nördlich des Beimoorwegs.

Bereich Beimoorweg als gesonderter gemischter Bereich

Im zentralen Bereich nördlich der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A), direkt östlich des Kornkamp - Süd soll ein Einzelhandelszentrum umgesetzt werden – dies wird jedoch nicht im Sinne einer Neuansiedlung sondern überwiegend durch eine Verlagerung von bestehenden Einzelhandelseinrichtungen aus dem Gewerbegebiet Nord erfolgen. Grundsätzliche Voraussetzung für die Zulässigkeit dieses Vorhabens ist hier der verbindliche Ausschluss von zukünftigen Einzelhandelsnutzungen auf den Alt – Standorten (gewährleistet u.a. durch zu ändernde Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 65 und durch einen ergänzenden städtebaulichen Vertrag). Mittelfristig soll dieser Bereich wieder reinen gewerblichen Nutzungen zugeführt werden.

Sondergebiet für Einzelhandel

Umgang mit „Alt“ – Standort im GE Nord

2. Gewerbeflächenbedarf

2.1 Entwicklungsstudie Stormarn - Mitte

Die Aussagen des Regionalplanes zu den Planungszielen aus überörtlicher Sicht werden durch detaillierte Aussagen der regionalplanerischen Entwicklungsstudie Stormarn Mitte aus dem Jahre 1996 präzisiert. In dem dazugehörigen Plan "Konzept Siedlungsentwicklung" ist das gesamte Gebiet „Beimoor-Süd“ als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Text zum Stormarn-Mitte-Gutachten sind die hier damals geplanten ca. 50 Hektar Gewerbefläche, die durch die Bebauungspläne Nr. 82 und Nr. 88 A und B planerisch vorbereitet werden, als erste Priorität hervorgehoben.

Gewerbegebiet
Beimoor-Süd mit
erster Priorität

2.2 Bestehende Gewerbegebiete

Die bestehenden gewerblichen Bereiche der Stadt konzentrieren sich auf das Gewerbegebiet Nord sowie sehr untergeordnet auf das Gewerbegebiet West in zentraler Lage der Stadt und seit einigen Jahren auch auf den westlichen Teil des Gewerbegebiets Beimoor – Süd (westlich der Straße Kornkamp – Süd – Bereich des B-Planes Nr. 82), der seit wenigen Jahren erschlossen ist und überwiegend bereits baulich – gewerblich genutzt wird. Der Bereich des östlich angrenzenden B-Plans Nr. 88 B wird zurzeit erschlossen und wird in 2018 für die bauliche Umsetzung von gewerblichen Vorhaben zur Verfügung stehen.

Bestehende
Gewerbegebiete

Aufgrund der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen des ISEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept - soll das in Innenstadtlage gelegene Gewerbegebiet – West zukünftig zu einem gemischten Quartier (Wohnen, Dienstleistungen, Kultur etc.) entwickelt werden. Insoweit werden hier bisher gewerblich genutzte Flächen mittel- bis langfristig entfallen, die durch neue Angebote auf den Entwicklungsflächen des Gewerbegebietes Beimoor-Süd aufgefangen werden können.

Aussagen des ISEK
zum Gewerbegebiet
West

Auszug aus dem ISEK:

Das Gewerbegebiet Nord erstreckt sich über ca. 170 ha. Es wird über die Nord – Süd ausgerichteten Straßen Kornkamp, Kurt - Fischer-Straße und An der Strusbek erschlossen. Busse des HVV steuern das Gebiet an, in Kürze wird durch die Einrichtung des Haltepunkts Gartenholz auch eine direkte Anbindung per Bahn möglich. Im westlichen Teil prägen die großmaßstäblichen Gebäude des Axel Springer Verlags das Ortsbild. Entlang des Kornkamps, vor allem im nördlichen Teil, sind Einzelhandelsangebote zu finden. Östlich des Kornkamps überwiegen Betriebsgebäude kleinerer und mittlerer Größe. Zum Teil herrschen hier reine Verwaltungsgebäude vor, beispielsweise in der Straße An der Strusbek. Auch Autohäuser sind im Gewerbegebiet Nord vorhanden. Insgesamt erscheint das Gewerbegebiet Nord als vielfältiger und vitaler Arbeitsstättenstandort. In Teilen fallen jedoch ungenutzte Flächen oder Gebäu-

Aussagen des ISEK
zum Gewerbegebiet
Nord

de ins Auge, die zu vermieten sind.

2.3 Gewerbeflächenbedarf

Die Stadt Ahrensburg hat im Rahmen der Bearbeitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans den Bedarf an Gewerbeflächen bis 2025 ermitteln lassen. Folgende Untersuchungen sind dabei erarbeitet worden: „Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg (GEFEK) aus 2011, das „Gewerbeentwicklungskonzept Stadt Ahrensburg“ (2014) sowie die „Fortschreibung der Expertise zur Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Stormarn“, 2014.

Fachgutachterliche Untersuchungen

Die Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg (2011) weist zwischen 2010 und 2025 (15 Jahre Prognosezeitraum) einen zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf von 131,4 ha für den Kreis Stormarn aus. Wird zusätzlich ein potenzieller Zuschlag für den nicht auf Hamburger Stadtgebiet zu deckenden Bedarf berücksichtigt mit der Folge von sog. „Überschwappereffekten“, so ergäbe dies einen potenziellen Zuschlag um weitere 31,8 ha. Im Gesamtergebnis wird jedoch von einem jährlichen Durchschnittsbedarf von 9,7 ha pro Jahr (netto) im Kreis Stormarn ausgegangen.

Gewerbeflächenkonzeption 2011 für die Metropolregion Hamburg (GEFEK)

Im Frühjahr 2014 stellte die CIMA Beratung + Management GmbH im Auftrag der WAS – Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH - eine vertiefende Expertise zur Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Stormarn fertig, in der u.a. eine Gewerbeflächenbedarfsprognose für den Zeitraum 2012 bis 2025 enthalten ist. Hiernach ist im Kreis Stormarn mit einem Flächenbedarf zwischen 113,5 ha und 147,6 ha zu rechnen, wobei letzterer Wert einen sog. „Flexibilitätszuschlag“ um 30% vom Netto-Flächenbedarf beinhaltet, der mitunter die o.g. „Überschwappereffekte“ aus Hamburg berücksichtigt. Dies entspricht einem Flächenbedarf von durchschnittlich **8,7 ha** (netto) **bis 11,3 ha pro Jahr** (netto).

Expertise zur Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Stormarn

2.4 Prognose Gewerbeflächenbedarf der Stadt Ahrensburg

Sowohl aufgrund der Lage im Verdichtungsraum Hamburg als auch wegen der Funktion als Mittelzentrum ist die Stadt Ahrensburg mit einem entsprechenden Gewerbeflächenbedarf infolge der positiven Einwohnerentwicklung und des starken Wirtschaftswachstums konfrontiert.

Flächenbedarf aufgrund der landesplanerischen Funktionszuweisung

Ahrensburg spiegelt hier auf besondere Weise die günstige wirtschaftliche Situation des Kreises Stormarn wider, für den in einer neuen Untersuchung zwischen 2012 und 2025 ein absoluter jährlicher Gewerbeflächenbedarf von durchschnittlich 8,7 bis 11,3 ha (netto) ermittelt wird (Verfasser: CIMA Beratung + Management GmbH, 2014). Dieses Ergebnis untermauert die Einschätzung, die bereits in der Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg (2011) formuliert wird, wonach für den Kreis zwischen 2010 und 2025 ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf von durchschnittlich 9,7 ha (netto) pro Jahr ermittelt wird.

Gewerbeflächenbedarf des Kreises von 8,7 bis 11,3 ha pro Jahr

Um den künftigen Flächenbedarf auch kleinräumig verorten zu

„Kleinräumige“

können, haben die Stadt Ahrensburg und die WAS – Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH parallel zur Neuauftellung des Flächennutzungsplans eine Flächenbedarfsprognose explizit für die Stadt Ahrensburg erstellen lassen.

Flächenbedarfs-
prognose

Diese auf einem neueren trendbasierten Flächenbedarfsprognose-Modell basierende Untersuchung kommt in zwei möglichen Szenarien für den Zeitraum 2013 bis 2030 zu einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf der Stadt Ahrensburg an Gewerbeflächen zwischen 1,75 ha (netto) und 2,11 ha (netto). Wobei hier angemerkt werden muss, dass diese Nettoflächen nicht die notwendigen Verkehrsflächen oder andere nicht ausschließlich gewerbliche Nutzungen, die ebenfalls in einem Gewerbegebiet untergebracht werden müssen, umfassen.

Gewerbeflächen-
bedarf der Stadt:
1,75 ha bis 2,11 ha
pro Jahr

Für den Prognosezeitraum 2013 bis 2030 ergibt sich damit ein zusätzlicher Flächenbedarf von 29,7 ha (netto) bis 35,9 ha (netto). Dies entspricht rd. 20 % bis 24 % des für den gesamten Kreis Stormarn ermittelten Flächenbedarfs (bei Zugrundelegung des unteren Prognosewertes von 8,7 ha/Jahr).

Bis 2030:
ca. 29,7 ha bis 35,9
ha Gewerbeflä-
chenbedarf

Auch angesichts der Funktion der Stadt Ahrensburg als eines von drei Mittelzentren im Kreis Stormarn, der unmittelbaren Nachbarschaft zum Metropolkern Hamburg, der Vermarktungsgeschwindigkeit bisheriger Flächenangebote, aktueller Flächenanfragen sowie der Ergebnisse einer neuen Unternehmerbefragung, wird dieser Wert als realistisch eingeschätzt. Die Analyse der räumlichen Verteilung der in den vergangenen Jahren erfolgten Flächenverkäufe im Kreis Stormarn, untermauert die hohe Flächennachfrage insbesondere nach Standorten im unmittelbaren Umland der Hansestadt Hamburg.

Lagegunst der Stadt

Im Zuge der Bedarfsprognose wurde innerhalb der Gewerbestandorte der Stadt Ahrensburg im Mai 2014 eine aktuelle Flächen-Vollerhebung im Bestand durchgeführt, die sich auf bebaute und unbebaute Grundstücke bezieht. Im Ergebnis stehen hiernach innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete rechnerisch insgesamt rd. 9,4 ha Potenzialflächen (überwiegend bebaut und zur Miete) zur Verfügung.

Flächenpotenziale
im Bestand

Unter günstigen Bedingungen (tlw. stehen diese Flächen erst perspektivisch zur Verfügung) ließe sich dieses Flächenpotenzial um weitere ca. 5,1 ha auf maximal nutzbare 14,5 ha (Nettoflächen) vergrößern. So hängt die Nutzbarkeit dieser zusätzlichen 5,1 ha davon ab, ob die Nordtangente realisiert wird und wie ein aktueller Flächeneigentümer im absehbaren Verlagerungsfall seinen bisherigen Betriebssitz verwerten will.

Max. 14,5 ha Ge-
werbeflächen im
Bestand nutzbar

All diese Flächen befinden sich entweder in privatem oder kommunalem Eigentum, stehen zur Miete oder zum Kauf zur Verfügung, die Eigentümer haben ein ernsthaftes Interesse an einer kurzfristigen Verwertung oder nicht und rufen daher realistische oder über-

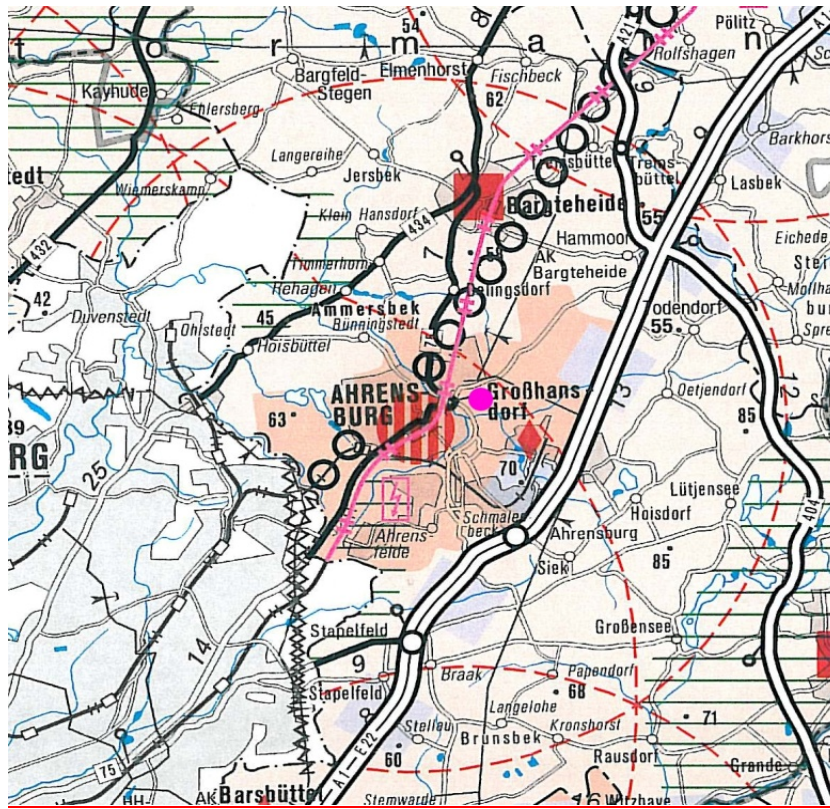
Restriktionen im
Bestandsbereich

zogene Preise auf. Überdies sind einzelne Flächen mit großen Hallen überbaut und können daher nur dann einer Nachnutzung zugeführt werden, wenn sich ein entsprechender Mieter finden sollte. In der Bilanz von erwartetem Flächenbedarf und aktuellem sowie perspektivischem Flächenangebot wird ein erhebliches Handlungserfordernis deutlich. Denn die Potenzialflächen im Bestand sind nicht annähernd ausreichend, um die prognostizierten Gewerbeflächenbedarfe zu decken.

Erhebliches Handlungserfordernis

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan



Ausschnitt Planfassung
Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Ahrensburg als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Ebenfalls dargestellt ist die Siedlungsachse Hamburg – Bad Oldesloe sowie der Verdichtungsraum um das Mittelzentrum Ahrensburg.

Mittelzentrum
Siedlungsachse
Verdichtungsraum

Textauszug aus dem Landesentwicklungsplan:

Die zentralen Orte der mittelzentralen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiter zu entwickeln. Hierzu sollen ein bedarfsgerechtes Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sowie eine gute verkehrliche Anbindung im Verflechtungsbereich und an andere Mittel- und Oberzentren im Land sowie nach Hamburg beitragen.

Auszüge aus dem
Landesentwicklungsplan – Thema:
Mittelzentren

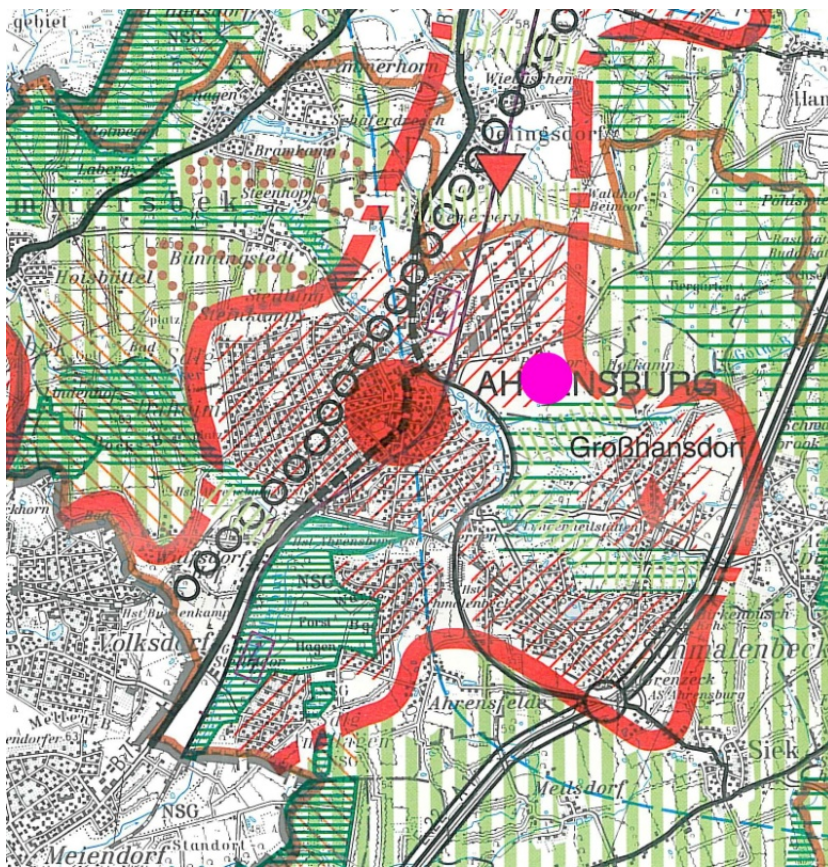
Die Ordnungsräume (und somit insbesondere auch die Verdichtungsräume) sollen als Schwerpunkträume der wirtschaftlichen und baulichen Entwicklung im Land gestärkt werden und dadurch auch Entwicklungsimpulse für die ländlichen Räume geben. Ihre

Auszüge aus dem
Landesentwicklungsplan – Thema:
Ordnungs- und Ver-

Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung sollen weiter verbessert werden. Hierzu sollen die Anbindung an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme über Straße und Schiene sowie Luft- und Seeverkehrswege gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden. Bei der Gewerbeansiedlung soll insbesondere auch auf die Schaffung von Arbeitsplätzen, den Flächenverbrauch und die Anbindung an das nationale Straßennetz sowie die Zukunftsfähigkeit und Umweltfreundlichkeit der Betriebe geachtet werden.

verdichtungsräume

3.2 Regionalplan für den Planungsraum I



Ausschnitt Regionalplan – Planungsraum I
(Standort B-Plan Nr. 88 A)

Auf Ebene des Regionalplanes werden die Darstellungen des Landesentwicklungsplans konkretisiert und detaillierter dargestellt. Die Stadt Ahrensburg ist Mittelzentrum im Verdichtungsraum und Schwerpunkt auf der Achse Hamburg – Bad Oldesloe. Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I soll sich die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig im Achsenraum vollziehen, der Bereich der Entwicklung des Gewerbegebietes Beimoor-Süd, und damit auch der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 88 B liegt innerhalb der im Regionalplan dargestellten Abgrenzung der Siedlungsachse Hamburg – Bad Oldesloe. Dieser Bereich ist auch überwiegend als Teil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes dargestellt und darüber hinaus auch Teil der Metropolre-

Mittelzentrum im Verdichtungsraum
Schwerpunkt auf der Achse

gion Hamburg.

