ANLAGE 4

STADT AHRENSBURG

BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 100A
– GEBIET BAHNHOFSTRASSE 17 –



Fassung zum Satzungsbeschluss
Stand: 20.01.2022

Auftraggeber:

Stadt Ahrensburg
Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht
Manfred-Samusch-Straße 5
22926 Ahrensburg

Auftragnehmer:

claussen-seggelke stadtplaner
Lippeltstraße 1
20097 Hamburg
Tel.: 040/ 28 40 34 - 0
Fax: 040/ 28 05 43 43
E-Mail: mail@claussen-seggelke.de
www.claussen-seggelke.de

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 5
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets 5
1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung 5
1.3 Planungsrechtliches Verfahren 6

2. Ausgangssituation 6
2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung 6
2.2 Natur und Umwelt 7
2.3 Eigentumsverhältnisse 8
2.4 Bisheriges Planungsrecht 8

3. Übergeordnete Planungen 9
3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung 9
3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes 10
3.3 Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg (2020) 11
3.4 Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Ahrensburg (EHEK 2012) 12
3.5 Einzelhandels- und Dienstleistungskonzept der Ahrensburger Innenstadt (2016) 12
3.6 Vorbereitende Untersuchungen mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept Innenstadt/ Schlossbereich Ahrensburg – Innenstadtkonzept (2018) 12

4. Ziele und Zwecke der Planung 13

5. Inhalt der Planung 14
5.1 Flächenbilanz 14
5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung 14
5.2.1 Art der baulichen Nutzung 14
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen 14
5.2.3 Werbeanlagen 15
5.3 Erschließung 15
5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen 15
5.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) 15
5.3.3 Stellplätze, Fahrradstellplätze 15
5.3.4 Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte 16
5.4 Grün, Natur und Landschaft 17
5.4.1 Pflanzbindung 17
5.4.2 Dach- und Fassadenbegrünung 17
5.5 Überlagerung bisher geltender Pläne 18

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung 18
6.1 Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt 18
6.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche 18
6.1.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser 18

6.1.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft 19
6.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen 19
6.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild 20
6.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit 21
6.1.7 Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter 24
6.1.8 Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung 24
6.1.9 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote 24

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung 25
7.1 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen, Entschädigung 25
7.2 Auswirkungen auf den Einzelhandel 25
7.3 Verkehrliche Auswirkungen 25
7.4 Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen 27

8. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans 27

9. Finanzielle Auswirkungen 27
9.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung) 27
9.2 Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe) 27

10. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten 27
10.1 Verfahrensübersicht 27
10.2 Rechtsgrundlagen 28
10.3 Fachgutachten und Quellen 29

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 100A – Gebiet Bahnhofstraße 17 – hat eine Größe von ca. 5.046 m² und liegt in unmittelbarer Nähe zum Ahrensburger Bahnhof und der Ahrensburger Innenstadt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 689, 690, 691 und 692 der Flur 8.

Das Plangebiet wird im Süden durch die Bahntrasse, im Osten durch die Park+Ride-Anlage „Alter Lokschuppen", im Norden durch die Bahnhofstraße und im Westen durch einen gewerblich genutzten Betrieb (Holzhandel) eingefasst.

In den Geltungsbereich werden Teile der Bahnhofstraße (Flurstücke 693, 694) einbezogen.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet profitiert von der zentralen und gut angebundenen Lage in fußläufiger Nähe zum Bahnhof sowie zur Ahrensburger Innenstadt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Kinos und bahnhofsnaher Wohnungen geschaffen werden.

Derzeit befinden sich im Plangebiet ein Lebensmittel-Vollsortimenter. Der Lebensmittelmarkt dient insbesondere der Nahversorgung für das angrenzende Wohngebiet Ahrensburg-West. Da der Markt nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht, ist eine Aufgabe des Standortes und ein Neubau mit größerer Verkaufsfläche in ca. 500 m nördlicher Entfernung an der Stormarnstraße geplant.

Gemäß § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. § 1a Absatz 2 BauGB ergänzt diese Vorschrift um die Vorgabe, dass insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung sowie weitere Maßnahmen der Innenentwicklung für einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden eingesetzt werden sollen. Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt Ahrensburg, Maßnahmen der baulichen Innenentwicklung insbesondere an verkehrsgünstig gelegenen Standorten zu fördern. Diesem Leitgedanken folgt die vorliegende Planung, indem eine bereits baulich genutzte Fläche, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof, städtebaulich neu geordnet und einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

Auf dem Grundstück des heutigen Lebensmittelmarktes soll ein Kino mit 6 Sälen und knapp 620 Sitzplätzen realisiert werden. Hierfür wird ein Sondergebiet festgesetzt.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs soll Planrecht für bahnhofsnahen Geschosswohnungsbau und einer Gewerbefläche im Erdgeschoss geschaffen werden. Hierfür ist die Festsetzung eines urbanen Gebiets vorgesehen.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 100A wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die rechtlichen Voraussetzungen hierfür liegen vor:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan zur Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. der Innenentwicklung.
- Es wird mit einer möglichen überbaubaren Grundfläche von ca. 2.988 m² insgesamt eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt.
- Es liegen nach Prüfung der Sachlage keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I 2013 S. 1275, 2021 S. 123), zuletzt geändert am 18. August 2021 (BGBl. I. S. 3901) zu beachten sind. Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.
- Es wird mit dem Bebauungsplan auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Insgesamt besteht daher keine UVP-Pflicht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 542).
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten (i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes) werden nicht beeinträchtigt.

Es wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe der umweltbezogenen Informationen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) zu beachten.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Auf dem Plangebiet befindet sich derzeit ein Lebensmittel-Vollsortimenter in einem eingeschossigen Flachbau.

Die Kundenstellplätze sind ebenerdig neben dem Markt angeordnet.



Abbildung 1: Fotoaufnahme des derzeitigen EDEKA-Marktes

Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung

Nördlich des Plangebiets und südlich der Gleisanlage grenzen Geschosswohnungsbauten, Mehrfamilienhäuser und Einzelhäuser an. Westlich des Plangebiets prägen überwiegend gewerblich genutzte Betriebe bzw. Einzelhandelsbetriebe das Stadtbild. Im Osten sind die Park+Ride-Anlage „Alter Lokschuppen“ mit 4 Parkebenen sowie der Ahrensburger Bahnhof gelegen, welcher als Haltepunkt der Bahnstrecke von Hamburg nach Lübeck das Plangebiet mit der Region vernetzt.

Die Innenstadt als zentrales Versorgungszentrum ist in wenigen Gehminuten vom Plangebiet aus zu erreichen.

Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Für das Grundstück liegt eine konkrete Vorhabenplanung eines privaten Vorhabenträgers vor, der die Errichtung eines Kinos sowie eines Wohn- und Geschäftshauses vorsieht.

Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100A sind über die Bahnhofstraße erschlossen.

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über die angrenzende P+R-Anlage unmittelbar mit den Bahnsteigzugängen des Bahnhofs verbunden und ist über diese an den schienengebundenen Regionalverkehr nach Hamburg und Lübeck (RE 80 und RB 81) angeschlossen. Vom Bahnhof verkehren acht Buslinien des Stadtverkehrs Ahrensburg sowie weitere Regionalbuslinien.

2.2 Natur und Umwelt

Das Plangrundstück ist nahezu vollständig versiegelt und nur wenig begrünt. Vegetationsstrukturen finden sich überwiegend an den Rändern des Plangebiets. Der Streifen zwischen Parkhaus und Gehweg ist mit Ziersträuchern bepflanzt.

Im straßenseitigen Vorfeld des Lebensmittelmarktes stehen fünf Ahorne (Stammdurchmesser 30-40 cm), von denen vier einen kleineren Baumhain in einem Pflanzbeet bilden. Zwischen Parkplatz

und Gehweg verläuft ein schmaler Saum aus Ziergehölzen mit einem größeren Ahorn (Stammdurchmesser 25 cm).

