

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 88 B

DER STADT AHRENSBURG

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER CARL-BACKHAUS-STRASSE IN EINER TIEFE VON
CA. 150 M, AB DEM ÖSTLICHEN KNICK DES GRÜNZUGS IM GEWERBEGEBIET
BEIMOOR SÜD IN EINER LÄNGE VON CA. 390 M BIS AUF HÖHE DER
GEGENÜBERLIEGENDEN EINMÜNDUNG DER DOKTOR-FLÖGEL-STRASSE,
ÖSTLICH BEGRENZT DURCH KNICKSTRUKTUREN

BEGRÜNDUNG

Gem. § 2a BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften
gemäß § 84 LBO Schleswig-Holstein

im Verfahren gemäß § 13 BauGB

Entwurf zum Satzungsbeschluss vom 02.11.2018

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	3
1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiet	3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.3 Art des Verfahrens	4
2. Ausgangssituation	4
2.1 Natur und Umwelt	4
2.1.1 Artenschutz	5
2.1.2 Lärmbelastung	5
2.2 Erschließung	5
2.3 KFZ-Verkehr	5
2.4 ÖPNV und Radverkehr	6
2.5 Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte	6
3. Übergeordnete Planungen	6
3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung	6
3.2 Darstellung des Flächennutzungsplans	7
3.3 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	7
4. Ziele und Zwecke der Planung	7
4.1 Entfall von zwei Stichstraßen mit Wendemöglichkeit	7
4.2 Anpassung der Festsetzung zum Einzelhandel	7
4.2.1 Nahversorgungsrelevante Sortimente	8
4.2.2 Nicht- Zentrenrelevante Sortimente	8
5. Planinhalt	8
5.1 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet	9
5.1.1 Ausschluss und ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandel	10
5.1.2 Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen	11
5.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.2.1 Grundflächenzahl	11
5.2.2 Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen	11
5.3 Bauweise	11
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen	12
5.5 Grundstückseinfahrten	12
5.6 Straßenverkehrsflächen	12
5.7 Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote	13
5.8 Örtliche Bauvorschriften – Werbeanlagen	13
5.9 Kennzeichnungen und Hinweise	14
6. Auswirkungen der Planung	14
6.1 Zuwachs an Gewerbeflächen	14
6.2 Ausschluss und ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandel	14
6.3 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen zur Kinderbetreuung	15
6.4 Kostenabschätzung	16

1. Einführung

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 b wurden dringend benötigte neue Gewerbeflächen in der Stadt Ahrensburg bereitgestellt. Im Zuge der sehr zeitnahen ersten Änderung dieses Bebauungsplans wird die ausgewiesene Verkehrsfläche zur Erschließung von Gewerbeflächen etwas verkleinert.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Verfahrensgrundlage ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert am 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298). Weitere Verfahrensgrundlage ist § 84 der Landesbauordnung (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert am 08.06.2016 (GVOBl. Schl.-H. S.369).

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiet

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 b hat eine Größe von ca. 62.460 m² und liegt südlich der Carl-Backhaus-Straße in einer Tiefe von ca. 150 m. Begrenzt wird das Plangebiet westlich durch einen gemäß Bebauungsplan Nr. 88 b anzupflanzenden Knick und östlich durch einen gemäß Bebauungsplan Nr. 88 b zu erhaltenden Knick.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Aus einem städtebaulichen Rahmenplan aus dem Jahr 2000 wurde das Erschließungskonzept mit einer Haupterschließungsstraße und verschiedenen sekundären (Stich-) Straßen in den Bebauungsplan Nr. 88 b übernommen.

Im Zuge der Vermarktung von Flächen durch die Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn wurde deutlich, dass die Erschließung der Gewerbeflächen südlich der Carl-Backhaus-Straße über drei Stichstraßen mit Wendemöglichkeit dabei größer dimensioniert wurden, als dies Angesichts der Nachfrage erforderlich ist.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 b wird daher die Straßenverkehrsfläche in diesem Bereich etwas verringert zugunsten einer geringfügigen Ausweitung der Gewerbefläche.

Ferner zeigen sich zulässige Interessenten für KFZ-Werkstätten besorgt, ob der übliche untergeordnete Verkauf und Einbau von KFZ-Zubehör durch den Ausschluss von Einzelhandel gefährdet wird.

