

STADT AHRENSBURG

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 65

Strand 25.04.2019

Stadt Ahrensburg
Fachdienst Stadtplanung, Bauaufsicht, Umwelt
Manfred-Samus-Straße 5
22926 Ahrensburg
Fon: 0 41 02/77-295
Fax: 0 41 02/77-165
E-Mail Andreas.Schneider@Ahrensburg.de

Planungsbüro:
Evers & Küssner
Stadtplaner
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Fon: 0 40/ 25 77 67 37 0
Fax: 0 40/ 25 77 67 37 9
E-Mail: mail@ek-stadtplaner.de

A.	PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	1
	Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen	1
	Geltungsbereich / Bestand	2
	Planungsanlass / Planungserfordernis	1
B.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	2
	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	2
	Bisheriges Planrecht	2
	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	3
	Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB	3
C.	BEGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG, KOSTENANGABEN	4
	Art der baulichen Nutzung	4
	Städtebaulicher Vertrag	5
	Hinweise zu Altlasten	5
	Kostenangaben	6
	Anlagen	6

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Ahrensburg hat sich in seiner Sitzung am 21.05.2014 für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ausgesprochen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 26.05.2014 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 gefasst.

Von der frühzeitigen Beteiligung mit Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen. Mit Schreiben vom 14.08.2014 wurde den von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB gegeben.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 sowie die Begründung hatten in der Zeit vom 31.05.2018 bis zum 02.07.2018 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 22.05.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll, dass gem. § 4a Abs. 6 BauGB Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über die Bebauungsplanänderung unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Bebauungsplanänderung wurde am von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der Änderung des Bebauungsplans liegen zu Grunde:

- Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sowie
- eine Einzelhandels-Verträglichkeitsuntersuchung vom August 2012.

Planungsanlass / Planungserfordernis

Die Stadt Ahrensburg verfügt im Gewerbegebiet Kornkamp derzeit über ein gewachsenes Fachmarktzentrum, welches jedoch in seiner heutigen Form am Standort nicht mehr marktgerecht aufgestellt ist und Entwicklungsbedarf offenbart. Der ansässige Verbrauchermarkt und der benachbarte Lebensmitteldiscounter, sowie ein im selben Gebäude befindlicher Zoofachmarkt bilden eine Standortgemeinschaft mit entsprechenden Austausch- und Kopplungseffekten. Der Standort ist aufgrund seiner umfänglichen Parkmöglichkeiten als autokundenorientiert einzustufen.

Die Zufahrt zum Fachmarktzentrum erfolgt über den südlich des Gewerbegebiets verlaufenden Beimoorweg und die Zufahrtstraße Kornkamp, welche in einer Sackgassenlage beim Fachmarktzentrum mündet.

Der Schwerpunkt des Fachmarktzentrums Kornkamp Nord liegt im nahversorgungsrelevanten Angebot, wobei die ansässigen Anbieter auch einige vorhabenrelevante Sortimente in ihren Randsortimenten führen. Südlich des eigentlichen Fachmarktzentrums und außerhalb der kompakten Standorteinheit der Fachmärkte befinden sich jeweils in vereinzelter Lage zwei Baumärkte.

Insgesamt handelt es sich bei dem Fachmarktzentrum Kornkamp Nord um einen mit den Jahren gewachsenen Standort in einem Gewerbegebiet, nicht um ein geplantes Sondergebiet Einzelhandel.

Demzufolge entspricht die heutige Verkehrsanbindung und Zufahrt am Ende der Stichstraße nicht den aktuellen Markterfordernissen für Einzelhandelsstandorte und verursacht heute entsprechende Verkehrsbelastungen durch die Liefer- und Kundenverkehre.

Im Bereich des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 88 soll auf einer ca. 6 ha großen Fläche ein Fachmarktzentrum errichtet werden, in das die bestehenden Einzelhandelsbetriebe aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 umgesiedelt werden sollen, um eine angemessene Erschließung und marktgerechte Entwicklungsspielräume zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan Nr. 65, dessen textliche Festsetzung Teil B Ziffer 2 innenstadtrelevanten Einzelhandel im Geltungsbereich ausschließt, gewährt bestehenden Einzelhandelsbetrieben auf einer festgesetzten Teilfläche des Geltungsbereichs einen erweiterten Bestandschutz gemäß der textlichen Festsetzung Teil B Ziffer 1. Auf Grundlage dieses erweiterten Bestandschutzes wäre eine Neuansiedlung innenstadtrelevanter Einzelhandelsnutzungen auch nach Umsiedlung des bestehenden Fachmarktzentrums möglich.

Im Zuge des Änderungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 65 soll im Sinne der Forderungen der Landesplanung und eines vorliegenden Einzelhandels-Verträglichkeitsgutachtens sichergestellt werden, dass eine Nutzung des Altstandorts durch innenstadtrelevanten Einzelhandel nach erfolgter Genehmigung des neuen Fachmarktzentrums künftig ausgeschlossen ist. Ansonsten würde die Einzelhandelsverlagerung mit einer möglichen Einzelhandelsnachnutzung am Altstandort den Zielen der Raumordnung und Landesplanung widersprechen.

Geltungsbereich / Bestand

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 umfasst jene Teilflächen des Gewerbegebiets, für die bisher die textliche Festsetzung Teil B Ziffer 1 des Bebauungsplans Nr. 65 galt (siehe Anlage 1). Als relevante bestehende Einzelhandelsbetriebe befinden sich auf diesen Teilflächen derzeit ein großflächiger Verbrauchermärkte, ein Lebensmittel-Discounter und ein Zoo-Fachmarkt. Die Ver- und Entsorgung ist über vorhandene Leitungen gesichert. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über den zentralen Anschluss an das städtische Entwässerungssystem.

B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan von 1974 sowie der Landschaftsplan von 1992 der Stadt Ahrensburg stellen für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ein Gewerbegebiet dar. Die Bebauungsplanänderung steht somit im Einklang mit den Zielen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.