An der westlichen Plangebietsgrenze wachsen einige jüngere Einzelbäume (Esche, , Eberesche). Entlang der südlichen Plangebietsgrenze erstreckt sich zwischen dem Grundstück des Lebensmittelmarktes und der Bahnstrecke eine sehr schmale geschnittene Hecke aus Ziergehölzen mit zwei einzelnen Kiefern auf Höhe des Parkplatzes.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die in das Plangebiet einbezogenen Straßenverkehrsflächen befinden sich im städtischen Eigentum. Die übrigen Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 81a vom 29.08.2008, der Mischgebiet, zwei- bis dreigeschossig, in geschlossener Bauweise festsetzt. Dieser Bebauungsplan soll überplant werden.

Entlang der Bahnhofstraße sind vier Bäume zum Erhalt und weitere vier Bäume zur Anpflanzung festgesetzt (s. auch Kap. 5.4.1). Die Anpflanzungen wurden nicht realisiert. Zudem sind zwei weitere Bäume in den südwestlichen Grundstücksecke des Lebensmittelmarktes zur Erhaltung festgesetzt, von denen einer nicht mehr vorhanden ist.

Parallel zur Bahnstrecke ist eine lineare Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die mit Ziersträuchern umgesetzt wurde.



Abbildung 2: Geltender Bebauungsplan Nr. 81 a (Ausschnitt)

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Das Plangebiet liegt in der Stadt Ahrensburg, Kreis Stormarn, innerhalb des Regionalplans für den Planungsraum I – Schleswig Holstein Süd (Stand 1998). Zusammen mit dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 (LEP) bildet dieser den übergeordneten Planungsrahmen.

Landesentwicklungsplan

Die Stadt Ahrensburg liegt gemäß dem LEP im Verdichtungsraum Hamburg auf der Siedlungsachse Hamburg – Bad Oldeslohe und ist als Mittelzentrum im Verdichtungsraum eingestuft. Die Siedlungsachsen sind gemäß des LEP Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Die zentralen Orte sind Schwerpunkte für überörtliche Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbaulichen und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken. Die Zentralen Orte sollen entsprechend ihrer Einstufung die Versorgung mit Gütern und Dienstleistung für ihren Verflechtungsbereich sicherstellen. Die Stadt Ahrensburg nimmt als Mittelzentrum eine Versorgungsfunktion wahr. Mittelzentren sollen gemäß dem LEP die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sichern und sind regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren. Mittelzentren sollen über ein vielfältiges und attraktives Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung verfügen. Die Zentralen Orte haben gemäß des LEP entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur auszuweisen.

Die vorliegende Bebauungsplanung entspricht mit der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets für Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen den Zielen und Grundsätzen des LEP. zur Siedlungsentwicklung und stärkt die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Ahrensburg.

Regionalplan

Der Regionalplan bewertet die Stadt Ahrensburg als Mittelzentrum aufgrund der verkehrsgünstigen und landschaftlich attraktiven Lage als einen besonders gefragter Wohn- und Gewerbestandort. Das Stadtzentrum soll laut Regionalplan durch die Erweiterung von Flächen für Handel, Dienstleistungen und Wohnen weiterhin zu einer leistungsfähigen und attraktiven Stadtmitte ausgebaut werden.

Die vorliegende Bebauungsplanung entspricht den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ahrensburg, in der am 09.02.1974 in Kraft getretenen Fassung, zuletzt geändert durch die 49. Änderung/ Berichtigung vom 19.01.2019, stellt das Grundstück als gemischte Baufläche dar.

Für den Bereich des festzusetzenden Sondergebiets soll eine Sonderbaufläche dargestellt werden, im Bereich des geplanten urbanen Gebiets verbleibt die Darstellung als gemischte Baufläche.

Der bestehende Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung (53. Änderung des FNP als 8. Berichtigung) angepasst.

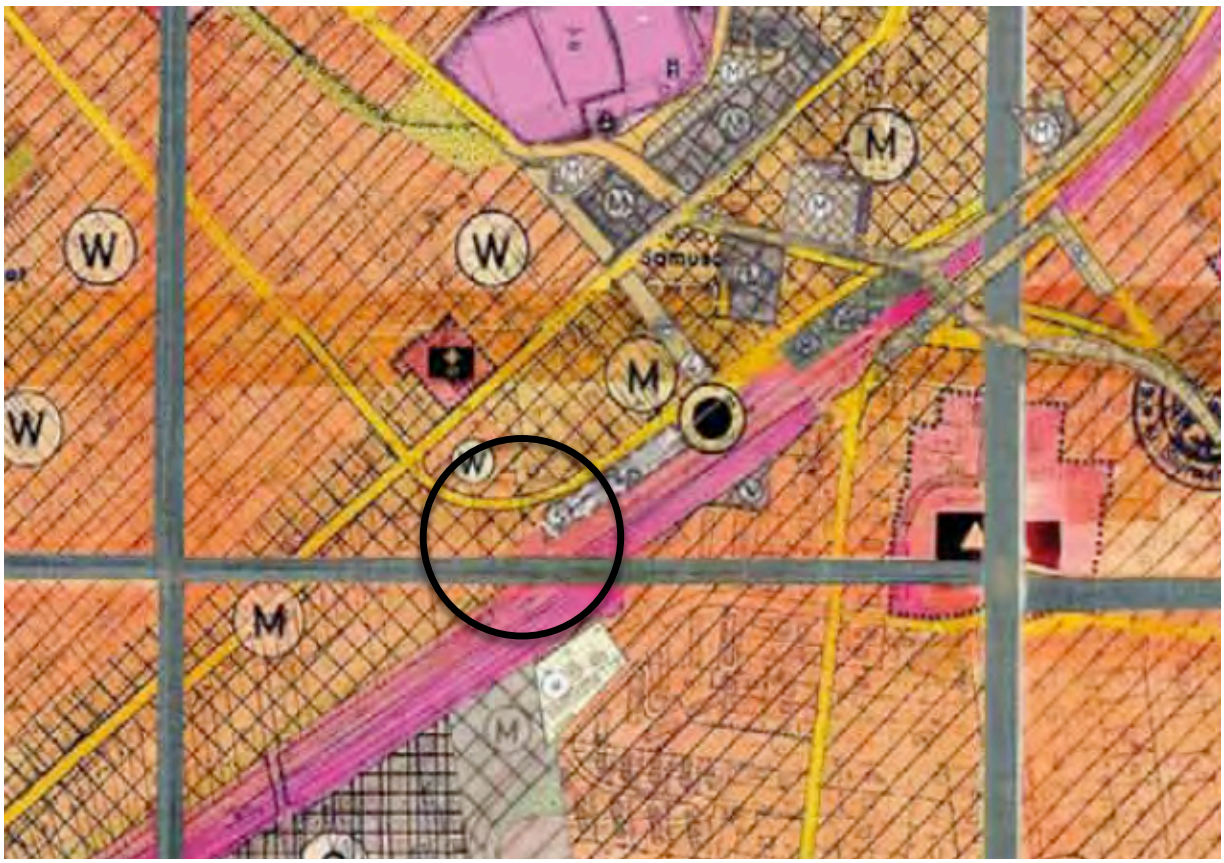


Abbildung 3: Geltender Flächennutzungsplan (Ausschnitt, mit Markierung des Plangebiets)

3.3 Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg (2020)

Der Landschaftsplan stellt im Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar. Die Biotoptypenkarte gibt keine Hinweise auf vorhandene Vegetationsstrukturen.

In den Themenkarten des Landschaftsplans werden folgende Hinweise gegeben:

Themenkarte Klima/ Luft:

Für das Plangebiet wird ein naturnaher Umgang mit Regenwasser empfohlen, z.B. durch Verringerung der Versiegelungsrate im Rahmen von Siedlungsentwicklung oder die Rückführung von Regenwasser in den natürlichen Wasserkreislauf durch Schaffung von Möglichkeiten zur Versickerung und Verdunstung.