In Ziffer 5.6.3 des Regionalplanes ist unter dem Stichwort Ahrensburg für diesen Bereich folgende Zielsetzung ausgeführt:

Darüber hinaus muss für die weitere Gewerbeentwicklung südlich des Gewerbegebietes Beimoor Flächenvorsorge betrieben werden.

Flächenvorsorge

Der Talraum der Aue ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets und Biotopverbundsystems) gekennzeichnet.

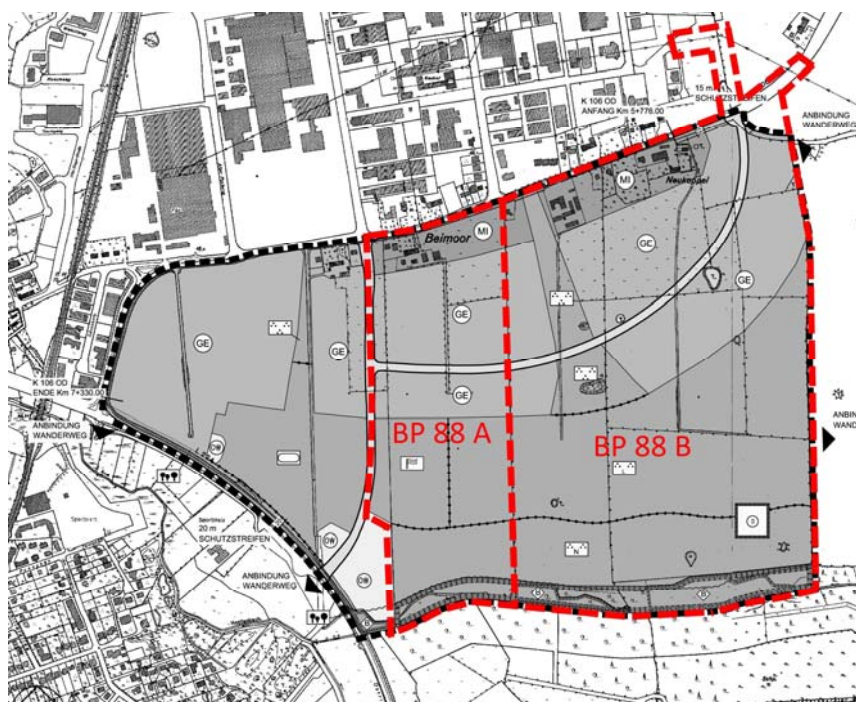
Talraum der Aue

Die gesamte Fläche liegt in einem Raum mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz (geplantes Wasserschutzgebiet).

Geplantes Wasserschutzgebiet

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg

3.3.1 30. und 44. Änderung des Flächennutzungsplans



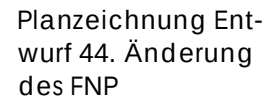
Planfassung
30. Änderung des
FNP mit Kennzeichnung der Geltungsbereiche der B-Pläne Nr. 88 A und B

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 A ist im gültigen Flächennutzungsplan (30. FNP-Änderung) überwiegend als gewerbliche Baufläche und Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung dargestellt. Ebenfalls ausgewiesen sind örtliche Hauptverkehrszüge (Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A)) dargestellt.

Darstellungen auf
FNP - Ebene

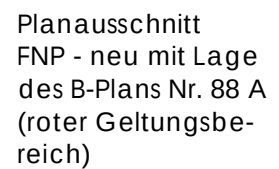
Im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Plans Nr. 88 A wird die 44. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Da die 30. Änderung des FNP noch nicht das Sondergebiet für Einzelhandel berücksichtigen konnte, muss für diesen Bereich der FNP nunmehr aktuell geändert werden.

44. Änderung des
FNP



Entwicklungsgebot
gem. § 8 Abs. 2
BauGB

3.3.2 Neuaufstellung des Flächennutzungsplans



Neuaufstellung FNP

Grundnutzungen

ungsplanes Nr. 88 A (Mischgebiete, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen, Hauptverkehrsstraßen, Grünflächen) wurden auf Grundlage der bisherigen Überlegungen zur verbindlichen Bauleitplanung übernommen und in den Flächennutzungsplan - neu integriert.

entsprechend der städtebaulichen Konzeption

Insgesamt wird somit auch hier sichergestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 88 A zukünftig aus dem neuen Flächennutzungsplan - neu entwickelt werden wird. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird damit auch zukünftig eingehalten.

Entwicklungsgebot ist eingehalten

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Rahmenplan Gewerbegebiet Beimoor - Süd



Städtebauliches
Konzept
Gewerbegebiet
Beimoor-Süd

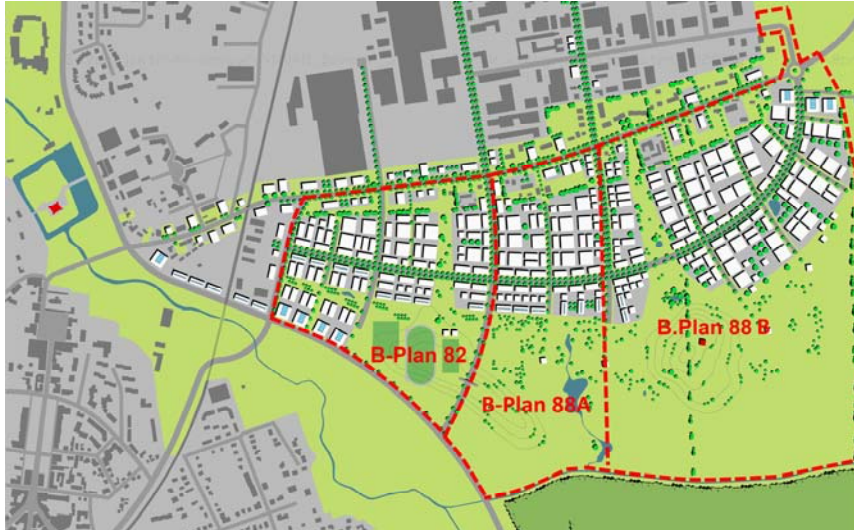
Um eine genauere Vorstellung für Flächenbelegungen, Nutzungsverteilungen, Erschließungsstrukturen und Ausgestaltung des neuen Gewerbegebietes Beimoor – Süd zu erhalten, wurde im Jahr 2000 ein interner Wettbewerb durchgeführt. Der favorisierte Wettbewerbsentwurf, der bis heute Basis der Bearbeitung ist, sieht folgendes Grundkonzept vor, das auch kommunalpolitisch als Zielsetzung beschlossen wurde:

- Weiterentwicklung der bestehenden Hauptstraßen und Orientierungslinien des Gewerbegebiets Nord nach Süden (insbesondere durch Verlängerung der Straßen Kornkamp und Kurt-Fischer-Straße)
- Neue Hauptverkehrsverbindung durch den verlängerten Kornkamp und einer Ost-West verlaufenden zentral gelegenen Hauptstraße (Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A)), mit einem östlichen Anschluss an den Beimoorweg (Kreisverkehr), als „Rückgrat“ des neuen Gewerbegebiets
- Beimoorweg als „gemischter und kleinteiliger“ Bereich im Gewerbegebiet, insbesondere in den Bereichen östlich des Kornkamps
- Öffnungen zur Landschaft nach Süden durch „Grünkeile“ die die südlich gelegenen Grünflächen mit den Bereichen am Beimoorweg verbinden
- Kultivierung der Standortqualitäten – kleinteiligeres, aufgelockertes Gewerbe am südlichen Siedlungsrand; verdichtetes Gewerbe in den zentralen Lagen an der Ost-West-Hauptstraße
- Berücksichtigung und Sicherung des Aue-Bereichs als wichtiges Freiraumelement Ahrensburgs

Städtebauliche Ziele
für Beimoor-Süd

Mit Beginn der Planungen wurde festgelegt, dass diese Größenordnung einer gewerblichen Entwicklung in mehreren bauleitplanerischen und nachfolgend baulichen Abschnitten erfolgen soll. Ein weiterer Grund für die Entwicklung in mehreren Abschnitten waren die unterschiedlichen Grundstücksbesitzverhältnisse, der Umgang mit der noch bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung südlich der Bauflächen sowie Fragen einer zentralen Entwässerung.

Entwicklung in mehreren Abschnitten



Stufenweise Entwicklung durch drei Bebauungspläne (B-Pläne Nr. 82 und 88 A und B)

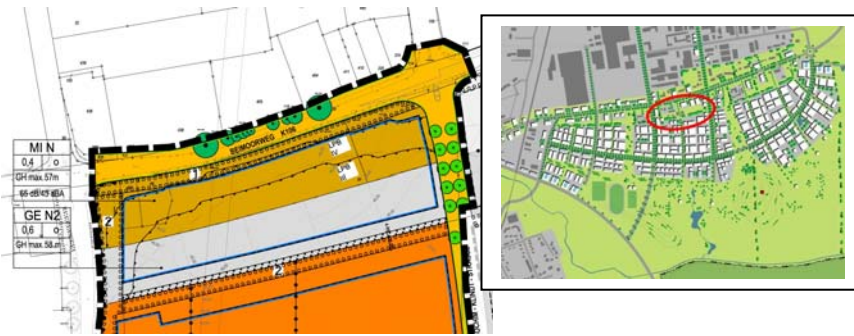
4.2 Nutzungskonzept

Zentrales Nutzungsziel in Beimoor - Süd ist die Ausweisung von zusätzlichen Gewerbegebietsflächen südlich des Beimoorwegs in konsequenter und sinnvoller Weiterentwicklung des Gewerbegebiets Nord.

Gewerbegebiete

Dies soll jedoch nicht im direkten räumlichen Anschluss an den Beimoorweg realisiert werden. Der „historische“ Bereich am Beimoorweg ist hier tlw. durch einzelne gründerzeitliche Wohngebäude sowie durch landwirtschaftliche Hofstrukturen (zurzeit noch im Außenbereich gem. § 35 BauGB) geprägt. Nördlich des Beimoorwegs finden sich darüber hinaus (in Teilen auch verdichtete) Wohnformen aus den letzten Jahrzehnten. Diese gesonderte „Zwischenzone“ soll in seiner gemischten und kleinteiligeren Nutzungsstruktur gesichert werden – hier wird entsprechend ein Mischgebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen um hier Wohnen und Arbeiten planungsrechtlich zu ermöglichen und weiter zu entwickeln.

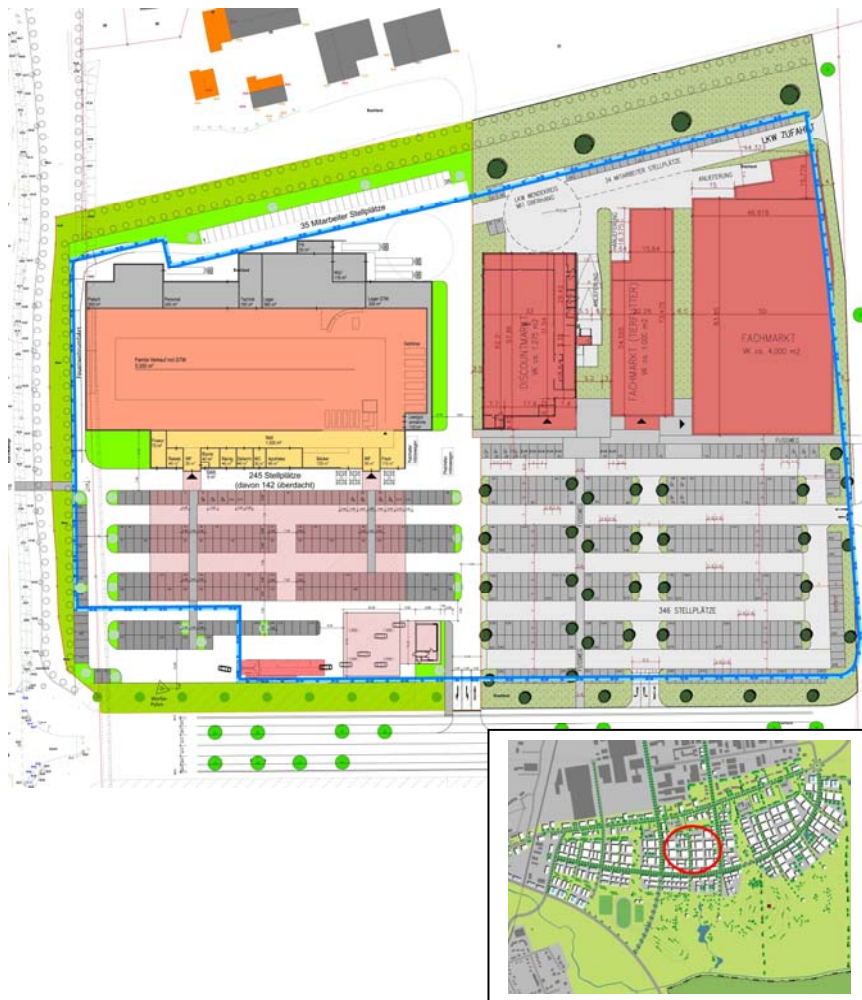
Mischgebiet südlich des Beimoorwegs mit angegliedertem "eingeschränktem" Gewerbegebiet



Planausschnitt:
Mischgebiete und
Gewerbegebiete
südlich des Bei-
moorweges

Mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 06.02.2013 wird die Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden SB - Warenhauses mit Tankstelle, eines Lebensmittelmarktes sowie eines Fachgeschäftes für Heimtierbedarf aus dem Gewerbegebiet Nord Bestandteil der Planungsinhalte des B-Plans Nr. 88 A. Neu angesiedelt wird ein Möbelmarkt. Der ca. 5,9 ha große vorgesehene SO - Bereich für Einzelhandel befindet sich erschließungstechnisch dabei günstig gelegen - nördlich der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) direkt am Kornkamp - Süd.

Sonstiges Sonderge-
biet „Einzelhandels-
zentrum“



Vorhabenplanung -
Konzept "Einzelhandelszentrum", Verf.:
Hölbling, Bor-
desholm (Stand:
März 2018)

Die Verlagerung folgt der Empfehlung einer gutachterlichen Verträglichkeitsprüfung durch das Büro CIMA, der zufolge die Verlage-

„Verträglichkeit“
der Einzelhandels-

nung und Erweiterung des im Gewerbegebiet Nord bestehenden Fachmarktzentrums zu einer Stärkung der Handelszentralität der Stadt führt und damit einem Bedeutungsverlust der Stadt im Hinblick auf ihre Funktion als Mittelzentrum entgegen wirkt.

nutzung

Allerdings werden im Gutachten auch kritische Aspekte aufgezeigt, die im Zuge der Bauleitplanung zu beachten sind. Dies betrifft die Forderung, dass eine fortwährende Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten auf dem Altstandort im Gewerbegebiet Nord ausgeschlossen werden muss. Zur weiteren Absicherung des Ausschlusses von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten wird daher zeitgleich die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 durchgeführt, ebenso wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger vorbereitet.