Bisheriges Planrecht

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt der nicht qualifizierte Bebauungsplan Nr. 65 mit zwei textlichen Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandel im Gewerbegebiet. Der Bebauungsplan trifft bisher für das von der 1. Änderung betroffene Gebiet folgende Festsetzungen:

Textliche Festsetzung Teil B Nr. 1:

Bei bestehenden Flächen mit Einzelhandelsnutzungen, wie in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt, sind gem. § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung 1990 Erweiterungen und Erneuerungen im Rahmen der bestehenden Nutzungen zulässig, soweit sie der Sicherung des Betriebs dienen und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes in seinen übrigen Teilen gewahrt bleibt.

Textliche Festsetzung Teil B Nr. 2

Um einen Funktionsverlust der Innenstadt entgegenzuwirken, wird eine Einzelhandelsnutzung gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO 1990 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen. Ausnahmsweise ist der Verkauf von Autoteilen und Kraftfahrzeugen, Möbeln, Gartenbedarf, Baubedarf, Getränken, auf dem Grundstück produzierte Waren an Letztverbraucher zulässig.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Für die Stadt Ahrensburg wurde ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet, welches die Ziele für die zukünftige Stadtentwicklung, Entwicklungsschritte und Handlungsprioritäten definiert. Demnach weist das Gewerbegebiet Nord ein Defizit in der Anbindung zur Innenstadt auf. Es ist sowohl baulich als auch funktional nicht an die übrige Stadt angebunden (vgl. ISEK Stadt Ahrensburg, S. 50). Dennoch wird empfohlen, den Handelsstandort im Gewerbegebiet Nord bestehen zu lassen, um ein bestimmtes Einkaufssegment zu bedienen. Bei Modernisierungen und Sortimentsänderung sei allerdings die Verträglichkeit für die Innenstadt und andere Standorte zu prüfen (vgl. ISEK Stadt Ahrensburg, S. 58). Als Handlungsschwerpunkt für das Gewerbegebiet Nord gilt es laut ISEK, Gewerbe und Dienstleistungen weiterzuentwickeln und die Grundstücke besser auszunutzen (vgl. ISEK Stadt Ahrensburg, S. 80).

Die Bebauungsplanänderung setzt die Vorgaben des ISEKs um. Durch die mit der Bebauungsplanänderung einhergehenden Umsiedlung der Einzelhandelsnutzungen wird eine bessere Erreichbarkeit des Fachmarktzentrums erzielt. Außerdem wird eine bessere Ausnutzung der Grundstücke erzielt, indem durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben Flächen für gewerbliche Nutzungen verfügbar werden. Des Weiteren wurden negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche, welche durch die geplante Modernisierung des Fachmarktzentrums durch Vergrößerung der Verkaufsfläche entstehen könnten, durch das Einzelhandelsgutachten zur Entwicklung des kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Ahrensburg vom 27.08.2012 sowie durch ein speziell für das Vorhaben beauftragte Verträglichkeitsuntersuchung vom 02.08.2012 geprüft.

Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB

In § 13 a Abs. 1 BauGB ist festgelegt, dass der Bebauungsplan nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 70.000 m² beträgt.

Für Plangebiete mit einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² sieht der Gesetzgeber eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB vor, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 bezieht sich auf die in der Planzeichnung mit Ziffer 1 bezeichneten Flächen von ca. 55.500 m². Demnach beurteilt sich die Planung nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

Mit der 1. Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 65 soll ein bereits als Gewerbegebiet bestehender und durch großflächigen Einzelhandel geprägter Standort für eine gewerbliche Weiternutzung gesichert werden.

Die 2014 durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB kommt zu folgendem Ergebnis:

Durch den mit der Bebauungsplanänderung lediglich bezweckten Ausschluss von besonderen Formen des Einzelhandels sind im Hinblick auf Schutzgüter nach Naturschutzrecht, Bodenschutz- oder Wasserschutzgesetzgebung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu verzeichnen.

Auch andere erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Durch die Umsiedlung des Fachmarktzentrums können die Verkehrsbelastung und durch den Verkehr verursachte Luftschadstoffe reduziert werden, so dass in Bezug auf das Schutzgut Klima sogar geringfügige positive Auswirkungen möglich sind. Andere umweltbezogene Belange wären auch ohne die B-Planänderung auf Grundlage des bislang gültigen Bebauungsplanes im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Insofern kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden und ein Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

C. BEGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG, KOSTENANGABEN

Art der baulichen Nutzung

Bereits der bisherige Bebauungsplan Nr. 65 verfolgte die Zielsetzung, Gewerbeflächen für die Stadt Ahrensburg zu sichern. Lediglich für Grundstücke mit bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen wurde eine erweiterte Bestandsschutzfestsetzung (Textliche Festsetzung Teil B Ziffer 1) bei Aufstellung des Bebauungsplans aufgenommen. Im Zuge der geplanten Umsiedlung des Verbrauchermarktes, des Lebensmittel-Discounters und des Zoofachmarktes in das Plangebiet Nr. 88 soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 sichergestellt werden, dass die freiwerdenden, erschlossenen Gewerbegebietsflächen zukünftig auch als solche angeboten und genutzt werden. Die Bebauungsplanänderung dient somit der Bereitstellung von dringend benötigten und nachgefragten Gewerbegebieten. Zweitens soll mit der Bebauungsplanänderung der zentrale Versorgungsbereich der Ahrensburger Innenstadt vor großflächigen Einzelhandelsstandorten an städtebaulich nicht integrierten Lagen, autoorientierten Lagen geschützt werden. Eine zu große Einzelhandelsentwicklung an nicht integrierten Standorten läuft dem Bemühen um die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche zuwider. Dies wäre der Fall, wenn die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen nicht nur in das Plangebiet Nr. 88 verlagert würden, sondern auf den bisherigen Einzelhandelsflächen im Plangebiet Nr. 65 sich neue Einzelhandelsnutzungen ansiedeln könnten. Die Bebauungsplanänderung trifft deshalb folgende textliche Festsetzung:

„Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 wird die textliche Festsetzung Teil B Nr. 1 aufgehoben.

Die textliche Festsetzung Teil B Nr. 2 gilt auch für die in der Planzeichnung mit „Ziff. 1 Text – Teil B“ festgesetzten Gebiete.“

Das von der Änderung des Bebauungsplans betroffene Gebiet wird weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt, weil es erstens aufgrund seiner Lage innerhalb des großflächigen Gewerbegebiets nördlich Beimoorweg und der westlich vorhandenen Bahntrasse erheblich durch Lärm belastet ist und weil sich das Gebiet zweitens aufgrund der Lagegunst in einem etablierten Gewerbegebiet für eine gewerbliche Nutzung nach wie vor anbietet.