Im Fall eines geplanten „Technologie Campus“ wird überlegt, als Teil eines möglichen Plotservices ergänzend Schreibwaren anzubieten. Auch in dieses Umfeld passende gastronomische Angebote haben oft einen untergeordneten Verkauf von Getränken und Snacks. Auf Wunsch ansiedelnder Firmen soll zudem auf dem Gelände des Technologie Campus ein Kinderbetreuungsangebot eingerichtet werden.

Auf diese Überlegungen soll durch eine entsprechende Anpassung Rücksicht genommen werden, ohne dabei die Grundzüge der Planung in Frage zu stellen.

1.3 Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Demgemäß wird insbesondere auf frühzeitige Beteiligungen gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Gemäß § 13 Abs wird der betroffenen Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist im vorliegenden Fall möglich, da die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans Nr. 88 b nicht berührt werden. Wie im Kapitel 6 dargestellt, gehen mit den geplanten Anpassungen keine Auswirkungen einher, die dem städtebaulichen Konzept der ursprünglichen Planung zuwider laufen. Von den geplanten Änderungen sind insbesondere keine gewichtigen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die Bebauungsplanänderung dient darüber hinaus nicht der Vorbereitung oder Begründung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 b hervorgerufen werden.

2. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 88 b setzt im Geltungsbereich der Planänderung eine Gewerbefläche von ca. 34.000 m² fest. Diese wird erschlossen durch drei Einhänge in Form von Stichstraßen mit Wendemöglichkeit.

2.1 Natur und Umwelt

Unmittelbar an den Bereich der Planänderung grenzen westlich und südlich öffentliche Grünflächen mit Freizeitcharakter an. Westlich wird das Baugebiet begrenzt durch einen gem. Bebauungsplan Nr. 88 b anzupflanzenden Knick. Südöstlich setzt der Bebauungsplan eine Aufschüttfläche fest. Aufgrund der dadurch entstehenden Böschung besteht hier kein Pflanzgebot. Westlich grenzen die ausgewiesenen Gewerbeflächen an einen bestehenden und gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 88 b zu erhaltenden Knick.

Die diesen angrenzenden Gewerbeflächen sowie die zugehörigen Baugrenzen werden nicht verändert. Die Aussagen des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 88 b bleiben daher uneingeschränkt gültig.

Im Bereich der Carl-Backhaus-Straße (Planstraße A) ist ein von Überbauung freizuhalten der Bereich festgesetzt, für den durch textliche Festsetzung Pflanzgebote bestehen. Diese Gebote werden in die neue Planung übernommen.

Pflanzgebote für Bäume bestehen zudem für die Gewerbeflächen sowie für Straßenbäume im Bereich der Einhänge. Letztere sind durch die Überplanung betroffen und entfallen teilweise.

2.1.1 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 b erhoben und abgewogen. Es gibt keine Hinweise auf eine Veränderung, die eine Neuansiedlung geschützter Arten gefördert hätte. Eine Neuansiedlung ist auch vor dem Hintergrund der zwischenzeitlich erfolgten Straßenbauarbeiten nicht zu erwarten. Auf eine erneute Erhebung wird daher verzichtet. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Hinweise werden aus dem Bebauungsplan Nr. 88 b übernommen.

2.1.2 Lärmbelastung

Im von der Überplanung betroffenen Bereich setzt der Bebauungsplan Nr. 88 b keine Einschränkungen der Zulässigkeit von Betrieben durch Lärmemissionskontingente fest.

Ebenso besteht keine Vorbelastung, die passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen erfordert.

Eine Übernahme entsprechender Festsetzungen ist daher nicht erforderlich.

2.2 Erschließung

Wesentliche Festsetzungen zur verkehrlichen und technischen Erschließung werden aus dem Bebauungsplan Nr. 88 b übernommen. Es besteht keine Notwendigkeit, bestehende Untersuchungen oder Planungen wesentlich zu ändern.