„Alt“ – Standort Im Gewerbegebiet Nord ohne zentrenrelevanten Einzelhandel

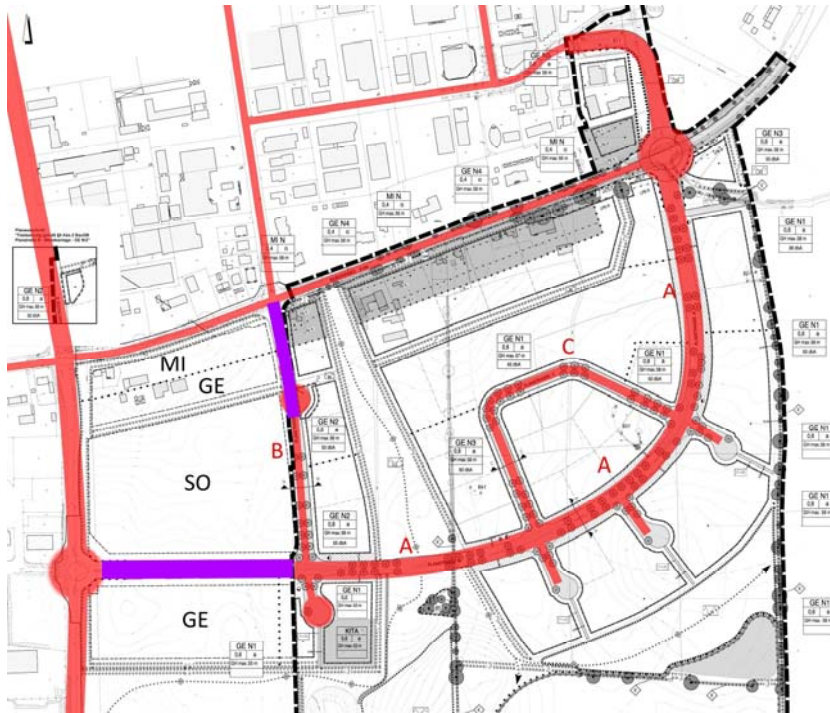
Südlich des Sondergebietes "Einzelhandelszentrum" und direkt südlich an die Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) angrenzend ist die Entwicklung von weiteren Gewerbegebietsflächen vorgesehen. Um hier einen harmonischeren Übergang zu den anschließenden Grünflächen zu gewährleisten, werden hier geringere Werte beim Maß der baulichen Nutzung festgelegt (Grundflächenzahl GRZ max. 0,6)

Gewerbegebiete als südlicher Abschluss der Baugebiete



Planausschnitt: Gewerbegebiete südlich der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A)

4.3 Verkehrliches Erschließungskonzept



Übersichtsplan
Verkehrliches Er-
schließungssystem
der B-Pläne Nr. 88 A
und 88 B

Die Haupteerschließung des neuen Gewerbegebietes übernimmt die in Ost-West-Richtung verlaufende Hauptstraße - Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A), die im Nordosten über einen Kreisverkehr an den Beimoorweg anbindet und im Westen zukünftig (ebenfalls über einen Kreisverkehr) an den hier von Nord nach Süd verlaufenden Kornkamp - Süd anschließen soll.

Primäres Erschließungssystem

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 88 A kann nunmehr erstmalig der Anschluss der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) an den Kornkamp - Süd angestrebt werden, um das ganzheitliche verkehrliche Erschließungssystem in Beimoor - Süd zum Abschluss zu bringen. Die Jochim - Klindt - Straße (Planstraße B, Verlängerung der Kurt - Fischer - Straße nach Süden) kann durch entsprechendes Planrecht im B-Plan Nr. 88 A ebenfalls endgültig an den Beimoorweg angeschlossen werden (vgl. Planskizze oben: violett markierte Straßenabschnitte).

Abschluss des ge-
samtheitlichen Er-
schließungssystem

Aufgrund der zukünftigen Anbindung der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) an den Kornkamp - Süd bzw. der Jochim - Klindt - Straße (Planstraße B) an den Beimoorweg können die bisher vorgesehenen temporären Wendemöglichkeiten (u.a. festgesetzt im B-Plan Nr. 88 B) entfallen.

Temporäre Wende-
möglichkeit

Die Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) als „Hauptschlagader“ des neuen Gewerbegebietes wird entsprechend als „Hauptstraße“ stadträumlich wirksam ausgestaltet.

Carl - Backhaus -
Straße (Planstraße A)
als "Hauptschlag-
ader"
Kreisverkehr am
Kornkamp - Süd

Die Anbindung der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) an den Kornkamp - Süd erfolgt hier durch einen neu vorgesehenen Kreis-

verkehr. Dieser erstmalig mögliche verkehrliche Netzschluss zwischen Beimoorweg und der Straße Kornkamp - Süd ist u.a. auch Voraussetzung den Beimoorweg verkehrlich nicht mehr zu belasten. Dies ist im Übrigen auch notwendig, um die Zulässigkeit von bestehenden und auch zukünftigen Wohnnutzungen in den Mischgebieten beiderseits der Straße Beimoorweg nicht zu gefährden.

Das klar aufgebaute und hierarchisierte Erschließungssystem, im Endausbau mit Anbindung nach Westen, Norden und Osten, gewährleistet "Kurze Wege" sowie eine leichte Orientierung und eröffnet die Möglichkeit, einzelnen Quartieren unterschiedliche Charakter zu geben. Weitere fußläufige Anbindungen Richtung Süden zu den Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten der angrenzenden öffentlichen (und auch teilweise öffentlich nutzbaren) Grünflächen ("Landschaftspark") werden die Aufenthaltsqualitäten im Plangebiet wie auch die Attraktivität nach außen merkbar erhöhen.

"Kurze Wege" und
leichte Orientierung

4.4 Grün- und Freiflächenkonzept

Zentrales Element des übergeordneten Grünkonzepts für das Gesamtgebiet Beimoor - Süd sind die Ausweisungen von zwei Nord – Süd verlaufenden „Grünkeilen“ als „gebietsgliedernde“ räumliche Elemente mit Aufenthaltsfunktion und –qualitäten, der über die Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) hinweg, die Freiraumverknüpfung von Süden bis zum Beimoorweg herstellt.

"Grünkeile"

Südlich der gewerblichen Bauflächen werden in unterschiedlicher Größenentwicklung öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung "Landschaftspark") mit Aufenthaltsfunktion und landschaftsgerechten Einrichtungen für die Freizeitgestaltung ausgewiesen. Dies gilt auch für den Teilbereich Bebauungsplan Nr. 88 A.

Ausweisung von
großflächigen öffentlichen Grünflächen



Planausschnitt:
Grünflächen zwischen den Baugebieten im Norden und der Aue im Süden

Großes Augenmerk wird ebenfalls auf die Bepflanzung des Straßenraums der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) mit Straßenbäumen (Allee – Charakter) gelegt. Dieser zentrale öffentliche Raum wird durch eine (in Teilen unregelmäßigen) Baumallee gestaltet werden.

Gestaltung der öffentlichen Straßenräume



Planausschnitt: Allee in der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A)

Neben der Gestaltung der öffentlichen Räume werden ebenfalls Eingrünungen der privaten Grundstücke im hohen Maß im Bebauungsplan verankert. Dies soll die jeweiligen Übergänge zu benachbarten Bereichen gestalterisch aufwerten und harmonisieren und innerhalb der gewerblichen Bereiche ein "grünes" stadträumliches Gesamterscheinungsbild gewährleisten.

Grüngestaltung der privaten Grundstücke

Südlich der Gewerbegebiete und nördlich der Aue werden großflächige naturnahe (öffentliche) Grünflächen ausgewiesen, die die „Biotop“ - Landschaft des Bachverlaufs schützen.

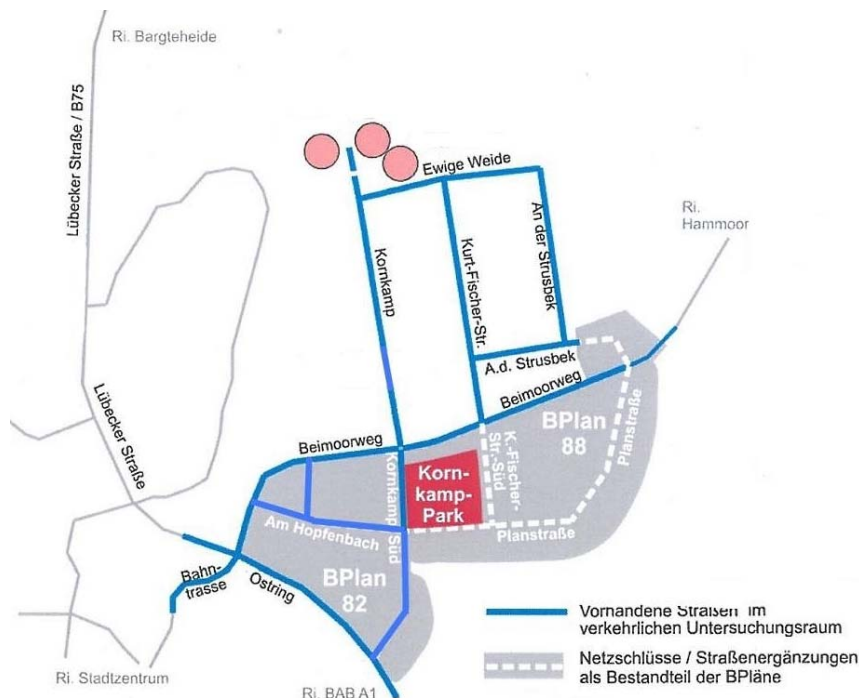
Naturnahe Grünflächen

5. Überörtliche und örtliche verkehrliche Aspekte

5.1 Vorbemerkung zu den verkehrlichen Untersuchungen

Zur Klärung und Darstellung der zukünftigen Verkehrsbelastungen sowie der zukünftigen verkehrlichen Auswirkungen auf das Straßensystem wurden von der Stadt Ahrensburg entsprechende Fachgutachten in Auftrag gegeben (Büro urbanus, - Verkehrliche Bewertung zum B-Plan Nr. 88 der Stadt Ahrensburg, Dezember 2014 und Verkehrliche Bewertung zum B-Plan Nr. 88 B der Stadt Ahrensburg, Mai 2016).

Fachgutachten des
Büros urbanus



Untersuchungs-
bereich

Neben der gesonderten Betrachtung der Auswirkungen der Umsiedlung des Fachmarktzentrums aus dem Gewerbegebiet Nord in den Bereich des B-Planes Nr. 88, beurteilt das Gutachten letztendlich auch die abschließende bauliche Entwicklung des Gewerbegebietes Beimoor – Süd mit seinen gesamtverkehrlichen Auswirkungen.

Verkehrliche Bewer-
tung der Gesamt-
entwicklung Bei-
moor - Süd

Die Basis des Gutachtens bildet der Masterplan Verkehr der Stadt Ahrensburg. Ausgehend von einem Status Quo 2010 unter Berücksichtigung aller geplanten städtebaulichen Projekte ein Trend-Szenario 2025 erstellt. Daher wird im Masterplan Verkehr eine Reihe von Maßnahmen empfohlen, um die prognostizierte Verschärfung abzufedern. Hierzu gehört insbesondere und mit höchster Priorität die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes. Der Ausbau

Trendszenario

der Velorouten, die Erhöhung der Taktraten der Busverkehre sowie ein städtebaulicher Fokus auf Nachverdichtung im Stadtzentrum zeigen, dass dieser im Masterplan Verkehr empfohlene Entwicklungspfad beschritten wurde. Hinzu kommen Empfehlungen zur Instandhaltung und Ergänzung des Straßennetzes. Während die Sanierung des Straßennetzes in Ahrensburg mit hoher Priorität vorangetrieben wird, beschränkt sich die Erweiterung des Straßennetzes bisher auf den Netzschluss An der Strusbek.

Für den Bebauungsplan Nr. 88 a entscheidend ist insofern das Trendszenario des Masterplans Verkehr mit einer ergänzenden Untersuchung zu den Auswirkungen der Verlagerung des Fachmarktzentrums („Prognose Mitfall I). Darüber hinaus werden die positiven Auswirkungen einer Ergänzung des Straßennetzes um eine Nordtangente („Prognose Mitfall II) dargestellt.

Vorgehensweise

5.3 Exkurs: Auswirkungen des "Kornkamp - Süd"

Die bereits gebaute Entlastungsstraße Kornkamp - Süd (verlängerter Kornkamp) liegt am westlichen Rand des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 88 A. Sie stellt in südlicher Verlängerung des Kornkamps eine zusätzliche Verbindung zwischen dem Beimoorweg und dem Ostring dar. Der Kornkamp – Süd wirkt sich verkehrlich wie folgt aus:

Kornkamp-Süd

Er entlastet wesentlich den Beimoorweg zwischen Kornkamp und Ostring. Vor Realisierung der Straße Kornkamp - Süd mussten der Beimoorweg und der Beimoorknoten (Kreuzung Ostring / Beimoorweg / Bahntrasse) den gesamten Verkehr zwischen dem Gewerbegebiet Nord einerseits und der B 75 in südlicher und nördlicher Richtung, der Stadt Ahrensburg und der BAB 1- Anschlussstelle Ahrensburg andererseits aufnehmen. Nach dem Bau dieser Straße wird der Verkehr zwischen dem Gewerbegebiet Nord und der Autobahn nun über diese abgewickelt. Dadurch wird die verkehrliche Anbindung des größten und bedeutendsten Gewerbegebietes im Kreis Stormarn signifikant verbessert.

Entlastung des Beimoorwegs und des Beimoorknotens

Gleichzeitig wird die zentrale verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes Beimoor-Süd in seiner endgültigen Umsetzung, das sich westlich (B-Plan Nr. 82) und östlich (B-Pläne Nr. 88 A und B) des Kornkamps - Süd erstreckt, über diese neue Entlastungsstraße sichergestellt. Die Hauptstraßen beider Bereiche (Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A)) treffen sich dann am Kornkamp-Süd. Es entsteht so eine in Ost-West-Richtung verlaufende, zentral gelegene Querspange, die eine zusätzliche Belastung des Beimoorwegs durch die neuen Gewerbeflächen vermeidet und diesen in Form einer Alternativroute entlasten kann.

Carl - Backhaus -
Straße (Planstraße A)
im GE Beimoor - Süd

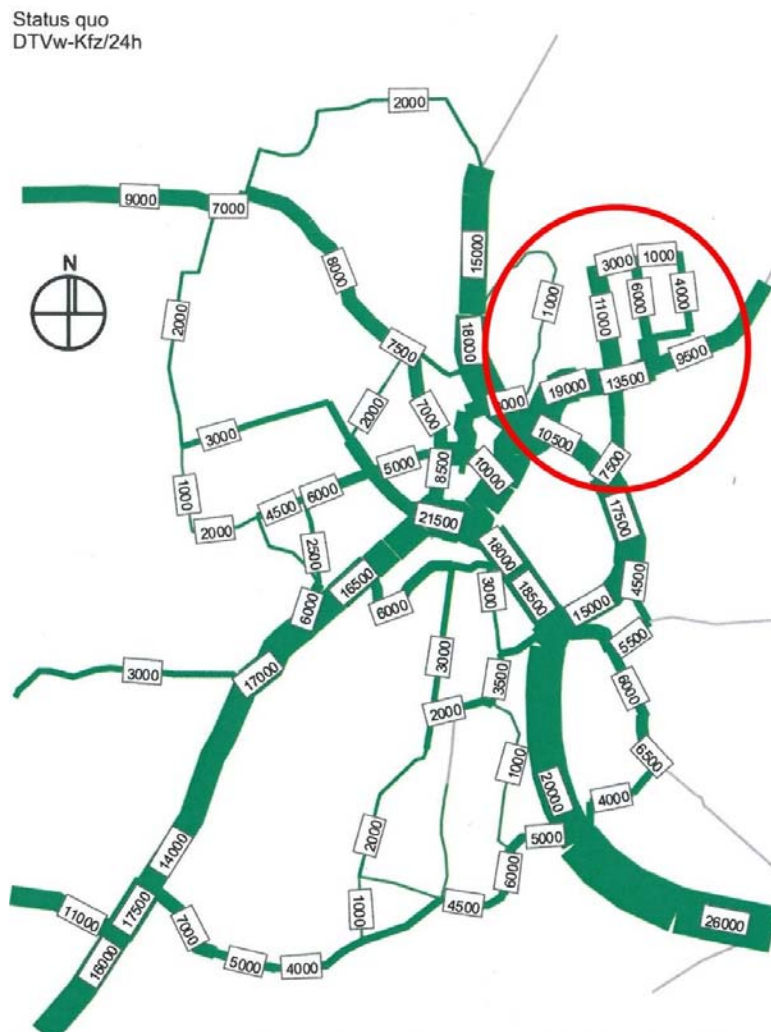
Die Anbindung der Bereiche der B-Pläne Nr. 88 A und B wird über den Kornkamp-Süd sowie über die o.g. Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) erfolgen, die als Erschließungsstraße vom Kornkamp-Süd zum geplanten Kreisverkehr im nordöstlichen Planbereich mit dem zusätzlichen Netzschluss „An der Strusbek - Beimoorweg" führt.

Knotenpunktausbau

Damit wird aus dem derzeit 3-armigen Knotenpunkt Kornkamp-Süd / Am Hopfenbach ein 4-armiger Knotenpunkt), der als Kreisverkehr gestaltet werden wird.

5.3 Verkehrliche Auswirkungen

5.3.1 Bestandssituation - Status Quo



Durchschnittliche
werktägliche Kfz –
Belegung im Be-
stand
(rote Kreismarkie-
rung = Gewerbebe-
biet Nord und Bei-
moor – Süd)
Stand: August 2013

Die Bestandssituation geht auf die stadtweite Erhebung der Verkehrsströme im Zuge der Aufstellung des Masterplan Verkehr im Jahr 2010 zurück. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 B wurden am Beimoorweg erneute Radarmessungen durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die KFZ-Dichte bei gleichbleibender Belegung mit LKW-Verkehren insgesamt um 7% rückläufig war. Im Nachfolgenden werden hier insbesondere die direkt betroffenen „internen und externen“ Straßen und Knotenpunkte, insbesondere:

- o Kornkamp
- o Kornkamp – Süd
- o Beimoorweg

Betroffene Straßen

- o Ostring
 - o Bereich Beimoor Knoten
 - o Lübecker Straße
- betrachtet und bewertet.

Im Grundsatz wird sich das Verkehrsaufkommen im und am Plan-gebiet durch die bauliche Entwicklung von gewerblichen Bauflächen und Sondergebietsflächen erhöhen. Jedoch werden durch die unten dargestellten Auswirkungen bestimmte Straßenzüge oder Teilbereiche von Straßenzügen unterschiedlich belastet (teilweise nicht mehr belastet als im Status Quo - und je nach Prognose – Fall teilweise auch weniger belastet).