Themenkarte Landschaftsbild:

Für das Plangebiet wird der Schutz und die Pflege des markanten Altbaumbestands im innerstädtischen Straßenraum empfohlen. Dies betrifft ggf. die Baumgruppe vor dem Lebensmittelmarkt und die Straßenbäume.

Themenkarte Wasser:

Für das Plangebiet wird die Abpufferung von Hochwasserspitzen durch eine Reduzierung der Versiegelung empfohlen.



Abbildung 4: Landschaftsplan Ahrensburg, 2020 (Ausschnitt, mit Markierung des Plangebiets)

3.4 Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Ahrensburg (EHEK 2012)

Für die Stadt Ahrensburg liegt ein Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) vor, das am 26.11.2012 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Wesentliche Ziele des Einzelhandelsentwicklungs- und Nahversorgungskonzepts sind die Stärkung der Zentren und der oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung. Im Einzelnen besteht das EHEK 2012 aus:

- dem Zentrenkonzept mit zentralen Versorgungsbereichen und Sonderstandorten/ Solitäre,
- der Sortimentsliste mit der Differenzierung zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant und nicht zentrenrelevant und
- dem Sortiments- und Standortmix mit einer Einordnung, wo welche Sortimente in welcher Größenordnung zulässig sind.

Das kommunale Einzelhandelskonzept sieht vor, dass die Ansiedlung großflächiger, zentrenrelevanter Hauptsortimente der Innenstadt vorbehalten sein sollte. Die Neuansiedlung von Anbietern mit einem Angebotsschwerpunkt von nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollte sich ebenso auf das Hauptzentrum Innenstadt sowie auf Nahversorgungszentren konzentrieren.

3.5 Einzelhandels- und Dienstleistungskonzept der Ahrensburger Innenstadt (2016)

In Ergänzung des EHEK 2012 liegt des Weiteren ein Einzelhandels- und Dienstleistungskonzept als Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchungen „Innenstadt/ Schlossbereich“ vor, das am 22. Februar 2016 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde.

Dem in unmittelbarer Nähe angrenzenden Bahnhofsbereich wird mit seinem Mix aus bahnhofstypischen Einzelhandelsanbietern, Gastronomie, der P+R-Anlage „Alter Lokschuppen“ und dem ZOB eine wichtige Zuführungsfunktion für die Innenstadt zugeschrieben.

Die Realisierung eines Kinos und zusätzlicher Geschosswohnungen verspricht positiven Einfluss auf die Belebung und Entwicklung der südlichen Innenstadt und kann zur Umsetzung der Entwicklungsziele beitragen.

3.6 Vorbereitende Untersuchungen mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept Innenstadt/ Schlossbereich Ahrensburg – Innenstadtkonzept (2018)

Das Innenstadtkonzept beschreibt als Ziel die städtebauliche Formulierung von Stadteingängen und verdeutlicht die Bedeutung der Schaffung von Wohnraum im Innenstadtbereich.

Der Bahnhof und sein Umfeld charakterisiert für ankommende Besucher den Eingang zur Innenstadt, die P+R-Anlage stellt ein attraktives Angebot für Pendler dar.

Das Nutzungskonzept der vorbereitenden Untersuchungen sieht für den Bereich um den Bahnhof einen Schwerpunkt für Wohnen und Dienstleistung vor.

Die vorliegende Planung kann zur Umsetzung dieser Ziele beitragen.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100A sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um an diesem zentralen Standort ein Kino und ein Wohn- und Geschäftshaus errichten zu können.

Die Gebäude werden mit einem Abstand von mindestens 3 m zu den Flächen der Bahn geplant. Die Stellplätze des Kinos werden in einer Tiefgarage untergebracht, die von der Bahnhofstraße aus erschlossen wird. Insgesamt soll das Kino Platz für rund 620 Zuschauer bieten.



Abbildung 5: Vorentwurf Straßenansicht Bahnhofstraße

Im Westen des Plangebiets wird ein urbanes Gebiet festgesetzt, um eine ergänzende Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus zu ermöglichen. Im Erdgeschoss soll eine kleinteilige gewerbliche Nutzung berücksichtigt werden, wie beispielsweise ein Café oder eine Bäckerei. In den oberen Geschossen sind nach dem derzeitigen Planungsstand Wohnungen vorgesehen. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Bahnhofstraße. Die Stellplätze sind nach dem derzeitigen Stand der Vorhabenplanung im Erdgeschoss vorgesehen. Die Abstellräume für die Wohneinheiten sollen ebenfalls im Erdgeschoss Berücksichtigung finden.

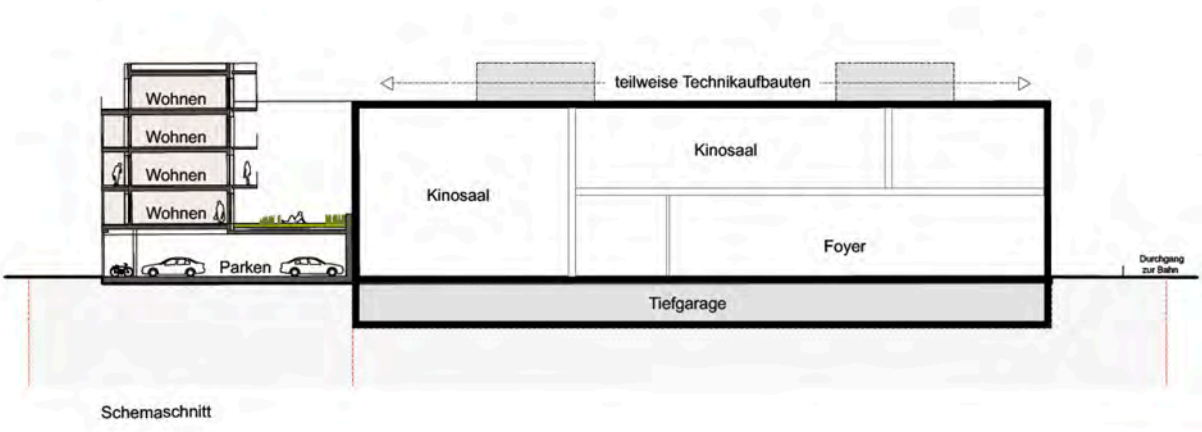


Abbildung 6: Systemschnitt (Ansicht von der Bahn)

Als Mittelzentrum hat Ahrensburg gewisse Versorgungsfunktionen zu erfüllen, auch im kulturellen Bereich. Die Planung bietet die Chance, in Ahrensburg wieder ein zeitgemäßes Kinoangebot zu schaffen und damit der örtlichen Nachfrage entsprechen zu können.

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 5.046 m²
davon:	
Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO	ca. 1.758 m²
Sonstiges Sondergebiet: Kino	ca. 2.728 m²
Straßenverkehrsfläche *(Bestand)*	ca. 560 m²

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Urbane Gebiete

Der westliche Bereich des Plangebiets wird als urbanes Gebiet gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807), festgesetzt.

Im Bebauungsplan soll festgesetzt werden, dass im Erdgeschoss Wohnnutzungen ausgeschlossen sind, da das Erdgeschoss in der Lauflage an der Bahnhofstraße gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden soll. Im rückwärtigen Bereich sind Stellplätze und Abstellräume vorgesehen.

Sonstiges Sondergebiet - Kino

Der für die Bebauung mit einem Kino vorgesehene Teil des Plangebiets wird als sonstiges Sondergebiet „Kino“ gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverodnung (BauNVO) festgesetzt. Durch die Festsetzung eines Sondergebiets schafft die Stadt Ahrensburg die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die zukünftig gewünschte städtebauliche Entwicklung umsetzen zu können.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Als qualifizierter Bebauungsplan bestimmt der Bebauungsplan Nr. 100A – Gebiet Bahnhofstraße 17 – das zukünftig zulässige Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet mittels der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl für das urbane Gebiet wird mit 0,6 festgesetzt. Das Maß der Überbauung bleibt damit unterhalb dem in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswert von 0,8 für urbane Gebiete.