Der Erhalt und die Entwicklung von Betrieben mit gewerblicher Nutzung sollen in den Gewerbegebieten gefördert werden. Zentrenrelevante Nutzungen und Einzelhandel für die Nahversorgung sollen hingegen ausgeschlossen werden, um deren Ansiedlungen innerhalb des Ahrensburger Zentrums und dem neuen Fachmarktzentrum im Plangebiet Nr. 88 a zu steuern.

Die Bebauungsplanänderung steht auch im Einklang mit den Einzelhandelsleitlinien der Stadt Ahrensburg:

„Für die Stadt Ahrensburg als wirtschaftsstärkste Kommune im Landkreis ist es ein wichtiges Planungsziel, der zunehmenden Flächenversiegelung durch Einzelhandel in Gewerbe- und Mischgebieten entgegen zu wirken, um auch langfristig entsprechende Flächen für Anfragen von klassischem Gewerbe vorhalten zu können.

Grundsätzlich bringen Einzelhandelsansiedlungen aufgrund der zugehörigen umfangreichen Parkraum- und Verkehrsflächen einen erhöhten Flächenverbrauch und entsprechende Verkehrsbelastungen durch Kunden- und Lieferverkehre mit sich, so dass große Potenzialflächen für die eigentlich angestrebten Gewerbeansiedlungen verloren gehen oder in ihrer Attraktivität abgewertet werden.

Die Entstehung vereinzelter im Stadtgebiet verteilter Streulagen durch Ansiedlung von Betrieben unterhalb der Großflächigkeitsschwelle in Gewerbe- und Mischgebieten soll deshalb künftig durch den Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen in Gewerbegebieten vermieden werden.

Als unproblematisch schätzt die CIMA Verkaufsflächen auf einer deutlich untergeordneten Betriebsfläche in Zusammenhang mit einem Handwerks-, Produktions-, Wartungs-, Reparatur-, Dienstleistungs- oder Kundendienstbetrieb ein. Auch dem Verkauf von Brennstoffen oder Kraftfahrzeugen, der nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne gerechnet wird, kann in den Gewerbegebieten zugestimmt werden.“

Nach wie vor gilt für die in der Planzeichnung mit Ziffer 1 bezeichneten Gebieten auch die Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen:

Um einen Funktionsverlust der Innenstadt entgegenzuwirken, wird eine Einzelhandelsnutzung gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO 1990 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen. Ausnahmsweise ist der Verkauf von Autoteilen und Kraftfahrzeugen, Möbeln, Gartenbedarf, Baubedarf, Getränken, auf dem Grundstück produzierte Waren an Letztverbraucher zulässig.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll sichergestellt werden, dass die zur Verfügung stehenden Gewerbegebietsflächen überwiegend für städtebaulich erwünschte gewerbliche Nutzungen des produzierenden Gewerbes und für sonstige Gewerbebetriebe, die auf Gebiete nach § 8 BauNVO angewiesen sind, vorgehalten und nicht durch zentrenschädigende Einzelhandelsnutzungen und durch Einzelhandel für die Nahversorgung in Anspruch genommen werden, für die Flächen an anderer zentraler Stelle zur Verfügung stehen. Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern für den täglichen Bedarf soll vornehmlich durch das Ahrensburger Zentrum und durch das Sondergebiet im Plangebiet Nr. 88 gewährleistet werden. Durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auch unterhalb der Größe von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Randlagen und an anderen nichtintegrierten Standorten, insbesondere wenn diese Betriebe massiert auftreten, kann eine Verlagerung der Einkaufsströme und dadurch wiederum eine spürbare Schwächung der Nahversorgung eintreten. Damit einher geht die Gefahr des Attraktivitätsverlustes der Zentren, der mit der Bebauungsplanänderung begegnet werden soll. Diese Überlegungen beruhen auf legitimen städtebaulichen Gründen und werden durch das Einzelhandelskonzept bestätigt. Die Stärkung der Zentren durch eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung insbesondere auch für nicht mobile Käuferschichten sowie das Entgegenwirken einer Verödung der Zentren und die Stärkung der Gewerbegebiete sind besondere städtebauliche Gründe, die die Bebauungsplanänderung rechtfertigen.

Einzelhandel ist im Gewerbegebiet nur insoweit zulässig, als mit Artikeln gehandelt wird, die besonders flächenintensiv sind, sich schwierig transportieren lassen und die daher auf Standorte außerhalb gewachsener Ortslagen angewiesen sind. Insbesondere Kfz-Betriebe, die gleichzeitig Gebraucht- oder Neuwagenhandel betreiben, Möbelmärkte, Baustoffgroßhandel, Betriebe die Zäune, Carports oder Gartenbedarf verkaufen, benötigen für die vorgenannten Produkte erhebliche Stellflächen. Diesem Umstand soll durch die vorhandene Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden. Von dem ermöglichten Einzelhandel gehen nicht die in der Begründung zum grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss angeführten Gefährdungen für die städtebauliche Entwicklung aus.

Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist auch die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Stadt Ahrensburg zu erhöhen.

Städtebaulicher Vertrag

Die Bebauungsplanänderung soll sicherstellen, dass eine Weiternutzung dieses Standorts durch innenstadtrelevanten Einzelhandel nach erfolgter Genehmigung eines neuen Fachmarktzentrums im Plangebiet des B-Plans Nr. 88 a künftig ausgeschlossen ist. Es wurde rechtlich geklärt, mit welchem Sicherungsinstrument des städtebaulichen Vertrags eine Weiternutzung des Altstandortes als großflächiger Verbrauchermarkt auch für Rechtsnachfolger ausgeschlossen werden kann, da ansonsten trotz der Bebauungsplanänderung die bestehende Nutzung Bestandsschutz genießen würde. Flankierend zur Bebauungsplanänderung wird demnach ein städtebaulicher Vertrag mit dem Grundeigentümer des großflächigen Lebensmittelmarktes abgeschlossen, um eine Nachnutzung auf Grundlage des Bestandschutzes auszuschließen.

