Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Folgende Bürger haben anlässlich der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme abgegeben:		
1.	Anwohner A, Adolfstraße	07.12.2021
2.	Anwohner B, Adolfstraße	03.01.2022
3.	Anwohner C, Adolfstraße	28.12.2021
4.	Anwohner C, Adolfstraße	03.01.2022
5.	Bürger, Großhansdorf	12.12.2021
6.	REWE DS AG & Co. KGaA, 50668 Köln	03.01.2022

Im Rahmen der erneuten Auslegung vom 28.02.2022 bis 30.03.2022 sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	**Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen**	**Beschluss-vorschlag**
Nr. 1 AnwohnerInnen Adolfstraße [redacted] (Schreiben vom 07.12.2021)		
1.1 Forderung nach einer Lärmschutzwand Im Bebauungsplan ist leider eine Lärmschutzwand im Bereich der Ladestraße für den EDEKA-Markt nicht ersichtlich. Der Wunsch nach einer Lärmschutzwand wurde seinerzeit bereits im Rahmen eines Brainstormings während einer abendlichen, öffentlichen Sitzung des Bauausschusses eingebracht. Der Wendehammer für die Ladezone befindet sich genau rückwärtig in Höhe der Häuser Adolfstr. [redacted] (insgesamt 12 Wohneinheiten). Gemäß Auskunft von EDEKA ist mit LKW-Verkehr morgens etwa ab 5 Uhr zu rechnen. Das betrifft vorzugsweise die Anlieferung von Frischwaren. Die LKW fahren also in die Ladestraße, biegen dann vor dem Knick zunächst kurz rechts ab, um dann rückwärts an die Laderampen zu fahren. Demnach ist mit reichlich Motorlärm, Entladelärm, sowie monotones Laufen der dieselgetriebenen Kühlmotoren zu rechnen, also insbesondere bei Anlieferung von Frischware, die üblicherweise täglich früh angeliefert wird. Eine Lärmschutzwand im rückwärtigen Bereich der o.a. Häuser Adolfstr. wäre ev. sehr hilfreich, die Lärmdusche zu reduzieren.	**Die Lärmrichtwerte in der Adolfstraße werden auch ohne eine Schallschutzwand sicher eingehalten. Die Annahmen im Gutachten sind plausibel.** Der Anlieferungsbereich des Einzelhandelsmarktes wird komplett innerhalb des Gebäudes angeordnet. Dies wird im Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger vereinbart. Die Entfernung zwischen der Zufahrt zu dem innerhalb des Gebäudes gelegenen Anlieferbereich zu den Wohngebäuden Adolfstraße 24 – 28 beträgt ca. 65 bis 70 m. Zwischen dem Vorhabengebiet und den wohnbaulich genutzten Grundstücken an der Adolfstraße besteht ein ca. 5 m breiter Knick mit hoch aufgewachsenen Einzelbäumen, der das Vorhabengebiet räumlich und optisch von diesen Grundstücken abschirmt. In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die aus dem gewerblichen Einzelhandelsbetrieb und seiner Anlieferung hervorgehenden Emissionen detailliert berechnet. Hinsichtlich der Anlieferungen wurden folgende Belastungen zu Grunde gelegt: - Lkw (< 7,5 t): 4 Anlieferungen tags, davon 1 Lkw-Frühanlieferung	nicht zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
Diese Wand könnte z.B. auf Höhe der Ladestraße mit erforderlicher Länge direkt vor dem Knick installiert werden. Das wäre optisch nicht auffällig. Es wird um entsprechende gründliche Betrachtung dieses Einwands gebeten.	innerhalb der Ruhezeiten (zwischen 6:00 Uhr und 7:00 Uhr). - Lkw (≥ 7,5 t): 5 Hauptanlieferungen tags, davon 1 Anlieferung innerhalb der Ruhezeiten (zwischen 6:00 Uhr und 7:00 Uhr bzw. zwischen 20.00 Uhr und 22.00 Uhr); - Davon 5 Lkw mit dieselbetriebenen Kühlaggregat, 1 Lkw davon innerhalb Ruhezeiten; - 1 Getränke-Lkw: eine Anlieferung am Tag außerhalb der Ruhezeiten. Insgesamt ist somit mit etwa 10 Lkw, d.h. 20 Fahrten (An- und Abfahrt) pro Tag zu rechnen. Die angenommenen Anlieferzahlen und –zeiten entsprechen der vorliegenden Vorhabenplanung; es handelt sich zudem um für einen Betrieb dieser Größe und Lage übliche Annahmen. Die Fahrgeräusche dieser liefernden Lkw sowie die Geräusche für das Lkw-Rangieren wurden als Linienquellen modelliert. Die Entladegeräusche bei den Anlieferungen wurden gemäß der Ladelärmstudie des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie berechnet. Für Lkw ≥ 7,5 t wurde ein Schallleistungspegel von 94,1 dB(A) (inkl. Impulszuschlag) mit 12 Paletten und 30 Rollcontainer zu Grunde gelegt. Für die Entladegeräusche des Lkw < 7,5 t wurde ein Schallleistungspegel von 91,1 dB(A) (inkl. Impulszuschlag) mit 6 Paletten und 15 Rollcontainer angesetzt. Bei den Ansätzen wurden Ladearbeiten mit Palettenhubwagen und Rollcontainer über Überladebrücke betrachtet. Hinsichtlich der dieselbetriebenen Kühlaggregate der Kühl-Lkw wurde gemäß Parkplatzlärmstudie von einem Schallleistungspegel von 97 dB(A) und einer Laufzeit von 15 Minuten je Stunde ausgegangen. Dabei erfolgte eine explizite Betrachtung der sich an den Wohngebäuden Adolfstraße 16a, 18, 20, 22, 24, 26 und 28 ergebenden Lärmimmissionen. Für die Wohngebäude 18 bis 28 wurde zur sicheren Seite die höchste Empfindlichkeit angesetzt, d.h. eine Schutzbedürftigkeit entsprechend einem Reinen Wohngebiet. Das Haus Nr. 16a liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98, der hier Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Im Bereich der vorhandenen, untersuchten Bebauung werden an allen maßgebenden Immissionsorten in der Adolfstraße die jeweilig geltenden Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten. Konkret werde die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Reine Wohngebiete 50 dB(A) am Tage und 35 dB(A) in der Nacht an den Gebäuden Adolfstraße 18 bis 28 zwischen 11 bis 13 dB(A) ab Tage und 1 bis 4	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
	dB(A) in der Nacht unterschritten. Auch hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm vollumfänglich entsprochen. Ausweislich den Ergebnissen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist eine Schallschutzwand parallel zur südlichen Plangebietsgrenze bzw. begleitend zu den Rangierflächen im Vorhabengebiet somit nicht erforderlich. Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung belegen, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärm auch ohne Berücksichtigung einer Schallschutzwand sicher eingehalten werden. Maßgeblich hierfür ist die Tatsache, dass die Be- und Entladung der Anlieferung einschließlich der Laderampe vollständig eingehaust im Gebäude stattfinden wird. Die Rangierbewegungen des anliefernden Lkw selbst wurde in der schalltechnischen Untersuchung ebenfalls mit berechnet, im Ergebnis zeigt sich auch hier eine sichere Einhaltung der einschlägigen Lärmrichtwerte. Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Lärmbeeinträchtigung der Nachbarn.	
Nr. 2 AnwohnerInnen Adolfstraße [redacted] (Schreiben vom 03.01.2022)		
2.1 Sorge vor Beeinträchtigungen durch Lärm; Forderung nach einer Lärmschutzwand; Kritik am Schallgutachten Als Eigentümer des Hausgrundstückes Adolfstraße [redacted] sind die Einwender durch die Bebauung der Alten Reitbahn unmittelbar betroffen. Mit Mail vom 7. November *(Anm. der Verwaltung: gemeint ist das Schreiben Nr. 1 vom 07.12.2021)* hat ihr Nachbar bereits begründet dargelegt, dass wegen der zu erwartenden Geräuschimmissionen der Bau einer Lärmschutzwand sinnvoll und geboten ist. Diese Ausführungen machen sie sich zunächst hiermit voll zu eigen. Mit Interesse haben sie die Schalltechnische Untersuchung des über den Bauträger beauftragten Beratenden Ingenieurbüro LAIRM Consult GmbH gelesen. Daraus ergibt sich, dass ihre Grundstücke im Reinen Wohngebiet liegen. Das ist die höchste Klassifizierung, die das BBauG hergibt. Es ist bekannt, dass damit automatisch höchste Anforderungen an die Angemessenheit und Zulässigkeit von Beeinträchtigungen zu stellen sind. Weiter wird in der genannten Untersuchung dargelegt, dass insbesondere in der Nacht zwischen 22 und 6 Uhr, sowie in der Ruhezeit zwischen 6 bis 7 Uhr und 20 bis 22 Uhr erhöhte Lärmschutzwerte gelten.	**Die Lärmrichtwerte in der Adolfstraße werden auch ohne eine Schallschutzwand sicher eingehalten. Die Annahmen im Gutachten sind plausibel.** *vgl. Abwägung zu Ziffer 1.1*	nicht zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
Die Untersuchung geht davon aus, dass 4 Anlieferungen mit einem großen Lkw erfolgen, davon zumindest eine innerhalb der Ruhezeit. Daneben werden 5 Haupt - Anlieferungen von Lkw unter 7,5 t angenommen, davon wiederum eine innerhalb der Ruhezeit. 5 Lkw sind mit einem dieselgetriebenen Kühlaggregat ausgestattet! Daneben wird noch eine Anlieferung mit Getränke Lkw angenommen. Offenkundig hat das Ingenieurbüro keine tatsächlich etwas konkreter zu erwartenden Anlieferungen über Edeka ermittelt, genauso wenig wie etwas Konkretes über die Anzahl der Anlieferungen in der Nacht-und/oder Ruhezeit ausgesagt wird. So ist vielleicht von allgemeinen Werten ausgegangen worden, die Grundlage der getätigten Annahmen erschließt sich nicht. Es ist davon auszugehen, dass ein neuer Edeka Markt, der sich in einer kaufkräftigen Stadt wie Ahrensburg in einer derartig zentralen Stelle wie der Alten Reitbahn befindet, eine sehr große Strahlkraft entwickelt. D.h. er wird sehr viel Kundschaft anziehen und damit deren Wünsche befriedigt werden können - sehr viel Anlieferungsverkehr. Damit hat sich die Untersuchung überhaupt nicht auseinandergesetzt. Es wird angegeben, dass erwartungsgemäß die Lkw mehrfach wenden, einparken, Türen knallen, die hohen Gitterboxen voll mit Waren ratternd durch die Gegend gerollt werden bzw. Getränkekisten klappern und scheppern etc., alles was mit Ein-und Ausräumen eines kompletten Supermarktes verbunden ist. Das i-Tüpfelchen ist dann das andauernde Laufen der Kühlaggregate der schweren Lkw. Diesen Zustand haben sie bereits erlebt, als auf der Alten Reitbahn unzulässiger Weise Lkw mit eingeschaltetem Kühlaggregat standen. Sie haben alle ihre Schlafzimmer zur Alten Reitbahn hin und an Schlaf war selbst bei geschlossenem Fenster nicht zu denken. Das typische Geräusch dieser Lkw unterbricht tatsächlich nervtötend die Stille der Nacht! Wenn sie die Untersuchung richtig verstehen, kommt sie allerdings trotz Einstufung zu Reinem Wohngebiet, Anlieferungsverkehr in Ruhezeiten, Lärm von Lkw beim Wenden, Einparken, Be-und Entladen, z.T. mit Kühlaggregaten zu dem Schluss, dass sie im Reinem Wohngebiet nicht über ein hinzunehmendes Maß beeinträchtigt sind. Das können sie nach den selbst getroffenen Feststellungen des Ingenieurbüros in keiner Weise nachvollziehen. Daneben krankt die Untersuchung an Ungenauigkeiten hinsichtlich des zu erwartenden Anlieferungsverkehrs, also der Grundlage für die Bewertung.		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
Das Fazit ist doch, dass ein Anwohner im Reinen Wohngebiet den Lärm eines großen Lkw mit Kühlaggregat beim - mit ggf. mehrfachen Wenden verbundenen - Einparken und dann mit laufendem Aggregat stehenden Lkw hinnehmen muss, und dieses auch in der Nach/Ruhezeit ! Sie bestreiten energisch, dass mit dieser Untersuchung rechtssicher der Nachweis geführt wird, dass die Planung ohne irgendwelche Schutzmaßnahmen mit den umliegenden schützenswerten Nutzungen verträglich ist!		
2.2 Hinweis auf EU-Umgebungslärmrichtlinie Erinnert wird auch an die EG-Umgebungslärmrichtlinie. Soweit eine relevante Änderung an Lärmquellen ansteht (wie hier) ist der Umgebungslärm nach Möglichkeit zu verhindern oder zu verringern. Daraus folgt, dass geeignete Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft, also ihnen, vor Geräuschimmissionen aus der geplanten gewerblichen Nutzung ergriffen werden müssen. Die Untersuchung selbst führt hierzu als geeignete Maßnahme die Errichtung einer Lärmschutzwand an. Angesichts der Wirksamkeit derartiger Wände zur Lärmreduzierung z.B. an Autobahnen erscheint auch ihnen eine derartige Wand hinreichend geeignet, erforderlich und angemessen.	**Die Lärmrichtwerte in der Adolfstraße werden auch ohne eine Schallschutzwand sicher eingehalten.** Ziel der EU-Umgebungslärmrichtlinie ist es, schädliche Auswirkungen durch Umgebungslärm zu verhindern, ihnen vorzubeugen oder sie zu mindern. Die Richtlinie betrachtet dabei die großen Lärmquellen von Umgebungslärm: Hauptverkehrsstraßen, Haupteisenbahnstrecken, Großflughäfen und Ballungsräume. Für Ahrensburg liegt eine Kartierung der Hauptverkehrsstraßen und des Bahnlärms vor. Das Gebiet an der Reitbahn ist von Straßenverkehrslärm der Stormarnstraße betroffen. Der auf das als Sondergebiet neu zu entwickelnde Gebiet einwirkende Straßenverkehrslärm ist in der schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet worden. Im Ergebnis wurden Festsetzungen zum Schutz der Neubebauung vor dem Straßenverkehrslärm der Stormarnstraße im Bebauungsplan festgesetzt. Die Adolfstraße ist aufgrund der räumlichen Entfernung zur Stormarnstraße, ihrer Funktion als Anliegerstraße und der Lage im Netz nicht wesentlich von Straßenverkehrslärm betroffen. Aufgrund der Entwicklung des Plangebiets zu einem Sondergebiet mit Einzelhandel und Wohnnutzungen ist mit keinen Steigerungen der Verkehrsmengen in der Adolfstraße zu rechnen, da kein direkter Erschließungszusammenhang besteht. Die geplante Neubebauung ist nur über einen Geh- und Radweg an die Adolfstraße angebunden. Planinduzierte Erhöhungen der Kfz-Verkehre ergeben sich im Bereich Adolfstraße nicht und brauchen daher schalltechnisch nicht untersucht werden. Die Notwendigkeit der Errichtung einer Schallschutzwand zum Schutz vor Gewerbelärm ergibt sich vorliegend nicht, vgl. Abwägung zu Ziffer 1.1.	nicht zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
2.3 Sorge vor Vermüllung des Knicks Eine Lärmschutzwand bietet, sinnvollerweise auf dem Plangebiet vor dem „Knick“ aufgestellt, einen Schutz davor, dass der „Knick“ und der anschließende Graben wie bislang als öffentliche Toilette und Müllablade genutzt wird.	**Die Sorge um eine Vermüllung des Knicks wird nicht geteilt.** Die Befürchtung, das der Knick und der anschließende Graben als Toilette und zum Müllabladen genutzt wird, wird seitens der Stadt nicht geteilt. Im Gegenteil wird sich durch die Bebauung des Grundstücks mit Wohnungsbau und durch die Herrichtung des Geh- und Radwegs entlang des Knicks die soziale Kontrolle in diesem Bereich zukünftig erheblich verbessern.	nicht zu berücksichtigen
2.4 Bitte um Berücksichtigung der Einwände Die Nachbarn bitten, ihre Einwände zu berücksichtigen. Ferner schließen sich auch die Eigentümer des benachbarten Grundstücks Adolfstraße [redacted] diesen Ausführungen an, eine eigene Stellungnahme liegt bereits vor.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** *vgl. vorstehende Abwägungen*	zur Kenntnis zu nehmen
Nr. 3 AnwohnerInnen Adolfstraße [redacted] (Schreiben vom 28.12.2021)		
3.1 Sorge vor Beeinträchtigungen durch Lärm; Forderung nach einer Lärmschutzwand; Kritik am Schallgutachten Von ihrem Nachbarn wurden die Anwohner darauf aufmerksam gemacht , dass infolge der Anlieferzone für den Edeka-Markt nachteilige Lärmbelästigungen insbesondere in den frühen Morgenstunden für die Anwohner der Adolfstraße [redacted] könnten. Dem Petitum ihres Nachbarn, diese Lärmquelle durch eine Lärmschutzwand vor dem Knick in der Breite der oben aufgeführten Hausgrundstücke abzuschirmen, schließen sie sich mit allem Nachdruck an *(Anm. der Verwaltung: gemeint ist das Schreiben Nr. 1 vom 07.12.2021)*. Begründet wird diese Forderung mit folgenden Argumenten: Die Errichtung einer Lärmschutzwand ist eine relativ einfache Methode, Lärmemissionen der Anlieferzone zu Lasten der Nachbarbewohner in der Adolfstraße einzudämmen und damit mögliche Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden. Die Gewerbelärmemissionen, insbesondere durch den Anlieferverkehr, zu Lasten der bestehenden Bebauung wurden in der Schalltechnischen Untersuchung i. E. systematisch unterschätzt. Hauptgegenstand der Untersuchung ist die Neubebauung auf der Alten Reitbahn. Sie bezweifeln, dass bei 10 LKW-Anlieferungen (20 An- und Abfahrten), dem zugehörigen Hin- und Her-Rangieren sowie dem laufenden Betrieb der Motoren und Kühlaggregate - und dies in den frühesten Morgenstunden - die Feststellung der Schalltech-	**Die Lärmrichtwerte in der Adolfstraße werden auch ohne eine Schallschutzwand sicher eingehalten. Die Annahmen im Gutachten sind plausibel.** *vgl. Abwägung zu Ziffer 1.1*	nicht zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Vorlage 2022/007/1 Beschluss-vorschlag
nischen Untersuchung zutreffend sein kann, dass im Bereich der vorhandenen Bebauung ... die jeweilig geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.		
3.2 Berücksichtigung von Abstrahleffekten von Gebäuden Die Lärmschutzwand wird umso notwendiger sein, als die Lärmemissionen des Anlieferverkehrs von den hohen Wänden der Neubebauung nach Süden hin in Richtung der vorhandenen Bebauung an der Adolfstraße abgestrahlt werden und zumindest teilweise von der Wand abgefangen werden.	**Alle relevanten Lärmquellen wurden berücksichtigt.** Bei der schalltechnischen Berechnungen wurde die genaue Lage der Fahrwege und Lärmquellen beachtet und die geplante und vorhandene Bebauung und Topographie in einem 3D-Modell berücksichtigt. Auch unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung und etwaiger Abstrahleffekte ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Lärmbeeinträchtigung der Nachbarn. Die einschlägigen Immissionsrichtwerte werden sicher eingehalten.	nicht zu berücksichtigen
Nr. 4 Rechtsanwälte für Eigentümer Adolfstraße [redacted] (Schreiben vom 03.01.2022)		
4.1 Vertretung Eigentümer Adolfstraße In vorbezeichneter Angelegenheit wird angezeigt, dass die Grundstückseigentümer [redacted], ebenda, anwaltlich vertreten werden. Eine entsprechende Vollmacht wird in der Anlage überreicht. Die Mandanten sind Eigentümer der Flurstücke 945 und 946, welche direkt an das Grundstück An der Reitbahn/Adolfstraße grenzen, auf welches sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 99 bezieht. Namens und in Vollmacht der Mandanten werden gegen die Verabschiedung des Bebauungsplans Nr. 99 nachstehende Einwendungen erhoben. Es wird davon ausgegangen, dass die geltend gemachten Einwendungen im Rahmen der Feststellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** *vgl. nachstehende Abwägungen*	zur Kenntnis zu nehmen
4.2 Verstoß gegen das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Ahrensburg (EHEK 2012) Die Planung und Errichtung eines Gebäudes mit 3.200 m^2 Einzelhandelsfläche und 40 Wohnungen stellt einen Verstoß gegen das von der Stadt Ahrensburg erlassene Einzelhandelsentwicklungskonzept dar, da kein Bedarf an großflächigen Einzelhandelsflächen, sondern an kleinteiligen Versorgungskonzepten besteht. Die Durchführung der Baumaßnahme führt zu einer weiteren Verschiebung der Kundenströme in einen bisher nicht gewerblich genutzten Bereich. Insbesondere die Größe des Einzelhandelsfachmarktes führt zu einer Verdrängung der kleinen und mittleren Einzelhändler	**Das Vorhaben führt zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur und steht mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept im Einklang.** Eine Verträglichkeitsanalyse des Vorhabens im Zusammenhang mit der Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs liegt vor („Die Alte Reitbahn“ in Ahrensburg als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt – Verträglichkeitsgutachten zu eine, Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben“ (Lademann und Partner, Hamburg, Juli 2019)). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben mit den Zielen und Vorgaben des städtischen Einzelhandelskonzepts kompatibel ist und auch keine nachteiligen Auswirkun-	nicht zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
in der Ahrensburger Innenstadt.	gen auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur zu erwarten sind. Insbesondere sind keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Verlagerung eines bestehenden Verbrauchermarkts mit aktuell rund 1.370 m^2 Verkaufsfläche handelt. Am neuen Standort soll die Verkaufsfläche dann auf maximal 2.000 m^2 erweitert, was einem Flächenzuwachs von 630 m^2 entspricht. Aufgrund von Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurde die Stellungnahme nochmals anhand aktueller Daten überprüft. Im Ergebnis sieht der Gutachter weiterhin eine Verträglichkeit gegeben. Vor dem Hintergrund der Stadtgröße Ahrensburgs kann die Nahversorgung nicht allein durch die Innenstadt getragen werden. Gerade in der westlichen Kernstadt fehlen strukturprägende Nahversorger; diese Funktion kann von dem geplanten Edeka-Vorhaben aufgenommen werden. Das Vorhaben fördert die moderne und zukunftsfähige Aufstellung des Edeka-Markts und stärkt die verbrauchernahe Nahversorgung. Der Entwicklungsschwerpunkt des Vorhabens liegt funktionsgerecht im nahversorgungsrelevanten Bedarf. Zudem zahlt das Vorhaben auf die Attraktivität der Wohnnutzungen im Reitbahn-Quartier ein und begleitet das Einwohnerwachstum in Ahrensburg und im Umland. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird in der textlichen Festsetzung auf 2.000 m^2 (vormals: 2.400 m^2) beschränkt, da dies dem aktuellen Stand der zwischenzeitlich fortgeschrittenen Planung entspricht.	
4.3 Lärmbeeinträchtigung durch den Betrieb des Einzelhandels, Kundenverkehre und Tiefgaragennutzung Zudem führt die Errichtung eines größer flächigen Einzelhandelsmarktes zu einer erheblich steigenden Verkehrsbelastung, welche direkten Einfluss auf die Nutzung der Nachbargrundstücke hat. Insoweit ist davon auszugehen, dass nicht nur der bloße Betrieb des Einzelhandels, welcher durch einen Fachmarkt zu einer erheblichen Erhöhung der Besucherfrequenz führt, auch die direkte Beeinträchtigung durch Parken und Nutzung der Adolfstraße als Durchfahrt führen zu einer erheblichen Lärmentwicklung, welche in keinem Verhältnis zu dem Vorhaben steht. Darüber hinaus führt die Errichtung einer Tiefgarage mit 150 - 200 Stellplätzen zu einer wei-	**Die Umsetzung der Planung wird zu keinen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in der Adolfstraße führen.** Alle einschlägigen Lärmrichtwerte und Lärmgrenzwerte werden eingehalten. Mit zusätzlichen Verkehren in der Adolfstraße ist nicht zu rechnen.	nicht zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
teren unangemessenen Beeinträchtigung der Umgebung. Insbesondere hinsichtlich Lärm- und Schallübertragungen finden sich weder in der planungsrechtlichen Festsetzung noch im Flächennutzungsplan ermessensfehlerfreie Abwägungen.		