Die Grundflächenzahl für das Sonstige Sondergebiet wird mit 0,8 festgesetzt, dies entspricht dem in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswert von 0,8 für sonstige Sondergebiete.

Geschossigkeiten und Gebäudehöhen

Im urbanen Gebiet sind ein gewerblich bzw. zum Parken genutztes Sockelgeschoss, drei darauf aufbauende Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss vorgesehen. Das Kino wird voraussichtlich zwei Geschosse aufweisen.

Da sich die Geschosshöhen des Wohn- und Geschäftshauses und des Kinos unterscheiden, wird die Höhe der Gebäude statt einer Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse als maximale Gebäudehöhe festgesetzt, die sich auf Meter über Normalhöhennull (ü. NHN) bezieht.

In Bezug auf die Geländehöhe ergeben sich relative Gebäudehöhen über Gelände von ca. 16,6 m (einschl. Attika).

5.2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich für im Plangebiet ansässige Betriebe zulässig. Die Werbung muss sich grundsätzlich auf Eigenwerbung an der Stätte der Leistung beschränken; Fremdwerbung, etwa für Speisen und Getränke, ist unzulässig. Die Größe von Werbeanlagen wird durch Festsetzung begrenzt. Werbeanlagen sind nicht auf dem Dach zulässig, und sie dürfen die wesentlichen architektonischen Gliederungselemente nicht überdecken. Dies gilt auch für das Beschriften und Bekleben von Fassadenteilen. Das Bekleben von (Schau-)Fensterflächen jeglichen Zwecks ist an allen Gebäudeseiten unzulässig. Unzulässig sind zudem Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben.

5.3 Erschließung

5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Bahnhofstraße erschlossen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage im sonstigen Sondergebiet, zu den erdgeschossig angeordneten Stellplätzen im urbanen Gebiet sowie die Anliederung der Gewerbeeinheit und des Kinos erfolgen über die Bahnhofstraße.

5.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des aktuellen 4. regionalen Nahverkehrsplans des Kreises Stormarn.

5.3.3 Stellplätze, Fahrradstellplätze

Aufgrund der hervorragenden ÖPNV-Erschließung und der zentralen innerstädtischen Lage des Plangebiets wird grundsätzlich von einem reduzierten Kfz-Aufkommen und einer verstärkten Nutzung des ÖPNV und des Radverkehrs ausgegangen.

Die vorläufige Vorhabenplanung sieht vor, im Erdgeschoss des Wohngebäudes ca. 10 Pkw-Stellplätze sowie bis zu 30 Fahrradstellplätze zu errichten und im Untergeschoss des Kinos rund 70 Pkw sowie rund 24 Fahrradstellplätze im Außenraum zu errichten. Diese Anzahl der Stellplätze wird für die geplanten Nutzungen als ausreichend angesehen. Die Stellplätze für das Kino sind gemäß Festsetzung zwingend in einer Tiefgarage unterzubringen.

Um die Fahrradabstellanlagen auch in qualitativer Hinsicht attraktiv zu gestalten, werden folgende Qualitätskriterien berücksichtigt: leichte Zugänglichkeit, größtenteils ebenerdig und den Eingängen zugeordnet.

5.3.4 Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte

Das Plangrundstück ist bereits vollständig erschlossen. Der Bebauungsplan setzt keine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen fest. Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebiets mit Energie und Wasser sowie zur Abwasserentsorgung sollen im Plangebiet allgemein zulässig sein.

Energie- und Trinkwasserversorgung; Leitungsrechte

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

Schmutz- und Regenwasserentsorgung; Leitungsrechte

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

Im Zuge der Eingriffsminimierung wurde geprüft, durch welche Maßnahmen der natürliche Wasserhaushalt im Plangebiet so gering wie möglich beeinträchtigt wird. Hierbei wurden Möglichkeiten der Versickerung, Verdunstung und Rückhaltung untersucht. Diese Vorgehensweise entspricht auch den „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung (A RW-1)“ mit dem Ziel, auch bei Veränderungen von Bestandssituationen alle Möglichkeiten auszuschöpfen, die Beeinträchtigungen des lokalen Wasserhaushalts möglichst zu minimieren.

Aufgrund der relativ geringen Anteile von unversiegelten Freiflächen bzw. der hohen baulichen Dichte im Planbereich (GRZ 0,6 bis 0,8) sind die Optionen für einen Regenwasserrückhalt allerdings sehr gering. Flächen für eine Sammlung und Versickerung von Oberflächenwasser stehen nicht zur Verfügung. Im Bereich der begrünten Dachflächen kann jedoch zu einem gewissen Grad Oberflächenwasser rückgehalten, verdunstet und verzögert an die Kanalisation abgegeben werden. So können Abflussspitzen in der Kanalisation gemindert werden bzw. über die Verdunstung das örtliche Mikroklima optimiert wird. Der großflächige Einsatz von Dachbegrünung hat somit auf alle Komponenten der Wasserhausbilanz – Abfluss, Versickerung und Verdunstung -eine positive Auswirkung und trägt dazu bei, im Sinne der AR-W 1 die Auswirkungen auf die lokale Wasserhaushaltsbilanz zu minimieren.

Im Hinblick auf die AR-W 1ist bei innerstädtischen Bebauungen mit einer hohen GRZ davon auszugehen, dass die Anforderungen des AR-W 1 selten vollständig umgesetzt werden können. Dies ist dem hohen Versiegelungsgrad geschuldet. Durch die oben beschriebenen Maßnahmen wurde jedoch versucht, alle möglichen Optionen der wasserwirtschaftlichen Optimierung zu nutzen, indem mit den vorgesehenen Festsetzungen zu extensiven Gründächern sowie Fassadenbegrünungen verschiedene Maßnahmen zur Minimierung des Abflussbeiwertes des Gebiets sowie zur Verbesserung des Wasserhaushalts und des Lokalklimas (Rückhaltung, Verdunstung) verbindlich festgelegt wurden.

Eine Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz wird aus Sicht der Stadt Ahrensburg in dem vorliegenden Fall für nicht erforderlich gehalten. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird eine städtebauliche Neuordnung in einem bereits voll erschlossenen Gebiet sowie versiegelten Gebiet vorbereitet. Für Bestandsgebiete, wie im hiesigen Fall, die lediglich mit anderen Festsetzungen überplant werden, ist gemäß Erlass vom 10.10.2019 das Arbeitsblatt A-RW 1 nur dann anzuwenden, wenn Anhaltspunkte für bestehende hydraulische Probleme in der Vorflut vorliegen. Dies ist vor-

liegend nicht der Fall. Eine Berechnung wird daher nicht für erforderlich erachtet

Löschwasserversorgung

Für das geplante Bebauungsgebiet ist zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung der erforderliche Löschwasserbedarf auf Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 in der jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen. Nach derzeitigem Planungsstand beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für das geplante Bebauungsgebiet 96 m^3/h über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden.

Der Umfang der Inanspruchnahme der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist abhängig vom Wasserdargebot, der Leistungsfähigkeit des Rohrnetzes und der Versorgungsituation. Dabei ist beim Nachweis der Löschwassermenge zu berücksichtigen, dass auch während der Entnahme von Löschwasser die Trinkwasserversorgung gewährleistet werden muss. Für den Nachweis der Löschwasserbereitstellung ist davon auszugehen, dass der Betriebsdruck an keiner Stelle des Netzes im bebauten Gebiet bei Löschwasserentnahme unter 1,5 bar abfällt.

