

<b>STADT AHRENSBURG</b> <b>- Beschlussvorlage -</b>		<b>Vorlagen-Nummer</b> <b>2024/017</b>
<b>öffentlich</b>		
Datum 06.02.2024	Aktenzeichen	Federführend: Frau Hadler

### Betreff

**Bebauungsplan Nr. 110 – "Ehemaliges Druckereigelände" für das Gebiet zwischen Bahnstation Gartenholz, Kornkamp, Beimoorweg, Alter Postweg und Bahndamm sowie für diese Straßen bzw. Teile davon hier: Städtebauliche Ziele**

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter		
Bau- und Planungsausschuss	21.02.2024			
Finanzielle Auswirkungen:		JA	X	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
<b>Bemerkung:</b>				
<b>Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:</b>				
	Statusbericht			
	Abschlussbericht			

### Beschlussvorschlag:

Folgende Vorhaben entsprechen grundsätzlich den heutigen städtebaulichen Entwicklungszielen für das Gelände von Axel Springer und Prinovis:

1. die Ansiedlung nicht-verkehrsintensiver Betriebe; davon ggf. abweichend die Ansiedlung von Betrieben / Einrichtungen der kommunalen / staatlichen Daseinsvorsorge und von Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben
2. Vorhaben, die die Realisierbarkeit eines öffentlichen Rad- und Fußwegs zwischen Alter Postweg und Bahnhof Gartenholz sicherstellen; der noch abzustimmende Verlauf ist dabei zu berücksichtigen
3. Vorhaben, die eine GRZ von 0,8 einhalten
4. Neubauvorhaben mit Gründächern, ggf. in Verbindung mit Photovoltaikanlagen, auf Bürogebäuden

5. Neubauvorhaben, die einen mindestens 5 Meter breiten Grünstreifen entlang der Straßen Alter Postweg und Kornkamp herstellen und mit Stauden oder Sträuchern bepflanzen. Dieser Grünstreifen darf durch Zufahrten in notwendigem Umfang unterbrochen werden.

Jedes Vorhaben, das vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes genehmigt wird, ist dem Bau- und Planungsausschuss zur Zustimmung vorzulegen. Eine Weiterentwicklung, Änderung oder Ergänzung der städtebaulichen Ziele im Laufe der Zeit ist möglich.

### **Sachverhalt:**

Für große Teile des Geländes von Prinovis und Axel Springer besteht aktuell Baurecht nach § 34 BauGB (planungsrechtlicher Innenbereich). Während der Aufstellung des Bebauungsplans können Bauanträge eingehen, welche nach § 34 BauGB zu genehmigen wären. „Die in einem Planaufstellungs- oder Planänderungsbeschluss zum Ausdruck gebrachten Vorstellungen der Gemeinde über die künftige städtebauliche Entwicklung des Gebietes können dem Vorhaben nach § 34 nicht entgegengehalten werden [...]. Will die Gemeinde ein ihren künftigen Planungsvorstellungen widersprechendes, nach § 34 noch zulässiges Vorhaben abwehren, so muss sie eine Veränderungssperre erlassen oder die Zurückstellung des Baugesuchs beantragen.“<sup>1</sup>

Die Aufstellung eines Bebauungsplans kann einige Zeit in Anspruch nehmen. Um künftigen Investierenden die Sicherheit über die mögliche Entwicklung zu geben und um zeitnahe Entwicklungen zu ermöglichen, sollten die städtebaulichen Ziele und Entwicklungsmöglichkeiten vor Inkrafttreten des Bebauungsplans schon jetzt enger abgestimmt werden.

Folgende Entwicklungsziele werden empfohlen (weitere Entwicklungsziele können im Laufe der Zeit hinzukommen):

1. In dem Gutachten der urbanus GbR (Verkehrsplanungsbüro) zum Bebauungsplan Nr. 88 hieß es 2014: „Ohne den Bau der Nordtangente müssen aus Sicht der Verkehrsplanung unter Berücksichtigung der Umsetzung des Erlenhofes und der weiteren Besiedlung des BPlans 82 weitere verkehrsentensive Nutzungen im Gebiet des BPlans 88 [...] vermieden werden, um die dann bereits bestehenden Risiken einer kritischen Verkehrssituation auf der B75, aber im Weiteren auch auf dem Ostring und an der BAB-Anschlussstelle Ahrensburg nicht unkalkulierbar zu machen. Jede zusätzliche Ansiedlung über den o.g. Rahmen hinaus kann dann nicht mehr als verkehrsverträglich eingestuft werden, unabhängig davon um welche konkrete Nutzung es sich handelt. Dies gilt im Übrigen auch für neue oder verdichtete Nutzungen im bestehenden GE Nord.“<sup>2</sup>

Daher sollten sich, nach aktuellem Kenntnisstand, vorbehaltlich einer Überprüfung, nicht-verkehrsentensive Betriebe ansiedeln. Dies käme auch der Erreichung der Ziele der Lärmaktionsplanung zugute.