4.4 Fehlende Abwägung nachbarschaftlicher Belange Die geplante Bebauung mit großflächigem Einzelhandel und Wohnungsbau führen zu einer nicht vertretbaren Verdichtung des geplanten Geländes und damit zu einer unangemessenen Benachteiligung und Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke.	**Die geplante Bau- und Nutzungsdichte ist dem zentralen Standort angemessen und führt zu keinen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft.** Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Ausweislich der schalltechnischen und verkehrlichen Untersuchung sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke zu erwarten; die einschlägigen Richtwerte werden eingehalten. Die Planung dient dem Ziel der Schaffung von nennenswerten Wohnungsbaupotenzialen in verkehrlich sehr gut erschlossener Lage sowie der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung und setzt dabei das im Baugesetzbuch definierte Ziel der Innenentwicklung im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden um, indem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die Inanspruchnahme baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche vermindert wird.	nicht zu berücksichtigen
4.5 Widerspruch gegen Herausnahme der vorderen Grundstücksteile aus dem Bebauungsplan-Entwurf Vor dem Hintergrund, dass ursprünglich die Einbeziehung der Grundstücke Adolfstraße 18 und 20 in den Bebauungsplan beabsichtigt war, zeigt, dass die einseitige Reduzierung des Bebauungsplans in der jetzigen Form nicht vertretbar ist. Die Herausnahme der Flurstücke 945 und 946 aus dem Bebauungsplan stellt eine willkürliche ermessensfehlerhafte Entscheidung der zuständigen Behörde dar. Die Einwender beziehen sich insoweit auf das Schreiben der Stadt Ahrensburg vom 29.04.2020 zum Aktenzeichen CDXIV/9/2020, aus welchem sich ergibt, dass die Stadt Ahrensburg ursprünglich beabsichtigt, auch für die Grundstücke Adolfstraße 18 und 20 ein Baurecht im Rahmen der Verabschiedung des Bebauungsplans Nr. 99 zu schaffen. Die ersatzlose Streichung stellt eine unangemessene Benachteiligung der entsprechenden Grundstückseigentümer dar. Aufgrund der fehlenden Begründung für diese Maßnahme ist davon auszugehen, dass die Stadt Ahrensburg insoweit bei ihrer Entscheidung Ermessen nicht ausgeübt hat.	**Eine Einbeziehung der vorderen Grundstücksteile ist aus planungsrechtlichen Gründen nicht möglich. Die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung in zweiter Reihe sollen durch einen separaten Bebauungsplan geschaffen werden.** Sowohl das Innenministerium als auch der Kreis Stormarn haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass § 12 Abs. 4 BauGB die Gemeinde ermächtigt, einzelne Flächen außerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans miteinzubeziehen. Voraussetzung ist hierbei, dass dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Es muss sich um eine städtebaulich erforderliche Ergänzung des Vorhabens handeln, z.B. Freiflächen zur Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen. Die einbezogenen Flächen müssen eine sachnotwendige Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans darstellen (OVG Münster, Urteil vom 04.05.2012 / 2 D 11/11.NE; VGH Kassel, Urteil vom 25.09.2014) / 4 C 1328/12.N). Eine entsprechende Erforderlichkeit, die Wohnbauflächen mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubeziehen, ist aus Sicht des Ministeriums und der Kreisbauverwaltung nicht ersichtlich. Eine Überplanung von Flä-	nicht zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
	chen, die zufällig gerade im näheren Umfeld liegen und ein Planerfordernis aufweisen, aber keinen sachlichen Zusammenhang zum Vorhaben besitzen, ist nicht über § 12 Abs. 4 BauGB gedeckt. Es wurde daher dringend empfohlen, das reine Wohngebiet aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99 herauszulösen. Dem ist die Stadt Ahrensburg gefolgt. Um den wertvollen Baumbestand am Südrand des Plangebiets zu sichern, werden die rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung Adolfstraße einschließlich ihres Baumbestandes weiterhin in den Plangeltungsbereich mit einbezogen. Es ist weiterhin Ziel der Stadt Ahrensburg, für die Grundstücke Adolfstraße 18 bis 20 auch eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen. Diese Planungsabsicht wird indes in einem separaten Bebauungsplanverfahren weiterverfolgt.	
4.6 Fehlende Abwägung nachbarschaftlicher Belange Darüber hinaus stellt die geplante Größe von 3.200 m^2 BGF Einzelhandel sowie der Bau von 40 Wohnungen eine nicht hin zu nehmende Verschattung der nachbarlichen Grundstücke dar.	**Die Abstandsflächen werden eingehalten. Eine Verschattung der Nachbarbebauung ist nicht zu erwarten.** Durch die Neubebauung des Plangebiets können keine Verschattungen der Bebauung an der Adolfstraße entstehen, da die Bebauung nordöstlich der Bebauung Adolfstraße gelegen ist. Zudem besteht zwischen der geplanten Neubebauung und den Grundstücken an der Adolfstraße ein mit Großbäumen bestandener Knick, der bereits heute eine visuelle und räumliche Trennung zwischen dem heutigen Parkplatz und den Privatgrundstücken darstellt und der auch zukünftig erhalten werden wird. Im Übrigen werden durch die Neubebauung die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken eingehalten. Im Ergebnis bleiben gesunde Wohnverhältnisse für die Bestandsbebauung weiterhin gewährleistet.	nicht zu berücksichtigen
Nr. 5 Bürger/in (Schreiben vom 20.12.2021)		
5.1 Zusammenhang mit dem Kinobau Bahnhofstraße Gem. Seite 11 der Vorlagen-Nr. 2016/011 aus der Bauausschusssitzung v. 17.02.2016 sollte eine Bauverpflichtung mit dem Vorhabenträger der Nr. 99 vereinbart werden, anschließend den Kinoneubau zu errichten. Weder in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 noch in dem Entwurf des Durchführungsvertrages zu Nr. 99 (Fassung aus der Bauausschusssitzung v. 17.11.2021) noch in der Begründung zum Bebauungsplan	**Die Stellungnahme betrifft nicht den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 99.** Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 100A stellen sicher, dass in dem Plangebiet an der Bahnhofstraße in dem als Sondergebiet Kino festzusetzenden Teil des Grundstücks zukünftig keine andere Nutzung als ein Kino zulässig sein wird.	zur Kenntnis zu nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
Nr. 100A finden sich hierzu Ausführungen. Wie wird sichergestellt, dass es zur Errichtung des Kinos kommt? Wurde mit dem Vorhabenträger ein begleitender Side-Letter abgeschlossen?		
5.2 Möglicher Wechsel des Vorhabenträgers Im Entwurf des Durchführungsvertrages finden sich Regelungen bezüglich eines möglichen Wechsel des Vorhabenträgers. Hat die Stadt Ahrensburg Kenntnis davon, dass nach Erreichung der Baureife der Vorhabenträger das Grundstück weiterveräußern wird oder haben Sie allgemein Befürchtungen diesbezüglich?	**Die Rechtsnachfolge ist im Durchführungsvertrag stets zu regeln.** Es handelt sich um eine allgemein übliche Klausel in Durchführungsverträgen nach § 12 BauGB, da die Übernahme der Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag bei Rechtsnachfolge / Veräußerung stets geregelt sein muss. Die Stadt Ahrensburg hat keine Kenntnis über einen beabsichtigten Wechsel des Vorhabenträgers.	zur Kenntnis zu nehmen
Nr. 6 REWE DS AG & Co. KGaA (Mail vom 03.01.2022)		
6.1 Sorge vor Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur; Aktualisierung der Angaben im Gutachten Mit großer Sorge und zunehmendem Unverständnis verfolgt die REWE DS AG & Co. KGaA die seit mehreren Jahren anhaltende Diskussion um die Verlagerung des Edeka Verbrauchermarktes von der Bahnhofstraße an die Stormarnstraße auf das Gelände „Alte Reitbahn“ sowie die Bauleitplanverfahren. Wie bekannt ist, betreibt die REWE Group seit vielen Jahren in der Ahrensburger Innenstadt in der Klaus-Groth-Straße sowohl einen REWE Markt (ehemals sky) als auch einen Penny Markt. Gemeinsam mit weiteren Anbietern leisten die Märkte einen wertvollen Beitrag zu einem qualifizierten Nahversorgungsangebot für die Bürger der Stadt. Politik und Verwaltung der Stadt Ahrensburg haben sich in der Vergangenheit stets für den Erhalt und die Attraktivitätssteigerung der Innenstadt ausgesprochen. Nicht zuletzt wird dies auch durch das Einzelhandelskonzept von Dr. Lademann & Partner (DLP) aus dem Jahr 2016 deutlich, in dem die Möglichkeiten zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ untersucht und Empfehlungen ausgesprochen wurden. Die oben genannten Märkte übernehmen diesbezüglich eine wichtige Funktion als Frequenzbringer und Baustein im Gerüst für das vorhandene Einzelhandles- und Dienstleistungsangebot. Durch das geplante Vorhaben auf dem Gelände „Alte Reitbahn“ würde diese Funktion jedoch empfindlich gestört werden, da das dort geplante Vorhaben massiv	**Die Angaben im Gutachten wurden überprüft.** Zunächst ist festzuhalten, dass es sich bei den genannten Punkten nicht um Fehler handelt, sondern um eine Frage der Aktualität des Gutachtens, welches in 2019 erstellt wurde. Die 2.400 bis 2.700 m^2 entsprachen dem damaligen Planungsstand. Um die maximalen Auswirkungen ermitteln und bewerten zu können, haben die Gutachter das obere Ende der Spannbreite für die Berechnungen zugrunde gelegt. Eine kleinere Verkaufsfläche – wie nunmehr geplant - wird geringere Auswirkungen induzieren. Auch die Corona-Pandemie konnte in 2019 noch keiner erahnen. Gleichwohl ist festzuhalten, dass der Lebensmitteleinzelhandel von der Corona-Pandemie umsatzseitig profitieren konnte (z.B. durch reduzierte Gastronomiebesuche oder das vermehrte Arbeiten im Homeoffice). Dies gilt aber nicht nur für das Planvorhaben, sondern auch für den Bestandseinzelhandel, sodass das Planvorhaben auf eine gestärkte/ausgebaute Umsatzplattform trifft. Der 2. Entwurf des LEP 2021, der schlussendlich im Dezember 2021 in Kraft getreten ist, wurde erst in 2020 verfasst und konnte daher in 2019 nicht berücksichtigt werden. Gleichwohl ist festzuhalten, dass sich die Kriterien für nahversorgungsrelevante Vorhaben nicht grundlegend verändert haben, sodass für das Vorhaben auch nach dem LEP 2021 eine raumordnerische Verträglichkeit konstatiert werden kann (vgl. dazu auch nachstehende Abwägungen).	zur Kenntnis zu nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
Kaufkraft aus dem Zentrum umlenken würde. Die damit verbundene Gefahr, langfristig einen nachhaltigen Schaden für die Struktur des zentralen Versorgungsbereiches zu verursachen, darf nicht unterschätzt werden. Die in der aktuellen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgelegte Auswirkungsanalyse von DLP vom 02.07.2019 bildet die anzunehmenden Verdrängungseffekte nicht sachgerecht ab. Zum einen sind eine ganze Reihe der Ausgangsparameter nicht korrekt, so stimmen die Annahmen zum Vorhaben schon nicht mit den Angaben aus dem Bebauungsplanentwurf (2.700m² vs. 2.400m² Verkaufsfläche) überein, noch wurden die aktuellen Auswirkungen der Corona Pandemie und deren Folgen für den Einzelhandel bedacht. Auch die aktuelle Änderung des Landesraumordnungsprogrammes für das Land Schleswig-Holstein, welches im Dezember 2021 in Kraft getreten ist, wurde nicht bedacht und hat somit keinen Einzug in die Analyse gefunden. Es ist daher anzunehmen, dass die Auswirkungsanalyse bereits an einer Reihe von Fehlern leidet.		
6.2 Hinweis auf zwischenzeitliche Veränderungen in der Angebotsstruktur Hinzu kommt, dass die aktuellen Wettbewerbsveränderungen in der Stadt Ahrensburg nicht in die Berechnungen mit einbezogen wurden. So ist die Verlagerung und gleichzeitige Erweiterung des famila und Aldi Marktes vom Standort Kornkamp in das Gewerbegebiet Beimoor-Süd II nicht in die Betrachtung eingeflossen, gleichwohl sie mit dem Heranrücken an die Innenstadt bereits Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich ausüben wird, welche in der Auswirkungsanalyse als Vorschädigung der Innenstadt mit hätten einbezogen werden müssen. Angesichts der bereits heute überdurchschnittlich hohen Angebots- bzw. Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel in Ahrensburg, bestehen große Bedenken hinsichtlich der ökonomischen Tragfähigkeit zusätzlicher Verkaufsflächen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Die Erweiterung des Angebotes wird kaum zusätzliche Kaufkraft am Ort binden, sondern vor allem zu Verdrängungseffekten zu Ungunsten des zentralen Versorgungsbereiches führen. Im Hinblick auf die fehlerhafte Auswirkungsanalyse von DLP haben sie sich erlaubt, die vorgelegte Untersuchung durch das renommierte Fachgutachterbüro Stadt + Handel prüfen zu lassen und	**Auch unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich veränderten Angebotsstruktur ergeben sich keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen. Das Gutachten wird aktualisiert.** Es ist richtig, dass mit der Verlagerung und Erweiterung von Aldi und famila weitere zusätzliche Verkaufsflächen an den Markt gehen werden. Hier gilt es jedoch Folgendes zu berücksichtigen: Am Altstandort (Kornkamp) wird nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen, sodass nur die zusätzlichen Umsätze wirkungsrelevant sind. Das gleiche gilt im Übrigen für das Edeka-Vorhaben. Das Vorhaben Beimoorweg und das Edeka-Vorhaben werden zeitlich deutlich versetzt an den Markt gehen. Damit entzerren sich die Wirkungen. Die Innenstadt, der Planstandort Alte Reitbahn und der künftige Fachmarktstandort Beimoor (ehemals Kornkamp) weisen unterschiedliche Versorgungsfunktionen im Sinne eine räumlich-funktionalen Arbeitsteilung auf. Insbesondere der Fachmarktstandort zielt dabei auf eine Abschöpfung der Umlandnachfrage ab. Auch diese Versorgungsfunktion hat das Mittelzentrum Ahrensburg. Beide Vorhaben treffen auf eine wachsende Einwohner- bzw. Nachfrageplattform. Dies induziert ebenfalls Potenziale für zusätzliche Verkaufsflächenentwicklungen, ohne dass mehr als unwesentliche	zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
möchten in diesem Zusammenhang auf die angehängte Stellungnahme verweisen. Das Büro Stadt + Handel hat eine Bewertung der aktuellen Situation im Lebensmitteleinzelhandel vor Ort vorgenommen sowie mögliche Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nahversorgung in Ahrensburg ermittelt. Im Kern sind folgende Ergebnisse zu nennen: - Das direkt an den Zentralen Versorgungsbereich Ahrensburger Innenstadt angrenzende Planvorhaben stellt einen hinsichtlich Verkaufsflächenausstattung und Umsatz vergleichbaren Gegenpol zu den strukturprägenden Anbietern im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zum Zentralen Versorgungsbereich Ahrensburger Innenstadt dar, welche als bedeutende Frequenzbringer innerhalb des Zentralen Versorgungsbereich fungieren.Städtebaulich negative Auswirkungen sind folglich aus Sicht des Gutachters und unter Berücksichtigung der Vorschädigung durch das neue und erweiterte Einkaufszentrum Beimoor-Süd II zu erwarten. - Eine Vorhabenrealisierung würde demnach auch dem im Einzelhandelskonzept Ahrensburger Innenstadt 2016 definierten Ziel der Attraktivierung des Haupteinkaufsbereiches im Bereich Rondeel / Rathausplatz des Zentralen Versorgungsbereichs Ahrensburger Innenstadt entgegenstehen. - Angesichts des nur unwesentlichen Beitrags zur räumlichen Nahversorgung überwiegen aus Sicht des Gutachters eindeutig die städtebaulichen Risiken (Frequenzverlust im CCA, zu erwartende Marktaufgaben im Zentralen Versorgungsbereich) für den Zentralen Versorgungsbereich Ahrensburger Innenstadt. Aus stadtentwicklungspolitischer sowie versorgungsstruktureller Sicht ist eine Ansiedlung des Edeka Marktes demnach zu hinterfragen. - Es wird eine deutliche Verkaufsflächenreduktion des Planvorhabens auf ein auf die Nahversorgung ausgerichtetes Maß empfohlen, welches sich dem Angebot der Innenstadt unterordnet.	Auswirkungen induziert werden. Insgesamt ist somit auch unter Berücksichtigung des „Beimoor-Vorhabens“ nicht von mehr als unwesentlichen Auswirkungen des Edeka-Vorhabens auszugehen. Vor dem Hintergrund des Zeitverlaufs und der verkleinerten Verkaufsfläche für das Planvorhaben wird das Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner gleichwohl aktualisiert, um die Bewertung des Vorhabens auf eine aktuelle Basis zu stellen.	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
6.3 Sorge vor Kaufkraftumverteilungen Der durch die zusätzliche Planung zu erwartende Verdrängungswettbewerb bringt weder Vorteile für die Stadt (geringere Steuereinnahmen, Verlust von Arbeitsplätzen), noch für den Kunden (schlechter Service etc.), noch Vorteile für den Handel im zentralen Versorgungsbereich (Rückgang von Kundenfrequenzen, Umsatzrückgang, Leerstände). Unter dem Strich wird die geplante Ansiedlung eines Vollsortimenters am Standort „Alte Reitbahn“ aus städtebaulicher Sicht nicht zu einer räumlichen Verbesserung der Versorgungssituation beitragen können, da sie nur zu einer Umverteilung der Kaufkraft zu Lasten des zentralen Versorgungsbereiches führt.	**Das Vorhaben ist wichtig für die wohnungsnahe Nahversorgung der westlichen Kernstadt.** Vor dem Hintergrund der Stadtgröße Ahrensburgs kann die Nahversorgung nicht allein durch die Innenstadt getragen werden. Gerade in der westlichen Kernstadt fehlen strukturprägende Nahversorger; diese Funktion kann von dem geplanten Edeka-Vorhaben aufgenommen werden. Das Vorhaben fördert die moderne und zukunftsfähige Aufstellung des Edeka-Markts und stärkt die verbrauchernahe Nahversorgung. Der Entwicklungsschwerpunkt des Vorhabens liegt funktionsgerecht im nahversorgungsrelevanten Bedarf. Zudem zahlt das Vorhaben auf die Attraktivität der Wohnnutzungen im Reitbahn-Quartier ein und begleitet das Einwohnerwachstum in Ahrensburg und im Umland.	nicht zu berücksichtigen
6.4 Bitte um Reduzierung der Verkaufsfläche Die REWE DS AG & Co. KGaA bittet daher darum, ihre Bedenken zum in Rede stehenden Vorhaben zu berücksichtigen und regen eine maßvolle und verträgliche Entwicklung des Standorts an, der die bestehenden Strukturen in Ahrensburg sinnvoll ergänzt, sodass auch seit langen Jahren vorhandene Betriebe insbesondere im schützenswerten zentralen Versorgungsbereich von der angestrebten Entwicklung profitieren und ein attraktives und funktionsfähiges Ortszentrum und eine wohnortnahe Lebensmittelversorgung für die Bevölkerung gesichert werden kann.	**Die zulässige Verkaufsfläche wird auf maximal 2.000 m^2 (vormals: maximal 2.400 m^2) begrenzt.** Im Laufe des Planungsprozesses wurde die Verkaufsfläche für den Verbrauchermarkt nunmehr noch einmal auf max. 2.000 m^2 verringert. Das Verträglichkeitsgutachten wird auf dieser Basis aktualisiert. Die Umverteilungsquoten werden unter den Werten aus 2019 liegen. Von mehr als unwesentlichen Auswirkungen ist damit weiterhin nicht auszugehen.	zu berücksichtigen
6.5 Anlage: Stellungnahme Stadt + Handel; Vorhabenbeschreibung In Ahrensburg ist die Verlagerung des EDEKA-Marktes von der Bahnhofstraße an die Stormarnstraße (Projektstandort „Alte Reitbahn“) geplant. Im Zuge der Verlagerung ist gemäß Bebauungsplan Nr. 99 (Entwurf) eine Erweiterung der bestehenden Verkaufsfläche in Höhe von 1.370 m^2 auf 2.400 m^2 projektiert (+ 1.030 m^2). Dabei ist darauf hinzuweisen, dass in der Begründung zur Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 noch die Rede von einer Verkaufsfläche bis zu 2.700 m^2 ist (vgl. dort S. 12 und 45). Der Planstandort befindet sich in unmittelbarer Nähe zum ZVB Ahrensburger Innenstadt (vgl. EHK Ahrensburg Innenstadt 2016, Dr. Lademann & Partner (2016): Einzelhandels- und Dienstleistungskonzept der Ahrensburger Innenstadt. Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchungen „Innenstadt/Schlossbereich“), Ham-	**Die Vorhabenbeschreibung wird zur Kenntnis genommen.**	zur Kenntnis zu nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
burg). Stadt + Handel wurde beauftragt in einer Stellungnahme darzulegen inwieweit das Vorhaben eine städtebaulich relevante Wirkung auf den Innenstadtbereich von Ahrensburg haben könnte. Im Rahmen der Überprüfung erfolgt eine kurze Bewertung bzw. Abschätzung folgender Parameter: • Bewertung der aktuellen Bestandssituation des Lebensmitteleinzelhandels in Ahrensburg; • Umsatzprognose des Planvorhabens und Bilanzierung der Umsatzsteigerung zum Bestandsmarkt (insbesondere unter Berücksichtigung der erhöhten Umsatzleistung von Lebensmittelmärkten im Zuge der COVID-19-Pandemie); • Überschlägige Abschätzung der Umsatzumverteilung ggü. des ZVB Ahrensburger Innenstadt und möglicher städtebaulicher Auswirkungen; • Potenzielle Auswirkungen auf die Nahversorgung in Ahrensburg.		
6.6 Berücksichtigung des neuen LEP S-H 2021 Ergänzender Hinweis: Seit 17.12.2021 ist der LEP Schleswig-Holstein 2021 in Kraft getreten. Eine entsprechende Einordnung in diesen bzw. bezogen auf die Entwurfsfassung liegt für das Vorhaben nicht vor.	**Ausführungen zum LEP S-H 2021 werden in der Begründung ergänzt.** Der 2. Entwurf des LEP 2021, der schlussendlich im Dezember 2021 in Kraft getreten ist, wurde erst in 2020 verfasst und konnte daher in 2019 nicht berücksichtigt werden. Gleichwohl ist festzuhalten, dass sich die Kriterien für nahversorgungsrelevante Vorhaben nicht grundlegend verändert haben, sodass für das Vorhaben auch nach dem LEP 2021 eine raumordnerische Verträglichkeit konstatiert werden kann (vgl. dazu auch nachstehende Abwägungen).	zu berücksichtigen
6.7 Beschreibung des Vorhabenstandortes / Vorhabens Der Vorhabenstandort ist südwestlich des ZVB Ahrensburger Innenstadt auf dem Areal des derzeitig als Parkplatz „Alte Reitbahn“ genutzten Bereiches verortet. Gemäß EHK Ahrensburg Innenstadt 2016 *„sei für die Dimensionierung des Vorhabens die Erarbeitung eines Verträglichkeitsgutachtens notwendig.“* (vgl. EHK Ahrensburg Innenstadt 2016, S. 47). Der projektierte EDEKA-Markt soll im Zuge der Verlagerung eine Steigerung der Gesamtverkaufsfläche von 1.370 m^2 auf 2.400 m^2 (+ 1.030 m^2 VKF) erfahren[1]. Bei der in Diskussion befindlichen	**Im Laufe des Planungsprozesses wurde die Verkaufsfläche für den Verbrauchermarkt nunmehr noch einmal auf max. 2.000 m^2 verringert.** Das Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner wird auf dieser Basis aktualisiert. Es ist unstrittig, dass es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Betrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment handelt. Die Verkaufsflächendimensionierung wurde im Laufe des Planungsprozesses noch einmal deutlich verringert. Eine verträgliche Integration ist sichergestellt.	zur Kenntnis zu nehmen