Die Hamburger Wasserwerke GmbH hat als Betreiber des Versorgungsnetzes die hydraulische Leistungsfähigkeit geprüft. Unter normalen Betriebsbedingungen kann eine Trinkwassermenge von 96 m^3/h an der Leitung DN 150 im Bereich Bahnhofstraße für den Brandfall zur Verfügung gestellt werden.

Entsorgung

Die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden. Bei der Anlage der Zuwegung der Baugrundstücke sind insbesondere die Vorgaben der BGV D 29 sowie BGV C 27 zu berücksichtigen. Zuwegungen sind derart zu gestalten, dass sie für Müllfahrzeuge befahrbar sind.

Die Müllbehälter werden zum Abholtag an der Bahnhofstraße bereitgestellt.

Geh- und Fahrrechte
Um eine Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen bzw. deren Entfluchtung zu sichern, wird im Bebauungsplan am östlichen Rand des Plangebiets ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Deutschen Bahn mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt.

5.4 Grün, Natur und Landschaft

5.4.1 Pflanzbindung

An der Bahnhofstraße wird ein mittelkroniger Baum zur Anpflanzung festgesetzt.

5.4.2 Dach- und Fassadenbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 15 Grad sind mit einem mindestens 8 Zentimeter starken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortgerechten Stauden und Gräsern zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen und technische Aufbauten sowie ein jeweils 0,5 m breiter Randstreifen gemessen ab der Innenkante der Attika. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Es wird zusätzlich festgesetzt, dass in der Planzeichnung mit „(F)“ gekennzeichnete Außenwände

zu begrünen sind.

Die Begrünung von Dach- und Fassadenflächen dient der Verbesserung der lokalklimatischen Situation und der Teilkompensation der Flächenversiegelung. Es werden stadtökologisch wirksame Vegetationsflächen geschaffen, die Ersatzlebensräume insbesondere für Insekten- und Vogelarten bieten. In Verbindung mit umgebenden Biotopstrukturen wird so ein Beitrag zur Vernetzung von Lebensräumen geschaffen. Auch bei einem geringen, durchwurzelbaren Aufbau, der durch entsprechende Drainagevolumen vergrößert wird, ist bei einer Dachbegrünung eine Speicherfähigkeit für Niederschlagswasser gegeben, das teilweise verdunstet und teilweise verzögert abgeleitet wird. Somit wird das örtliche Kleinklima durch Abmilderung der Abstrahlwärme positiv beeinflusst und die Vorflut entlastet.

5.5 Überlagerung bisher geltender Pläne

Ein Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplans fällt in den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 81a (vgl. auch Abschnitt 2.4). Der Bebauungsplan Nr. 81a wird von dem Bebauungsplan Nr. 100A überlagert.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt

6.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Ausgangssituation

Das ca. 5.046 m^2 große Plangebiet ist im baulichen Innenbereich in der Nähe der Innenstadt und des Bahnhofs von Ahrensburg gelegen. Es wird bereits langjährig baulich genutzt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung einer bereits baulich genutzten Fläche in städtebaulich integrierter Lage. Insgesamt wird sich der Versiegelungsgrad des Plangebiets nach Umsetzung der Planung geringfügig reduzieren.

6.1.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser

Ausgangssituation

Das Plangebiet ist derzeit durch Gebäude und Stellplatzflächen nahezu vollständig versiegelt. Bei dem Grundstück Bahnhofstraße 17 (Flur 8, Flurstücke 689 und 690) handelt es sich um eine Altlasten-Archivfläche der Kategorie A2 (ehemalige Kohlenhandlung). Eine orientierende Untersuchung ist im Auftrag der Stadt Ahrensburg im Jahre 2006 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 (später in Nr. 81A umbenannt) erfolgt. Dabei wurden auch Sondierbohrungen und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis wurde eine flächig erhöhte Belastung des Oberbodens mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Nach Umsetzung der Planung wird der überwiegende Teil des Plangebiets durch Gebäude, Wegeflächen und Nebenanlagen versiegelt sein.

Die Flächen werden zum Teil weiter gewerblich (Kino), zum Teil auch für Wohnungsbau genutzt.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Bei einer Umnutzung von Teilflächen zu Wohnzwecken ist der Oberboden auszutauschen. Dabei sind insbesondere im Bereich von Kinderspielflächen für extern angeliefertes Bodenmaterial grundsätzlich die Vorsorgewerte der BBodSchV (s. Anhang 2 Ziffer 4), hilfsweise auch die Zuordnungswerte Z 0 der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)“ heranzuziehen.

Im Rahmen der Bauvorbereitung sind ggf. weiterführende Bodenuntersuchungen durchzuführen, um eine geregelte und umweltgerechte Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs sicherzustellen. Es ist mit entsorgungsbedingten Mehrkosten zu rechnen.

Im Rahmen der vorsorgenden Anpassung an den Klimawandel empfiehlt der Landschaftsplan eine qualifizierten Umgang mit dem Regenwasser, dies z.B. durch die Rückführung von Regenwasser in den natürlichen Wasserkreislauf durch Schaffung von Möglichkeiten zur ortsnahen Versickerung und Verdunstung. Mit der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung kann eine gewisse örtliche Rückhaltung und Verdunstung von Oberflächenwasser sowie eine verzögerte Ableitung erreicht werden, die das insgesamt zu bewirtschaftende Oberflächenwasser rein quantitativ reduziert.

6.1.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer, integrierter Lage. Genauere Daten zu den (mikro)klimatischen Verhältnissen liegen nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass sich die asphaltierten Flächen im Plangebiet bei hohen Temperaturen aufgrund der fehlenden Beschattung schneller und stärker aufheizen. Genauere Angaben zur Luftqualität im Plangebiet liegen nicht vor.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Da das Plangebiet derzeit bereits nahezu vollständig versiegelt ist, wird die geplante Bebauung die bioklimatische Funktion des Plangebiets nicht verändern. Die Luftgüte wird sich durch die geplante Bebauung nicht verschlechtern.

Einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas kann die geplante extensive Dachbegrünung leisten, die zur Verdunstungskühlung beiträgt.

Das geplante Vorhaben dient der Innenentwicklung i.S.d. Baugesetzbuchs durch Wiedernutzbarmachung einer zentral gelegenen Entwicklungsfläche. Durch die integrierte Lage können Verkehre auf ein geringes Maß beschränkt werden. Durch eine kompakte Bauweise und hohe Verdichtung wird dem Grundsatz eines flächensparenden und energieeffizienten Bauens Rechnung getragen.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es werden eine extensive Dachbegrünung und eine anteilige Fassadenbegrünung festgesetzt.

6.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Ausgangssituation

Im straßenseitigen Vorfeld des Lebensmittelmarktes stehen fünf Ahorne (Stammdurchmesser 30-40 cm), von denen vier einen kleineren Baumhain in einem Pflanzbeet bilden. Zwischen Parkplatz und Gehweg verläuft ein schmaler Saum aus Ziergehölzen mit einem größeren Ahorn (Stammdurchmesser 25 cm).

An der westlichen Plangebietsgrenze wachsen einige jüngere Einzelbäume (Esche, Eberesche). Entlang der südlichen Plangebietsgrenze erstreckt sich zwischen dem Grundstück des Lebensmittelmarktes und der Bahnstrecke eine sehr schmale geschnittene Hecke aus Ziergehölzen mit zwei einzelnen Kiefern auf Höhe des Parkplatzes.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens können kleinere private Grünflächen im Bereich des Wohn- und Geschäftshauses realisiert werden. Die Bäume werden komplett überplant und müssen nach der Ahrensburger Baumschutzsatzung ausgeglichen werden (s. Tabelle). Geschützt sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 90 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden. Zusammen mit den vier nicht realisierten Anpflanzgeboten aus B-Plan 81 a (s. Kap. 2.4) und abzüglich einer geplanten Neupflanzung im Plangebiet sind 9 Ersatzbäume in einer Pflanzqualität von mind. 14 cm Stammumfang außerhalb des Plangebietes vorzusehen.