Hinweise zu Altlasten

Standort Kornkamp 48, Flurstück 97 der Flur 30 (Gemarkung Ahrensburg)

Der ehemalige Standort einer chemischen Reinigung ist als altlastenverdächtige Fläche im Boden und Altlastenkataster erfasst. Im Rahmen einer historischen Erkundung wurde der Altlastenverdacht bestätigt. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde wurde mit dem Eigentümer der Fläche ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der zur Durchführung einer orientierenden Untersuchung mit Aufgabe der bestehenden Nutzung, spätestens jedoch bis zum 30.06.2021 verpflichtet.

Standort Ewige Weide 1, Flurstück 81 der Flur 27 (Gemarkung Ahrensburg)

Der Standort ist durch eine große Anzahl ehemaliger und aktueller Betriebe mit unterschiedlicher Altlastenrelevanz geprägt. Ein Altlastenverdacht wurde im Zuge einer historischen Erkundung nicht festgestellt.

Standort Kornkamp 44a, Flurstück 89 der Flur 30 (Gemarkung Ahrensburg)

Aufgrund der ehemaligen Nutzung ist die Fläche als Archivfläche klassifiziert. Insgesamt betrachtet wurde im Rahmen einer historischen Untersuchung für einen Teilbereich des gewerblich genutzten Grundstücks festgestellt, dass ein Eintrag von potenziellen branchenspezifischen Stoffen in den Boden und damit verbunden das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG, § 2, nicht ausgeschlossen werden konnten. Konkrete Hinweise liegen nach den Erkenntnissen der historischen Recherchen jedoch nicht vor.

Sofortige orientierende Untersuchungen sind wegen der noch aktiven Nutzung nicht sinnvoll. Der Altlastverdacht sollte, bei Nutzungsänderung oder Aufgabe der Nutzung, durch eine orientierende Untersuchung des kontaminationsverdächtigen Teilflächenbereichs unter Berücksichtigung der Parameter Kohlenwasserstoffe und leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe für die Medien Boden und Bodenluft überprüft werden.

Kostenangaben

Der Stadt Ahrensburg entstehen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 keine Kosten.

Anlagen

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 und Geltungsbereich des durch die textliche Änderung betroffenen Teilgebiets.

Anlage 2: Vorprüfung des Einzelfalls.

Billigung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg am gebilligt.

Ahrensburg, den

.....
(Bürgermeister Michael Sarach)

Verfasser:

**Evers & | Stadt
Küssner | Planer**

Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65

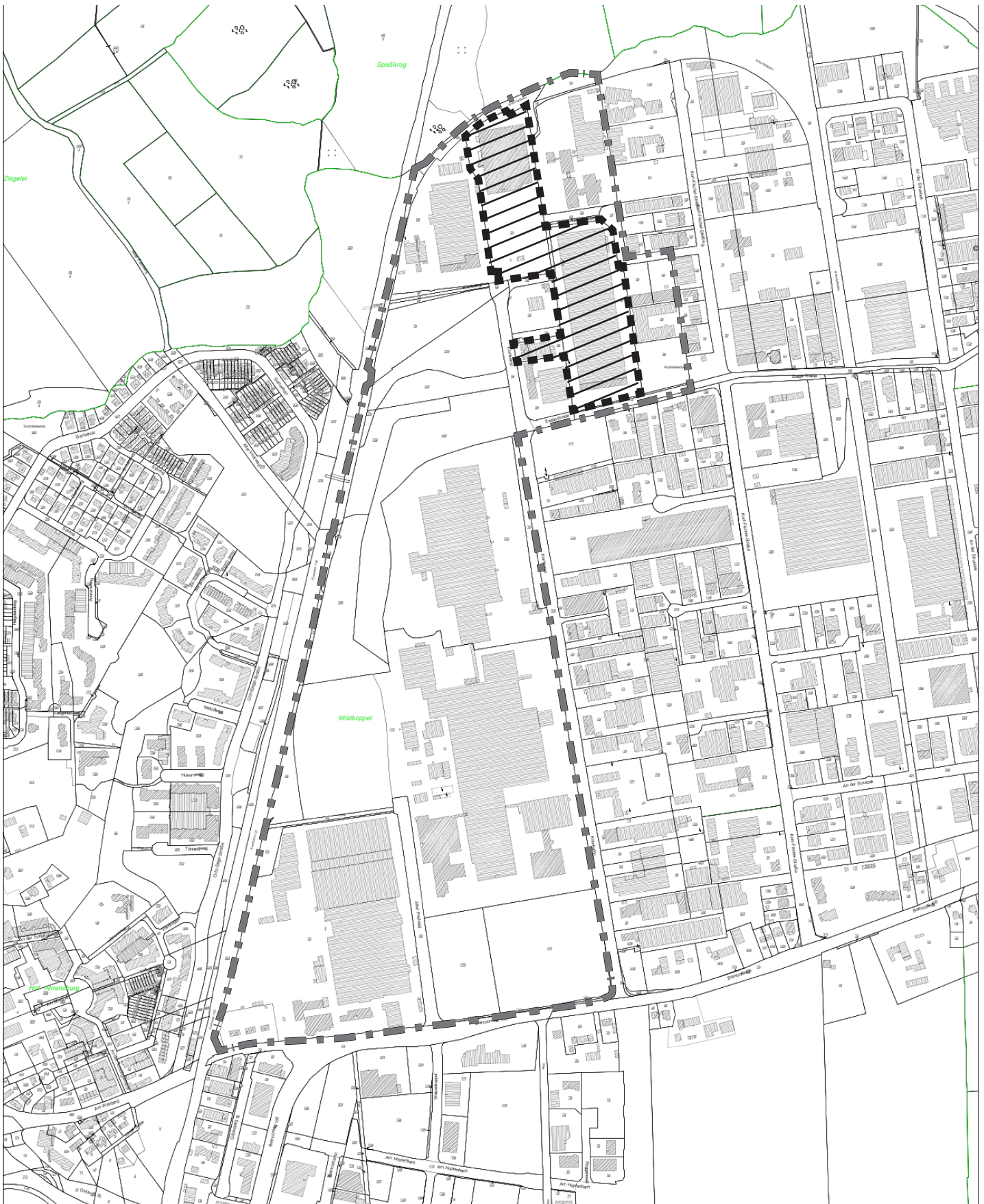


Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 65

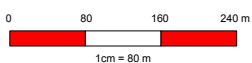


Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65

Begründung zur 1. Änderung des
B-Plans Nr. 65 - Anlage 1



M 1 : 8000



© GeoBasis-DE/LVermGeo SH
(www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 65