5.3.2 Verkehrsbild - Vergleich Status Quo / Prognose MITFALL 1



Verkehrsbewertung
MITFALL 1

Im Prognose-MITFALL 1 wird sich bei einer Entwicklung gemäß Trendszenario des Masterplans die Verkehrssituation im Hauptverkehrsstraßennetz gegenüber dem Status Quo verschlechtern. Es ergibt sich eine Belegung der B75 im Zulauf des Beimoor Knotens von etwa 21.000 Kfz/24h und zwischen Am Weinberg und Gartenholz von bis zu 24.500 Kfz/24h.

Auswirkungen auf
das Straßennetz

Eine Teilentlastung von ca. 2.000 Kfz/24h ergibt sich dagegen auf dem Teilabschnitt des Beimoorwegs westlich Kornkamp – zum Beimoor Knoten hin erhöht sich hier die Verkehrsbelegung jedoch wieder um 2.000 Kfz/24h.

Eine deutliche Entlastung von bis zu 5.000 Kfz/Tag ergibt sich für den Kornkamp vor allem durch die Verlagerung der verkehrintensiven Nutzungen der umgesiedelten Einzelhandelseinrichtungen. Diese verringerte Verkehrsbelegung des Kornkamps kommt dann auch dem mittelfristig vorgesehenen Bau der Nordtangente ent-

gegen, die hier am nördlichen Kornkamp anschließen muss und dann im gesamten Verlauf des Kornkamps auch ausreichende Leistungsreserven hat.

Der Beimoorweg östlich Kornkamp wird hier weitgehend nicht mehr belastet - dies ist vornehmlich begründet durch den Netzschluss „An der Strusbek“ sowie der Umsetzung des Anschlusses der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) im Plangebiet des B-Plans Nr. 88 B an den Beimoorweg bzw. im Plangebiet des B-Plans Nr. 88 A an den Kornkamp - Süd.

Der Verkehr des Kornkamps - Süd (nunmehr auch als zentrale Erschließung für das Fachmarktzentrum) wird sich in seinem südlichen Abschnitt um 3.500 KFZ/24h auf insgesamt 11.000 KFZ/24h, und in seinem nördlichen Abschnitt um 1.500 KFZ/24h (auf insgesamt 9.000 KFZ/24h) erhöhen. Diese Verkehrsbelastung des Kornkamps – Süd als Entlastungsstraße ist unkritisch.

Der Ostring wird südlich des Knotenpunktes Kornkamp Süd um weitere 2.250 KFZ/24h belastet – auf nunmehr gesamt 22.500 KFZ/24h in diesem Bereich.

Insgesamt sind dies moderate Erhöhungen der Verkehrsbewegungen, die die Funktionsfähigkeit der internen Erschließung der Gewerbegebiete nicht einschränken. Kritisch zu sehen ist die Erhöhung der Verkehrsbewegungen insbesondere am Beimoorknoten und im Verlauf der Lübecker Straße und des Ostrings. Positiv ist die Situation des Beimoorweges (östlich Kornkamp) zu sehen, da sich hier die Verkehrsmengen nicht erhöhen, tlw. sogar zurückgehen – dies ist Voraussetzung um an der Ausweisung eines Mischgebietes in diesem Bereich festhalten zu können.

Beurteilung

Das Trendszenario des Masterplans Verkehr geht dabei von einer Entwicklung ohne weitere verkehrsentlastende Maßnahmen im Stadtgebiet aus. Demgegenüber stehen neben dem Bau der Nordtangente (s.u.) eine Reihe von Maßnahmen, die darauf abzielen, den hohen Anteil des Kfz-Binnenverkehrs in Ahrensburg zu reduzieren. Zu diesen im Masterplan Verkehr empfohlenen Maßnahmen gehören insbesondere:

- Der Ausbau des ÖPNV durch eine städtische finanzielle Beteiligung zur Erhöhung der Taktfrequenzen
- Der Ausbau und die qualitative Verbesserung des Angebots für den Radverkehr, insbesondere der Ausbau der Veloroute A 5 entlang des Beimoorwegs zwischen Kornkamp und Ostring
- Die Steigerung der Fußgänger- und Radfahrfreundlichkeit der Innenstadt, einhergehend mit einer Neuordnung des ruhenden Verkehrs und Maßnahmen zur Sicherstellung von Barrierefreiheit,
- Die geplante Einführung einer verkehrsabhängigen LSA-Steuerung

Nach Umsetzung dieser Maßnahmen ist zu erwarten, dass die tatsächliche Verkehrsentwicklung hinter der im Trendszenario darge-

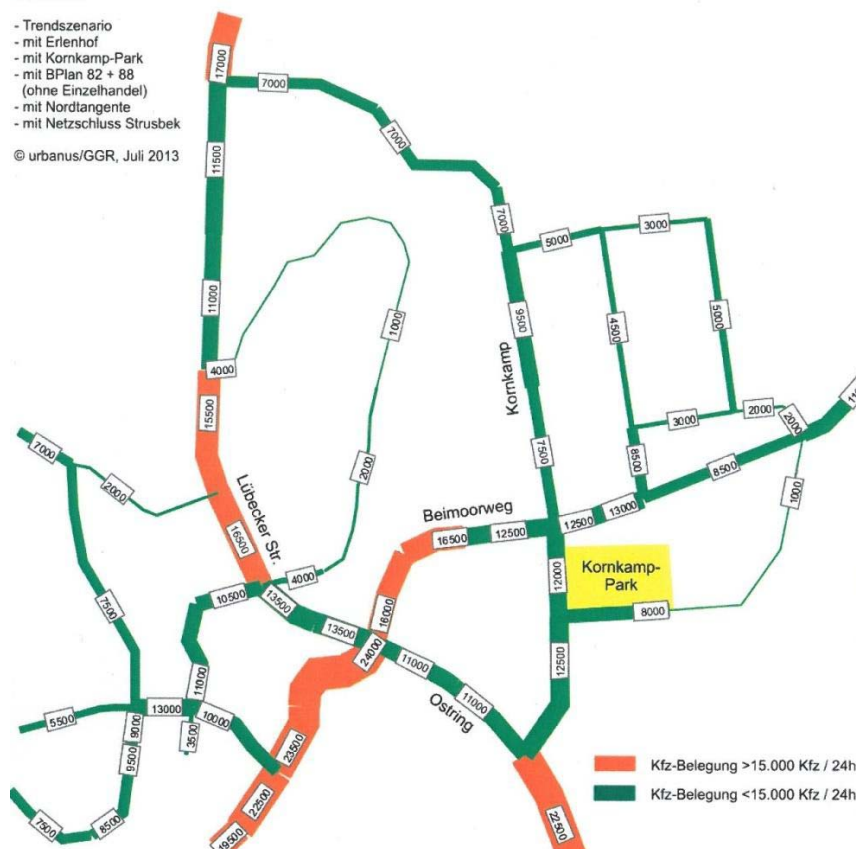
stellten Entwicklung merkbar zurückbleibt – der Masterplan Verkehr spricht von einer potenziellen Kfz-Verkehrsreduzierung von bis zu 20 % bei Umsetzung aller Maßnahmen („Zielszenario“).

5.3.3 Verkehrsbild - Vergleich Status/ Prognose MITFALL 2

Verkehrsbewertung „Kornkamp-Park“
MITFALL 2

- Trendszenario
- mit Erlenhof
- mit Kornkamp-Park
- mit BPlan 82 + 88 (ohne Einzelhandel)
- mit Nordtangente
- mit Netzschluss Strusbek

© urbanus/GGR, Juli 2013



Verkehrsbewertung
MITFALL 2

Im Prognose-MITFALL 2 wird sich die Verkehrssituation in weiten Teilen des Hauptverkehrsstraßennetzes gegenüber dem MITFALL 1 (und auch gegenüber dem Status – Quo) nennenswert verbessern. Vor allem durch die Verlagerung der Zielverkehre ins GE Nord und von Durchgangsverkehren ergibt sich für die B75 eine deutliche Entlastung, im Zulauf des Beimoorknotens auf etwa 16.500 Kfz/24h und zwischen Am Weinberg und Gartenholz auf bis zu 16.500 Kfz/24h.

Auswirkungen auf
das Straßennetz

Eine Entlastung von bis zu 3.000 Kfz/24h bis 6.500 Kfz/24h ergibt sich zudem auf dem Beimoorweg zwischen Kornkamp und Beimoorknoten.

Die Entlastung des Kornkamps fällt im MITFALL 2 deutlich geringer als im MITFALL 1 aus, da die verlagerten Verkehre der Einzelhandelseinrichtungen durch die Verlagerung der Ziel- und Durchgangsverkehre aufgrund der Nordtangente zum Teil kompensiert

werden.

Für den Straßenzug Kornkamp Süd führt diese Verlagerung zusammen mit den Neuverkehren zu einem Anstieg der KFZ – Belegung (ca. 5.000 KFZ/24h mehr). Für den Kornkamp werden tägliche Verkehrsbelegungen zwischen 7.500 und 9.500 Kfz und für den Kornkamp – Süd Verkehrsbelegungen zwischen 12.000 und 12.500 Kfz/24h erwartet.

Die Belastung des Beimoorwegs östlich Kornkamp wird sich verringern (von 13.500 KFZ/24h) im Knotenpunktbereich Kornkamp / Beimoorweg auf 12.500 KFZ/24h und im weiteren östlichen Verlauf des Beimoorwegs (im Bereich des vorgesehene Mischgebiets) von 9.500 KFZ/24h auf 8.500 KFZ/24h – dies ist auch hier vornehmlich begründet durch den Netzschluss „An der Strusbek“ sowie der Umsetzung und Anschluss der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) im Plangebiet des B-Plans Nr. 88 B an den Beimoorweg.

Im Vergleich zum MITFALL 1 würden die Auswirkungen auf den Ostring südlich des Knotenpunktes Kornkamp Süd unverändert bleiben. Dieser wird hier um weitere 2.250 KFZ/24h belastet – auf nunmehr gesamt 22.500 KFZ/24h in diesem Bereich.

Durch den Bau der Nordtangente wird ein Ringschluss zwischen der Lübecker Straße und dem Ostring (im Sinne einer Ortskernumgehungsstraße) hergestellt werden können, der die bisherige stark frequentierte Verbindung (B 75, Beimoorknoten) vorbei am Wohngebiet Gartenholz und dem Schloss deutlich entlasten würde.

Beurteilung

5.4 Fazit

Durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Bereich des B-Plans Nr. 88 A (und B) werden Neuverkehre erzeugt, die in das vorhandene Straßennetz eingespeist werden. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen lässt sich mit den vorgesehenen Straßennetzergänzungen im Bereich des B-Plans steuern. Von den ausgewiesenen Gewerbe- und Sondergebieten gehen keine Verkehrsbelastungen aus, die für sich genommen zu einer erheblichen Verschlechterung der bestehenden Verkehrssituation führen.

Gleichwohl steht außer Frage, dass auch das nur annähernde Erreichen der Leistungsfähigkeit des Straßenprofils zu einer Beeinträchtigung der Verkehrs- und Lebensqualität führt. Diese ist bereits ohne die Auswirkungen des Bebauungsplans 88 A gegeben. Die wirkungsvollste Maßnahme zur Entlastung insbesondere der Anlieger der Lübecker Straße bleibt unbestritten der Bau einer Nordtangente, der eine zentrale Empfehlung des Masterplans Verkehr ist.

Bevor diese überörtliche Straßenbaumaßnahme im Sinne einer Ortskernumgehungsstraße zeitlich „greifen“ kann, sind daher weitere einzelne Optimierungen im Sinne des Masterplans Verkehr erforderlich. Hinzu kommen Möglichkeiten der Verkehrssteuerung (Verkehrsrchner, verkehrsabhängige Schaltung der Lichtsignalanlagen, weiterer Ausbau etc.), die das Risiko von Stauerscheinungen

Vorgezogene Einzelmaßnahmen

und einer temporär labilen Verkehrssituation (bis zum Bau und Nutzung der Nordtangente) mindern können. Hiervon betroffen sind insbesondere folgende Knotenpunkte:

- Anbindung des Kornkamp-Parks an den Kornkamp Süd durch einen Kreisverkehr,
- Knoten Kornkamp Süd / Ostring und Kornkamp Süd / Beimoorweg,
- Knoten Ostring / Beimoorweg und
- Knoten B75 / Am Weinberg

Die Verkehrsbelastung des Ostrings beläuft sich im Bereich des Knotenpunktes Kornkamp – Süd auf 22.500 KFZ/24h und ist damit aufgrund der baulichen Entwicklung des Gewerbegebiets Beimoor – Süd um 2.500 KFZ/24h höher als die momentanen Bestandswerte. Bis zur BAB – Anschlussstelle Ahrensburg erhöht sich die KFZ – Belegung auf mehr als 26.000 KFZ/24h.

5.5 ÖPNV

Im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist Ahrensburg über die Schiene sowohl mit der Regionalbahn, als auch mit der Hamburger U-Bahn (U1) zu erreichen. Mit dem 2010 neu eröffneten Haltepunkt Ahrensburg- Gartenholz ist das GE Nord jetzt auch direkt an die Bahn angebunden und umsteigefrei aus Bad Oldesloe, Bargteheide und Hamburg-Ost erreichbar. Das Stadtgebiet selber wird durch einen Stadtverkehr erschlossen, dessen Linien im Stunden- oder Halbstundentakt verkehren und auch das GE Nord mit anbinden. Am Bahnhof Ahrensburg bestehen Anschlüsse an den Schienenpersonennahverkehr, an den beiden U-Bahn- Stationen Übergänge in das Hamburger Schnellbahnnetz. Ergänzt wird das Bussystem durch Regionalbuslinien, die vor allem in die Nachbargemeinden Ammersbek, Delingsdorf und Großhansdorf ÖPNV-Verbindungen herstellen. Ahrensburg liegt zudem im Verkehrs- und Tarifverbund HVV.

Haltepunkt Gartenholz (Regionalbahn) und Buslinie 169

Aufgrund der bisher baulich umgesetzten verkehrlich – erschließungstechnischen Anlagen konnte bereits sichergestellt werden, dass der ÖPNV das Plangebiet des B-Plans Nr. 82 bedient. So wurden zwei Bushaltestellen in der Straße „Am Hopfenbach“ sowie „Weizenkoppel“ eingerichtet und werden durch den VHH – Busbetrieb (Linie 169) bedient.

Im Plangeltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 88 A und B sind zwei weitere Haltestellen für die Linie 169 vorgesehen (im Bereich der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A)).



Ausschnitt:
Ahrensburger
Linienetz Stadt- und
Regionalverkehr
(2012) mit den wei-
teren Haltestellen

6. Lärmaspekte

6.1 Planungsgrundsätze

Im Rahmen der Bauleitplanung muss eine Beurteilung aus städtebaulicher Sicht, insbesondere bzgl. Nutzungskonflikte durch Verkehrslärm, durchgeführt werden (§ 1 (6), Ziffern 1 und 7 BauGB in Verbindung mit Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1.

DIN 18005
Verkehrslärm

Darüber hinaus müssen auch die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden. Bezüglich des Gewerbelärms sind dies die Bestimmungen der TA Lärm. Für Gewerbelärm stellen die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen (Immissionsrichtwerte) den strengeren Maßstab dar.

TA Lärm
Gewerbelärm

Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen (zu Gewerbelärm) ist zwingend. Dagegen gibt es beim Verkehrslärm größere Spielräume. Z.B. sind hier grundsätzlich auch Schutzmaßnahmen an den Gebäudehüllen (passiver Schallschutz) möglich.

6.2 Beurteilungen und Ergebnisse

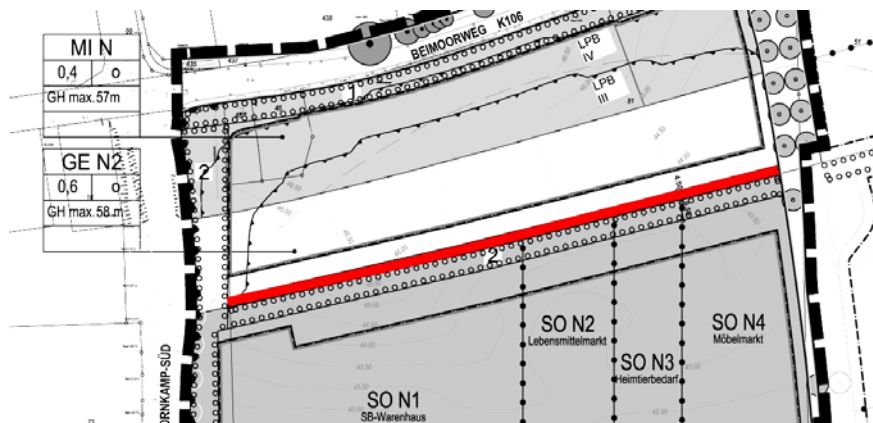
6.2.1 Gewerbelärm (Gewerbe- und Sondergebiete)

Ohne Beschränkungen der überwiegenden Teile der neuen Gewerbeflächen sowie der Sondergebiete für den Einzelhandel wären die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl im nördlich ausgewiesenen Mischgebiet als auch in den südlichen Wohnvierteln außerhalb des Plangeltungsbereichs nur tags eingehalten. Nachts könnten sich dagegen insbesondere im bestehenden bzw. geplanten MI-Gebiet und im Bereich des Gewerbegebietes GE/N2 mit ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung jedoch Überschreitungen ergeben.