Baum-Nr.	Baumart	Stammdurchm.	Stammumfang	Ersatz
1	Esche	0,3	0,94	1
2	Ahorn	0,4	1,26	1
3	Ahorn	0,35	1,10	1
4	Ahorn	0,3	0,94	1
5	Ahorn	0,3	0,94	1
6	Ahorn	0,25	0,79	0
7	Eberesche	0,25	0,79	0
8	Esche	0,3	0,94	1
B-Plan 81a: nicht realisierte Anpflanzgebote				4
	Gesamt			**10**

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Bebauungsplan wird die Neupflanzung eines mittelkronigen Straßenbaumes an der Bahnhofstraße festgesetzt. Für die geplanten Gebäude werden eine extensive Dachbegrünung für Flachdächer und eine anteilige Begrünung der Fassaden festgesetzt.

Nach der Ahrensburger Baumschutzsatzung wird ein Ersatz erforderlich, der im Baugenehmigungsverfahren als Auflage festzulegen ist.

6.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild

Ausgangssituation

Auf dem Plangebiet befindet sich derzeit ein Lebensmittel-Vollsortimenter in einem eingeschossigen Baukörper.

Die Topographie im Plangebiet ist relativ eben ausgeprägt: das Plangebiet fällt im westlichen Bereich leicht von der Bahnhofstraße (ca. 46,65 m üNN) in Richtung Gleise (ca. 46,52 m üNN) und steigt im östlichen Bereich leicht von der Bahnhofstraße (ca. 46,07m üNN) in Richtung Gleise (ca. 46,47 m üNN).

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Überplanung des Plangebiets wird eine Veränderung des Ortsbildes bewirken. Anstelle des bisherigen Lebensmittel-Vollsortimenters mit Parkplätzen wird ein Ensemble aus zwei zusammenhängenden Baukörpern entstehen, die sich in die innenstadtnahe Umgebung einfügen werden.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

6.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

a) Lärmbelastung

Ausgangssituation

Das Plangebiet ist insbesondere durch Schienen- und Straßenverkehrslärmimmissionen stark vorbelastet. Die westlich des Plangebiets angrenzenden gewerblichen Nutzungen (u.a. Holzhandel) können auf das Plangebiet einwirken.

Voraussichtliche Entwicklung bei der Durchführung der Planung

Vom Betrieb der Tiefgarage des Kinos, der Stellplätze für das Wohnen sowie den planinduzierten Verkehren können selbst Emissionen ausgehen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung *(Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 100 der Stadt Ahrensburg, Projektnummer 19071, Stand 27. Januar 2021", LAIRM CONSULT GmbH, Bargteheide)* wurden die Auswirkungen der Planung auf die Bestandsbebauung und auf die Neubebauung untersucht.

Gewerbelärm

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden. Zur Beurteilung der Geräuschbelastung wurden die Pegel an den maßgebenden Immissionsorten der schutzbedürftigen Nutzungen tags und nachts getrennt ermittelt.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist zusammenfassend festzustellen, dass die im urbanen Gebiet geltenden Immissionsrichtwerte im Tageszeitraum eingehalten werden. Im Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) nachts am Fassadenpunkt westlich der Zufahrt zur Tiefgarage des Kinos überschritten.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen. Nachts sind nur die haustechnischen Anlagen in Betrieb, daher sind im Nachtzeitraum keine Geräuschspitzen zu erwarten.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden Immissionen durch Straßen- und Schienenverkehrslärm prognostiziert.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau", wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Ergänzend kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrs-

lärmschutzverordnung") orientieren. Für den Plangeltungsbereich wurde der Nutzung entsprechend eine Schutzbedürftigkeit zugrunde gelegt, die der von Mischgebieten vergleichbar ist.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind an der geplanten Bebauung Beurteilungspegel von bis zu 74 dB(A) tags und bis zu 73 dB(A) nachts zu erwarten. Die für Mischgebiete geltenden Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden an nahezu allen Gebäudefassaden überschritten. Lediglich die nach Norden ausgerichtete Fassade im Innenhofbereich des Gebäudes hält mit Beurteilungspegeln von 60 dB(A) tags den Orientierungswert ein. Der Immissionsgrenzwert für urbane Gebiete von 64 dB(A) tags wird an den der Bahnstrecke zugewandten Fassadenseiten im südlichen Bereich ebenfalls überschritten. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsgrenzwert für urbane Gebiete von 54 dB(A) an allen Fassadenseiten überschritten. Hierbei ergeben sich an den der Bahnstrecke zugewandten Fassadenseiten die höchsten Beurteilungspegel.

Die derzeitigen Anhaltswerte für eine Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags werden an den der Bahnstrecke zugewandten Südfassaden erreicht. Die derzeitigen Anhaltswerte für eine Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts werden an einer Vielzahl von Fassadenseiten erreicht. Hieraus ergeben sich besonders hohe Anforderungen an den passiven Schallschutz, um den Lärmschutz im Gebäude sicherzustellen. Dies gilt besonders in den Bereichen, wo die Anhaltswerte für Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten werden.

Bezüglich der befestigten Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen ist festzustellen, dass der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) tags im westlichen und südlichen Fassadenbereich überschritten wird.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden an den Neubauten Maßnahmen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm erforderlich.

Im Bereich der Wohnbebauung ist an dem Fassadenpunkt westlich neben der Zufahrt zur Tiefgarage des Kinos ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich. Dies kann beispielsweise über die Grundrissgestaltung und Anordnung der schutzbedürftigen Räume auf die lärmabgewandte Seite oder dem Einbau von nicht öffenbaren Fenstern erfolgen. Auch Lärmschutzmaßnahmen wie ein Vordach über der Zufahrt wären möglich, um die erforderlichen Immissionsrichtwerte einzuhalten.

Aktiver Schallschutz entlang der Bahnhofstraße und der Bahntrasse innerhalb des Plangeltungsbereiches ist aufgrund der Erschließung und aufgrund von Belegenheitsgründen nicht realisierbar. Aufwendungen für aktive Lärmschutzmaßahmen zum Schutz der Wohnnutzung in den Obergeschossen stehen auch aufgrund der geplanten Geschossigkeit außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck und sind als nicht sinnvoll und unverhältnismäßig einzustufen. Auf eine Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wird daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet. Gesunde Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung von schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder, wenn dies nicht möglich ist, durch passiven Schallschutz geschaffen werden. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Zum Schutz der Nachtruhe sind bei Beurteilungspegeln aus Verkehrslärm von größer 45 dB(A) nachts für zum Schlafen genutzte Räume und für Räume, in denen aus Verkehrslärm der Anhaltswert für Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags überschritten wird, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Die befestigten Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien) sind geschlossen auszuführen. Die Außenwohnbereiche sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewie-

sen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert für urbane Gebiete von 64 dB(A) tags nicht überschritten wird.

b) Erschütterungen und sekundärer Luftschall

Ausgangssituation

Das Plangebiet ist unmittelbar an der Bahnlinie Hamburg-Lübeck gelegen. Daher sind die geplanten Nutzungen Erschütterungen und damit verbundenen sekundären Luftschallimmissionen ausgesetzt. Erschütterungseinwirkungen, soweit sie ein Gebäude nicht hinsichtlich seiner Standsicherheit gefährden, sind als Belästigungen zu bewerten. Eine Abwägungsrelevanz ist im Hinblick auf die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit) gegeben.

Voraussichtliche Entwicklung bei der Durchführung der Planung

Im Plangebiet wurden im Juli 2021 Erschütterungsmessungen durchgeführt. Hierauf aufbauend wurden unter Berücksichtigung der Prognose zur Zunahme des Schienenverkehrs (Ausbau Vogelfluglinie, Neubau S-Bahn) für den Prognose-Planfall die Erschütterungseinwirkungen auf das Plangebiet berechnet.