ZEICHENERKLÄRUNG

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



Flächen mit bestehender Einzelhandelsnutzung
(s. Ziff. 1 Text - Teil B bzw. sonstige gewerbliche Bauflächen gemäß § 8 BauNVO 1990 in Verbindung mit Ziff. 2 Text Teil B)

§ 1 Nr. 2 Ziff. 8 und
§ 8 BauNVO 1990

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)



Bahnanlagen

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

§ 1 Abs. 4,
§ 16 BauNVO 1990

TEXT - TEIL B

1. Bei bestehenden Flächen mit Einzelhandelsnutzung, wie in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt, sind gem. § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung 1990 Erweiterungen und Erneuerungen im Rahmen der bestehenden Nutzungen zulässig, soweit sie der Sicherung des Betriebes dienen und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes in seinen übrigen Teilen gewahrt bleibt.
2. Um einen Funktionsverlust der Innenstadt entgegenzuwirken, wird eine Einzelhandelsnutzung gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO 1990 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Ausnahmsweise ist der Verkauf von

- a) Autoteilen und Kraftfahrzeugen
- b) Möbeln
- c) Gartenbedarf
- d) Baubedarf
- e) Getränkehandel
- f) Verkauf von auf dem Grundstück produzierten Waren an Letztverbraucher zulässig.

geändert gemäß F.d. 9.3 des Innenministers
vom 28.1.1997 10840a - 512.113 - 62.1(65)

**Vorprüfung des Einzelfalls
zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens
nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB für die
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65,
Stadt Ahrensburg**

Evers & Küssner | **Stadt
Planer**

Ferdinand-Beit-Straße 7b • 20099 Hamburg
Tel 040 / 25 77 67 37 0 • Fax 040 / 25 77 67 37 9

11. Juni 2014, Entwurf zur fachlichen Abstimmung

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen	1
1.1 Lage und Charakteristik des Plangebietes sowie bestehende Nutzung	1
1.2 Anlass und Ziele der beabsichtigten Planung	1
1.4 Prüfung des Kriteriums des § 13 a Abs. 1 BauGB (Größe der Grundfläche).....	3
2. Vorprüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB	3
2.1 Merkmale des Bebauungsplans , insbesondere in Bezug auf	3
2.1.1 ... das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt.....	3
2.1.2 ... das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	4
2.1.3 ... die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	4
2.1.4 ... die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme.....	5
2.1.5 ... die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	5
2.2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	5
2.2.1 ... die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	5
2.2.2 ... den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	5
2.2.3 ... die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen).....	5
2.2.4 ... den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	6
2.2.5 ... die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	6
2.2.6 ... im Bundesanzeiger gem. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete	6
2.2.7 ... Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG	7
2.2.8 ... Nationalparke gem. § 24 BNatSchG	7
2.2.9 ... Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. den §§ 25 und 26 BNatSchG	7
2.2.10 ... gesetzliche geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG	7

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65

Vorprüfung des Einzelfalls zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens

2.2.11 ... Wasserschutzgebiete gem. § 19 WHG oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 31 b WHG	7
2.2.12 ... Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.....	7
2.2.13 ... Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen i. S. d. § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 ROG	7
2.2.14 ... in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaft eingestuft worden	8
3. Zusammenfassung und Ergebnis der Vorprüfung.....	8

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Lage und Charakteristik des Plangebietes sowie bestehende Nutzung

Das Plangebiet befindet sich in nord-östlicher Randlage der Stadt Ahrensburg, Kreis Stormarn im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 65. Das Gebiet wird im Norden durch eine Bahntrasse, im Osten durch die Bookkoppel, im Süden durch die Ewige Weide und im Westen durch den Kornkamp begrenzt. Das Plangebiet ist im nördlichen Teil des Gewerbegebiets Nord der Stadt Ahrensburg gelegen und somit von gewerbetypischen Betrieben umgeben. Im westlichen Teil des Gewerbegebiet Nord prägen die Gebäude des Axel Springer Verlags das Ortsbild. Östlich des Plangebiets sind kleinere und mittlere Betriebsgebäude – zum Teil reine Verwaltungsgebäude und Autohäuser angesiedelt. Lediglich im Norden schließen aufgrund der Randlage landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Plangebiet wird derzeit gewerblich genutzt. Es hat sich ein Fachmarktzentrum, bestehend aus einem Verbrauchermarkt, einem Lebensmitteldiscounter und einem Zoo-fachmarkt gebildet. Aufgrund der mangelnden fußläufigen Erreichbarkeit ist der Standort auf Autokunden ausgerichtet. Dementsprechende Stellplatzanlagen sind den Nutzungen vorgelagert.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über den südlich des Gewerbegebiets verlaufenden Beimoorweg und die Zufahrtstraße Kornkamp, welche in einer Sackgassenlage beim Fachmarktzentrum mündet. Des Weiteren ist das ca. 170 ha große Areal des Gewerbegebiets Nord über Busse des HVV erschlossen.

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt. Lediglich im Norden, östlich des Verbrauchermarkts befindet sich eine Grünfläche. Diese wird im Nordwesten von Bäumen und Gebüsch gesäumt. Des Weiteren wird das Areal teilweise durch Bäume auf den Stellplatzanlagen und straßen- sowie wegebegleitende Grünflächen und Gehölzpflanzungen eingegrünt. Die Böden sind in Folge der gewerblichen Grundstücksnutzung anthropogen überformt.

Bereits der bisherige Bebauungsplan Nr. 65 verfolgte die Zielsetzung, Gewerbeflächen für die Stadt Ahrensburg zu sichern bzw. dringend benötigte Gewerbegebiete neu auszuweisen. Lediglich für Grundstücke mit bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen wurde eine erweiterte Bestandsschutzfestsetzung (Teil B Ziffer 1 des Bebauungsplans Nr. 65) bei der Überplanung als Gewerbegebiet aufgenommen.