2.3 KFZ-Verkehr

Die überörtlichen Aspekte der Erschließung des Gewerbegebiets wurden mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 b geprüft und abgewogen. Die Minderung der Verkehrsfläche um ca. 4.000 m² und die damit einhergehende Ausweitung der Gewerbefläche lassen eine leichte Erhöhung des KFZ-Verkehrs erwarten. Auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass voraussichtlich ein Teil der entfallenden öffentlichen Verkehrsfläche durch eine Erhöhung des Anteils privater Erschließungsflächen kompensiert wird, fällt die daraus resultierende Verkehrszunahme bei einer prognostizierten Belegung der Planstraße A mit ca. 1700 KFZ/24h auf einer Gesamtgewerbefläche von ca. 21,6 ha nicht ins Gewicht.

Aufgrund dieser Überlegungen löst die verhältnismäßig geringe Erhöhung der Gewerbefläche keine Notwendigkeit für eine erneute überörtliche Verkehrsprognose aus.

2.4 ÖPNV und Radverkehr

In Verlängerung der Wendemöglichkeit setzt der Bebauungsplan Nr. 88 b auch Fuß- und Radwegeverbindungen fest, die die südöstlich gelegene Grünfläche mit Zweckbestimmung Freizeitnutzung erschließen. Die Idee dieser Festsetzung war eine größere fußläufige Durchlässigkeit des Gewerbegebiets hin zu öffentlichen Grünflächen. Diese wird durch die Planung zukünftig leicht eingeschränkt.

2.5 Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte

Innerhalb des Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan Nr. 88 b keine Flächen für Ver- und Entsorgung fest. Eine Übernahme in die geänderte Planung ist daher nicht erforderlich.

Die Schmutz- und Regenwasserentwässerung der Gewerbeflächen kann direkt in die in der Carl-Backhaus-Straße liegenden entsprechenden Leitungen erfolgen. Die beiden entfallenden Einhänge haben für das Leitungsnetz keine übergeordnete Funktion und können daher entfallen. Die Änderung der Straßenverkehrsfläche in Gewerbefläche geht mit einer geringfügigen Entsiegelung einher. Daher ist keine Neubewertung der Leitungskapazitäten der Entwässerung erforderlich. Die Versorgung ist durch die Leitungen in der Carl-Backhaus-Straße auch bei geringfügiger Erhöhung der Gewerbeflächen sichergestellt. Es bestehen keine Hinweise auf mögliche Versorgungsengpässe.

Negative Auswirkungen auf die Abfallwirtschaft sind nicht erkennbar. Bei der Anlage der Zuwegung der Baugrundstücke sind ggf. die Vorgaben der BGV D 29 sowie BGV C 27 zu berücksichtigen. Zuwegungen sind derart zu gestalten, dass sie für Müllfahrzeuge befahrbar sind. Besondere Festsetzungen im Bebauungsplan sind hierfür nicht erforderlich.

Ein Nachweis der Löschwasserversorgung ist durch die im Bebauungsplan Nr. 88 b festgesetzten Löschwasserbehälter sichergestellt.

3. Übergeordnete Planungen

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 b setzt keine abweichenden neuen Nutzungsarten fest und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Übergeordnete Planungen stehen nicht entgegen.

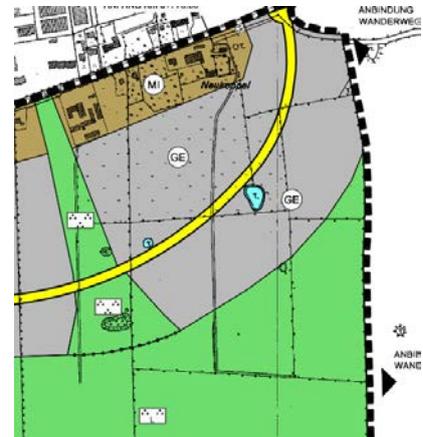
3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998). Der Bebauungsplan Nr. 88 b entspricht auch nach seiner 1. Änderung insbesondere dem im Leitbild unter 2.1 dargelegten Ziel einer kompakten und Flächen schonenden Siedlungsstruktur.

Er steht den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

3.2 Darstellung des Flächennutzungsplans

Der Ausweisung von Gewerbeflächen im Bebauungsplan Nr. 88 b liegt die 30. Änderung des Flächennutzungsplans zu Grunde. Diese setzt nur die Haupteerschließungsstraße fest, nicht jedoch die sekundären Verkehrsflächen zur Erschließung der Flächen. Somit wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 b aus den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans heraus entwickelt.