Die prognostizierten Immissionen im urbanen Gebiet wurden dabei mit Anhalts- bzw. Immissionsrichtwerten für eine Wohnnutzung beurteilt. Beim Sondergebiet wurden Anhalts- und Immissionsrichtwerte für eine Büronutzung zur Beurteilung herangezogen. Die einschlägigen Normen zielen auf einen Schutz des Menschen vor Belästigungen ab. Die Kinonutzung selbst ist nicht schutzbedürftig im immissionsschutzrechtlichen Sinne. Die raum- und bauakustischen Anforderungen der Sondernutzung „Kino“ sind durch eine individuelle Planung im Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.

Die Berechnung der Erschütterungsimmissionen kommt zu dem Ergebnis, dass Erschütterungsimmissionen zu erwarten sind, die über die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1 (Anhaltswerte für die Beurteilung von Erschütterungseinwirkungen auf Menschen in Wohnungen und vergleichbar genutzten Räumen), Zeile 3 (Kerngebiete, Mischgebiete, Dorfgebiete nach BauNVO), hinausgehen. Dies gilt ebenfalls für das Sondergebiet, wo die Anhaltswerte für eine Büronutzung in Gewerbegebieten nicht eingehalten werden können.

Für die Beurteilung der Immissionen durch sekundären Luftschall wird hilfsweise die VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen), Tabelle 8, herangezogen, da die TA Lärm vorwiegend auf gewerbliche Schallimmissionen abzielt. Die Berechnung der sekundären Luftschallimmissionen kommt zu dem Ergebnis, dass die Anhaltswerte der VDI-Richtlinie ohne weitere Maßnahmen ebenfalls nicht eingehalten werden können.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zur Minderung möglicher Belästigungen durch Erschütterungen und sekundären Luftschall wird festgesetzt, dass im Plangebiet ein Erschütterungsschutz an den Gebäuden durch bauliche oder technische Maßnahmen sicherzustellen ist.

Im urbanen Gebiet ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1 (Anhaltswerte für die Beurteilung von Erschütterungseinwirkungen auf Menschen in Wohnungen und vergleichbar genutzten Räumen), Zeile 3 (Kerngebiete, Mischgebiete,

Dorfgebiete nach BauNVO), eingehalten werden. Im Sondergebiet gilt die Anforderung der Zeile 2 (Gewerbegebiete nach BauNVO) für Büroräume mit einer Nutzung zur Tagzeit. Die Kinonutzung selbst ist nicht schutzbedürftig im immissionsschutzrechtlichen Sinne.

Geeignete bauliche Maßnahmen zur Minderung der Erschütterungsimmissionen und der Auswirkungen durch sekundären Luftschall können die konstruktive Gestaltung von Bauteilen, z.B. Auswahl von geeigneten Deckeneigenfrequenzen und Estrichabstimmfrequenzen, sein. Des Weiteren werden sehr wahrscheinlich besondere Maßnahmen am Gebäude zur Reduzierung der höherfrequenten Schwingungen durch Elastomermatten im Gründungsbereich, Einzellager, wie Stahlfederelemente oder Elastomerstreifen auf den Untergeschoss- bzw. Erdgeschosswänden, innerhalb des Gebäudes, erforderlich. Unter Berücksichtigung derartiger Maßnahmen können die Anhaltswerte nach gutachterlicher Abschätzung voraussichtlich eingehalten werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass hierdurch ein erhöhter baulicher Aufwand erforderlich wird und die Belange des Erschütterungsschutzes möglichst früh in den hochbaulichen Gebäudeplanungsprozess, insbesondere die Tragwerksplanung, einfließen solllten.

6.1.7 Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter

Ausgangssituation

Innerhalb des Plangebiets sind keine Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 30.01.2015 vorhanden.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zu Kulturdenkmälern wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6.1.8 Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

6.1.9 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706, 724) zu beachten.

Eine artenschutzfachliche Potenzialanalyse wurde erarbeitet. Die Gebäude im Plangebiet werden noch vollständig genutzt und unterhalten. Bis auf kleine Zierpflanzenrabatten oder Ziergebüsche am Rand der Gebäude und eine kleines, wild aufgewachsenes Gebüsch in der Südwestecke (Müllcontainer) sind die Grundstücke völlig versiegelt. In einer kleinen Scherrasenfläche am Nordrand des Supermarktes stehen vier relativ kleine Ahornbäume ohne Höhlen oder Totholzbereiche.

Das Untersuchungsgebiet besitzt kein Potenzial für Fledermausquartiere und hat als Jagdhabitat für Fledermäuse allenfalls sehr geringe Bedeutung.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze sind für alle in Frage kommenden Brutvogelarten zu klein für ein ganzes Revier. Die Vögel müssen weitere Gebiete in der Umgebung mit nutzen.

Bei der Rodung von Bäumen und Sträuchern ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass der Tatbestand des Zugriffsverbots (Verletzung, Tötung oder Störung besonders geschützter Arten oder ihrer Entwicklungsformen sowie Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht erfüllt wird.

Die erfolgte Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass es bei einer Verwirklichung des Vorhabens nicht zum Eintreten eines Verbots nach § 44 (1) BNatSchG kommt. Artenschutzrechtliche Konflikte mit weiteren Artengruppen sind aller Voraussicht nach nicht zu erwarten.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen, Entschädigung

Entschädigungen auf Grundlage des § 42 BauGB können ausgeschlossen werden.

7.2 Auswirkungen auf den Einzelhandel

Der bestehende Lebensmittel-Vollsortimenter wird aufgegeben. Indem am Standort Alte Reitbahn, in rund 500 m Entfernung, ein Neubau des Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer größeren und zeitgemäßen Verkaufsfläche vorgesehen ist, bleibt die Nahversorgung, insbesondere für das angrenzende Wohngebiet Ahrensburg-West, auch nach Aufgabe des Standortes Bahnhofstraße gewährleistet.

7.3 Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung ist im Vergleich zum Bestand von einer Abnahme von Ziel- und Quellverkehren auszugehen. Der westliche Teil des Plangebiets wird bereits heute intensiv durch einen Lebensmitteleinzelhändler mit entsprechenden Kundenstellplätzen genutzt. Die Neubebauung der Fläche mit einem Kino und einem Wohn- und Geschäftshaus wird nach gutachterlicher Einschätzung nicht zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung für das umgebende Straßenverkehrsnetz führen, sondern zu einer Verkehrsreduzierung.

<u>Abwicklung des Verkehrs; Leistungsfähigkeitsbetrachtung</u>

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachgutachten („Stadt Ahrensburg, Bebauungsplan Nr. 100 „Bahnhofstraße 15-17“, Verkehrsgutachten“, SBI Ingenieure, Hamburg, April 2020 mit Ergänzung aus September 2020) erstellt, um die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens zu bewerten. Dabei wurde bereits auch eine potenzielle Aufstockung des angrenzenden P + R – Parkhauses „Alter Lokschuppen“ kumulativ berücksichtigt.

Gegenstand der Untersuchung waren vor allem die Prüfung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsabwicklung an den angrenzenden Knotenpunkten Hamburger Straße/Bahnhofstraße, und Hamburger Straße/Stormarnstraße sowie an den Knoten Hamburger Straße/Woldenhorn/An der Reitbahn („AOK-Knoten“) und An der Reitbahn/Manfred-Samusch-Straße.

Für die Betrachtung des Prognose-Nullfalls wurden die allgemeine Verkehrsentwicklung bis 2030/2035, die prognostizierte Einwohnerentwicklung sowie Abschätzungen zur lokalen Verkehrsentwicklung, die aus anderen städtebaulichen Entwicklungsvorhaben hervorgehen können, berücksichtigt. Ebenfalls Berücksichtigung gefunden haben die geplanten Neuordnungen des Parkraumangebotes im Innenstadtbereich und die geplante Aufstockung der bestehenden Park&Ride-Anlage am Bahnhof. Für den Untersuchungsraum wird eine allgemeine Verkehrszunahme von etwa 11,8 % im Vergleich zur durch Zählung ermittelten, werktäglichen Analysebelastung im Jahr 2019 progostiziert.