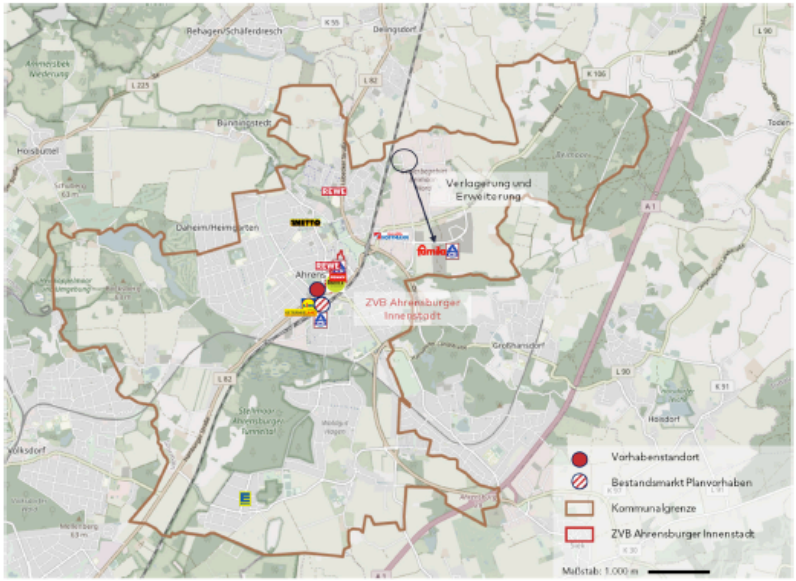
[1] Der Verkaufsflächenanteil im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird mit 80 Prozent angenommen. Auf Basis Erfahrungswerten Stadt + Handel für vergleichbare Objekte 2008 - 2021.

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
Verlagerung handelt es sich folglich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Obgleich der bereits im Zuge des EHK bekannten Planung wurde der Bereich nicht in den ZVB inkludiert (vgl. EHK Ahrensburg Innenstadt 2016, S. 70). Vielmehr ist es wichtig *„den Kernbereich des Zentrums, d. h. die Haupteinkaufslage im Umfeld von Rondeel und Rathausplatz weiter zu attraktiveren.“* (ebd.). In diesem Bereich sind bereits nahversorgungsrelevante Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel angesiedelt (Rewe, Aldi Nord, Penny, Denns). In diesem Zusammenhang ist demnach eine angemessene Verkaufsflächendimensionierung des Planvorhabens EDEKA essentiell für eine Aufrechterhaltung der Ziele des EHK bzw. der Einhaltung der normativen Aspekte gem. BauNVO und LEP S-H (insb. Sicherung der Versorgung der Bevölkerung bzw. Schutz der ZVB und deren Entwicklungsmöglichkeiten).		
6.8 Überdurchschnittliche Kaufkraft in Ahrensburg In Ahrensburg leben 35.147 Einwohner (Stand 26.07.2021) mit einem Kaufkraftpotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 104,5 Mio. Euro. Ahrensburg verfügt über eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt deutlich überdurchschnittliche Kaufkraft und weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 112,5 auf[2]. Angesichts der mit rd. 13 % oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts liegenden Kaufkraftkennziffer ist davon auszugehen, dass ein entsprechend neu und attraktiv aufgestelltes Planvorhaben eine im Vergleich zum Betreiberdurchschnitt eher überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit aufweisen wird.	**Die Einschätzungen zur Kaufkraft werden geteilt.** Die Stadt Ahrensburg verfügt zweifelsohne über positive sozioökonomische Rahmenbedingungen, die in die Einzelhandelsentwicklung einzahlen. Davon profitiert nicht nur das Planvorhaben, sondern auch der bestehende übrige Einzelhandel im Stadtgebiet.	zur Kenntnis zu nehmen
6.9 Angebots- und Nachfrageanalyse Für die Erstellung der Stellungnahme wurden Stadt + Handel Daten des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestandes in Ahrensburg vom Auftraggeber übermittelt. Demnach sind in Ahrensburg insgesamt 12 strukturprägende Lebensmittelmärkte[3] (zzgl. zwei zugehöriger Getränkemärkte) (6 x Discounter, 4 x Lebensmittelsupermarkt, 1 x Verbrauchermarkt, 1 x Biomarkt) verortet.	**Die Bewertungen werden nicht geteilt, da die Standorte nicht vergleichbar sind.** Es ist richtig, dass Ahrensburg rein quantitativ eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächendichte im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich aufweist. Hier gilt es in der Bewertung Folgendes zu berücksichtigen: Ahrensburg hat die raumordnerische Funktion eines Mittelzentrums	nicht zu berücksichtigen

[2] Quelle: Stadt Ahrensburg 2021 und lfH 2021
[3] Sortimentsspezifische Verkaufsfläche > 300 m²

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
Die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner strukturprägender Lebensmittelmärkte liegt in Ahrensburg bei rd. 0,48 m^2 VKF NuG/EW und demnach über dem Bundesdurchschnitt[4]. Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung deutet auf einen bereits heute ausgeprägten Wettbewerb hin. Im Zuge der Verlagerung und gleichzeitigen Erweiterung des famila sowie Aldi Marktes hat der Standort am Kornkamp ausgedient und ist noch näher an die Innenstadt herangetreten im neuen Gewerbegebiet Beimoor-Süd II. Demnach besteht eine noch intensivere Kaufkraftabschöpfung aus den Siedlungsbereichen und somit ein Kaufkraftabzug aus der Innenstadt. Dies ist auf umfassende Wettbewerbsvorteile wie eine höhere Verkaufsfläche, eine im Vergleich zum vorherigen Standort geringere räumliche Distanz zu den Siedlungsbereichen (dennoch nicht integrierte Lage), ein komplett modernes Ladendesign und eine verkehrliche unkomplizierte Erreichbarkeit (Vielzahl an kostenlosen Parkplätzen und vollständig autokundenorientiert), zurückzuführen. In diesem Kontext sind entsprechende vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen kritisch zu würdigen. Das Planvorhaben EDEKA weist mit 2.400 m^2 VKF eine im Vergleich zu den Wettbewerbsstrukturen der Innenstadt bzw. auch des weiteren Stadtgebietes (mit Ausnahme famila) deutlich größere Verkaufsflächendimensionierung auf.	und übernimmt damit auch im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich Versorgungsaufgaben für das Umland (=raumordnerischer Nahbereich). Es ist nicht unüblich, dass Mittelzentren eine über dem Bundesdurchschnitt liegende Verkaufsflächendichte aufweisen. Insbesondere famila spricht ein Einzugsgebiet an, das deutlich über die Stadtgrenzen von Ahrensburg hinausreicht. Die Verkaufsflächendichte ist ein rein quantitatives Maß zur Ausstattung und sagt nichts über die Qualität/Zukunftsfähigkeit der Betriebe aus. Die Innenstadt, der Planstandort Alte Reitbahn und der künftige Fachmarktstandort Beimoor (ehemals Kornkamp) weisen unterschiedliche Versorgungsfunktionen bzw. Profile im Sinne eine räumlich-funktionalen Arbeitsteilung auf. Insbesondere der Fachmarktstandort zielt dabei auf eine Abschöpfung der Umlandnachfrage ab. Auch diese Versorgungsfunktion hat das Mittelzentrum Ahrensburg. Beide Vorhaben treffen auf eine wachsende Nachfrageplattform. Das induziert ebenfalls Potenziale für zusätzliche Verkaufsflächenentwicklungen, ohne dass mehr als unwesentliche Auswirkungen induziert werden.	
6.10 Angebots- und Nachfrageanalyse Insgesamt lassen sich drei räumliche Angebotsschwerpunkte im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Ahrensburg identifizieren: Die Ahrensburger Innenstadt im Bereich des City Center Ahrensburg mit einem Rewe (innerhalb des CCA verortet), einem Penny und Aldi Nord, die Einzelhandelsagglomeration im Bereich Bahnhofstraße/Hamburger Straße mit EDEKA (Bestandsbetrieb Planvorhaben) und Lidl sowie der gewerblich geprägte Standort des famila-Verbrauchermarktes mit benachbartem Aldi Nord im gewerblichen Nordosten Ahrensburgs (s. Abbildung 1). Wie vorstehend beschrieben ist im Zuge der Neuetablierung des Einkaufszentrums im Gewerbegebiet Beimoor-Süd II ein nennenswerter zusätzlicher Kaufkraftabflussaus der Innenstadt zu unterstellen, sodass die Strukturen im zentralen Versorgungsbereich eine geringere Robustheit gegenüber weiterer Umsatzumverteilungen	**Auch unter Berücksichtigung des „Beimoor-Vorhabens“ sind mehr als unwesentliche Auswirkungen des geplanten Vollsortimenters nicht zu befürchten.** Stadt + Handel beschreibt hier die räumlich-funktionale Arbeitsteilung der Nahversorgung in Ahrensburg, die Grundlage für die Sogkraft des Ahrensburger Einzelhandel ist. Insgesamt ist auch unter Berücksichtigung des „Beimoor-Vorhabens“ nicht von mehr als unwesentlichen Auswirkungen des Edeka-Vorhabens auszugehen.	nicht zu berücksichtigen

[4] 0,41 m^2 VKF NuG/EW (Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2021; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 400 m^2, inkl. Nonfood-Flächen)