Kontingentierung
der nächtlichen
Emissionen

Die nächtlichen Emissionen der Gewerbe- und der Sondergebietsflächen werden deshalb kontingentiert, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den MI-Gebieten und im Gewerbegebiet

GE/N2 sowie auch in der Nachbarschaft außerhalb des Plangeltungsbereiches überall eingehalten werden. Um insbesondere nördlich des Sondergebiets eine größere Flexibilität lärmintensiver Nutzungen – hier insbesondere sehr frühe Verkehrsbewegungen – zu ermöglichen, wird zwischen Sondergebiet und Gewerbegebiet GE/N2 ermöglicht, auf der Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand zu errichten.



Lage der Lärmschutzwand nördlich der Sondergebiete

Die geplanten Festsetzungen sehen eine Begrenzung der Höhe einer solchen LS-Wand auf 53,5 m über NHN (ca. 7,5 bis ca. 9,0 m über natürlichem Geländeüberlauf) vor. Nächtliche Lärmemissionen könnten insbesondere von LKW-Anlieferungen der Einzelhandelsbetriebe in den Sondergebieten hervorgerufen werden. Im Zuge einer Beispielrechnung wurde im Rahmen des Schallschutzgutachtens gezeigt, dass bei Bau einer Schallschutzwand nächtliche Anlieferungen mit geringer Geräuschintensität möglich sind.

Da der Schutz von LS-Wänden mit zunehmender Immissionshöhe abnimmt (und im Fall der Sichtverbindung gegen Null geht), wird im Gewerbegebiet GE/N2 die max. Höhenlage der ausnahmsweisen zulässigen Wohnnutzungen begrenzt. Der höchste nächtliche Beurteilungspegel im Gewerbegebiet GE/N2 berechnet sich für einen Immissionsort in Höhe des 2. OG. Er beträgt dort $L_r = 49 \text{ dB(A)}$. Damit ist der GE-Immissionsrichtwert von 50 dB(A) eingehalten. Dagegen wäre der Immissionsrichtwert in Höhe des 3. OG bereits deutlich überschritten.

Für die Wohnnutzungen sind ein- oder maximal zweigeschossige Gebäude (bzw. eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss) ausreichend. Um sicher zu stellen, dass die Lärmschutzwand mit ihrer Höhenbegrenzung von 53,5 m ü. NHN eine effektive Schutzwirkung gewährleistet, wird deshalb festgesetzt, die Höhe der Oberkante der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen im Gewerbegebiet GE/N2 auf eine Höhe von max. 52,0 m ü. NHN zu begrenzen (da sich hier die natürliche Geländehöhe zwischen 44,0 m bis 46,0 m bewegt, sind hier die ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen sowohl im Erdgeschossbereich wie auch im 1. Obergeschoss möglich).

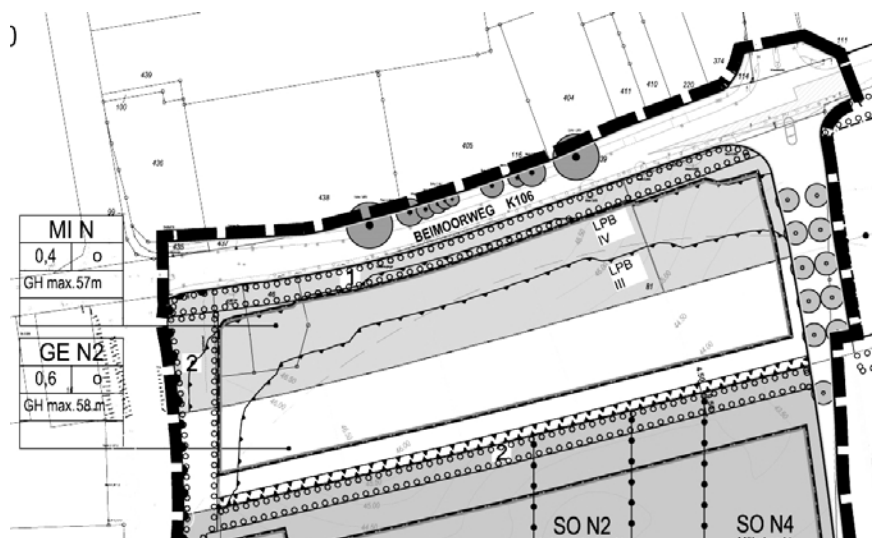
6.2.2 Verkehrslärm

Die geplanten MI-Gebiete werden von Norden her stark mit Verkehrslärm belastet. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sowie Verkehrs- und/oder Geschwindigkeitsbegrenzungen sind nicht möglich. Für die Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen werden daher in den Mischgebieten und im Gewerbegebiet GE/N2 die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 in der Planzeichnung angegeben.

Verkehrslärm und
Gewerbelärm

Aufgrund der relativ hohen Verkehrslärmimmissionen sollten möglichst größere Schutzabstände der Wohnnutzungen zum Beimoorweg angestrebt werden. Nördlich der 59 dB(A) Nachtisophone, welche gerade noch unter dem Schwellwert der Gesundheitsgefährdung liegt, ist eine Ausweisung von Wohnnutzungen nicht möglich. Daher wird folgendes festgesetzt: Wohnnutzungen sind nur zulässig im Bereich bis max. Lärmpegelbereich LPB III. Im Bereich des Lärmpegelbereichs LPB IV sind Wohnnutzungen ausnahmsweise zulässig. Im Fall einer Wohnbebauung in diesem Bereich ist vom Bauherrn nachzuweisen, dass der besonderen Lärmsituation Rechnung getragen wird. Neben hohen Ansprüchen an den passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 bedeutet dies auch eine lärmsensible Grundrissgestaltung unter Ausnutzung von Eigenabschirmung der Gebäude bei der Planung von Schlafräumen. Durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Regelung, dass im Lärmpegelbereich IV Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind, werden die Empfehlungen des Lärmschutzgutachtens hier grundsätzlich eingehalten.

Schutzabstand zum
Beimoorweg



Lage der LPB III und
IV

Im Fall der Errichtung von Wohngebäuden ergeben sich durch Eigenabschirmungen an deren Rückseiten (Südfassaden) erhebliche Pegelminderungen. Für die Südfassaden der Wohngebäude kann deshalb weitgehend die Einhaltung der Orientierungswerte für Verkehrslärm (tags und nachts) erwartet werden.

Eigenabschirmun-
gen

6.2.3 Überörtliche Lärmaspekte

Der Bau der neu geplanten Straße (Lückenschluss Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A)) verursacht keine Betroffenheiten im Sinne der 16. BImSchV.

Keine weiteren Betroffenheiten

Die bauliche Nutzung der B-Plan -Bereiche Nr.88 A und B führt grundsätzlich zwar zu Mehrverkehr im Straßennetz. Die damit verbundenen Pegelzunahmen entlang der Bestandsstraßen überschreiten jedoch nicht die Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und sind damit unerheblich.

Auf weiter entfernten Straßenabschnitten (Beimoorweg außerorts sowie Ostring in den Bereichen Eilshorst sowie westlich vom Beimoorweg) ergeben sich nur marginale Erhöhungen des Verkehrslärms (bis zu 0,4 dB(A) inkl. der Gewerbeflächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 88 B) und liegen somit alleine genommen im nicht hörbaren Bereich.

7. Aspekte des Einzelhandels

7.1 Leitlinien der Stadt Ahrensburg

Die Stadt Ahrensburg verfolgt seit vielen Jahren das städtebauliche Ziel, die Ahrensburger Innenstadt auf der Basis des historischen Stadtgrundrisses als Einkaufs- und Begegnungszentrum und als lebendige Mitte für die Stadt und ihr Umland zu erhalten und zu stärken. Wesentliches städtebauliches und planungsrechtliches Instrument hierfür ist die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen im Rahmen der Bauleitplanungen. Dies wurde insbesondere in den bestehenden Gewerbegebieten beachtet. Weitergehend sind hier Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend nahversorgungsrelevanten oder zentrenrelevanten Sortimenten nicht oder nur in geringfügigem Maß zulässig. Teilweise wurden jegliche Einzelhandelseinrichtungen (unabhängig von Sortimenten) grundsätzlich ausgeschlossen.

Stärkung und Schutz der Innenstadt

Die positive Entwicklung der Innenstadt in den letzten Jahren und Jahrzehnten bestätigt den Erfolg dieser Bemühungen. Es bedarf aber weiterhin Anstrengungen, um das Ziel auch unter aktuellen Rahmenbedingungen weiter verfolgen zu können. Hierzu gehört insbesondere eine weitere sensible Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Gesamtstadt. Für die planerische und rechtliche Absicherung dieser Steuerung hat die Stadt ein Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) in Auftrag gegeben, was in der kommunalpolitisch beschlossenen Fassung vorliegt.

Einzelhandelsentwicklungskonzept

7.2 Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen im GE und MI

Insoweit wird eine weitergehende Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den festgesetzten Gewerbegebieten und Mischgebieten der B-Pläne Nr. 88 A und B, mit dem Ziel, wesentliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche des Mittelzentrums Ahrensburg zu vermeiden, für städtebaulich zwingend erforderlich gehalten.

Keine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt

Im Rahmen der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gesamtstadt und insbesondere der Innenstadt wird daher in den festgesetzten Gewerbegebieten und Mischgebieten eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht angestrebt. Aufgrund der Größe des räumlichen Geltungsbereichs, der Langfristigkeit der Planwirkung sowie der grundlegenden Planungsabsicht, die Flächen vorrangig für klassische Gewerbebetriebe zur Verfügung zu stellen, wird daher ein weitgehender Ausschluss von Einzelhandel in den festgesetzten Gewerbegebieten und Mischgebieten planungsrechtlich festgesetzt. Ausnahmsweise sind jedoch in den südlich gelegenen Gewerbegebietsflächen des B-Plans Nr. 88 A (GE/N1) geringfügige Einzelhandelsflächen zulässig, soweit diese eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten und integrierter, untergeordneter Bestandteil eines Gewerbebetriebes sind.

Nachhaltiger Schutz der Innenstadt durch Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen im GE und MI

Der weitgehende Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen soll im Weiteren die Umsetzung des Planungsziels, ein Gewerbegebiet (mit Schwerpunkt Arbeitsplätze) zu entwickeln, gewährleisten und nachhaltig sichern. Dies war bereits eines der wesentlichen Ziele der Rahmenplanung für den Gesamtbereich Beimoor – Süd aus dem Jahr 2000.

Favorisieren der GE-Entwicklung

Die zukünftigen gewerblichen und gemischten Bauflächen in Beimoor - Süd im Bereich des B-Plans Nr. 88 A werden daher grundsätzlich den klassischen gewerblichen Nutzungen des Produktionssektors, des Handwerks und darüber hinaus auch Dienstleistungseinrichtungen zugeführt, da sonstige größere Flächenalternativen für diese gewerblichen Nutzungen in Ahrensburg nicht mehr zur Verfügung gestellt werden können.

Nutzungsschwerpunkte im GE und MI

7.3 Sondersituation - Sondergebiet für Einzelhandel

In den Bereich nördlich der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) und direkt östlich des Kornkamps - Süd ist vorgesehen, verschiedene bestehende Einzelhandelsbetriebe aus dem Gewerbegebiet Nord umzusiedeln sowie einen zusätzlichen Möbelfachmarkt neu anzusiedeln. Die Verlagerung wird durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit den Grundstückseigentümern der Fläche des bestehenden familia-Marktes am Standort Kornkamp einerseits und der Fläche des neu ausgewiesenen SO-Gebiets andererseits gesichert. Der Vorhabenstandort befindet sich in nicht integrierter Lage außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Aufgrund der angestrebten Verkaufsflächengrößen muss ein Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden.

Lage des SO - Gebietes

Vom Verfasser des Einzelhandelsentwicklungskonzepts (EHEK) für die Gesamtstadt wurde auf Wunsch der Stadt hierzu eine umfassende Verträglichkeitsstudie erstellt. Diese wird wie folgt durch Auszüge (kursiv gesetzt) zusammengefasst:

Verträglichkeitsstudie

Ausschlaggebend für die Bewertung der Vereinbarkeit mit dem Leitsatz des Einzelhandelsausschlusses ist die Frage, inwieweit durch das Vorhaben (Verlagerung und Umsiedlung von Einzelhandelsbetrieben aus dem Gewerbegebiet Nord in das Gewerbegebiet Beimoor – Süd) Potenzialflächen für gewerbliche Ansiedlungen verloren gehen. Dabei ist zu beachten, dass es sich um eine Verlagerung eines bestehenden Fachmarktzentrums handelt, welches derzeit ebenfalls in einem Gewerbegebiet ansässig ist. Auch am Bestandsstandort besteht kurz- bis mittelfristig aufgrund der Defizite der verkehrlichen Anbindung Entwicklungsbedarf, welcher weitere Gewerbeflächen versiegeln würde. Am neuen Standort können darüber hinaus die Verkehrsbelastungen und Parkraumansprüche optimiert und konzentriert werden.

Positive Bündelungseffekte

Hieraus ergibt sich aber auch, dass das Vorhaben nur im Rahmen einer Verlagerung des bestehenden Fachmarktzentrums Kornkamp mit diesem Leitsatz vereinbar ist. Mit der Umsiedlung des Magnet-

Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben ist zulässig, so-

betriebes sowie zwei weiterer Einzelhandelsbetriebe und einem bauleitplanerischen Ausschluss von Einzelhandelsentwicklungen wäre der Altstandort im Gewerbegebiet Nord nicht mehr als Fachmarktzentrum zu klassifizieren. Der Altstandort wird somit in Folge der geplanten Verlagerungen seine Einzelhandelsfunktion verlieren. Eine gewerbliche Nachnutzung der Altflächen wäre dann auch kurzfristig möglich.

weit die Altstandorte einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden

Die Verlagerung der Einzelhandelsbetriebe kann insofern auch als „städtebauliches Ordnungsszenario“ gewertet werden, mit dem das bestehende Gewerbegebiet wieder für gewerbegebietstypische Nutzungen frei gehalten wird, während am Planstandort ein zeitgemäßes Fachmarktkonzept umgesetzt werden kann.

Städtebauliches
Ordnungsszenario

Das Vorhaben ist nur in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Einzelhandelsgutachtens zu bringen, wenn es sich um eine echte Verlagerung der Einzelhandelsbetriebe handelt. Es darf mit dem Vorhaben kein zusätzlicher Fachmarktstandort entstehen, da ansonsten dem planerischen Ziel der Freihaltung von Gewerbegebietsflächen und der konzentrierten Ansiedlung und Stärkung ausgewählter Fachmarktstandorte widersprochen würde.

Präzisierung der
Voraussetzungen für
eine Verlagerung
der Einzelhandelsbe-
triebe

Demzufolge kommt der verbindlichen Umsetzung des Einzelhandelsausschlusses am Altstandort des Famila eine entscheidende Bedeutung zu. Ein rein bauleitplanerischer Einzelhandelsausschluss reicht jedoch nicht aus, da im Rahmen des Bestandsschutzes eine einzelhandelsrelevante Nachnutzung des Altstandortes nicht ausgeschlossen werden kann. Lediglich Erweiterungen oder Abweichungen von möglichen sortimentspezifischen Vorgaben im geltenden Bebauungsplan können gegenüber Nachfolgenutzungen abgelehnt werden, so dass fehlende Marktanpassungs- und Modernisierungsmöglichkeiten den Standort langfristig für eine Einzelhandelsnutzung abwerten. Kurzfristige Lösungen gelingen dagegen i.d.R. nur im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer.

Verbindliche Umset-
zung des Einzelhan-
delsausschlusses am
Altstandort

Für den besonderen Schutz der Innenstadt werden für alle vorgesehenen Einzelhandelseinrichtungen insbesondere jedoch für die geplanten Einrichtungen "Möbelmarkt" und "Heimtierbedarf" Verkaufsflächenobergrenzen für zentrenrelevante sowie nahversorgungsrelevante (Rand) - Sortimente festgelegt, die den Empfehlungen des Einzelhandelsgutachten entsprechen.

Regelungen zu
Rand - Sortimenten

8. Technische Planungen

8.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser entwässert in das vorhandene Pumpwerk (PW - Beimoor). Das zugehörige Einzugsgebiet umfasst die südlich des Beimoorwegs gelegene neu zu erschließende Fläche des Bebauungsgebietes. Das Schmutzwasser wird dann im Weiteren über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation der Kläranlage der Stadt Ahrensburg zugeführt.

Pumpstation

8.2 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird über ein Regenklär- und Rückhaltebecken sowie ein wechselfeuchtes Regenrückhaltebecken (festgesetzt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 88 B) der Aue zugeführt. Das zugehörige Einzugsgebiet umfasst die südlich des Beimoorwegs gelegene Fläche des Bebauungsgebietes mit Ausnahme der bereits bebauten Flächen am Beimoorweg, die an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße Kornkamp - Süd angebunden werden.

Ableitung in den
Gölm bach

8.3 Sonstige Ver- und Entsorgung

Die Bauflächen können grundsätzlich durch Erweiterung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze erschlossen werden. Hierzu zählt die Frischwasserversorgung, die Versorgung mit Gas und Strom sowie mit Telekommunikationseinrichtungen.

Wasser, Gas, Strom
etc.

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“. Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden.

Müllabfuhr

Auf Grundlage der verkehrlichen Konzeption kann sichergestellt werden, dass alle baulich genutzten Grundstücke durch die Müllabfuhr angefahren werden können.