3.3 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 b berührt nicht die Grundzüge der Planung. Eine Aktualisierung oder Neuerstellung von fachtechnischen Untersuchungen und Gutachten ist nicht erforderlich.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 b soll eine effizientere Flächennutzung ermöglichen und auf besondere Anforderungen von bestimmten Ansiedlungsvorhaben reagieren.

4.1 Entfall von zwei Stichstraßen mit Wendemöglichkeit

Der zukünftige Wegfall von zwei Stichstraßen mit Wendemöglichkeit soll die vor dem Hintergrund der Struktur der ansiedlungswilligen Gewerbebetriebe überdimensionierte verkehrliche Erschließung dem Bedarf anpassen.

Diese Änderung verfolgt das Ziel einer effizienten Nutzung von Bauflächenpotenzialen und erhöht die städtebauliche Dichte, ohne dabei größere Abstriche bezüglich der städtebaulichen Qualität hinzunehmen. Insbesondere bleibt das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung erhalten.

4.2 Anpassung der Festsetzung zum Einzelhandel

Die zielgenaue Modifikation des im Bebauungsplan Nr. 88 b festgesetzten generellen Ausschlusses von Einzelhandel erfolgt in zwei unterschiedlichen Sortimentsbereichen und verfolgt dabei unterschiedliche städtebauliche Ziele.

Beiden gemeinsam ist, dass eine Öffnung für Einzelhandel nur unter strengen Voraussetzungen möglich ist. Ziel der Öffnung ist nicht die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, sondern die Legalisierung von Einzelhandel in eingeschränkten Sortimentsbereichen als untergeordnet mitgezogener Teil von Betrieben, die grundsätzlich gemäß der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 88 b bereits heute zulässig sind. Einzelhandel soll nur dann zulässig sein, wenn dieser in die Betriebsabläufe dieser Betriebe integriert ist. Zudem soll eine absolute Begrenzung der Verkaufsflächen verhindern, dass diesem mitgezogenen Einzelhandel ein eigenständiges städtebauliches Gewicht zukommt.

4.2.1 Nahversorgungsrelevante Sortimente

Die Öffnung für den Verkauf von nahversorgungsrelevantem Sortiment zielt insbesondere auf ansiedlungsbereite Betriebe der Gastronomie sowie auf Betriebskantinen, die auch für Nicht-Betriebsangehörigen geöffnet werden. Sie könnte ggf. auch für Unternehmen des Beherbergungsgewerbes bedeutsam werden.

Diese Betriebe betreiben vielfach Einzelhandel in Form des Verkaufs von Speisen und Getränken, im Fall von Betrieben des Beherbergungsgewerbes auch in Form von kleinen Kiosken, in denen Blumen, Zeitschriften oder Pflegeprodukte erworben werden können. Da diese Produkte nicht ausschließlich von Mitarbeitern erworben werden, handelt es sich um Einzelhandel. Auch bei ausnahmsweise zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke ist denkbar, dass z.B. Pflegeprodukte angeboten werden. Allerdings ist hier zu berücksichtigen, dass durch den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente ein Verkauf z.B. von Sporttextilien bewusst verhindert werden soll. Die Festsetzung soll lediglich ermöglichen, einen unmittelbar vor Ort ggf. entstehenden Bedarf zu decken. Da sich dieses Einzelhandelsangebot somit gezielt an die Besucher der Betriebe wendet, soll er in dieser Form kein eigenes städtebauliches Gewicht entwickeln. Insbesondere sollen keine einzelhandelsbezogenen Verkehre erzeugt werden.

4.2.2 Nicht- Zentrenrelevante Sortimente

Die zweite Öffnung steht in Zusammenhang mit der im Bebauungsplan Nr. 88 b eröffneten Möglichkeit des KFZ-Handels. Innerhalb des Planbereichs der 1. Änderung ist eine Konzentration entsprechender Ansiedlungen inklusive Werkstatt- und Serviceleistungen geplant. Insbesondere letzteren Betrieben ermöglicht die Öffnung für Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten diesen Betrieben, Produkte zu präsentieren, die vor Ort verbaut werden können. Die Festsetzung soll hier insbesondere klarstellenden Charakter haben und dem Einzelhandel kein eigenes städtebauliches Gewicht geben.