1.2 Anlass und Ziele der beabsichtigten Planung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 umfasst die Teilflächen des Gewerbegebiets, für die bisher die textliche Festsetzung Teil B Ziffer 1 galt. Auf diesen Teilflächen befinden sich derzeit Einzelhandelsbetriebe in Form eines großflächigen Verbrauchermarktes, eines Lebensmittel-Discounters und eines Zoo-Fachmarkts. Diese bilden eine Standortgemeinschaft mit entsprechenden Austausch- und Kopplungseffekten. Die Stadt Ahrensburg verfügt dadurch im Gewerbegebiet Kornkamp (Bebauungsplan Nr. 65) derzeit über ein gewachsenes Fachmarktzentrum, welches jedoch in seiner heutigen Form am Standort nicht mehr marktgerecht aufgestellt ist und Entwicklungsbedarf benötigt.

Insgesamt handelt es sich bei dem Fachmarktzentrum Kornkamp Nord um einen mit den Jahren gewachsenen Standort in einem Gewerbegebiet, nicht um ein geplantes Sondergebiet Einzelhandel. Demzufolge entspricht die heutige Verkehrsanbindung und Zufahrt am Ende der Stichstraße nicht den aktuellen Markterfordernissen für Einzelhandelsstand-

orte und verursacht heute entsprechende Verkehrsbelastungen durch die Liefer- und Kundenverkehre.

Im Bereich des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 88 südlich des Beimoorwegs soll auf einer ca. 6 ha großen Fläche ein Fachmarktzentrum errichtet werden, in das die bestehenden Einzelhandelsbetriebe aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 umsiedeln wollen, um eine angemessene Erschließung und marktgerechte Entwicklungsspielräume zu ermöglichen. Im Zuge des Änderungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 65 soll im Sinne der Forderungen der Landesplanung und eines vorliegenden Einzelhandels-Verträglichkeitsgutachtens sichergestellt werden, dass eine Weiternutzung des Altstandorts durch innenstadtrelevanten Einzelhandel nach erfolgter Genehmigung des neuen Fachmarktzentrums künftig ausgeschlossen ist. Ansonsten würde die Einzelhandelsverlagerung mit einer möglichen Einzelhandelsnachnutzung am Altstandort den Zielen der Raumordnung und Landesplanung widersprechen.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll sichergestellt werden, dass die zur Verfügung stehenden Gewerbegebietsflächen überwiegend für städtebaulich erwünschte gewerbliche Nutzungen des produzierenden Gewerbes und für sonstige Gewerbebetriebe, die auf Gebiete nach § 8 BauNVO angewiesen sind, vorgehalten und nicht durch zentrenschädigende Einzelhandelsnutzungen und durch Einzelhandel für die Nahversorgung in Anspruch genommen werden, für die Flächen an anderer zentraler Stelle zur Verfügung stehen. Die Bebauungsplanänderung dient somit der Bereitstellung von dringend benötigten und nachgefragten Gewerbegebieten. Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist auch die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Stadt Ahrensburg zu erhöhen.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern für den täglichen Bedarf soll vornehmlich durch das Ahrensburger Zentrum und durch das Sondergebiet im Plangebiet Nr. 88 gewährleistet werden. Durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auch unterhalb der Größe von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Randlagen und an anderen nichtintegrierten Standorten, insbesondere wenn diese Betriebe massiert auftreten, kann eine Verlagerung der Einkaufsströme und dadurch wiederum eine spürbare Schwächung der Nahversorgung eintreten. Damit einher geht die Gefahr des Attraktivitätsverlustes der Zentren, der mit der Bebauungsplanänderung begegnet werden soll. Diese Überlegungen beruhen auf legitimen städtebaulichen Gründen und werden durch das Einzelhandelskonzept beschlossen am 26. November 2012. Die Stärkung der Zentren durch eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung insbesondere auch für nicht mobile Käuferschichten sowie das Entgegenwirken einer Verödung der Zentren und die Stärkung der Gewerbegebiete sind besondere städtebauliche Gründe, die die Bebauungsplanänderung rechtfertigen.

1.4 Prüfung des Kriteriums des § 13 a Abs. 1 BauGB (Größe der Grundfläche)

In § 13 a Abs. 1 BauGB ist festgelegt, dass der Bebauungsplan nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 70.000 m² beträgt.

Für Plangebiete mit einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² sieht der Gesetzgeber eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB vor, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 bezieht sich auf die in der Planzeichnung mit Ziffer 1 bezeichneten Flächen von ca. 55.500 m². Demnach beurteilt sich die Planung nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

2. VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ANLAGE 2 DES BAUGESETZBUCHS

2.1 Merkmale des Bebauungsplans , insbesondere in Bezug auf ...

2.1.1 ... das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 setzt einen Rahmen über die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf die Art der Nutzung.

Der Bebauungsplan Nr. 65 trifft bisher für das von der 1. Änderung betroffene Gebiet folgende Festsetzung:

Bei bestehenden Flächen mit Einzelhandelsnutzungen, wie in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt, sind gem. § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung 1990 Erweiterungen und Erneuerungen im Rahmen der bestehenden Nutzungen zulässig, soweit sie der Sicherung des Betriebs dienen und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes in seinen übrigen Teilen gewahrt bleibt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 wird für den Geltungsbereich die textliche Festsetzung Teil B Nr. 1 aufgehoben. Nach wie vor gilt für die in der Planzeichnung mit Ziffer 1 bezeichneten Gebieten auch die Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen:

Um einen Funktionsverlust der Innenstadt entgegenzuwirken, wird eine Einzelhandelsnutzung gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO 1990 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen. Ausnahmsweise ist der Verkauf von Autoteilen und Kraftfahrzeugen, Möbeln, Gartenbedarf, Baubedarf, Getränken, auf dem Grundstück produzierte Waren an Letztverbraucher zulässig.

Es können folglich keine Nutzungen entstehen, die nicht bereits vor der Bebauungsplanänderung planungsrechtlich zulässig waren. Einzelhandel ist im Gewerbegebiet nur insoweit zulässig, als mit Artikeln gehandelt wird, die besonders flächenintensiv sind, sich schwierig transportieren lassen und die daher auf Standorte außerhalb gewachsener Ortslagen angewiesen sind. Insbesondere Kfz-Betriebe, die gleichzeitig Gebrauch- oder Neuwagenhandel betreiben, Möbelmärkte, Baustoffgroßhandel, Betriebe die Zäune, Carports oder Gartenbedarf verkaufen, benötigen für die vorgenannten Produkte erhebliche Stellflächen. Diesem Umstand soll durch die vorhandene Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden. Von dem ermöglichten Einzelhandel gehen nicht die in der Begründung

zum grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss angeführten Gefährdungen für die städtebauliche Entwicklung aus.