Der Brandschutz wird durch einen Löschwassertank unterhalb der Straßenverkehrsfläche der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) gewährleistet.

Brandschutz

9. Begründung der Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

9.1.1 Gewerbegebiete GE/N1 und GE/N2

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 A ist in Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes Nord ein Teil der zu entwickelnden Bauflächen als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht den bereits dargestellten übergeordneten Planungszielen (30. Änderung des Flächennutzungsplans) und den Ergebnissen der städtebaulichen Rahmenplanung.

Gewerbegebiete

Die festgesetzten Gewerbegebiete werden in ihren Nutzungszulässigkeiten jedoch differenziert ausgewiesen. Insbesondere sind hier die Zulässigkeiten von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Anlagen sowie Vergnügungstätten und ausnahmsweise Wohnnutzungen deutlich eingeschränkt oder ausgeschlossen worden. Diese Nutzungen sind im Gewerbegebiet Nord nicht ausgeschlossen, somit stehen hier wie auch tlw. im Stadtgebiet genügend potenzielle Standorte für die genannten Nutzungen zur Verfügung.

Unterschiedliche
Nutzungsregelungen

Grundsätzliches Ziel dieser einschränkenden Nutzungsregelungen ist die Sicherstellung, dass diese Bereiche des B-Planes Nr. 88 A schwerpunktmäßig den klassischen gewerblichen Nutzungen des Produktionssektors, des Handwerks und darüber hinaus auch Dienstleistungseinrichtungen zugeführt werden, da sonstige größere Flächenalternativen für diese gewerblichen Nutzungen in Ahrensburg kaum oder nicht mehr zur Verfügung stehen.

Schwerpunkt
gewerbliche
Entwicklung

Aufgrund der Absicht, hier höherwertige gewerbliche Anlagen baulich umzusetzen, sind die im Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete vorgesehenen allgemein zulässigen Nutzungen Lagerhäuser und Lagerplätze grundsätzlich in allen festgesetzten Gewerbegebieten ausgeschlossen, da diese den angestrebten höherwertigen stadträumlichen Charakter sowie eine nachhaltige Betriebsflächennutzung beeinträchtigen. Hiermit sind nur "eigenständige" Lagereinrichtungen gemeint, bauliche Anlagen für Lagerzwecke als Bestandteil von Gewerbebetrieben als Hauptnutzung bleiben zulässig.

Ausschluss von
Lagerhäusern und
Lagerplätze

Ebenfalls wurden Tankstellen und Vergnügungstätten in allen Gewerbegebieten ausgeschlossen, um insbesondere vermeidbare Mehrverkehre in den internen Bereichen des gewerbegebiets Beimoor - Süd zu vermeiden.

Ausschluss von
Tankstellen

Gewerbegebiete GE/N1

Das Gewerbegebiet GE/N1 liegt südlich der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) und bildet den baulichen Abschluss des Bereiche Beimoor - Süd zu den angrenzenden südlich gelegenen Grünflä-

chen und dem Auebereich.

Allgemein zulässig sind hier: Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Diese allgemeinen Zulässigkeiten sollen hier den gewünschten schwerpunktmäßigen und hochwertigen Gewerbecharakter gewährleisten.

Allgemeine Zulässig-
keiten

Anlagen für sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig, diese können im Sinne einer Belebung zu anderen Tageszeiten und als Ergänzung der Qualität des Gewerbegebiets i.S. eines zusätzlichen Freizeitangebots für die hier Beschäftigten angesehen werden. Um ein Übermaß dieser Nutzungen zu verhindern, sind sie jedoch nur ausnahmsweise zulässig.

Ausnahmsweise
Zulässigkeiten

Um hier gewerbliche Einrichtungen mit deutlich untergeordneter Einzelhandelsfunktion zu ermöglichen, sind diese ebenfalls ausnahmsweise zulässig. Diese Flächen für Einzelhandel müssen im direkten funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung des Gewerbebetriebes stehen. Die Verkaufsfläche ist hier jedoch auf max. 200 m² beschränkt. Dies soll im Bereich Gewerbegebiet Beimoor - Süd auch den Verkauf z.B. von Lebensmittel, Snacks, Getränken etc. ermöglichen um hier die Aufenthaltsqualität für die im Gebiet Beschäftigten während den Arbeitszeiten zu erhöhen.

Untergeordnete Flä-
chen für Einzelhan-
del

Aus den bereits genannten Gründen sind hier Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Lagerhäuser und Lagerhallen, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Unzulässig sind hier auch Wohnungen gemäß den Bestimmungen der BauNVO (ausnahmsweise zulässig für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter). Dies soll zukünftige Immissionskonflikte (Lärm) mit den nördlich angrenzenden Kundenstellplätzen des Sondergebietes für Einzelhandel minimieren bzw. vermeiden.

Nutzungsausschlüsse

Ebenfalls unzulässig ist hier die Errichtung von reinen Einzelhandelsbetrieben, die im Widerspruch zur Hauptzielsetzung stehen, hier ein überwiegendes Gewerbegebiet mit Schwerpunkt Betriebe des Produktionssektors, des Handwerks und darüber hinaus auch Dienstleistungseinrichtungen zu entwickeln.

Gewerbegebiet GE/N2

Das Gewerbegebiet GE/N2 liegt standörtlich zwischen den ausgewiesenen Mischgebieten am Beimoorweg im Norden und dem Sondergebiet für Einzelhandel im Süden.

Lage südlich des
Mischgebiets

Aufgrund dieser Lage übernimmt hier das Gewerbegebiet GE/N2 die Aufgabe, die Mischgebiete am Beimoorweg vor den Lärmimmissionen des Sondergebietes im Süden räumlich zu trennen. Diese planungsrechtliche Zonierung bedingt daher auch Nutzungseinschränkungen im Gebiet selbst, insoweit sind hier nur Gewerbebetriebe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (also Zulässigkeitsregeln, die auch in einem Mischgebiet zur Anwendung kommen würden).

Allgemeine
Zulässigkeiten

Ausnahmsweise zulässig sind hier Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, soweit diese in ihren Dimensionen eindeutig dem Gewerbebetrieb untergeordnet sind (max. 300 m² Geschossfläche und max. 49 % der gesamten Geschossfläche des Betriebes). Dies soll z.B. die Ansiedlung von Handwerksbetrieben mit Wohnungen für Betriebsinhaber ermöglichen. Diese gewollte "Mischnutzung" entspricht auch den grundsätzlichen Nutzungszielen für den Bereich südlich des Beimoorweges. Um sicherzustellen, dass das Wohnen insgesamt im GE/N2 lediglich untergeordnet zulässig ist, wird die Wohnfläche absolut und relativ zum jeweiligen Betrieb eingeschränkt.

spezifische Regelungen zur ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung

Um weitere Nutzungskonflikte zwischen den hier ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen und den südlich angrenzenden Einzelhandelsnutzungen der Sondergebietsflächen zu vermeiden, wird zusätzlich festgesetzt, dass Wohnungen nur bis zu einer bestimmten Höhenlage ausnahmsweise zulässig sind. Insoweit wird festgesetzt, dass die Höhe der Oberkante der Fenster von Aufenthaltsräumen in ausnahmsweise zulässigen Wohnungen auf eine max. Höhe von 52,0 m über NHN begrenzt werden. Dies korrespondiert hier mit den im Sondergebiet festgelegten Lärmemissionskontingenten und der Höhe der zwischen Sondergebiet und Gewerbegebiet GE/N2 vorgesehenen Lärmschutzwand (Mindesthöhe 53,5 m über NHN). Das Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen ist somit konfliktfrei möglich.

Das Gewerbegebiet GE/N2 und das nördlich angrenzende Mischgebiet können nur vom Beimoorweg erschlossen werden. Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind daher im GE/N2 ausnahmsweise zulässig, um im Einzelfall eine aufeinander abgestimmte gemeinsame grundstücksbezogene Entwicklung nicht zu verhindern.

Weitere ausnahmsweise Zulässigkeiten

Nicht zulässig sind öffentliche Betriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Begründet ist dies, da diese Nutzungen ggfs. auch höhere oder hohe Verkehrsaufkommen nach sich ziehen, die den Beimoorweg unverhältnismäßig verkehrlich (und damit auch immisionsmäßig) belasten würden, was hier planungsrechtlich verhindert werden soll.

Nutzungsausschlüsse

Ebenso unzulässig sind Anlagen für kirchliche Zwecke. Aufgrund ihrer spezifischen Nutzungscharakteristik sollten diese besonderen Anlagen eher im zentralen Stadtgebiet untergebracht werden.

Ausgeschlossen sind auch eigenständige Lagerhallen und Lagerplätze, da diese den angestrebten höherwertigen stadträumlichen Charakter sowie eine nachhaltige Betriebsflächennutzung beeinträchtigen. Hiermit sind nur "eigenständige" Lagereinrichtungen gemeint, bauliche Anlagen für Lagerzwecke als notwendiger Bestandteil von Gewerbebetrieben als Hauptnutzung bleiben zulässig.

9.1.2 Mischgebiete - MI/N

Aufgrund der bestehenden gemischten Nutzungen am Beimoorweg (Wohnen, landwirtschaftliche Nutzungen und Kleingewerbe) soll dieser Bereich auch zukünftig in seiner strukturellen Nutzungsmischung erhalten und weiterentwickelt werden.

Bestehende
gemischte Nutzung
am Beimoorweg

Entsprechend wird hier ein Mischgebiet ausgewiesen – dies entspricht im Übrigen den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (30. Änderung des FNP) für diesen Bereich. Die Mischgebietsausweisungen sind in ihrer Flächenausdehnung zwar nicht deckungsgleich mit der 30. Änderung des FNP, die Grundzüge der Planung sind jedoch hiervon nicht berührt.

30. Änderung des
FNP

Da diese Mischgebietszone verschiedenen Lärmquellen ausgesetzt ist oder sein wird, insbesondere durch Verkehrslärm vom Beimoorweg sowie zukünftig durch Lärm vom geplanten, südlich anschließenden Sondergebiet, wurde fachgutachterlich untersucht unter welchen Voraussetzungen und Schutzvorkehrungen Wohnen zulässig sein kann. Durch die Festsetzung von max. zulässigen Lärmkontingenten in der Nachtzeit in den südlich gelegenen Sondergebietsflächen sowie der Errichtung einer Lärmschutzwand und aufgrund nur der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (im Gewerbegebiet GE/N2) sowie durch ein Abrücken der überbaubaren Grundstücksflächen von der Fahrbahn des Beimoorwegs kann die Wohnfunktion hier auch zukünftig gewährleistet werden. Wohngebäude sind hier nur innerhalb des dargestellten Lärmpegelbereiches III als allgemein zulässig festgesetzt. Aus den genannten Gründen sind Wohngebäude im Lärmpegelbereich IV nur ausnahmsweise zulässig.

Lärmproblematik-
allgemein und aus-
nahmsweise zulässi-
ge Wohnnutzungen

Um eine ausgewogene und städtebaulich gewollte differenzierte und kleinteilige Nutzungsmischung zu gewährleisten, wurde der Nutzungskatalog des § 6 BauNVO „Mischgebiete“ in seinen zentralen Zulässigkeitsregeln weitgehend übernommen. Insoweit sind allgemein zulässig: Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nutzungszulässigkei-
ten

Nicht zulässig sind jedoch: Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, die hier erhöhte oder hohe Kunden- bzw. Besucherverkehre auf den Beimoorweg leiten, die hier aufgrund der bestehenden verkehrlichen Situation nicht wünschenswert sind. Gartenbaubetriebe wurden ausgeschlossen, da diese Nutzungen einen zu hohen Flächenbedarf besitzen – eine kleinteilige Nutzungsmischung wäre dann nicht mehr möglich. Anlagen für kirchliche Zwecke sind ebenfalls ausgeschlossen, diese Nutzungen sollten aufgrund ihrer Zweckbestimmung ihren Standort in zentralen Bereichen der Innenstadt finden.

Nutzungsausschlüsse

9.1.3 Einzelhandel in den Gewerbe- und Mischgebieten

9.1.3.1 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet GE/N2- und Mischgebieten MI/N

Die Bereiche der ausgewiesenen Gewerbe- und Mischgebiete (GE/N2 und MI/N) werden von jeglicher Einzelhandelsnutzung freigehalten, um den eigentlichen Nutzungszweck der Gebietskategorien gewährleisten zu können. Darüber hinaus wird damit auch sichergestellt, dass keine weiteren übermäßigen „Einzelhandels“ – Kundenverkehre das Plangebiet und umliegende Bereiche belasten.

Kein Einzelhandel im
GE und MI

Aufgrund des erhöhten Flächenbedarfes für Ausstellungs- und Vorführflächen sind Kfz - Betriebe für eine innerstädtische Ansiedlung ungeeignet. Gleichzeitig ist bei diesen Betrieben nicht von einem erhöhten und damit für andere ansässige Gewerbebetriebe störenden Verkehrsaufkommen zu rechnen, anders als bei einzelhandelsrelevanten Fach- und Verbrauchermärkten, deren Liefer- und Kundenverkehre zu erheblichen Belastungen und Einschränkungen führen können. Zudem erfüllen Betriebe des Kfz-Handels mit ihren zugehörigen Reparaturwerkstätten auch die Funktion eines produzierenden Gewerbebetriebes und fügen sich damit in die bestehende und künftig angestrebte Nutzungsstruktur ein. Betriebe des KFZ-Handels und -Reparatur unterliegen daher nicht dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, sondern werden hier planungsrechtlich wie Gewerbebetriebe behandelt.

Gesonderte Regelungen für Kfz – Handel und -Kfz - Betriebe

9.1.3.2 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsflächen im Gewerbegebiet GE/N1

Um flächenmäßig geringfügige Einzelhandelsflächen als untergeordnete Teile von Gewerbebetrieben zu ermöglichen, sind im Gewerbegebiet GE/N1 Einzelhandelsflächen bis zu einer Größe von 200 m² je Betrieb ausnahmsweise zulässig. Darüber hinaus sind innerhalb dieser 200 m² Verkaufsfläche nur max 10 % für den Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass ein geringfügiger Verkauf von z.B. Lebensmitteln Snacks, Getränken etc. ermöglicht wird, um hier die Aufenthaltsqualität für Besucher und die im Gebiet Beschäftigten während den Arbeitszeiten zu erhöhen.

9.1.4 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Im gesamten Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 88 A sind (mit Ausnahme des Sondergebietes) Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da hier der gewerblichen Nutzung der Vorrang eingeräumt wird. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt auch, um hier planungsrechtlich zusätzliche Kunden- oder Besucherverkehre im Bereich Beimoor - Süd zu vermeiden.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Die Stadt Ahrensburg befürchtet, dass Vergnügungsstätten nicht mit der von ihr angestrebten Funktion des Gewerbegebietes und

Gefahr von
„Trading – Down -

des Mischgebietes im Einklang stehen (nutzungsmäßig und stadträumlich) und ggfs. sogenannte „Trading – Down - Tendenzen“ in Gang setzen könnten, die das Image und die Standortqualität des neuen Gewerbegebietes nachhaltig negativ beeinflussen und somit die gewerbliche Entwicklung beeinträchtigen könnten.

Tendenzen“

Vergnügungsstätten sind jedoch ausnahmsweise im Sondergebiet "Einzelhandelszentrum" zulässig, mit Ausnahme von folgenden Unterarten von Vergnügungsstätten: Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos, Spielbanken und Wettbüros, Swinger Clubs, Nachtbars, Stripteaselokale und andere Betriebe mit Sexdarbietungen sowie Sex- und Pornokinos und Videopeep-Shows. Zum Schutz und zur Sicherung des planerischen Ziels hier insgesamt einen hochwertigen gewerblichen Standort sind diese Unterarten hier nicht zulässig.

Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Bereich des Sondergebietes

Sonstige Vergnügungsstätten, z.B. Tanzschule, Bowling-Bahn etc. sollen hier im Bereich des Sondergebietes mit einer hohen Kundenfrequenzierung möglich sein, um den Gesamtbereich funktional und nutzungsmäßig aufzuwerten und zu beleben.

9.1.5 Sonstiges Sondergebiete SO/N1 - SO/N2 "Einzelhandel"

Die getroffenen Festsetzungen für die Sondergebiete mit Einzelhandelsnutzung orientieren sich grundsätzlich am vorliegenden Bebauungs- und Nutzungskonzept für diesen Bereich. Diese „Vorhabenbezogenheit“ unterscheidet sich daher von den sonstigen Bereichen des B-Planes Nr. 88 A, wo die Festsetzungen grundsätzlich im Sinne einer ausschließlichen Angebotsplanung getroffen werden. Im Sinne einer Klarstellung wird jedoch festgehalten, dass es sich beim Bebauungsplan Nr. 88 A und auch für Teilbereiche des B-Plans nicht um einen "vorhabenbezogenen Bebauungsplan" gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt.