5. Planinhalt

In der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 b werden Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung sowie zur Gestaltung getroffen. Der Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1.

Ein Großteil der Festsetzungen wird unverändert aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 88 b übernommen. Die entsprechenden Begründungen werden daher ebenfalls unverändert aus der Begründung des Bebauungsplans Nr. 88 b übernommen. Die Übernahme ist durch die Angabe der Seitenzahl aus der Begründung des Bebauungsplans Nr. 88 b gekennzeichnet.

5.1 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet

Die Festsetzung des Gewerbegebiets entspricht der Ausweisung des GE/N1 für den Bebauungsplan Nr. 88 b und übernimmt dessen Begründung für die getroffenen Festsetzungen:

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 Vergnügungsstätten deutlich eingeschränkt 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. (...)

Grundsätzliches Ziel dieser Nutzungseinschränkungen ist die Sicherstellung, dass der Bereich des B-Planes Nr. 88 B 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. (S.30)

Ausnahmsweise zulässig sind hier Wohnungen gemäß den Bestimmungen der BauNVO, diese sollen Handwerksbetriebe ermöglichen und besonderen Betriebsabläufen Rechnung tragen. Ebenso sind auch Anlagen für sportliche Zwecke 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. (S.31)

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. (S.30)

Ebenfalls wurden Tankstellen in allen Gewerbegebieten ausgeschlossen, um insbesondere vermeidbare Mehrverkehre in den internen Bereichen des Gewerbegebiets zu vermeiden. (S.30)

Im Bebauungsplan wird unterschieden zwischen der Ausweisung „Gewerbegebiet N1a“ sowie „Gewerbegebiet N1b“. Der einzige Unterschied zwischen diesen Festsetzungen liegt in der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Anlagen zur Kinderbetreuung im Bereich des Gewerbegebiets N1b. Diese Festsetzung reagiert auf die konkrete Planung eines „Campus“ für unterschiedliche Unternehmen an diesem Standort, dessen Interessenten den Wunsch nach einem integrierten Kinderbetreuungsangebot bekundet haben. Es ist

Seitens des Initiators für den „Campus Ahrensburg“ geplant, diesem Interesse im konkreten Vorhaben Rechnung zu tragen.

5.1.1 Ausschluss und ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandel

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird aus dem Bebauungsplan Nr. 88 b übernommen und entsprechend begründet:

Der Gesamtbereich des B-Plans Nr. 88 B wird von jeglicher Einzelhandelsnutzung freigehalten, um den eigentlichen Nutzungszweck des Gebietes – Gewerbegebiet mit einer reinen gewerblichen Aus-richtung – gewährleisten zu können. Darüber hinaus wird damit auch sichergestellt, dass keine weiteren übermäßigen „Einzelhandels“ – Kundenverkehre das Plangebiet und umliegende Bereiche belasten. (S.35f.)

Aufgrund des erhöhten Flächenbedarfes für Ausstellungs- und Vorführlächen 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. (S.36)

Vor dem Hintergrund dieser Begründung wird deutlich, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Flächen für Einzelhandel „als untergeordneter Teil zulässiger Betriebe, in deren Betriebsabläufe diese Einzelhandelsfunktion integriert ist“ nicht die Grundzüge der Planung berührt.

Um dieses sicherzustellen ist für Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung nachzuweisen, dass die entsprechenden Flächen

- einem ansonsten zulässigem Betrieb untergeordnet sind, d.h. weniger als 50% der gesamten Betriebsfläche ausmachen,
- in die Betriebsabläufe eines zulässigen Betriebs integriert sind, sowie
- die Sortiments- und Flächenbeschränkungen eingehalten werden.

Die Integration des Einzelhandels in den Betriebsablauf wird in der Regel bedingen, dass der Betrieb einerseits aufgrund seines Produktions- bzw. Dienstleistungszweckes einen relevanten öffentlichen Kundenverkehr generiert, andererseits dass bei diesen Kunden eine nachvollziehbare und durch den Produktions- bzw. Dienstleistungszweck hervorgerufene Nachfrage nach den angebotenen Produkten besteht. Dies wird typischerweise in den in Kapitel 4.2 aufgezeigten Konstellationen der Fall sein.