Die Bebauungsplanänderung soll sicherstellen, dass eine Weiternutzung dieses Standorts durch innenstadtrelevanten Einzelhandel nach erfolgter Genehmigung eines neuen Fachmarktzentrums im Plangebiet des B-Plans Nr. 88 künftig ausgeschlossen ist. Es wurde rechtlich geklärt, mit welchem Sicherungsinstrument des städtebaulichen Vertrags eine Weiternutzung des Altstandortes als großflächiger Verbrauchermarkt auch für Rechtsnachfolger ausgeschlossen werden kann, da ansonsten trotz der Bebauungsplanänderung die bestehende Nutzung Bestandsschutz genießen würde. Flankierend zur Bebauungsplanänderung wird demnach ein städtebaulicher Vertrag mit dem Grundeigentümer des großflächigen Lebensmittelmarktes abgeschlossen, um eine Nachnutzung auf Grundlage des Bestandsschutzes auszuschließen.

2.1.2 ... das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst

Der Flächennutzungsplan von 1974 sowie der Landschaftsplan von 1992 der Stadt Ahrensburg stellen für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ein Gewerbegebiet dar. Die Bebauungsplanänderung steht somit im Einklang mit den Zielen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.

Für die Stadt Ahrensburg wurde ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet, welches die Ziele für die zukünftige Stadtentwicklung, Entwicklungsschritte und Handlungsprioritäten definiert. Demnach weist das Gewerbegebiet Nord ein Defizit in der Anbindung zur Innenstadt auf. Es ist sowohl baulich als auch funktional nicht an die übrige Stadt angebunden (vgl. ISEK Stadt Ahrensburg, S. 50). Dennoch wird empfohlen, den Handelsstandort im Gewerbegebiet Nord bestehen zu lassen, um ein bestimmtes Einkaufssegment zu bedienen. Bei Modernisierungen und Sortimentsänderung sei allerdings die Verträglichkeit für die Innenstadt und andere Standorte zu prüfen (vgl. ISEK Stadt Ahrensburg, S. 58). Als Handlungsschwerpunkt für das Gewerbegebiet Nord gilt es laut ISEK, Gewerbe und Dienstleistungen weiterzuentwickeln und die Grundstücke besser auszunutzen (vgl. ISEK Stadt Ahrensburg, S. 80).

Die Bebauungsplanänderung setzt die Vorgaben des ISEKs um. Durch die mit der Bebauungsplanänderung einhergehenden Umsiedlung der Einzelhandelsnutzungen wird eine bessere Erreichbarkeit des Fachmarktzentrums erzielt. Außerdem wird eine bessere Ausnutzung der Grundstücke erzielt, indem durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben Flächen für gewerbliche Nutzungen verfügbar werden. Des Weiteren wurden negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche, welche durch die geplante Modernisierung des Fachmarktzentrums durch Vergrößerung der Verkaufsfläche entstehen könnten, durch das Einzelhandelsgutachten zur Entwicklung des kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Ahrensburg vom 27.08.2012 sowie durch eine speziell für das Vorhaben beauftragte Verträglichkeitsuntersuchung vom 02.08.2012 geprüft.

2.1.3 ... die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet erfolgt keine neue Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden, da der Planänderungsbereich bereits als Gewerbegebiet festgesetzt ist und überwiegend bebaut ist.

Der Standort ist zudem durch die menschliche Überprägung der natürlichen Schutzgüter gekennzeichnet. Das Gebiet besitzt aufgrund des bestehenden Planrechts, der vorhandenen Nutzungen, der geringen Biotopausstattung, der relativ hohen Versiegelung und auf-

grund der anthropogenen Bodenüberformung eine geringe ökologische Empfindlichkeit. Ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich gegenüber der bestehenden Situation somit nicht. Unüberwindbare Belange des Artenschutzes sind nicht betroffen.

2.1.4 ... die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme

Für das Plangebiet liegen keine Angaben zur Bodenbeschaffenheit vor. Infolge der Lage im Siedlungszusammenhang und aufgrund der bestehenden Nutzung sind die natürlichen Bodenverhältnisse weitgehend überformt. Ein Großteil des Planänderungsbereichs ist bereits versiegelt und überbaut.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Zur Grundwassersituation des Gebiets liegen keine Informationen vor. Durch die bereits heute versiegelten Grundstücksflächen ist eine geringe Infiltration von Niederschlägen gegeben.

Für das Planänderungsgebiet sind keine relevanten, umweltbezogenen Probleme, die über die üblichen Emissionen eines Gewerbegebiets hinausgehen, bekannt. Besondere Gefährdungen der menschlichen Gesundheit werden durch die Planänderung nicht hervorgerufen (siehe 2.2.3).

2.1.5 ... die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Es sind keine Anhaltspunkte zu erkennen, aus denen eine Bedeutung der Planung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften abzuleiten wäre.

2.2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf ...

2.2.1 ... die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Die unter 2.2.4 beschriebenen Auswirkungen treten teilweise wahrscheinlich (Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion), teilweise eher wahrscheinlich (Abnahme der Luftschadstoffe und des Verkehrslärms, mögliche Zunahme der Gewerbeemissionen), und teilweise eher unwahrscheinlich (Lebensraumverlust für Insekten und Vögel) auf.

Die möglichen Auswirkungen sind teilweise zeitlich befristet (Baustellenlärm) und teilweise reversibel (z.B. Baumverlust), teilweise aber auch von Dauer (mögliche Verkehrsabnahme verbunden mit abnehmenden Lärm- und Schadstoffbelastungen).

2.2.2 ... den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

Ein etwaiger kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen der beabsichtigten Planänderung ist nicht gegeben.