Informelle "Vorhabenbezogenheit"



Planausschnitt:
SO/N1 - SO/N5 sowie
Vorhabenplanung
(Verf.: Hölbling, Bordes-
desholm, Stand:
März 2018)

Innerhalb einer großen, das Sondergebiets - Grundstück weitgehend umfassenden festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche werden die Standortbereiche für die fünf vorgesehenen einzelnen Einzelhandelseinrichtungen planungsrechtlich voneinander abgegrenzt (mit Planzeichen Nr. 15.14 gem. PlanZV "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen") und mit den entsprechenden zulässigen Einzelhandels - Zweckbestimmungen sowie den einzelnen max. zulässigen Verkaufsflächengrößen festgesetzt (textlich). Eine

Standörtliche Zulässigkeitsregeln für die vorgesehenen Einzelhandelseinrichtungen

zusätzliche Einschränkung regelt den Standort für Tankstellen innerhalb des SO/N5 - aus gestalterischen Zielsetzungen den Bereich des Kornkamp-Süd nicht übermäßig mit (ggfs. beleuchteten) Werbeanlagen zu versehen, wird festgesetzt, dass hier die Errichtung von Tankstellen nur in einem Abstand von mindestens 30 m zur hier ausgewiesenen Anpflanzfläche mit der Kennziffer -2- (parallel zum Kornkamp-Süd) zulässig ist.

Damit ergeben sich eindeutig begrenzte und definierte Baumöglichkeiten, insbesondere für die zulässigen Verkaufsflächen für die einzelnen Einzelhandelsvorhaben:

- im Bereich SO/N1 ist zulässig: **SB-Warenhaus** mit einer maximalen Gesamt-Verkaufsfläche von 6.200 m²
- im Bereich SO/N2 ist zulässig: **Lebensmittelmarkt** mit einer maximalen Gesamt-Verkaufsfläche von 1.300 m²
- im Bereich SO/N3 ist zulässig: **Fachgeschäft für Tierfutter und Heimtierzubehör** mit einer maximalen Gesamt-Verkaufsfläche von 1.000 m²
- im Bereich SO/N4 ist zulässig: **Möbelmarkt** mit einer maximalen Gesamt-Verkaufsfläche von 4.000 m²
- im Bereich SO/N5 ist zulässig: **Tankstelle mit Waschstraße und Tankshop** mit einer maximalen Gesamt-Verkaufsfläche von 100 m²

SB-Warenhaus
Lebensmittelmarkt
Tierfutter und Heimtierzubehör
Möbelmarkt
Tankstelle

Mit diesem Festsetzungsaufbau und Zulässigkeitsregelungen werden baugebietsbezogene Festsetzungen von Verkaufsflächenobergrenzen ohne Vorhabenbezug vermieden. Ebenfalls vermieden wird damit eine für das Gebiet resultierende Kontingentierung, die das Tor für ein sog. "Windhundrennen" potenzieller Investoren eröffnet, welches Grundeigentümer innerhalb des Gebietes im Falle der Erschöpfung des Kontingents von der jeweiligen Nutzung ausschließen würde.

Vermeidung des sogenannten "Windhundrennes"

Zusätzlich wird festgesetzt, dass die o.g. Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss zulässig sind. Somit ist ein hinreichender Vorhaben- oder Grundstücksbezug der Geschossflächenregelung hergestellt, mit der Auswirkung, dass sich aufgrund der Festsetzungen faktisch nur ein Betrieb ansiedeln kann.

Neben den Regelungen zur reinen Verkaufsflächenobergrenze je Betrieb und Grundstücksteil werden auch restriktive Festsetzungen zur Zulässigkeit von zentrenrelevanten, nicht zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten getroffen, um hier die gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur sowie die Innenstadt Ahrensburgs zu schützen (vgl. auch Punkt 7 "Aspekte des Einzelhandles" dieser Begründung).

Einschränkung von zentren- und nicht zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Sortimente

Es werden hierbei folgende Sortimente eingeschränkt:

- **SB-Warenhaus** (max. 6.200 m² Gesamtverkaufsfläche):
zentren- und nichtzentrenrelevante Sortimente: max. 35 % der Gesamtverkaufsfläche (2.170 m²)
nahversorgungsrelevante Sortimente (ohne Lebensmittel und Getränke): max. 25 % der Gesamtverkaufsfläche (1.550 m²)
- **Lebensmittelmarkt** (max. 1.300 m² Gesamtverkaufsfläche):
zentren- und nichtzentrenrelevante Sortimente: max. 30 % der Gesamtverkaufsfläche (390 m²)
nahversorgungsrelevante Sortimente (ohne Lebensmittel und Getränke): max. 10% der Gesamtverkaufsfläche (130 m²)
- **Fachgeschäft für Heimtierbedarf** (max. 1.000 m² Gesamtverkaufsfläche):
zentrenrelevante Sortimente: max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche (100 m²)
nahversorgungsrelevante Sortimente: max. 2,5 % der Gesamtverkaufsfläche (25 m²)
- **Möbelmarkt** (max. 4.000 m² Gesamtverkaufsfläche):
zentrenrelevante Sortimente: max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche (400 m²)
nahversorgungsrelevante Sortimente: max. 2,5 % der Gesamtverkaufsfläche (100 m²)

Zusätzlich zu den Einzelhandelsbetrieben sind auch weitere untergeordnete und einzelhandelsunabhängige Nutzungen zulässig. Im Sinne einer effizienten Flächennutzung sowie hier insbesondere für eine gewünschte hochwertigere Nutzungsmischung mit erhöhter Aufenthaltsqualität wird daher planungsrechtlich festgelegt, den Bereich auch für andere Nutzungen zu öffnen. Entsprechend sind auch Sonstige Gewerbebetriebe, Räume und Gebäude für freie Berufe, Geschäfts-, Büro und Sozialräume und -gebäude, Gastronomiebetriebe, Lagerräume als Teil von Gewerbebetrieben sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Aus den genannten städtebaulichen Gründen sind Unterarten von Vergnügungsstätten (mit Ausnahme von Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros, Swinger Clubs, Nachtbars, Stripteaselokale und andere Betriebe mit Sexdarbietungen, Sex- und Pornokinos sowie Videopeep-Shows) ebenfalls zulässig.

Diese zusätzlichen untergeordneten und einzelhandelsunabhängigen Einrichtungen unterliegen hier nur den grundsätzlichen planungsrechtlichen Festlegungen wie insbesondere den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und den getroffenen Höhenbeschränkungen für das gesamte SO-Gebiet. Damit sind auch bauliche Möglichkeiten eröffnet, hier mehrgeschossig zu bauen oder auf Anlagen des Einzelhandels weitere (Ober-) Geschosse zu entwickeln. Hierdurch soll ein nachhaltiger Städtebau im Sinne einer gewünschten höheren baulichen Dichte erreicht werden, um damit letztendlich einen weiteren Flächenverbrauch zu vermeiden.

Untergeordnete allgemein zulässige Nutzungen

Zur weiteren Klarstellung und Präzisierung von einzelhandelsspezifischen Fachbegriffen und Rahmenbedingungen werden im Rahmen der Textfestsetzungen die unterschiedlichen Sortimente sowie der Begriff "Verkaufsflächen" definiert und erläutert.

Fachbegriffe des Einzelhandels

Um klare Zulässigkeitsregeln für zukünftige Investoren und Bauherren zu gewährleisten, wird darüber hinaus festgelegt, dass Betriebe des KFZ-Handels (incl. KFZ-Reparatur und KFZ-Zubehör) nicht den Beschränkungen der Einzelhandelsregelungen unterliegen, sondern als Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind.

Gesonderte Regelung zu Betrieben des KFZ-Handels

Beim Möbelmarkt wird festgesetzt, dass der Bereich der Präsentation einzelner Produktexemplare aus zentrenrelevanten Sortimenten nicht als zentrenrelevante Verkaufsfläche bewertet wird, soweit diese Produkte tatsächlich an anderer Stelle zur direkten Mitnahme durch die Kunden bereit gehalten werden. Zum Beispiel könnte in einem Möbelmarkt eine Ausstellungsfläche für ein Musterschlafzimmer eingerichtet werden. Diese Ausstellungsfläche zählt zur Verkaufsfläche. Wenn nun das Bett des Musterschlafzimmers mit einer Bettdecke bezogen wäre (Heimtextilien), dann wäre das gesamte Musterschlafzimmer u.U. als Verkaufsfläche für zentrenrelevantes Sortiment zu werten. Die textliche Festsetzung stellt klar, dass diese starke Einschränkung nicht beabsichtigt wird. Wenn dagegen zentrenrelevante Einzelstücke ausgestellt werden, die nicht vor Ort sondern beispielsweise nur im Onlinehandel angeboten werden, gilt die entsprechende Fläche als zentrenrelevante Verkaufsfläche.

Gesonderte Regelungen zu Ausstellungsflächen beim vorgesehenen Möbelmarkt

9.1.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um insbesondere die öffentlichen Straßenverkehrsflächen gestalterisch vor zu nah heranrückenden störenden privaten baulichen Anlagen zu schützen, sind grundsätzlich Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Entlang der Straßenbegrenzungslinien der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) ist aus den gleichen Gründen in einer Tiefe von 5,0 m zusätzlich die Errichtung von Stellplätzen unzulässig.

Gestaltung des öffentlichen Straßenraums – Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A)

Aus vergleichbaren Gestaltungsüberlegungen sind bei den Grundstücksbereichen entlang der sonstigen Straßen (mit Ausnahme der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A)) bei der Errichtung von Stellplätzen und Fahrwegen mind. 2,0 m Abstand zu den Straßenbegrenzungslinien einzuhalten. In den Misch- und Gewerbegebieten müssen bei der Errichtung von Stellplätzen und Fahrwegen zusätzlich auch mind. 2,0 m Abstand zu den zukünftigen Grundstücksgrenzen eingehalten werden. Dies eröffnet hier Spielräume für Begrünungsmaßnahmen auf Flächen entlang der Grundstücksgrenzen.

Gestaltung des öffentlichen Straßenraums – sonstige Straßen

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Grundflächenzahl - GRZ

Für die ausgewiesenen Gewerbegebiete (GE/N1 südlich der Carl -

GRZ in den

Backhaus - Straße (Planstraße A) und GE/N2 südlich des Mischgebietes am Beimoorweg) wurde eine GRZ von 0,6 bzw. 0,4 festgesetzt. Die möglichen Obergrenzen der BauNVO (0,8) werden hier also nicht ausgeschöpft. Dies soll beim GE/N1 einen harmonischen Übergang durch eine geringere bauliche Dichte zu den südlich gelegenen Grünflächen sicherstellen und entspricht auch den Zielsetzungen der städtebaulichen Rahmenplanung, die hier eine kleinteiligere Bebauung am Südrand des Gewerbegebietes fordert. Das Gewerbegebiet GE/N2 als „Pufferzone“, zwischen dem Mischgebiet am Beimoorweg und den zentral gelegenen Gewerbegebietsbereichen gelegen, wird mit einer GRZ von 0,4 ausgewiesen – das GE/N2 kann aufgrund seiner Lage nur vom Beimoorweg (über das Mischgebiet) erschlossen werden und wird dadurch substantieller Bestandteil dieser „gemischten Zone“ am Beimoorweg. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich somit an den Ausweisungen des Mischgebietes und den Zielsetzungen der Rahmenplanung hier eine weniger dichte und kleinteiligere Nutzungsstruktur festzulegen.

Gewerbegebieten
0,4 und 0,6

In den festgesetzten Mischgebieten südlich des Beimoorwegs wird aus vergleichbaren Gründen von den Obergrenzen der BauNVO abgesehen. Festgesetzt wird hier ebenfalls eine max. zulässige GRZ von 0,4 statt einer möglichen GRZ von 0,6. Auch hier soll zukünftig eine weniger dichte und kleinteiligere Bebauung (im Zusammenspiel mit dem Gewerbegebiet GE/N2) gewährleistet werden.

GRZ in den
Mischgebieten
0,4

Für die Sonstigen Sondergebiete "Einzelhandel" SO/N1 - SO/N5 wurde eine max. zulässige GRZ von 0,8 gewählt. Dies soll hier bei der baulichen Umsetzung von großflächigen baulichen Anlagen und den notwendigen umfangreichen Kunden - Stellplatzanlagen entsprechende Flächenangebote und gleichzeitig ein Mindestmaß an unversiegelten Flächen (u.a. auch für Pflanzgebote) gewährleisten.

GRZ in den Sonder-
gebieten
0,8

9.2.2 Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen

Auf die Festsetzung einer GFZ wurde zu Gunsten der Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen verzichtet. Entsprechende Höhenfestsetzungen sind für alle Baugebiete getroffen worden und ermöglichen eine bauliche Höhenentwicklung (je nach Standort und Verlauf der Topografie) von ca. 12,0 bis ca. 16,0 m. Die Festsetzung dieser zulässigen baulichen Höhen reagiert hierbei insbesondere auf den Umstand, dass gewerbliche Anlagen sehr unterschiedlich (je nach Funktion und Betriebsart) in ihrer Baumasse und Höhenentwicklung (u.a. durch unterschiedliche Geschosshöhen) konzipiert sein können.

Bauliche
Höhenentwicklung
GH max

Darüber hinaus wird dadurch planerisch ermöglicht auch mehrgeschossige Vorhaben umzusetzen, um hier dem Gebot einer nachhaltigen städtebaulichen Dichte zugunsten eines verminderten Flächenverbrauchs für Siedlungserweiterungen zu entsprechen.

Höhenbezugsebene für die Festsetzungen zu maximalen Gebäu-

dehöhen $GH_{\max}$ ist NHN - Normalhöhennull.

9.3 Bauweise

Da es sich bei dem B-Plan Nr. 88 B um einen Angebotsplan für gewerbliche Vorhaben handelt, sind zukünftige bauliche Anlagen in ihren verbindlichen Dimensionen noch nicht bekannt bzw. nicht verbindlich festlegbar. Um hier eine größere Flexibilität für zukünftige Bauherrn zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise für die Gewerbegebiete GE/N1 sowie für die Sondergebiete SO/N1 - SO/N5 festgesetzt, die auch Gebäudelängen von bis zu 275 m ermöglicht, jedoch unter Beibehaltung der einzuhaltenden Grenzabstände der offenen Bauweise gemäß der Landesbauordnung – LBO.

Abweichende Bauweise

Im Mischgebiet und dem südlich des Mischgebiets befindlichen Gewerbegebiet GE/N2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies soll hier im Zusammenspiel mit einer geringeren GRZ die beabsichtigte kleinteiligere Bebauung am Beimoorweg gewährleisten.

Offene Bauweise

9.4 Ein- und Ausfahrten

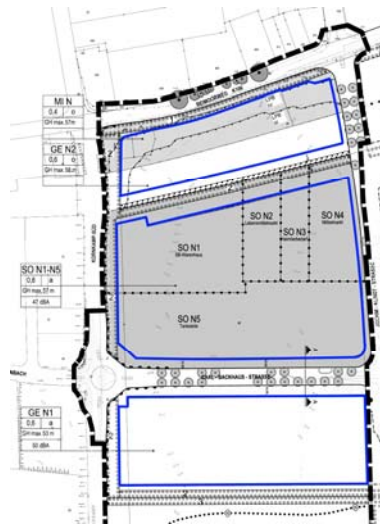
Insbesondere der öffentliche Straßenraum sowie die direkt angrenzenden privaten Grundstücksbereiche können nachhaltig für eine städtebauliche Gestaltungsqualität in Gewerbegebieten sorgen. Entsprechend werden Regelungen zur Anzahl von Zu- und Ausfahrten auf bzw. von privaten Grundstücksflächen innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes GE/N1 und der Mischgebiete am Beimoorweg getroffen (die Grundstücksflächen des Gewerbegebietes GE/N2 sind nur über das Mischgebiet am Beimoorweg anfahrbar, entsprechend sind hier Regelungen zu Ein- und Ausfahrten entbehrlich). Zulässig sind hier je Grundstück nur eine Grundstückszu- und -ausfahrt. Ausnahmsweise, soweit betriebliche Abläufe dieses erfordern, sind auch eine Zufahrt und eine zusätzliche Ausfahrt zulässig. Damit werden überdimensionierte Funktionsflächen direkt abgehend vom öffentlichen Straßenraum verhindert und die eigentliche Straßenraumgestaltung durch entsprechende Grünstreifen und festgesetzte Baumpflanzungen gewährleistet.

Begrenzung der Anzahl von Zufahrten

9.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugebiete bzw. Bauquartiere werden entsprechend der bauleitplanerischen Angebotsplanung für gewerbliche Vorhaben mit großräumigen überbaubaren Grundstücksflächen durch entsprechende Baugrenzen festgesetzt. Auch hier wird der Flexibilität im Rahmen einer Angebotsplanung entsprochen, denn nur die Randbereiche zu Straßenverkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und tlw. sonstigen Grundstücksgrenzen werden als nicht überbaubare Flächen ausgewiesen.

Baugrenzen



Planausschnitt:
Überbaubare
Grundstücksflächen

Dies gilt auch für den Bereich der Sondergebiete, um hier unabhängig von den restriktiveren Festlegungen zur Zulässigkeit der Einzelhandelsbetriebe, flexible Baumöglichkeiten für sonstige zulässige gewerbliche Vorhaben zu gewährleisten. Ebenso sollen hier ggfs. größer dimensionierte Überdachungen von Kundenstellplätzen möglich sein, die aufgrund ihrer Flächengröße für eine baurechtliche Genehmigung ebenfalls eine entsprechende überbaubare Grundstücksfläche bedürfen.

9.6 Straßenverkehrsflächen

Entsprechend den städtebaulichen und verkehrsplanerischen Festlegungen zur Gesamterschließung des Gebietes sind die hierfür notwendigen Verkehrsflächen im Plangebiet als Straßenverkehrsfläche festgesetzt (Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A), Teilbereiche der Jochim - Klindt - Straße (Planstraße B) sowie der Bereich des neu entwickelten Kreisverkehrs als Verknüpfungselement zwischen Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) und Kornkamp - Süd.