Die Definition der nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente erfolgt gemäß der am 26.11.2012 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Sortimentsliste für Ahrensburg.

5.1.2 Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen

Die Festsetzung zur Einschränkung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen wird aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 88 b übernommen:

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 Planstraße A ist aus den gleichen Gründen in einer Tiefe von 5,0 m zusätzlich die Errichtung von Stellplätzen unzulässig. (S.37)

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden mit ihrer entsprechenden Begründung aus dem Bebauungsplan Nr. 88 b unverändert übernommen.

5.2.1 Grundflächenzahl

Entsprechend der zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete gem. BauNVO wurde für die zentralen Bereiche eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die gewerblichen Bauflächen südlich der Planstraße A werden hingegen mit einer zulässigen max. GRZ von 0,6 ausgewiesen – dies soll hier, durch eine geringere bauliche Dichte, einen harmonischeren Übergang zu den südlich gelegenen Grünflächen sicherstellen und entspricht auch den Zielsetzungen der städtebaulichen Rahmenplanung, die hier eine kleinteiligere Bebauung am Südrand des Gewerbegebietes fordert. (S.37)

5.2.2 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 flexible bauliche Höhenentwicklung (je nach Standort und Verlauf der Topografie) von mindestens 12,0 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 konzipiert sind. (S.38)

5.3 Bauweise

Da es sich bei dem B-Plan Nr. 88 B um einen Angebotsplan für gewerbliche Vorhaben handelt, sind zukünftige bauliche Anlagen in ihren Dimensionen noch nicht bekannt. Um hier eine größere Flexibilität für zukünftige Bauherrn zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise für die Gewerbegebiete GE/N1 (...) festgesetzt, die auch Gebäudelängen von mehr als 50 m erlaubt, jedoch unter Beibehaltung der Grenzabstände (gemäß Landesbauordnung – LBO) der offenen Bauweise. (S.39)

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugebiete bzw. Bauquartiere werden entsprechend der bauleitplanerischen Angebotsplanung für gewerbliche Vorhaben mit großräumigen überbaubaren Flächen und entsprechenden Festsetzungen zu Baugrenzen versehen. Auch hier wird der planungsrechtlichen Flexibilität entsprochen, denn nur die Randbereiche zu Straßenverkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und tlw. sonstigen Grundstücksgrenzen werden als nicht überbaubare Flächen ausgewiesen. (S.39)

Die Überplanung der im Bebauungsplan Nr. 88 b vorgesehenen südlichen Einhänge mit Anschluss an die Carl-Backhaus-Straße erfolgt, indem die im Bebauungsplan Nr. 88 b festgesetzte Baugrenze mit einem Abstand von 10 m zur Carl-Backhaus-Straße fortgeführt wird. Sonstige Baugrenzen zum Westen, Süden und Osten hin werden unverändert übernommen.

5.5 Grundstückseinfahrten

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 der ausgewiesenen Gewerbegebiete und Mischgebiete getroffen. 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. (S.39)

5.6 Straßenverkehrsflächen

Entsprechend den städtebaulichen und verkehrsplanerischen Überlegungen zur Gesamterschließung des Gebietes sind die hierfür notwendigen Verkehrsflächen im Plangebiet als Straßenverkehrsfläche festgesetzt (Planstraßen A, B und C, Sticherschließungen nach Süden mit nachfolgenden Fußwegen, Anbindung der Straße An der Strusbek an den Beimoorweg, der Beimoorweg selbst sowie der vorgesehene Kreisverkehr am Beginn der Planstraße A mit Anschluss an den Beimoorweg. (S. 40)

Ausreichend dimensionierte kombinierte beidseitige Fuß- und Fahrradwege (bei den Planstraßen A, B und C) werden bei der verkehrlichen Erschließungsplanung berücksichtigt und sind Bestandteil der festgesetzten Straßenverkehrsflächen. (S.40)

In Verlängerung der Sticherschließungen, die von der Planstraße A Richtung Süden die hier befindlichen Gewerbegrundstücke erschließen, werden 3,0 m breite Fußwege vorgesehen, um von den Baugebieten direkt in die angrenzenden Grünflächen (Zweckbestimmung: „Landschaftspark“) und zu den vorgesehenen Wanderwegen zu gelangen. (S.40)

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 88 b entfallen zwei dieser Fußwegeverbindungen in die südliche Grünfläche mit Freizeitnutzung. Da die mittlere dieser Fußwegeverbindungen bestehen bleibt und realisiert wird fällt dies nicht ins Gewicht.