Die urbanus GbR schrieb 2014: „Im Wesentlichen werden die nicht-verkehrsentensiven Nutzungen durch den weitgehenden Entfall von Kunden- und

---

<sup>1</sup> Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Stock, 151. EL August 2023, BauGB § 33 Rn. 10-12

<sup>2</sup> Verkehrliche Bewertung zum Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Ahrensburg (urbanus GbR, Lübeck 2014, Seite 23)

Besucherverkehren und einen niedrigen Besatz von Güter- bzw. Lieferverkehren geprägt. Ausgeschlossen werden müssten demnach vor allem

- Einzelhandel,
- Speditionen / Logistikunternehmen,
- Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe,
- Kino- und Freizeiteinrichtungen insbesondere mit regionalem Einzugsbereich, Dienstleistungsunternehmen mit hohem Publikums-/Kundenverkehr.“<sup>3</sup>

Zu den verkehrsintensiven Betrieben gehören, nach Einschätzung der Verwaltung, auch reine Onlinehandelsbetriebe (Einlagerung, Kommissionierung und Versand von Waren als Hauptzweck). Reiner Onlinehandel sollte höchstens eingeschränkt zugelassen werden.

Von dem Grundsatz abweichend sollten Gastronomiebetriebe und Beherbergungsbetriebe zugelassen werden, da bezüglich der Gastronomie ein Mangel im Gewerbegebiet herrscht und Beherbergungsbetriebe im unteren Preissegment in Ahrensburg kaum vorhanden sind. Die Lage in der Nähe des Bahnhofs Gartenholz ist für die „nicht-verkehrsintensive Anreise“ zu den Beherbergungsbetrieben zudem günstig. Darüber hinaus sollte zugunsten von Betrieben / Einrichtungen der kommunalen / staatlichen Daseinsvorsorge von dem Grundsatz abgewichen werden können.

2. Die Vorhaben sollten die Realisierbarkeit eines öffentlichen Rad- und Fußwegs zwischen Alter Postweg und Bahnhof Gartenholz sicherstellen. Es ist dabei der noch abzustimmende Verlauf zu berücksichtigen. Die Forst- und die Naturschutzbehörde sind ggf. zu beteiligen. Bei einem Wegeverlauf durch den Wald würden vermutlich eine Waldumwandlungsgenehmigung und ein Waldausgleich erforderlich werden.
3. Vorhaben sollten entsprechend der Vorgaben der heute gültigen BauNVO eine GRZ von 0,8 einhalten. Die Vorhaben sollten die Grundstücke einerseits möglichst gut ausnutzen, andererseits jedoch auch gesunde Arbeitsverhältnisse entwickeln und nachhaltig in Bezug auf den Klimawandel sein.
4. Neubauvorhaben sollten auf Bürogebäuden Gründächer schaffen, ggf. in Verbindung mit Photovoltaikanlagen. Die Installation von Photovoltaikanlagen bei Neubau und Renovierung von Nichtwohngebäuden wird bereits im Energiewende- und Klimaschutzgesetz Schleswig-Holstein (EWKG) gefordert.
5. Die Gewerbegebiete Nord und Beimoor-Süd zeichnen sich durch Grünstreifen entlang der Hauptverkehrsstraßen aus. Sie prägen das Erscheinungsbild und Arbeitsumfeld positiv und können auf den herzustellenden Grünanteil angerechnet werden. Darüber hinaus haben sie einen gewissen ökologischen Wert und einen positiven Einfluss auf das Kleinklima und die Luftreinhaltung. Diese charakteristischen Grünstreifen sollten daher auch hier bei Neubauvorhaben eingehalten werden. Es wird ein Grünstreifen in einer Breite von mindestens 5 m empfohlen. Der Grünstreifen sollte mit Stauden oder Sträuchern zu bepflanzen

---

<sup>3</sup> Verkehrliche Bewertung zum Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Ahrensburg (urbanus GbR, Lübeck 2014, Seite 16)

sein. Dieser Grünstreifen darf durch Zufahrten in notwendigem Umfang unterbrochen werden.

Jedes Vorhaben, das vor Inkrafttreten des Bebauungsplans genehmigt wird, ist dem Bau- und Planungsausschuss zur Zustimmung vorzulegen. Eine Weiterentwicklung, Änderung oder Ergänzung der städtebaulichen Ziele im Laufe der Zeit ist möglich. Die gemeindliche Planungshoheit bleibt bestehen.

---

Eckart Boege  
Bürgermeister