2.2.3 ... die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)

Es bestehen Risiken durch Unfallgefahr bei nicht sachgerechter Lagerung und Verarbeitung gesundheitsgefährdender Produkte. Auch die gewerbliche Produktion birgt eine Un-

fallgefahr für die menschliche Gesundheit. Die Bebauungsplanänderung verursacht jedoch keine höhere Gefährdung im Vergleich zu dem bereits bestehenden Planrecht.

Es besteht bei Gebäudeabbrucharbeiten und Baumfällungen das theoretische Risiko der Verletzung oder Tötung streng geschützter Tierarten bzw. streng geschützter europäischer Vogelarten, was jedoch durch artenschutzrechtliche Vorsorgemaßnahmen (z.B. keine Baumfällungen während der Vogelbrutzeit) vermieden werden kann. Dieses Risiko besteht jedoch auch ohne das Bebauungsplanverfahren zu jeder Zeit im Rahmen von Abbruch- und Fällgenehmigungen. Es entsteht daher keine höhere Gefährdung.

2.2.4 ... den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Mögliche Auswirkungen sind vom Ausmaß her regional sehr begrenzt:

1. Durch Baumfällungen können Lebensräume für Insekten und Vögel verloren gehen.
2. In Folge der Planänderung kann es zu einer Abnahme der Luftschadstoffe durch Verringerung des Kundenverkehrs kommen.
3. In Folge der Planänderung kann es zu einer Abnahme der Verkehrslärmbelastung kommen.
4. In Folge der Planänderung kann es zu einer Zunahme der Gewerbelärmimmissionen kommen.
5. In Folge einer neuen Gewerbeansiedlung kann es zur Zunahme von Gewerbeemissionen (Gewerbelärm, Luftschadstoffe) kommen.
6. Die geplante Umsiedlung des Fachmarktzentrums stärkt an städtebaulich verträglicher Stelle die zentralörtliche Versorgungsfunktion Ahrensburgs.
7. Zentrenrelevante Sortimente werden beschränkt, so dass keine erheblich negativen Auswirkungen auf bestehende Zentren zu erwarten sind.
8. Im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung ist keine Wohnbevölkerung betroffen.

2.2.5 ... die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Das voraussichtlich betroffene Gebiet ist wenig sensibel gegenüber der geplanten Nutzung. Das Plangebiet zeichnet sich durch nur wenige naturnahe Merkmale aus. Die Intensität der Bodennutzung wird durch die Planänderung im Vergleich zur bestehenden Nutzung nicht beeinflusst. Kulturgüter sind von der Planänderung nicht betroffen. Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist durch die Planung nicht zu erwarten.

2.2.6 ... Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)

Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

2.2.7 ... Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG

Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG werden nicht berührt.

2.2.8 ... Nationalparke gem. § 24 BNatSchG

Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG werden nicht berührt.

2.2.9 ... Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. den §§ 25 und 26 BNatSchG

Biosphärenreservate sowie Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG werden nicht berührt.

2.2.10 ... gesetzliche geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG werden nicht berührt.

2.2.11 ... Wasserschutzgebiete gem. § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

Wasserschutzgebiete gem. § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG sind von der Planung nicht betroffen.

2.2.12 ... Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Gebiet, in dem die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen hinsichtlich der Belastungen des Bodens und des Grundwassers mit Schadstoffen überschritten sein können. Die Planung hat hierauf jedoch keine weiteren negativen oder verstärkenden Auswirkungen.

2.2.13 ... Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen i. S. d. § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes

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. Sch.-H., S. 179) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998). Das Land Schleswig-Holstein orientiert seine Planung am System der Zentralen Orte, den Landesentwicklungs- und Siedlungsachsen und am Zentralörtlichen System. Des Weiteren sind um die Oberzentren so genannte Ordnungsräume definiert, welche die jeweiligen Verdichtungsräume mit ihren Randgebieten einschließen. Gemäß Landesplanung – Regionalplanung für den Planungsraum I – ist Ahrensburg Mittelzentrum im Verdichtungsraum im Ordnungsraum Hamburg. Entsprechend der raumordnerischen Ziele besteht ihre Funktion demnach in der Sicherstellung und Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs. Die Verflechtungsbereiche sollen mehrere Unterzentren, ländliche Zentralorte oder Stadtrandkerne umfassen.

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65

Vorprüfung des Einzelfalls zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Mit der Bebauungsplanänderung soll der zentrale Versorgungsbereich der Ahrensburger Innenstadt gemäß Ziffer 2.8 LEP 2010 vor großflächigen Einzelhandelsstandorten an städtebaulich nicht integrierten Lagen, autoorientierten Lagen geschützt werden. Eine zu große Einzelhandelsentwicklung an nicht integrierten Standorten läuft dem Bemühen um die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche zuwider. Dies wäre der Fall, wenn die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen nicht nur in das Plangebiet Nr. 88 verlagert würden, sondern auf den bisherigen Einzelhandelsflächen im Plangebiet Nr. 65 sich neue Einzelhandelsnutzungen ansiedeln würden. Somit unterstützt die beabsichtigte Planung die Ziele der Raumordnung.

2.2.14 ... in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaft eingestuft worden

Im Plangebiet sind keine in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaft eingestuft worden, vorhanden. Negative Auswirkungen auf erkannte denkmalgeschützte Objekte oder Areale sind in Folge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 nicht zu erwarten.

3. ZUSAMMENFASSUNG UND ERGEBNIS DER VORPRÜFUNG

Mit der textlichen Bebauungsplanänderung Nr. 65 soll ein bereits als Gewerbegebiet festgesetzter und durch großflächigen Einzelhandel geprägter Standort für eine gewerbliche Weiternutzung gesichert werden.

Durch den mit dieser Bebauungsplanänderung lediglich bezweckten Ausschluss von besonderen Formen des Einzelhandels sind im Hinblick auf Schutzgüter nach Naturschutzrecht, Bodenschutz- oder Wasserschutzgesetzgebung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu verzeichnen.

Auch andere erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Durch die Umsiedlung des Fachmarktzentrums können die Verkehrsbelastung und durch den Verkehr verursachte Luftschadstoffe reduziert werden, so dass in Bezug auf das Schutzgut Klima sogar geringfügige positive Auswirkungen möglich sind. Andere umweltbezogenen Belange wären auch ohne die B-Planänderung auf Grundlage des bislang gültigen Bebauungsplanes im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Insofern kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden und ein Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

gez. Ulf Küssner