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
aufweisen. **Abbildung 1: Darstellung strukturprägender Lebensmittelmärkte in Ahrensburg**  Quelle: Wettbewerbsstandorte: Daten Auftraggeber + Desk-Research Stadt + Handel 12/2021; ZVB Abgrenzung: Dr. Lademann & Partner 2016; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.		
6.11 Angebots- und Nachfrageanalyse Angesichts der Lage der Bestandsstrukturen in Ahrensburg sowie des Vorhabenstandortes ist zu konstatieren, dass dieses zu keiner wesentlichen Verbesserung der räumlichen Nahversorgung beitragen kann (Nähe zu den Anbietern im ZVB) und gleichzeitig auch nicht zu einer Stärkung des ZVB beitragen kann (Lage außerhalb des ZVB gem. EHK Ahrensburg Innenstadt 2016).	**Das Vorhaben ist wichtig für die wohnungsnahe Nahversorgung der westlichen Kernstadt.** Vor dem Hintergrund der Stadtgröße Ahrensburgs kann die Nahversorgung nicht allein durch die Innenstadt getragen werden. Gerade in der westlichen Kernstadt fehlen strukturprägende Nahversorger; diese Funktion kann von dem geplanten Edeka-Vorhaben aufgenommen werden. Das Vorhaben fördert die moderne und zukunftsfähige Aufstellung des Edeka-Markts und stärkt die verbrauchernahe Nahversorgung. Der Entwicklungsschwerpunkt des Vorhabens liegt funktionsgerecht im nahversorgungsrelevanten Bedarf. Zudem zahlt das Vorhaben auf die Attraktivität der Wohnnutzungen im Reitbahn-Quartier ein und begleitet das Einwohnerwachstum in Ahrensburg und im Umland.	nicht zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Vorlage 2022/007/1 Beschluss-vorschlag
6.12 Angebots- und Nachfrageanalyse Die Lebensmittelmärkte im Innenstadtbereich sind zusammen mit dem Kaufhaus Nessler und dem Drogeriewarenkaufhaus Müller die bedeutendsten Magnetbetriebe in der Innenstadt von Ahrensburg (vgl. EHK Ahrensburg Innenstadt 2016, S. 25) und stellen somit die wesentlichen Säulen der Attraktivität und Funktionsfähigkeit des ZVB Innenstadt dar (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren = häufigste Nennung des Einkaufsgrundes, vgl. EHK Ahrensburg, S. 26). Die Betriebe im Bereich Bahnhofstraße/Hamburger Straße weisen einen zum Teil in die Jahre gekommenen Marktauftritt auf. Insgesamt profitiert der Lidl von Kopplungseffekten mit einem am Fachmarktstandort vorhandenen Getränkemarkt und dm-Drogeriefachmarkt sowie einem guten Parkplatzangebot. Der gewerblich geprägte Standortbereich des famila-Verbrauchermarktes mit benachbartem Aldi Nord ist als autokundenorientiert einzustufen und dient zu Teilen der Versorgung des ländlichen Umfelds und wird absehbar eher weniger stark vom Planvorhaben tangiert. Hat jedoch angesichts der Neuaufstellung sowie damit einhergegangenen Erweiterung der Verkaufsflächen (somit Mehrumsatz) sowie der neuen Lage eine nunmehr gesteigerte Kaufkraftabzugswirkung für die Innenstadt. Angesichts der vorstehenden Ausführungen: • überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und somit relativ hoher und in 2021 nochmals deutlich gesteigerter Wettbewerbsdruck, • das Planvorhaben EDEKA weist mit 2.400 m^2 VKF eine im Vergleich zu den Wettbewerbsstrukturen der Innenstadt deutlich größere Verkaufsflächendimensionierung auf, • der angrenzenden Lage des Vorhabenstandortes an den ZVB und der damit einhergehenden unwesentlichen Verbesserung der räumlichen Nahversorgung sowie • der Bedeutung des Sortimentsbereiches Nahrungs- und Genussmittel für die Innenstadt (= häufigste Nennung des Einkaufsgrundes, vgl. EHK Ahrensburg, S. 26) ist das Planvorhaben EDEKA kritisch zu bewerten und hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung absehbar als deutlich überdimensioniert zu bewerten. Eine Entwicklung von weiteren Angebotsstrukturen in Innenstadtnähe würde demnach im Wesentlichen zu einer Verdrängung führen anstatt zu einer räumlichen Verbesse-	**Die geplante Verkaufsfläche ist in Hinblick auf die Nahversorgungsstruktur verträglich.** Die Verkaufsflächendimensionierung wurde im Laufe des Planungsprozesses noch einmal deutlich verringert auf max. rd. 2.000 m^2 Verkaufsfläche. Eine verträgliche Integration ist sichergestellt.	nicht zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
rung der Nahversorgung. Demnach ist die Ansiedlung eines EDE-KA-Marktes aus versorgungsstruktureller Sicht zu hinterfragen.		
6.13 Abschätzung Bestandsumsatz/Umsatzprognose des Planvorhabens Die Abschätzung des Bestandumsatzes sowie die Umsatzprognose des Planvorhabens basieren auf der bundesdurchschnittlichen Flächenleistung von 4.870 Euro/m^2 per anno des Betreibers EDE-KA[5] und den oben beschriebenen weiteren Rahmenbedingungen. Alle Lebensmittelbetreiber konnten im Zuge der COVID-19-Pandemie ihre Flächenleistungen im Durchschnitt signifikant erhöhen (sog. CORONA-Effekt). Auch in den letzten Jahren ist das pro Kopf Ausgabevolumen regelmäßig gestiegen, sodass es sich hierbei um einen beschleunigten Prozess handelt und die Leistungsfähigkeit in den nächsten Jahren vermutlich weniger stark ansteigen wird.	**Die Annahmen sind unabhängig vom Planvorhaben zu sehen.** Es ist richtig, dass der Lebensmitteleinzelhandel von der Corona-Pandemie umsatzseitig profitieren konnte (z.B. durch reduzierte Gastronomiebesuche oder das vermehrte Arbeiten im Homeoffice). Dies gilt aber nicht nur für das Planvorhaben, sondern auch für den Bestandseinzelhandel, sodass das Planvorhaben auf eine gestärkte/ausgebaute Umsatzplattform trifft.	zur Kenntnis zu nehmen
6.14 Abschätzung Bestandsumsatz/Umsatzprognose des Planvorhabens Für den Bestandsmarkt wird in der hier vorgenommenen Erstbetrachtung eine Flächenproduktivität von rd. 5.200 Euro/m^2 VKF zu Grunde gelegt. Angesichts des deutlich überdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus in Ahrensburg (rd. 13 % oberhalb des Durchschnittswertes), der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandortes und der absehbaren weiteren Wettbewerbsvorteile (neue Immobilie, höhere Verkaufsflächendimensionierung gegenüber der teilweise limitierten Wettbewerber) ist aus Sicht von Stadt + Handel von einer deutlich überdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Planvorhabens EDEKA auszugehen. Nach der Erweiterung weist das Planvorhaben ein Verkaufsflächenniveau auf, welches dem eines großen Supermarktes (Verbrauchermarktes) entspricht. Verbrauchermärkte verfügen über ein weitläufigeres Einzugsgebiet als Supermärkte, welches weit über eine reine Nahversorgungsfunktion hinausgeht (vgl. HCU u. IRE|BS 2013, S. 59[6]). Bei einer Vorhabenrealisierung ist folglich auch von einer Ausweitung des Einzugsgebiets auszugehen. Für das Planvorhaben wird nach einer ersten überschlägigen	**Durch das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben werden keine signifikanten Änderungen der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets erwartet.** Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten. Dabei sei auch darauf hingewiesen, dass der Umsatz eines Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere und großzügigere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Also mit anderen Worten, der Markt kann zwar die Abschöpfung im Einzugsgebiet und damit den Umsatz deutlich ausbauen, der Umsatz wächst gleichwohl nicht im gleichen Maße wie die Verkaufsfläche an – mit der Folge sinkender Flächenproduktivitäten. Während der von Stadt + Handel prognostizierte Umsatz für das Vorhaben später in einer realistischen Größenordnung liegt (bzw. ggf. leicht darüber liegen könnte), ist für den Bestandsmarkt von einer deutlich höheren Umsatzleistung auszugehen, was das Delta/den Umsatzzuwachs kleiner machen würde und damit auch die Umvertei-	nicht zu berücksichtigen

[5] Hahn Retail Estate Report 2021/2022
[6] Quelle: HCU u. IRE|BS (2013): Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel – Endbericht

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
Bewertung eine Flächenproduktivität von mindestens rd. 5.200 Euro/m^2 VKF als realistisch erachtet. Hieraus resultiert bei einer Gesamtverkaufsfläche von 2.400 m^2 und einem Verkaufsflächenanteil von 80 % im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Gesamtumsatz von rd. 12,5 Mio. Euro (+ rd. 5,7 Mio. Euro zum Bestand) und ein Umsatz im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 10,0 Mio. Euro (+ rd. 4,6 Mio. Euro). Somit ergibt sich für das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel ein umsatzumverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz i. H. v. rd. 4,6 Mio. Euro. Es ist zu erwarten, dass sich dieser insbesondere auf die Bestandstrukturen in Ahrensburg auswirken wird, da das Planvorhaben aufgrund der räumlichen Nähe nennenswerte Überschneidungen mit den Einzugsgebieten der Bestandsmärkte aufweist.	lungswirkungen.	
6.15 Abschätzung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Planvorhabens zum ZVB Ahrensburger Innenstadt ist aus fachgutachterlicher Sicht in einer überschlägigen Abschätzung davon auszugehen, dass im Worst Case die den ZVB Ahrensburger Innenstadt betreffenden Umsatzumverteilungen im Bereich von 50 % des Mehrumsatzes des Planvorhabens liegen (bis zu rd. 2,3 Mio. Euro). Dies entspricht einer prozentualen Umsatzumverteilung von deutlich über 10 % auf den ZVB Ahrensburger Innenstadt. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass insbesondere der einzige weitere Supermarkt im ZVB (Rewe) einzelbetrieblich deutlich höhere Umsatzumverteilungen erfahren wird. Die Umsatzumverteilungen werden die Innenstadt angesichts des neuen Einkaufszentrums mit erweiterter Verkaufsfläche im Gewerbegebiet Beimoor-Süd II deutlich empfindlicher treffen.	**Die Annahmen zu Umsatzrückgängen sind nicht nachvollziehbar, da der Bestandsumsatz ausgeblendet wird.** Da Stadt + Handel an keiner Stelle der Untersuchung die Umsatzannahmen für den Bestandseinzelhandel nennt [Stadt + Handel scheint sich auch nur mit den strukturprägenden Lebensmittelbetrieben beschäftigt zu haben], ist nicht nachprüfbar bzw. nachvollziehbar, wie die Einschätzung von Umsatzumsatzrückgängen in der Innenstadt von deutlich über 10 % zustande kommt. Auch unter Berücksichtigung von Umsatzwirkungen durch das Beimoor-Vorhaben ist auf Basis unserer Erhebungen aus 2019 von einem Umsatz des innerstädtischen Lebensmitteleinzelhandels von 25 bis 26 Mio. € (nur Nahrungs- und Genussmittel) auszugehen. Stellt man dem nun den (von Stadt + Handel genannten) umverteilungsrelevanten Mehrumsatz bei Nahrungs- und Genussmittel von rd. 2,3 Mio. € gegenüber, errechnet sich eine überschlägige Quote von rd. 8 bis 9 %.	nicht zu berücksichtigen
6.16 Sorge vor städtebaulichen Auswirkungen auf den ZVB Ahrensburger Innenstadt Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen i. H. v. bis zu 2,3 Mio. Euro bzw. von deutlich über 10 % auf den ZVB Ahrensburger Innenstadt werden insbesondere den im CCA verorteten betriebstypengleichen Rewe-Lebensmittelsupermarkt tangieren. Dieser wird einzelbetrieblich von deutlich höheren Umsatzumverteilungen betroffen, welche einen Fortbestand absehbar zumindest in Frage stellen. Dies gilt insbesondere, da der Vorhabenstandort eine deut-	**Auswirkungen auf den ZVB Ahrensburger Innenstadt sind nicht zu erwarten** Auch unter Berücksichtigung einer „Vorschädigung“ durch das Vorhaben Beimoor -Süd (Die Eröffnung von famila hat gleichwohl noch nicht stattgefunden) sind keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten. Die von Stadt + Handel aufgeworfenen Umverteilungsquoten sind nicht nachvollziehbar und überzeichnet. Die von Stadt + Handel skizzierte Schädigung der Innenstadt ist nicht	nicht zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
lich bessere Anfahrbarkeit und Erreichbarkeit aufweist und der Rewe-Markt bereits durch den neuen famila/Aldi-Standort vorgeschädigt ist. Ergänzend würde das Planvorhaben EDEKA angesichts der Verkaufsflächendimensionierung (2.400 m^2) bei einer Vorhabenrealisierung einen relevanten Gegenpol zum Angebot im ZVB Ahrensburger Innenstadt in unmittelbarer Nähe darstellen. Vorhabenbedingte Auswirkungen wie eine Betriebsaufgabe des Rewe-Marktes im CCA lassen sich demnach nicht grundsätzlich ausschließen. Angesichts der hohen monetären wie prozentualen vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen sowie der Vorschädigung durch den Standort Gewerbegebiet Beimoor-Süd II sind nach hier vorgenommener überschlägiger Prüfung seitens Stadt + Handel vorhabenbedingte Auswirkungen für den Rewe-Markt zu erwarten. Eine aus Sicht von Stadt + Handel in einer überschlägigen Bewertung zu erwartende Betriebsaufgabe des Rewe-Marktes würde relevante städtebauliche Auswirkungen auf den ZVB Ahrensburger Innenstadt nach sich ziehen. Zum einen wäre ein großflächiger Leerstand innerhalb des CCA, für welchen Nachnutzung nur wenige Anbieter in Frage kommen würden und sich eine Nachvermietung in dieser Größenordnung als schwierig darstellen würde, nicht auszuschließen. Zum anderen würde einer der bedeutendsten Magnetbetriebe des Centers wegfallen, was bei einer eher unwahrscheinlichen adäquaten Lebensmittel-Nachnutzung der Verkaufsfläche zu einem massiven Absinken der Kundenfrequenzen im Center führen würde (Haupteinkaufsgrund gemäß Umfragen: Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, vgl. EHK Ahrensburg, S. 26). Nicht zuletzt die CORONA-Pandemie hat gezeigt, welche hohe Frequenzbedeutung und Krisenfestigkeit Lebensmittelmärkten zukommt. Diese haben sich im Zuge der Pandemie als wesentliche Ankerbetriebe in Innenstädten und Quartieren etabliert. Die Funktionsfähigkeit des Centers und somit auch des gesamten Standortbereiches des ZVB wären in der Folge beeinträchtigt. Selbst bei einem Fortbestand des Rewe-Marktes ist aus fachgutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass angesichts der großzügigen Dimensionierung und der Attraktivität des Planvorhabens es bei einer Vorhabenrealisierung zu einer deutlichen Abnahme der Kundenfrequenz im Rewe-Markt und somit auch im CCA kommen könnte, da der Rewe-Markt derzeit als bedeutendster Magnetbetrieb des Centers dient. Hiervon wären auch die weiteren Mieter	zu erwarten, zumal das Vorhaben auf eine tragfähige und weiter wachsende Nachfrageplattform trifft, die durch die Corona-Pandemie noch weiter an Dynamik gewonnen hat. Gleichwohl wird die Verkaufsfläche für den geplanten Verbrauchermarkt in Abstimmung zwischen der Stadt und dem Investor noch einmal verkleinert (max. 2.000 m^2 Verkaufsfläche).	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
des Centers betroffen und die generelle Attraktivität und Funktionsfähigkeit des Centers würde gemindert werden, zumal auch bereits ein gewisser Frequenzabzug im Zuge des neuen Einkaufszentrums im Gewerbegebiet Beimoor-Süd II einhergehen wird. Um dieses Risiko einer städtebaulichen Schädigung auszuschließen ist aus Sicht von Stadt + Handel deshalb eine deutliche Verkaufsflächenreduktion – im Zuge der Realisierung des Einkaufszentrums Beimoor-Süd II umso mehr relevant – des Planvorhabens anzuraten. Die Verkaufsfläche des Planvorhabens sollte dem Angebot im ZVB Ahrensburger Innenstadt untergeordnet (demnach unter 2.000 m^2 VKF) und auf eine verbrauchernahe Versorgung ausgerichtet sein. Eine detaillierte Bestimmung einer verträglichen Verkaufsflächendimensionierung wäre im Rahmen einer dezidierten Verträglichkeitsanalyse zu erbringen.		
6.17 Sorge vor städtebaulichen Auswirkungen auf den ZVB Ahrensburger Innenstadt Das direkt an den ZVB Ahrensburger Innenstadt angrenzende Planvorhaben stellt einen hinsichtlich Verkaufsflächenausstattung (2.400 m^2) und Umsatz (rd. 12,5 Mio. Euro) vergleichbaren Gegenpol zu den strukturprägenden Anbietern im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ZVB Ahrensburger Innenstadt dar, welche als bedeutende Frequenzbringer innerhalb des ZVB fungieren (Haupteinkaufsgrund gemäß Befragung im EHK Ahrensburg, S. 26). Städtebaulich negative Auswirkungen sind folglich aus Sicht von Stadt + Handel und unter Berücksichtigung der Vorschädigung durch das neue und erweiterte Einkaufszentrum Beimoor-Süd II zu erwarten. Eine Vorhabenrealisierung würde demnach auch dem im EHK Ahrensburger Innenstadt 2016 definierten Ziel der Attraktivierung des Haupteinkaufsbereiches im Bereich Rondeel/Rathausplatz des ZVB Ahrensburger Innenstadt entgegenstehen. Angesichts des nur unwesentlichen Beitrags zur räumlichen Nahversorgung überwiegen aus Sicht von Stadt + Handel eindeutig die städtebaulichen Risiken (Frequenzverluste im CCA, zu erwartende Marktaufgabe des Rewe-Marktes) für den ZVB Ahrensburger Innenstadt. Aus stadtentwicklungspolitischer sowie versorgungsstruktureller Sicht ist eine Ansiedlung des EDEKA-Marktes demnach zu hinterfragen.	**Auswirkungen auf den ZVB Ahrensburger Innenstadt sind nicht zu erwarten** Die Lebensmittebetriebe stellen zweifelsohne wichtige Magnetbetriebe für die Ahrensburger Innenstadt dar. Vor dem Hintergrund der Stadtgröße Ahrensburgs kann die Nahversorgung jedoch nicht allein durch die Innenstadt getragen werden. Gerade in der westlichen Kernstadt fehlen strukturprägende Nahversorger; diese Funktion kann von dem geplanten Edeka-Vorhaben aufgenommen werden. Das Vorhaben fördert die moderne und zukunftsfähige Aufstellung des Edeka-Markts und stärkt die verbrauchernahe Nahversorgung. Zudem zahlt das Vorhaben auf die Attraktivität der Wohnnutzungen im Reitbahn-Quartier ein und begleitet das Einwohnerwachstum in Ahrensburg und im Umland. Auch unter Berücksichtigung einer „Vorschädigung“ durch das Vorhaben Beimoor -Süd (Die Eröffnung von famila hat gleichwohl noch nicht stattgefunden) sind keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten. In der Betrachtung ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Verlagerung eines bestehenden Verbrauchermarkts mit aktuell rund 1.370 m^2 Verkaufsfläche handelt. Am neuen Standort soll die Verkaufsfläche dann auf maximal 2.000 m^2 erweitert, was einem Flächenzuwachs von 630 m^2 entspricht. Die von Stadt + Handel aufgeworfenen Umverteilungsquoten sind nicht nachzuvollziehen und überzeichnet. Damit ist auch die von Stadt + Handel skizzierte Schädigung der Innenstadt nicht zu erwar-	nicht zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
Es wird deshalb eine deutliche Verkaufsflächenreduktion des Planvorhabens auf ein auf die Nahversorgung ausgerichtetes Maß empfohlen, welches sich dem Angebot der Innenstadt unterordnet (absehbar < 2.000 m^2 VKF). Es sei darauf verwiesen, dass es sich bei den Ergebnissen um eine Erstabschätzung von Stadt + Handel handelt und eine abschließende Ermittlung einer tatsächlich verträglichen Gesamtverkaufsfläche nur im Rahmen einer vollumfänglichen Verträglichkeitsanalyse zu leisten ist.	ten, zumal das Vorhaben auf eine tragfähige und weiter wachsende Nachfrageplattform trifft, die durch die Corona-Pandemie noch weiter an Dynamik gewonnen hat. Gleichwohl wird die Verkaufsfläche für den geplanten Verbrauchermarkt in Abstimmung zwischen der Stadt und dem Investor noch einmal verkleinert (max. 2.000 m^2 Verkaufsfläche). Damit wird auch den Bedenken von Stadt + Handel bzw. der Rewe Group Rechnung getragen. Vor dem Hintergrund des Zeitverlaufs und der verkleinerten Verkaufsfläche für das Planvorhaben wird zudem das Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner aktualisiert, um die Bewertung des Vorhabens auf eine aktuelle Basis zu stellen. Bereits aufgrund der vorstehenden Prüfungen ist indes absehbar, dass das Planvorhaben nicht zu mehr als unwesentlichen (negativen) Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur Ahrensburgs führen wird. Im Gegenteil wird die wohnortnahe Nahversorgung verbessert, insbesondere für den Bereich Kernstadt West.	