5.7 Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

Da innerhalb des Plangeltungsbereichs keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt sind, werden aus dem Bebauungsplan Nr. 88 b lediglich die relevanten Festsetzungen zu Straßenbäumen sowie zur Anpflanzung auf den Gewerbegrundstücken übernommen. Da durch die Übernahme keine Grundzüge der ursprünglichen Planung berührt werden, ist eine Übernahme des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 88 b nicht erforderlich. Dieser bleibt trotz der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 b ohne Einschränkung gültig.

Die detaillierte Begründung und die Auswirkungen der Festsetzungen 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 Umweltbericht zu entnehmen. Dennoch erfolgt hier eine Kurzübersicht der getroffenen Festsetzungen:

(...)

Daneben wurde eine Vielzahl von einzelnen grünordnerischen Festsetzungen getroffen, die einerseits die öffentlichen Straßenräume (und hier insbesondere die Planstraße A) und andererseits die privaten Grundstücksflächen einer hochwertigen Gestaltqualität zuführen soll. Hierbei spielen v. a. Knickneuanlagen auf öffentlichen Grünflächen eine zentrale Rolle.

Aufgrund dieser Planungsziele sind Festsetzungen zu folgenden Bereichen bzw. Sachverhalten getroffen worden:

(...)

- Anpflanzen von Bäumen im öffentlichen Straßenraum
- Eingrünung entlang des Beimoorwegs
- Eingrünung der Gewerbegebiete

(...)

- Anpflanzung von Bäumen (privat) entlang der Planstraße A
- Eingrünung von Stellplätzen
- Anpflanzen von sonstigen Bäumen auf privaten Grundstücksflächen

(...)

- Regelungen zu Beleuchtungseinrichtungen

5.8 Örtliche Bauvorschriften – Werbeanlagen

Zur Ausgestaltung von Werbeanlagen sind differenzierte Festsetzungen getroffen worden. Hierbei wurden grundsätzliche Regelungen zu zulässigen Dimensionen und zulässigen Standorten für Werbeanlagen getroffen, dies soll zur Sicherstellung der hochwertigen Gestaltung des Gewerbegebietes Beimoor Süd beitragen. So sind u.a. Werbeanlagen entlang der Erschließungsstraßen nur in kleinen Teilbereichen beidseitig der zukünftigen Grundstückszufahrten und hier nur in einer max. Höhe von 4,0m zulässig, um hier das Erscheinungsbild der Straßenraumgestaltung (Straßenallee) nicht nachhaltig zu stören.

5.9 Kennzeichnungen und Hinweise

Es gibt keine Hinweise auf kennzeichnungspflichtige Gefährdungspotenziale im Sinne des § 9 Abs. 5 BauGB.

Die Hinweise auf der Planzeichnung wurden aus dem Bebauungsplan Nr. 88 b übernommen. Lediglich ein Hinweis zur Gestaltung der Regenrückhaltebecken wurde entfernt, da dieser für den Geltungsbereich der Planänderung nicht von Belang ist.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Zuwachs an Gewerbeflächen

Der Wegfall der beiden „Einhänge“ stellt das grundsätzliche verkehrliche Konzept des Bebauungsplans nicht in Frage. Anstelle der Straßenverkehrsfläche werden in einer Größenordnung von ca. 2.000 m² Gewerbeflächen ausgewiesen, deren städtebauliche Ordnung auf den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 88 b beruht.

Der geringe Zuwachs an Gewerbefläche hat keine gewichtigen negativen Auswirkungen. Die Bodenversiegelung sinkt etwas, da für die geplanten Gewerbeflächen eine GRZ von 0,6 festgesetzt ist, während die Verkehrsflächen im Bodenausgleich mit Faktor 1 berücksichtigt wurden.

Es sind keine negativen Auswirkungen der Planung zu erwarten. Grundzüge der Planung des Bebauungsplans Nr. 88 b sind nicht berührt.