Für den Prognose-Planfall wurde die vorhabenbedingte Verkehrserzeugung abgeschätzt. Diese ergibt sich vorwiegend aus den Besucher- und Beschäftigungsverkehren der geplanten Kinonutzung, den Anlieferungs- und Wirtschaftsverkehren sowie den Einwohnerverkehren der geplanten neuen Wohneinheiten.

In der Berechnung wurde der bereits im Bestand ausgehende Ziel- und Quellverkehrs aufgrund des heutigen Edeka-Marktes berücksichtigt, die im Prognose-Planfall entfallen. Die vorhabenbezogene Verkehrserzeugung für die geplanten Nutzungen Kino und Wohnen auf dem Grundstück Bahnhofstraße 15-17 wird insgesamt auf rund 540 Kfz-Fahrten/Werktag prognostiziert. Der Schwerverkehrsanteil (SV) liegt bei knapp 2 %. Unter Berücksichtigung des heutigen Kundenverkehrs des vorhandenen Verbrauchermarktes ist in der Gesamtbilanz eine Reduzierung von etwa -960 Kfz-Fahrten/Werktag (SV-Anteil = 0 %) zu erwarten. In den maßgebenden Spitzenstunden verringert sich der Verkehr morgens um knapp -70 Pkw-Fahrten/h und nachmittags um rund -80 Pkw-Fahrten/h.

Die Qualität der Verkehrsabwicklung im Prognose-Planfall an den maßgeblichen Knotenpunkten wurde im Gutachten im Einzelnen bewertet.

Demnach ist die aktuelle Verkehrssituation am zentralen „AOK-Knoten“ bereits im Bestand (Analyse 2019) in den Hauptverkehrszeiten morgens und nachmittags von einer hohen bis sehr hohen Auslastung geprägt. Im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall stellt sich die Situation ähnlich dar. Die Leistungsfähigkeit wird in den Spitzenstunden teilweise als unzureichend eingestuft, da sich Rückstauereignisse auch auf benachbarte Knotenpunkte nachteilig auswirken. Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit wird kurzfristig eine Anpassung der verkehrsabhängigen Steuerungsparameter vorgeschlagen. Langfristig wird zu einem Ausbau des Knotens geraten.

Die Verkehrsabwicklung am Knotenpunkt An der Reitbahn/Manfred-Samusch-Straße wird im Analyse-Fall (2019) als zufriedenstellend/ausreichend beurteilt; im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall als ausreichend bis mangelhaft. Es wird empfohlen, eine Optimierung der Aufschaltung bzw. eine verkehrsabhängige Steuerung vorzunehmen, um so eine qualitativ zufriedenstellende bis gute Abwicklung des Kfz-Verkehrs zu erreichen. Bauliche Maßnahmen werden nicht für erforderlich erachtet.

Am Knotenpunkt Hamburger Straße/Stormarnstraße kann für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall grundsätzlich eine gute Verkehrsqualität für die Verkehrsabwicklung prognostiziert werden. Durch längere Rückstaus vor allem durch Rechtsabbieger am „AOK-Knoten“ kann es jedoch zu einer zeitweiligen Überstauung der Einmündung kommen. Durch entsprechende Ausbaumaßnahmen und verkehrstechnische Anpassungen am „AOK-Knoten“ können kurzzeitige Behinderungen vermieden werden.

Für den Knotenpunkt Hamburger Straße/Bahnhofstraße wird für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall eine mangelhafte bis ungenügende Verkehrsqualität prognostiziert. Im Bestand liegt eine ausreichende bis ungenügene Verkehrsqualität vor. Durch verkehrsabhängige Steuerung kann für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall eine mindestens zufriedenstellende Verkehrsqualität nachgewiesen werden. Bauliche Maßnahmen werden nicht für erforderlich erachtet.

Im Fazit wird in der verkehrstechnischen Untersuchung festgehalten, dass unabhängig von der Umsetzung des Bebauungsplans Plans Nr. 100 ein Ausbau am „AOK-Knoten" erforderlich ist, um die straßenverkehrliche Leistungsfähigkeit bei der prognostizieren Verkehrsentwicklung gewährleisten zu können.

Zu- und Ausfahrten des Vorhabens

Das Gutachten stellt für die geplante Zu- und Abfahrt des Vorhabens an der Bahnhofstraße eine sehr gute Verkehrsqualität fest. Separate Abbiegestreifen werden nicht für erforderlich erachtet.

7.4 Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

Die nach § 8 Abs. 2 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 LVO vom 14. Juni 2016 (GVOBl. Schl.-H- S. 369) notwendigen Spielflächen werden im Zuge der weiteren Vorhabenplanung geplant und realisiert.

8. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

9. Finanzielle Auswirkungen

9.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

Der Stadt Ahrensburg entstehen durch die Planung keine Kosten.

9.2 Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)

Es sind keine Bodenwertsteigerungen städtischer Grundstücke zu erwarten. Einnahmen sind nicht zu erwarten.

10. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

10.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 – Gebiet Bahnhofstraße 15-17– ist am 22.04.2019 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg gefasst worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 17.12.2019 im Rahmen einer Bürgeranhörung stattgefunden.

Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche hatten im Rahmen der (frühzeitigen) Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen konnte verzichtet werden, weil die spezifischen Belange und Bedürfnisse von Kindern und Jugendliche durch die Planung nicht berührt werden.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 15.01.2020 bis einschließlich 31.01.2020 stattgefunden.

Verkleinerung / Teilung des Plangeltungsbereiches

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 17.11.2021 beschlossen, den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 100 zu teilen in zwei B-Pläne mit den Bezeichnungen 100A und 100B.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 03.01.2021 bis einschließlich 03.01.2022 stattgefunden. Parallel haben die Planunterlagen öffentlich auslegen.

Zu den Themen Lärmimmissionen sowie verkehrliche Auswirkungen wurden Stellungnahmen abgegeben, zu denen auf die entsprechenden Gutachten – schalltechnische bzw. verkehrstechnische Unterschungen – verwiesen wird.

Durch die untere Naturschutzbehörde wurde ein Verlust der bestehenden Bäume geltend gemacht. Im Ergebnis wurde im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde vereinbart, dass entsprechende Ersatzpflanzungen nach Maßgabe der Ahrensburger Baumschutzsatzung erfolgen und im Baugenehmigungsvefahren festgelegt werden.

10.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151)

Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2016 (GVOBl. S 369)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert am 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. S. 162)

10.3 Fachgutachten und Quellen

- Stadt Ahrensburg, Bebauungsplan Nr. 100 „Bahnhofstraße 15-17“, Verkehrsgutachten (SBI Beratende Ingenieure für BAU-VERKEHR-VERMESSUNG GmbH, Januar 2020)
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 100 der Stadt Ahrensburg (LAIRM CONSULT GmbH, 27. Januar 2021)
- Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung für den Abriss eines Gebäudes und Rodung von Bäumen in Ahrensburg, Supermarkt in der Bahnhofstraße, B-Plan 100 (Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Bestandserfassung, Recherchen und Gutachten Biodiversity & Wildlife Consulting, 07. Oktober 2019)
- Erschütterungstechnische Untersuchung zum Bebauungsplans Nr. 100A, Bahnhofstraße 17, 22926 Ahrensburg (Müller-BBM GmbH, 27. September 2021)

Ahrensburg, den 20. Januar 2022

Stadt Ahrensburg

Fachdienst Stadtplanung/ Bauaufsicht

in Zusammenarbeit mit den Planungsbüros

claussen-seggelke stadtplaner

Lippeltstraße 1

20097 Hamburg

und Andresen Landschaftsarchitekten

Glockengießerstraße 62

23552 Lübeck