Aufgestellt:
Ahrensburg, den 31.03.2022

claussen-seggelke stadtplaner

Stadt Ahrensburg
Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht

Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Nachbarkommunen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen wurden im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.12.2021 bzw. der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 28.02.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert:

- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung IV.6 Landesplanung und ländliche Räume
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung, Referat IV 52
- Ministerium für Wissenschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung VII 4 Verkehr und Straßenbau
- Ministerium für Wissenschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung VII 41 -Straßenbau-
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Forstabteilung
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Untere Forstbehörde
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Untere Forstbehörde
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Außenstelle Südost
- Kreis Stormarn
- Zweckverband Wassergemeinschaft des Kreises Stormarn
- Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein
- Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein
- Landeskriminalamt Schleswig-Holstein LKA, Abt. 3, Dez. 33 Kampfmittelräumdienst
- Hamburger Wasserwerke GmbH
- Hamburger Verkehrsverbund GmbH
- Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein GmbH
- Stadtwerke Ahrensburg GmbH
- AWSH Abfallwirtschaft Südholstein GmbH
- Industrie- und Handelskammer zu Lübeck
- Polizeidirektion Ratzeburg-Verkehr
- Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landes- und Landschaftsplanung, Abteilung Landes- und Stadtentwicklung, LP 11 | Referat für Gesamtstädtische Entwicklungskonzepte und Regionalplanung
- Gemeinde Großhansdorf
- Amt Siek (Hoisdorf, Braak, Brunsbek, Stapelfeld)
- Amt Bargteheide-Land (Delingsdorf, Hammoor, Jersbek, Todendorf)
- 50Hertz Transmission GmbH

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen wurden im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.12.2021 bzw. der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 28.02.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert:

- Deutsche Telekom, Niederlassung 5 Hamburg, Ressort SuN
- Deutsche Telekom Technik AG, PTI 11, Planungsanzeigen
- Deutsche Telekom Technik GmbH – Richtfunk-Trassenauskunft
- Versatel Nord GmbH, Abteilung Linientechnik
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- willytel GmbH
- Telefónica Germany GmbH & Co. KG
- E-Plus Service GmbH
- TenneT TSO GmbH
- Toll Collect GmbH
- Schleswig-Holstein Netz AG
- SWN Stadtwerke Neumünster GmbH
- Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
- Investitionsbank Schleswig-Holstein, Technische Abteilung, - Bauabteilung - VI / 4 -, - Abteilung L V –
- NAH.SH GmbH, Nahverkehrsverbund Schleswig-Holstein GmbH
- Ericsson Services GmbH
- Naturschutzbund Deutschland e.V.
- Kreisbeauftragter für Naturschutz
- Naturschutzbeauftragter der Stadt Ahrensburg
- Landesnaturschutzverband Schleswig-Holstein
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland
- Ahrensburger Stadtforum für Handel, Gewerbe und Tourismus e.V.
- Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e.V. Hamburg, Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern
- Kath. Kirchengemeinde St. Marien

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen haben im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme abgegeben:	
1. Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung, Referat IV 52	04.01.2022 / 09.03.2022
2. Kreis Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr	06.01.2022 / 07.01.2022
3. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz	22.12.2021 / 02.03.2022
4. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland	17.12.2021 / 15.03.2022
5. Hamburger Verkehrsverbund GmbH	28.12.2021 / 28.02.2022
6. Pfarrei Sankt Ansverus	03.01.2022
7. Industrie- und Handelskammer zu Lübeck	03.01.2022
8. AWSH Abfallwirtschaft Südholstein GmbH	16.12.2021
9. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Untere Forstbehörde	14.12.2021 / 01.03.2022
10. Schleswig-Holstein Netz AG	29.12.2021 / 08.03.2022
11. Stadtwerke Ahrensburg GmbH	03.01.2021 / 10.03.2022
12. Hamburger Wasserwerke GmbH	28.12.2021 / 09.02.2022
13. Deutsche Telekom Technik	10.12.2021 / 28.02.2022
14. Deutsche Telekom Technik GmbH - Richtfunk	06.12.2021
15. Ericsson Services GmbH	13.12.2021 / 15.03.2022
16. Telefónica Germany GmbH & Co. KG	20.12.2021
17. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH	28.12.2021/ 17.03.2022
18. 50Hertz Transmission GmbH	06.12.2021 / 02.03.2022
19. Toll Collect GmbH	06.12.2021 / 09.03.2022
20. Landeskriminalamt Schleswig-Holstein LKA, Abt. 3, Dez. 33 (Kampfmittelräumdienst), SG 331	14.12.2021 / 04.03.2022
21. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde	06.12.2021 / 28.02.2022
22. Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein	07.01.2022
23. Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein	12.01.2022
24. Gemeinde Hammoor	14.12.2021
25. Gemeinde Großhansdorf	15.12.2021
26. Gemeinde Ammersbek	10.12.2021 / 10.03.2022
27. Gemeinde Todendorf	09.12.2021
28. Gemeinde Delingsdorf	20.12.2021 / 25.03.2022
29. TenneT	28.02.2022
30. VMG Nord	10.03.2022
31. 1&1 Versatel Deutschland GmbH	16.03.2022

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen haben im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme abgegeben:	
32. AG 29	31.03.2022

Die weiteren Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen haben keine Stellungnahme zur Planung abgegeben.