Straßenverkehrsflächen gemäß der städtebaulichen Planung

Ausreichend dimensionierte kombinierte beidseitige Fuß- und Fahrradwege (bei den Planstraßen A und B) werden bei der verkehrlichen Erschließungsplanung berücksichtigt und sind Bestandteil der festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Entsprechende Schnittzeichnungen durch den Straßenraum sind nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes integriert.

Kombinierte Fuß- und Fahrradwege

Unterhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) ist ein unterirdischer Löschwassertank mit einem Einzugsbereich von 300 m - Radius vorgesehen, um den Brandschutz im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 88 A zu gewährleisten.

Unterirdische Löschwassertanks

Der Beimoorweg wird in seinem bestehenden Verlauf ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der bestehende Baumbestand wird zur Sicherstellung des Straßenraumcharakters zum Erhalt festgesetzt.

Beimoorweg

9.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Herleitung und Begründung zu den getroffenen Festsetzungen zum notwendigen Lärmschutz (Lärmpegelbereiche: Schutz vor Verkehrslärm am Beimoorweg – Auflagen für die Ausgestaltung baulicher Anlagen sowie nächtliche Lärmkontingentierung der Gewerbebetriebe in den Sondergebieten: Schutz vor Gewerbelärm) sind dem Kapitel 6 dieser Begründung zu entnehmen.

Lärmschutz-
maßnahmen

9.8 Örtliche Bauvorschriften

9.8.1 Regelungen zu Werbeanlagen im gesamten Plangeltungsbereich

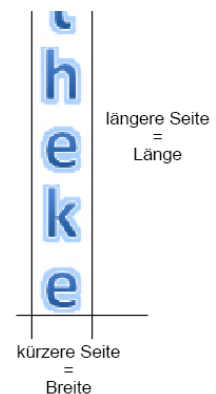
Die nachfolgenden Regelungen zu Werbeanlagen berücksichtigen einerseits grundsätzlich den Anspruch der Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe auf den eigenen Grundstücken Werbung zu betreiben. Andererseits soll durch entsprechende Auflagen und Einschränkungen die Auswirkungen insbesondere auf die öffentlichen Räume vor einem Übermaß an Werbeanlagen gemindert bzw. die harmonische Gesamtgestaltung des Gebietes Beimoor - Süd gewährleistet werden. Die Festsetzungen orientieren sich an bestehenden Regelungen des benachbarten Bebauungsplans Nr. 88 b.

Zur Ausgestaltung von Werbeanlagen sind hierbei differenzierte Festsetzungen getroffen worden. Es wurden einschränkende Regelungen zur zulässigen Art und Anzahl, der Dimensionen und den zulässigen Standorten für Werbeanlagen getroffen (allgemein zulässig nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen), dies soll zur Sicherstellung der hochwertigen Gestaltung des Gewerbegebietes Beimoor Süd beitragen.

Zur Ausgestaltung von Werbeanlagen sind hierbei differenzierte Festsetzungen getroffen worden. Es wurden einschränkende Regelungen zur zulässigen Art und Anzahl, der Dimensionen und den zulässigen Standorten für Werbeanlagen getroffen (allgemein zulässig nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen), dies soll zur Sicherstellung der hochwertigen Gestaltung des Gewerbegebietes Beimoor Süd beitragen.

Festgesetzt wird u.a. eine maximale „Breite“ für Werbeanlagen. Dabei wird die Werbeanlage als zweidimensionales Objekt betrachtet, dessen äußerste Kanten ein Rechteck definieren. Unabhängig davon, ob die errichtete Werbeanlage horizontal oder vertikal ausgerichtet ist, bezeichnet die „Breite“ der Werbeanlage die schmale/Kürzere Seite dieses Rechtecks.

Definition „Breite“
der Werbeanlagen



9.8.2 Zusätzliche Regelungen zu Werbeanlagen in den Misch- und Gewerbegebieten

Neben einschränkenden Regelungen zur grundsätzlichen maximalen Flächengröße von Werbeanlagen je Betrieb (max. zulässige Flächengröße: 40 m², zusammenhängende Werbeflächen dabei nicht größer als 20 m² sowie einer maximalen Breite von 3,0 m) wurden einschränkende und ausnahmsweise Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen entlang der Straßenverkehrsflächen festgesetzt, um auch hier den Anspruch auf öffentlichkeitswirksame Werbung der Gewerbebetriebe anzuerkennen.

Ausnahmsweise sind hierbei Werbeanlagen auch entlang der Erschließungsstraßen (in weniger als 10,0 m Abstand zu den Straßenbegrenzungslinien) zulässig - hier jedoch nur in eng begrenzten Teilbereichen beidseitig der zukünftigen Grundstückszufahrten und nur bis zu einer max. Höhe von 4,0m (Höhenbezug auf die Oberkante der fertiggestellten Erschließungsstraße im Bereich der Zufahrt), um hier das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums (Straßenallee) nicht nachhaltig zu stören.

Zusätzlich ist je Grundstück max. eine freistehende Werbeanlage innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit hierbei die Flächengröße der Werbetafeln 20 m² nicht überschreitet. Die Höhe dieser freistehenden Werbeanlage darf dabei die max. baulich umgesetzte Gebäudehöhe auf dem Betriebsgrundstück nicht überschreiten. Hiermit soll sichergestellt werden, dass sich diese Werbeanlagen grundsätzlich in das baulich - räumliche Grundgerüst des Bereichs Beimoor Süd einfügen und nicht als störende Einzelelemente die Grundstruktur der baulichen Anlagen überragen.

Aus den gleichen Gründen wurde ebenfalls nur eine bestimmte Anzahl von Fahnenstangen als zulässig festgesetzt (max. drei je Betrieb), die Höhe der Fahnenstangen darf hierbei 8,0 m (Höhenbezug auf die Oberkante der fertiggestellten Erschließungsstraße im Bereich der Zufahrt) nicht überschreiten.

9.8.3 Zusätzliche Regelungen zu Werbeanlagen in den Sondergebieten SO/N1 - SO/N5

Im Bereich der zukünftigen Einzelhandelsbetriebe, Sondergebiete SO/N1 - SO/N5, bestehen besondere Ansprüche an visuell wirksame Werbeanlagen für die Kundengewinnung (Endverbraucher), die so in den Misch- und Gewerbegebieten nicht gegeben sind. Die Stadt Ahrensburg nimmt dies zur Kenntnis und trifft entsprechend weitergehend Regelungen zur Ausgestaltung der Werbeanlagen innerhalb der Sondergebietsflächen. Dies betrifft einerseits freistehende Werbeanlagen (Pylone und sonstige Werbestelen sowie Fahnenstangen), die überörtlich wirksam sind und andererseits ein bestimmtes Orientierungssystem für Zufahrten und innerhalb der großflächigen Kundenstellplätzen gewährleisten sollen.

Zusätzlich zu den unter Pkt. 9.8.1 dieser Begründung dargestellten Festsetzungen gelten für die Sondergebietsflächen folgendes:

Den einzelnen zukünftigen Einzelhandelsbetrieben (mit Ausnahme der vorgesehenen Tankstelle) wird aus Gleichheitsgrundsätzen zugestanden, jeweils einen Werbepylon (freistehende Werbeanlage) auf dem Betriebsgrundstück innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Insgesamt sind damit im Gesamtbereich des Sondergebietes max. vier Werbepylone zulässig. Um hier die räumlich - gestalterischen Auswirkungen auf benachbarte Bereiche zu mindern, wird festgesetzt, dass die Werbepylone nicht höher sein dürfen als das höchste Betriebsgebäude auf dem einzelnen Grundstück. Aus den gleichen Gründen wird festgelegt, dass die gesamte Werbefläche je Pylon nicht größer sein als 30 m².

Als Alternative, um hier die Dimensionen von mehreren Werbeanlagen in einer Anlage zu "bündeln" wird festgesetzt, dass auch ein gemeinsamer freistehender Werbepylon innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für alle Betriebe zulässig ist. Diese Alternative kann jedoch nur dann baulich umgesetzt werden, wenn alle vier vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe auf die Errichtung eigener Werbepylone verzichten. Um auch hier die räumlich - gestalterischen Auswirkungen auf benachbarte Bereiche zu mindern, werden ebenfalls eine max. zulässige Höhe (61,0 m über NHN - also max. ca. 22,0 m über natürlichem Gelände Verlauf) sowie die max. zulässige Größe der Gesamtwerbefläche (160 m²) festgesetzt.

Für den Bereich der vorgesehenen Tankstelle - SO/N5 - mit dem hier vorhandenen gesonderten Anspruch entsprechende Preistafeln für Benzin und Diesel für den Kunden auch von der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) erkennbar und ablesbar zu machen, wird festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine freistehende Werbestele mit Preistafeln zulässig ist. Um hier einerseits die "Werbewirksamkeit" zu gewährleisten und andererseits eine gestalterisch verträgliche Größendimensionierung zu sichern, wird hierzu festgelegt, dass die Werbestele eine max. zulässige Höhe von 49,0 m über NHN (ca. 9,0 m über natürlichem Gelände Verlauf) nicht überschreiten darf. Zusätzlich darf ebenso eine max. Breite von 2,5 m nicht überschritten werden.

Je Grundstückszufahrt an der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) ist ausnahmsweise eine Werbestele auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies soll der besseren Orientierung für Kunden dienen, die hier unter unterschiedlichen Zufahrten zu den jeweiligen Einzelhandelsbetrieben wählen können. Sowohl der Standort beidseitig der Zufahrten (Abstand zur Straßengrenzungsline der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A): mind. 2,0 m, max. 10,0 m, max. Abstand zur Grundstückszufahrt: max. 5,0 m) sowie die max. zulässige Höhe (49,0 m über NHN - also ca. 9,0 m über natürlichem Gelände Verlauf) und die max. zulässige Breite (2,5 m) wurden festgesetzt. Dies soll insbesondere den durchgehenden grünen "Alleen" - Charakter der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) sichern und gewährleisten.

Darüber hinaus sind auch zusätzliche Regelungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Fahnenstangen im Bereich der Zufahrten getroffen worden. Auch diese werden aus den gleichen Gründen wie bei den ausnahmsweise zulässigen Werbestelen in diesem Bereich standörtlich (Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A): mind. 2,0 m, max. 10,0 m, max. Abstand zur Grundstückszufahrt: max. 5,0 m) und in ihren Dimensionen (max. zulässige Höhe: 49,0 m über NHN - also ca. 9,0 m über natürlichem Geländeverlauf) eingeschränkt.

Um ein unnötiges Übermaß an freistehenden Werbeanlagen (Pylo- ne, Werbestelen) und Fahnen zu vermeiden und um damit im Ge- samtbereich der Einzelhandelsbetriebe ein gestalterisch homoge- nes Erscheinungsbild zu sichern, wird zusätzlich festgesetzt, dass weitere freistehende Werbeanlagen und Fahnen grundsätzlich un- zulässig sind.

Für Werbeanlagen an den Gebäudefassaden der Anlagen der Einzelhandelsbetriebe gilt folgendes: max. zulässige Flächengröße ist 100 m², zusammenhängende Werbeflächen von mehr als 20 m² sind nur in einer Breite von 4,0 m zulässig. Hierdurch soll einerseits ein adäquates Maß an Werbeanlagen möglich sein und anderer- seits eine Werbeflächendimensionierung im unnötig großen Maß- stab verhindert werden. Dies dient ebenfalls der Sicherstellung ei- ner hochwertigen und optisch wahrnehmbaren Gesamtgestaltung des Gewerbegebietes Beimoor Süd.

9.9 Nachrichtliche Übernahmen

Die Aue (Gölmbach) ist als Gewässer II. Ordnung eingestuft, ent- sprechend ist ein Gewässerschutzstreifen nachrichtlich übernom- men und dargestellt worden.

Gewässer-
schutzstreifen

Im Bereich der Aue ist bereits eine naturschutzrechtliche Aus- gleichsfläche umgesetzt worden, die mit der Entwicklung von Bei- moor – Süd nicht in Verbindung steht. Dieser Bereich wurde eben- falls nachrichtlich übernommen und dargestellt.

Rechtswirksame
Ausgleichsflächen

9.10 Naturschutzfachliche und grünordnerische Festsetzungen

Die detaillierte Begründung und die Auswirkungen der Festsetzun- gen zu öffentlichen Grünflächen und den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB (Maßnahmen und Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind dem Um- weltbericht zu entnehmen. Dennoch erfolgt hier eine Kurzübersicht der getroffenen Festsetzungen:

Maßnahmen und
Anpflanzgebote

Neben der Entwicklung von notwendigen Gewerbegebieten ist die Herstellung von differenzierten öffentlichen Grünflächen erklärtes Planungsziel der Stadt Ahrensburg. Insoweit wurden hierfür folgen- den Zweckbestimmungen und Bereiche festgelegt: "Land-

Öffentliche
Grünflächen als
Grundzug der
Planung

schaftspark“ als südlich an die Baugebiete angrenzende Grünfläche mit Freizeit- und Aufenthaltsfunktion (mit der Angabe eines unverbindlichen Verlaufs von zukünftigen Wanderwegen) sowie „Naturnaher Auebereich“ zum Schutz des südlich verlaufenden Gölm-bachs („Aue“).

Am südlichen Siedlungsrand findet sich eine Knickneuanlage auf Flächen, die zurzeit eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung steht. Um hier das Ziel der Grundstückseingrünung auch jetzt schon gewährleisten zu können, wurden hier weitere Anpflanzfestsetzungen auf dem Gewerbegebietsgrundstücken selbst ausgewiesen.

Abgrenzung Baugebiete zu Grünflächen

Die ausgewiesenen Einzelhandelsbetriebe innerhalb der unterschiedlichen Sondergebiete bedingen eine betrieblich notwendige großflächige Kundenstellplatzanlage. Auf Begrünungsmaßnahmen wurde zwar nicht verzichtet, jedoch wurde hier die Begrünungsintensität im Vergleich zu Stellplatzanlagen in den sonstigen Baugebieten (je fünf Stellplätze ist hier ein standortgerechter, großkroniger Baum als Hochstamm den Stellplätzen direkt zugeordnet, zu pflanzen) leicht vermindert. Auf den Kundenstellplätzen der Einzelhandelsbetriebe sind je zehn Stellplätze ein standortgerechter, großkroniger Baum als Hochstamm den Stellplätzen direkt zugeordnet, zu pflanzen. Soweit Kundenstellplätze überdacht werden, entfällt für diese Bereiche die Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen. KFZ-Ausstellungsflächen im Freien werden hier nicht als Stellplatzanlagen bewertet, sondern als notwendige sonstige Betriebsflächen. Auch hier entfällt entsprechend die Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen.

Begrünung von Stellplätzen

Darüber hinaus wurde eine Vielzahl von einzelnen grünordnerischen Festsetzungen innerhalb der Baugebiete getroffen, die einerseits die öffentlichen Straßenräume (und hier insbesondere die Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A)) und andererseits die privaten Grundstücksflächen einer hochwertigen Gestaltqualität zuführen sollen. Aufgrund der o.g. Planungsziele für das Gesamtgebiet Beimoor-Süd sind insgesamt folgende grünordnerische Festsetzungen bzw. Maßnahmenfestsetzungen zu unterschiedlichen Bereichen getroffen worden:

Grünordnerische Festsetzungen

- Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen im südlichen Plangeltungsbereich
- Anpflanzen von Bäumen im öffentlichen Straßenraum und hier insbesondere in der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) als erschließungstechnisches "Rückgrat" des Gebietes Beimoor-Süd
- Eingrünungen entlang des Beimoorwegs
- Randeingrünungen der Grundstücke der Gewerbegebiete und des Sondergebietes
- Knickneuanlagen
- Anpflanzung von Bäumen (privat) entlang der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A)
- Begrünung von Stellplätzen
- Anpflanzen von sonstigen Bäumen auf privaten Grundstücksflächen

- Erhalt von Grünstrukturen am Beimoorweg
- Regelungen zu Beleuchtungseinrichtungen

9.11 Sonstige Hinweise und Empfehlungen ohne Normcharakter

Weitergehende Hinweise und Empfehlungen ohne Normcharakter bzw. Festsetzungsscharakter betreffen folgende Themen:

- Ausnutzung der Grundstücke
- Archäologische Kulturdenkmäler
- Kampfmittel
- Schutz des Grundwassers
- Gestaltung von Dächern und Fassaden
- Oberbodenschutz
- Oberflächenbefestigungen
- Artenauswahllisten für Anpflanzungen

10. Flächenbilanz

Verkehrsflächen: 19.479 m²

Beimoorweg: 6.662 m²

Jochim-Klindt-Straße: 3.034 m²

Carl-Backhaus-Straße: 9.774 m²
(incl. Kreisverkehr Kornkamp Süd)

Mischgebiet: 13.575 m²

Gewerbeflächen: 47.969 m²

Gewerbefläche GE/N1: 12.238

Gewerbefläche GE/N2: 35.731

Sondergebiete: 59.738 m²

Sondergebiet SO/N1: 16.622 m²

Sondergebiet SO/N2: 5.021 m²

Sondergebiet SO/N3: 4.025 m²

Sondergebiet SO/N4: 7.614 m²

Sondergebiet SO/N5: 26.456 m²

Grünflächen: 110.764 m²

Fläche für Freizeitnutzung: 55.014 m²

Fläche für Maßnahmen zum Naturschutz: 55.750 m²