6.2 Ausschluss und ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandel

In Anlehnung an den nebenliegenden Bebauungsplan Nr. 88 a und als Folge der Erkenntnisse aus der Vermarktung der Flächen wird ansiedelnden Betrieben ermöglicht, als mitgezogener Betriebsteil auf eingeschränkten Flächen und der jeweiligen Betriebsfläche untergeordnet einen Verkauf von Sortimenten aus dem Nahversorgungs- sowie aus dem nicht-zentrenrelevanten Bereich durchzuführen.

Der Ausschluss von Einzelhandel wird im Bebauungsplan Nr. 88 b damit begründet, dass „der Bereich des B-Planes Nr. 88 B 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“ (S.30).

Aufgrund der Einschränkungen steht diese Öffnung den Grundzügen der ursprünglichen Planung nicht entgegen. Voraussetzung ist, dass die Verkaufsflächen als Teil von ansonsten zulässigen Betrieben entstehen. Ein Ausschluss von Gastronomie und Ser-

viceangeboten ist auch im Bebauungsplan Nr. 88 b nicht vorgesehen. Zudem werden keine zusätzlichen einzelhandelsbezogenen Kundenverkehre ins Gewerbegebiet geholt. Es sind keine negativen Auswirkungen der Planung zu erwarten. Grundzüge der Planung des Bebauungsplans Nr. 88 b sind nicht berührt.

6.3 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen zur Kinderbetreuung

Anlagen zur Kinderbetreuung sind im Sinne des § 8 BauNVO Anlagen für soziale Zwecke. Diese wurden im Bebauungsplan Nr. 88 b ausgeschlossen mit der Begründung, dass diese Flächen „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“. Anlagen für soziale Zwecke umfassen dabei insbesondere auch Vorhaben, die der Unterbringung von Menschen dienen. In diesen Fällen ist tatsächlich von einer Flächenkonkurrenz auszugehen.

Bezüglich der Einrichtung von Kindertagesstätten ist dagegen ein Trend zu beobachten, demzufolge Arbeitende eine Betreuung ihrer Kinder im Arbeitsumfeld vermehrt bevorzugen. Der Bebauungsplan Nr. 88 b hat diesem Trend bereits Rechnung getragen, indem eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kita“ ausgewiesen wurde:

Die Stadt Ahrensburg beabsichtigt ein hochwertiges Gewerbegebiet zu entwickeln – hierzu bedarf es in aller Regelmäßigkeit auch, entsprechende Kinderbetreuungseinrichtungen in den Gewerbegebieten selbst anzubieten. Aufgrund der vielfältigen Freiräume und Grünflächen wurde deshalb ein Grundstück am südlichen Siedlungsrand, westlich des "Grünkeils" für diese Nutzung vorgesehen und entsprechend als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kita – Kindertagesstätte“ ausgewiesen – eine Mitbenutzung der benachbarten Bereiche der öffentlichen Grünflächen kann ebenfalls die Standortqualität weiter erhöhen. (S.36f.)

Gemäß der geänderten Planung sind zukünftig östlich des „Grünkeils“ ebenfalls entsprechende Einrichtungen möglich. Anlass der Planung ist, dass eine entsprechende Einrichtung in das Gesamtkonzept eines „Campus“ integriert werden soll, auf dem sich verschiedene Firmen zusammenschließen. Da sich dieses Konzept auf eine konkrete Nachfrage der Firmen stützt, ist in besonderem Maße davon auszugehen, dass der gewünschte Effekt einer Nutzung durch Betriebsangehörige aus dem unmittelbaren Umfeld hier eintreten wird.

Insofern entspricht die Änderung den Grundzügen der Planung des Bebauungsplans Nr. 88 b, indem auf einer räumlich ebenso geeigneten Fläche ein entsprechendes Angebot ermöglicht wird.

Es sind keine negativen Auswirkungen der Planung zu erwarten. Grundzüge der Planung des Bebauungsplans Nr. 88 b sind nicht berührt.

6.4 Kostenabschätzung

Alle durch den Bebauungsplan neu eröffneten Bebauungsmöglichkeiten liegen auf bereits erschlossenen Baugrundstücken. Für die Stadt Ahrensburg ergeben sich aus der Aufstellung des Bebauungsplans keine unmittelbaren Folgekosten.

Ahrensburg, den

(Michael Sarachr)
Bürgermeisterin