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
Nr. 1 Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung, Landesplanung und Ländliche Räume (Schreiben vom 04.01.2022 und 09.03.2022)		
1.1 Keine Bedenken der Landesplanung Vom Stand des Verfahrens (TÖB-Beteiligung / öffentliche Auslegung) zur geplanten Aufstellung der 51. Änderung des Flächennutzungsplans „Alte Reitbahn“ der Stadt Ahrensburg für das „Flurstück 973 an der Stormarnstraße sowie den südwestlich angrenzenden Gehölzstreifen“ und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 99 „Alte Reitbahn, Adolfstraße nördlicher Teil“ der Stadt Ahrensburg für das „Gebiet zwischen Stormarnstraße 47-51 und tlw. Adolfstraße 18-20“ sowie von den hierzu vorgelegten Planunterlagen wurde Kenntnis genommen. Zu dieser Planung und den damit verfolgten Planungsabsichten, auf dem in zentraler Lage, in unmittelbarer Nähe zur Ahrensburger Innenstadt gelegenen Grundstück eine gemischt genutzte Bebauung mit großflächigem Einzelhandel in Form der innerstädtischen Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittel-Vollsortimentmarktes auf bis zu 2.200 m^2 Verkaufsfläche und Wohnungsbau zu ermöglichen, wurde sich aus landes- und regionalplanerischer Sicht bereits mit Stellungnahme vom 25. Februar 2020 im Rahmen der Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 LaPlaG bzw. der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 15. Januar 2020 für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99 und des Bebauungsplans Nr. 100 „Bahnhofstraße 15 – 17“, seinerzeit noch auf der Basis des LEP 2010 und des Entwurfs der Fortschreibung des LEP 2010, geäußert. Dabei wurde die Zustimmung der Landesplanung zu den mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 99 (vorhabenbezogen) und 100 der Stadt Ahrensburg verfolgten Planungsabsichten unter der Voraussetzung des Nachweises (Maßgabe) in Aussicht gestellt, dass die Verlagerung des bisherigen Lebensmittel-Vollsortimentmarktes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99 und die damit verbundene Verkaufsflächenerweiterung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Ahrensburg haben wird.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Das Verträglichkeitsgutachten war bereits Teil der digital zur Verfügung gestellten Auslegungsunterlagen, wird indes auf Wunsch erneut übersendet. Die Hinweise zur Berechnung der Verkaufsfläche werden berücksichtigt.	zur Kenntnis zu nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
Gegenüber dem Stand der Planung der Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 LaPlaG bzw. der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 15. Januar 2020 sind u.a. • die planungsrechtlichen Festsetzungen für das sonstige Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“ im Teil B Text des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99 konkretisiert worden. • die Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens „Die „Alte Reitbahn“ in Ahrensburg als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt - Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben“ (Lademann und Partner, Hamburg, Juli 2019) Bestandteil der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99 geworden. Das Gutachten kommt gemäß Ziffer 7.2 der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99, ausgehend von einer Verlagerung und Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis zu 2.700 m^2 inkl. 10% für zentrenrelevante Randsortimente, u.a. zu dem Ergebnis, dass mehr als unwesentliche Auswirkungen, im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche, in jedem Falle ausgeschlossen werden können. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen, im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche, kann sicher ausgeschlossen werden. Wesentliche inhaltliche Änderungen, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung wären, sind insbesondere dahingehend vorgenommen worden, dass • die zulässige Verkaufsfläche für den Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt von derzeit rd. 1.370 m^2 auf bis zu 2.400 m^2 (statt bisher bis zu 2.200 m^2) für abschließend definierte nahversorgungsrelevante Sortimente inkl. 10% für abschließend definierte zentrenrelevante Sortimente erweitert werden soll. • der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Empfehlung des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht in der landesplanerischen Stellungnahme vom 25. Februar 2020 um einen Teil der		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
Wohnbauflächen reduziert worden ist. Die Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens „Die „Alte Reitbahn“ in Ahrensburg als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt (Lademann und Partner, Hamburg, Juli 2019) werden zur Kenntnis genommen. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum (alt) I (Reg.-Plan I). Auf der Basis der Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens, die keine negativen städtebaulichen Effekte für die Ahrensburger Innenstadt bzw. keine negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Ahrensburg erwarten lässt, und unter Berücksichtigung der vorgenannten, wesentlichen Änderungen gegenüber dem Stand der Planung der Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 LaPlaG bzw. der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 15. Januar 2020 stehen den mit der Aufstellung der 51. Änderung des Flächennutzungsplans „Alte Reitbahn“ und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 99 „Alte Reitbahn, Adolfstraße nördlicher Teil“ der Stadt Ahrensburg verfolgten Planabsichten, verbunden mit folgender Maßgabe, keine Ziele der Raumordnung entgegen: • Vorlage einer Kopie des Verträglichkeitsgutachtens „Die „Alte Reitbahn“ in Ahrensburg als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt (Lademann und Partner, Hamburg, Juli 2019), die bisher nicht Bestandteil der Planunterlagen ist, in digitaler Form. Auf folgende Aspekte wird zudem gesondert hingewiesen: • Mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) hat das BVerwG bestätigt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z.B. Fleisch oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfand-		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
räume, die vom Kunden betreten werden können. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist laut Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2016 (Az. 4 C 1/16) dagegen nicht Teil der Verkaufsfläche. Auch Flächen vor Notausgängen zählen laut Beschluss des BVerwG (Az.: 4 B 9.19) nicht zur Verkaufsfläche. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.		
1.2 Erneute Auslegung vom 28.02.2022 Vom Stand des Verfahrens (erneute öffentliche Auslegung) zur geplanten Aufstellung der 51. Änderung des Flächennutzungsplans „Alte Reitbahn“, des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 99 „Alte Reitbahn, Adolfstraße nördlicher Teil“ und des Bebauungsplanes Nr. 100A „Bahnhofstraße 17“ der Stadt Ahrensburg sowie von den hierzu vorgelegten Planunterlagen wurde Kenntnis genommen. Zu dieser Planung wurde sich aus landes- und regionalplanerischer Sicht bereits mit Stellungnahme vom 04. Januar 2022 im Rahmen der TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 03. Dezember 2021 geäußert. Dabei wurde festgestellt, dass der geplanten • Aufstellung der 51. Änderung des Flächennutzungsplans „Alte Reitbahn“ und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 99 „Alte Reitbahn, Adolfstraße nördlicher Teil“ der Stadt Ahrensburg, verbunden mit der Maßgabe, eine Kopie des Verträglichkeitsgutachtens „Die „Alte Reitbahn“ in Ahrensburg als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt (Lademann und Partner, Hamburg, Juli 2019) vorzulegen, die bisher nicht Bestandteil der Planunterlagen war, und des • des Bebauungsplanes Nr. 100A „Bahnhofstraße 17“, verbunden mit dem Hinweis des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, zu prüfen, ob das geplante Kino in das geplanten ‚Urbane Gebiet‘ (MU) miteinbezogen	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	zur Kenntnis zu nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
werden kann, bzw. andernfalls darzulegen, warum die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich ist, sowie den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Wesentliche inhaltliche Änderungen, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung wären, sind nur bezüglich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 99 „Alte Reitbahn, Adolfstraße nördlicher Teil“ vorgenommen worden. Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Konkretisierung der Vorhabenplanung wurde die geplante zulässige Verkaufsfläche für den Lebensmittel-Vollsortimentmarkt von bisher bis zu 2.400 m^2 auf maximal 2.000 m^2 reduziert. In diesem Zusammenhang wurde auch daraufhin das Verträglichkeitsgutachten „Die „Alte Reitbahn“ in Ahrensburg als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt (Lademann und Partner, Hamburg, Juli 2019) im Januar 2022 (Lademann und Partner, Hamburg, 24. Januar 2022) aktualisiert und den Planunterlagen beigefügt. Die vorgenommenen Änderungen führen gegenüber dem Tenor der landesplanerischen Stellungnahme vom 04. Januar 2022 zu keiner grundsätzlich anderslautenden Bewertung. Die Ergebnisse des aktualisierten Verträglichkeitsgutachtens vom 24. Januar 2022, u.a. dass • ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie des zentralen Versorgungsbereichs im Untersuchungsraum, auch unter Berücksichtigung der zeitlich vorgelagerten vollständigen Realisierung des Vorhabens Beimoor-Süd II (Verlagerung und Erweiterung ‚Famila‘) ausgeschlossen werden kann, und • die Erweiterung des Edeka-Markts auf bis zu 2.000 m^2 Verkaufsfläche mit den Leitzielen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ahrensburg (2012) kongruent ist, werden zur Kenntnis genommen.		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
Vor diesem Hintergrund stehen der geplanten Aufstellung der 51. Änderung des Flächennutzungsplans „Alte Reitbahn“, des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 99 „Alte Reitbahn, Adolfstraße nördlicher Teil“ und des Bebauungsplanes Nr. 100A „Bahnhofstraße 17“ der Stadt Ahrensburg sowie den damit verfolgten Planungsabsichten weiterhin keine Ziele der Raumordnung entgegen. Bezüglich der Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99 wird erneut auf die Entscheidung des BVerwG vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) zur Ermittlung der Verkaufsfläche hingewiesen. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.		
Nr. 2 Kreis Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr (Schreiben vom 06.01.2022, 07.01.2022 und 16.03.2022)		
2.1 Keine städtebaulichen Bedenken des Kreises, aber Hinweis zur Planzeichnung Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 bestehen keine grundsätzlichen städtebaulichen Bedenken. Bei der weiteren Planbearbeitung sind aus Sicht des Kreises die nachfolgend genannten Anregungen und Bedenken zu berücksichtigen. Es handelt sich um eine städtebauliche Maßnahme der Innenentwicklung in zentraler innerstädtischer Lage in guter Erreichbarkeit mit den Angeboten des ÖPNV (Bahnhof / ZOB). Die beabsichtigte Nachverdichtung mit Wohnungen und Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten dient der Weiterentwicklung des Ahrensburger Zentrums. Es ist vorgesehen, den B-Plan Nr. 99 als vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufzustellen. Um hierbei rechtlich einwandfrei darzustellen, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) und der erforderliche Durchführungsvertrag nicht den gesamten Plangeltungsbereich umfasst, sollten nach § 12 Abs. 4 BauGB die Flächen, die nicht durch den V+E-Plan erfasst werden, entsprechend auch in der Planzeichnung und der Begründung	**Die Abgrenzung des Vorhabengebiets wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich ergänzt.** Die Abgrenzung des Vorhabengebiets war in den Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragen.	zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
gekennzeichnet werden, z.B. als Teilgebiet des Gesamtplans.		
2.2 Zustimmung zu den Planungszielen, aber Bedenken in Hinblick auf den Knickschutz Die mit der Planung beabsichtigte Förderung der Innenentwicklung einer zentralen und gut angebundenen innerstädtischen Fläche durch Ansiedeln von Einzelhandel und Wohnen kann nachvollzogen werden. Zu der vorliegenden Planung bestehen jedoch erhebliche Bedenken, weil der Knickschutz nicht berücksichtigt ist. Entlang des südwestlichen Plangeltungsbereiches verläuft ein Knick, der erhalten bleiben soll. Vorgesehen ist ein 1 m breiter Knickschutzstreifen ab Knickfuß, daran schließt sich ein 3,50 m breiter Geh- und Radweg (öffentlicher Wanderweg) als gepflasterte, vollversiegelte Wegefläche an. Die gepflasterte, vollversiegelte Wegefläche ist in der Planzeichnung grünfarbig und als „öffentliche Grünfläche“ dargestellt. Die Baufenster liegen in 4,50 m – 6 m Entfernung vom Knickfuß. Der Knick und die begleitende grünfarbige Fläche verbleiben in öffentlicher Hand. Das ist kein ausreichender Knickschutz. Es wird auf die Stellungnahme zum vorangegangenen Planungsschritt verwiesen. Die darin gegebenen Hinweise, u.a. auch einzuhaltende Abstände wurden in den Planunterlagen weder berücksichtigt, noch findet eine qualifizierte Auseinandersetzung mit den Vorgaben des Knickerlasses statt. Der vorliegenden Planung und den damit einhergehenden erheblichen Knickbeeinträchtigungen kann daher nicht zugestimmt werden. Durch die Realisierung des Sondergebietes mit Einzelhandel und Wohnen sowie des unmittelbar an den Knick angrenzenden öffentlichen Wanderweges wird die Fläche zukünftig um ein vielfaches intensiver genutzt als bislang, zumal im Südwesten Richtung Knick auch die Hauseingänge der Häuser 4 und 5 liegen und über die Feuerwehrzufahrt ein Befahren des öffentlichen Wanderweges mit Kfz möglich ist. Die zu erwartende intensive Nutzung des an den Knick angrenzenden öffentlichen Wanderweges und vor allem der regelmäßige Aufenthalt von Menschen in unmittelbarer Nähe des Knicks werden demnach von vornherein verhindern, dass sich in der erforderlichen relativen Ungestörtheit die für das Biotop Knick typische Fauna erhalten kann. Der Knick verliert durch diese massiven und dauer-	**Der Erhalt der Gehölzstruktur des Knicks wird gesichert, zusätzlich wird außerhalb des Plangebiets ein Knick neu angelegt.** Der Entwurf sieht vor, den gesetzlich geschützten Knick am Südwestrand des derzeitigen Parkplatzes in sehr großen Teilen zu erhalten. Eine Ausnahme bildet ein geplanter schmaler Durchbruch am südöstlichen Ende des Knicks, so dass eine Fuß- und Radwegeverbindung zur Adolfstraße hergestellt werden kann. Es ist beabsichtigt, dass die Flächen des verbleibenden Knicks in öffentliches Eigentum übergehen bzw. verbleiben, um den Knickschutz optimal zu gewährleisten. Im Hinblick auf die ökologische Funktionsfähigkeit des vorhandenen Knicks ist zu berücksichtigen, dass diese bereits im Bestand durch den direkt angrenzenden Großparkplatz erheblich beeinträchtigt ist. Auf der nördlichen Knickseite ist derzeit im gesamten Knickverlauf ein Parken bis fast unmittelbar an den Knickfuß möglich, so dass auch im jetzigen Zustand ein 5 m breiter Knickschutzstreifen ab Knickfuß nicht vorhanden ist. In der Planung wird zwischen Knickwall und befestigten Wegeflächen (Geh und Radweg) ein 1 m breiter, unversiegelter Knickschutzstreifen freigehalten. Bereits in den Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung war ein Verlust von 9 m Knick bilanziert. Dies bezog sich auf den Durchbruch eines Geh- und Radweges zur Adolfstraße sowie den daraus resultierenden Funktionsverlust der Restflächen am auslaufenden Knickwall in Richtung Stormarnstraße. Aus Ausgleich für mögliche Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion durch zu geringe Schutzabstände der Baukörper zum Knick wird in Abstimmung mit der UNB nunmehr planextern eine Knickneuanlage vorgesehen. Der beschriebene Knickverlust (Durchbruch für Anschluss des Geh- und Radwegs in Richtung Adolftstraße) sowie der durch die UNB geltend gemachte ökologische Funktionsverlust des verbleibenden Knicks (weitere ca. 100 m) werden im „Ausgleichsflächenkomplex westlich Dänenteich“ ausgeglichen. Dort ist dort anknüpfend an eine bestehende Knickstruktur auf 90 lfm eine Knickneuanlage vorgesehen, von denen 18 lfm dem geplanten Knickdurchbruch zugeordnet werden. Die restlichen 72 lfm Knickneuanlage sowie eine zusätzliche Knickneuanlage von ca. 30 lfm (zusammen ca. 100 lfm) kompensieren den ggf. entstehenden ökologischen Funktionsverlust (z.B. durch die 1 m an den Knickwall heranreichenden Wegeflächen bzw. damit ggf. verbundene baubedingte Wurzelverluste u.ä.) des im Plangebiet	zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
haften Störungen, auch wenn er optisch erhalten bleibt, seine funktionale Bedeutung für den Naturhaushalt (vgl. Verwaltungsgericht SH Az. 2A 151/09). Unter den Gebäuden ist eine 2-geschossige Tiefgarage vorgesehen, demnach ebenfalls in 4,50 m – 6 m Entfernung vom Knick. Die Herstellung einer Tiefgarage geht mit erheblichen Bodenbewegungen sowie Veränderungen der wasserführenden Schichten einher. Das Absenken wasserführender Schichten („Grundwasser“) hat zur Folge, dass die Wasserverfügbarkeit in den durchwurzelten Bodenschichten weiträumig abnimmt, wovon zumindest alle Gehölze im Plangeltungsbereich betroffen sind, die Betroffenheit ist voraussichtlich erheblich weiträumiger anzunehmen, Trockenstress eintritt und die Baumwurzeln absterben. Dieser Zustand ist nach dem Bau der Tiefgarage von Dauer und führt zur Unterbrechung des Wassertransports in den Bäumen, die Bäume verlieren an Vitalität, „verdursten“ allmählich und sterben ab. Es ist davon auszugehen, dass der Knick bei Umsetzung der vorliegenden Planung langfristig nicht erhalten werden kann. Sofern an dieser Planung festgehalten werden soll, ist demgemäß der Knickausgleich entsprechend nachzubilanzieren. Der geplante Knickdurchbruch zur Anbindung des öffentlichen Weges an die Adolfstraße war vor zwei Jahren noch mit 4-5 m Breite angegeben und wurde damals auch unkritisch gesehen. Das Erfordernis für die nun genannte doppelte Breite von 9 m erschließt sich nicht aus den Unterlagen und kann unbegründet nicht in Aussicht gestellt werden. **Ergänzende Stellungnahme vom 07.01.2022:** Der Knick entlang des südwestlichen Geltungsbereiches bleibt als Knick erhalten und wird als Knick in der Planzeichnung dargestellt und festgesetzt. Der Ausgleich für die Beeinträchtigung der ökologischen Funktion durch zu geringe Schutzabstände der Baukörper zum Knick wird - den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz entsprechend - mit Faktor 1 festgelegt. Der erforderliche Knickausgleich wird planextern auf den Flächen "Ausgleichsflächenkomplex westlich Dänenteich" südlich der Ortslage Am Hagen durch Knickneuanlage bzw. -wiederherstellung und -aufwertung erbracht. Der Knickbeeinträchtigung kann in diesem Fall zugestimmt werden, weil zum jetzigen Zeitpunkt eine Planänderung nicht mehr möglich	verbleibenden, ca. 100 m langen Knicks. Dies entspricht einem Kompensationsfaktor von 1:1 und legt den worst case an möglichen Beeinträchtigungen zugrunde. Um die baustellenbedingten Eingriffe für den im Plangebiet verbleibenden Bestandsknick möglichst gering zu halten, wird eine ökologische Baubegleitung vorgesehen. Diese wird im Durchführungsvertrag gesichert. So können im Bedarfsfall, wenn z.B. beim Bau der Wegeflächen größere Baumwurzeln angeschnitten werden sollten, sofortige Baumschutzmaßnahmen in die Wege geleitet werden (z.B. Ausbilden eines Wurzelvorhangs).	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
ist und der naturschutzrechtliche bzw. baurechtliche Eingriff kompensiert werden kann. Es wird ein 9m breiter Knickdurchbruch zur Anbindung des Wanderweges an die Adolfstraße aus dem Grund bilanziert, weil Sichtdreiecke an der Einmündung berücksichtigt werden und demgemäß die beidseitig verbleibenden Wallkörper abgeflacht werden müssen. Der erforderliche Knickdurchbruch ist gesondert bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen, eine Genehmigung kann in Aussicht gestellt werden. Ergänzungsvorschlag zu den Minimierungsmaßnahmen: Es sollte der Einsatz eines Wurzelvorhanges zur Minimierung der Drainagewirkung durch den Bau der Tiefgarage einkalkuliert werden. Es wird gebeten, zukünftig die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz von Anfang an als Maßgabe zu berücksichtigen.		
2.3 Zustimmung zum Ausgleich im Ortsteil Hagen Zugestimmt werden kann, den Ausgleich für das Schutzgut Boden planextern auf Flächen südlich der Ortslage Am Hagen zu realisieren.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	zur Kenntnis zu nehmen
2.4 Festsetzung eines Knickschutzstreifens in der Planzeichnung Knickschutzstreifen sind in Planzeichnungen als „Knickschutzstreifen“ darzustellen und als Maßnahmenfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festzusetzen. Die 5 m breiten Knickschutzstreifen dienen der Sicherung der ökologischen Funktion des Knicks. Knicks sind als „Knicks“ gem. § 21 LNatSchG darzustellen und ebenfalls nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festzusetzen.	**Der Knick wird als Biotop nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.** Der Knick und seine Gehölze sind im Planentwurf zur öffentlichen Auslegung bereits als „Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen“ festgesetzt worden. Die Festsetzung eines Knickschutzstreifens mit 5 m Breite und einer entsprechenden Maßnahmenfläche ist nicht möglich, da diese im Bereich des vorgesehenen Geh- und Radwegs liegen würde. Bau und Ausgestaltung des Geh- und Radwegs werden knickfreundlich erfolgen, sodass trotz Unterschreitung des 5 m-Abstandes der Erhalt des Knicks sichergestellt wird. In die Abwägung einzustellen ist zudem der Umstand, dass bereits jetzt innerhalb des Knickschutzstreifens ein Weg verläuft bzw. Teile der heutigen Parkplatzfläche innerhalb des 5m-Streifens liegen. In der Planung wird zwischen Knickwall und befestigten Wegeflächen (Geh und Radweg) ein 1 m breiter, unversiegelter Knickschutzstreifen freigehalten (vgl. ergänzend auch Abwägung zu Ziffer 2.2)	tlw. zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
2.5 Keine Bedenken in Hinblick auf die Schmutz- und Regenwasserentwässerung, aber Hinweis auf Erlass A RW-1 Das Areal ist in Hinblick auf die Entsorgung „Regenwasser/Schmutzwasser“ grundsätzlich erschlossen. In unmittelbarer Nähe sind entsprechende Kanäle vorhanden. Kanalbetreiber ist der Stadtentwässerungsbetrieb Ahrensburg. Bei der Entwässerungsplanung für Neubaugebiete ist der Erlass „*Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung (A RW-1)*[1]“ anzuwenden. Dem wurde in der aktuellen Planung durch Festsetzung von intensiven und extensiven Gründächern ebenso Rechnung getragen, wie durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Wegebelägen für untergeordnete Verkehrsflächen. Diese Festsetzungen werden ausdrücklich begrüßt. Dennoch ist davon auszugehen, dass die Anforderungen des A RW-1 nicht in Gänze erreicht werden können. Fazit: Bei innerstädtischen Bebauungsvorhaben können die Anforderungen des A RW-1 selten vollständig eingehalten werden. Dies ist vorrangig dem hohen Versiegelungsgrad geschuldet (Gebot des flächensparenden Bauens in diesen Lagen). Umso mehr ist auf die Ausnutzung aller erdenklichen Minimierungsmaßnahmen Wert zu legen. Dieser Weg wurde hier planerisch mit der Festsetzung von Gründächern und –fassaden beschritten. Die Wasserhaushaltsbilanz der Fläche im jetzigen Zustand ist der Bilanz des Neubauvorhabens gegenüberzustellen, um die minimierenden Auswirkungen deutlich zu machen. Gegen den B-Plan Nr. 99 in der jetzigen Fassung bestehen keine Bedenken.	**Die Ausführungen im Umweltbericht zur Wasserhaushaltsbilanz werden ergänzt.** Das Niederschlagswasser soll an das vorhandene Kanalnetz werden. Eine Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz ist aus Sicht der Stadt Ahrensburg in dem vorliegenden Fall nicht erforderlich. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird eine städtebauliche Neuordnung in einem bereits voll erschlossenen Gebiet sowie vollständig 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 vorliegend nicht der Fall. Eine Berechnung wird daher nicht für erforderlich erachtet. Mit den vorgesehen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Wegebelägen, intensiven und extensiven Gründächern sowie Fassadenbegrünungen werden verschiedene Maßnahmen zur Minimierung des Abflussbeiwertes des Gebiets sowie zur Verbesserung des Wasserhaushalts und des Lokalklimas (Rückhaltung, Verdunstung), verbindlich festgelegt. In der Begründung und im Umweltbericht werden die Ausführungen zu den (positiven) Auswirkungen dieser Maßnahmen auf den Wasserhaushalt nochmals hervorgehoben.	tlw. zu berücksichtigen
2.6 Forderung nach einem Bodenmanagementkonzept zur fachgerechten Entsorgung des Aushubs Es liegt ein Gutachten vom 25.09.2018 vor (Fa. Kuhrau: "Alte Reitbahn, Stormarnstraße in Ahrensburg - 1.Bericht - Schadstoffuntersuchung und Kostenschätzung.") Es wurden Belastungen an PAK, BaP und MKW in den Auffüllungen festgestellt, welche gemäß LAGA M20-TR Boden als Z1 oder Z2 zu beurteilen waren. Diese Böden müssen im Zuge von Baumaßnahmen gutachterlich begleitet fachgerecht entsorgt werden. Ein Bodenmanagementkonzept ist vorab mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.	**Ein Bodenmanagementkonzept wird in der Bauantragsplanung erstellt und abgestimmt.** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.	zur Kenntnis zu nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
2.7 Keine Bedenken in Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz Zum vorsorgenden Bodenschutz bestehen keine Bedenken.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	zur Kenntnis zu nehmen
2.8 Keine Bedenken in Hinblick auf den Umgebungsschutz zum Kulturdenkmal „Rathaus“ Das o.g. Plangebiet für die Errichtung eines Einzelhandelbetriebes mit innenstadtnahen Geschosswohnungsbau liegt in der nahen Umgebung des Kulturdenkmals Rathaus in der Manfred-Samusch-Straße 5. Das Plangebiet befindet sich in ausreichender Entfernung zum Denkmal eine wesentliche Beeinträchtigung durch die o.g. Planung besteht nicht. Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine Bedenken.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	zur Kenntnis zu nehmen
2.9 Keine Bedenken aus verkehrlicher Sicht Aus verkehrlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planungen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	zur Kenntnis zu nehmen
2.10 Ergänzung der Abgrenzung des Vorhabengebiets in der Planzeichnung Die Darstellung im Maßstab 1:500 macht die Planzeichnung gut lesbar und nachvollziehbar. Nach § 12 Abs. 4 BauGB sollte zusätzlich erkennbar werden, dass einzelne Teilflächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans liegen und einbezogen worden sind.	**Die Abgrenzung des Vorhabengebiets wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans ergänzt.**	zu berücksichtigen
2.11 Überlagerung bzw. Aufhebung bestehender Pläne Kap. 5.5 (S. 20) der Begründung enthält den Hinweis, dass in Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 102 der B-Plan Nr. 11 aufgehoben wird. Es wird darauf hingewiesen, dass hierfür entsprechende Beschlüsse der städtischen Gremien erforderlich sind und ein eigenständiges Aufhebungsverfahren durchzuführen ist (vgl. § 1 Abs. 8 BauGB).	**Die Formulierungen werden entsprechend angepasst.**	zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
2.12 Stellungnahme zur erneuten Auslegung Die Stadt Ahrensburg legt die Planunterlagen erneut vor, da die öffentliche Auslegung wegen Formfehlern wiederholt wird. Die vorgelegten Planunterlagen wurden nach Angaben des Büros anlässlich der im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung und der ersten Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wie folgt angepasst: - die für das Sonstige Sondergebiet festgesetzte maximale Verkaufsfläche von ehemals 2.400 m^2 wurde auf 2.000 m^2 reduziert, - das Gutachten zur Verträglichkeit des Einzelhandelsbetriebs ist aktualisiert worden, - die vorgesehene Ersatzmaßnahme wurde um weitere Knickneuanpflanzungen erweitert. Bei der weiteren Planbearbeitung sind aus Sicht des Kreises die nachfolgenden Anregungen und Hinweise zu berücksichtigen: 1. Es wird auf die Stellungnahme des Kreises vom 06. Januar 2022 verwiesen. 2. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken zu der vorliegenden Planung. Dem Ausgleichskonzept kann zugestimmt werden. Ausdrücklich begrüßt wird der vorgesehene Einsatz einer ökologischen Baubegleitung. Bei den Unterlagen findet sich nun noch ein Baumgutachten, leider ohne Beziehung zur Begründung und zum Umweltbericht, das Gutachten ist in Kap. 10.3 (Fachgutachten und Quellen) nicht aufgeführt. Es wird empfohlen, im Zuge der Umsetzung der Planung die darin genannten Maßnahmen v.a. zum Baumschutz und damit auch zum Knickschutz zu berücksichtigen, um Biotopschäden auszuschließen. 3. Die Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung sind um Angaben zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB zu ergänzen.	**zu der Stellungnahme vom 06.01.2022 wird auf die vorstehenden Abwägungen Ziffern 2.1 bis 2.11 verwiesen** **Die Bezüge zum Baumgutachten wurden inhaltlich und mit Darstellungen in der Begründung und im Umweltbericht bereits im Entwurf zur Offenlage vorgenommen. Das Baumgutachten wird in die Liste der Fachgutachten unter 10.3 folgerichtig ergänzt.** **Die Verfahrensvermerke werden wie vorgeschlagen ergänzt.**	zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
Nr. 3 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz (Schreiben vom 22.12.2021 und 02.03.2022)		
3.1 Frage zur Berücksichtigung der gewerblichen Lärmquellen Zwei haustechnische Anlagen wurden berücksichtigt (ein Rückkühler und eine Wärmepumpe). Die im Schallgutachten angenommene Lage dieser Anlagen unterscheidet sich von den mit „(d)“ gekennzeichneten Bereichen der Planzeichnung – Teil A („Aufbauten für technische Anlagen“). Zudem sind insgesamt 12 mit „(d)“ gekennzeichneten Bereichen, so dass die Möglichkeit für die Installation weiterer haustechnischer Anlagen theoretisch besteht. Da die Immissionsrichtwerte am Immissionsort IO 08, bzw. an der geplanten Wohnbebauung innerhalb des Plangeltungsbereiches, aufgrund des Rückkühlers und der Wärmepumpe nachts nahezu ausgeschöpft sind, ist zu überdenken, ob die Einwirkung der haustechnischen Anlagen ausreichend untersucht wurde, um eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte sicher ausschließen zu können. Aussagen zu tieffrequenten Geräuschen, da gewerbliche haustechnische Anlagen wie Rückkühler und Wärmepumpen tieffrequente Geräusche erzeugen können. Eine Vorbelastung durch die gewerbliche Nutzung östlich des Immissionsortes IO 04 ist zu prüfen und ggf. für die Berechnung der Gesamtbelastung am Immissionsort IO 04 zu berücksichtigen.	**Die Lärmquellen wurden hinreichend berücksichtigt.** In der Festsetzung „(d)“ in der Planzeichnung erfolgt eine räumliche Konkretisierung der Bereiche, in denen Aufbauten für technische Anlagen zulässig sein sollen. Im Umkehrschluss sind Aufbauten für technische Anlagen außerhalb dieser Bereiche auf den Dächern unzulässig. Die Festsetzung erfolgt nicht aus Gründen des Immissionsschutzes, sondern aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen. Sie umfasst nicht nur Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, sondern auch über das Dach hinausgehende Dachausstiege, Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten. Ziel der Festsetzung ist es, die Einsehbarkeit dieser Anlagen, insbesondere aus der Fußgängerperspektive, durch eine Lage- und Höhenbegrenzung zu minimieren. Bei allen haustechnischen Anlagen wurde unterstellt, dass sie keine ton- und / oder impulshaltigen Geräusche erzeugen sowie keine tieffrequenten Geräuschanteile aufweisen (Stand der Technik), vgl. Seite XII der Anlage zur schalltechnischen Untersuchung. Bei den Nutzungen im Baublock zwischen An der Reitbahn, Hamburger Straße und Stormarnstraße handelt es sich überwiegend um Wohn- und Geschäftshäuser, nicht um eigenständige gewerbliche Nutzungen. Eine Berücksichtigung als Vorbelastung ist hier nicht geboten. Maßgebende gewerbliche Vorbelastungen sind am IO 04 durch die Eigenabschirmung zu den Wohn- und Geschäftshäusern und den Abstand nicht ersichtlich.	zur Kenntnis zu nehmen
3.2 Hinweise zur Berechnung der Sportlärmimmissionen Gemäß der 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung ist für Geräusche von Sportanlagen ein Impulszuschlag, bzw. ein Informationszuschlag, zu berücksichtigen, wobei die Zuschläge so zusammenzufassen sind, dass der Gesamtzuschlag auf maximal 6 dB (A) begrenzt bleibt.	**Die Berechnungen wurden durch den Gutachter gemäß der 18. BImSchV durchgeführt, die genannten Anforderungen wurden dabei bereits beachtet.** In der schalltechnischen Untersuchung vom 15.09.2020 wurden, sofern erforderlich, die entsprechenden Zuschläge gemäß der 18. BImSchV berücksichtigt.	zur Kenntnis zu nehmen
3.3 Hinweise zur Berechnung der Freizeitlärmimmissionen Gemäß der Freizeitlärmrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein ist für die von Freizeitanlagen hervorgerufenen Geräusche im Allgemeinen ein Impulszuschlag erforderlich, bzw. ein Informationszuschlag, wobei die Zuschläge so zusammenzufassen sind, dass der	**Die Berechnungen wurden durch den Gutachter gemäß der Freizeitlärmrichtlinie durchgeführt, die genannten Anforderungen wurden dabei bereits beachtet.** In der schalltechnischen Untersuchung vom 15.09.2020 wurden, sofern erforderlich, die entsprechenden Zuschläge sowie alle maß-	zur Kenntnis zu nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
Gesamtzuschlag auf maximal 6 dB (A) begrenzt bleibt. Gemäß der Freizeitlärmrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein sind weitere Schallemissionen ggf. zu berücksichtigen, u.a.: - Geräusche von Nebenanlagen (z.B. Lautsprecher, Lüftungsanlagen), - Geräusche von Benutzerinnen und Benutzern und Zuschauerinnen und Zuschauern, - Verkehrslärm auf Straßen, der eindeutig durch den Betrieb der Anlage bestimmt wird und nicht dem allgemeinen Straßenverkehr zuzuordnen ist.	gebenden Schallemissionen berücksichtigt.	
3.4 Forderung nach einem Ausschluss eines Nachtbetriebs des Lebensmittelmarktes Für den Betrieb des Lebensmittel-Vollsortimenters sollte ein Nachtbetrieb grundsätzlich ausgeschlossen werden.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die genannte Anforderung wird Bestandteil des Durchführungsvertrags.	zu berücksichtigen
3.5 Berücksichtigung der Blendwirkung bei der Aufstellung von Lichtmasten Bei der Aufstellung von Lichtmasten/Strahlern für die Bauphase sowie im späteren Betrieb der Anlage sollte auf die Aufhellung bzw. Blendungswirkung in die nachbarschaftliche Umgebung, bzw. in die geplante Wohnbebauung innerhalb des Plangeltungsbereiches, geachtet werden. Die durch die Sportplatz-Flutlichtanlage verursachten Lichtimmissionen sollten gemäß der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) 2015" bewertet werden. Für die geplante Wohnbebauung innerhalb des Plangeltungsbereiches sollte von einem Schutzanspruch vergleichbar dem eines Mischgebietes ausgegangen werden.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die genannte Anforderung kann im Zuge der weiteren Planung und der Bauausführung berücksichtigt werden. Innerhalb der morgendlichen Ruhezeiten und im Nachtabschnitt zwischen 22 Uhr und 6 Uhr findet keine Nutzung der Sportanlagen statt.	zur Kenntnis zu nehmen
3.6 Stellungnahme vom 02.03.2022 zur erneuten Beteiligung Die Stellungnahme vom 22.12.2021 wird aufrecht erhalten.	Siehe vorstehende Abwägungen zu den Ziffern 3.1 bis 3.5	
3.7 Ergänzung zur Stellungnahme vom 22.12.2021 **Sportlärm - Betriebszeiten** Es wird davon ausgegangen, dass die im Schallgutachten angenommenen Betriebszeiten (A 3.1) der Sportplätze der tatsächlichen Nutzung entspricht, insbesondere: Nutzung ausschließlich außer-	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Sie betrifft den Planvollzug.	zur Kenntnis zu nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
halb der Ruhezeiten, Nutzung des westlichen Sportplatzes (Sportplatz 3) sonn- und feiertags ausgeschlossen. Diese Annahmen sollten ggf. von der zuständigen örtlichen Ordnungsbehörde geprüft werden.		
Nr. 4 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Schleswig-Holstein e.V. (Schreiben vom 17.12.2021 und 15.03.2022)		
4.1 Zustimmung zur Innenentwicklung, Knick- und Baumerhalt wird positiv bewertet Der BUND begrüßt die Innenverdichtung im Zentrum (und damit Schonung des Außenbereichs), in Form von Konversion einer Parkplatzfläche zu einem Quartiersbereich mit Nutzungsmischung aus Wohnen und Nahversorgung. Besonders positiv wird der Erhalt des Knicks und der Bäume (bis auf einen Ahorn) gesehen und die geplante Dach- und Fassadenbegrünung.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	zur Kenntnis zu nehmen
4.2 Anregung zur Anlieferung in der Tiefgarage Als Manko für Durchgrünung/Klimaschutz und als Minderung der Wohnqualität, besonders für das Gebäude mit den geförderten Wohnungen, sieht der BUND die Einfahrt für LKW zur Anlieferung der Waren für den Einzelhandel. Eine Lösung der Warenanlieferung über die Tiefgarage (und von dort mit Lastenaufzug in den Verbrauchermarkt) würde mehr Dachbegrünungsflächen ermöglichen und frühmorgendlichen Motorenlärm, der durch Reflexion an den Gebäuden verstärkt wird, vermeiden.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die schalltechnische Verträglichkeit der Anlieferung ist in der schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen. Da die Anlieferung selbst innerhalb des Gebäudes (im Erdgeschoss) stattfindet, ist eine Beeinträchtigung der Wohnqualität der angrenzenden Neubebauung nicht zu befürchten. Eine Anlieferung in der Tiefgarage würde unverhältnismäßig hohen Aufwand erzeugen: Die Zu- und Abfahrtsbauwerke müssten Lkw-gerecht vergrößert werden, und es wäre ein zusätzliches, drittes Untergeschoss mit Lkw-gerechter Raumhöhe zu errichten. Die Waren müssten per Lastenaufzug in das Verkaufsgeschoss transportiert werden. Ein weiteres Tiefgeschoss wäre zudem mit einem zusätzlichen Eingriff in den Boden und den Wasserhaushalt verbunden.	zur Kenntnis zu nehmen
4.3 Fassadenbegrünung wird positiv bewertet Städtische Straßen werden in ihrer Aufenthaltsqualität durch das Erdgeschoss der Bebauung bestimmt. Weite Strecken eintöniger, fensterloser (unbegrünter) Wände werden von Zu-Fuß-Gehenden als unangenehm empfunden, Abwechslung dagegen als angenehm und wegeverkürzend (s. Jan Gehl, Städte für Menschen). Auch deshalb ist es zu begrüßen, dass die fensterlosen Wände begrünt werden sollen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	zur Kenntnis zu nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
4.4 Hinweise zum Insektenschutz - Keine Fenster / Öffnungen in oberirdischen Garage Andernorts in den Walddörfern zeigen jüngst gebaute Wohnquartiere mit oberirdischen Quartiersgaragen (bzw. oberirdischen Geschossen von zweistöckigen Tiefgaragen), dass Fenster bzw. Öffnungen der Garagenwände nachts ein Problem für Insekten sind, da das fast ständig brennende Neonlicht des Garagenraumes nach außen dringt, Insekten anlockt und ihre Paarung stört. Auch von Passanten wird das Licht als störend empfunden. Auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum B 99 sieht es so aus, als wenn die Wände der Tiefgarage ohne Öffnungen sind. Das ist aus Gründen des Insektenschutzes zu begrüßen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Oberirdische Garagen(geschosse) sind vorliegend nicht geplant. Die Garagengeschosse liegen vollständig unterhalb der Erdgleiche.	zur Kenntnis zu nehmen
4.5 Hinweise zu insektenfreundlicher Beleuchtung In der Begründung zum B-Plan wird zwar der Vogelschutz behandelt und Lärmimmissionen, Insektenschutz und Lichtemissionen jedoch fehlen. Es sollte unbedingt darauf geachtet werden, insbesondere zum Knick und den Gärten, dass keine Fassadenbeleuchtungen und stark streuende Lampen das Umfeld beleuchten. Auch sollten für notwendige Wegebeleuchtung insektenfreundliche, warmfarbene Leuchtkörper gewählt werden und die Lampen sollten nur dorthin abstrahlen, wo die Beleuchtung benötigt wird.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Ausführungsplanung berücksichtigt.**	zur Kenntnis zu nehmen
4.6 Energieeffizienz und -erzeugung Vermisst werden in den Unterlagen Angaben zur Energieeffizienz und -erzeugung, Warmwasser und Heizung, Solarthermie und Fotovoltaik auf den Dächern.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die Gebäude werden nach den aktuellen baurechtlichen Vorschriften errichtet. Die energetischen Vorgaben an Gebäude sind im Gebäudeenergiegesetz (GEG) festgelegt. Das Gesetz hat die Energieeinsparverordnung (EnEV), sowie das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) abgelöst und deren Inhalte zu einer Vorschrift verbunden. Ziel des GEG ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Den Bauherren steht es dabei frei, welche Art der Energie- und Wärmeerzeugung sie vorsehen. Nach Angaben des Vorhabenträgers ist ein KfW55-Standard mit Luft-Wärmepumpe, Photovoltaik, dezentraler Wasseraufbereitung und dezentraler Lüftung mit Wärmerückgewinnung vorgesehen.	zur Kenntnis zu nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
4.7 Anregung zur Brauchwassernutzung Anstelle von Abführung des Regenwassers, das nicht durch Dachbegrünung zurückgehalten wird, wäre auch denkbar, es in einer in der Tiefgarage installierten Zisterne zu sammeln und für Toilettenspülungen und Bewässerung zu verwenden und so gleichzeitig Trinkwasser zu sparen. Regenwassergespeiste Wasserflächen als (bespielbare) Brunnen auf der Dachfläche könnten zusätzlich zur Vegetation für Kühlung im Quartier sorgen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	zur Kenntnis zu nehmen
4.8 Autofreies Wohnen Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr würde eine Ausweisung für autofreies Wohnen denkbar machen mit Stellplätzen für Carsharing und E-Lastenbike-Sharing in der Tiefgarage.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage und der Nähe zu ÖPNV-Angeboten wird davon ausgegangen, dass ein Großteil der Bewohner auf die Nutzung eines eigenen Kfz verzichten wird. Dennoch wird es BewohnerInnen geben, die weiterhin auf ein eigenes Kfz angewiesen sind. Für die 52 Wohnungen sind daher 47 Kfz-Stellplätze vorgesehen. Demgegenüber stehen insgesamt 121 Fahrradstellplätze, die entweder wettergeschützt im Untergeschoss oder in einem Fahrradhäuschen untergebracht werden. Ebenerdige Abstellanlagen und Besucher-Fahrradstellplätze werden dabei den Eingängen zugeordnet.	zur Kenntnis zu nehmen
4.9 Hinweis zu Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan Beim Vorhaben- und Erschließungsplan scheinen die Nordwest- und die Südost-Ansicht (unterste Bildzeile) dieselben zu sein. Zudem fehlt eine Knicksignatur.	**Der Stellungnahme wird gefolgt.** Die Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan werden korrigiert.	zu berücksichtigen
4.10 Stellungnahme zur erneuten Beteiligung Die Stellungnahme vom 17.12.2021 wird aufrecht erhalten.	Siehe vorstehende Abwägungen zu den Ziffern 4.1 bis 4.9	
Nr. 5 Hamburger Verkehrsverbund GmbH (Schreiben vom 28.12.2021 und 28.02.2022)		
5.1 Anregung zur Reduzierung der Kfz-Stellplätze Aufgrund der hervorragenden ÖPNV-Erschließung des Plangebietes und dessen zentraler innerstädtischer Lage unterstützt die Hamburger Verkehrsverbund GmbH ausdrücklich die Aussage im Begründungstext (Kap. 5.3.3.), dass von einem reduzierten Pkw-Aufkommen bei gleichzeitig verstärkter ÖPNV- und Fahrradnutzung auszugehen ist. Aus diesem Grunde plädiert der HVV für eine ge-	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage und der Nähe zu ÖPNV-Angeboten wird davon ausgegangen, dass ein Großteil der Bewohner auf die Nutzung eines eigenen Kfz verzichten wird. Dennoch wird es BewohnerInnen geben, die weiterhin auf ein eigenes Kfz angewiesen sind. Für die 52 Wohnungen sind daher 47 Kfz-Stellplätze vorgesehen.	zur Kenntnis zu nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
ringere Anzahl von Stellplätzen. Hinsichtlich des Stellplatzangebotes sollte aus Sicht des HVV auch eine Synchronisierung mit den aktuellen Planungsüberlegungen im Zuge der benachbarten Bauvorhaben am Stormarnplatz (vgl. B-Plan 80a) erfolgen.	Demgegenüber stehen insgesamt 121 Fahrradstellplätze, die entweder wettergeschützt im Untergeschoss oder in einem Fahrradhäuschen untergebracht werden. Ebenerdige Abstellanlagen und Besucher-Fahrradstellplätze werden dabei den Eingängen zugeordnet.	
5.2 Stellungnahme vom 28.02.2022 zur erneuten Beteiligung Die Stellungnahme vom 28.12.2021 wird aufrecht erhalten.	Siehe vorstehende Abwägung zu der Ziffer 5.1	
Nr. 6 Pfarrei Sankt Ansverus (Schreiben vom 03.01.2022)		
6.1 Sorge vor erhöhtem Verkehrsaufkommen und Parkdruck Mit Schreiben vom 3.12.2020 wurde mitgeteilt, dass der Bebauungsplan Nr. 99 als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach den Bestimmungen des § 12 BauGB im Normalverfahren mit Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltbericht aufgestellt wird. Nach § 4 II BauGB wird eine Beteiligung der Pfarrei Sankt Ansverus durchgeführt. Die vorhabenbezogene Fläche ist 7.648 qm groß. Der nunmehr öffentliche Parkplatz sowie die privaten Gärten sollen einer verdichteten Bebauung weichen. Das neue Vorhaben soll eine Mischung aus Wohnen und Einzelhandel darstellen. Konkret sollen 39 frei finanzierte Wohnungen entstehen. Es sollen zudem weitere 13 sozial geförderte Wohnungen entstehen. Hinsichtlich der Gewerbeflächen wird in der Planung zudem auf das Einzelhandelsentwicklungskonzept 2012 und 2016 Bezug genommen aus dem eine Stärkung des Ahrensburger Zentrums hervorgeht. Eine gutachterliche Stellungnahme aus dem Jahr 2016 hat die Verträglichkeit des Vorhabens geprüft. Eine erweiterte Stellungnahme dazu sei im Jahr 2019 erfolgt. Es sind 196 Stellplätze im Untergeschoss geplant. 47 Stellplätze sind für die Eigentümer/ Mieter der Wohnungen angedacht und 149 Stellplätze sind öffentlich zugänglich. Mit weiterem Schreiben vom 03.12.2021 wurde mitgeteilt mit, dass der Bebauungsplan Nr. 100 A als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13d BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt wird. Die Größe des betroffenen Grundstücks beträgt 5.046 qm. Der aktuelle Baubestand entspräche nicht mehr den aktuellen Anforderungen, so dass ein Neubau geplant ist. Das Wegfall des Lebensmittelhandels soll durch die Gewerbefläche im Bebauungsplan 99 ausgeglichen werden. Auf der betroffenen Fläche soll an der Stelle ein Kino mit 6	**Die Zahl der geplanten Stellplätze wird für auskömmlich gehalten. Der Verkehrslärm wird nicht wesentlich zunehmen.** Durch das Vorhaben bedingt ist für das Untersuchungsgebiet insgesamt lediglich eine moderate Zunahme der Kfz-Fahrten von + 1,2 % zu erwarten. Im Fazit in der verkehrstechnischen Untersuchung wird festgehalten, dass unabhängig von der Umsetzung des Bebauungsplans Plans Nr. 99 ein Ausbau am „AOK-Knoten“ erforderlich ist, um die straßenverkehrliche Leistungsfähigkeit bei der prognostizieren Verkehrsentwicklung gewährleisten zu können. Aufgrund der integrierten Lage und der hervorragenden ÖPNV-Anbindung wird zudem davon ausgegangen, dass ein Großteil der Bewohner und Einzelhandelskunden, bzw. der Kunden des Kinos (B-Plan Nr. 100A) auf die Nutzung des eigenen Kfz verzichten und stattdessen die Angebote des Umweltverbundes nutzen wird.	nicht zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
Sälen (620 Sitzplätze) errichtet werden. Es soll zudem ein Geschosswohnungsbau neben einer Gewerbefläche erbaut werden. Im Erdgeschoss des Wohnungsgebäudes werden ca. 10 PKW-Stellplätze und ca. 30 Fahrradstellplätze errichtet werden. Im Untergeschoss werden 70 PKW-Stellplatze sowie weitere 24 Fahrradstellplätze erbaut werden. Infolge der zahlreichen bereits durchgeführten und geplanten Bauvorhaben bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich des Verkehrslärmes sowie der dann zur Verfügung stehenden Parkflächen. Es wird angenommen, dass in der Adolfstraße, die bereits jetzt zugeparkt wird, wodurch der An- und Abreiseverkehr zum Kindergarten und zur Kirche erheblich erschwert ist, Hindernisse wie „Wildparker“ auf dem Parkplatz der Kirche aber auch auf der Straße weiter zunehmen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bereits jetzt kein ausreichendes Konzept für das gesamte erhöhte Straßenverkehrsaufkommen bedingt durch die schon jetzt errichteten Neubauten an der Hamburger Straße vorliegt. Die erhebliche Erhöhung des Straßenverkehrs ist stets dort festzustellen, wo neue Bebauung, die dem Wohnen dient, errichtet wird. Außerdem nimmt der Kundenverkehr durch den Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) sowie das neu entstehende Lichtspielhaus (Kino) sicherlich weiter zu. Diese Vorhaben sind alle für sich zwar begrüßenswert, aber es bedarf auch einer Gesamtlösung des weiter zunehmenden Park- und Verkehrsproblems. Die problematische Entwicklung ist insbesondere jetzt schon zu den Stoßzeiten festzustellen. Die Ausführungen hierzu überzeugen daher nicht. Es wäre bedauerlich, wenn hierdurch die Attraktivität der Stadt Ahrensburg leidet.		
Nr. 7 Industrie- und Handelskammer zu Lübeck (Schreiben vom 03.01.2022)		
7.1 Bedenken wegen der Lage außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Die Industrie- und Handelskammer zu Lübeck bedankt sich für die Zusendung der Planunterlagen der Stadt Ahrensburg zu den Bebauungsplänen Nr.99, „Alte Reitbahn/Adolfstraße nördlicher Teil“ für den Bereich zwischen Stormarnstr. 47-51 und tlw. Adolfstr. 18-20 und Nr. 100 A, Gebiet Bahnhofsstraße 17. Aufgrund des Zusammenhangs der Bebauungspläne und der ähnlichen Thematik, fasst die IHK ihre Stellungnahmen zusammen. Die IHK erhebt keinen grundsätzlichen Einwand gegenüber den Vorhaben, hat aller-	**Negative Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich der Ahrensburger Innenstadt sind nicht zu erwarten.** Eine Verträglichkeitsanalyse des Vorhabens im Zusammenhang mit der Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs liegt vor („Die Alte Reitbahn“ in Ahrensburg als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt – Verträglichkeitsgutachten zu eine, Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben“ (Lademann und Partner, Hamburg, Juli 2019)). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben mit den Zielen und Vorgaben des städtischen Einzelhandelskonzepts kompatibel ist und auch keine nachteiligen Auswirkun-	nicht zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
dings Bedenken: In beiden Fällen sind die Flächen zur Realisierung der Vorhaben außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Ahrensburg zu verzeichnen. Auch wenn sich die Planungen in strategischer Nähe befinden, liegen sie dennoch noch nicht einmal innerhalb der Potenzialfläche. Die Betrachtung, inwiefern Beeinträchtigungen des Stadtkerns möglich sind, sollte daher umfassend erfolgen. Schädigende Effekte können neben Einzelhandelsnutzungen auch von Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten ausgehen. In beiden Fällen sind ebenfalls gastronomische Nutzungen zulässig. Um keine Angebotsagglomeration zu ermöglichen und damit den Aufbau einer gewissen Konkurrenz zum Funktionsangebot des zentralen Versorgungsbereich, erachtet die IHK den Ausschluss dieser Nutzungen als sinnvoll. Insbesondere beim Bebauungsplan Nr. 99 kann mit der Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften und auch anderen Dienstleistungen das Vorhaben einen deutlichen Quartierscharakter erhalten, der in unmittelbarer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich ein hohes „Abfangpotenzial“ von Kunden für eben diesen birgt. Zu diesem Vorhaben möchte die IHK anmerken, dass die getroffenen textlichen Festsetzungen als nicht ausreichend differenziert empfunden werden und empfiehlt eine Anpassung. Diese wäre die Klarstellung, dass sich die Zulassung der Einzelhandelsnutzung nur auf einen Betrieb bezieht. Falls die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe vorgesehen ist, sollten diese mit Anzahl und zulässiger Verkaufsfläche textlich festgehalten werden. Auch wenn diese nicht die Großflächigkeit überschreiten, führen diese zu einer Agglomeration. Daher würden sie die Festschreibung eines einzigen Einzelhandelsbetriebs mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment begrüßen.	gen auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur zu erwarten sind. Insbesondere sind keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten. Aufgrund von Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurde die Stellungnahme nochmals anhand aktueller Daten überprüft. Im Ergebnis sieht der Gutachter weiterhin eine Verträglichkeit gegeben. Vor dem Hintergrund der Stadtgröße Ahrensburgs kann die Nahversorgung nicht allein durch die Innenstadt getragen werden. Gerade in der westlichen Kernstadt fehlen strukturprägende Nahversorger; diese Funktion kann von dem geplanten Edeka-Vorhaben aufgenommen werden. Das Vorhaben fördert die moderne und zukunftsfähige Aufstellung des Edeka-Markts und stärkt die verbrauchernahe Nahversorgung. Der Entwicklungsschwerpunkt des Vorhabens liegt funktionsgerecht im nahversorgungsrelevanten Bedarf. Zudem zahlt das Vorhaben auf die Attraktivität der Wohnnutzungen im Reitbahn-Quartier ein und begleitet das Einwohnerwachstum in Ahrensburg und im Umland. Gastronomische Angebote und Dienstleistungsnutzungen können einen Lebensmittel-Vollsortimenter sinnvoll ergänzen. Vorliegend ist ein Backshop mit angrenzenden Außensitzplätzen vorgesehen. Eine Sicherung, dass keine Einzelhandelsagglomeration entsteht und neben dem Vollsortimenter nur untergeordnete Nebennutzungen entstehen, wie z.B. ein Backshop, werden im Durchführungsvertrag getroffen. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird in der textlichen Festsetzung auf 2.000 m^2 (vormals: 2.400 m^2) beschränkt, da dies dem aktuellen Stand der zwischenzeitlich fortgeschrittenen Planung entspricht.	
7.2 Hinweise zur Steuerung der weiteren Einzelhandelsentwicklung Bekräftigen möchte die IHK auch die im Einzelhandelskonzept getroffene Aussage, dass die Ansiedlung neuer großflächiger Einzelhandelsbetriebe und damit die Schaffung neuer (solitärer) Einzelhandelsstandorte eine absolute Ausnahme sein muss, um zum einen das bestehende Konzept nicht zu vereiteln und vor allem den zentralen Versorgungsbereich mit seiner Versorgungsfunktion zu stärken. Diesbezüglich anzumerken ist auch, dass das Konzept	**An den Zielsetzungen ihres Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes hält die Stadt Ahrensburg fest. Vorliegend handelt es sich jedoch um einen Sonderfall, nämlich die Verlagerung eines bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebs.** Auch der derzeitige Standort an der Bahnhofstraße liegt außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Ahrensburg. Eine Aktualisierung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes ist in den nächsten Jahren vorgesehen.	zur Kenntnis zu nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
selbst mit der Anfertigung im Jahr 2012 deutlich veraltet ist. Für die IHK ist die gesonderte Fortschreibung allein für den zentralen Versorgungsbereich im Jahr 2016/17 nicht ausreichend, um eine sinnvolle Steuerung des Einzelhandels zu gewährleisten, es wird darüber hinaus zur Fortschreibung des Gesamtkonzepts geraten.		
Nr. 8 Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH (Schreiben vom 16.12.2021)		
8.1 Keine Bedenken, aber Hinweise zur Abfallentsorgung Es wird um Ergänzung des Begründungstextes, unter 5.3.6 „Ver- und Entsorgung, Leitungen“ gebeten: *„Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden.* *Die Abfallentsorgung im Kreis Stormarn erfolgt grundsätzlich als sogenannte Straßenrandentsorgung. Dementsprechend sind an den Abfuhrtagen die Abfallbehälter an der nächsten, für Müllfahrzeuge durchgängig befahrbare, Straße bereit zu stellen. Die Vorholung im Rahmen eines sogenannten Vorstellservice ist im Einzelfall mit der AWSH zu vereinbaren.“* Die mit dem GF-Recht belegte innere Erschließungsstraße des Plangebietes kann bzw. darf aus Gründen der Unfallverhütung nicht mit Müllfahrzeugen (rückwärts) befahren werden. Um für das Plangebiet eine zeitgemäße und modere Abfallentsorgung bieten zu können, wird vorgeschlagen, die Abfallentsorgung über Unterflursysteme zu prüfen. Sofern hieran Interesse besteht, rufen Sie gerne meinen Kollegen Herrn Lars Gottschalk zurück, Tel.Nr. 04151 8793 352 oder l.gottschalk@awsh.de. Im Übrigen bestehen keine Einwände aus Sicht der Abfallwirtschaft gegen die vorgelegten Planungen.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise in der Begründung ergänzt:** *„Die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden.* *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 Abfallentsorgung im Kreis Stormarn erfolgt grundsätzlich als sogenannte Straßenrandentsorgung. Dementsprechend sind an den Abfuhrtagen die Abfallbehälter an der nächsten, für Müllfahrzeuge durchgängig befahrbare, Straße bereit zu stellen. Die Vorholung im Rahmen eines sogenannten Vorstellservice ist im Einzelfall mit der AWSH zu vereinbaren. Nach dem derzeitigen Stand der Planung wird der Müll der Wohnungen in einer gemeinschaftlichen, eingehausten und überdachten Sammelanlage am westlichen Rand des Sondergebiets gesammelt. Die Müllbehälter werden dann am Abholtag von dort abgeholt.* *Für den Einzelhandel wird der Müll innerhalb des Gebäudes gesammelt und durch private Unternehmen abgeholt.“*	zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
Nr. 9 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH, Untere Forstbehörde (Schreiben vom 14.12.2021 und 01.03.2022)		
9.1 Keine Betroffenheit aus forstrechtlicher Sicht, aber Hinweis zur Pflege der Parkanlage Es wird mitgeteilt, dass Waldflächen gemäß § 2 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein in der Bekanntmachung vom 05.12.2004 (LWaldG) in der derzeit aktuellen Fassung von der Bauleitplanung nicht betroffen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass die vor allem südlich an die künftige Sonderbaufläche unmittelbar angrenzende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ einer künftigen kontinuierlichen Unterhaltung und Pflege unterliegen muss. Unter der Voraussetzung der Beachtung des vorgenannten Hinweises bestehen seitens der unteren Forstbehörde zu den vorgelegten Planungsunterlagen keine weiteren Bedenken.	**Die Pflege der Grünfläche obliegt der Stadt Ahrensburg.**	zur Kenntnis zu nehmen
9.2 Stellungnahme vom 01.03.2022 zur erneuten Beteiligung Die Stellungnahme vom 14.12.2021 wird aufrecht erhalten. Gemäß Anschreiben ist die erneute Auslegung und Beteiligung vor allem aufgrund eines Formfehlers im vorliegenden Fall erforderlich geworden. Die anteiligen Anpassungen der Planungsunterlagen umfassen u.a. lediglich Festsetzungen im Zusammenhang mit der Reduzierung von Verkaufsflächen sowie naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen (Knickneuanpflanzungen) usw.. Wesentliche Inhalte - die forstbehördliche Belange betreffen könnten bzw. würden - sind davon nicht betroffen.	Siehe vorstehende Abwägung zu der Ziffer 9.1	
Nr. 10 Schleswig-Holstein Netz AG (Schreiben vom 29.12.2021 und 08.03.2022)		
10.1 Keine Bedenken, aber Berücksichtigung einer Trafostation Die Schleswig-Holstein Netz AG hat keine Bedenken gegen Inhalte und Ziele der Planungen. Für die elektrische Energieversorgung im Bebauungsplan Nr. 99 wird eventuell ein Stationsstandort benötigt, dieser ist in der Planung bitte zu berücksichtigen und mit der Schleswig-Holstein Netz AG abzustimmen.	**Der Stellungnahme wird gefolgt.** Ein Stationsstandort wird nach Abstimmung mit der Schleswig-Holstein Netz AG im Gebäude integriert.	zu berücksichtigen
10.2 Stellungnahme vom 08.03.2022 zur erneuten Beteiligung Die Stellungnahme vom 29.12.2021 wird aufrecht erhalten.	Siehe vorstehende Abwägung zu der Ziffer 10.1	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
Nr. 11 Stadtwerke Ahrensburg GmbH (Schreiben vom 03.01.2022 und 11.03.2022)		
11.1 Keine Bedenken, aber Hinweis auf bestehende Leitungen Aus Sicht der Stadtwerke Ahrensburg GmbH (SWA) bestehen grundsätzlich, gegen den vorliegenden Entwurf der in der Betreff-zeile genannten Vorhaben der Stadt Ahrensburg, keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich der B-Pläne und des FNP Gasversorgungsleitungen und Gasnetzan-schlüsse der SWA verlegt sind. Gasversorgungsleitungen dürfen gemäß DVGW Regelwerk nicht überbaut werden. Ebenso sind geltende Abstände zu den Leitungen zwingend einzuhalten. Für evtl. Baumpflanzungen im Bereich der SWA Versorgungsleitungen und Netzanschlüsse gilt das DVGW Arbeitsblatt GW 125. Benötig-tes Bestandsplanwerk und weiterführende Informationen sind per Mail: TSIPlanauskunft@swn.net erhältlich.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.**	zur Kenntnis zu nehmen
11.2 Stellungnahme vom 11.03.2022 zur erneuten Beteiligung Die Stellungnahme vom 03.01.2022 wird aufrecht erhalten.	Siehe vorstehende Abwägung zu der Ziffer 11.1	
Nr. 12 Hamburger Wasserwerke GmbH (Schreiben vom 28.12.2021 und 11.03.2022)		
12.1 Keine Einwände, aber Hinweis auf rechtzeitige Antragstel-lung Seitens der Hamburger Wasserwerke GmbH werden keine Ein-wendungen erhoben. Die HWW senden Auszüge aus ihren Be-standsplänen. Wie man daraus entnehmen kann, sind Teilbereiche der gekennzeichneten Fläche berohrt (Trinkwasserleitung in der Stormarnstraße). Für die Richtigkeit der Unterlagen wird keine Ge-währ übernommen. Es wird gebeten, sich deshalb - insbesondere wegen der örtlichen Angabe aller seiner Anlagen - mit dem zustän-digen Netzbestrieb Nord, Streekweg 63, Tel: 7888-33610 in Ver-bindung zu setzen. Es wird gebeten, die bestehenden Anlagen bei der Planung zu berücksichtigen, damit kostspielige Leitungsumle-gungen vermieden werden. Des Weiteren machen die HWW darauf aufmerksam, dass eine Wasserversorgung des Plangebiets nur möglich ist, wenn rechtzei-tig vor Beginn der zusätzlichen Bebauung ein formloser Antrag auf Wasserversorgung mit näheren Angaben, aus denen sich der zu erwartende Wasserbedarf ergibt, gestellt wird. Zudem muss bei der Festlegung evtl. neuer Straßenquerschnitte ausreichender Raum	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.**	zur Kenntnis zu nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
für die Unterbringung seiner Versorgungsleitungen berücksichtigt werden.		
12.2 Stellungnahme vom 11.03.2022 zur erneuten Beteiligung Die Stellungnahme vom 28.12.2021 wird aufrecht erhalten.	Siehe vorstehende Abwägung zu der Ziffer 12.1	
Nr. 13 Deutsche Telekom Technik (Schreiben vom 10.12.2021 und 28.02.2022)		
13.1 Hinweis auf Leitungen Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass im Gehweg hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH verlaufen. Sollte während des Neubaus im Gehweg ein Verbau notwendig werden, müssten die Kabel im Vorfeld kostenpflichtig umverlegt werden. Hierfür ist eine Vorlaufzeit von min. 6 Monaten einzuplanen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.	zur Kenntnis zu nehmen
13.2 Stellungnahme vom 28.02.2022 zur erneuten Beteiligung Die Stellungnahme vom 03.12.2021 wird aufrecht erhalten.	Siehe vorstehende Abwägung zu der Ziffer 13.1	
Nr. 14 Deutsche Telekom Technik GmbH – Richtfunk (Schreiben vom 06.12.2021)		
14.1 Keine Bedenken Die Prüfung des Bebauungsplans ergab, dass die Deutsche Telekom in diesem Bereich derzeit keine Richtfunktrasse betreibt und zu benachbarten Richtfunkstrecken ausreichend Sicherheitsabstand eingehalten wird. Es werden daher keine Einwände erhoben. Es wird mitgeteilt, dass ggf. die Fa. Ericsson Services GmbH weitere Verbindungen betreibt. Es wird gebeten, die Firma Ericsson Services GmbH zu beteiligen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die Fa. Ericsson Services GmbH wurde ebenfalls beteiligt und hat keine Bedenken geäußert.	zur Kenntnis zu nehmen
Nr. 15 Ericsson Services GmbH (Schreiben vom 13.12.2021 und 03.03.2022)		
15.1 Keine Bedenken Seitens der Ericsson Services GmbH bestehen bezüglich des Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Es wird mitgeteilt, dass ggf. die Deutsche Telekom Technik GmbH weitere Verbindungen betreibt. Es wird gebeten, die Ericsson Services GmbH zu beteiligen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die Deutsche Telekom Technik GmbH wurde ebenfalls beteiligt und hat keine Bedenken geäußert.	zur Kenntnis zu nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
15.2 Stellungnahme vom 03.03.2022 zur erneuten Beteiligung Die Stellungnahme vom 13.12.2021 wird aufrecht erhalten.	Siehe vorstehende Abwägung zu der Ziffer 15.1	
Nr. 16 Telefónica (Schreiben vom 20.12.2021 und 18.03.2022)		
16.1 Keine Bedenken Die Überprüfung ergab, dass keine Belange der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG betroffen sind, da das Plangebiet außerhalb von Richtfunktrassen liegt.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	zur Kenntnis zu nehmen
16.2 Stellungnahme vom 17.03.2022 zur erneuten Beteiligung Die Stellungnahme vom 20.12.2021 wird aufrecht erhalten.	Siehe vorstehende Abwägung zu der Ziffer 16.1	
Nr. 17 Vodafone (Schreiben vom 28.12.2021)		
17.1 Hinweis zum Netzausbau Es wird darauf hingewiesen, dass Vodafone eine Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien trifft. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse wird gebeten, sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.**	zur Kenntnis zu nehmen
17.2 Hinweis zu Telekommunikationsanlagen Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH befinden, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. *Hinweis: Die Leitungen befinden sich außerhalb des Plangebiets, auf der nördlichen Seite der Stormarnstraße.* Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, muss mindestens drei Monate vor Baubeginn eine Anfrage an TDRB-N.Hamburg@vodafone.com gesendet werden, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.**	zur Kenntnis zu nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
Nr. 18 50Hertz Transmission GmbH (Schreiben vom 06.12.2021 und 02.03.2022)		
18.1 Keine Bedenken Es wird mitgeteilt, dass sich derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) oder in nächster Zeit geplant sind.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	zur Kenntnis zu nehmen
18.2 Stellungnahme vom 02.03.2022 zur erneuten Beteiligung Die Stellungnahme vom 06.12.2021 wird aufrecht erhalten.	Siehe vorstehende Abwägung zu der Ziffer 18.1	
Nr. 19 Toll Collect GmbH (Schreiben vom 06.12.2021 und 09.03.2022)		
19.1 Keine Bedenken Es wird mitgeteilt, dass sich derzeit keine Versorgungsleitungen der Toll Collect GmbH in den Straßen Alte Reitbahn und Adolfstraße befinden.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	zur Kenntnis zu nehmen
19.2 Stellungnahme vom 09.03.2022 zur erneuten Beteiligung Die Stellungnahme vom 06.12.2021 wird aufrecht erhalten.	Siehe vorstehende Abwägung zu der Ziffer 19.1	
Nr. 20 Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein (Schreiben vom 14.12.2021 und vom 04.03.2022)		
20.1 Keine Auskunft zu Kampfmitteln, aber auch keine Bedenken Es wird mitgeteilt, dass für das Gebiet keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung S-H erfolgt. Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind. Die Stadt Ahrensburg liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes **keine Bedenken**. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden (siehe Merkblatt).	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.**	zur Kenntnis zu nehmen
20.2 Stellungnahme vom 04.03.2022 zur erneuten Beteiligung Die Stellungnahme vom 14.12.2021 wird aufrecht erhalten.	Siehe vorstehende Abwägung zu der Ziffer 20.1	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
Nr. 21 Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde (Schreiben vom 06.12.2021 und 28.02.2022)		
21.1 Keine Hinweise auf archäologische Kulturdenkmale Es können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Daher bestehen keine Bedenken und es wird den vorliegenden Planunterlagen zugestimmt. Darüber hinaus verweist das Landesamt auf § 15 DSchG: 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.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	zur Kenntnis zu nehmen
21.2 Stellungnahme vom 28.02.2022 zur erneuten Beteiligung Die Stellungnahme vom 06.12.2021 wird aufrecht erhalten.	Siehe vorstehende Abwägung zu der Ziffer 21.1	
Nr. 22 Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein (Schreiben vom 07.01.2022)		
22.1 Keine Bedenken der Denkmalpflege Es bestehen gegenüber der Planung keine denkmalpflegerischen Bedenken.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	zur Kenntnis zu nehmen
Nr. 23 Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (Schreiben vom 12.01.2022)		
23.1 Keine Bedenken aus Sicht des LBV S-H Die Planunterlagen zum o.g. Bauleitplan wurden eingesehen, es bestehen keine Bedenken.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	zur Kenntnis zu nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
Nr. 24 Gemeinde Hammoor (Schreiben vom 14.12.2021)		
24.1 Keine Bedenken Es bestehen seitens der Nachbargemeinde Hammoor keine Anregungen und Bedenken zu der Planung.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	zur Kenntnis zu nehmen
Nr. 25 Gemeinde Großhansdorf (Schreiben vom 15.12.2021)		
25.1 Keine Bedenken Es werden keine Belange der Gemeinde Großhansdorf berührt.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	zur Kenntnis zu nehmen
Nr. 26 Gemeinde Ammersbek (Schreiben vom 10.12.2021 und 10.03.2022)		
26.1 Keine Bedenken Zum vorliegenden Entwurf des Bauungsplans Nr. 99 sowie der 51. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ahrensburg werden seitens der Gemeinde Ammersbek keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	zur Kenntnis zu nehmen
26.2 Stellungnahme vom 10.03.2022 zur erneuten Beteiligung Die Stellungnahme vom 10.12.2021 wird aufrecht erhalten.	Siehe vorstehende Abwägung zu der Ziffer 26.1	
Nr. 27 Gemeinde Todendorf (Schreiben vom 09.12.2021)		
27.1 Keine Bedenken Es bestehen seitens der Nachbargemeinde Todendorf keine Anregungen und Bedenken zu der Planung.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	zur Kenntnis zu nehmen
Nr. 28 Gemeinde Delingsdorf (Schreiben vom 20.12.2021 und 29.03.2022)		
28.1 Keine Bedenken Es bestehen seitens der Nachbargemeinde Delingsdorf keine Anregungen und Bedenken zu der Planung.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	zur Kenntnis zu nehmen
28.2 Verlust von öffentlichen Parkplatzflächen Die Gemeinde Delingsdorf nimmt als Nachbargemeinde Kenntnis vom Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 99 der Stadt Ahrensburg – sowie von der zugehörigen 51. Änderung des Flächennutzungsplanes. Seitens der Gemeinde Delingsdorf wird die Überplanung und der	**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.** Die wegfallenden Parkflächen können über vorhandene und geplante Parkflächen am Bahnhof und in der Umgebung kompensiert werden. Grundsätzlich wird auf lange Sicht eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs im gesamtstädtischen Bereich angestrebt. Die Vorhabenplanung sieht neben der Schaffung von Stellplätzen für	nicht zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
damit angestrebte Wegfall der bisher öffentlichen Parkplatzflächen im Bereich „Alte Reitbahn“ kritisch gesehen. Durch den Wegfall der zahlreichen Parkplätze wird die Erreichbarkeit der Innenstadt und des dort ansässigen Einzelhandels, der Gastronomie sowie weiterer Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen für den Individualverkehr -auch aus den Umlandgemeinden- weiter erschwert. Die Gemeinde Delingsdorf erlaubt sich in diesem Zusammenhang einen Hinweis auf die regionalplanerische Einstufung und der damit einhergehenden Funktionen der Stadt Ahrensburg als Mittelzentrum.	den Einzelhandel und die geplanten Wohnungen in einer Tiefgarage auch weitere Stellplätze zur öffentlichen Nutzung vor.	
Nr. 29 TenneT (Schreiben vom 28.02.2022)		
Das im Betreff genannte Vorhaben berührt keine von der TenneT wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung seitens TenneT eingeleitet oder beabsichtigt.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	zur Kenntnis zu nehmen
Nr. 30 VGM Nord (Schreiben vom 11.03.2022)		
Die VGM Nord hat keine Einwände vorzutragen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	zur Kenntnis zu nehmen
Nr. 31 1&1 Versatel Deutschland GmbH (Schreiben vom 16.03.2022)		
Die gewünschte Leitungsauskunft ist dem beigefügten Planauszug zu entnehmen. Aus dem Planauszug sind die von 1&1 Versatel Deutschland GmbH im angefragten Planungsgebiet betriebenen Telekommunikationslinien und –anlagen ersichtlich. Bitte beachten Sie, dass Sie auch dann einen Planauszug erhalten, wenn in dem angefragten Planungsgebiet keine Kabelanlagen der 1&1 Versatel Deutschland GmbH vorhanden sind. Die Leitungsauskunft ist innerhalb der 1&1 Versatel Gruppe zentral organisiert. Sofern die Auskunft auch Kabelanlagen anderer 1&1 Versatel Gesellschaften beinhaltet, ist die 1&1 Versatel Deutschland GmbH von der jeweiligen Gesellschaft zur Auskunftserteilung bevollmächtigt worden. Mit dem Schreiben erhalten Sie unsere „Richtlinie zum Schutz der 1&1 Versatel Deutschland GmbH Telekommunikationsinfrastruktur“ zur Kenntnis und Beachtung.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Im Plangebiet sind ausweislich der Planunterlagen keine Leitungen der 1&1 Versatel Deutschland GmbH vorhanden.	zur Kenntnis zu nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	**Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen**	**Beschluss-vorschlag**
Nr. 32 AG 29 (Schreiben vom 31.03.2022)		
Die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände haben keine grundlegen-den Bedenken und stimmen hiermit der Planung zu. Voraussetzung für diese Zustimmung ist die uneingeschränkte Einhaltung bzw. Umsetzung aller aufgezeigten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**	zur Kenntnis zu nehmen

Aufgestellt:
Ahrensburg, den 31.03.2022
claussen-seggelke stadtplaner

Stadt Ahrensburg
Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht